

Bearbeitet von:

Bode, Jan

Betreff

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Moltkestraße / Jahnstraße
Zielsetzungen für den Realisierungs- und Ideenwettbewerb.**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge

Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)

Gemeinderat/Stiftungsrat (Entscheidung)

Sitzungstermin

20.09.2018

27.09.2018

Status

Ö

Ö

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

- Der Gemeinderat beschließt für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet des Ideenteils auf Antrag des Vorhabenträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Moltkestraße / Jahnstraße“ aufzustellen.
- Die in der Begründung formulierten Zielsetzungen für den Wettbewerb werden als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Zusammenfassende Beurteilung

Ziel der Vorlage:

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Es soll Planungsrecht für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Grundlage hierfür bildet das Ergebnis eines mit den in der Begründung aufgeführten Ziele ausgelobter Realisierungs- und Ideenwettbewerb.

Bürgerbeteiligung:

nein

ja*

besondere Information

Konsultation

Mitwirkung

gesetzliche Beteiligung

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt: ja nein*

Folgekosten: ja* nein

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:**A. Anlass der Planung**

Im September 2017 hat BPD Immobilienentwicklung GmbH das Areal von der Kristensen Properties käuflich erworben und zum 1. Januar 2018 übernommen. Derzeit besteht noch ein Generalmietvertrag mit der Telekom AG welche wiederum über Untermietverträge diverse Bereiche an Drittnutzer vermietet hat. Hierzu gehört u.a. die Postbank, die den Pavillon vor dem Hochhaus gemietet hat und dort zusammen mit Deutschen Post AG die Filiale betreibt. Die Telekom selbst beansprucht große Teile des Technikgebäudes sowie das Dach des Hochhauses und ein darunterliegendes Technikgeschoss.

Ende 2019 läuft der Mietvertrag mit der Telekom AG und damit auch die Untermietverträge aus. Zur Aufrechterhaltung ihres Netzes hat sich die Telekom jedoch längerfristig die Flächen für die dafür notwendige Technik gesichert hat.

Derzeit liegt die Verwaltung und Bewirtschaftung des Areals bei der STRABAG. Eine Vermarktung durch die STRABAG findet nicht mehr statt. Mit Auslaufen des Mietvertrages geht die vollständige Verfügungsgewalt zum Jahreswechsel 2019/20 an den Eigentümer, die BPD GmbH. Damit ergibt sich die Möglichkeit in enger Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümer zur städtebaulichen Aufwertung des Areals.

B. Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitätvollen neuen Wohnquartiers mit einer angemessenen innerstädtischen Dichte, welches sich in die Struktur der umgebenden Wohnbebauung einfügt und zwischen dieser und dem Hochhaus vermittelnd wirkt.

Das Hochhaus soll durch eine, seiner neuen Nutzung entsprechenden, neuen Gebäudehülle sowohl in seiner Fernwirkung als Teil der Skyline wie auch in seiner Wirkung auf die unmittelbare Umgebung deutlich aufgewertet werden und seiner, durch seine Größe ihm innewohnenden Wahrzeichenfunktion wieder durch seine bauliche Qualität gerecht werden. Durch die Neuordnung des Vorplatzes mit dem Postpavillon soll eine klare Haltung zum öffentlichen Freiraum der Parkanlage entwickelt werden und unter Rücksicht auf die historische Planung die Übergänge zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen aufgewertet und behutsam baulich gefasst werden.

C. Übergeordnete Planungen**Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flurstücke.2119/1 und 2119/3 als Fläche für Ver- und Entsorgung mit den Zweckbestimmungen Post sowie Funk- und Fernmeldeanlagen dar.

Die Jahnstraße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt, die Moltkestraße ist Teil der angrenzend dargestellten Wohnfläche.

Bebauungsplan

Für das Gebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

D. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan (Anlage 2) zu entnehmen und hat eine Gesamtgröße von ~ 19.000 m² (13.000 m² Baugrundstücke + einbezogene Verkehrsflächen).

Er umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstück 2119/1 mit dem Hochhaus, dem Postpavillon, dem Technikgebäude und einem Wohnhaus.
- Das Flurstück 2119/3 abzüglich eines 5 m Streifens östlich und nördlich zum Schulgelände (ca. 2.100 m²)
- Teilbereiche der Flurstücke 2118 und 2112/3 (Moltkestraße) und
- Teilbereiche der Flurstücke 2132 (Jahnstraße)

E. Bestandssituation

Eigentumsverhältnisse

Flurstück 2119/1 – Eigentümer BPD GmbH, mit Generalmietvertrag an die Telekom bis Ende 2019 bis dahin wird das Areal durch die STRABAG verwaltet und vermietet.

Flurstück 2119/3 – Eigentümer Stadt Konstanz, grundbuchlich gesichertes Dauernutzungsrecht an der Tiefgarage für den Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger.

Flurstücke 2118, 2112/3, 2132

- Eigentümer Stadt Konstanz

Heutige Nutzungen

Das **Hochhaus** wird derzeit als Bürogebäude genutzt, wobei der Großteil der Flächen z.Zt. nicht vermietet ist. Das oberste Geschoß sowie das Dach werden von der Telekom zur Unterbringung ihrer Empfangstechnik genutzt und hierfür auch in Zukunft benötigt.

Der nach Osten vorgelagerte **Pavillon** ist an die Postbank vermietet. Diese betreibt dort zusammen mit der Deutschen Post AG eine der zwei großen Postfilialen in Konstanz und die einzige auf rechtsrheinischer Seite. Der Mietvertrag wurde durch die STRABAG zur Jahresmitte 2019 gekündigt. Die Postbank als Hauptmieter hat kein Interesse an einer Weiterführung des Vertrages, die Deutsche Post AG ist allerdings sehr wohl daran interessiert diesen wichtigen Standort zu halten. Die BPD hat als Eigentümer der Deutschen Post AG angeboten, für die vier Jahre der Planungs- und Bauzeit ab Anfang 2020 einen Betrieb der Filiale am Standort zu sichern. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Post mit den Verantwortlichen des laufenden Mietver-

trages (STRABAG/Telekom) über die Rücknahme der Kündigung zur Jahresmitte 2019 verständigt und bis zum Auslaufen des Vertragsverhältnisses zwischen Telekom und BPD zum Jahresende 2019 bleiben kann. Im Anschluss kann dann ein Vertragsverhältnis zwischen Post und BPD anschließen. Über die vier Jahre hinaus besteht die Möglichkeit in den neugeschaffenen Gewerbeflächen im Erdgeschossbereich des umgebauten Hochhauses die Postfiliale weiterzuführen.

Das über die Jahre erweiterte und aufgestockte **Technikgebäude** ist in Teilen ebenfalls längerfristig an die Nutzung durch die Telekom gebunden, da es auch in Zukunft für die Netzversorgung gebraucht wird. Es kann aber auf seinen Ursprungsumfang zurückgebaut werden. Dies bedeutet, es verbleibt ein 5,00 m hoher, ca. 61,60 m langer und 23,40 m breiter Baukörper, der in die Neuplanung integriert werden muss. Neben der Telekom ist ein Teil des Gebäudes noch mit der Lagerung einer privaten Sammlung historischer Fernmeldegeräte belegt.

Die in die Jahre gekommene 1-Feld Sporthalle der Theodor-Heuss-Schule ist sanierungsbedürftig und entspricht in Ausstattung und Größe nicht mehr den Anforderungen des Schulsportbetriebes, welcher neben dem Unterricht auch Ganztags- und Kernzeitbetreuungsangebote auffangen muss. Der Schulstandort am Zähringerplatz beheimatet aktuell die Grundschule Gebhard, die Theodor-Heuss-Realschule und einzelne Sekundarstufen-Züge der Gemeinschaftsschule Gebhard. Die Grundschule verfügt über eine eigene kleine Turnhalle, Die Theodor-Heuss-Realschule könnte schwerpunktmäßig mit der Halle Petershausen versorgt werden. Der Zusatzbedarf aller Schulen im Umfeld (Schulstandort Zähringerplatz, Oberstufe Gemeinschaftsschule und vor allem Suso-Gymnasium) könnte in einer zusätzlichen Dreifachsporthalle optimiert versorgt werden. Die gesamtstädtische Sporthallenentwicklung sieht deshalb schon lange die Dreifachhalle Petershausen-Ost, Suso-Gymnasium, vor. Die Petershauser Schulen, die im Sekundarbereich auch auf große Sporthallen zugreifen müssen, fahren bislang durchs gesamte Stadtgebiet um ihren Unterricht fachgerecht auszuüben. Dies schränkt die Möglichkeiten im Schulsport erheblich ein.

Eine Dreifachsporthalle neben dem Suso-Gymnasium als Ersatz für die Theodor-Heuss-Turnhalle würde die Versorgung der umliegenden Schulen mit Sporthallenflächen sinnvoll verbessern. Gleichzeitig gewinnen die Konstanzer Sportvereine wertvolle Trainings- und Veranstaltungskapazitäten.

Städtebauliche / bauliche Situation

„Das Post und Fernmeldedienstgebäude markiert städtebaulich eine wichtige Stelle. Auf der einen Seite ist es Zielpunkt der rund fünf Kilometer langen Achse der Bahnlinie von Singen, auf der anderen Seite rahmt es mit der gegenüberliegenden Gebhardskirche die parkartige zentrale Grünfläche von Petershausen.“

Zum Gebäudekomplex gehören neben dem 16-geschossigen Hochhaus noch das 1988 aufgestockte und erweiterte Technikgebäude, der Flachbau mit Postamt, ein viergeschossiges Wohnhaus und eine Schutzraumanlage für 300 Personen.“ (A. Schwarting, Architekturführer Konstanz)

Es ist das bestimmende Gebäude in der rechtsrheinischen Stadtansicht. Aufgrund seiner städtebaulichen Prägnanz wird das Hochhaus mit seinem vorgelagerten Pavillon als erhaltenswertes Einzelobjekt geführt.

Verkehrliche Situation

Zurzeit wird das Gebiet über je eine Zu- und Abfahrt zur Jahnstraße und zur Moltkestraße erschlossen. Sämtliche dem Areal und seinen Nutzungen zugeordnete Stellplätze befinden sich auf dem Areal bzw. in der Tiefgarage unter der Sporthalle auf dem städtischen Grundstück mit der Flurstücksnummer 2119/3.

Die Jahnstraße ist am 7. August offiziell als Fahrradstraße eröffnet worden. Damit wird der Fahrradverkehr bevorzugt auf der Fahrbahn geführt. Motorisierter Individualverkehr ist zwar zulässig, die Zufahrt für Kfz auf das Grundstück sollte aber zukünftig ausschließlich über die Moltkestraße erfolgen.

An der Moltkestraße befindet sich die Gebietszufahrt direkt zwischen dem Hochhaus und dem Technikgebäude. Entlang der Moltkestraße sind beidseitig Stellplätze ausgewiesen. Auf der Südseite in Schräg- und Senkrechtaufstellung auf der Nordseite vor dem Telekomareal in Senkrechtaufstellung. Die Stellplätze sind zum Teil bewirtschaftet.

Durch die ansässigen Geschäfte, vor allem aber die Postfiliale kommt es in der Moltkestraße im oberen Bereich oft dazu, dass Pkw kurzzeitig abgestellt werden um schnell kleine Besorgungen in den Geschäften zu erledigen oder Pakete abzuholen bzw. abzugeben. Zu Schulbeginn und Schulschluss wird dieses Phänomen durch den Schüler - Hol- und Bring- Verkehr noch verstärkt.

Freiflächen

Die Freiflächen im Wettbewerbsgebiet sind überwiegend versiegelt und dienen als Erschließungsflächen und Stellplätze. Lediglich an der Ecke Moltkestraße / Jahnstraße befindet sich eine Rasenfläche mit vereinzelt Baumpflanzungen dem Technikgebäude vorgelagert.

Sie ist über alle Generationen hinweg ein beliebter Treffpunkt für die Petershausener Bürgerinnen und Bürger und wird multifunktional genutzt. Die zentrale Rasenfläche dient als Spielfläche und auf den Sitzgelegenheiten entlang der umgebenden Wege und am Brunnen sitzen und lagern Menschen aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen und zu verschiedenen Tageszeiten. Die Parkanlage hat eine sehr hohe Bedeutung für die wohnortnahe Erholung in der Stadt.

Der wertvolle alte Baumbestand dient zusammen mit dem Baumbestand auf dem angrenzenden Schulhof außerdem als grüne Lunge in dem Quartier und verbindet die bestehenden markanten und sehr unterschiedlichen Gebäude, die den Freiraum begrenzen (Hochhaus, Gebhardschule, Gebhardkirche und Wohnhäuser an der Moltkestraße).

F. Verfahren

Es ist ein Einladungswettbewerb mit insgesamt 15 Teilnehmern vorgesehen. Dieser teilt sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil gem. Anlage 1 auf.

Der Realisierungsteil behandelt den Umbau des Hochhauses und eine evtl. bauliche Veränderung in Bezug auf den Postpavillon und den Eingangsbereich. Die hier zu erwartenden konkreten hochbaulichen Ergebnisse haben im Wesentlichen die Nutzungsänderung und die Aufwertung der Hochhausfassade zum Thema und können in der anschließenden Umsetzung nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt werden.

Der übrige Teil wird als städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Hier soll die städtebauliche Figur des zukünftigen Quartiers gefunden werden und das Ergebnis im Anschluss an den Wettbewerb noch anpassbar sein. Aufgrund der hier zu erwartenden starken baulichen Veränderung der Bestandssituation soll auf Grundlage des Ergebnisses ein Bebauungsplan aufgestellt werden um das Baurecht hierfür zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt. Die Durchführung wird mit dem Vorhabenträger zudem über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Da es sich um ein von privater Hand durchgeführtes Verfahren handelt müssen hierfür keine Kosten in den Haushalt eingestellt werden.

G. Ziele der Planung

Die Ziele der Planung und damit Grundlage für die Aufgabenstellung des Wettbewerbs sind:

Realisierungsteil:

- Umnutzung des Hochhauses zum Wohngebäude mit erdgeschossig angeordneten Gewerbeeinheiten.
- Schaffung einer neuen, der geänderten Nutzung entsprechenden Gebäudehülle, die das Hochhaus sowohl in seiner Fernwirkung als Teil der Skyline, wie auch in seiner Wirkung auf die unmittelbare Umgebung deutlich aufwertet und seiner ihm innewohnenden Wahrzeichenfunktion auch wieder durch seine bauliche Qualität gerecht wird.
- Verbesserung des Energiestandards des Gebäudes
- Neuordnung des Vorplatzes mit dem Postpavillon mit einer klaren Haltung zum öffentlichen Freiraum und Schaffung besserer Aufenthaltsqualität.

Ideenteil

- Schaffung eines qualitätvollen neuen Wohnquartiers mit einer angemessenen innerstädtischen Dichte, welches sich in die Struktur der umgebenden Wohnbebauung einfügt und zwischen dieser und dem Hochhaus vermittelnd wirkt.
- An der umgebenden Wohnbebauung orientierte Höhenentwicklung mit einer generellen Höhe von max. 5 Geschossen mit vereinzelt Hochpunkten von max. 8 Geschossen.
- Umsetzung der Ziele des Handlungsprogramms Wohnen für den Neubau in der Fassung der Evaluierung vom 18.01.2018 mit einem Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau unter Berücksichtigung der hierfür vorgegebenen Wohnungsgrößen.
- Unterbringung einer viergruppigen Kindertagesstätte
- Unterbringung aller baurechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken
- Reduzierung der Zufahrten von den öffentlichen Straßen zu den privaten Parkieranlagen auf so wenige Zufahrten wie möglich
- Neuordnung des Straßenraumes Moltkestraße einschließlich Einmündungsbereich

E Weiteres Vorgehen

Im Oktober 2018 ist von Seiten des Eigentümers eine Bürgerinformation mit Besichtigung des Geländes und Erläuterung der Planungsabsichten und Vorgehensweise geplant.

Die Planungsschritte und der zeitliche Ablauf können dem Terminplan in der Anlage 4 entnommen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Durchführung des Wettbewerbs und den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit den in der Vorlage genannten Zielsetzungen zu fassen.

Anlagen:

- Ø Anlage 1 – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
- Ø Anlage 2 – Lageplan mit Gebietsabgrenzung
- Ø Anlage 3 – Luftbild
- Ø Anlage 4 – Zeitplan