

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00307	Ausfertigungen: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Umwelt, AVL, DEZ1, DEZ2, DEZ3, DEZ4, OVA, PL, SBA, SBV, STP				
Dienststelle: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Umwelt Aktenzeichen: BSU hjs	12.11.2014, Unterschrift:				
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;">BM Krezer _____</td> <td style="width: 50%; border: none;">EBM Dr. Köhler _____</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">BM Hauswald _____</td> <td style="border: none;">Oberbürgermeister _____</td> </tr> </table>		BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____	BM Hauswald _____	Oberbürgermeister _____
BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____				
BM Hauswald _____	Oberbürgermeister _____				

Betreff: Grundsatz- und Baubeschluss zum Neubau eines Fundusgebäudes für das Seehasenfest Anlage: Bedarfsermittlung; Lageplan, Luftbild, Vorentwurfspläne; Raumbedarf				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Hans-Jörg Schraitle; Herr Wolfgang Kübler
ca. 30 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	01.12.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	02.12.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	03.12.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	03.12.2014	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	08.12.2014	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): DS Nr. 2013 / V 00104 TA 11.04.2013; KSA 12.06.2013; GR 10.02.2014

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein	
Kosten:	einmalige Kosten			Betrag: 4.000.000 EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten		Betrag: EUR
		Sachkosten		Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	einmalige Einnahme(n)			Betrag: EUR
	laufende (jährlich)			Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:				
Städt. Haushalt	VWH	VMH	Fipo:	2.3450.9410.000-0008
Stiftungs-Haushalt	VWH	VMH	Fipo:	
Zur Verfügung stehende Mittel				
Planansatz 2014:				200.000 EUR
Planansatz 2015				1.650.000 EUR
Finanzplanung 2016				1.650.000 EUR
Noch bereitzustellen:				500.000 EUR
Deckungsvorschlag:				EUR

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt das erarbeitete Raumprogramm und die Vorplanung der Lagergebäude für den Seehasenfundus mit einer Kostenschätzung von 4.000.000 EUR, zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Baurecht zur Erstellung des Fundusgebäudes zu schaffen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur Realisierung des Fundusgebäudes in die Wege zu leiten. Die Verwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Verträge abzuschließen.
4. Die weiteren Mittel werden im kommenden Doppelhaushalt 2016/2017 berücksichtigt. Die aktuelle Mittelbereitstellung wird dem voraussichtlichen Mittelabfluss angepasst und im kommenden Doppelhaushalt 2016/2017 neu veranschlagt.

Begründung:

Inhaltsverzeichnis:

- A. Anlass und Begründung der Notwendigkeit der Baumaßnahme
- B. Flächenbedarfsermittlung und Raumprogramm
- C. Neubau und Grundstück
- D. Vorentwurfsplanung und Baubeschreibung
- E. Kostenschätzung
- F. Finanzierung
- G. Änderung der Bauleitplanung und Termine

Anlagen

- 1. Raumprogramm des BSU
- 2. Geltungsbereich des Grundstücks
- 3. Lageplan
- 4. Vorentwurfspläne

A Anlass und Begründung der Notwendigkeit der Baumaßnahme

A 1 Allgemein

Am 11. Juni 2013 und am 12. Juni 2013 haben der TA und der KSA einstimmig die Empfehlung des Planungsauftrags an den Gemeinderat für den Entwurf des Neubaus des Fundusgebäudes beschlossen. Allerdings wurde im Anschluss kein Beschluss des Gemeinderats gefasst.

Zu klären war die Frage der Kostentragung durch die Stiftung mit folgendem Ergebnis: Eine Finanzierung über den Stiftungshaushalt ist ausgeschlossen. Bei allen Lagerbedarfen handelt es sich um Verpflichtungen der Stadt. Zudem wurden alle Bereiche, die in die Bedarfsplanung integriert wurden, seit Beginn ihrer Durchführung im städtischen Haushalt ausgewiesen (sog. Etatisierung). Sowohl die Pflichtaufgaben als auch die Etatisierung stellen Ausschlusskriterien für die Finanzierung durch die Stiftung dar.

Mittlerweile hat sich ergeben, dass das anvisierte Grundstück im Gebiet Allmannsweiler nicht in Frage kommt und in diesem Gebiet auch kein anderes geeignetes Grundstück zur Verfügung steht. Das Grundstück in Ailingen, welches daraufhin in Betracht gezogen wurde, bietet nicht nur für den Neubau eines Fundusgebäudes eine entsprechende Fläche. Es besitzt obendrein ausreichend Kapazität, ein integriertes und nachhaltiges Lagerkonzept für städtische Bedürfnisse zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurden auch Überlegungen angestellt unmittelbar daran angrenzend Optionsflächen für einen eventuellen späteren Neubau eines Feuerwehrgebäudes festzulegen.

Seehasenfest:

Derzeit werden die Festwägen, Kostüme für ca. 4.500 Kinder und weitere Teilnehmer, Veranstaltungsausstattungen und Requisiten in zwei Lagerhallen in Eriskirch und im Fallenbrunnen untergebracht. Die Lagerhalle in Eriskirch dient zudem ganzjährig als Arbeitsplatz für diverse ehrenamtliche Mitarbeiter wie z.B. für Näharbeiten und Kleiderwäsche.

Beide Lagerhallen sind jedoch nur eine Zwischenlösung, da sie in keiner Weise den spezifischen klimatischen Anforderungen an die teilweise empfindlichen Requisiten genügen, ganz zu schweigen von der Tatsache, dass nach wie vor nicht unerhebliche Materialmengen in diversen schulischen und privaten Räumlichkeiten gelagert werden müssen. Sollte die derzeitige Unterbringung noch länger anhalten, sind gravierende Schäden an den Materialien, z. B. durch Feuchtigkeit und Schimmel, nicht auszuschließen. Hinzu kommt, dass die Ausgestaltung der Räumlichkeiten in Eriskirch zu erheblichen Schwierigkeiten führt, besonders während der kalten Jahreszeit für geregelte Bedingungen zu sorgen, in denen die

Fundus-Mitarbeiter ihre Tätigkeit vornehmen können.

Das Seehasenfespräsidium und die Stadtverwaltung streben daher den bedarfsgerechten Neubau eines Fundusgebäudes innerhalb der städt. Gemarkung an.

Eine Vertiefung der Planungsarbeiten unter Einbeziehung eines Grundstücks im Gebiet Allmannsweiler war letztendlich nicht zielführend. Daher wurden neue Alternativen in Betracht gezogen.

Kulturufer:

Zurzeit nutzt das Kulturbüro für das Kulturufer zusammen mit dem Seehasenfest eine Lagerhalle in Eriskirch. Die derzeitigen Bedingungen sind aber nicht ideal. Benötigt werden 300 m² Lagerfläche. Die Fläche muss ebenerdig und gut zugänglich sein, damit mit einem Hubwagen bzw. Gabelstapler auch Fußbodenplatten und auf Paletten bzw. in Containern verpackte Gegenstände eingelagert werden können. Da auch Stoff (Bühnenmolton, T-Shirts, Merchandising-Artikel) eingelagert wird, muss der Raum zwingend trocken sein.

Zudem muss der Raum abschließbar sein und sollte über eine ausreichende Licht- und Stromversorgung verfügen. An einer Seite sollte ein Regalsystem sein. Sämtliche Materialien, die das Kulturbüro zu lagern hat, müssen zusammenhängend in einem Raum gelagert werden. Da Material auch während des Jahres vom Kulturbüro benötigt wird, ist ein guter und leichter Zugang zwingend notwendig. Dies war in der bisherigen Halle nicht möglich.

A2 Aktuelle Situation

A2.1 Fundus

Ort:

Im



Freistehende Lagerhalle

Lehen 7

88097 Eriskirch

Fläche:

Hallen-Teilfläche ca. 1.052 m²

Mietzeitraum:

Mietbeginn: 01.01.2011

Mietende: 31.12.2015

Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Mietzeit automatisch um 1 Jahr, sofern nicht fristgerecht gekündigt wird. Die Kündigungsfrist liegt bei 6 Monaten.

Folgende Mietkosten fallen an:

Mietfläche	3.200,00 EUR netto	3.808,00 EUR brutto
Investmiete	344,53 EUR netto	409,99 EUR brutto
Nebenkosten	820,00 EUR netto	975,80 EUR brutto
Gesamt mtl.:	4.365,53 EUR netto	5.193,79 EUR brutto
Gesamt Jahr:		62.325,48 EUR brutto

Die Investmiete fällt für die für uns geschaffenen Büroräume, als Nähstube einschließlich WC-Anlage, an.

Nebenkostennachzahlung 2012: 6.325,40 EUR brutto (5.315,46 EUR netto)

Das Kulturbüro hat einen Lagerflächenanteil von 200 m². Hierfür übernimmt das Kulturbüro 9.700 EUR pro Jahr der Mietkosten.

A 2.2 Fahrzeughalle



Ort:

Teilhallenfläche Gewerbepark
Fallenbrunnen 35
88045 Friedrichshafen

Fläche:

ges. 1.120 m²

Ausmaße:

20 m x 35 m = 700 m² und

20 m x 21 m = 420 m²

Mietbeginn: 01.11.2011

Der Mietvertrag wurde auf ein Jahr geschlossen. Er ist mit Frist von 2 Monaten zum Monatsende kündbar. Sonst verlängert er sich automatisch um ein weiteres Jahr.

Folgende Mietkosten fallen an:

monatlich 2,50 EUR pro m² (x 1.120 m²) = 2.800,00 EUR brutto
(inkl. MwSt.: 447,06 EUR)

Nebenkosten mtl.: pauschal 50 EUR netto 59,50 EUR brutto

Gesamt mtl.: 2.859,50 EUR brutto

Gesamt Jahr: 34.314,00 EUR brutto

A 2.3 Fundusregal

Die Lagerhalle in Eriskirch weist zwar eine für den Seehasenfundus grundsätzlich nutzbare Grundfläche von ca. 1.052 m² auf, diese ist aber zur Unterbringung von Kostümen und Requisiten nicht unmittelbar nutzbar. Aus diesem Grund wurde nach einstimmigem Beschluss des Kultur- und Sozialausschusses am 17.03.2011 ein Schwerlastregal für rd. 132.000 EUR beschafft.



A 2.4 Unterbringung weiteren Equipments

Neben den beiden Hallen wird umfangreiches weiteres Equipment in Schulen, privaten Räumen und angemieteten Flächen vorgehalten, so z. B. 50 m² in der Ludwig-Dürr-Schule für die Seehasemünzen und die Seehaseneinholung, ca. 30 m² im „Spektrum“, Kulissen in der TUK in Allmannsweiler, und nicht zuletzt eine Großkulisse, die bei der Fa. Topico in A-Lustenau eingelagert ist und jeweils mittels Tieflader her- und zurückgefahren wird.

In der heißen Phase vor dem Festtermin stellen Schulen wie z. B. das Graf-Zeppelin-Gymnasium je ca. 100 m² in den eigenen Räumen zur Verfügung, um die Kleideranproben der Festumzugsteilnehmer zu bewältigen.

B. Flächenbedarfsermittlung und Raumprogramm

B 1 Allgemein

Bereits 2009 erfolgte im Hinblick auf die Notwendigkeit einer optimierten Unterbringung des Fundus eine umfassende Bedarfsermittlung des Bestandes. Sie wurde im Jahr 2013 überarbeitet.

Als Ergebnis der Bedarfsermittlung konnte festgehalten werden, dass eine reine Lagerfläche von ca. 3.040 m² erforderlich wäre. Im Detail geprüft werden muss dabei, ob durch mögliche Doppelnutzungen oder effektivere Lagerkonzepte eine platz sparende Nutzung in Teilbereichen möglich wäre.

B 2 Kategorisierung

Um den unterschiedlichen Materialien hinsichtlich einer werterhaltenden Aufbewahrung und den verschiedenen Nutzungsanforderungen der benötigten Räume gerecht zu werden, konnte folgende Kategorisierung herausgearbeitet werden:

Kategorie 1: trockene Lagerhalle mit Aufzug

Kategorie 2: trockene Lagerhalle mit Heizung und Beleuchtung. Eingelagert werden empfindliche Materialien.

Kategorie 3: Räumlichkeiten für ganzjährige Arbeitsplätze

Der Verteilung der benötigten Räumlichkeiten hinsichtlich ihrer Anforderungen ist in Anlage 3 aufgeführt. Bei der ausgewiesenen Gesamtfläche handelt es sich ausschließlich um Nutzflächen ohne mögliche Nebenflächen wie Flure, Treppenhäuser, usw.

Nachfolgende Unterscheidung kommt nur dann in Betracht, wenn ein einstöckiger Hallenbau nicht möglich ist.

B 2.1 Kategorie 1: trockene, ebenerdige Lagerhalle mit Aufzug

Künftig sollen alle Festwagen und weitere schwere Gegenstände in einer ebenerdig direkt anfahrbaren Fahrzeughalle untergebracht werden. Ebenso müssen Fundfahräder barrierefrei zugänglich sein. Für anfallende Kleinreparaturen wäre der Einbau einer kleinen Werkstatt sinnvoll. Das Regallager für die unempfindlichen Requisiten kann ebenfalls in dieser Teilfläche untergebracht werden, ebenso das Fahnenlager und die Kulissen. Die leichtgewichtigen Requisiten für das Fischerstechen (Schwimmkörper etc.) und das Kulturbüro (Bühnenmolton etc.) könnten eventuell platzsparend auf einer zweiten Ebene untergebracht werden.

B 2.2 Kategorie 2: Flächen als Lager für empfindliche Materialien sowie saisonale Arbeiten

Benötigt werden Teilflächen, die sich als Arbeitsräume zum Anliefern, Waschen, Trocknen und Vorbereiten der Einlagerung der Kostüme eignen. Hier soll auch das Schwer-Regalsystem untergebracht werden.

B 2.3 Kategorie 3: Räumlichkeiten für ganzjährige Arbeitsplätze

Eine ganzjährig besetzte Näherei des Fundus ist nötig, um die Verfügbarkeit des Kostümbestand zur Vorbereitung des Festumzuges aber auch der zahlreichen während des Jahres abzuwickelnden Kostümausleihen sicherzustellen.

Abschließbare Räume für Festabzeichen, Seehasemünzen und den Hasenkee, die bereits Monate vor dem eigentlichen Fest beschafft und eingelagert werden müssen, sind unverzichtbar, können aber außerhalb dieser Zeiten für andere Zwecke, z. B. Abstimmungs- und Planungsgespräche genutzt werden.

Um die Anprobe der Kostüme für die Schulklassen zu optimieren, sind Flächen nötig, auf denen ganze Klassenstufen gemeinsam mittels Bus anreisen und nach der Anprobe wieder zu ihren Schulen zurückfahren können. Außerhalb dieses Zeitraums sind auch hier weitergehende Nutzungen sinnvoll.

Für das Seehasenfestpräsidium und die Betreuung der Fundfahrräder sind angesichts seiner zahlreichen Aufgaben zwei Büroräume, ein Multifunktionsraum sowie ein Archiv mit Ausstellungsfläche angedacht. Ein kleiner Aufenthaltsraum mit WC, Waschbecken und kleiner Teeküche können mit den ganzjährig in dem Gebäude Beschäftigten gemeinsam genutzt werden.

Anlage Raumprogramm

C. Neubau und Grundstück

Die bisher erfolglose Suche nach geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten des gesamten Seehasenfest-Fundus zentral und in gebotener Qualität, wie zuletzt 2011, hat den Seehasenfestausschuss und die Stadtverwaltung dazu veranlasst, den Neubau eines Seehasen-Fundus-Gebäudes ins Auge zu fassen. Nachdem die im Jahre 2013 beschlossene Möglichkeit zur Einbeziehung eines Grundstücks in Allmannsweiler in die Planung eines Neubaus nicht zielführend war, wurden weitere Möglichkeiten in Betracht gezogen.

Sofern der Grundsatzbeschluss zum Neubau Lagerhalle getroffen wird, kann von der Verwaltung ein Grundstück in Ailingen für die Detailplanung auf Grundlage des vorliegenden Flächenbedarfs reserviert werden. Dieses befindet sich im Eigentum der Stadtverwaltung und ist mit ca. 2,1 ha Fläche für das Vorhaben von seiner Größe her besonders geeignet. Derzeit ist das Grundstück planungsrechtlich Sondergebiet der Tennisanlage, weshalb der bestehende Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden muss.

Anlage Geltungsbereich

D. Vorentwurfsplanung und Baubeschreibung

D 1 Beschreibung

Das Stadtbauamt hat das Architekturbüro Fritz Hack aus Friedrichshafen mit der Vorentwurfsplanung samt Kostenschätzung beauftragt. Ziel der Vorplanung sollte sein, ein Gebäude zu entwickeln mit einer der Bauaufgabe angemessenen Architektur, die auch aus wirtschaftlicher Sicht vertretbar ist. Hierbei war es wichtig die einzelnen Bereiche im Hinblick auf Belichtung, Belüftung, Aufenthaltsdauer sowie Arbeitsabläufe und mit den jeweils spezifischen klimatischen Anforderungen an die teilweise empfindlichen Requisiten gerecht zu werden. Ebenso mussten gute Arbeitsplätze für die ehrenamtlichen Mitarbeiter geschaffen werden. Das Stadtbauamt hat außerdem eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist ein schlechter Baugrund.

Um möglichen Setzungen durch den schlechten Baugrund entgegenzuwirken und aufgrund von verschiedenen klimatischen und bauphysikalischen Anforderungen, sowie den unterschiedlichen Arbeitsabläufen, hat das Architekturbüro vorgeschlagen, das Raumprogramm auf zwei Baukörper zu verteilen.

1. eine Fahrzeug-Halle
2. ein Fundusgebäude

Der schlechte Baugrund auf dem gesamten Grundstück, einschließlich der Zufahrtsflächen im Außenbereich, verursacht weitreichende Baugrundverbesserungsmaßnahmen und führt aus wirtschaftlichen Gründen zu einer flächigen Gründung für beide Gebäude. Um die Kosten in einem wirtschaftlichen Rahmen zu halten, wird in Abstimmung mit den Nutzern und den Fachplanern ein

innovativer Holzbau mit reduzierten Anforderungen bezüglich Schall- und Wärmeschutz vorgeschlagen.

Das Material Holz bietet aus bauphysikalischer und statischer Sicht für diese spezielle Nutzung ideale Voraussetzungen. Die „Halle“ wurde als ein filigraner, wirtschaftlicher Skelettbau, mit einer zentralen Mittelwand, welche die Halle in 2 Bereiche teilt, und einer hinterlüfteten Fassade aus Brettsperholz konzipiert. Die ganze Konstruktion soll auf einem Betonsockel gelagert werden. Den Arbeitsabläufen des Seehasenfestes folgend, sind im Erdgeschoss die umfangreiche Anlieferung, Sortierung und Ausbesserung der Kleidung und Requisiten, im 1.OG die Ausgabe und Verwaltungsräume des Seehasenkomitees und im 3. und 4.OG die großen Lagerflächen angeordnet.

Für die Umsetzung der Fundusgebäude sind vorerst keine Erschließungsmaßnahmen notwendig, sowohl die Brücke als auch die Zufahrtsstraße können für die Fundusgebäude genutzt werden. Erst mit einer möglichen Ansiedlung der Feuerwehr oder anderen Nutzungen steht ein Ausbau der Brückenanlage und Zufahrtsstraße an.

Zur Kostenreduzierung haben neben der Verkleinerung und Doppelnutzung einiger Nutzflächen, vor allem eine innovative Holzbauweise, reduzierten Anforderungen bezüglich Bauphysik und die Nicht-Nutzung des Gebäudes während der Heizperiode unter vier Monaten beigetragen. Im Lagerbereich des Fundusgebäudes bestehen Anforderungen an eine Minimalbeheizung mit Luftumwälzung, sowie zur Luftfeuchte. Zur Beheizung sind Warmluftheizer vorgesehen. Die übrigen Räume werden zentral mit Gasbrennwertkessel versorgt.

Die sehr schlechten Baugrundverhältnisse, Atlasten- und Kampfmittelbeseitigung sind in der Kostenermittlung soweit möglich berücksichtigt, unterliegen jedoch einem Unsicherheitsfaktor.

Zur Reduzierung des Bauvolumens und der Baukosten konnte mit den Nutzern in intensiven Gesprächen das vorgegebene Raumprogramm durch eine bessere Organisation und Doppelnutzungen einiger Einzelflächen verkleinert werden.

Anlage Vorentwurfsplanung

E. Kostenschätzung

KG 200	Herrichten und Erschließen	160.000 EUR
KG 300	Bauwerk-Baukonstruktion	2.140.000 EUR
KG 400	Bauwerk-Technische Anlagen	480.000 EUR
KG 500	Außenanlagen	310.000 EUR
KG 600	Ausstattung incl. Teeküche	10.000 EUR
<u>KG 700</u>	<u>Baunebenkosten ohne Umzug</u>	<u>775.000 EUR</u>
Summe brutto		3.875.000 EUR
<u>Unvorhergesehenes und Aufrundung</u>		<u>125.000 EUR</u>
Gesamtsumme brutto		4.000.000 EUR

(Die Mehrwertsteuer ist in Höhe von 755.250 EUR enthalten)

Stand 4. Quartal 2014, Preissteigerungen nicht enthalten

F Finanzierung

Im Doppelhaushalt 2014/2015 stehen auf der Finanzposition 2.3450.9410.000-0008 insgesamt 3.500.000 EUR (2014: 200.000 EUR, 2015: 1.650.000 EUR, 2016: 1.650.000 EUR) zur Verfügung. Diese Mittel wurden auf Grundlage des alten Standortes und Raumprogramms eingestellt. Zur Finanzierung des Fundusgebäudes am neuen Standort werden Mittel in Höhe von 4.000.000 EUR benötigt. Dafür müssten weitere Mittel im kommenden Doppelhaushalt 2016/2017 in Höhe von 500.000 EUR bereitgestellt werden. Die im Doppelhaushalt 2014/2015 berücksichtigten Haushaltsmittel würden entsprechend dem voraussichtlichen Mittelabfluss, durch Rückgabe von Haushaltsausgaberesten und entsprechender Neuveranschlagung im Rahmen der Haushaltsplanung 2016/2017 angepasst werden.

F 1 Einsparung Mietkosten

Die derzeitigen Mietkosten belaufen sich auf ca. 97.000 EUR pro Jahr.

F 2 Nachhaltigkeitsbetrachtung

Bei einer Kostenanalyse darf nicht unerwähnt bleiben, dass durch die räumliche Entfernung der Lagerhallen und den damit verbundenen ständig erforderlichen Fahrten erhebliche Kosten sowohl bei den Mitarbeitern als auch hinsichtlich sächlicher Ressourcen anfallen.

Allein durch den Wegfall der vielen Transportwege durch die Städt. Baubetriebe ergibt sich ein erheblicher ökologischer und ökonomischer Vorteil. Alleine für das Seehasenfest beläuft sich eine einfache Fahrtstrecke vom Betriebshof der Städt. Baubetriebe zur aktuellen Fundushalle in Eriskirch auf 7 km, zur Halle im Fallenbrunnen ca. 5 Kilometer.

Ausgehend von 30 Fahrten zu den Hallen nach Eriskirch und ca. 22 Fahrten in den Fallenbrunnen und zurück wird für den An- und Abtransport ein Gesamtverkehrsweg von 640 km veranschlagt. Erschwerend kommt hinzu, dass beinahe zeitgleich mit den Transporten die Outdoor-Messe in Friedrichshafen stattfindet. Die Städt. Baubetriebe geben hierzu an, dass bei den Transportfahrten – bedingt durch die starke Verkehrsbelastung – erhebliche Stauzeiten gegeben sind. Eine einfache Fahrtstrecke zum Grundstück in Ailingen beträgt dagegen ca. 3 km. Bei 52 Fahrten ergäbe sich dabei ein Gesamtverkehrsweg von 312 km allein für den Fundus. Dies würde eine Halbierung der aktuellen Wegstrecke bedeuten.

Für die Städt. Baubetriebe ist das Grundstück in Ailingen verkehrstechnisch zudem gut anfahrbar. Der logistische Vorteil nicht nur für die städt. Mitarbeiter, sondern auch für die ehrenamtlich Tätigen wird bei einem integrierten Lagerkonzept mit einem zentralen Standort als besonders positiv hervorgehoben.

G Änderung der Bauleitplanung und Termine

Das für die Neubauten der Lagerhallen des Seehasenfundus untersuchte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 531 „Freizeitbereich Ailingen“, welcher rechtsverbindlich seit 29.10.1982 die Ansiedlung von Sportanlagen vorsieht. Für die Ansiedlung von Lagerhallen und der Ausweisung von optionalen Flächen für den Bau eines Feuerwehrgebäudes wird eine Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsamt sieht für die nächste Planungsphase noch einen Optimierungsbedarf, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu erreichen und den Ausgleichsbedarf zu minimieren. Aus Sicht des Planungsamtes sollten die

Ausgleichsmaßnahmen möglichst komplett im Geltungsbereich erbracht werden. Mit Beschlussfassung dieser Vorlage ergibt sich folgende Zeitschiene für die Erstellung der Bauleitpläne:

1. Erstellung VUB (vorbereitender Umweltbericht) im Dezember 2014.
2. Aufstellungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung in der Februarrunde 2015 (Technischer Ausschuss (TA), Ortschaftsrat (OR), Gemeinderat (GR) und Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad (GA).
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) und frühzeitige Bürgerbeteiligung März/April 2015.
4. Entwurfsbeschluss Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung in der Julirunde 2015 (TA, OR, GR und GA).
5. Entwurfsauslegung August/September, Beteiligung Bürger und Träger öffentlicher Belange.
6. Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Feststellungsbeschluss Flächennutzungsplan in Dezemberrunde 2015 bzw. Januarrunde 2016 (TA, OR, GR und GA).
7. Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium im Februar 2016.

Diese Zeitschiene stellt den optimalen Verfahrensverlauf dar.

Mit Festschreibung des Baurechts müssen zur Umsetzung der Baumaßnahme mit folgenden Zeitfenstern gerechnet werden:

Entwurfsplanung	parallel zum Verfahrenslauf Bauleitplanung
Bauantrag/Werkplanung	4 Monate
LV-Erstellung, Ausschreibung, Vergabe	5 Monate
Ausführungszeitraum	12 Monate

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

