



FRIEDRICHSHAFEN

Seeblick mit Weitsicht

Rahmenplan Friedrichstraße Fortschreibung und Konkretisierung Rahmenplan West

PBU 05.11.2019

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße



Historie

- Friedrichstraße:
 - Achse mit stadthistorisch, städtebaulich und strukturell herausgehobener Bedeutung für Friedrichshafen
 - Prachtstraße im „königlichen“ Format
- Straßenachse mit zentralem Element Stadtbahnhof als Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung im 19. Jahrhundert
- Neuzeitlicher Prestigeverlust hin zur Hauptverkehrsachse
 - Folge: Funktionsverluste und Trading - Down – Tendenzen

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße



- Erstellung des Rahmenplans 2011, um diese Abwärtstendenzen zu stoppen
- Beschluss des Gemeinderats vom 15.10.2012 als Richtschnur für die weitere bauliche Entwicklung
- Wesentlicher Inhalt des Rahmenplans:
 - grundlegende Planungsgedanken und Zielsetzungen, um dem Straßenzug auf der Basis des ursprünglichen Ansatzes wieder einen eigenständigen und attraktiven Charakter zu verleihen

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße



Seit 2012

Neue Entwicklungen und Änderungen der Rahmenbedingungen

- Wettbewerb Gestaltung Uferpark und Friedrichstraße
- Entwicklung des Postareals
- Neubebauung im Bereich der Stadtkasse
- Quartiersneubau östlich der Metzstraße
- Neubebauung im Eckbereich Werastr./ Friedrichstr.
- Umbauabsichten für das „Lukullum“ Olgastr. / Friedrichstr.
- Entwicklungsabsichten für das Grundstück des ehemaligen Hotels Schlossgarten

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße



Spezielle Gründe für Änderung des Teilbereichs West:

- Wesentliche Veränderungen im westlichen Teil des Rahmenplans zwischen Wera- und Olgastraße sind bereits vorhanden bzw. zeichnen sich ab
- Trotz der Fixierung eines Hochpunkts als westlichem Abschluss der Straßenachse ist direkt östlich angrenzend nur eine zwei-geschossige Bebauung vorgesehen
- Neubewertung aufgrund der innenstadtnahen Lage mit Verdichtungspotenzial erforderlich

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße



Vorgehensweise:

- Beauftragung des für die Erstellung des Rahmenplans 2011 tätige Büro Wick+Partner, Stuttgart, mit Untersuchungen zu einer Fortschreibung im westlichen Teil zwischen Wera- und Olgastraße
- Aufgabenstellung:
Neben dem innerstädtischen Verdichtungsaspekt auch Prüfung und Betrachtung, ob die Installation eines weiteren Hochpunkts als Pendant zum City-Tower beibehalten werden soll

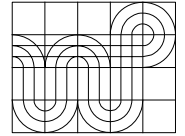
Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße



Ausblick:

- Nach einer zustimmenden öffentlichen Beratung im PBU zeitnahe Durchführung einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung
- Finale Behandlung und ggf. Verabschiedung der Rahmenplanänderung in öffentlicher Gemeinderatssitzung Anfang 2020

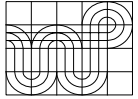
WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER



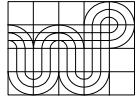
10/2019

STADT FRIEDRICHSHAFEN

FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG
RAHMENPLAN FRIEDRICHSTRAÙE WEST



2011: Rahmenplan Friedrichstraße



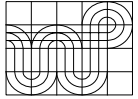
2011: Rahmenplan Friedrichstraße





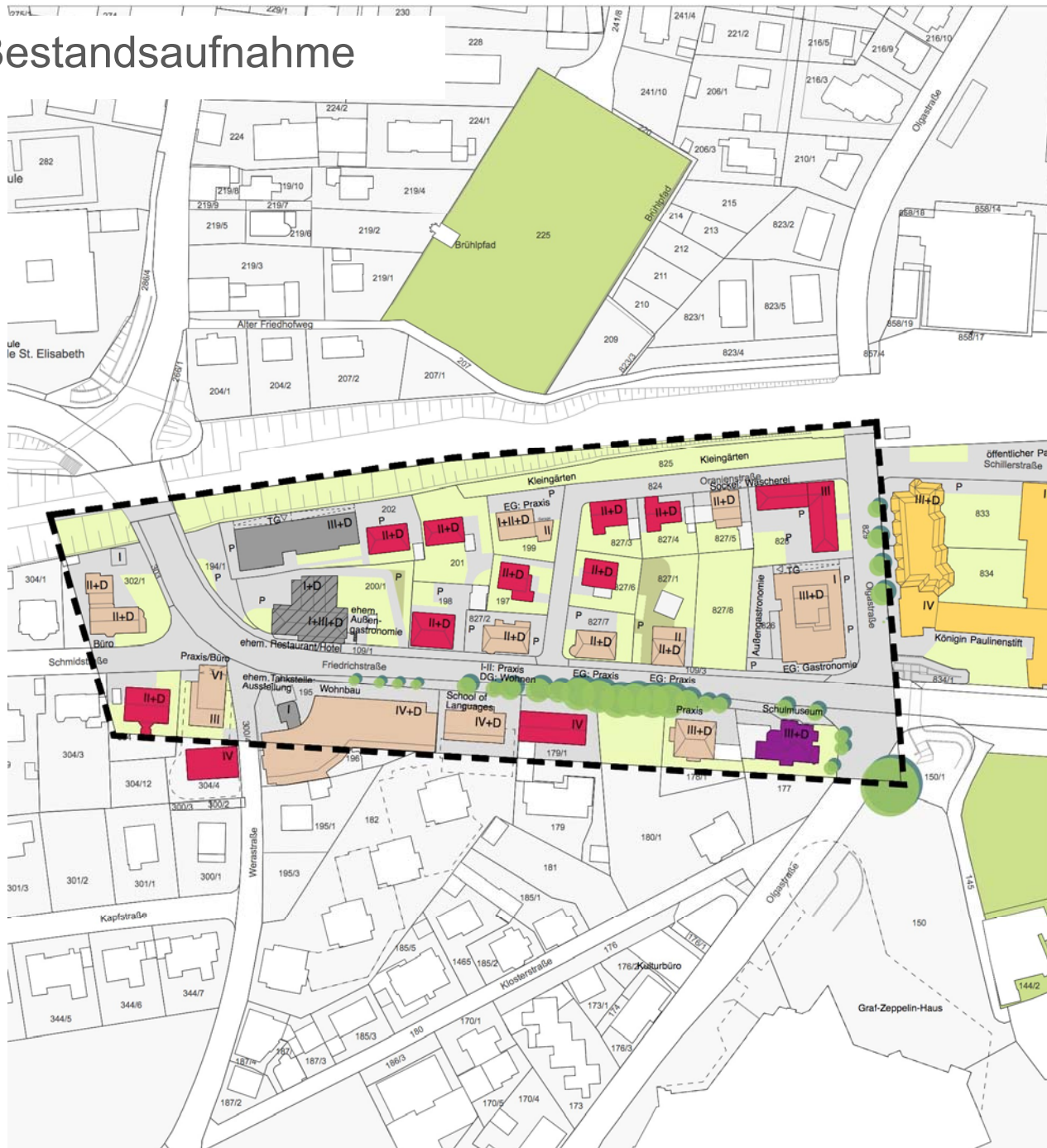


Fortschreibung und Konkretisierung
Rahmenplan West



Analyse und Leitbild

Bestandsaufnahme



Nutzungen

- Wohnen
- Mischung
(Wohnen in Obergeschossen)
- Dienstleistung / Gewerbe
- Garagen / Nebengebäude
- soziale Einrichtung
- öffentliche Nutzung /
Sondernutzung
- Leerstand / Interimsnutzung

Freiflächen und Bebauungsstruktur

- Private Grünflächen
- Teilweise versiegelte Flächen
- Stark versiegelte Flächen
- Baumbestand
- P
Parkierung öffentlich/privat
- IV+D
Dachlandschaft / Geschossigkeit

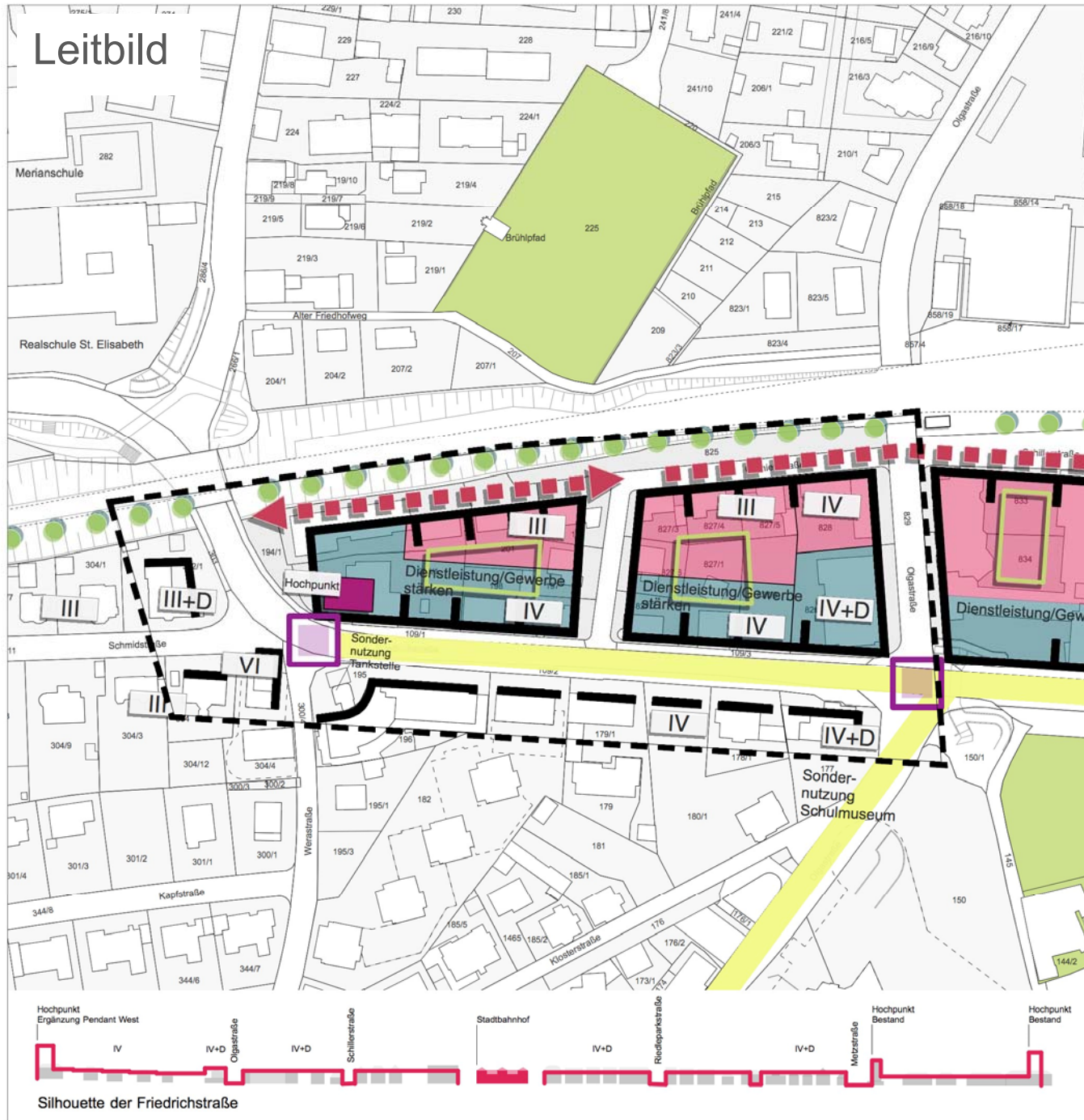
FRIEDRICHSHAFEN

**Fortschreibung Rahmenplan
Friedrichstraße West**

Analyse
Bestandsaufnahme **2**

Maßstab: 1:2.000
Datum: 16.09.2019

WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gaiskopf 16
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



- Baustruktur**
- wichtige Raumkanten / Quartiersbildung
 - möglicher Hochpunkt Pendant der Stadthochpunkte in der Stadtachse Friedrichstraße
- Freiräume / Verknüpfungen**
- Aufwerten und Ergänzen von Wegeverbindungen
 - Gestalten von wichtigen Verknüpfungspunkten Mehr Sicherheit für Fußgänger
 - Bildung von gemeinschaftlichen Grünbereichen im Quartier
- Stadtansichten**
- Grüne Kante / Identitätsbaum
 - Inszenierung Stadtplanungskonzept König Friedrich I.
 - Stadtsilhouette: typische Gebäude- und Fugenbreiten
- Nutzungsschwerpunkte**
- überwiegend Dienstleistung / Gewerbe / Büro / Beherrbergung
 - überwiegend Wohnen

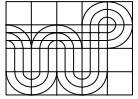
FRIEDRICHSHAFEN

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße West

Entwicklungsziele Leitbild **4**

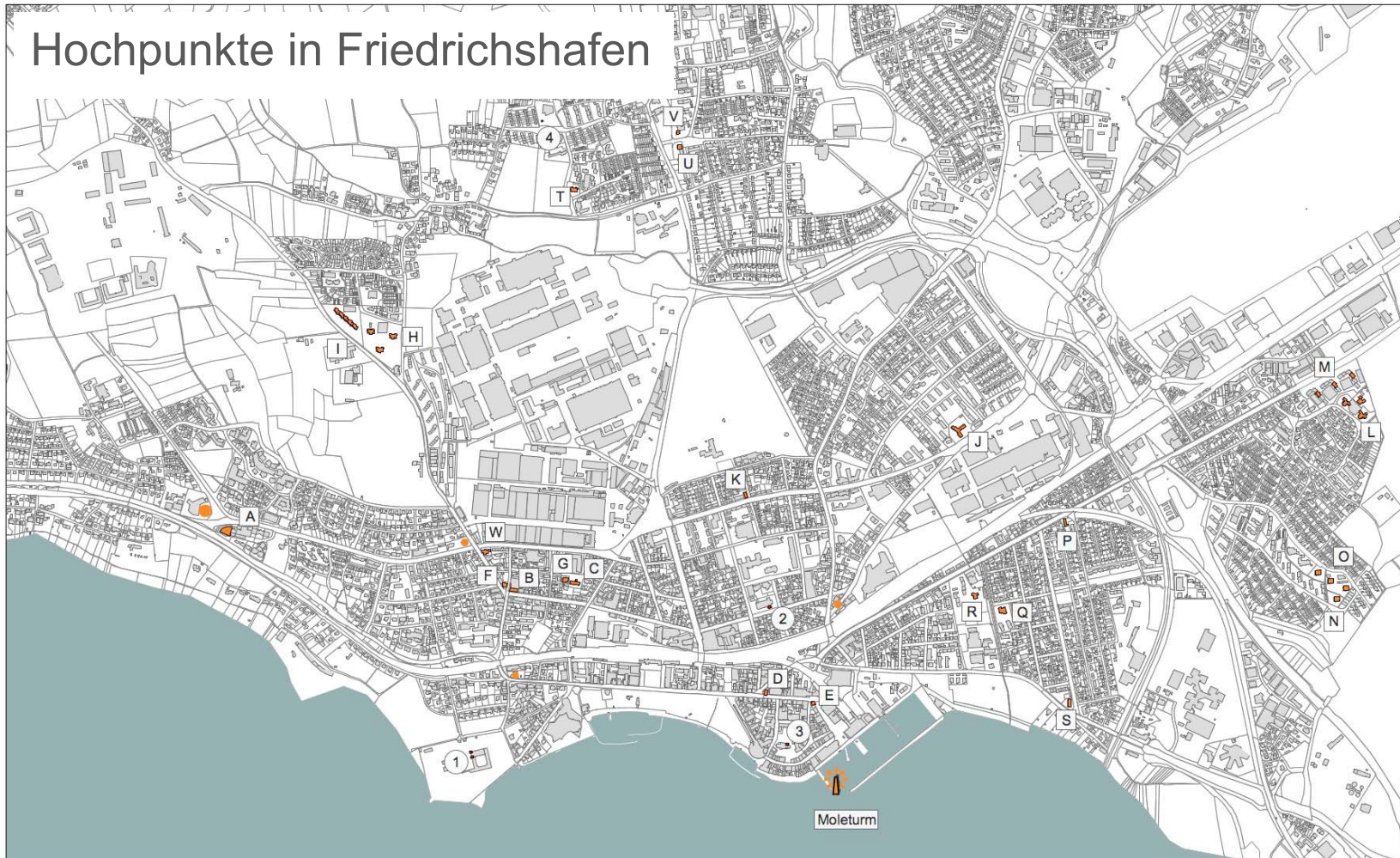
Maßstab: 1:2.000
Datum: 16.09.2019

WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gährkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



Vertiefende Betrachtung neuer Hochpunkt

Hochpunkte in Friedrichshafen



 geplante Hochpunkte

- Glärnisstraße 1
- Friedrichstraße 1
- Albrechtstraße 6
- Güterbahnhofsareal

Wahrzeichen:

 Kirchtürme

- 1 Schloßkirche, ca. 52 m ohne Spitze, 55,25 m gesamt
Schloßstraße 2
- 2 St. Petrus Canisius, 48,0 m
Katharinenstraße 12
- 3 Pfarrkirche St. Nikolaus, ca. 47,50 m ohne Spitze, ca. 56 m gesamt
Kirchplatz 1
- 4 St. Mariä Geburt, 34,0 m
Pacellistraße 12

 Landmark Moleturm
24,0 m

 Hochpunkte mit Fernwirkung / Hohe Gebäude mit Nahwirkung

- | | | | |
|---|---|--|---|
| A Landratsamt, Albrechtstraße 77
9 Geschosse, 31,5 m | G Hofener Straße 20
7 Geschosse + Attika, 19,74 m | M Weidenring 15, 6 Geschosse, ca. 16 m
Zirbelweg 7, 7 Geschosse, ca. 19 m
Zierbelweg 21, 8 Geschosse, ca. 21,0 m | R Molkstraße 51
10 Geschosse, 30,0 m |
| B Werastraße 54
8 Geschosse, 23,3 m - 25,5 m | H Königsbergerstraße 1,3 und 5 (3 Könige)
13 Geschosse, 35,7 m | N Lindenstr 53
9 Geschosse | S Eberhardstraße 3
8 Geschosse, 28,5 m |
| C Hofener Straße 22
9 Geschosse, 25,2 m | I Königsberger Straße 9,11,13,15 und 17
5-8 Geschosse, ca. 22 m | O Länderöschstr. 72,76 und 80,
9 Geschosse | T Longnerstraße 3
7 Geschosse, 19,2 m |
| D Orion-Haus, Friedrichstraße 81
8 Geschosse + Attika, 28,93 m | J Ehlersstraße 51
9 Geschosse, 25,2 m | P Paulinenstraße 88
9 Geschosse, 25,0 m | U Faberstraße 17
7 Geschosse, 22,0 m |
| E City Tower, Buchhornplatz 15
13 Geschosse, 36,38 m | K Keplerstraße 27
9 Geschosse, 28,75 m | Q Hans-Böckler-Straße 4
10 Geschosse, 26,25 m | V Gagstraße 3
6/7 Geschosse + Attika, 22,3 m |
| F Werastraße 39
7 Geschosse, 20,5 m | L Zirbelweg 10, 6 Geschosse, ca. 13 m
Zirbelweg 20, 12 Geschosse, 33,5 m
Weidenring 27, 7 Geschosse, 16 m | | W Maybachstraße 2
9 Geschosse + Attika, 24 m |

FRIEDRICHSHAFEN

**Fortschreibung Rahmenplan
Friedrichstraße West**

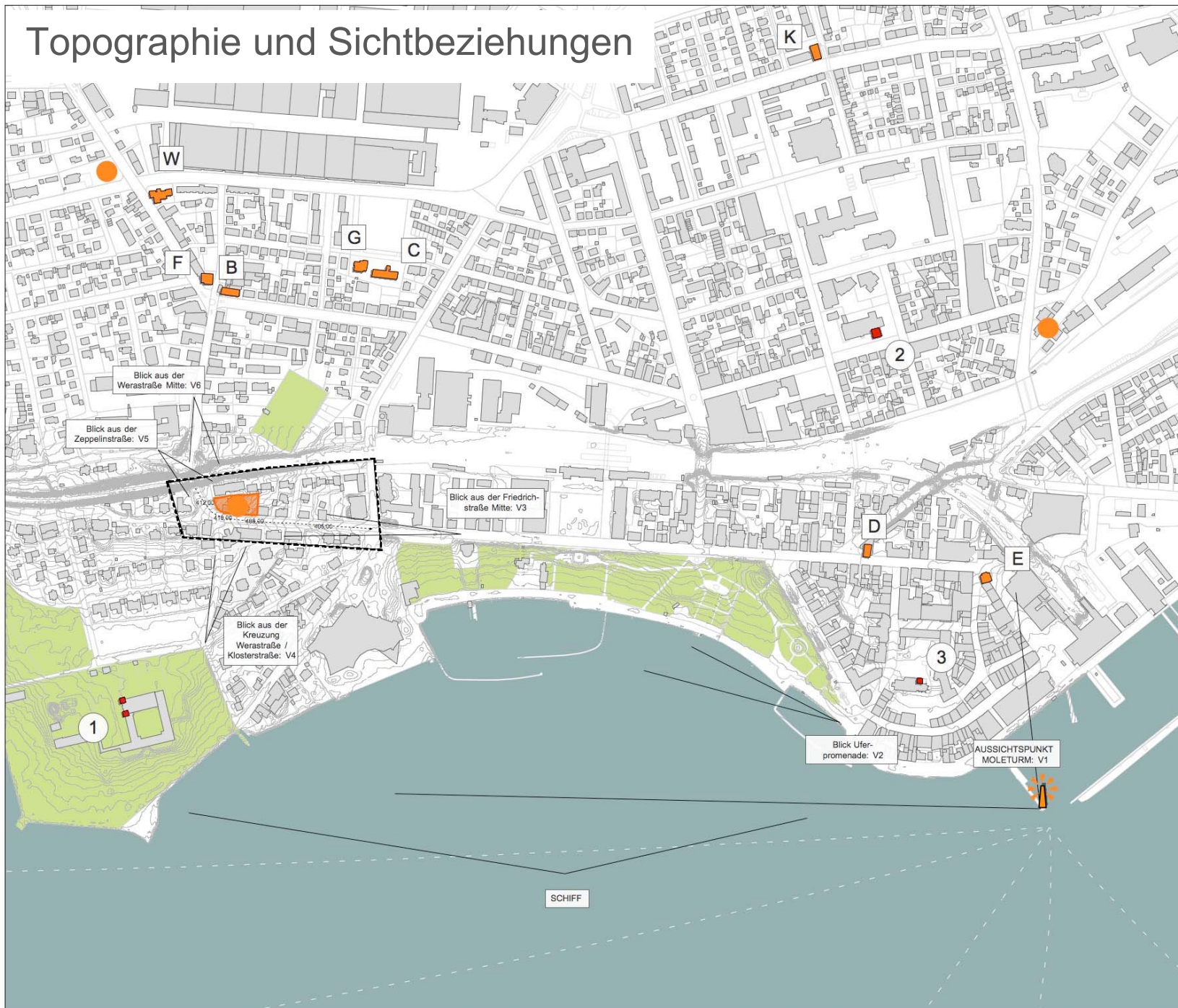
Hochpunkte in Friedrichshafen **5**

Maßstab: 1:15.000
Datum: 16.09.2019



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gärnkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de

Topographie und Sichtbeziehungen



Hochpunkte im Betrachtungsraum:

-  Wichtige Blickbeziehungen
-  Kirchtürme
-  Landmark Moleturm
-  Hochpunkte
-  geplante Hochpunkte

FRIEDRICHSHAFEN

**Fortschreibung Rahmenplan
Friedrichstraße West**

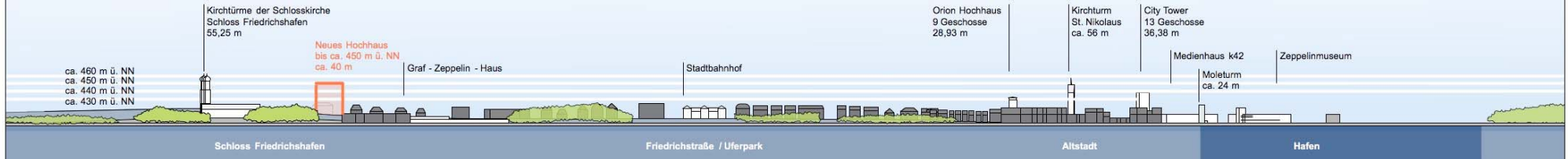
Topographie und
relevante Blickbeziehungen **6**

Maßstab: 1:5.000
Datum: 16.09.2019



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de

Silhouette



Ansicht vom See

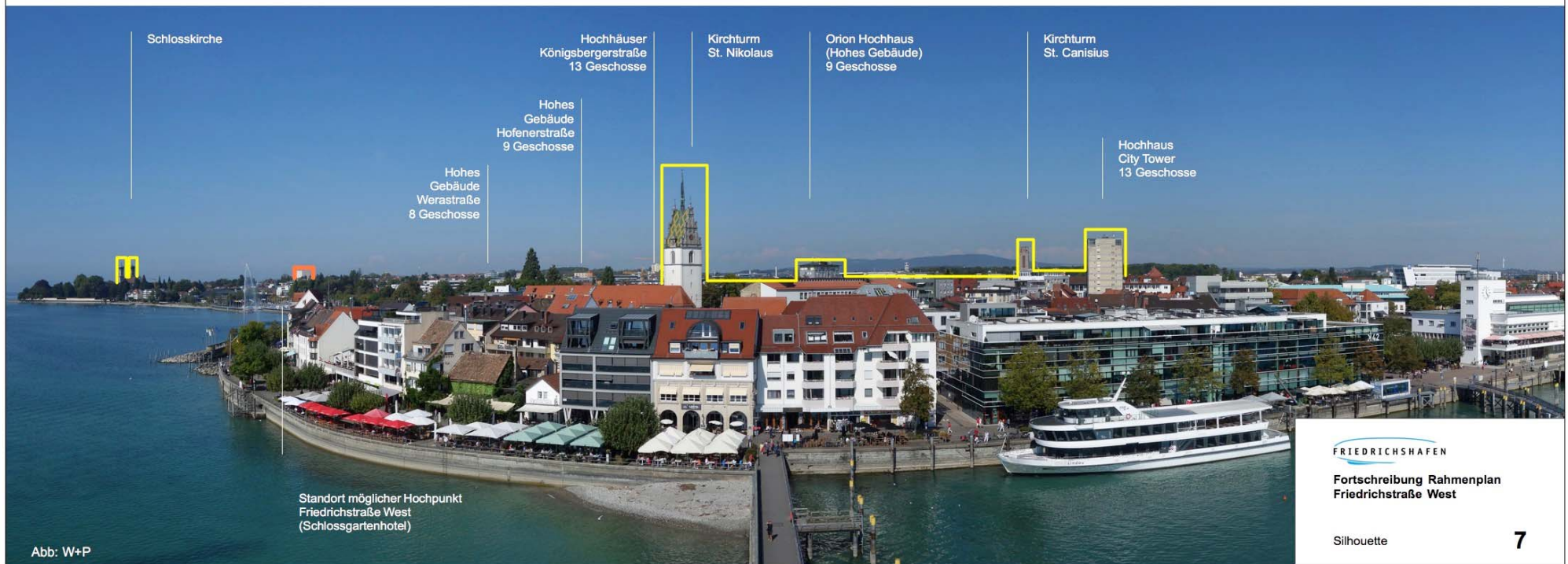


Abb: W+P

Blick vom Moleturm

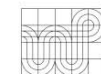
FRIEDRICHSHAFEN

Fortschreibung Rahmenplan Friedrichstraße West

Silhouette

7

Datum: 16.09.2019



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de

Studie Grundstück und Proportion

Orion-Haus,
Friedrichstraße 81
8 Geschosse
+ Attika,
Höhe: 28,93 m

Landratsamt,
Albrechtstraße 77
9 Geschosse,
Höhe: 31,5 m

3 Könige
Königsberger-
straße 1,3 und 5
13 Geschosse,
Höhe: 35,7 m

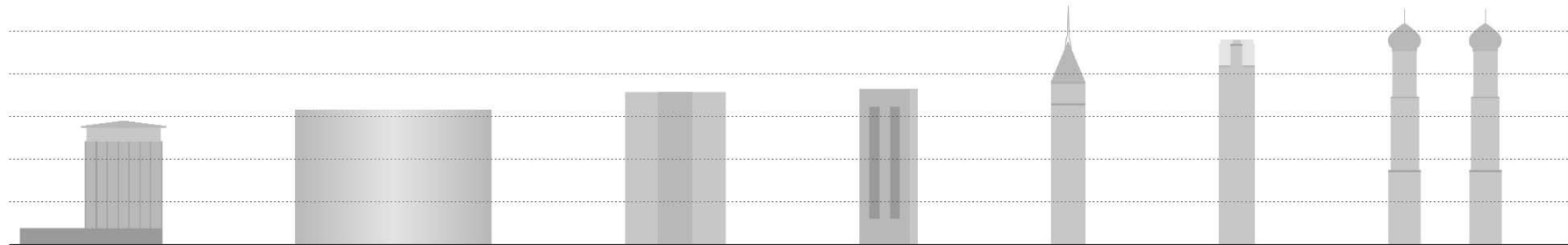
City Tower,
Buchhornplatz 15
13 Geschosse,
Höhe: 36,38 m

Pfarrkirche St. Nikolaus,
Kirchplatz 1
Höhe: ca. 47,50 m
ohne Spitze,
ca. 56 m gesamt

St. Petrus Canisius,
Katharinenstraße 12,
Höhe: 48,0 m

Schlosskirche,
Schloßstraße 2
Höhe: ca. 52 m
ohne Spitze,
55,25 m gesamt

Ansicht



Verhältnis
Höhe / Breite

1,6

0,7

1,5

2,7

5,9

5,8

6,8

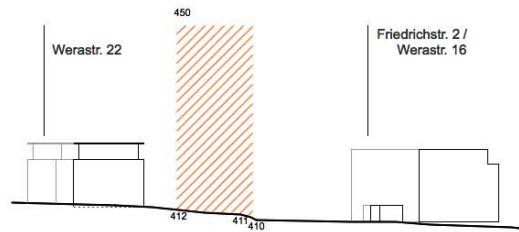
vorhandene Hochpunkte in Friedrichshafen mit Fernwirkung und deren Proportion

Vorzugsvariante für neues Hochhaus:

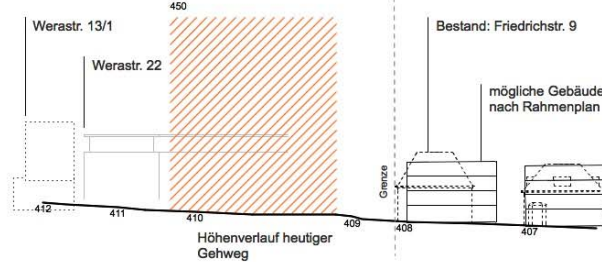
ca. 40 m Höhe
ca. 20 m Breite

Bei einer breiteren Abmessung
ist durch vertikale Gliederung
eine maßvolle und ansprechende
Ansicht zu erzeugen.

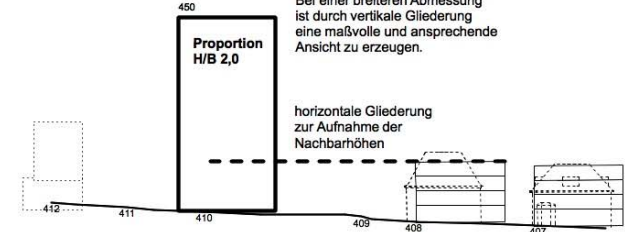
horizontale Gliederung
zur Aufnahme der
Nachbarhöhen



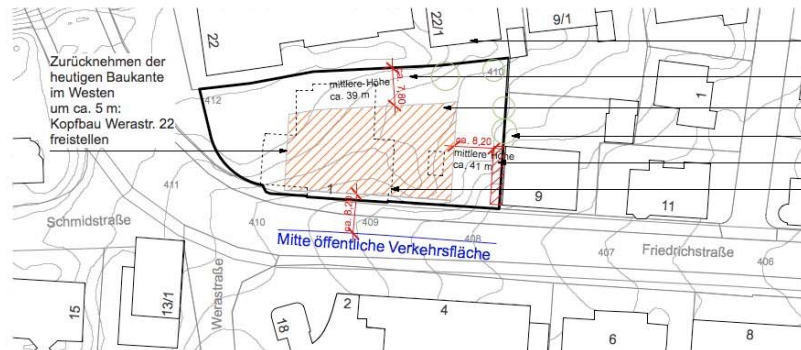
Ansicht West, Bereich Gebäude M 1:1000



Ansicht Süd, Bereich Gebäude M 1:1000



Ansicht Süd, mögliche Gebäudeabmessungen M 1:1000



Studie Grundstück, mögliches Baufeld Gebäudegrundfläche M 1:1000

- Wohngebäude Werast. 22/1:
Verschattung beachten
- Abstandsflächen bei Gebäudehöhe
450,00 und heutigem Gelände
- Ungefährer Bereich neues Gebäude
- Bestandsbäume entlang Grenze erhalten
- Abstandsfläche Gebäude Friedrichstr. 9
- Abriss Bestand

Orientierungsmaß:

Gebäudehöhe: 450,00 ü NN
Geschosshöhe: 12
EFH: 410,00 - 412,00 ü NN

Geschosshöhen: ca. 3,00 - 3,25 m
sind möglich, je nach Eingangshöhe,
zuzüglich Puffer für 1 - 2 höhere
Geschosse wie Foyer, Restaurant, etc.

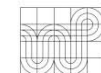
FRIEDRICHSHAFEN

Fortschreibung Rahmenplan
Friedrichstraße West

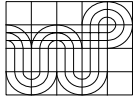
Studie Grundstück
und Proportion

8

Maßstab: 1:1.000
Datum: 16.09.2019



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gänkepf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



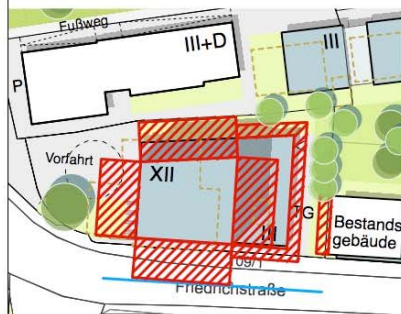
Städtebaulicher Entwurf

Städtebaulicher Entwurf, Variante 1 – Typ schmale Struktur

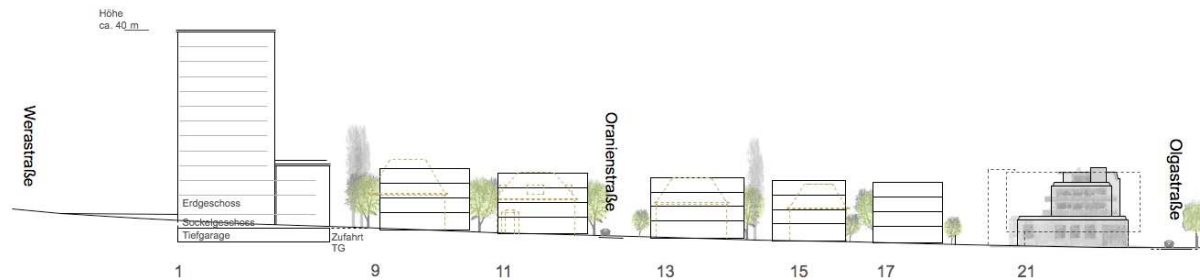


- Freiflächen**
- Öffentliche Grünflächen / Park
 - private Grünflächen
 - Freihalteflächen/ Grüne Höfe
 - Bäume Bestand öffentlich
 - Bäume Bestand privat
 - Bäume Planung
 - Aufwertung öffentlicher Raum
 - Straßenquerschnitt mit Fahrradschutzstreifen
- Bebauungsstruktur**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Planung
 - Gebäude Abbruch
 - Geschossigkeit Bestand
 - Zulässige Geschossigkeit nach Rahmenplan
 - Geschossigkeit Planung

Städtebaulicher Entwurf - Lageplan - M 1:1000



Abstandsflächen bei 40 m und Ansatz 0,2



Städtebaulicher Entwurf - Ansicht Friedrichstraße - M 1:1000

FRIEDRICHSHAFEN

**Fortschreibung Rahmenplan
Friedrichstraße West**

Städtebaulicher Entwurf
Variante 1 -
Typ schmale Struktur

9.1

Maßstab: 1:1.000
Datum: 16.09.2019



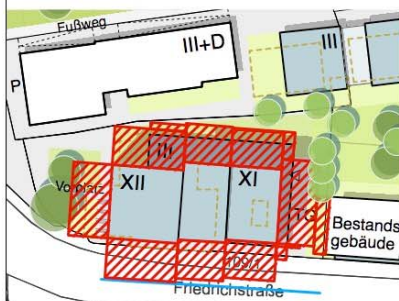
WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gankopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de

Städtebaulicher Entwurf, Variante 2 – Typ breite Struktur

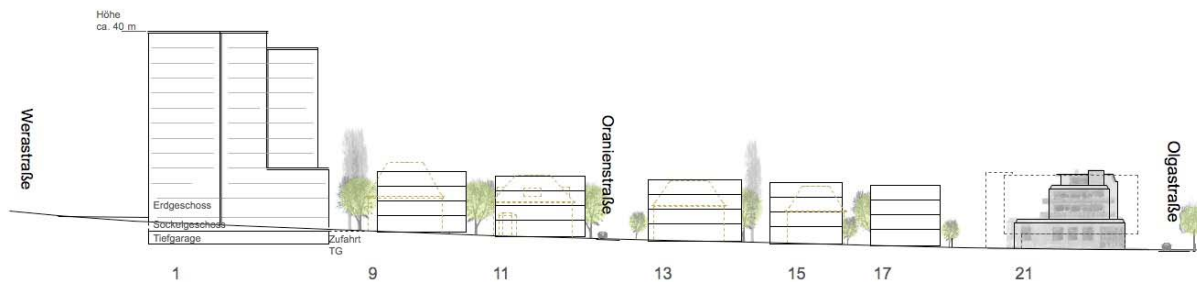


- Freiflächen**
- Öffentliche Grünflächen / Park
 - private Grünflächen
 - Freihalteflächen/ Grüne Höfe
 - Bäume Bestand öffentlich
 - Bäume Bestand privat
 - Bäume Planung
 - Aufwertung öffentlicher Raum
 - Straßenquerschnitt mit Fahrradschutzstreifen
- Bebauungsstruktur**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Planung
 - Gebäude Abbruch
 - Geschossigkeit Bestand
 - Zulässige Geschossigkeit nach Rahmenplan
 - Geschossigkeit Planung

Städtebaulicher Entwurf - Lageplan - M 1:1000



Abstandsflächen bei 40 m und Ansatz 0,2



Städtebaulicher Entwurf - Ansicht Friedrichstraße - M 1:1000

FRIEDRICHSHAFEN

**Fortschreibung Rahmenplan
Friedrichstraße West**

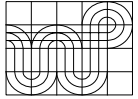
Städtebaulicher Entwurf
Variante 2 -
Typ breite Struktur

9.2

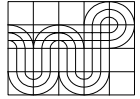
Maßstab: 1:1.000
Datum: 16.09.2019



WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
0711-25509550
info@wick-partner.de



Stadtraumvisualisierungen



Stadtraumvisualisierungen



V 1 - Blick vom Aussichtspunkt Moleturm
Bestand



V 1 - Blick vom Aussichtspunkt Moleturm
Rahmenplan Friedrichstraße West



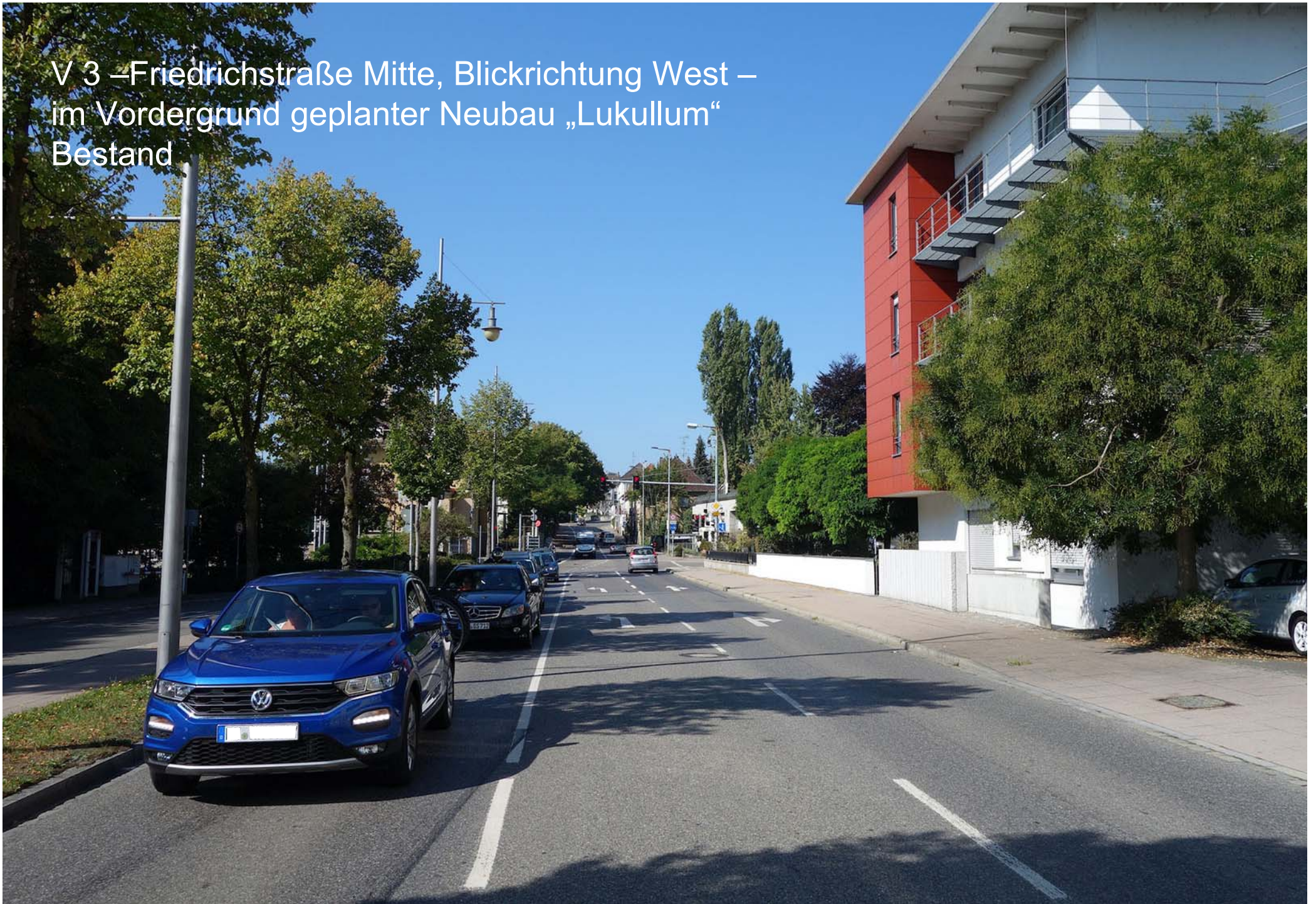
V 2 - Uferpromenade, Blickrichtung West Bestand



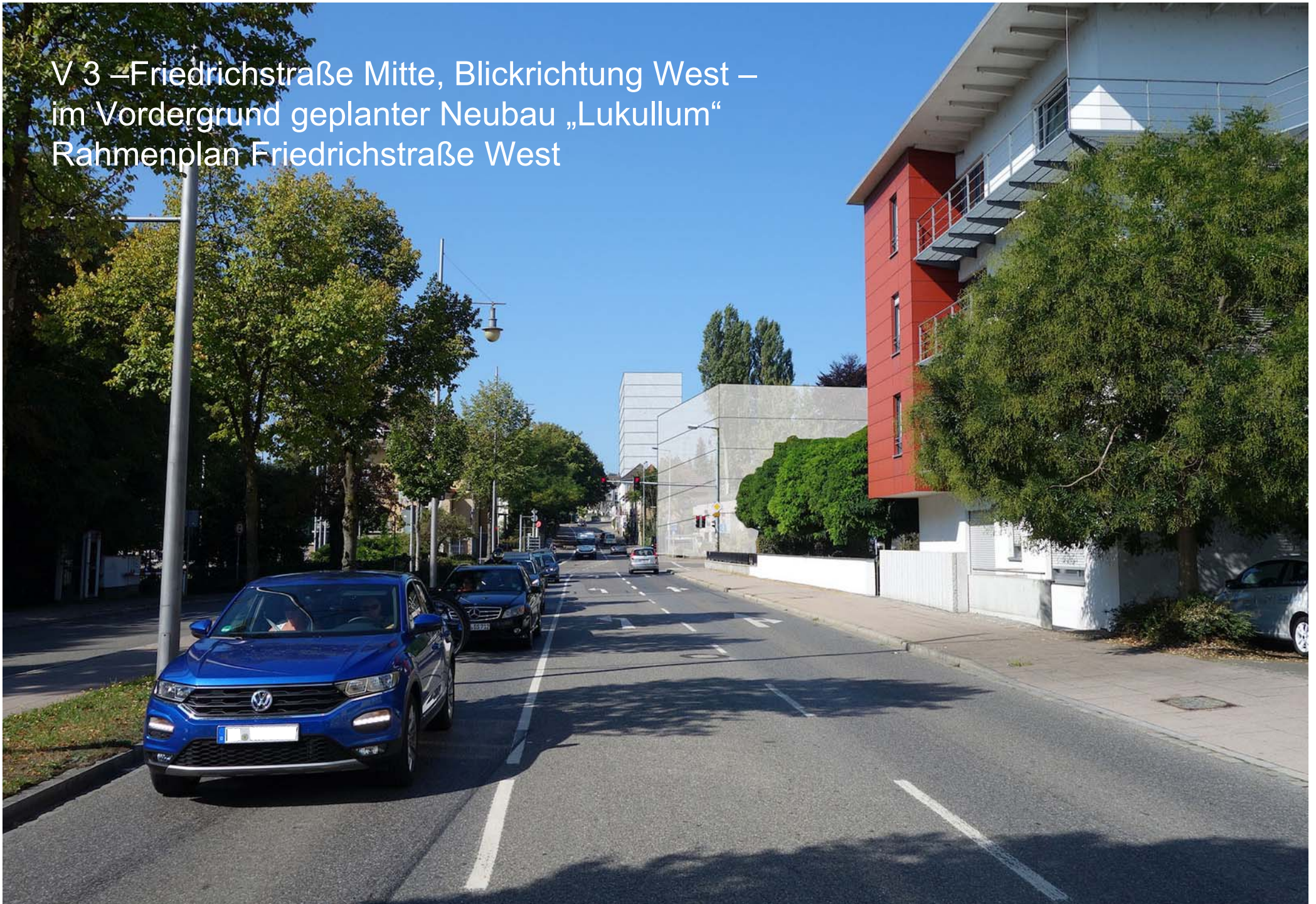
V 2 - Uferpromenade, Blickrichtung West
Rahmenplan Friedrichstraße West



V 3 –Friedrichstraße Mitte, Blickrichtung West –
im Vordergrund geplanter Neubau „Lukullum“
Bestand



V 3 –Friedrichstraße Mitte, Blickrichtung West –
im Vordergrund geplanter Neubau „Lukullum“
Rahmenplan Friedrichstraße West





V 4 – Kreuzung Werastraße / Klosterstraße, Blickrichtung Nord
Bestand



V 4 – Kreuzung Werastraße / Klosterstraße, Blickrichtung Nord
Rahmenplan Friedrichstraße West



V 5 - Zepelinstraße, Blickrichtung Südwest
Bestand



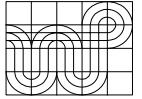
V 5 - Zepelinstraße, Blickrichtung Südwest
Rahmenplan Friedrichstraße West



V 6 - Werastraße Mitte, Blickrichtung Süd
Bestand



V 6 - Werastraße Mitte, Blickrichtung Süd
Rahmenplan Friedrichstraße West



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit