

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2026 / V 00086	Ausfertigungen: Dezernat III, AVL, HGM, KOH, OB, RA, STP, SU
Dienststelle: Dezernat III Aktenzeichen: Msc	10.04.2026, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Hein _____ ☐ BM N. N. _____	☒ Stadt- u. Stiftungspflege _____ ☒ OB Blümcke _____

Betreff: Karl-Olga-Park: Aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen zum Betrieb des Karl-Olga-Hauses und der baulichen Entwicklung des Gesamtareals

Anlage(n)			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 3 Arbeitstage vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☐ .pdf-, htm-Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: Hein, Andreas, Erster Bürgermeister / König, Christof; 40 Minuten (davon 10 Minuten Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	04.05.2026	Vorberatung (mit Zuladung KSA)	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.05.2026	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

Finanz- und Verwaltungsausschuss 04.12.2023: Drucksache-Nr. 2023 / V 00263
 Finanz- und Verwaltungsausschuss 10.07.2023: Drucksache-Nr. 2023 / V 00170
 Finanz- und Verwaltungsausschuss 10.10.2022: Drucksache-Nr. 2023 / V 00283
 Finanz- und Verwaltungsausschuss 11.07.2022: Drucksache-Nr. 2022 / V 00141
 Gemeinderat 25.04.2022: Drucksache-Nr. 2022 / V 00046

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☐ ja

☒ nein

☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
☐ einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
☐ jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten Betrag:	EUR
	Sachkosten Betrag:	EUR
☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
☐ laufende Einzahlungen	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☐ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

☒ Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.	☐ Der Beschlussantrag entspricht <u>NICHT</u> den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.
---	---

☐ Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege	☒ befürwortet.
	☐ nicht befürwortet.

15.04.2026	Gez. Schrode
Datum	Unterschrift des Stiftungspflegers

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☒ nein

Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☐ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☒ nein

Begründung:

☒ Prüfung nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Der aktuelle Sachstand wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem groben inhaltlichen Nutzungskonzept für den Karl-Olga-Park, inklusive dem Bestandsgebäude, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird damit beauftragt, das inhaltliche Nutzungskonzept detailliert auszuarbeiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, den Neubau eines Gebäudes für Wohnen mit Service und ein Pflegeheim auf dem südlichen Grundstück an der Löwentaler Straße an die Zeppelin Wohlfahrt GmbH zu übertragen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, die Sanierung des Bestandsgebäudes an die Zeppelin Wohlfahrt GmbH zu übertragen. Hierbei soll die Zeppelin Wohlfahrt, in Abstimmung mit der Verwaltung und auf Grundlage des inhaltlichen Grobkonzepts von Beschlusspunkt 2, ein Konzept zur Nachnutzung des Bestandsgebäudes entwickeln.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Übertragung des Betriebes des Karl-Olga-Hauses im Rahmen eines Hilfspersonenvertrags an einen Dritten in die Wege zu leiten. Hierfür wird die

Verwaltung ermächtigt, die nötige Dienstleistungskonzession auszuschreiben und anschließend die nötigen Vertragsverhandlungen zu führen.

Begründung:

1) Historie: 2013 - 2025

Für den Karl-Olga-Park (KOP) wurde im Sommer 2013 ein nichtoffenes einphasiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbes war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zwischen Ehlersstraße und Löwentaler Straße unter Einbeziehung der Parkanlage des Karl-Olga-Hauses (KOH). Weiteres Bearbeitungsthema war die Konzeption für die Neuerrichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt Friedrichshafen. Dabei waren drei Abschnitte zu bilden. Im 1. Abschnitt sollten seniorenorientierte Gesundheitseinrichtungen des Klinikums, ein Altenpflegeheim, Arztpraxen, Therapiepraxen, eine Altenpflegeschule sowie ein Kindergarten vorgesehen werden. Im 2. Abschnitt war ein Geschosswohnungsbau mit Wohnungen entlang der Ehlersstraße vorgesehen. Der 3. Abschnitt überplante den östlichen sowie nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes. Hier sollten, nach Abriss des bestehenden Karl-Olga-Hauses, Wohnungen mit Serviceangebot entstehen und die Parkanlage planerisch aufgewertet werden. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

Der damalige Wettbewerb im Jahr 2013 wurde durch das Architekturbüro Thillmann aus Koblenz gewonnen. Der Siegerentwurf stellte die Grundlage für die Umsetzung in einen Bebauungsplan dar, der das Teilgrundstück mit rund 8100 m² an der Löwentaler Straße beinhaltete (Bebauungsplan BP 206 „Karl-Olga-Park Teilbereich A“).

Nach dem Ausstieg des Klinikums als Projektbeteiligter im Jahre 2015 wurde die Konzeption des 1. Abschnitts entsprechend angepasst, wobei die städtebauliche Grundkonzeption weitgehend beibehalten wurde. Das dann neu angedachte und die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans darstellende Sozialzentrum umfasste folgende Nutzungen:

- Altenwohn- u. Pflegeheim (inkl. 105 stationäre Pflegeplätze, 15 solitäre Tagespflege- sowie sieben solitäre Kurzzeitpflegeplätze)
- und eine KiTa (6 Gruppen)

Der Bebauungsplan wurde am 25.04.2022 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und wurde durch die öffentliche Bekanntmachung am 02.05.2022 rechtskräftig.

Im April 2023 wurde durch einen Anlieger ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan eingereicht. Da die bauliche Umsetzung des Sozialzentrums an diesem Standort auch aufgrund der Kostenentwicklung von der Stadt Friedrichshafen nicht vorangetrieben wurde, konnten sich die Stadt Friedrichshafen und der Einsprecher zunächst auf ein Ruhen des Normenkontrollverfahren einigen. Bei der von der Verwaltung unter Punkt 4 der Sitzungsvorlage angesprochenen weiteren baulichen Entwicklung auf dem südlichen Grundstück an der Löwentaler Straße, muss das Normenkontrollverfahren in die Pläne und Überlegungen miteinbezogen werden.

Ein wirtschaftlich tragfähiges und konzeptionell fundiertes Nachnutzungskonzept für das Bestandsgebäude nach der Fertigstellung eines Neubaus und Auszug des Pflegeheims, wurde im Rahmen dieser Planungen seinerzeit nicht abschließend erarbeitet. Eine Refinanzierung der nötigen Sanierungskosten für das Bestandsgebäude wäre dabei zudem unverändert herausfordernd

gewesen.

Am 11.7.2022 hat der Finanz- und Verwaltungsausschuss die Verwaltung einstimmig beauftragt, die Realisierung des Neubau-Projektes Karl-Olga-Park im Wege einer Bau-Konzessionsvergabe vorzubereiten.

Darauf aufbauend wurde die Verwaltung mit einstimmigem Beschluss des Finanz- und Verwaltungsausschusses am 10.10.2022 beauftragt, das Vergabeverfahren durchzuführen und die Vergabe nach der erfolgten Ausschreibung zur Beratung und Beschlussfassung in den Gemeinderat einzubringen.

Am 10.7.2023 hat der Finanz- und Verwaltungsausschuss bei einer Enthaltung mehrheitlich beschlossen, das Vergabeverfahren Bau-Konzession zu beenden. Die von der Verwaltung durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung hatte ergeben, dass das Vergabeverfahren Bau-Konzession zu unwirtschaftlichen Ergebnissen geführt hat. Die Verwaltung wurde daher beauftragt, eine Untersuchung und Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung zum Erhalt des Pflegeheims im Bestand durchzuführen.

Die erarbeiteten Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie wurden mit der Heimaufsicht abgestimmt. Aus diesen Gesprächen ergaben sich keine grundsätzlichen Hindernisse, welche einer Bestandsnutzung entgegenstehen. Die Studie ergab, dass mit einigen wenigen Zubauten 98 Pflegeplätze in Einzelzimmern sowie die Tagespflege mit 15 Plätzen untergebracht werden könnten.

Im Finanz- und Verwaltungsausschuss am 04.12.2023 wurde das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zu einer Sanierung und Nutzung des Bestandsgebäudes, die Pläne für einen Neubau des KOH an der Löwentaler Straße und die Abstimmung mit der Heimaufsicht vorgestellt.

Im Rahmen dieser Sitzung wurde die Verwaltung damit beauftragt, eine vergleichbare Planung und Kostengegenüberstellung zu dem geplanten Neubau für eine Sanierung des Bestandsgebäudes und der Weiterführung des Pflegebetriebes im Bestandsgebäude herbeizuführen, die dem Gremium als Entscheidungsgrundlage zwischen den folgenden beiden Varianten dienen soll:

- a) Sanierung/Umbau Bestandsgebäude Karl-Olga-Haus
- b) Neubau Karl-Olga-Park an der Löwentaler Straße zum Umzug des Pflegebetriebes aus dem jetzigen Bestandsgebäude

Daraufhin hat die Verwaltung das Architekturbüro Hirthe mit der Planung des Wettbewerbs-Verfahrens für den Umbau und die Erweiterung des Karl-Olga-Hauses beauftragt. Aufgrund der zu erwartenden Bausumme war für die Planungen zum Umbau und Erweiterung des Bestandsgebäudes des Karl-Olga-Hauses ein Wettbewerbs-Verfahren durchzuführen.

Gleichzeitig wurde eine Verlängerung der Betriebsgenehmigung der Heimaufsicht für den Betrieb im Bestandsgebäude bis zum 31. Dezember 2026 erwirkt, um den laufenden Betrieb zu gewährleisten, bis sich die Planung der baulichen Weiterentwicklung des KOP-Areals weiter konkretisiert hat. Die Weiternutzung des bestehenden Karl-Olga-Hauses bis zum 31.12.2026 wurde mit der Auflage verbunden, dass das KOH Doppelzimmerplätze abbauen und fixe Kurzzeitpflege vorhalten muss. Seit dem 01.09.2024 bietet das KOH nun 82 Dauerpflegeplätze sowie zusätzlich sechs fixe Kurzzeitpflegeplätze an.

Das Ergebnis des obengenannten Wettbewerbs-Verfahrens für einen Neubau auf dem südlichen

Gelände an der Löwentaler Straße sollte ursprünglich mit der Neubau-Variante verglichen werden. Um diesen Vergleich herstellen zu können wäre zum damaligen Zeitpunkt jedoch zusätzlich auch die Überplanung der Neubau-Planung notwendig gewesen, da sich seit der ursprünglichen Neubau-Planung von 2019 die energetischen Kriterien und die Vorgaben zum Klimaschutz verändert haben. Dies wäre zum einen mit zusätzlichen Kosten und zum anderen mit einer weiteren Verzögerung des Projekts verbunden gewesen. Somit wäre eine tatsächliche Vergleichbarkeit der beiden Varianten, wie vom FVA in der Dezembersitzung 2023 beschlossen, nur durch weitere zusätzliche Kosten und Zeit erreichbar gewesen.

2) Aktueller Stand seit 2025 und weiteres Vorgehen

Für beide Varianten, nämlich die Sanierung/Umbau Bestandsgebäude Karl-Olga-Haus sowie den Neubau Karl-Olga-Park an der Löwentaler Straße zum Umzug des Pflegebetriebes aus dem jetzigen Bestandsgebäude existieren Vor- wie auch Nachteile. Diese sind exemplarisch im Folgenden aufgeführt:

- Sanierung Bestandsgebäude für Nachnutzung: Wenn das Pflegeheim im Falle eines Neubaus aus dem jetzigen Karl-Olga-Haus ausgezogen ist, muss für das Gebäude zunächst eine tragfähige Nachnutzung gefunden werden und das Gebäude umfassend saniert werden. Je nach Nutzungsart ist eine Refinanzierung von Bewirtschaftungskosten sowie Bauunterhalt und Abschreibung schwierig.
- Sanierung im laufenden Betrieb: Die Sanierung, beziehungsweise der Umbau des Bestandsgebäudes und die Weiterführung des Pflegeheims im jetzigen KOH birgt gewisse Herausforderungen und Risiken. So führt eine Sanierung im laufenden Betrieb, was beim Bestandsgebäude der Fall wäre, insgesamt zu einer negativen finanziellen Auswirkung auf die Erfolgsrechnung für die Zeitdauer der Baumaßnahme, da der Betrieb während der Sanierung nicht zu 100 % aufrechterhalten werden kann. Hier wäre ein Umzug in den Neubau finanziell und organisatorisch einfacher.
- Nutzung der grauen Energie: Die Sanierung und weitere Nutzung der bestehenden Bausubstanz ist ressourcenschonender (graue Energie) als ein Neubau. In dem Fall, dass jedoch sowohl das Bestandsgebäude saniert wird, wie auch ein zusätzlicher Neubau erstellt wird, ist dieser Punkt obsolet.
- Größere Funktionsräume im Bestandsgebäude: Im bestehenden Gebäude steht für die Funktionsräume mehr Fläche zur Verfügung, als das Raumprogramm für den Neubau vorgibt. Dies ermöglicht die Gewährleistung eines höheren Platzkomforts für die Bewohnenden im Bestandsgebäude, wie es im Neubau möglich wäre. Dies führt jedoch auch zu Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebs.
- Wirtschaftlichere Nutzung der Fläche bei einem Neubau: In einem Neubau kann eine zeitgemäße und flächenoptimierte stationäre Pflege geplant und umgesetzt werden, welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besser abbildet.
- Lokaler Bezug des Gebäudes: Das KOH ist mit seiner nun über 132-jährigen Geschichte tief im Bewusstsein der Häfler Einwohnenden verwurzelt. Auch wenn ein großer Teil des Gebäudekomplexes erst nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurde, gehören Teile des Gebäudes, wie die Kapelle, zu den wenigen Bausubstanzen, die auch über den zweiten

Weltkrieg hinaus erhalten bleiben konnten. Durch seine lange Geschichte haben viele Familien eine intensive Beziehung zu dem Haus. Hier ist also der Erhalt, zumindest des historischen Schlossbaus inkl. Kapelle aus stadtgesellschaftlicher Sicht wichtig; die zukünftige Nutzung des Hauses ist aber nicht zwingend an ein Pflegeheim gebunden, da das KOH ebenfalls bereits andere Nutzungen gesehen hat.

- Normenkontrollklage Löwentaler Straße: Gegen den Neubau eines Pflegeheims auf dem Grundstück an der Löwentaler Straße wurde von einem Anlieger eine Normenkontrollklage erhoben. Im Falle einer Weiterverfolgung des Neubauprojektes auf dem Grundstück würde die derzeit ruhende Klage wieder aufleben. Dies könnte einen Rechtsstreit nach sich ziehen, bei dem weder Dauer noch Ausgang gewiss sind. Bei der Dauer können jedoch von mehreren Jahren ausgegangen werden. Dies wäre jedoch nur der Fall, wenn eine direkte Nutzung des Gebäudes mit einem Pflegeheim an der Löwentaler Straße geplant werden würde. Für andere Wohnformen, wie beispielsweise Wohnen mit Service, gelten andere Lärmgrenzwerte, wodurch hier ggf. eine einvernehmliche Lösung herbeigeführt werden könnte.

Unabhängig von der schlussendlichen Nutzung des Bestandsgebäudes bestehen bei einer Sanierung des Bestandsgebäudes gewisse bauliche Risiken in Bezug auf Statik, Bauphysik und Brandschutz.

Aufgrund dieser komplexen Situation, welche sowohl den Neubau an der Löwentaler Straße, das Bestandsgebäude KOH, die anderen Bestandsgebäude, wie auch die inhaltliche Konzeption des Areals umfasst, empfiehlt die Verwaltung das Areal ganzheitlich zu denken und sowohl einen Neubau wie auch die Sanierung und Weiternutzung des Bestandsgebäudes in einem inhaltlich stimmigen Konzept mitzudenken. Nur bei einer ganzheitlichen Betrachtung kann das Areal inhaltlich stimmig und langfristig tragfähig genutzt werden kann.

3) Soziales Gesamtkonzept für das Gelände des Gesamtbereichs des Karl-Olga-Parks

Aus inhaltlicher und sozialräumlicher Sicht muss das Areal gesamtheitlich gedacht werden: sowohl ein Neubau und das Bestandsgebäude wie auch die restlichen Gebäude des Karl-Olga-Parks sollten für inhaltlich verwandte Themen genutzt werden. Eine umfassende sozial fundierte Nutzung des Gesamtgeländes würde darüber hinaus durch die Bündelung von Angeboten und personellen Ressourcen zu sozialen, personellen und finanziellen Synergieeffekten führen. Darüber hinaus ist es auch im Hinblick auf die demographischen Entwicklungen und dem steigenden Altenquotienten in Friedrichshafen essenziell, ein inklusiveres Alterskonzept umzusetzen. Hierfür könnte auf dem Gelände des Gesamtbereichs des Karl-Olga-Parks ein wichtiger Grundstein gelegt werden. Aus diesem inhaltlichen Konzept ergeben sich die folgenden Eckpunkte der angedachten Nutzung für die vorhandenen und zukünftigen Gebäude des Gesamtareals.

Um in einer älter werdenden Bevölkerung möglichst lange selbstbestimmt und autonom leben und wohnen zu können, soziale Teilhabe zu ermöglichen und auf demographische Entwicklungen angemessen zu reagieren, kann das bestehende Angebot von Karl-Olga-Haus und dem Wohnen mit Service in der Ehlersstraße, ergänzt um andere bereits in der Innenstadt bestehenden Angebote, im Rahmen dieses Projekts am Standort zum Seniorenzentrum Karl-Olga-Park weiterentwickelt werden.

Das Kuratorium Deutscher Altershilfe (KDA) gibt mit der Idee der sogenannten KDA-Quartiershäuser einen interessanten Impuls für die Weiterentwicklung von Angeboten in der Altenhilfe. Zum einen müssen die Strukturen vor Ort durch Quartiersentwicklung so ausgebaut werden, dass Menschen auch mit steigendem Hilfe- und Pflegebedarf länger zu Hause bleiben können. Zum anderen müssen

Betreuung und Pflege die Wünsche und Bedürfnisse von Pflegebedürftigen zum zentralen Ausgangspunkt ihrer Arbeit machen. Dabei werden vom KDA drei Leitgedanken formuliert: Das Leben in Privatheit, das Leben in Gemeinschaft und das Leben in der Öffentlichkeit.

Das gilt für Menschen, welche im Wohnen mit Service leben genauso wie für pflegebedürftige Personen im Pflegeheim. Wenn eine „Reintegration“ in die „normale Welt“ als Leitidee gilt, werden hierfür inklusive Strukturen benötigt. Hier bietet sich das Areal um das Karl-Olga-Haus hervorragend an. Das Heim wird starkes Mitglied, wenn nicht gar Motor, einer „Sorgenden Gemeinschaft“ in diesem definierten Sozialzentrums. Die offene Altenarbeit ist nicht mehr nur als Alternative zur Heimversorgung zu verstehen, sondern sollte als Teil eines Geflechts eingebunden werden. Die Basis des Entwicklungsprozesses sollte eine „breit verankerte Nützlichkeit für beide Seiten“ sein (Hummel 1986).¹

Die von der Verwaltung angedachten Nutzungen für das Gesamtgelände des Karl-Olga-Parks bestehen im Einklang mit den wissenschaftlichen Empfehlungen zum einen aus Wohnen mit Service, einer Tagespflege, dem Pflegeheim und der offenen Altenarbeit als Grundsäulen des Sozialzentrums und zum anderen aus einer demographieübergreifenden weiteren Nutzung, inklusive Mitarbeitendenwohnen, einem Familientreff und ggf. Vereinsräumlichkeiten.

Betreutes Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil der Weiterführung eines selbstbestimmten Lebens. Momentan ist dies auf dem Areal mit ca. 44 Wohnungen der Zeppelin Wohlfahrt GmbH in der Ehlersstraße 2-6 verortet. Hier sollen in einem Neubau an der Löwentaler Straße weitere Wohnungen eingerichtet werden, um die stetig steigenden Bedarfe weiter decken zu können (siehe Punkt 4 der Drucksache). Dabei muss das Belegungsmanagement und die Angebotsentwicklung in Zusammenarbeit mit den sozialen Dienstleistern gedacht werden, um eine zusammenhängende Gemeinschaft aufzubauen.

Während im Neubau an der Löwentaler Straße ein Pflegeheim und Wohnen mit Service (siehe Punkt 4 der Drucksache) angedacht sind, sind in den Bestandsgebäuden die Verortung der offenen Altenhilfe, eines Familientreffs, von zusätzlichem Mitarbeitendenwohnen und ggf. von Vereinsräumlichkeiten, Quartiersarbeit und Integrationsarbeit angedacht.

Auch aktuell finden in den Räumlichkeiten des Bestandsgebäudes des KOH, wie auch in den Räumen der Ehlersstraße 2-6 bereits Angebote der offenen Altenarbeit statt. Bestehende Angebote der Zeppelin-Stiftung und die Angebote der Betreiber sollen in diesem Konzept in Zukunft vernetzt geplant und weiter gebündelt und ausgebaut werden. Diese Angebote wären gute Ergänzungen zu den beiden anderen Grundsäulen der Pflege auf dem Areal, der Tagespflege und dem Pflegeheim.

Das Bestandsgebäude des KOH stellt im Areal den historischen Anker dar, welches durch eine demographieübergreifende Nutzung weiterhin stark in der Stadtgesellschaft verankert bleiben soll. Um diese Verankerung nachhaltig zu stärken, soll das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes einer sozialen Nutzung zugeführt werden. Zusätzlich dazu, sollen in den oberen Stockwerken geförderte Wohnungen entstehen, welche unter anderem als Mitarbeitendenwohnungen genutzt werden können.

Die genaue Verteilung der Nutzungen in den unterschiedlichen Bestandsgebäuden des Areals werden jedoch von der Verwaltung ausgearbeitet.

¹ Hummel, K. (1986): Das gemeinwesenorientierte Konzept der Altenarbeit. In: Hummel, K.; Steiner-Hummel, I. (Hrsg.): Wege aus der Zitadelle: gemeinwesenorientierte Konzepte in der Altenpflege. Hannover: Vincentz, S. 1-72.

Im Rahmen des inhaltlichen und baulichen Gesamtprojekts werden die obengenannten Nutzungsmöglichkeiten von Verwaltung geprüft und den Gremien, zusammen mit einem baulichen Gesamtkonzept, zu gegebener Zeit vorgestellt.

4) Pläne der Zeppelin Wohlfahrt GmbH zum Neubau auf dem südlichen Gelände an der Löwentaler Straße

Aufgrund der gegenwärtigen finanziellen Lage, welche sich voraussichtlich in den kommenden Jahren ähnlich gestalten wird, ist die Verwaltung aktuell nicht in der Lage, den Neubau auf dem südlichen Gelände an der Löwentaler Straße mit den bestehenden personellen Ressourcen und aus komplett eigenen Mitteln umzusetzen.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, für die bauliche Weiterentwicklung des Areals mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH zusammenzuarbeiten. Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH ist mit dem Wohnen mit Service an der Ehlersstraße 2-4 und der Wohnüberbauung auf der Fläche des alten Hallenbades auf dem Areal bereits vertreten. Eine weitere Kooperation mit der Zeppelin Wohlfahrt für die Weiterentwicklung des Karl-Olga-Parks sieht die Verwaltung deshalb als stimmig an.

Der Bebauungsplan Nr. 206 „Karl-Olga-Park Teilbereich A“, welcher für das Neubauprojekt KOP erstellt wurde, ist aktuell direkt auf die unter Punkt 1 erwähnte hochbauliche Konzeption für das Sozialzentrum (Pflegeheim mit Kindergarten) zugeschnitten. Dies bedeutet, dass die Art der baulichen Nutzung, Gemeinbedarf „Sozialzentrum“, auch das Maß der baulichen Nutzung und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans so sind, dass sie für eine alternative Nutzung am Standort nicht genutzt werden können. Der Bebauungsplan müsste, wenn man zum Beispiel eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen, Gewerbe, Sozialeinrichtung) umsetzen wollte, somit geändert werden. Dies würde die Verwaltung anstreben, sobald die Zeppelin Wohlfahrt GmbH das gesamte Nutzungskonzept für den Neubau wie auch für das Bestandsgebäude in Absprache mit der Verwaltung und nach der Ausschreibung auch mit dem zukünftigen Betreiber ausgearbeitet hat.

Die Zeppelin Wohlfahrt GmbH hat 2025 in Absprache mit der Verwaltung bereits in Zusammenarbeit mit Dopo Architekten die Grobplanung einer Neubauvariante für eine zeitgemäße und flächenoptimierte stationäre Pflegeeinrichtung erstellt. Zusätzlich beinhaltete die Aufgabenstellung an Dopo Architekten, das Gebäude um weitere ambulante Angebote für Senioren (Tagespflege, Sozialstation, Wohnen mit Service) mit gleichzeitiger Reduzierung der stationären Pflegeplätze, zu erweitern. Dopo Architekten haben hierbei die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die größtmögliche Ausnutzung des Grundstückes, sowie das Normenkontrollverfahren berücksichtigt.

Dopo Architekten hat daraufhin einen Entwurf erarbeitet für 2 Gebäude mit insgesamt 90 stationären Pflegeplätzen, 15 Tagespflegeplätzen, Räumlichkeiten für eine Sozialstation (ambulanter Pflegedienst) und 52 Wohneinheiten für Wohnen mit Service. Die Verwaltung befürwortet diesen ersten Entwurf aus baulicher und inhaltlicher Sicht.

Aufgrund der unter Punkt 5 angedachten Abgabe des Betriebs des KOH im Rahmen eines Hilfspersonenvertrags, muss das gesamte bauliche Konzept jedoch mit dem zukünftigen Betreiber abgesprochen werden. Sollte die Verwaltung also damit beauftragt werden, die Zusammenarbeit mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH eingehend zu prüfen, wird die Verwaltung das Konzept mit der Zeppelin Wohlfahrt und dem zukünftigen Betreiber gemeinsam abschließend planen. Die genaue Planung wird dem Gremium im nächsten Schritt vorgelegt.

Da die geänderte Planung ggf. eine Anpassung des Bebauungsplans nach sich zieht, wird auch diese dem Gremium zu gegebener Zeit vorgelegt.

5) Pläne der Zeppelin Wohlfahrt GmbH zur Sanierung des Bestandsgebäudes

Auch bei der Sanierung des Bestandsgebäudes gestaltet sich die finanzielle Situation ähnlich. Da hier jedoch zum einen die Ende 2026 auslaufende Betriebserlaubnis des KOH und zum anderen der stetig steigende Altenquotient welcher zu einem stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen und Plätzen von Wohnen mit Service führt, den aktuellen finanziellen Mitteln der Zeppelin-Stiftung gegenüberstehen, ist ein akuter Handlungsbedarf gegeben und die Sanierung des Bestandsgebäudes kann nicht auf einen der zukünftigen Doppelhaushalte verschoben werden. Darüber hinaus liegt die letzte Grundsanierung des KOH rund 25 Jahre zurück, was aktuell eine erneute Sanierung nötig macht. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung auch hier vor, für die bauliche Weiterentwicklung des Areals mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH zusammenzuarbeiten.

Aufgrund der Pläne der Zeppelin Wohlfahrt für den Neubau (siehe Punkt 4), ist für das Bestandsgebäude eine Sanierung und eine anschließend gemischte Nutzung vorgesehen. In den oberen Stockwerken ist eine Wohnnutzung geplant mit einer Vermietung an Privatpersonen. Im Erdgeschoss ist auf Grundlage des obengenannten inhaltlichen Grobkonzepts eine soziale Nutzung geplant. Hier soll die Zeppelin-Stiftung als Ankermieterin fungieren. Hier soll die Verwaltung im Weiteren prüfen, ob eine Zusammenarbeit für die Sanierung des Bestandsgebäudes mit der Zeppelin Wohlfahrt GmbH im Detail möglich ist. In diesem Rahmen soll die Zeppelin Wohlfahrt GmbH von der Verwaltung beauftragt werden, in Abstimmung mit der Stadt ein Sanierungskonzept und gemeinsames Nutzungskonzept für das Bestandsgebäude auszuarbeiten und dem Gremium erneut vorzulegen.

6) Verfahren zur Abgabe des Betriebs des KOH im Rahmen eines Hilfspersonenvertrags

Neben dem Neubau auf dem Gelände an der Löwentaler Straße und der Sanierung des Bestandsgebäudes des KOH stellt der Betrieb des KOH die dritte Säule des Gesamtprojekts dar. Das Karl-Olga-Haus stellt aktuell 88 Plätze zur Verfügung; davon 82 Pflegeplätze und 6 fixe Kurzzeitpflegeplätze. Der Betrieb des Hauses ist aktuell jedoch defizitär. So ergab das ordentliche Ergebnis von 2024 eine Summe von -2.300.989 EUR und das veranschlagte ordentliche Ergebnis von 2026 eine Summe von -2.097.100 EUR.

Singuläre Pflegeeinrichtungen zu betreiben ist in der aktuellen Lage aus wirtschaftlicher Sicht herausfordernd. Jedoch geht der Landkreis aktuell von einem Delta an Pflegeplätzen in Friedrichshafen von bis zu 116 Pflegeplätzen bis 2030 aus. Dies verdeutlicht, dass der Erhalt der Zahl an Pflegeplätzen im KOH sowie der weitere Ausbau an Pflegeplätzen in Friedrichshafen unerlässlich ist. Durch die oben dargestellte angestrebte soziale Konzeption und damit der weitere Ausbau von qualitativ hochwertigem ambulanten Wohnen mit Service könnte eine Milderung dieses Mangels erreicht werden.

Dadurch, dass der wirtschaftliche Betrieb einer singulären Einrichtung jedoch in der aktuellen Zeit herausfordern ist, ist es fachlich und wirtschaftlich sinnvoll, mehrere Häuser gleichzeitig zu betreiben. Durch Skalierungseffekte kann so wirtschaftlicher gearbeitet werden. Die Zeppelin-Stiftung kann jedoch keine zusätzlichen Häuser betreiben. Eine komplette Abgabe des Betriebs des KOH steht jedoch ebenfalls außer Frage, da der Betrieb des KOH namentlich in der Stiftungssatzung der Zeppelin-Stiftung verankert ist.

Aufgrund der aktiven Erwähnung des Karl-Olga-Hauses in der Stiftungssatzung, muss der Betrieb des Karl-Olga-Hauses weiterhin unter der Führung der Zeppelin-Stiftung verbleiben. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Betrieb über einen Hilfspersonenvertrag auf einen Dritten zu übertragen. Dies belässt die Hoheit weiterhin bei der Zeppelin-Stiftung und so kann die Stiftung auch weiterhin ihrer satzungsgemäßen Aufgabe der Förderung des Wohlfahrtswesens, insbesondere durch den Betrieb des Karl-Olga-Hauses, nachkommen.

Die Ausschreibung für den Betrieb fällt unter eine Dienstleistungskonzession (§ 105 GWB), welchen die Verwaltung dementsprechend vergeben würde. Ziel der Verwaltung ist es, dass alle aktuellen Mitarbeitenden des Karl-Olga-Hauses vom neuen Betreiber übernommen werden. Das bestehende Personal des KOH geht im Rahmen eines Betriebsübergangs gem. § 613a BGB auf den neuen Betreiber über. Darüber hinaus wird beim Verfahren ebenfalls darauf geachtet, dass der zukünftige Betreiber ebenfalls Mitglied bei der ZVK ist.

Im Anschluss an die Ausschreibung, wird die Verwaltung einen Hilfspersonenvertrag mit dem zukünftigen Betreiber aushandeln. Dieser Vertrag wird dem zuständigen Gremium erneut zu gegebener Zeit zur finalen Entscheidung vorgelegt.

Das Gesamtareal des Karl-Olga-Parks birgt mit seinem Park, der Fläche für eine weitere bauliche Entwicklung, sowie den unterschiedlichen Bestandsgebäuden ein großes Potenzial für Friedrichshafen. Darüber hinaus ist die Lage des Areals mitten in der Stadt ebenfalls nicht zu unterschätzen. Auf Basis des vorgeschlagenen Konzepts und in Zusammenarbeit mit einem externen Betreibern und einem externen Bauunternehmen kann dieses Areal zielgerichtet und erfolgreich entwickelt werden, sodass dabei langfristig alle Stakeholder, inklusive der Bevölkerung, profitieren können. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung das oben skizzierte Vorgehen.