

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 1583/2018

53. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil im Bereich der Aumühle und Lände - Beschluss Auslobungstext			
TOP - Nr.	4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	10.08.2018	
Verfasser	Pohl, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	vertagt	14.11.2018	Ö
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	17.12.2018	Ö
nlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Lageplan Wettbewerbsumgriff 3. Kostengegenüberstellung RPW-Verfahren, VgV, Mehrfachbeauftragung 4. Auslobungstext Entwurf von Büro Schober 5. Anforderungsplan Entwurf vom Stadtplanungsamt			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. In Verfolgung des Stadtratsbeschlusses vom 25.09.2012 (Grundsatzbeschluss) wird dem beigefügten Entwurf des Auslobungstextes (Teil II Wettbewerbsaufgabe) für den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb gemäß der RPW-Richtlinien für den Bereich der Aumühle und Lände zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Auslobungstext redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den zuständigen politischen Gremien einen Vorschlag bezüglich des geplanten Bewerbungsverfahrens der teilnehmenden Büros, der Bewertungskriterien sowie der Auswahljury vorzulegen.

Referent/in	Stangl / Bündnis 90/Die Grünen	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat		Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz		mittel	
Umweltauswirkungen		mittel	
Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€
Folgekosten			€

Sachvortrag:

Sachstand

Mit der Verlagerung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck bzw. dem Neubau im Bereich der Cerveteristraße ergeben sich neue Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten für den Bereich der Aumühle. Gleichzeitig wird von Seiten der Stadt Fürstenfeldbruck seit längerem die Verlagerung des städtischen Bauhofes angestrebt. Als Konsequenz bestehen durch diese Überlegungen auch im Bereich der Lände sinnvolle Möglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung.

Aus diesen Gründen wurde in der Stadtratssitzung vom 25.09.2012 der Grundsatzbeschluss gefasst, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb auszuloben und den Auslobungstext dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Weiterhin sollte eine Kostenbeteiligung an dem Wettbewerb mit dem Eigentümer der Grundstücke südlich der Aumühle ausgehandelt werden.

Als damalige Zielvorgaben im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe wurde von dem Ausschuss für den Bereich der Aumühle ein überwiegender Anteil von Wohnen beschlossen.

Für das Areal der Lände sollte auf Basis der damaligen Beschlusslage vom 26.07.2011 ursprünglich die Ansiedlung einer Hochschule für populäre Musik vorgesehen werden. Diese Überlegungen wurden aus verschiedenen Gründen nicht weiter geführt, so dass unabhängig davon weiterhin als Aufgabe die Umsetzung eines Mischgebietes mit Kleinkunst, Jugendkultur, Gastronomie, nicht störendem Gewerbe, vorrangig aus dem Bereich der Kreativwirtschaft und Wohnen entwickelt werden soll.

Von Seiten des privaten Grundstückseigentümers südlich der Aumühle wurde mittlerweile signalisiert, dass eine Kostenbeteiligung in Höhe von 10 % zugesichert werden kann. Dies entspricht in etwa dem Verhältnis des Grundstückes zu dem Gesamtumfang des Wettbewerbes.

Im Zeitraum von 2008 bis 2016 gingen bei der Verwaltung mehrere Sachanträge zu dem Plangebiet Aumühle und Lände ein. Dabei wurde die Verwaltung unter anderem nochmals darum gebeten, Kultur- und Kreativwirtschaft städteplanerisch umzusetzen sowie die Verlagerung des städtischen Bauhofes sowie den Wettbewerb voranzutreiben. (s. Anlage 1)

Um grundsätzlich mit dem Wettbewerb starten zu können, bestand zunächst die Herausforderung, das Thema Immissionsschutz, bezogen auf die Nutzung des alten Schlachthofes durch die Subkultur e.V., zu lösen.

Dazu erfolgten im Jahr 2016 und 2017 diverse Abstimmungen mit dem Immissionsgutachter sowie die schalltechnische Überprüfung des Bestandes.

In einer Informationsveranstaltung im Dezember 2017 wurden dem Stadtrat letztendlich die positiven Erkenntnisse mitgeteilt. Im Ergebnis zeigt sich, dass überraschenderweise aufgrund der massiven Bausubstanz des alten Schlachthofes unter Einsatz moderater Maßnahmen wie die Ertüchtigung der Fenster, eine Wohnnutzung in Form von Mischgebieten (MI) und Urbanen Gebieten (MU) nördlich des Schlachthofes möglich ist.

Abweichend von dem Grundsatzbeschluss von 2012 hat sich bei der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung herausgestellt, dass aus mehreren Gründen eine Reduzie-

zung des Umgriffes sinnvoll erscheint. Somit wurde wie in Anlage 2 dargestellt, der Umgriff des Ideenteiles um den Stadtpark im südlichen Bereich reduziert. Gleichzeitig wurde der Realisierungsteil im Bereich der Aumühle und vor allem im Bereich der Lände ausgeweitet, um hier möglichst konkret nach dem Wettbewerb in ein Genehmigungs- oder Bebauungsplanverfahren einsteigen zu können.

Grundsätzlich haben die teilnehmenden Büros die Aufgabe, ein überzeugendes städtebauliches und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept für den Schwerpunktbereich der Aumühle und Lände bis hin zum Leonhardsplatz zu schaffen. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher ausgehend von der Wettbewerbsaufgabe kein Handlungsbedarf, den Stadtpark grundlegend zu überplanen. Ein Einbezug des Stadtparks würde den Bearbeitungsaufwand des Planungswettbewerbes überfrachten und die Kosten deutlich erhöhen, so dass für eine konkrete Umgestaltung des Stadtparkes aus Sicht der Verwaltung ein eigenes Verfahren sinnvoller erscheint.

Im Umkehrschluss bedeutet dies für die teilnehmenden Büros allerdings nicht, dass ein Einbezug des Stadtparks in entsprechende Konzepte grundsätzlich ausgeschlossen ist. Sicherlich ist es Aufgabe, entsprechende Wegeanschlüsse und sinnvolle Übergänge zu dem südlichen Park planerisch zu berücksichtigen und zu gestalten.

Der in einem früheren Sachantrag gewünschte Kinderspielplatz im Bereich des Stadtparkes soll sich im Gegensatz zu damaligen Überlegungen nördlich der Aumühle finden und die Qualität der Auenlandschaft und des Wassers gestalterisch aufnehmen.

Die Umsetzung eines Spielplatzes in dem Stadtpark scheint dahingehend aus heutiger Sicht nicht sinnvoll, da im Rahmen des Wettbewerbes ein nicht unerheblicher Wohnanteil südlich der Aumühle und vor allem nördlich des Alten Schlachthofes umgesetzt werden soll. Gleichzeitig besteht eine räumlich bessere Verknüpfung mit dem Stadtzentrum, so dass die Verwaltung diesen Kinderspielplatz nördlich der Aumühle im Gegensatz zu dem Stadtpark vorschlägt.

Planungsverfahren

Um eine möglichst große Ideenvielfalt für die Weiterentwicklung des Planungsgebietes der Aumühle und Lände zu erhalten, wurde, wie oben beschrieben, in der Sitzung des Stadtrates vom Jahr 2012 den Grundsatzbeschluss gefasst, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Nachdem mittlerweile einige Zeit vergangen ist und in der Zwischenzeit bei Projekten wie dem Viehmarktplatz aus verschiedenen Gründen sich der Stadtrat für eine Mehrfachbeauftragung anstatt des ursprünglich geplanten Wettbewerbsverfahrens entschieden hat, möchte die Verwaltung nochmals zur Klarstellung die Gründe für einen Wettbewerb nach RPW-Verfahren zu anderen Verfahren gegenüberstellen. Gleichzeitig wurde dies im Vorfeld zur Sicherheit förderlich mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Demnach wird lediglich die Förderung eines Wettbewerbes nach RPW in Aussicht gestellt. Die gesamten Aussagen der Regierung sind im Anschluss an die unten aufgeführte Gegenüberstellung der Verfahren zusammengefasst.

Im Gegensatz zu dem bisherigen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb nach RPW würde ebenfalls die Möglichkeit bestehen, das Quartier ähnlich wie

bei dem Projekt Viehmarktplatz durch eine Mehrfachbeauftragung (Plangutachten) zu entwickeln.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Direktbeauftragung eines Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros nach VgV (Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen) inklusive einem vorgeschaltetem Bewerberverfahren.

Um dem Ausschuss eine fundierte Entscheidungsgrundlage (für diese städtebauliche Planungsaufgabe) vorzulegen, werden im Folgenden die aus Sicht der Verwaltung entscheidenden Merkmale sowie die zu erwartenden Kosten für das entsprechende Verfahren gegenübergestellt:

Wettbewerb nach RPW	Plangutachten (Mehrfachbeauftragung)	Direktbeauftragung von nach VgV
als Arbeitsgemeinschaft Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro	als Arbeitsgemeinschaft Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro	als Arbeitsgemeinschaft Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro
10 Entwürfe von 10 Büros	3 Entwürfe von 3 Büros	3 Alternativentwürfe von 1 Büro
Höhere Wahrscheinlichkeit, einen besonderen, städtebaulich überzeugenden Entwurf von hoher Qualität zu erhalten.	Geringere Wahrscheinlichkeit, einen besonderen, städtebaulich überzeugenden Entwurf von hoher Qualität zu erhalten.	Geringste Wahrscheinlichkeit, einen besonderen, städtebaulich überzeugenden Entwurf von hoher Qualität zu erhalten.
Öffentlichkeitsbeteiligung ist im RPW-Verfahren im Normalfall nicht vorgesehen; aber vor Wettbewerbsbeginn und nach Vorliegen der Ergebnisse möglich	Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Verfahren möglich, aber im Interesse eines qualifizierten, umsetzbaren Ergebnisses nicht empfehlenswert	Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Verfahren möglich aber im Interesse eines qualifizierten, umsetzbaren Ergebnisses nicht empfehlenswert
Stadtrat ist an einen der 3 Preisträger nach vorheriger Auswahl durch die Wettbewerbsjury gebunden, sollte die Aufgabe realisiert werden. U.U. können überzeugende Teillösungen anderer Entwurfsverfasser gegen Honorierung berücksichtigt werden, wobei ein Vermengen verschiedener Entwürfe häufig nicht sinnvoll ist.	Stadtrat kann einen der 3 Entwurfsverfasser beauftragen. U.U. können überzeugende Teillösungen anderer Entwurfsverfasser gegen Honorierung berücksichtigt werden, wobei ein Vermengen verschiedener Entwürfe häufig nicht sinnvoll ist.	Stadtrat kann einen von max. 3 Alternativen des gleichen Entwurfsverfassers auswählen.
Förderung des Verfahrens durch die Regierung von Oberbayern mit 80 %	Keine Förderung durch die Regierung von Oberbayern	Keine Förderung durch die Regierung von Oberbayern

Finanzieller Eigenanteil der Stadt FFB, s. Anlage 3 ca. 37.500 €	Kosten für die Stadt FFB, s. Anlage 3 ca. 229.000 €	Kosten für die Stadt FFB, s. Anlage 3 ca. 123.600 €
--	---	---

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zu einem Wettbewerb nach RPW

Mit Schreiben vom 12.10.2018 hat Frau Pöllmann von der Regierung von Oberbayern (Sachgebiet Städtebauförderung) folgende Aussagen für ein Wettbewerbsverfahren nach RPW getroffen:

Grundsätzlich seien eine Vielzahl von Maßnahmen im Rahmen der Vorbereitung einer städtebaulichen Erneuerung förderfähig. Hierzu würden auch städtebauliche Wettbewerbe oder Gutachten zählen. Somit sei die Förderung eines Plangutachtens oder einer Mehrfachbeauftragung nicht von Vornherein ausgeschlossen.

Trotzdem habe das Sachgebiet Städtebauförderung in den letzten Jahren die Erfahrung gemacht, dass Mehrfachbeauftragungen oftmals – bei vergleichsweise hohen Kosten – nicht die gewünschte städtebauliche Qualität liefern würde und ein städtebaulicher Wettbewerb regelmäßig das im Sinne der städtebaulichen Erneuerung geeignetere und auch das günstigere Werkzeug sei. (...)

Das Gebiet Aumühle und Lände in Fürstenfeldbruck sei ein relativ großer, bedeutender und sehr komplexer Stadtbaustein. Hier sei nach Meinung der Städtebauförderung ein städtebaulicher Wettbewerb die angemessene Vorgehensweise, um die bestmögliche Lösung für die zukünftige Entwicklung zu erreichen.

Die Stadt Fürstenfeldbruck wurde mit der Maßnahme des städtebaulichen Wettbewerbes für die Aumühle und Lände auch in die seit 2018 neue Förderinitiative „Innen statt Außen“ aufgenommen und kann damit von einem Förderbonus von 20 % (auf dann 80 % staatliche Förderung) für das Vorhaben ausgehen. Der Fördergeber erkenne damit auch die besondere Bedeutung dieses Geländes für die Stadt Fürstenfeldbruck an, fordere natürlich aber im Gegenzug die angemessenen Werkzeuge zur Umsetzung der Zielsetzung der Förderinitiative – hier den städtebaulichen Wettbewerb.

Die Förderung eines Plangutachtens oder einer reinen Einzelbeauftragung nach VgV für die Aumühle / Lände könne damit nicht in Aussicht gestellt werden.

Entwurfsaufgabe (s. Auslobungstext Anlage 4 und Anforderungskarte Anlage 5)

Der nachfolgend beschriebene Auslobungstext wurde vom hierfür beauftragten Büro Schober aus München unter Beteiligung verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie interner Fachstellen entwickelt.

Der Auslobungstext stellt einen ersten Entwurfsstand mit rot markierten Bereichen dar, die es redaktionell noch zu klären gilt. Im weiteren Verfahren soll dieser um die wenigen noch offenen Punkte ergänzt und im Rahmen der Preisrichtervorbesprechung diskutiert werden.

Die Entwurfsaufgabe besteht darin, sowohl für den Bereich der heutigen Stadtwerke als auch für den Bereich des städtischen Bauhofes, eine städtebaulich und landschaftsplanerisch überzeugende Konzeption zu entwickeln.

Es ist geplant, ein lebendiges und urbanes Quartier durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe zu schaffen, wobei der Fokus im Bereich westlich der Aumühle sowie im östlichen Bereich des Schlachthofes auf Kultur- und Kreativwirtschaft liegen soll. Besonderer Bedeutung kommt dabei der zukünftigen Verbindung der Lände und der Aumühle zu, die diese unkonventionellen Quartiere miteinander verknüpft. Diese Verbindung soll neben der Querungsfunktion das Thema der Kultur- und Kreativwirtschaft baulich über dem Obermühlenkanal fortsetzen.

Anhand städtebaulicher Untersuchungen wurden Einschätzungen zu dem vertretbaren Maße der baulichen Nutzung getroffen. Es wurden somit konkrete Festlegungen für einen maximalen Wert der Geschossfläche für die einzelnen Bereiche definiert, die in etwa einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bis 1,1 entspricht.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der beabsichtigten urbanen Dichte wird dieser Wert im Vergleich zu anderen Projekten wie dem Wettbewerb Grimmplatten (GFZ 0,75) und dem Bebauungsplan Veilchenstraße / Krebsenbach (GFZ 0,85) als vertretbar erachtet.

Die Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sollen so gering wie möglich gehalten werden, so dass der Fuß- und Radverkehr deutlich priorisiert wird. Neue Wegebeziehungen entlang der Amper sowie als neue Nord-Süd-Verbindung sollen geschaffen werden.

Von den Teilnehmern wird ein übergreifendes Parkraumkonzept erwartet, welches den privaten und gewerblichen Stellplatzbedarf im Quartier nachweist. Der Bedarf kann in dezentralen Stellplatzanlagen in einer verträglichen Entfernung zu Wohnungen oder anderen Nutzungen nachgewiesen werden. Der Großteil der Stellplätze soll möglichst unterirdisch untergebracht werden. Öffentliche Stellplätze sollen in reduziertem Maße ebenfalls vorgesehen werden, die aufbauend auf verkehrsplanerischen Untersuchungen eine entsprechende Anzahl vorgegeben werden.

Es werden Vorschläge zur Gestaltung der Frei- und Grünflächen erwartet, die private und öffentliche Bereiche vorsehen und im Besonderen auf den bestehenden und meist sehr wertvollen Naturraum und die Gewässer eingehen. Das Umfeld der Gebäude im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft ist so zu gestalten, dass eine möglichst flexible Nutzung des Außenraums möglich ist. Die besondere Qualität der Amper und der Kanäle ist an geeigneten Stellen zu stärken und erlebbar zu machen. Vor allem der bisher stark versiegelte Bereich nördlich der Aumühle soll weitestgehend entsiegelt und seiner natürlichen Funktion als naturnahe Auenlandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität zurückgeführt werden.

Insgesamt ist es Ziel des Wettbewerbes, unterschiedliche Lösungen für die städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption zu einem besonders attraktiven, lebendigen und urbanen Quartier für die Stadt mit starker Prägnanz, hoher Individualität, hohem Wiedererkennungswert und unterschiedlichsten Nutzungsmöglichkeiten zu erhalten. Es werden Gestaltungsvorschläge erwartet, die überraschend und kreativ sind.

Weiteres Vorgehen

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, sofern der Stadtrat dem vorgelegten Auslobungstext zustimmt, in einer der darauf folgenden Sitzungen das Wettbewerbsverfahren dem Ausschuss vorzustellen. Dabei werden maßgebliche Inhalte die auszuwählenden Büros, das Bewerberverfahren sowie die Zusammensetzung des Preisgerichtes sein.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.