Sitzungsunterlagen

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

29.11.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung öffentl. 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_STR 7
TOP Ö 3 Stadtjugendratswahl 2022/2023
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2869/2022 9
TOP Ö 4 Bebauungsplan Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2840/2022 13
1. Beschlussbuchauszug PBA 20.07.2022 2840/2022 19
2. Beschlussbuchauszug PBA 21.09.2022 2840/2022 21
3A. Planungsvorschläge Varianten 1 und 2 der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises FFB 2840/2022 25
3B. Planungsvorschläge Varianten 1 und 2 der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises FFB 2840/2022 29
4. FNP Ausschnitt Rechtswirksam 2840/2022 33
5. FNP Ausschnitt Neuaufstellung 2840/2022 35
6. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP A3 Aich 2840/2022 37
TOP Ö 5 Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2861/2022 39
Anlage 1 - Entwurf Satzung Veränderungssperre A3 2861/2022 43
Anlage 2 - Entwurf Begründung Veränderungssperre A3 2861/2022 47
TOP Ö 6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit vorbereitender Untersuchung - Vergabebeschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2852/2022 49
Anlage01 2852/2022 53
TOP Ö 7 Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2862/2022 55
Anlage 01 - Beschlussbuchauszug 2862/2022 71
Anlage 02 - Vorentwurf Rahmenplan 2862/2022 73
TOP Ö 8 Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2863/2022 75
Anlage 01 - Beschlussbuchauszug 2863/2022 91
Anlage 02 - Zwischennutzungsstudie 2863/2022 93
TOP Ö 9 Städtebauförderung 2023 Konversion Fliegerhorst
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 2874/2022 189
Bedarfsmitteilung Konversion 2874/2022 193

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Allgemeine Verwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

http://www.fuerstenfeldbruck.de
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 16.11.2022

Einladung zur
37. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Dienstag, 29.11.2022, 19:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bürgerfragestunde gem. § 36 der Geschäftsordnung (GeschO); Anfragen an den Oberbürgermeister

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

3. Stadtjugendratswahl 2022/2023

4. Bebauungsplan Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"; Aufstellungsbeschluss

5. Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"

6. Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit vorbereitender Untersuchung - Vergabebeschluss

7. Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf

8. Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie

9. Städtebauförderung 2023 Konversion Fliegerhorst

10. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Personalangelegenheiten
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ trn	Erstelldatum	14.11.2022	
Verfasser	Trnka, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**29.11.2022**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Stadtrat beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2022.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2869/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Stadtjugendratswahl 2022/2023			
TOP - Nr.	**4**	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	07.11.2022	
Verfasser	Dönselmann, Martina	Zuständiges Amt	Amt 5	
Sachgebiet	51 Kinder- und Jugendhilfe, Sport	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Kenntnisnahme/ Entscheidung	29.11.2022	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt, gemäß § 5 der Satzung über den Stadtjugendrat der Stadt Fürstenfeldbruck (StjS), den Beginn der Amtszeit des neuen Stadtjugendrates zum 01.01.2023.

Referent/in	Droth / FW		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Rubin / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen			Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Am 16.10.2022 fand die Wahl des Stadtjugendrats für die Amtszeit 2023 und 2024 statt. Die Wahl ergab folgende Ergebnisse:

Altersgruppe 14 – 17 Jahre:

folgende 6 Vertreter dieser Altersgruppe wurden gewählt:

1. Korbinian Butterer
2 .Christopher Witte
3. Emily Reeb
4. Katharina Bucher
5. Leevi Raff
6. Malou Pareira de Azambuja

Altersgruppe 18 – 21 Jahre

folgende 5 Vertreter dieser Altersgruppe wurden gewählt:

1. Valentin Eckmann
2. Fabian Eckmann
3. Veronika Droth
4. Benedikt Bucher
5. Kleo Leike

Die Wahl fand in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Jugendcafé des Hauses für Bildung und Begegnung am Niederbronnerplatz 5, sowie im Bürgerpavillion, Heimstättenstraße 24 statt.
Insgesamt waren 2935 Jugendliche im Alter von 14 bis 21 Jahren wahlberechtigt.
6 KandidatInnen der jüngeren Altersgruppe und 5 KandidatInnen der älteren Altersgruppe stellten sich zur Wahl. 96 Jugendliche machten von Ihrem Wahlrecht Gebrauch. Die Wahlbeteiligung lag somit bei 3,3 %. Im Herbst 2020 hatten sich insgesamt 87 Jugendliche an der Wahl beteiligt; die Wahlbeteiligung lag damals bei 3 %.

Die institutionelle Amtszeit des Stadtjugendrates beträgt zwei Jahre und soll zum 01.01.2023 beginnen.

Gemäß § 5 der Satzung über den Stadtjugendrat der Stadt Fürstenfeldbruck (Stadtjugendratssatzung – StjS) ist der Beginn der Amtszeit durch Stadtratsbeschluss festzulegen. Die Verwaltung kommt daher zu oben aufgeführtem Beschlussvorschlag.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2840/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bebauungsplan Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"; Aufstellungsbeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Ko	Erstelldatum	14.10.2022
Verfasser	Korbus, Luzie Marie	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2022	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**29.11.2022**	**Ö**

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug PBA 20.07.2022 2. Beschlussbuchauszug PBA 21.09.2022 3. Planungsvorschläge Varianten 1 und 2 der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises FFB 4. FNP Ausschnitt Rechtswirksam 5. FNP Ausschnitt Neuaufstellung 6. Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss BBP A3 Aich

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Für das im beiliegenden Lageplan (siehe Anlage 6) bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan Nr. A3 „Aich – Brucker Straße / Pucher Weg“ aufgestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen nächsten Planungsschritte vorzubereiten sowie einen Bebauungsplan-Vorentwurf auszuarbeiten und dem Ausschuss zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		gering		
Finanzielle Auswirkungen		Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

In den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses am 20.07.2022 und 21.09.2022 wurden im Zusammenhang mit der Behandlung des Sachantrags Nr. 092 sowie eines Antrags aus der Bürgerversammlung in Aich am 27.07.2022 folgende Beschlüsse gefasst (siehe Anlagen 1 und 2):

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Abarbeitung der Prioritätenliste für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnzwecke vorzubereiten.
2. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
   a) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
   b) inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alternativ zur Schaffung von Mietwohnungen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum für Einheimische zu prüfen.

Ein Antrag, ein Einheimischen-Modell für individuellen Wohnungsbau zu prüfen, wurde abgelehnt.

Zwischen den beiden Sitzungen hatte die Verwaltung Kontakt mit der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises aufgenommen. Diese hatte gegenüber der Stadtverwaltung grundsätzliches Interesse an der Realisierung von Mietwohnungen signalisiert und zusammen mit dem Planungspartner erste Konzeptideen entwickelt. In der o. g. Sitzung am 21.09.2022 wurden diese vorgestellt (s. Anlagen 2 und 3). In der anschließenden Diskussion hat sich eine große Mehrheit der Anwesenden für die Weiterverfolgung der Planungsvariante 1 anschließenden Bauleitplanverfahren ausgesprochen.

Parallel dazu hat die Stadtverwaltung Kenntnis über Entwicklungsabsichten auf dem unmittelbar südlich davon gelegenen Grundstück der ehemaligen Glaswerke Arnold bekommen, welche gegebenenfalls im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehen könnten.

II. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1983 (siehe Anlage 4) stellt im vorliegenden Geltungsbereich für den südlichen Teil ein Dorfgebiet (MD) bzw. ein Mischgebiet (MI), für den nördlichen Teil des Umgriffs eine „Fläche für Landwirtschaft“ dar. In der nichtwirksamen Flächennutzungsplan Neuaufstellung von 2008 (siehe Anlage 5) wird der südliche Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) beschrieben, der nördliche Teil wird weiterhin als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes existieren zum aktuellen Zeitpunkt keine Bebauungspläne. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs, nördlich der Brucker Straße/ östlich des Pucher Wegs wird planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB gewertet.

Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn eine sog. „Privilegierung“ vorliegt. Die geplante Nutzung stellt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB dar, es erwächst deshalb zur Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürstenfeldbruck das Planungserfordernis, einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A3 „Aich – Brucker Straße / Pucher Weg“ zum einen zusätzlichen Wohnraum im Landkreis zu erhalten und somit dem großen Wohnungsdruck in der Region Rechnung zu tragen. Zum anderen sind die Sicherung der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und der damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen grundlegende Ziele der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch den o.g. Sachverhalt erwächst der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck gem. § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich des Planungsgebietes das Erfordernis zur Aufstellung einer Bauleitplanung.

Grundsätzliche Hauptziele der Bauleitplanung sind:

- Steuerung einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen
- Sicherung eines städtebaulich wirksamen Ortsrandes nach Osten
- Ausweisung von wohnverträglichem Gewerbe
- Städtebauliche Ordnung innerörtlicher Gewerbeflächen
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung wird vorgeschlagen, hierzu die in der Sitzung am 21.09.2022 vorgestellte Bebauungsvariante 1 als Grundlage heranzuziehen.

IV. Umgriff des Bebauungsplanes

<u>Planungsumgriff:</u>

Der Geltungsbereich (siehe Anlage 6) des nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes Nr. A3 „Aich – Brucker Straße / Pucher Weg“ umfasst die Flurstücke 112/1 und 259/1 Gemarkung Aich in Gänze, sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0, 580/0 und 259/0, Gemarkung Aich und wird folgendermaßen begrenzt:

1. Im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland);
2. Im Nord-Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland);
3. Im Süd-Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Intensiv-Grünland);
4. Im Süden von Bestandsbebauung am Weilerweg;
5. Im Westen von den öffentlichen Verkehrsflächen Weilerweg und Pucher Weg.

Insgesamt umfasst der **Geltungsbereich** eine Fläche von **ca. 13,51 ha**.

Eigentumsverhältnisse:

Im Planungsgebiet befindet sich das südlich der Brucker Straße gelegene Flurstück in privatem Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im Besitz der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

V. Verfahren

Für das Bauleitplanverfahren wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren vorgeschlagen.
Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus dem Flächennutzungsplan. Eine Klärung über das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft werden, inwiefern bei der baulichen Entwicklung das kommunale Wohnbauförderprogramm bzw. im Rahmen des städtebaulichen Vertrages/ eines Grundstücksüberlassungsvertrages entsprechende Regelungen getroffen werden können.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Sonderveranstaltung für die Aicher Bürger und Bürgerinnen geplant.

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

TOP Ö 4

Auszug
aus der Niederschrift über die
24. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 20.07.2022

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;
Vertreter/in:
Herr Albert Bosch; Frau Tina Jäger; Herr Michael Piscitelli;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Sachantrag Nr. 092/2020-2026 FW-Fraktion; Entwicklung eines größeren kommunalen Areals in Aich - Begründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft**

Sachvortrag:

Herr Reize stellt anhand der Beschlussvorlage Nr. 2774/2022 vom 23.06.2022 (Anlage: Sachantrag Nr. 092/2020-2026 FW-Fraktion vom 11.05.2022) den Sachverhalt dar.

Stadtrat Stockinger legt die Gründe des von seiner Fraktion gestellten Sachantrages dar und erklärt, dass er im Namen seiner Fraktion den von der Verwaltung vorgelegten Beschlussvorschlag mittragen kann und dringt auf eine schnellstmögliche Umsetzung.

Im Namen der CSU-Fraktion erklärt **Stadtrat Schilling**, dass, ohne den Charakter des Ortsteils bleibend negativ zu beeinflussen, sich die Fläche für die von den Freien Wählern beantragte Nutzung nicht eignet. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am Ortseingang zu Aich, welcher ausschließlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, bezeichnet er als Fehlplanung und warnt gleichzeitig vor Schaffung eines Präzedenzfalls im Hinblick auf das gegenüberliegende gewerblich genutzte Firmengrundstück. Abschließend stellt er zu Ziff. 2 des Beschlussvorschlages folgenden Änderungsantrag: „Im Zusammenhang mit dieser Planung wird seitens der Verwaltung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf unterbreitet, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat und eine verträgliche wie zeitgemäße Ortsrandbebauung vorsieht."

Herr Dachsel weist darauf hin, dass bei einer Bebauung des Grundstückes sehr wohl die kleinmaßstäbliche Umgebungsbebauung Berücksichtigung finden. Die südliche Fläche betreffend, sind derzeit noch keine Planungen bekannt und es liegt aktuell auch kein Bauantrag vor. Allerdings würde auch hier auf eine verträgliche Bebauung geachtet werden.

Stadträtin Weinberg weist auf die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises hin und hält es für sinnvoller, dieses Vorhaben dort einzubringen, zumal die Stadt dann auch ein Belegungsrecht hat.

19

3. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
   a) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
   b) inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.

Ja-Stimmen:	**14**
Nein-Stimmen:	**0**

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.08.2022

Ramona Schmid
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

20

TOP Ö 4

Auszug
aus der Niederschrift über die
25. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 21.09.2022

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 3	**Antrag aus der Bürgerversammlung Aich; Bebauung Ecke Brucker Straße/Pucher Weg**

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2793/2022 vom 10.08.2022 (Anlagen Beschlussbuchauszug PBA 20.02.2022 zu Sachantrag Nr. 092 und Sitzungsvorlage Nr. 2774/2022 mit Anlagen; Protokoll Bürgerversammlung Aich vom 27.07.2022) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

21

Herr Reize stellt den Sachverhalt dar.

Herr StR Lohde kritisiert das Prozedere des Grundsatzbeschlusses aus der Bürgerversammlung. Er ist nicht damit einverstanden, dass nun eine Wohnbebauung von der Wohnungsbaugesellschaft vorgestellt werden soll, obwohl die Bürger in der Bürgerversammlung Aich für eine Vorstellung zur Realisierung eines Einheimischenmodells in der Stadtratssitzung abgestimmt haben.

Herr Dachsel führt aus, dass die Verwaltung unabhängig davon auch die Thematik des Einheimischenmodells prüft. Hierzu gibt es einen Sachantrag der Bündnis 90/Die Grünen und der CSU, der zu gegebener Zeit den Stadträten vorgelegt wird. Entsprechend dem Beschluss von der Bürgerversammlung hat die Verwaltung Kontakt mit der Wohnungsbaugesellschaft aufgenommen, um aufzuzeigen, wie eine verträgliche Bebauung aus Sicht der Wohnungsbaugesellschaft an dieser sensiblen Ortsrandlage aussehen könnte.

Herr Dr. Maier, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis FFB GmbH, stellt per Powerpoint Möglichkeiten zur Umsetzung von Vorhaben durch die Wohnungsbaugesellschaft vor: Entweder der Eigentümer des Grundstücks bleibt die Stadt und es werden 22 Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau realisiert oder die zweite Variante wäre ein Erbbaurecht plus Bareinlage zur Umsetzung von weniger verdichteten Eigentumswohnungen oder –häusern im Einheimischenmodell. Die zweite Variante bedeutet eine einkommensorientierte Förderung (Erbbaurecht) mit 15 %iger Eigenkapitaleinlage.

Herr Klause, Grabow & Klause Architekten München, zeigt zwei mögliche Bebauungsvarianten auf, die auf dem Areal entstehen könnten; entweder drei Gebäude mit 22 Wohnungen auf 2.500 qm und einer Anordnung einem ländlichen Dreiseithof nachempfunden oder auf 2.100 qm sechs Gebäude mit 25 Wohnungen. Bei beiden Varianten wurde darauf geachtet, sich am dörflichen Charakter zu orientieren und flächensparend umzugehen.

Für **Herrn StR Lohde** sind die Entwürfe architektonisch durchaus interessant, aber nicht an dieser Stelle, da dadurch ein komplett anderer Charakter für das Ortsbild entstehen würde.

Herr StR Droth gibt zu bedenken, dass nicht jedem Aicher Bürger Eigentum zur Verfügung steht, das bebaut werden könnte. Daher sieht er eine zukunftsorientierte und nachhaltige Bebauung, wie hier vorgestellt, sehr positiv. Das Thema Einheimischenmodell ist im Grunde genommen ein guter Gedanke, allerdings müsste dann seiner Ansicht nach, für die komplette Stadt Fürstenfeldbruck dieses Modell zur Verfügung gestellt werden und nicht nur für Aich.

Die **StRe Götz und Best** können sich eine bezahlbare Bebauung in der präsentierten Form sehr gut vorstellen, vor allem sehen sie die alten aufgegriffenen Hofformen für die Gebäude als sehr positiv.

Frau StRin Dr. Zierl bittet auf eine insektenfreundliche Bebauung zu achten. Weiterhin weist sie darauf hin, dass sich ein Einheimischenmodell rechtlich nicht auf die alteingesessenen Bewohner von Aich beschränken lässt. Ebenso hält Frau Dr. Zierl es für wichtig, in einem Ortstermin, z. B. einer weiteren Bürgerversammlung, die Bewohner von Aich in die Planungen und Entscheidungen miteinzubeziehen sowie entsprechend zu informieren.

22

Herr Dr. Maier führt aus, dass sich ein einkommensabhängiger Wohnungsbau unter dem Dach des Dreiseithofs möglicherweise mit einem Einheimischenmodell kombinieren ließe, allerdings in einem speziell hierfür vorgesehenen separaten Gebäude.

Herr StR Pötzsch spricht sich ebenfalls, wie die Mehrheit, für die Variante 1 (sozialer Wohnungsbau) aus.

Herr StR Britzelmair befürchtet, dass immer mehr jüngere ortsansässige Bürger, die keinen eigenen Grundbesitz haben, von Aich wegziehen, da sie sich woanders eher ein Grundstück leisten können. Daher befürwortet er das Einheimischenmodell.

Herr Dachsel fasst zusammen, dass sich das Parken sehr gut in die vorgegebene Struktur einfügt und kostengünstig hergestellt werden kann. Ebenso ist es sehr positiv, dass in diesem Areal über 20 Wohnungen untergebracht werden können und sich die Optik sehr gut in die dörfliche Situation einfügt.

Herr Danke fragt, ob die Präsentationen den Ausschussmitgliedern vor Fertigstellung des Protokolls zur Verfügung gestellt werden können. Herr Dr. Maier und Herr Klause sind damit einverstanden.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen in separater Abstimmung der einzelnen Punkte zu folgendem

Beschluss:

Gemäß Antrag in der Bürgerversammlung in Aich am 27.07.2022 wird folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt:

Im Zusammenhang mit der Planung für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg wird seitens der Verwaltung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf unterbreitet, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat und eine verträgliche wie zeitgemäße Ortsrandbebauung vorsieht.

Beschluss der Verwaltung:

1. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
   a) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
   b) inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 4

2. Die Verwaltung wird beauftragt, alternativ zur Schaffung von Mietwohnungen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum für Einheimische zu prüfen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1

Auf Nachfrage der **StRe Droth und Lohde** bezüglich einer Abstimmung des Beschlussvorschlages aus der Bürgerversammlung vom 27.07.2022, führt **Herr 2. Bgm. Stangl** nach kurzer Diskussion mit Einverständnis der Ausschussmitglieder aus, dass dem Antrag aus der Bürgerversammlung durch die Abstimmung des Beschlusses Punkt 2 der Verwaltung genüge getan wurde und somit erledigt ist. Bei der Bürgerversammlung wurde gefordert, das Einheimischenmodell sowie eine Bebauung, die wesentlich weniger Dichte aufweist, nochmal zu prüfen.
Das Protokoll der Bürgerversammlung entspricht dem Wortlaut unter Punkt 2 des Beschlusses der Verwaltung. Die Verträglichkeit einer möglichen Bebauung wurde durch die Konzepte untersucht. Dem Antrag aus der Bürgerversammlung ist damit entsprochen worden.

23

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 11.10.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

24

STUDIE Sep 2022

Aich, Pucher Weg

Vogelperspektive

BEZAHLBAR WOHNEN

grabow klause architekten

STUDIE Sep 2022

Aich, Pucher Weg

VE 1.2 Luftbild + Lage 1:1000

BEZAHLBAR WOHNEN

grabow klause architekten

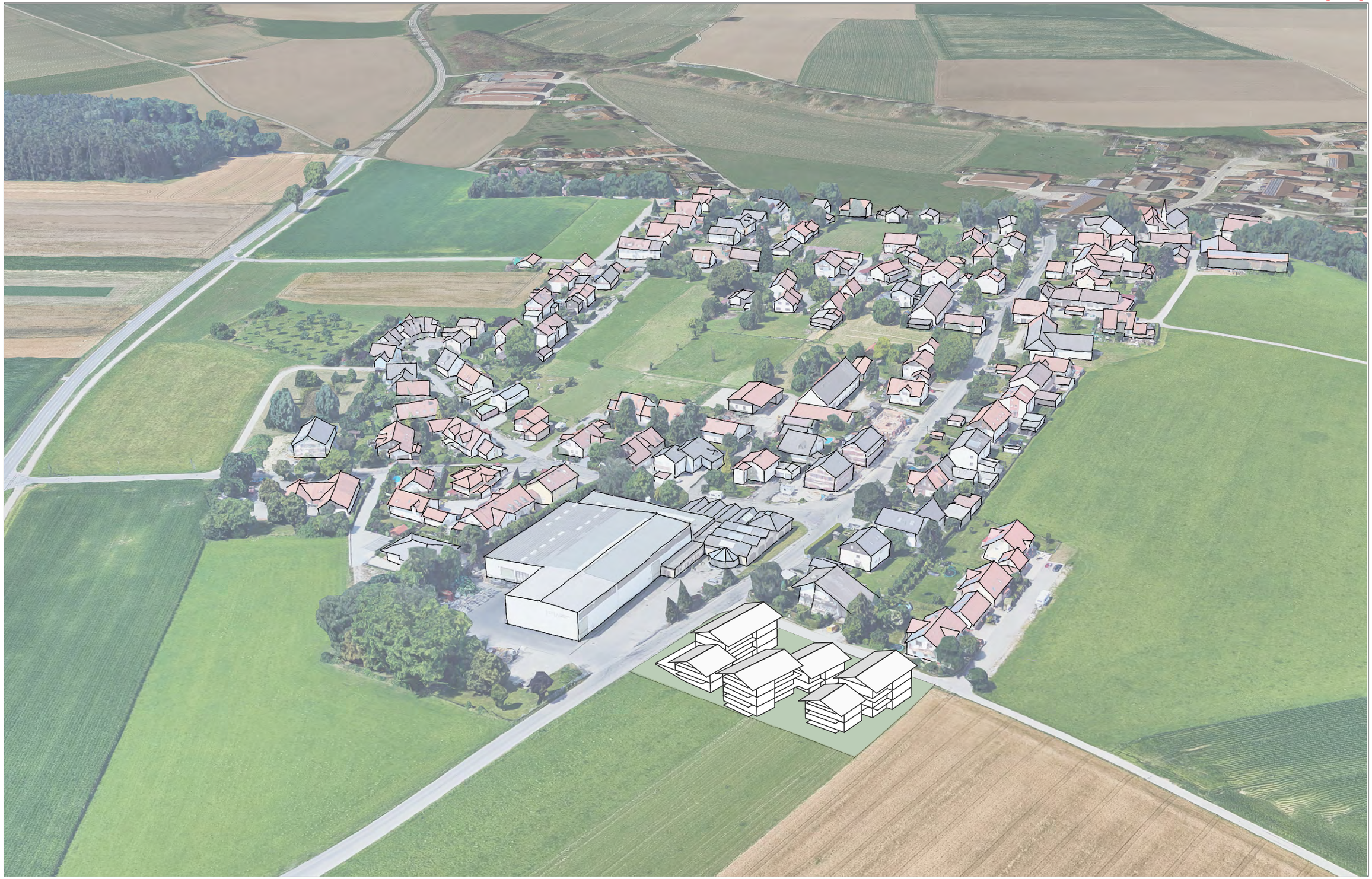
STUDIE Sep 2022

Aich, Pucher Weg

VE 1.2 Erdgeschoss 1:200

BEZAHLBAR WOHNEN

grabow klause architekten



STUDIE Sep 2022

Aich, Pucher Weg

VE 3 Vogelperspektive

BEZAHLBAR WOHNEN

grabow klause architekten

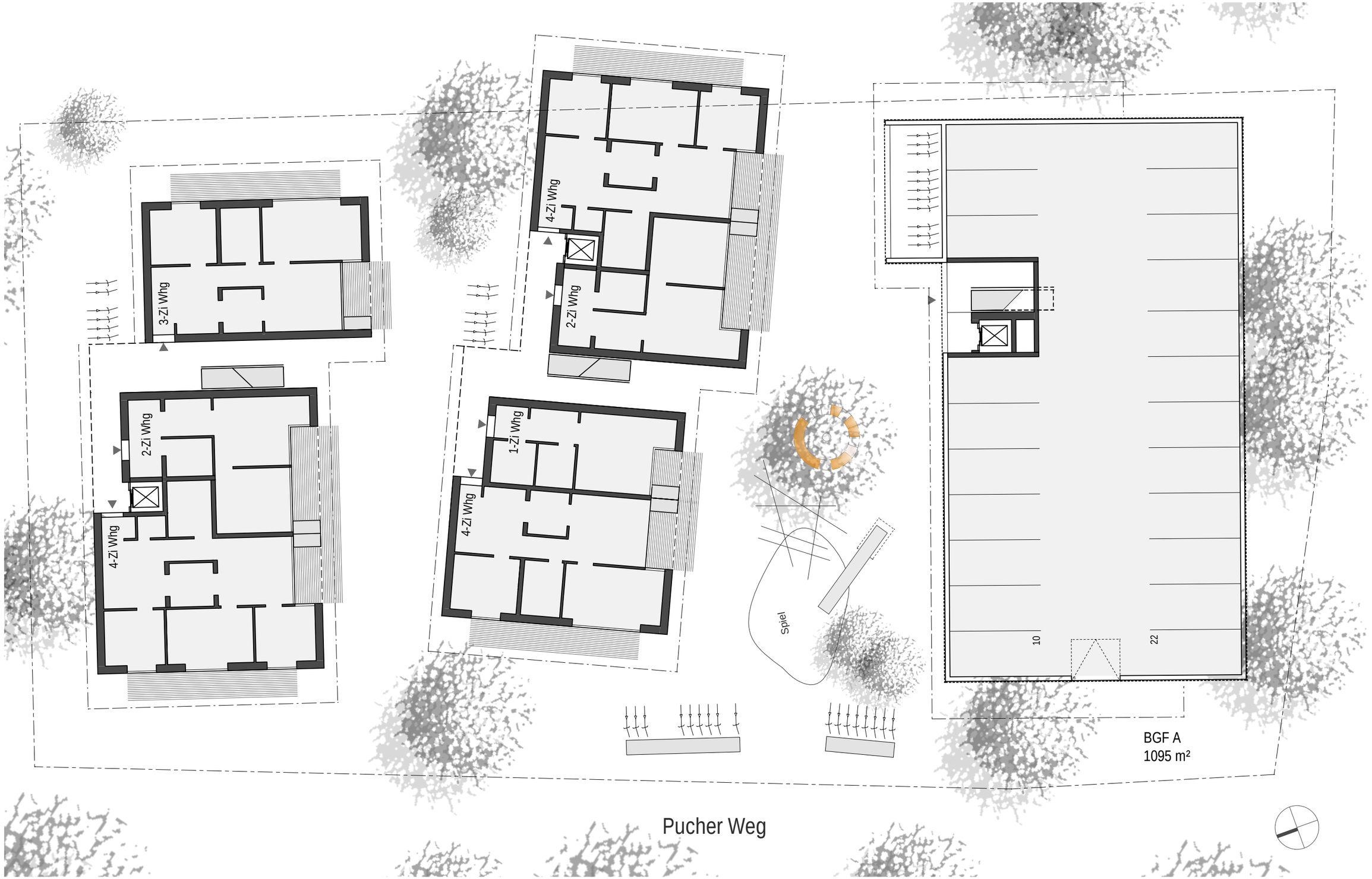
STUDIE Sep 2022

Aich, Pucher Weg

VE 3 Luftbild + Lage 1:1000

BEZAHLBAR WOHNEN

grabow klause architekten



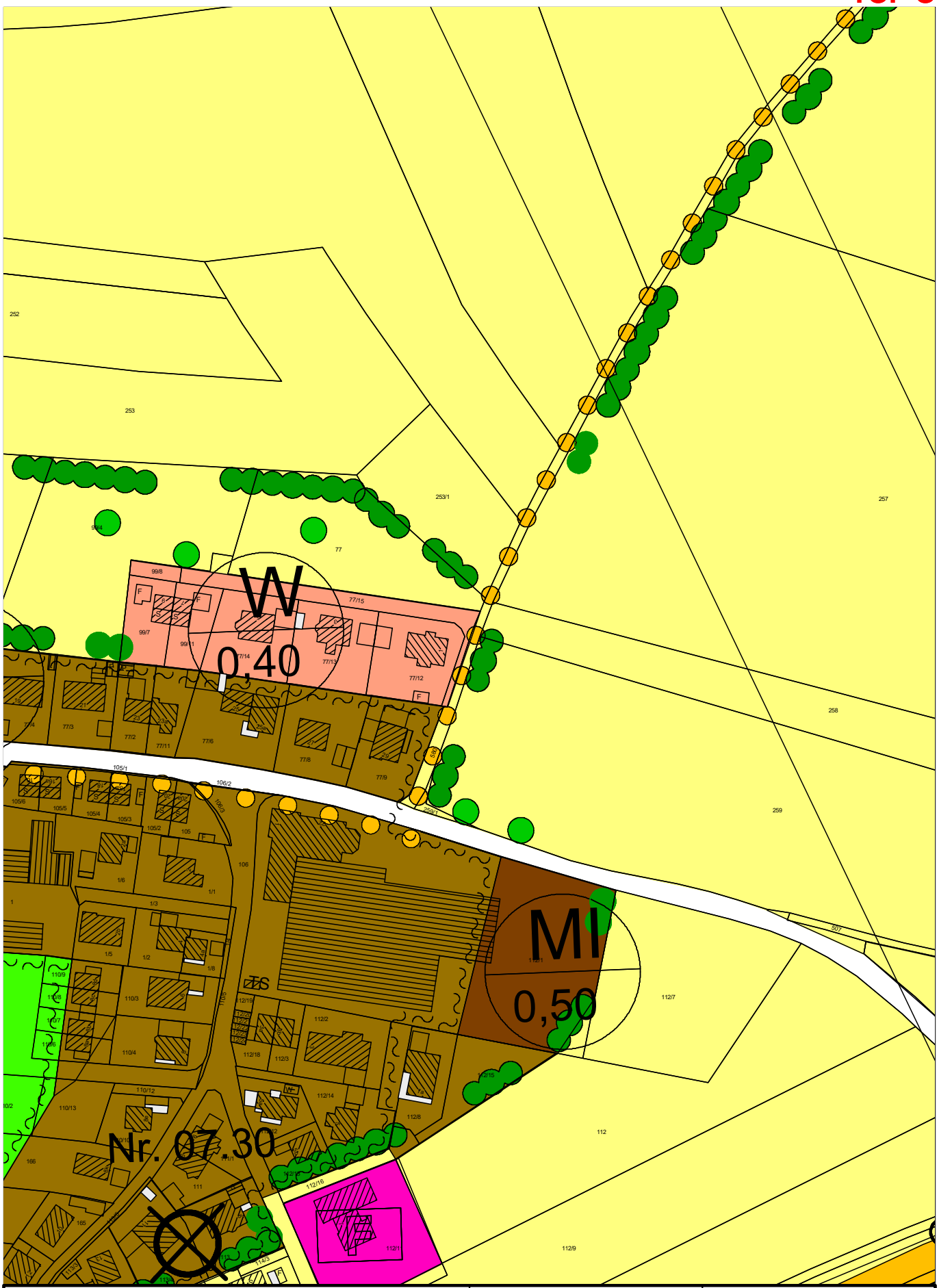
STUDIE Sep 2022

Aich, Pucher Weg

VE 3 Erdgeschoss 1:200

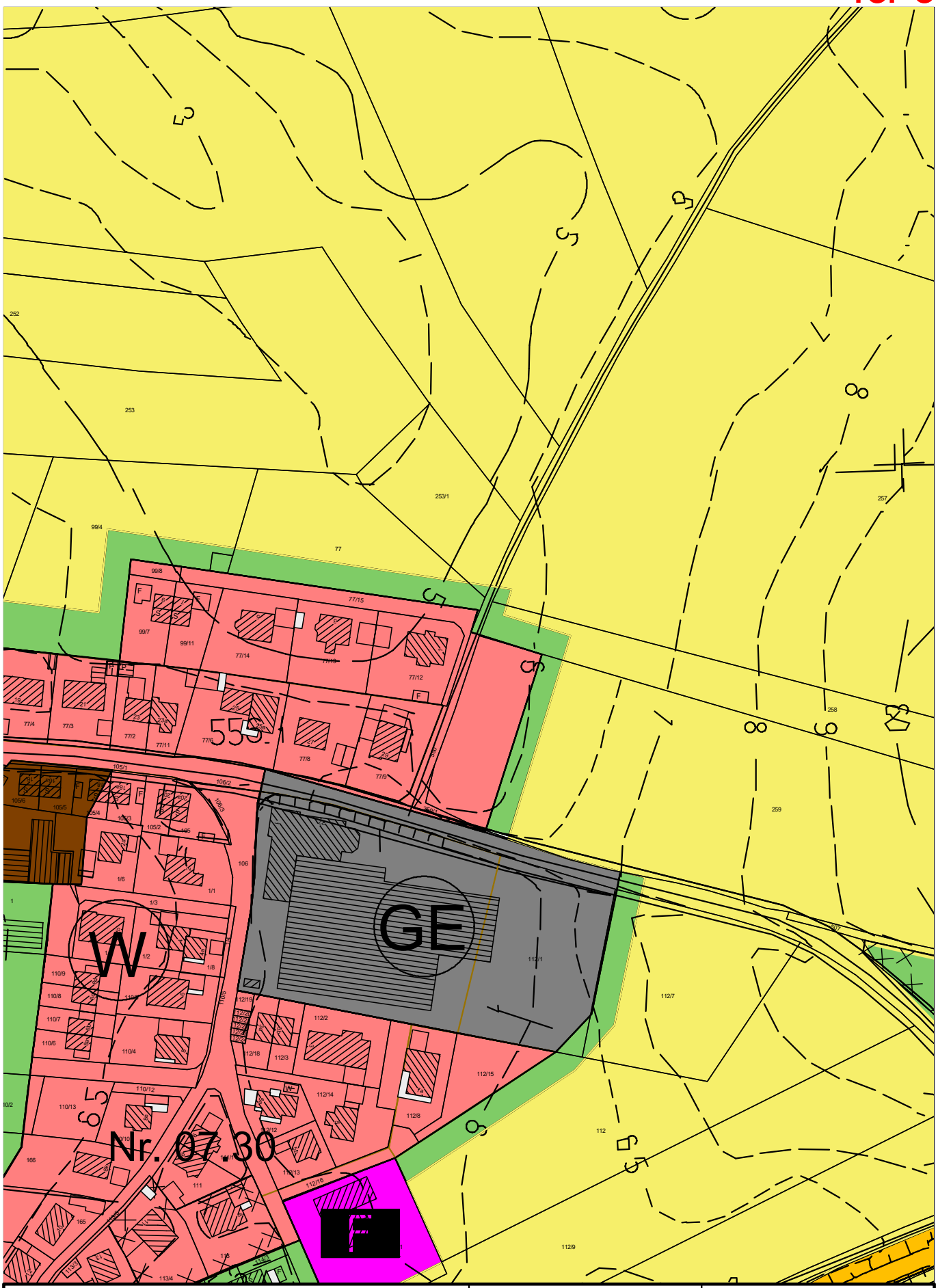
BEZAHLBAR WOHNEN

grabow klause architekten



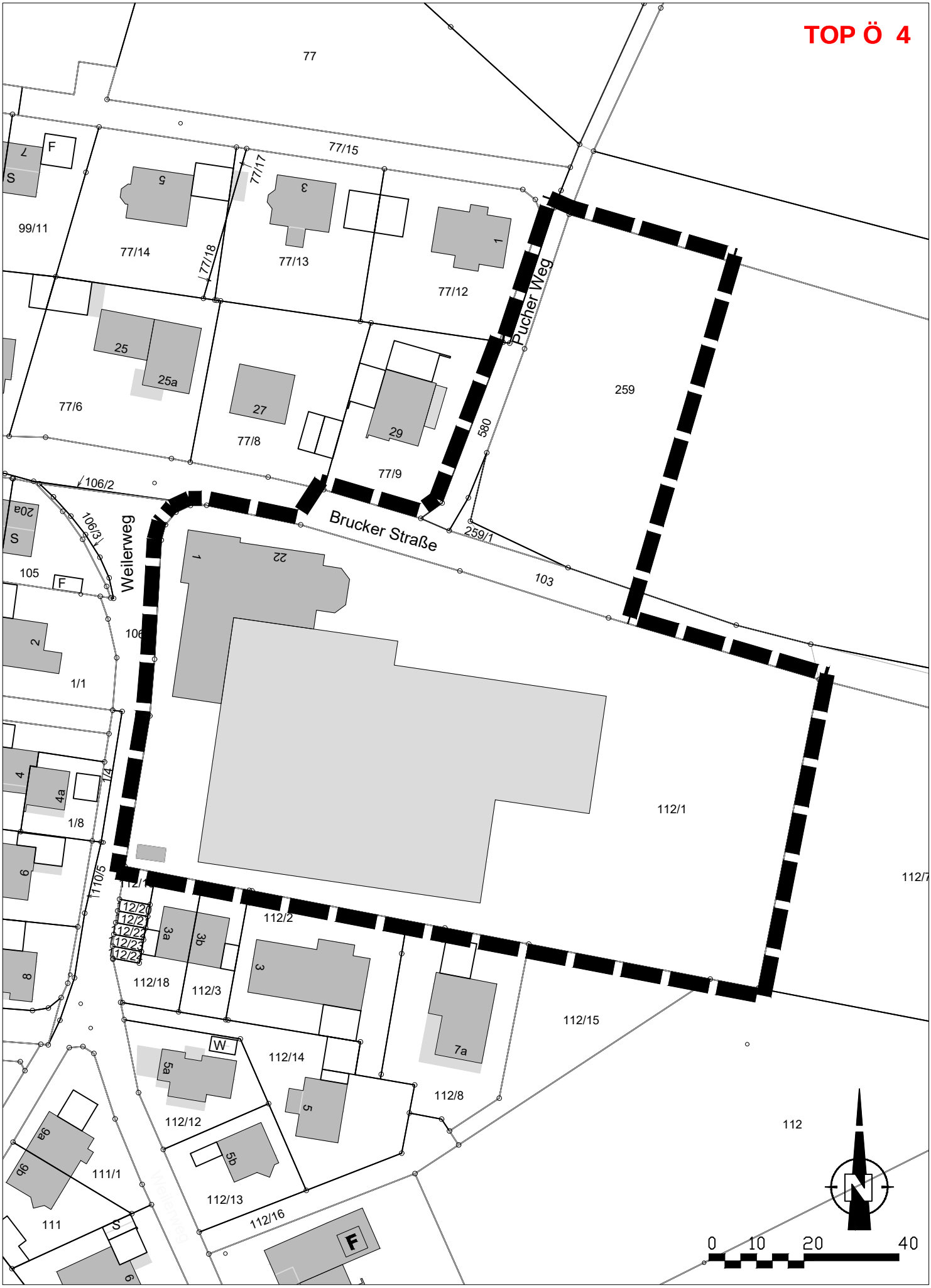
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

Bearbeitet: Zweckl	Datum: 12.10. 2022
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2000



Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
www.fuerstenfeldbruck.de
Tel.: 08141 281 0
Fax.:08141 281 X

Bearbeitet: Zweckl	Datum: 12.10. 2022
Plan-Nr.:	Maßstab: 1:2000



Geltungsbereich M 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. A4 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2861/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	26.10.2022
Verfasser	Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.11.2022	Ö

Anlagen:	1: Entwurf Satzung Veränderungssperre 2: Entwurf Begründung Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Der als Anlage beiliegende Satzungsentwurf für die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg" wird als Satzung beschlossen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsre-ferent	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen			Nein		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Der Planungs- und Bauausschuss sowie der Stadtrat haben in ihren Sitzungen am 23.11.2022 bzw. am 29.11.2022 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg" (siehe Vorlage Nr. 2840/2022) beraten.

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg" ist es möglich, eine Veränderungssperre für die Grundstücke Fl.Nr. 112/1 und 259/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0, 580/0 und 259/0, alle Gemarkung Aich, zu erlassen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es zum einen zusätzlichen Wohnraum im Landkreis zu erhalten und somit dem großen Wohnungsdruck in der Region Rechnung zu tragen. Zum anderen sind die Sicherung der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und der damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen grundlegende Ziele der vorliegenden Bauleitplanung

Planungsziele sind insbesondere:

- Steuerung einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen
- Sicherung eines städtebaulich wirksamen Ortsrandes nach Osten
- Ausweisung von wohnverträglichem Gewerbe
- Städtebauliche Ordnung innerörtlicher Gewerbeflächen
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 112/1 eine noch nicht genehmigte Nutzung besteht.

Um die Planungsziele zu sichern, wird vorgeschlagen, für die Grundstücke Fl.Nr. 112/1 und 259/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0, 580/0 und 259/0, alle Gemarkung Aich, eine Veränderungssperre zu erlassen. Eine von den Planungszielen abweichende Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen für das Gesamtkonzept der Planungsziele.
Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele, liegt vor.
Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

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

S a t z u n g

über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"

Aufgrund § 14, § 16 und § 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374), hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg" wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 112/1 und 259/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0 (Brucker Straße), 580/0 (Pucher Weg) und 259/0, alle Gemarkung Aich.

2. Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der beiliegende Lageplan - „Umgriff Veränderungssperre“ - maßgebend.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

   a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
   b) erhebliche oder wesentlich wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

3. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von einer Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 4
In-Kraft-Treten

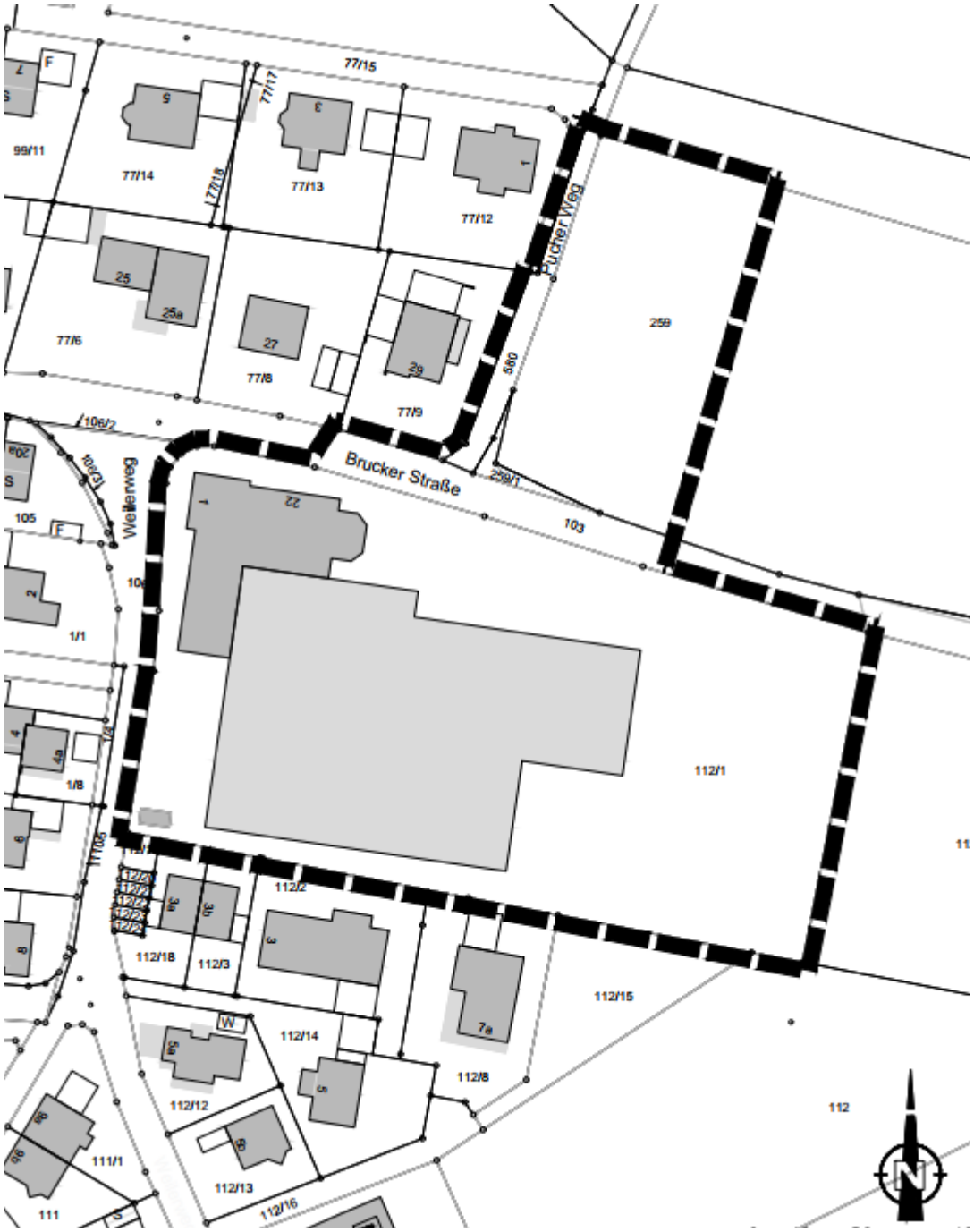
Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 BauGB)

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

Bekannt gemacht am

Lageplan – Umgriff Veränderungssperre (ohne Maßstab)



B e g r ü n d u n g

zur Satzung
über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg"

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr A3 "Aich - Brucker Straße / Pucher Weg" wird eine Veränderungssperre für die Grundstücke Fl.Nr. 112/1 und 259/1, sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0 (Brucker Straße), 580/0 (Pucher Weg) und 259/0, alle Gemarkung Aich, angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.11.2022 beschlossen und am xxxxxx bekannt gemacht.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es zum einen zusätzlichen Wohnraum im Landkreis zu erhalten und somit dem großen Wohnungsdruck in der Region Rechnung zu tragen. Zum anderen sind die Sicherung der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und der damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe und die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen grundlegende Ziele der vorliegenden Bauleitplanung

Planungsziele sind insbesondere:

- Steuerung einer kontrollierten städtebaulichen Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauflächen
- Sicherung eines städtebaulich wirksamen Ortsrandes nach Osten
- Ausweisung von wohnverträglichem Gewerbe
- Städtebauliche Ordnung innerörtlicher Gewerbeflächen
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Fl.Nr. 112/1 eine noch nicht genehmigte Nutzung besteht.

Um die Planungsziele zu sichern, wird für die Grundstücke Fl.Nr. 112/1 und 259/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 103/0, 580/0 und 259/0, alle Gemarkung Aich, eine Veränderungssperre erlassen. Eine von den Planungszielen abweichende Bebauung hätte erhebliche Auswirkungen für das Gesamtkonzept der Planungsziele.
Die gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit hinreichender Konkretisierung der Planungsziele, liegt vor.
Der Inhalt und die Rechtswirkungen ergeben sich aus dem § 14 des Baugesetzbuchs.

Fürstenfeldbruck, den xx.xx.xxxx
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2852/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit vorbereitender Untersuchung - Vergabebeschluss		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	JJ	Erstelldatum	25.10.2022
Verfasser	Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2022	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**29.11.2022**	**Ö**

Anlagen:	Anlage 01 - Beschlussbuchauszug

Beschlussvorschlag:

Die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts mit Vorbereitender Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt inklusive der Bürgerbeteiligung wird an das Büro ISA Internationales Stadtbauatelier, Furtbachstraße 10 in 70178 Stuttgart zu einem Gesamtbruttopreis von 254.203,00 € zu vergeben.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		hoch		
Umweltauswirkungen		gering		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja		400.000 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Mit dem Beschluss vom 22. Februar 2022 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt auszuschreiben.

Nach intensiver Erarbeitung einer entsprechenden Leistungsbeschreibung konnte im Spätsommer die europaweite Ausschreibung für die Planungsleistung veröffentlicht werden.

Zum Submissionstermin am 03.11.2022 lag 1 Angebot vor:

1.	ISA Internationales Stadtbauatelier, Stuttgart	254.203,00 €

Die abgegebenen Unterlagen wurden intensiv geprüft und entsprechend der Matrix bewertet. Das detailliert ausgeführte Angebot des Bieters zum Prozess zur Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts inklusive Bürgerbeteiligung und Vorbereitender Untersuchung überzeugt durch viele Aspekte.

Die Verwaltung geht davon aus, dass nach Einarbeitung des Auftragsnehmers eine Vorstellung des Planungsprozesses im Planungs- und Bauausschuss Anfang des kommenden Jahres erfolgen kann.

Abschließend kommt die Verwaltung zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag

TOP Ö 6

Auszug
aus der Niederschrift über die
27. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 22.02.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt - Grundsatzbeschluss und Einleitungsbeschluss**

53

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2635/ 2022 vom 27.01.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Ohne Diskussion fasst das Gremium folgenden

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Stadtentwicklung für die mittel- und langfristige räumliche Entwicklung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit gesamtstädtischer Betrachtung zu erarbeiten

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der im Sachvortrag aufgeführten Ziele eine Leistungsbeschreibung zu erarbeiten und als Grundlage für die europaweite Ausschreibung zu verwenden und diese rechtskonform durchzuführen.

3. Den im Sachvortrag vorgeschlagenen Vergabekriterien wird zugestimmt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Zeit des Planungsprozesses das Gebäude in der Pucher Straße 6a als Brucker Stadtlabor / Zukunftswerkstatt im Rahmen des Beteiligungskonzeptes zu nutzen.

5. Die Dokumentation der gemeinsamen Klausurtagung vom 2. und 3. Juli 2021 wird zur Kenntnis genommen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, für das in Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet auf der Grundlage des § 141 BauGB die Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet Innenstadt einzuleiten. Die Abstimmung des exakten Umgriffs erfolgt mit dem Auftragnehmer. Der Übersichtsplan ist Teil des Beschlusses. Beschlossen wird ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Vorbereitender Untersuchung.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Es wird u.a. auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB der im VU-Gebiet ansässigen Eigentümer, Mieter, etc. hingewiesen.

Ja-Stimmen: 37
Nein-Stimmen: 0
Herr StR Piscitelli ist nicht anwesend

54

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 15.03.2022

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2862/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	dw	Erstelldatum	26.10.2022
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.11.2022	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug 2. Lageplan Vorentwurf Rahmenplan

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Rahmenplans Aumühle / Lände wird mit den im Sachvortrag dargestellten Änderungen zugestimmt.

2. Die im Sachvortrag vorgeschlagenen Kennzahlen sowie das Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfes werden beschlossen und dienen als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Vorentwurfes der Öffentlichkeit vorzustellen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den abgeschlossenen Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch zur Entscheidung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			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:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbes Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß einer vereinfachten Vergabe zu beauftragen.

Aus vergaberechtlichen Gründen und der pot. Förderung des Projektes durch Städtebaufördermittel hat sich die Verwaltung dazu entschieden, in der **Stadtratssitzung** vom **18.05.2021** den Grundsatzbeschluss aufzuheben und die Beauftragung des Rahmenplans nach regulärem Vergaberecht durchzuführen.
Im Ergebnis wurden alle 3 Preisträger zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und nach Abschluss des Vergabeverfahrens wurde der Auftrag der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften erteilt.

Mit Förderbescheid vom 27.10.2021 hat die Regierung von Oberbayern die Projektförderung des Rahmenplans bewilligt. Die eigentliche Bearbeitung des Rahmenplans, der Zwischennutzungsstudie und des Gestaltungshandbuchs konnten damit nach Unterzeichnung des Vertrags zur Erstellung eines Rahmenplans „Weiterführende Planung des Areals Aumühle und Lände“ im Januar 2022 beginnen.

In Form eines mündlichen Berichtes hat Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **06.04.2022** neben der Arbeitsgemeinschaft das Wettbewerbskonzept des 1. Preises sowie das geplante Rahmenplanverfahren inklusive Zwischennutzungsstudie und Gestaltungshandbuch vorgestellt.

II. Planungsprozess

In der Preisgerichtssitzung vom 30.07.2020 hat das Preisgericht dem Stadtrat empfohlen das Büro JOTT Architekten und stern landschaften wie o.g. mit dem 1. Preis auszuzeichnen. Gleichzeitig sollten die in der Preisgerichtssitzung getroffenen Anmerkungen der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt werden. Neben den positiven Würdigungen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden manche Punkte kritisch gesehen, die im Folgenden als Auszug aus dem Protokoll des Preisgerichtes kurz dargestellt und auf Ebene des Rahmenplan überprüfter werden sollen:

> „In der weiteren Planung sollte die genaue Gebäudekubatur aber noch einmal überarbeitet werden, um dem Denkmalschutz und der Überschreitung des Bauraums nach Süden Rechnung zu tragen.“ (Aumühle Süd)
>
> „Kritisch gesehen wird die Ausformung der unter dem Wohngebiet angeordneten Tiefgarage, insbesondere im Hinblick auf eine abschnittsweise Realisierbarkeit.“ (Aumühle Süd)
>
> „Kontrovers wurde der relativ hohe Grad der Versiegelung diskutiert. Wünschenswert wäre eine stärkere Durchgrünung.“

„Die Tiefgaragengrundrisse könnten im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit noch einmal überarbeitet werden.“

„Der ergänzende Bau zwischen den beiden Villen sollte in Größe und Funktion geprüft werden, ggf. bitten wir auf das Gebäude zu verzichten, um die beiden Villen im Umgriff zum Aumühlenareal freizustellen.“

Schwerpunkt des Rahmenplanes ist es, das eingereichte städtebauliche und freiraumplanerische Konzept des Wettbewerbes im bisherigen Maßstab 1:1.000 (s.u.)zu konkretisieren. Hierzu werden vertiefende und belastbare Aussagen zu den Themenbereichen Bebauungsstruktur, Freiraum und Verkehr erarbeitet. Die Überarbeitung muss darüber hinaus die erforderliche Detailtiefe aufweisen, um eine Überleitung des Planungskonzeptes in einen konkreten Bebauungsplanentwurf als nächsten Planungsschritt zu ermöglichen.

In dem Planungsgebiet sind die Belange mehrerer Träger öffentlicher Belange, wie dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Wasserwirtschaftsamt, berührt. Um diese und weitere Träger frühzeitig in die Planung zu involvieren und die Umsetzbarkeit des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Beteiligung dieser Träger Teil der Bearbeitung des Rahmenplanes.

Weiterhin wurden neben den Trägern öffentlicher Belange, auch die vorhandenen Akteure wie die Subkultur e. V., Stadtbibliothek, IGEWO, Fuchsbau, Turmgeflüster, Bauhof, Stadtgärtnerei, Immobilienmanagement, Wirtschaftsförderung, Tiefbau, Wasserrecht und Hochbau intensiv in die Planungen des Rahmenplanes einbezogen. Ziel ist das entsprechende Potential vor allem der Akteure vor Ort als Katalysator für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers zu nutzen.

Für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers stellt das Thema Hochwasser und die Beseitigung des Niederschlagswassers eine wesentliche planerischer Her-

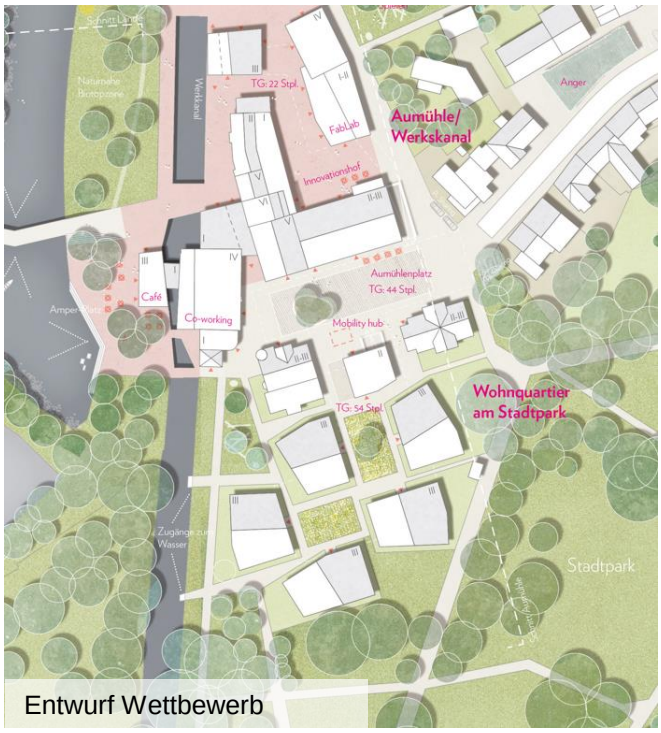
ausforderung dar. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, ein Ingenieurbüro für Hydrogeologie zu beauftragen. Ziel soll sein, den eingereichten Entwurf des Büro JOTT Architekten und Stern landschaften zu überprüfen und eine Umsetzung im später folgenden Bauleitplanverfahren zu ermöglichen.
Wesentliche Themen des hydrogeologischen Gutachtens sind unter anderem die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers des zukünftigen Kultur- und Kreativquartiers sowie die Erarbeitung eines überzeugenden Konzeptes, wie die vom Büro JOTT / Stern platzieren Baukörper in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (WHG), umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang werden Aussagen zu dem HQ-100 erwartet.

Im Vergleich zu dem bekannten Wettbewerbsergebnis der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften wurden auf Grundlage der Anregungen des Preisgerichtes sowie intensivierter Überlegungen insgesamt 3 maßgebliche Anpassungen des Konzeptes vorgenommen, die im Folgenden kurz dargestellt werden sollen:

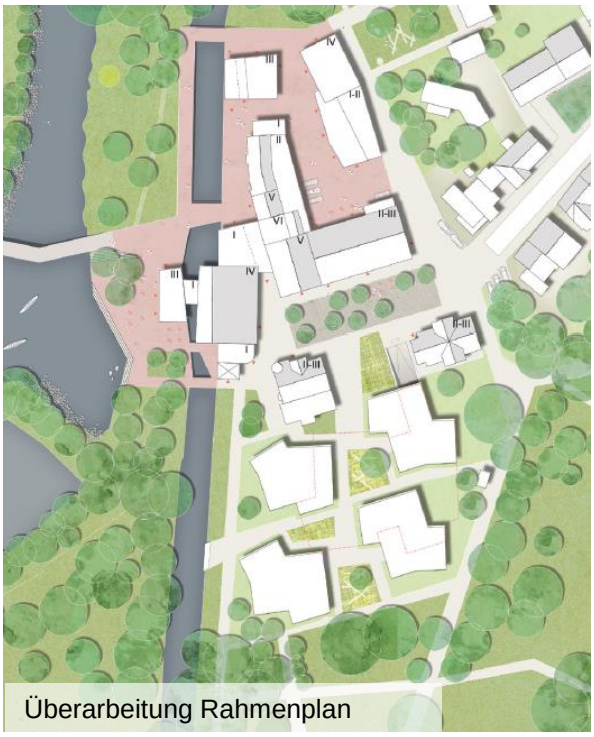
<u>Änderungen Aumühle Süd</u>

Die Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften steht, wie zuvor dargestellt, in intensivem Austausch mit der IGEWO sowie dem von der IGEWO beauftragten Architekturbüro Hey!Architekten.

Bei mehreren Abstimmungsterminen wurde deutlich, dass es für die IGEWO wirtschaftlicher ist, anstatt der bisher vorgesehenen 5 Baukörper südlich der denkmalgeschützten Villen, lediglich 4 Baukörper zu errichten. Daraufhin hat die Arbeitsgemeinschaft einen Vorschlag erarbeitet, der die Gebäudekubaturen adaptiert um die Größe, Proportion, Rhythmus und Ausrichtung in ein stimmigen Verhältnis zu den historischen Villen zu setzen.



Entwurf Wettbewerb


Überarbeitung Rahmenplan

Hierdurch öffnet sich der öffentliche Freiraum am Aumühlenplatz in Richtung des Stadtparkes und ermöglicht eine direkte Durchwegung. Wie von dem Preisgericht vorgeschlagen, wird auf den Baukörper des Mobilitätshubs verzichtet.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der unabhängigen Bautätigkeiten von Stadt und der IGEWO, wurde die bisher vorgesehene Tiefgarage im Bereich des Aumühlenplatzes ausschließlich auf das Baufeld der IGEWO reduziert. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage kann damit weiter Richtung Osten und damit in Richtung der Bullachstraße verlagert werden, wovon die Aufenthaltsqualität des Aumühlenplatzes zusätzlich profitiert.

Änderungen Schlachthof

Entsprechend der Anmerkungen des Preisgerichtes und des Planungs- und Bauausschusses schlagen die Planer vor, die bisher befestige Fläche südlich des 5-geschossigen Hochpunktes stärker zu begrünen und dadurch den baulichen Außenbereich zu reduzieren. Die fußläufige Anschlussmöglichkeit des Platzbereiches östlich des Schlachthofes an das Wegenetz ist nach wie vor gegeben.

Entwurf Wettbewerb

Überarbeitung Rahmenplan

Parkraum- und Mobilitätskonzept

Das Wettbewerbskonzept vom Büro JOTT Architekten und stern landschaften sieht vor 4 Tiefgaragen umzusetzen, die teilweise miteinander verbunden sind. Auf Ebene des Rahmenplans wurde nochmals festgestellt, dass entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung das neue Kultur- und Kreativquartier einen Stellplatzbedarf von insgesamt 326 Stellplätzen auslöst.
Der hohe Stellplatzbedarf stellt die Planung vor große Herausforderungen, da zum einen großflächige, vereinzelt doppelstöckige Tiefgaragen im direkten Umfeld der denkmalgeschützter Gebäude errichtet werden müssten. Zum anderen ist der damit verbundene bauliche Aufwand als vergleichsweise hoch einzustufen, da im Umfeld der Amper mit Grundwasserständen von wenigen Metern unterhalb der Geländeoberkante zu rechnen ist.
Um den räumlichen Bedarf der Stellplätze sowie die damit verbundenen Infrastrukturkosten im Quartier in einem angemessenen Rahmen zu halten, schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit den Planern vor, den Stellplatzbedarf für eine Testphase von 5 Jahren zu reduzieren. Sollte während der Testphase im Umfeld des fertiggestellten Kultur- und Kreativquartiers der Parkdruck in unverhältnismäßig großem Maße ansteigen, müssten entsprechend zusätzliche Kapazitäten in den flexibel zu erweiternden Parkzonen geschaffen werden.

Hintergrund dieses Vorschlages ist das von dem Büro JOTT Architekten und stern landschaften erarbeitete Mobilitätskonzept, das im Folgenden kurz dargestellt wird:

1. Erschließung für Fußgänger und Radverkehr

Das neue Kultur- und Kreativquartier wird in Zukunft fußläufig gut angebunden sein. So stellt eine Ost-West Verbindung entlang der Amper den Kern des neuen Wegenetzes dar, welches das Stadtzentrum sinnvoll an die Stadtbibliothek, den Schlachthof und darüber hinaus an das Klosterareal sowie die Amperauenlandschaft anbindet. Daneben finden sich mehrere Nord-Süd-Verbindungen vom Viehmarkt bzw. Volksfestplatz in Richtung Stadtpark und Bahnhof Fürstenfeldbruck bzw. zu den benachbarten Stadtquartieren. Als Art zusätzliche urbane Ost-West-Achse führt über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz eine neue Verbindung auf die Lände zur Schöngeisinger Straße.

Für Radfahrerinnen und Radfahrer führt die Hauptroute über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz sowie die neu errichtete barrierefreie Brücke in Richtung Lände. Von dort wird der Anschluss an das städtische Radnetz im Bereich der Schöngeisinger Straße hergestellt. Zusätzliche Routen führen über die neuen Fußgängerbrücken, wobei hier mit einer reduzierten Geschwindigkeit für Radfahrerinnen und Radfahrer aufgrund des Mischverkehrs zu rechnen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Schaffung der neuen Verbindungen zu einer deutlichen Verbesserung des Radverkehrs beiträgt. Essentiell ist in diesem Zusammenhang in einem möglichst frühzeitigem Entwicklungsstadium die barrierefreie Brückenverbindung zwischen Lände und Aumühle herzustellen (s. Beschlussvorlage 2863/2022 Zwischennutzungsstudie)

2. Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilitätsstationen

Das Quartier verfügt im unmittelbaren Umfeld über ein vergleichsweise umfangreiches ÖPNV Angebot. Somit finden sich in einer Entfernung zwischen 100 und 250 m 5 Haltestellen. Die Taktung der unterschiedlichen Linien wird dabei als überdurchschnittlich eingestuft. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck findet sich in einem Radius unter 800 m.
Das Konzept sieht zusätzlich zwei öffentliche Mobilitätsstationen innerhalb des Projektgebietes im Bereich der Lände und Aumühle vor. Das Angebot umfasst dabei Car-Sharing, Bike-Sharing, E-Roller und Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge. Weiterhin sollen zusätzliche öffentliche Fahrradabstellmöglichkeiten an strategisch sinnvollen Positionen das Angebot ergänzen. Darüber hinaus wird angeregt, in den jeweiligen Teilbereichen gemeinschaftliche Mobilitätshubs in privaten Räumlichkeiten wie beispielsweise den Tiefgaragen o.ä. für die Bewohner, ansässige Gewerbetreibende oder Gastronomen anzubieten.

3. Erschließung für PKW und Lieferverkehr

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über zwei voneinander unabhängigen Zufahrten. Das Planungsgebiet im Bereich der Lände wird über die in den kommenden Jahren an gleicher Stelle neuerrichten Brücke zur Schöngeisinger Straße erschlossen. Der Bereich Aumühle wird ebenfalls wie im Bestand über die Bullachstraße an das städtische Straßennetz angebunden.
Es ist keine Verbindung zwischen den Bereichen Lände und Aumühle für regelmäßige Fahrtbewegungen vorgesehen. Lediglich die Befahrung der neuen Brücke mit Rettungsfahrzeugen wird im weiteren Planungsprozess nach wie vor berücksichtigt.

4. Vorschlag Stellplatzstrategie

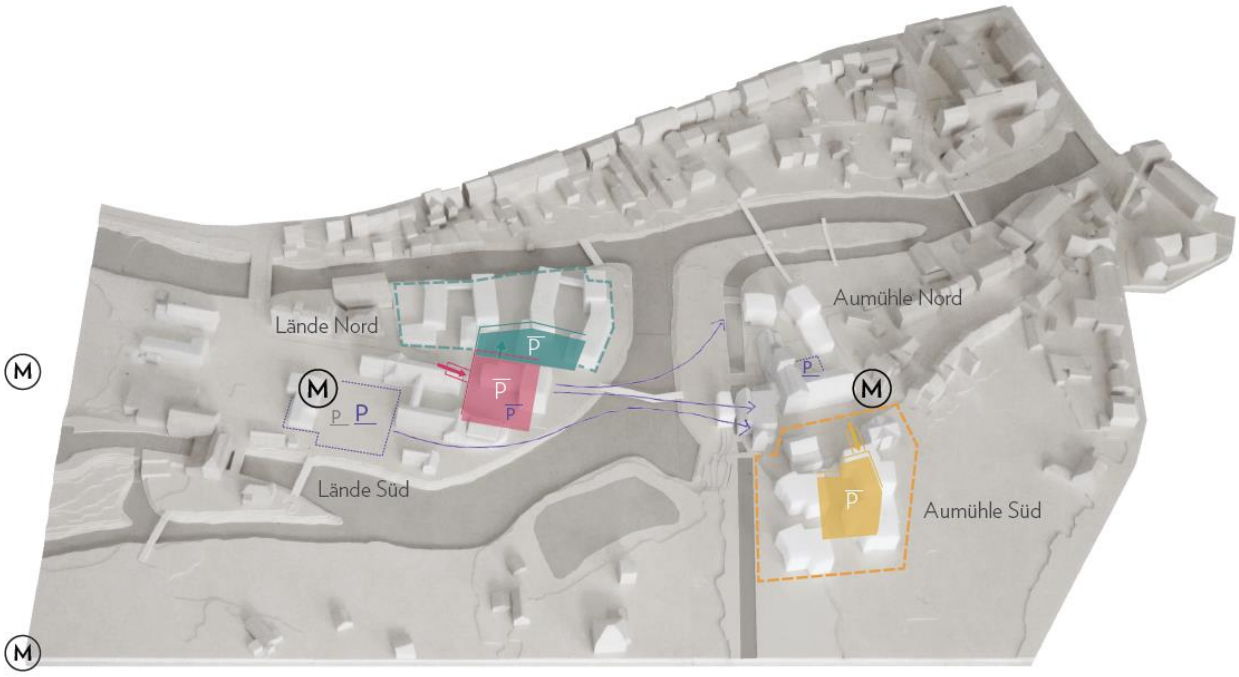
Anhand der geführten Gespräche mit den lokalen Akteuren vor Ort hat sich ergeben, dass sinnvolle Synergien und Doppelnutzungen von Stellplätzen ermöglicht werden können. Beispielsweise mit zukünftigen Anwohnern und Besuchern der Stadtbibliothek.
Aus diesem bzw. den zuvor genannten Gründen sowie dem dargestellten Mobilitätskonzept wird es aus verkehrsplanerischer und städteplanerischen Sicht für vertretbar erachtet, im Sinne eines auf Wettbewerbsebene beschlossenen autoarmen Quartiers, den Stellplatzbedarf entsprechend zu reduzieren. Die Planer schlagen in Abstimmung mit der Verwaltung folgende Verteilung vor:

Planungsgebiet	Nutzergruppe	reduzierter Stellplatzansatz
Lände Nord	Neubau Genossenschaft, konventioneller Wohnungsbau, Kita, etc.	50 %
Lände Süd	Städtische und gemeinschaftliche Nutzung und Mischgenutzter Neubau	50 %
Aumühle Nord	Städtische und gemeinschaftliche Nutzung und Mischgenutzter Neubau	50 %
Aumühle Süd	Neubau IGEWO	80 %

Im Ergebnis müssen damit innerhalb des Planungsgebietes 179 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Verringerung des Stellplatzbedarfes würde damit als Grundlage bzw. verbindliche Festsetzung für das nach dem Rahmenplan anschließende Bebauungsplanverfahren dienen.

Wie zuvor beschrieben, hat das bisherige Wettbewerbskonzept 4 Tiefgaragen vorgesehen. Aufgrund des hohen zu erwartenden baulichen Aufwandes in der Nähe der denkmalgeschützten Gebäuden sowie des sensiblen Grundwasserstandes, soll auf Grundlage des reduzierten Stellplatzansatzes die Errichtung von Parkmöglichkeiten baulich gebündelt werden.

Somit schlägt der Rahmenplan vor, auf die Tiefgarage nördlich der Stadtbibliothek sowie unterhalb des Aumühlenplatzes zu verzichten (s. Erläuterung Änderungen Aumühle Süd). Unterstützt wird diese Entscheidung durch die Lage tlw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Um als Stadt Fürstenfeldbruck unabhängig von den Bautätigkeiten der IGEWO zu sein, wurde die Tiefgarage im Bereich der Aumühle Süd ausschließlich auf das Baufeld der IGEWO begrenzt.
Als neue Stellplatzstrategie haben JOTT Architekten und stern landschaften eine zentrale Quartierstiefgarage sowie ein oberirdisches multifunktionales Gewerbegebäude mit Parkmöglichkeiten im Bereich der Lände vorgesehen. Die Bewohner, Besucher, Gewerbetreibendenden des Planungsgebietes Aumühle Nord müssten damit ihr Fahrzeug 100 bis 200 m entfernt in den neu geschaffenen Quartiersgaragen abstellen. Im Ergebnis kann hierdurch der Durchgangsverkehr der Bullachstraße deutlich verringert werden.

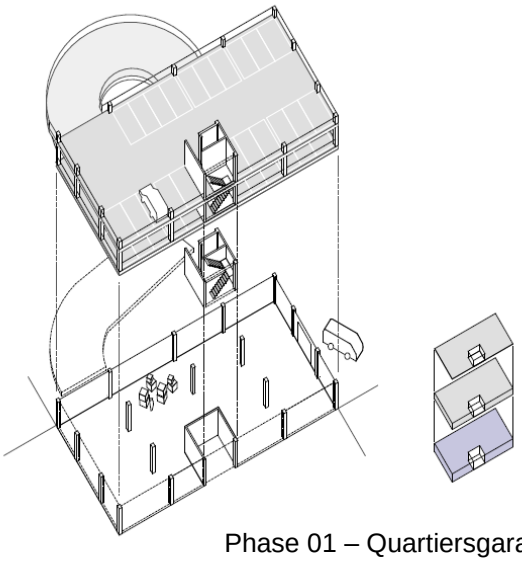


Das zuvor dargestellte Gewerbegebäude mit Parkmöglichkeiten findet sich westlich des Festivalplatzes zwischen Schlachthof und Sportlerhaus. Es ist beabsichtigt, dieses Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt zu errichten, sobald absehbar ist, wie groß der eigentliche Stellplatzbedarf tatsächlich sein wird.

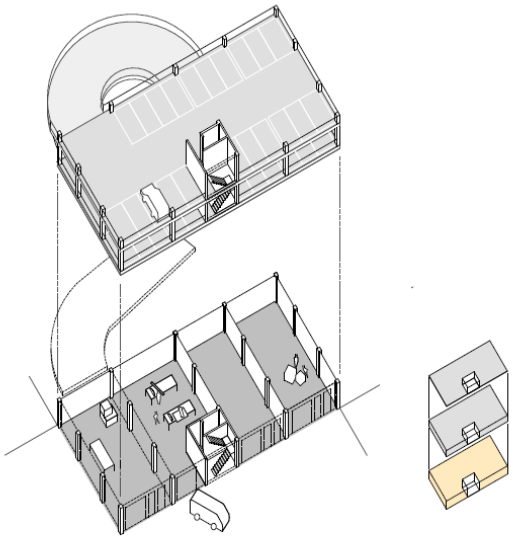
Baulich soll das Gebäude auf einer sichtbaren Pfeilerkonstruktion (Pilotis) hergestellt werden, damit im Falle eines starken Hochwasserereignisses die Erdgeschosszone durchflutet werden könnte. Im Erdgeschoss in Richtung Festivalplatz sollen möglichst belebte Nutzungen Einzug erhalten, um diesen Bereich zusätzlich zu beleben. Der übrige Teil des Gebäudes, welches mehrgeschossig vorstellbar ist, soll in einem ersten Schritt als Parkhaus verwendet werden. Die Geschosshöhen sollen dabei so ausgestattet werden, dass bei einem pot. abschwächen des Stellplatzbedarfes, diese Gebäudeteile auch einer anderen z. B. einer gewerblichen oder öffentlichen Nutzung zugeführt werden könnten. Die Dachfläche könnten dabei entweder ökologisch oder öffentlich genutzt werden. Aufgrund der besonders prominenten städtebaulichen Situation am Eingangsbereich des neuen Kultur- und Kreativquartiers kommt der Gestaltung des Gebäudes ein besonders hoher Stellenwert bei. Aus diesem Grund ist bei der Umsetzung das Ausloben eines Gestaltungswettbewerbes zu empfehlen.

Die Ausgestaltung dieses Gebäudes befindet sich derzeit noch in der Planungsphase. Trotzdem sollen ein paar Anwendungsfälle für das multifunktionale Gebäude bereits dargestellt werden:

Möglichkeit 01 – II geschossige Bauweise

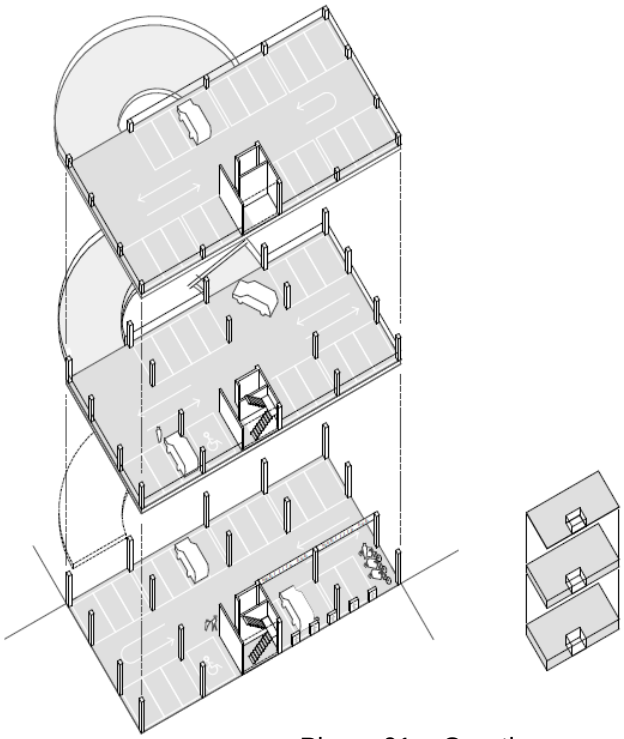


Phase 01 – Quartiersgarage
und im EG Bauhof Lagerraum

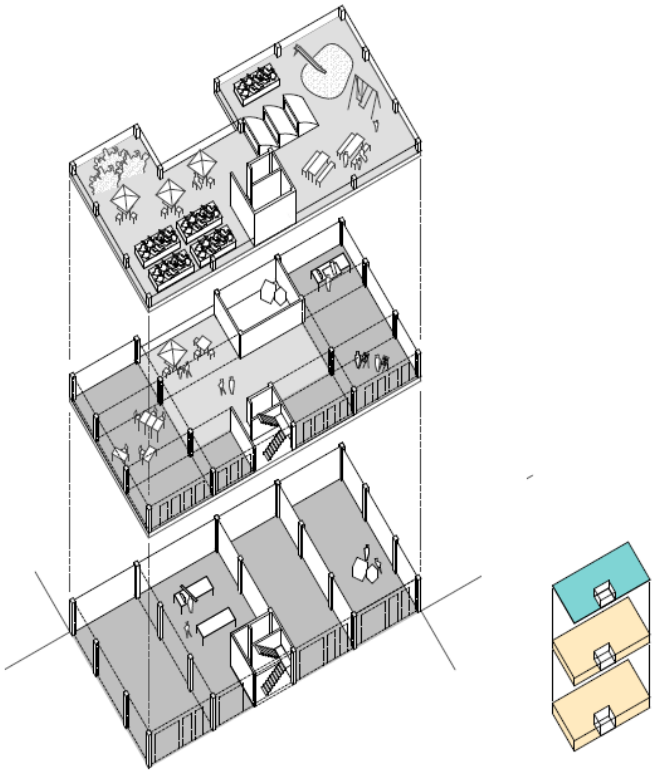


Phase 02 – Quartiersgarage und im EG Werkstätten

Möglichkeit 02 – III geschossige Bauweise



Phase 01 – Quartiersgarage
Vollbetrieb



Phase 02 – Werkstätten, Arbeitsräume und Dachgarten

Entwässerungskonzept

Wie zuvor beschrieben, wurde für den Rahmenplan Aumühle / Lände ein Hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro WipflerPlan hat dabei in intensiver Abstimmung mit stern landschaften, JOTT Architekten und dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) unter anderem ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung in Mulden erstellt. Zudem wurde auf Grundlage der geologischen Bestandssituation der Eingriff der Baumaßnahmen in das Grundwasser bewertet und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen. Wie bekannt befindet sich das Planungsgebiet teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hierfür hat das Ingenieurbüro Regeln und Umsetzungsvorschläge zum Bauen im Überschwemmungsgebiet erarbeitet. Im Folgenden werden kurz die relevantesten Erkenntnisse zusammengefasst:

1. Grundwasser und Wasserdurchlässigkeit

Im gesamten Projektgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Grund der gut durchlässigen Bodenschichten in Kombination mit der Nähe zur Amper sind die Grundwasserstände grundsätzlich mit dem Pegel der Amper vergleichbar.

Auf dieser Basis wurde auf Grundlage der vorliegenden Baugrundgutachten die Annahme ermittelt, dass die statischen Grundwasserstände in dem Planungsgebiet etwas 0,6m über dem jeweiligen Wasserstand der Amper liegen. Entsprechend der Nähe zur Amper reagiert das Grundwasserniveau auf Wasserstandsänderungen in der Amper abhängig von der Entfernung zum Flussraum.
Um für die konkrete Bauphase aufgrund der hohen Grundwasserverhältnisse belastbare Daten zu erhalten, wurden 6 Grundwassermessstellen im Projektgebiet errichtet. Eine bestehende Grundwassermessstelle im Bereich Aumühle Süd wurde reaktiviert. Durch das geplante langfristige Monitoring kann die Variabilität der Grundwasserstände im örtlichen und zeitlichen Verlauf sichtbar gemacht und entsprechend bewertet werden.

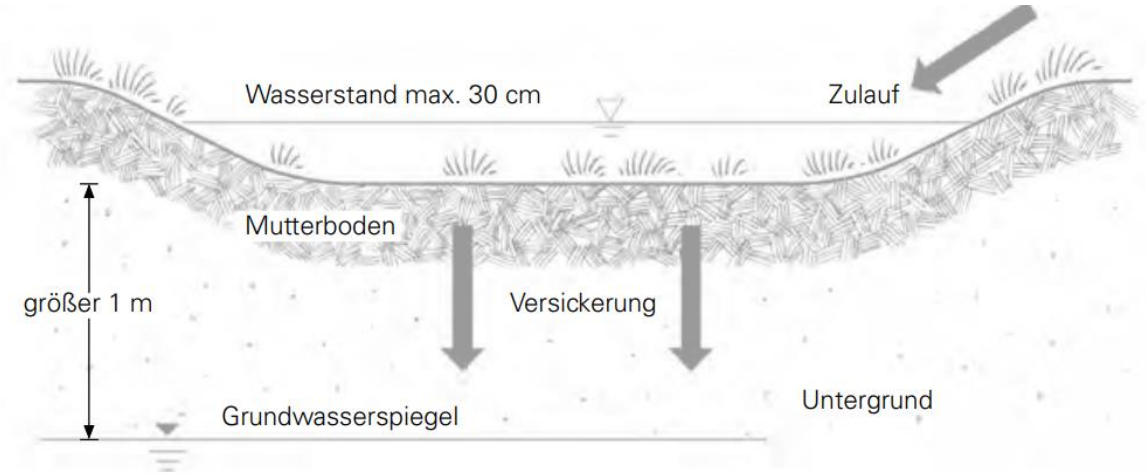
Bei den angetroffenen Auffüllungen als auch bei den vorhandenen Schotter und Kiessanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

2. Baugruben- und Wasserhaltung

Aufgrund des erkundeten und zu erwartenden Grundwasserspiegels werden die Baugrubensohlen im Bereich des Grundwassers zum Liegen kommen. Eine ständige Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung wird in diesem Fall nötig sein.
Die entsprechenden Bauteile müssen gegen Unter- und Umläufigkeiten gesichert werden. Bauteile unter dem Bemessungswasserstand müssen wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden. Kellerabgänge und Lichtschächte müssen dabei in das Abdichtungssystem einbezogen werden.

3. Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits auf Ebene der Wettbewerbsauslobung hat das Wasserwirtschaftsamt die Vorgabe gemacht, das Niederschlagswasser über die belebten Bodenzonen zu versickern. Das Büro WipflerPlan hat auf Grundlage dieser Vorgabe ein Konzept mit entsprechenden Anforderungen erarbeitet wie und in welcher Dimension diese Versickerungsanlagen (Mulden) entsprechend ausgestaltet sein müssen.
Die Entwässerungsmulden müssen dabei unter anderem einen Mindestabstand von 1 m zwischen dem Grundwasserspiegel (mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) und Unterkante der Versickerungsanlage einhalten. Der maximale Wasserstand innerhalb der Mulden darf 30 cm betragen.
Die Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnden Pflanzen wie Bodendecker oder Hochstauden möglich. Der Abstand zu Bäumen muss wiederum mindestens einen halben Kronendurchmesser betragen.



Für das Büro stern landschaften und JOTT Architekten besteht nun im nächsten Schritt die Herausforderung, die Entwässerungsmulden gestalterisch in das freiraumplanerische Konzept zu integrieren.
Um größeren gestalterischen Spielraum zu gewinnen, hatte das Büro WipflerPlan als Alternative die Entwässerung in die Amper in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt geprüft. Hierzu hat das WWA mitgeteilt, dass die guten Bodenverhältnisse eine Entwässerung des Niederschlagswassers über Mulden grundsätzlich zulässt. Das Einleiten des Niederschlagswassers in die Amper wäre nur möglich, wenn Entwässerungsmulden aufgrund der Bodenverhältnisse nicht hergestellt werden könnten.

4. Bauen in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Auf Ebene der Wettbewerbsauslobung wurden bereits Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes und des Sachgebiets Wasserrechts des Landratsamtes zum Bauen in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet getroffen.
Vom Büro WipflerPlan wurden darüber hinaus Anforderungen an die Gebäudestandsicherheit sowie die Elektroinstallation und Heizung formuliert. Beispielsweise kann es notwendig sein, eine entsprechende Gebäudelast gegen pot. Aufschwimmen vorzusehen oder die planmäßige Flutung von Gebäudeteilen zuzulassen.
Für den Gebäudeschutz gegen Hochwasser lassen sich folgende Grundsätze formulieren:

Ausweichen → Wiederstehen →Nachgeben

Ausweichen: Das Gebäude wird in erhöhter Lage oder aufgeständert errichtet

Wiederstehen: Das Gebäude sollte vor eindringenden Oberflächenwasser durch planmäßige Objektschutzmaßnahmen im, am oder um das Gebäude herum geschützt werden z. B. durch Dammbalken, Sperrschutz, Schotts oder Schutzwände. Hierzu sind wiederum mobile Elemente und Sandsäcke nicht hinzuzuzählen. Kellerräume und / oder Tiefgaragen müssen durch weiße oder schwarze Wannen mit drucksicheren Außenwanddurchführungen und angepassten Lichtschächten vor eindringenden Grundwasser geschützt werden. Wohn- und Schlafräume sind oberhalb der HQ 100 Wasserspiegellinie zu positionieren.

Nachgeben: Eine angepasste Nutzung der Gebäude und Hofflächen muss eine zügige Räumung im Hochwasserfall ermöglichen. Schadensminimierung und erleichterte Reinigungsmöglichkeiten nach einem Hochwasser werden durch eine entsprechende Materialwahl (z. B. Fliesen) realisiert.

Die abschließende Prüfung, ob und wie die Gebäudeteile vor allem nördlich der Stadtbibliothek errichtet werden können, obliegt einer rechtlichen Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung nach abgeschlossenen Bauleitplanverfahren. Die Verwaltung ist allerdings bestrebt, bereits während des Rahmenplans eine entsprechende Positionierung des Wasserwirtschaftsamtes (Stellungnahme etc.) zu erreichen.

III. Weiteres Vorgehen

Die Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaft wird im weiteren Verfahren den Detailierungsgrad des Rahmenplans im Maßstab 1:500 zusätzlich erhöhen. Das mittlerweile vorliegende Entwässerungskonzept soll wie zuvor beschrieben, in die freiraumplanerische Gestaltung des Rahmenplans überführt werden. Weiterhin sollen darauf aufbauend genau formulierte Gestaltungsprinzipien beispielsweise der Entwässerungsmulden für das Gestaltungshandbuch erarbeitet werden.

Ein wesentlicher Katalysator bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers im Bereich der Lände stellt der denkmalgeschützte Schlachthof und die Nutzungsintensivierung der Subkultur dar. Aus diesem Grund soll die Projektentwicklung des Schlachthofes prioritär bearbeitet werden.

Die heute dargestellten Ergebnisse sollen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung Anfang des kommenden Jahres der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Ziel ist den abschließend bearbeiten Rahmenplan sowie das parallel in Aufstellung befindliche Gestaltungshandbuch als Qualitätsgarant bei der Umsetzung des neuen Quartiers bis zum Sommer 2023 vorzustellen.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

TOP Ö 7

H. Wallich

Auszug
aus der Niederschrift über die
22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 06.04.2022

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	**Mündlicher Bericht zu dem Rahmenplan Aumühle/Lände:** **- Vorstellung Entwurf aus dem Wettbewerb, Planungsverfahren Rahmenplan und erste Impulse zur Umsetzung des Konzeptes** **- SA Nr. 079 "Zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs auf der Lände"**

Frau Prof. Hohn, Jott-Architekten stellt sich und ihr Architekturbüro sowie den Wettbewerbsentwurf für das Kreativquartier Aumühle/Lände vor (siehe Anlage).

71

Herr Dachsel erläutert die weitere Vorgehensweise.

Herr StR Lohde erinnert an die in 2014 beantragte Verlagerung des Bauhofes als Voraussetzung, um diesen Bereich mit anderen Nutzungen, ebenso wie den ehemaligen Schlachthof sowie die Subkultur in einem Zug zu planen. Herr Lohde findet die Planungen des Architekturbüros sehr ansprechend, bedauert jedoch, dass keiner seinen Einfall, den Brückencharakter zu nutzen und dort ein Gebäude als Brücke zu entwickeln, umgesetzt hat. Er findet die Idee, das Quartier mit Leben zu füllen sehr gut, dies sollte jedoch nicht nur in Form von Cafés geschehen. Er regt an, darauf zu achten, dass sich diese Plätze bei Nichtnutzung für das Mikroklima positiv auswirken.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass diese oftmals kleinen Plätze vorwiegend als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren sollen. Daher wird derzeit untersucht, wieviel Fläche begrünt werden kann.

Herr StR Götz wirft ein, die vorhandenen Gebäude und evtl. das alte Salzlager so zu sanieren, dass sie ganzjährig nutzbar sind. Er appelliert daher, eine zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs vorzunehmen (siehe hierzu den von der BBV gestellten Sachantrag-Nr. 079).

Frau StRin Dr. Zierl möchte wissen, ob sich das Architekturbüro bereits mit folgenden Themen befasst hat:

- Hochwasser (da direkt neben der Amper)
- Klimawandelanpassung (Abstände zwischen den Bäumen und Höhen, Möglichkeit zur Entwicklung von großen Bäumen)
- Flächen für erneuerbare Energien

Frau Prof. Hohn antwortet zu folgenden Themen:

- Die Hochwassersituation wird von einem Hydrogeologen genau überprüft, um zu erfahren, an welchen Stellen beispielsweise eine Tiefgarage möglich wäre.
- Das ganze Gebiet ist sehr grün, das nach Möglichkeit erhalten werden soll. Auch nach einer entsprechenden Bebauung werden noch Grünflächen bzw. genügend Abstand zwischen den Gebäuden für größere Bäume vorhanden sein.
- Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien spielen bei der Planung ebenso eine Rolle wie die Verwendung der Dachflächen zur Energienutzung und das Thema Verkehr, z. B. die Frage, wie viele Stellplätze benötigt werden, wenn zusätzlich innovative Mobilitätskonzepte angeboten werden.

Herrn StR Pötzsch interessiert, ob sich bei neuen oder sanierten Gebäuden an die Gebäudeform aus dem Wettbewerb gehalten werden muss und wie die Zusammenarbeit mit der Verwaltung funktioniert. Er informiert, dass vom Stadtrat beschlossen wurde, demnächst ein Sporthaus für die Razorbacks zu errichten.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass dies im Zusammenhang mit dem Rahmenplan funktioniert und eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Architekten besteht. Jetzt wurde der Rahmen geschaffen, der eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Die Grundgedanken haben einen Einfluss auf das weitere Umfeld. Im Gestaltungshandbuch werden Dinge festgelegt um die Gestaltung, die Qualität und eine Nutzungsmischung zu sichern.

Herr Dachsel ergänzt, dass die weitere Planung in enger Abstimmung mit den Sachgebieten 41 und 43 sowie Frau Prof. Hohn stattfinden soll, um ein bestmögliches Gesamtergebnis in einem gemeinsamen Prozess zu erreichen.

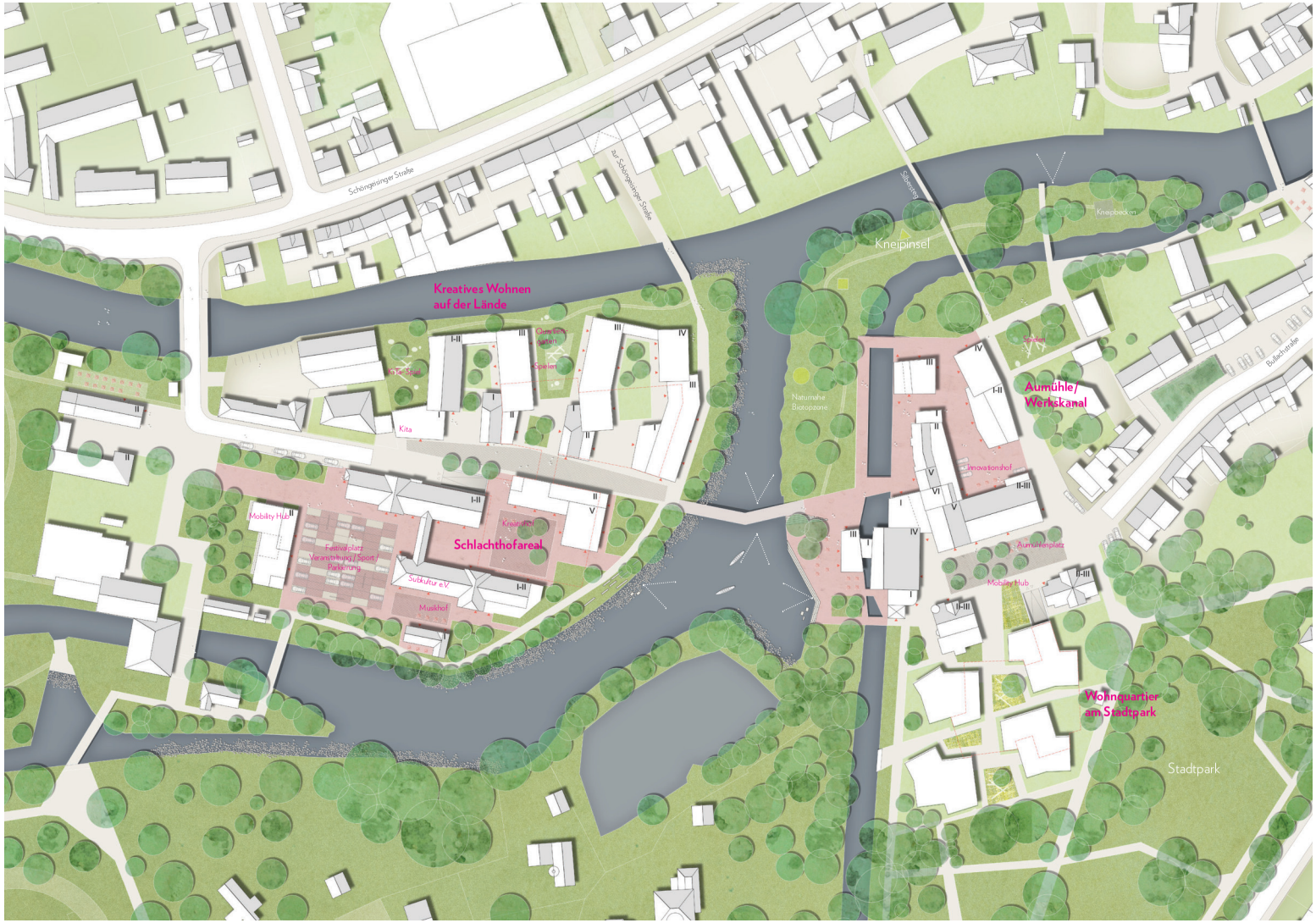
Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.05.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

Funktionsplan



STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2863/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	dw	Erstelldatum	26.10.2022
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.11.2022	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug 2. Zwischennutzungsstudie

Beschlussvorschlag:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.

2. Der vorgeschlagene *mittlere Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.

4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.

5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das kommende Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			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:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbes Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß einer vereinfachten Vergabe zu beauftragen.

Aus vergaberechtlichen Gründen und der pot. Förderung des Projektes durch Städtebaufördermittel hat sich die Verwaltung dazu entschieden, in der **Stadtratssitzung** vom **18.05.2021** den Grundsatzbeschluss aufzuheben und die Beauftragung des Rahmenplans nach regulärem Vergaberecht durchzuführen.
Im Ergebnis wurden alle 3 Preisträger zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und nach Abschluss des Vergabeverfahrens wurde der Auftrag der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften erteilt.

Mit Förderbescheid vom 27.10.2021 hat die Regierung von Oberbayern die Projektförderung des Rahmenplans bewilligt. Die eigentliche Bearbeitung des Rahmenplans, der Zwischennutzungsstudie und des Gestaltungshandbuchs konnten damit nach Unterzeichnung des Vertrags zur Erstellung eines Rahmenplans „Weiterführende Planung des Areals Aumühle und Lände“ im Januar 2022 beginnen.

In Form eines mündlichen Berichtes hat Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **06.04.2022** neben der Arbeitsgemeinschaft das Wettbewerbskonzept des 1. Preises sowie das geplante Rahmenplanverfahren inklusive Zwischennutzungsstudie und Gestaltungshandbuch vorgestellt.

II. Zwischennutzungsstudie

In der Preisgerichtssitzung vom 30.07.2020 hat das Preisgericht dem Stadtrat empfohlen das Büro JOTT Architekten und stern landschaften wie o.g. mit dem 1. Preis auszuzeichnen. Ein wesentliches und überzeugendes Merkmal des eingereichten Konzeptes, ist die prozesshafte Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers. Die Jury hat sich daher auf folgende Formulierung in dem Protokoll des Preisgerichtes geeinigt, die diesen Ansatz würdigt:

> „Ausgehend von den vorhandenen Strukturen der Subkultur entwickeln sich Kreativ- und Gewerbebereiche in einer gut durchdachten zeitlichen Abfolge.
> Kultur- und Kreativwirtschaft wird in allen Arbeitsformen mitgedacht und das Viertel in allen kultur- und kreativwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen in sehr gelungener Weise aufgezeigt.
>
> Aus kultur- und kreativwirtschaftlicher Perspektive begeistert der Gedanken, das Viertel als „kreatives Ökosystem“ zu denken, das von kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen bis hin zu innovativen Arbeitsformen und Co-Working alle Aspekte eines zukünftigen Kreativquartiers auf besonders kompetente Weise berücksichtigt.“

Um diesen Ansatz Rechnung zu tragen war es sinnvoll, den derzeit in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Rahmenplan durch eine entsprechende Zwischennutzungsstudie zu ergänzen. Die Studie dient dabei als unterstützendes Planwerk. Ziel ist eine Vision für die prozessuale Entwicklung des Quartiers zu entwickeln, die als Art Fahrplan einen Weg aufzeigt, wie das Kultur- und Kreativquartier wachsen und sich entwickeln kann. Diese Zielvorstellungen sollen darauf aufbauende Handlungsstränge innerhalb der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren auslösen. Das strategische Dokument schlägt den Rahmen, die Richtung und Inspiration für die Integration von Zwischennutzungen im Quartier vor. Wichtig ist, dass die Zwischennutzungsstudie keine konkrete Planung von individuellen Interventionen darstellt.

Hierzu wurde von der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaft die in Anlage 2 beigefügte Zwischennutzungsstudie erstellt.

Die Studie hat für die Entwicklung von Leitbildern für den Bereich der Aumühle und Lände folgende Inhalte erarbeitet:

- Aufnahme der bestehenden Situation inkl. der Gebäude, Freiräume und Nutzer

- Strategische Entwicklung eines Szenarios zur prozesshaften Entwicklung für den Bereich Lände und Schlachthof (kurz-, mittel-, langfristig)

- Identifikation von Möglichkeitsräumen

- Zusammenstellung aussagekräftiger Referenzprojekte / Entwicklung exemplarischer Stimmungsbilder

- Handlungsempfehlungen

- Abstimmungen mit den ansässigen Nutzern wie Gründerszene, Subkultur, Fuchsbau, Stadtbibliothek, Wirtschaftsförderung, Immobilienmanagement, etc.

Wie beschrieben, wird die Zwischennutzungsstudie dem Ausschuss als inhaltlicher Baustein der Beschlussvorlage beigefügt. Aus diesem Grund begrenzt sich die Verwaltung bei ihren Ausführungen primär auf das Kapitel zu den entwickelten Szenarien sowie den Handlungsempfehlungen, da vor allem diese Inhalte in den Beschlussvorschlägen abgebildet sind. Hierzu werden Auszüge aus der Zwischennutzungsstudie zusammenfassend in die Beschlussvorlage übernommen.

Entwicklung eines Szenarios

Das Büro JOTT Architekten und stern landschaften beschreibt die Entstehung eines kreativ, lebendigen Quartiers als eine Entwicklung, die nicht von heute auf morgen, sondern über die Zeit durch Impulsgeber in Gang gebracht wird. Das folgende Szenario zeigt auf, wie das Projektgebiet durch Zwischennutzungen schon früh im Planungsprozess aktiviert werden kann. Geeignete Pioniere und Ankernutzer haben die Möglichkeit, sich bereits frühzeitig auf strategisch ausgewählten Orten innerhalb des Projektgebietes niederzulassen und somit als Impulsgeber für die späteren Phasen der Entwicklung des Kreativquartiers dienen. Das Szenario bildet einen flexiblen Rahmen, der sich zukünftigen Bedingungen und Anforderungen anpassen kann. Für ausgewählte Vertiefungsbereiche werden alternative Herangehensweisen aufgezeigt.

Entwicklungsszenario – 1. Phase: IMPULSE SETZEN!
Phase 1 – vsl. 0 bis 3 Jahre

Einzelschritte der Phase 1

1. Neugestaltung des Aumühlenplatz
2. Verlegung der Stellplätze hinter die Bibliothek
3. Bereiche für Spiel & Sport
4. Urban Gardening und "Pocket Gardens"
5. Neue Verbindung zur Bibliothek (über Brücke)
6. Aktivität am Wasser
7. Neue Brücken
8. Instandsetzung Schlachthaus, Pferdestall und Hof
9. Rückbau Zaun
10. Verlegung der Mitarbeiter-Stellplätze des Bauhofs
11. Neues Sportlerhaus

Um Impulse setzen zu können, sind in dieser Phase Veranstaltungen und Aktionen notwendig, die als Grundlage einer neuen Identität dienen. Anwohner und Ansässige sollen das Quartier als einen Ort und mit besonderer Qualität am Wasser wahrnehmen.

Die Planer schlagen vor, Aktivitäten strategisch zu konzentrieren, um eine kritische Masse und Stimmung aufzubauen. Dies soll örtlich an bestimmen Hot-Spots sowie zeitlich gestaffelt stattfinden und durch Feste / Veranstaltungen transportiert werden.

Die gezielte Öffnung von neuen Wegemöglichkeiten und der Abbau von Barrieren führt zum ersten Mal für einen Großteil der Bevölkerung dazu, dass der Bereich der Aumühle und Lände als zusammenhängendes Gebiet wahrgenommen werden kann.

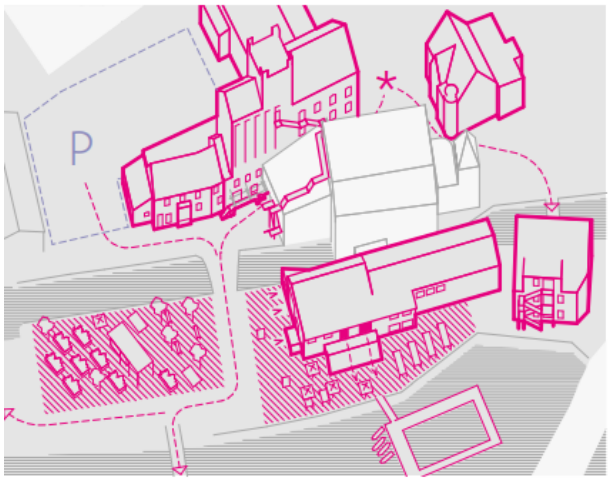
Die Interventionen sollen spontan und offen bleiben sowie möglichst als niederschwellige „Low-Budget-Maßnahmen“ umgesetzt werden. Es ist wichtig die Qualität des Ortes zu erhalten, als einen Ort der im Wandel ist und von den Bürgerinnen und Bürgern geformt werden kann.

Bereits in diesem Jahr konnte mit der Gestaltung des Aumühlenplatzes und dem darauffolgenden Aumühlenfest ein erster wichtiger Beitrag geleistet werden, das Quartier frühzeitig zu aktivieren. Mit der Verlagerung der Stellplätze auf die Nordseite der Stadtbibliothek sowie der Errichtung von Pflanzinseln konnte die Aufenthaltsqualität neben dem Kunstwerk zusätzlich gesteigert werden.

Luftbild nach Umsetzung des Platzes

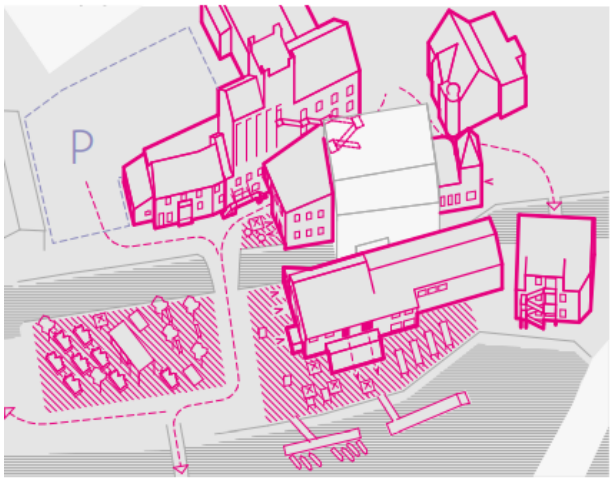
Neben dem Schlachthof im Bereich der Lände sowie der Stadtbibliothek im Bereich der Aumühle, kommt dem Taubenhaus ebenfalls eine strategische Bedeutung zu. Als bauliches Bindeglied vom Aumühlenplatz in Richtung Lände und zukünftigem neuen Brückenbauwerk, bestehen hier bewusste Steuerungsmöglichkeiten der Stadt, wie eine zukünftige Nutzung aussehen könnte. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und der entsprechend als aufwendig zu bewertenden Sanierungsarbeiten, kann derzeit schwer abgeschätzt werden wie und wann eine Entwicklung des Tau-

benhauses möglich ist. Das Büro JOTT Architekten und stern landschaften hat daher 3 Szenarien entwickelt, wie mit dem Taubenhaus und dem entsprechenden Umfeld umgegangen werden kann.



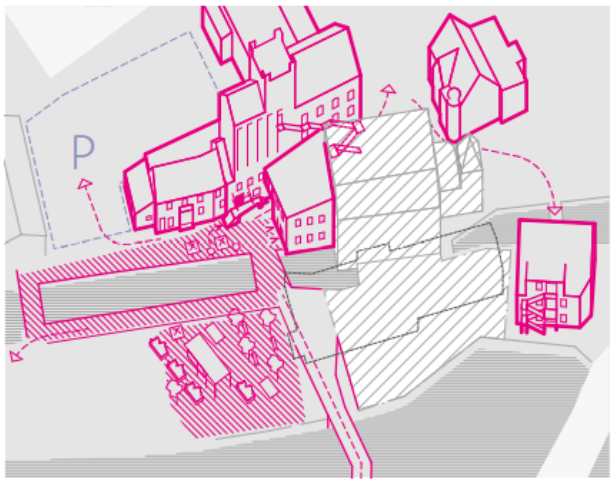
Situation 1 : Leerstand Taubenhaus (kurzfristig)

- Neuer Weg von der Bibliothek zur Brücke (Bestand)
- Aktivitäten (z.B. Flussbad oder Biergarten) am Ufer neben dem Lagergebäude.
- Fluchttreppe Bibliothek bleibt unverändert



Situation 2 : Teilweise temporäre Nutzung im Taubenhaus (kurz- bis mittelfristig)

- Neuer Weg von der Bibliothek zur Seufzerbrücke (Bestand)
- aktive Nutzung (z.B. Kantine) im nördlichen Teil des Taubenhauses
- Aktivitäten (z.B. Flussbad oder Biergarten) am Ufer neben dem Lagergebäude.
- Fluchttreppe Bibliothek temporär umgebaut, direkte Durchfahrt Aumühle Platz - Werkskanal eingeschränkt



Situation 3 : Während der Renovierung des Taubenhauses (mittelfristig)

- Neue Amperbrücke, Lagerhalle abgerissen, Baugelände zwischen Taubenhaus und Obermühlenkanal
- aktive Nutzung (z.B. Kantine) im nördlichen Teil des Taubenhauses
- Fluchttreppe Bibliothek temporär umgebaut, direkte Durchfahrt Aumühle Platz - Werkskanal eingeschränkt

Entwicklungsszenario – 2. Phase: VERFESTIGEN!
Phase 2 – vsl. 3 bis 5 Jahre

Einzelschritte der Phase 2

1. Veranstaltungsfläche hinter der Bibliothek
2. Überarbeitung Eingänge Bibliothek
3. Neugestaltung Werkskanal, evtl. mit Lesegarten
4. Aktive Nutzungen an strategischen Orten
5. Pot. Verlegung der Nutzer im Fuchsbau
6. Neue Brücke erlaubt eine barrierefreie Verbindung
7. Instandsetzung der Schlachthofgebäude und Freiräume
8. Festplatz (wird im Alltag für Parkplätze benutzt)
9. Neue öffentliche Stellplätzen und Mobilitätsstationen für alle Nutzergruppen.

Die Planer schlagen für die 2. Phase dem *VERFESTIGEN* vor, die Räumlichkeiten und Einrichtungen, die den sog. „Ankernutzern“ wie Bibliothek und Subkultur dienen, zu verfestigen. Für beide Bereiche würde dies bedeuten, vor allem das Umfeld in Richtung Norden zu aktivieren und bespielen. Im Ergebnis würden sich damit die „Hot-Spots“ der ersten Phase deutlich ausweiten. Die Sanierung des nördlichen Schlachthofteils würde ebenfalls in dieser Phase erfolgen. Ziel ist Teile der Zwischennutzer im Bereich der Aumühle Süd (Fuchsbau) in den nördlichen Teil des Schlachthofes sowie das Ampersite zu verlegen, um bereits das Baufeld für die Entwicklung freizumachen.

In dieser Phase wachsen die Lände mit dem Areal der Aumühle durch den Bau der barrierefreien Brücke zusammen und schaffen ein gesamtheitliches Quartier. Um das Zusammenwachsen weiter zu unterstützen, sollen der Umbau und die Umnutzung von Gebäuden an strategisch wichtigen Orten weiter gefördert werden. Als Beispiel ist in diesem Zusammenhang die pot. Aktivierung von Teilflächen der Stadtgärtnerei zu nennen. Die neu gewonnen Freiflächen sollen wiederum zum ersten Mal durch größere Feste genutzt werden.

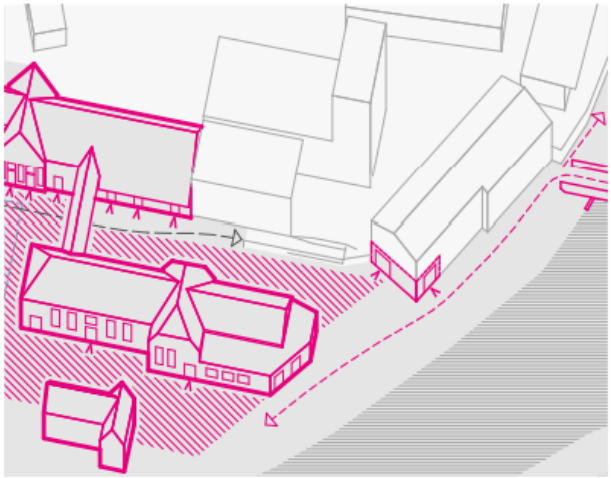
Bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers besteht eine große Herausforderung darin, zum einen die in der Zwischennutzungsstudie angeregten Handlungsstränge umzusetzen und gleichzeitig den laufenden Betriebsablauf des Bauhofes nicht zu stören.
Wie in den bisherigen Ausführungen und in der Zwischennutzungsstudie dargestellt, lässt sich der Eingriff in das Betriebsgelände leider nicht vollständig vermeiden. Die Planer haben aus diesem Grund versucht dies möglichst gering zu halten.

Im Ergebnis sind bei der Umsetzung des Konzeptes zwei Eingriffe zwingend erforderlich, die kurz dargestellt werden. :

1. Für die Errichtung der Fußgänger und Radfahrerbrücke von dem Biomarkt in Richtung Lände ist ein sinnvoller Anschluss an das bestehende Wegenetz bzw. an die Seufzerbrücke notwendig. Um diesen Anschluss und damit die Nutzung der Brücke sicherzustellen, bedarf es einer Verlagerung des Bauhofunterstandes indem heute Verkehrszeichen und Anhänger gelagert werden. Die Brücke muss aufgrund eines befristeten Wegerechtes bis 31.10.2025 errichtet sein.

2. Um zusätzliche Freiflächen für Veranstaltungen und Aktionen zu gewinnen und vor allem um eine Sanierung des nördlichen Schlachthofes zu ermöglichen, ist der Bereich zwischen den beiden Schlachthofteilen des heutigen Bauhofes in Richtung Stadtgärtnerei möglichst frei zu machen.

   Dieses Areal wird heute als Lagermöglichkeit und für den Abtransport von Abfällen (Müllcontainer) genutzt. Aus logistischen Gründen muss die Zufahrt zu dem Müllcontainer von Westen kommend zwischen den beiden Schlachthofteilen erfolgen. Bei mehreren Gesprächen mit den Leitungen des Bauhofes wurde deutlich, dass eine vollständige Räumung dieses Bereiches aus betriebsorganisatorischen Gründen kritisch gesehen wird. Die Planer haben aus diesem Grund drei verschiedene Szenarien erarbeitet.



Bauhof / Schlachthof
Situation 1 : Minimaler Eingriff im Bauhof

- minimale Umnutzung der Bauhofbestandsgebäude (historische Gebäude plus ca. 70qm GF)
- Erhalt Abfallcontainer
- Baubereich für Instandsetzung des Kessel-/Kühlhauses eingeschränkt

Bauhof / Schlachthof
Situation 2 : Mittlerer Eingriff im Bauhof

- Umnutzung Bauhofbestandsgebäude (historische Gebäude plus ca. 390 qm GF)
- Evtl. Umnutzung oder Abriss der Überdachung südlich des Salzsilos
- Verlegung Abfallcontainer
- **Es wird empfohlen, mindestens diesen mittleren Szenario aufzuführen, um eine aureichende Nutzfläche für Zwischennutzungen zur Verfügung zu stehen und eine kritische Masse von Aktivitäten zu erreichen.**

Bauhof / Schlachthof
Situation 3 : Größerer Eingriff im Bauhof

- Umnutzung Bauhofbestandsgebäude (historische Gebäude plus ca. 1200 qm GF)
- Zwischennutzung im Salzlager und Lagerhalle
- Verlegung Abfallcontainer

Wie oben dargestellt, schlagen die Planer in dieser Phase (3- 5 Jahre) vor, mindestens den *mittleren Eingriff* im Bauhof vorzunehmen, um eine ausreichende Fläche zu generieren, die für Zwischennutzungen und Aktivitäten zur Verfügung stehen.
Beispielsweise liegen der Verwaltung bereits zum heutigen Zeitpunkt Anfragen vor, die in Richtung einer temporären Gastronomie (Biergarten u.ä.) zwischen dem nördlichen und südlichen Schlachthof gehen. Solche und ähnliche Anfragen mussten bisher aufgrund des Konfliktes mit dem vorhandenen Müllcontainer inkl. Logistik sowie Lagerflächen abgelehnt werden.

Entwicklungsszenario – 3. Phase: WACHSEN!
Phase 3– vsl. 5 bis 10 Jahre

Einzelschritte der Phase 3

1. Vernetzung in Richtung Stadtzentrum
2. Neugestaltung Kneipp-Insel
3. Fertigstellung Aumühle Süd mit aktiven Nutzungen im EG der historischen Villen
4. Renoviertes Taubenhaus sowie Räumlichkeiten im Schlachthof-Areal übernehmen Nutzer aus Ampersite.
5. Aktive Nutzung am Wasser
6. Entwicklung Bauhofgelände evtl. in mehreren Phasen – siehe Vertiefungsbereich 3
7. Fertiggestellter Kreativhof im Schlachthof-Areal (mit tiefgarage) dient als neue Treffpunkt.

In dieser Phase sieht das Büro JOTT Architekten und stern landschaften eine deutliche Steigerung von neuen Nutzern, durch die Sanierung des Taubenhauses, des Schlachthofareals sowie der Errichtung des Bereichs Aumühle Süd (IGEWO) und des Hochpunktes im Bereich des Kreativhofes auf der Lände.
Der Bauhof soll in dieser Phase verlegt werden, so dass Bauarbeiten der letzten Entwicklungsphase beginnen können, wie die Baureifmachung des Areals Lände Nord und Aumühle Nord.
Das bereits ergänzte Wegenetz soll weiter in Richtung Innenstadt fortgeführt werden, um angrenzende Stadtteile entlang der Amper zu erschließen und die Vernetzung des Kultur- und Kreativquartiers sicherzustellen.

Entwicklungsszenario – 4. Phase: KREATIV BLEIBEN!
Phase 4– ab 10 Jahren

Einzelschritte der Phase 4

1. Neuer Innovationshof hinter der Bibliothek.
2. Fertiggestellte Gebäude Lände Nord mit Räumlichkeiten für aktive und gemeinsame Nutzungen im Hof und zur Straße.
3. Fertiggestellung die letzten Gebäuden im Schlachthof, sowie eine Überprüfung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs.
4. Freigeben Grünbereich als naturnahe Ausgleichszone

In dieser Phase werden die letzten Bereiche des Quartiers fertiggestellt. Durch die Vielzahl unterschiedlicher Nutzergruppen und Akteure wird das Quartier rund um die Uhr aktiv. Die Dynamik, die aus den vorangegangenen Entwicklungsphasen resultiert, sollte erhalten bleiben. Strukturen und Organisationen wie ein von dem Planern vorgeschlagenen Quartiersmanager*in, die die Zwischennutzungen unterstützt haben, sollten erhalten bleiben und ihre Arbeit fortsetzen.
Die Nutzungen der Räumlichkeiten sollte dabei möglichst flexibel bleiben. Die Freiflächen bieten auch in dieser Phase weiterhin Raum für Veranstaltungen, Feste und gemeinschaftliche Nutzungen.

III. Vorhaben im Planungsgebiet - Fortschritt

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurden bereits einige Vorhaben innerhalb des Planungsgebietes angestoßen und teilweise unterschiedlich weit bearbeitet. Im Folgenden werden die aktuellen Projektstände kurz dargestellt:

Vorhaben	Status
Ampersite	Seit Mai 2022 können Start-Ups und Gründer*innen die sanierten Räumlichkeiten des ehemaligen Geschäftsführerhauses der Stadtwerke nutzen
Brücke zur Lände	Das Provisorium soll bereits in diesem Jahr aufgestellt werden. Der Abriss der bestehenden Brücke und der Neubau im kommenden Jahr erfolgen.
Fußgänger*in- und Radfahrer*in Brücke Biomarkt	Planungsphase ist für dieses und das kommende Jahr geplant. Die Fertigstellung der Brücke muss bis 31.10.2025 erfolgen.
Sportlerhaus	Im Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport vom 15.03.2022 wurde der Bau des Sportlerhauses befürwortet. Entsprechende Haushaltsmittel wurden angemeldet. Die Vereine sind in die Objektplanung eingestiegen.
Sanierung denkmalgeschützter Schlachthof	Die Verwaltung befindet sich derzeit in der Projektentwicklung des Schlachthofes. Es wird davon ausgegangen, dass Anfang 2023 ein erster Entwurf einer Machbarkeitsstudie vorliegt.

IV. Weiteres Vorgehen

Das Büro JOTT Architekten und stern landschaften hat als letztes Kapitel der Zwischennutzungsstudie eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen vorgeschlagen, die aus Sicht der Verwaltung als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers dienen sollten. Anhand dieser ist es notwendig Kapazitäten, Haushaltsmittel und politischen Rückhalt zu bündeln um die von den Planern vorgeschlagenen Entwicklungsszenarien tatsächlich mit Leben zu füllen.

Prioritär sind vor allem die beiden Katalysatoren Schlachthof inkl. Subkultur und die Stadtbibliothek zu behandeln um damit die Entwicklung des Quartiers weiter anzustoßen. Die damit verbundene Verlagerung des Bauhofes muss ebenfalls vorrangig bearbeitet werden mit dem Ziel Möglichkeitsräume zu eröffnen und die gesamte Entwicklung der Lände zu ermöglichen.

Damit der von den Planern vorgeschlagene *mittlere Eingriff* in den Bauhof in Phase 2 begünstigt werden kann, ist es erforderlich alternative Lagerflächen für die pot. verlorengegangenen Flächen ausfindig zu machen. Nach Rücksprache mit dem Bauhof würden hierfür ausschließlich die schon als Lager genutzten Flächen am Zellhof betriebsorganisatorisch sinnvoll sein. Die baurechtliche Prüfung von Lagerhallen an diesem Ort steht noch aus.

Wie in der Beschlussvorlage *2862 / 2022 Beschluss Vorentwurf Rahmenplan* beschrieben, sollen auch die Ergebnisse der Zwischennutzungsstudie Form einer Bürgerinformationsveranstaltung Anfang des kommenden Jahres der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

TOP Ö 8

H. Wallich

Auszug
aus der Niederschrift über die
22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 06.04.2022

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
Ausschussmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 2	**Mündlicher Bericht zu dem Rahmenplan Aumühle/Lände:** **- Vorstellung Entwurf aus dem Wettbewerb, Planungsverfahren Rahmenplan und erste Impulse zur Umsetzung des Konzeptes** **- SA Nr. 079 "Zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs auf der Lände"**

Frau Prof. Hohn, Jott-Architekten stellt sich und ihr Architekturbüro sowie den Wettbewerbsentwurf für das Kreativquartier Aumühle/Lände vor (siehe Anlage).

Herr Dachsel erläutert die weitere Vorgehensweise.

Herr StR Lohde erinnert an die in 2014 beantragte Verlagerung des Bauhofes als Voraussetzung, um diesen Bereich mit anderen Nutzungen, ebenso wie den ehemaligen Schlachthof sowie die Subkultur in einem Zug zu planen. Herr Lohde findet die Planungen des Architekturbüros sehr ansprechend, bedauert jedoch, dass keiner seinen Einfall, den Brückencharakter zu nutzen und dort ein Gebäude als Brücke zu entwickeln, umgesetzt hat. Er findet die Idee, das Quartier mit Leben zu füllen sehr gut, dies sollte jedoch nicht nur in Form von Cafés geschehen. Er regt an, darauf zu achten, dass sich diese Plätze bei Nichtnutzung für das Mikroklima positiv auswirken.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass diese oftmals kleinen Plätze vorwiegend als Nachbarschaftstreffpunkt fungieren sollen. Daher wird derzeit untersucht, wieviel Fläche begrünt werden kann.

Herr StR Götz wirft ein, die vorhandenen Gebäude und evtl. das alte Salzlager so zu sanieren, dass sie ganzjährig nutzbar sind. Er appelliert daher, eine zeitnahe Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude des alten Schlachthofs vorzunehmen (siehe hierzu den von der BBV gestellten Sachantrag-Nr. 079).

Frau StRin Dr. Zierl möchte wissen, ob sich das Architekturbüro bereits mit folgenden Themen befasst hat:

91

- Hochwasser (da direkt neben der Amper)
- Klimawandelanpassung (Abstände zwischen den Bäumen und Höhen, Möglichkeit zur Entwicklung von großen Bäumen)
- Flächen für erneuerbare Energien

Frau Prof. Hohn antwortet zu folgenden Themen:

- Die Hochwassersituation wird von einem Hydrogeologen genau überprüft, um zu erfahren, an welchen Stellen beispielsweise eine Tiefgarage möglich wäre.
- Das ganze Gebiet ist sehr grün, das nach Möglichkeit erhalten werden soll. Auch nach einer entsprechenden Bebauung werden noch Grünflächen bzw. genügend Abstand zwischen den Gebäuden für größere Bäume vorhanden sein.
- Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien spielen bei der Planung ebenso eine Rolle wie die Verwendung der Dachflächen zur Energienutzung und das Thema Verkehr, z. B. die Frage, wie viele Stellplätze benötigt werden, wenn zusätzlich innovative Mobilitätskonzepte angeboten werden.

Herrn StR Pötzsch interessiert, ob sich bei neuen oder sanierten Gebäuden an die Gebäudeform aus dem Wettbewerb gehalten werden muss und wie die Zusammenarbeit mit der Verwaltung funktioniert. Er informiert, dass vom Stadtrat beschlossen wurde, demnächst ein Sporthaus für die Razorbacks zu errichten.

Frau Prof. Hohn erklärt, dass dies im Zusammenhang mit dem Rahmenplan funktioniert und eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Architekten besteht. Jetzt wurde der Rahmen geschaffen, der eine gewisse Flexibilität ermöglicht. Die Grundgedanken haben einen Einfluss auf das weitere Umfeld. Im Gestaltungshandbuch werden Dinge festgelegt um die Gestaltung, die Qualität und eine Nutzungsmischung zu sichern.

Herr Dachsel ergänzt, dass die weitere Planung in enger Abstimmung mit den Sachgebieten 41 und 43 sowie Frau Prof. Hohn stattfinden soll, um ein bestmögliches Gesamtergebnis in einem gemeinsamen Prozess zu erreichen.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Sachverhalt zur Kenntnis.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.05.2022

Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister

ZWISCHENNUTZUNGSSTUDIE

02.11.2022

Kreativquartier Fürstenfeldbruck

JOTT architecture and urbanism & stern landschaften

Dokument erstellt von:

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
https://cargocollective.com/sternlandschaften

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 43 Stadtentwicklung, Mobilitätsmanagement,
Klimamanagement, Radverkehr, Verkehr
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Einleitung
Vision Kreativquartier
Zielsetzung Zwischennutzungsstudie
Definition Zwischennutzung
Grundsätzliche Prinzipien für erfolgreiche Zwischennutzungen

1. Bestandsaufnahme
Aktive Nutzungen
Freiräume
Gebäudestrukturen

2. Entwicklung eines Szenarios
Phase 1 - Impulse setzen!
Phase 2 - Verfestigen!
Phase 3 - Wachsen!
Phase 4 - Kreativ bleiben!
Vertiefungsbereiche Aumühle / Schlachthof / Bauhof
Strategien für die Ankernutzer

3. Möglichkeitsräume
Eventuelle Aneignungsräume im Freien
Gebäude mit Potenzial für Zwischennutzungen
Identitätsstiftung durch Kunst

4 Inspirationen
Mögliche Leitkonzepte für Zwischennutzungen
Vision und Stimmungsbilder für Schlachthof / Auf der Lände
Vision und Stimmungsbild für Aumühle / Amperufer
Relevante Referenzprojekte

5 Handlungsempfehlungen
Fokus 1 - Strategische Ziele
Fokus 2 - Koordination und Vernetzung
Fokus 3 - Räumliche Maßnahmen

A1 Appendix
Auflistung durchgeführter Gespräche

EINLEITUNG

Diese Zwischennutzungsstudie dient zur Unterstützung des städtebaulichen Rahmenplans für das Kreativquartier Fürstenfeldbruck (Aumühle/ Lände). Es handelt sich um eine Vision für die prozessuale Entwicklung des Quartiers. Das strategische Dokument schlägt den Rahmen, die Richtigung und Inspiration für die Integration von Zwischennutzungen im Quartier vor. Dabei handelt es sich um keine konkreten Planungen von individuellen Interventionen.

Schwarzplan M 1:5000 (Stand Wettbewerbsbeitrag 2020)

Vision Kreativquartier

Ein kreatives, lebendiges Quartier entsteht nicht von heute auf morgen, sondern entwickelt sich über Zeit durch Impulsgeber. Als Katalysatoren für diesen Prozess sehen wir zwei Aktivitätshubs vor: den „Innovation/ Wissen/Prototyping"-Hub am Werkskanal und den „Kultur/ Start-Up/ Makers" - Hub um den Schlachthof. Die Aktivitäten dieser beiden Bereiche komplementieren sich und formen ein lebendiges, kreatives und innovatives Quartier. Das neue urbane Kreativquartier setzt sich aus verschiedenen Teilbereichen zusammen, die sich durch unterschiedliche Schwerpunkte, Stärken und Charaktere auszeichnen. Die städtebauliche Strategie sieht eine fortlaufende prozessuale Transformation vor, so dass sich schrittweise eine atmosphärische und programmatische Vielfalt innerhalb des neuen Kreativquartiers entwickeln kann.

Schlachthofareal – Kultur- Start-Up-Makers Hub

Der ehemalige Schlachthof mit seinen historischen Gebäuden hat einen starken Charakter und seine eigene Identität, die auf kulturellen, kreativen und Start-Up Nutzungen basiert. Der Impulsgeber Subkultur e.V. wird ergänzt durch weitere Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie nicht störendem Gewerbe.

Kreatives Wohnen auf der Lände

Im nördlichen Bereich der Lände entsteht ein kreatives, mischgenutztes Wohngebiet. Hier kommen die Kreativwirtschaft und das Wohnen zusammen und werden in einer neuen Nachbarschaft integriert. Es entsteht eine dynamische Gemeinschaft in einer Vielzahl von unterschiedlichen Wohntypologien in einer robusten Struktur.

Aumühle/ Werkskanal

Entlang des Werkskanals entsteht eine lebendige, kreative Szene mit einer dynamischen Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Hier treffen die Kreativwirtschaft und die Landschaft aufeinander. Ein neues, flexibel nutzbares Gebäudeensemble mit einer belebten Erdgeschosszone ergänzt die bestehende Stadtbibliothek, formt einen kreativen Hof aus und bildet einen Kopf zur Auenlandschaft. Hier wird produziert und gewohnt. Es entsteht ein Ort des Wissenstransfers, als innovative Ergänzung zur Bücherwelt der Bibliothek

Der Planungsprozess Aumühle/ Lände

Der städtebauliche Wettbewerb für das Kreativquartier „Lände und Aumühle – am Wasser wohnen, geniessen, kreativ sein" wurde im Sommer 2020 entschieden. Das Preisge-

richt hat sich einstimmig für das Projekt von JOTT architecture and urbanism und sternlandschaften entschieden. Das Wettbewerbsergebnis wurde im September 2020 in einer Bürgerveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Ende 2021 wurde dann die ARGE JOTT/stern mit der Rahmenplanung, der Anfertigung eines Gestaltungshandbuchs und Zwischennutzungsstudie beauftragt. Die Fertigstellung des Rahmenplans und Gestaltungshandbuch ist bis Mitte 2023 geplant. Die Zwischennutzungsstudie bildet den Auftakt und soll bereits bis Mitte 2022 abgeschlossen sein. Die Erkenntnisse der Studie können somit sowohl in den Rahmenplan als auch in das Gestaltungshandbuch mit einfließen.

Auszug aus dem Juryprotokoll:

„Ausgehend von den vorhandenen Strukturen der Subkultur entwickeln sich Kreativ- und Gewerbebereiche in einer gut durchdachten zeitlichen Abfolge. Kultur- und Kreativwirtschaft wird in allen Arbeitsformen mitgedacht und das Viertel in allen kultur- und kreativwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen in sehr gelungener Weise aufgezeigt.
Aus kultur- und kreativwirtschaftlicher Perspektive begeistert der Gedanken, das Viertel als „kreatives Ökosystem„ zu denken, das von kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen bis hin zu innovativen Arbeitsformen und Co-Working alle Aspekte eines zukünftigen Kreativquartiers auf besonders kompetente Weise berücksichtigt.“

Visualisierung Werkskanal (Stand Wettbewerbsbeitrag 2020)

Lageplan Bestand (Stand Wettbewerbsbeitrag 2020)

Zielsetzung Zwischennutzungsstudie

Zu den Zielen der Zwischennutzungsstudie gehört das Aufzeigen einer prozessualen Entwicklung für das zukünftige Kreativquartier Aumühle/ Lände. Die Zwischennutzungsstudie stellt einen Weg dar, wie man die Vision des Kreativquartiers erreichet. Ebenso dient sie als Handlungsempfehlung, wie eine solche Entwicklung aussehen kann und gleichzeitig weiterführende Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt.

Die Zwischennutzungsstudie dient als Grundlage für die Stadt (auch zur Beschaffung von Geldern). Es wird erwartet, dass die Stadtverwaltung damit bewusst auf Akteure zugehen kann, die als Zwischennutzer in Frage kommen würden und somit die ersten Nutzer des neuen Kultur- und Kreativ quartiers darstellen. Für den Erfolg des Quartiers ist eine frühzeitige Einbindung aller beteiligten Akteure sehr wichtig. Neben den Trägern öffentlicher Belange, müssen auch die vorhandenen Akteure wie der Subkultur e. V., die Stadtbibliothek und die IGEWO intensiv in die Planungen des Rahmenplanes einbezogen werden.

Aufbau der Studie

Die Zwischennutzungsstudie umfasst die folgenden Leistungen für die Entwicklung von Leitbildern für den Bereich der Aumühle und der Lände:

- Aufnahme der bestehenden Situation (Gebäude, Freiräume und Nutzer) – siehe Kapitel 1
- Strategische Entwicklung eines Szenarios zur prozesshaften Entwicklung für den Bereich Lände und Schlachthof (kurz-, mittel-, langfristig) - siehe Kaptitel 2
- Identifikation von Möglichkeitsräumen - siehe Kapitel 3
- Zusammenstellung aussagekräftiger Referenzprojekte/ Entwicklung exemplarischer Stimmungsbilder - siehe Kapitel 4
- Handlungsempfehlungen - siehe Kapitel 5
- Abstimmungen mit den ansässigen Nutzern (Gründerszene/ Subkultur e.V., Fuchsbau, Stadtbibliothek und Trägern öffentlicher Belange (Wirtschaftsförderung, Immobilienmanagement...)

Vision - Kultur im Schlachthof

Definition Zwischennutzung

Unter Zwischennutzung verstehen wir die **temporäre Nutzung von Gebäuden und Freiflächen** in der Zwischenzeit von der Aufgabe einer früheren Nutzung bis zur Realisierung eines zukünftigen Projektes. Es kann sich dabei um Events, saisonale Nutzungen, künstlerische Interventionen oder mittelfristige Zwischennutzungen über einen Zeitraum von ein paar Jahren handeln. **Zwischennutzungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie für eine zeitlich begrenzte Dauer geplant sind.** Erfolgreiche Zwischennutzungen können eine langfristige Wirkung auf das Quartier haben und sich sogar verstetigen. Die Abgrenzung zwischen temporären und dauerhaften Nutzungen ist jedoch oft nicht eindeutig.

Grundsätzliche Prinzipien für eine erfolgreiche Zwischennutzung:

1 Aktivierung des Ortes/ Lebensqualität
Zwischennutzungen aktivieren den Ort, fördern die öffentliche Wahrnehmung und machen dadurch auf den Ort aufmerksam! Zwischennutzungen bringen Leben aufs Areal und schaffen Lebensqualität.

2 Flexible Räume/ Aneignung
Zwischennutzungen brauchen offene, unprogrammierte und dadurch flexible Räume. Flexibilität und Aneignungsmöglichkeiten müssen gewährleistet werden.

3 Weniger ist mehr
Um den Charakter des vorhandenen Areals zu erhalten, ist es wichtig nicht zu viel einzugreifen. So wenig wie möglich, aber so viel wie notwendig.

4 Basis für neue Nutzerkonstellationen/ Erproben von neuen Kollaborationen
Zwischennutzungen sind die Basis für richtige Nutzerkonstellationen und neue Nachbarschaften. Vorhandene Ankernutzer müssen eingebunden werden. Eine Balance zwischen kulturellen Nutzungen (künstlerischen Aktivitäten) und ökonomischen Tätigkeiten muss gefunden werden.

5 Testen und Erproben von Ideen
Durch Zwischennutzungen können die Anziehungskraft und Attraktivität getestet und erprobt werden. Es werden Prozesse angestoßen und ins Rollen gebracht. Ideen für eine langfristige Nutzung können getestet und erprobt werden, als ergebniss-offener Lernprozess für den Ort und das Zusammenspiel des Quartiers.

6 Cluster aufbauen
Eine kritische Masse ist erforderlich, damit eine Zwischennutzung ein Selbstläufer wird. Zwischenutzungen ordnen sich clusterförmig an. Es entstehen Netzwerke und Synergieeffekte.

Was bedeutet das konkret für das Kreativquartier Aumühle und Lände?

Im Projektgebiet Aumühle und Lände gibt es leerstehende Gebäude und nichtgenutzte Flächen, so dass eine Zwischennutzung zur Aktivierung des Quartiers gut machbar wäre. Bereits jetzt zeichnen sich erste Zwischennutzungen ab, wie der Fuchsbau, die Ampersite oder das Turmgeflüster e.V.

Die beiden Ankernutzer Stadtbibliothek und Subkulture e.V. im Projektgebiet, können als starke Impulsgeber weitere Nutzungen anziehen. Sie sind der Kern für neue Nutzerkonstellationen und sollten strategisch unterstützt werden. Dabei ist bereits jetzt an eine ausgewogene Mischung von kulturellen Nutzungen (künstlerische Tätigkeiten) und ökonomischen Tätigkeiten, so dass die Wirtschaftlichkeit des Quartiers langfristig gesichert wird.

Die entgültige Planung wird noch länger dauern, so dass die Zwischennutzung ein gutes Instrument darstellt, den Prozess zu starten, den Ort zu aktivieren und erste Ideen zu testen.

1. BESTANDSAUFNAHME

Die Aufnahme der Bestandsituation des Projektgebietes dient als wichtige Grundlage für die Zwischennutzungsstudie. Durch ausgiebige Vor-Ort-Untersuchungen der bestehenden Gebäudestrukturen und Freiräume sowie ausführliche Gespräche mit den einzelnen Akteuren, wurde eine Übersicht der bestehenden Situation in Form von Photos und Kartierungen erstellt.

Aktive Nutzungen im Bestand:

1 **Gaststätte auf der Lände**
Innen- und Außengastronomie

2 **Jugendwohnen**
Im Badhaus des Schlachthofs

3 **Subkultur e.V.**
Vernstaltungsraum mit Bar Konzerte und Feste.

4 **Bauhof Stadt Fürstenfeldbruck**
Vielfalt von Werkstatt, Büro und Lagerräume

5 **Stadtbibliothek Aumühle**
Bibliothek inkl. Lesecafe, Meeting-Räume und Veranstaltungsräume

6 **Turmgeflüster e.V.**
Proberäume

7 **Ampersite**
Büroartige Co-Working Räume

8 **Caritas / Diakonie / Wohngruppe**
Büroräume und Beratungstelle in den historischen Villen

9 **Fuchsbau Gewerberäume**
Büroartige Nutzungen

10 **Fuchsbau Gewerberäume**
Hallenartige Nutzungen

ÜBERSICHTSPLAN PROJEKTGEBIET

FREIRAUM IM BESTAND >

1. Strasse „Auf der Lände“
2. Außenterasse Gaststätte
3. Werkshof Bauhof
4. Öffentliche Parkplatz
5. Werkshof ehem. Schlachthof (nord)
6. Werkshof ehem. Schlachthof (süd)
7. Uferweg
8. Amper Ufer ehem. Stadtwerk
9. ehem. Lagerfläche Stadtwerk
10. Skulpturpark
11. Kneipp-Insel (Park)
12. Tennisplatz (wenig genutzt)
13. Betriebshof / Parkplatz Aumühle.
14. Aumühleplatz
15. Eingang Stadtpark
16. Grünräum*
17. Parkplatz Fuchsbau*

* auf privatem Grund, jedoch derzeit öffentlich zugänglich

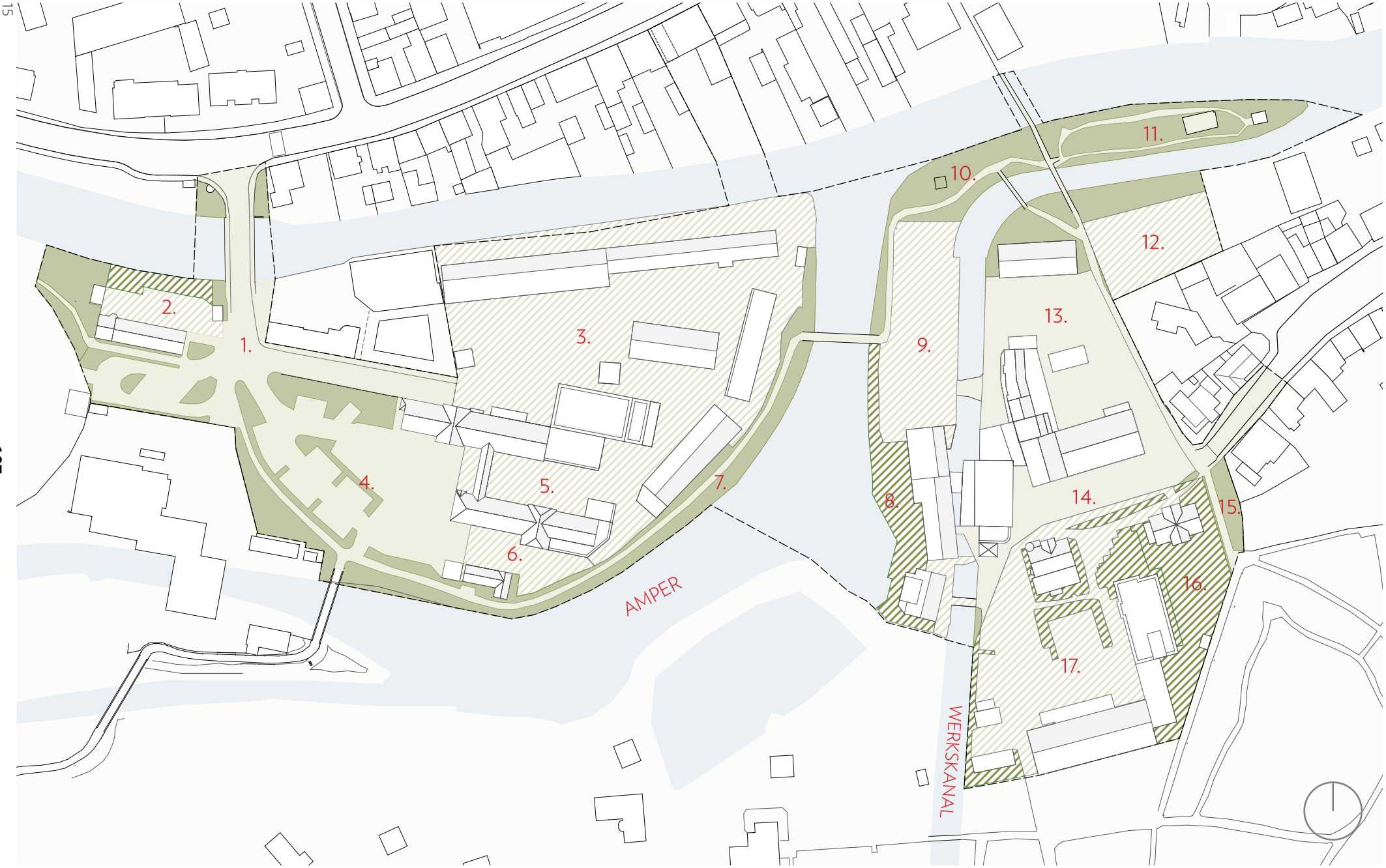
Grünflächen (öffentlich)

Grünflächen (privat**)

befestigte Flächen (öffentlich)

befestigte flächen (privat**)

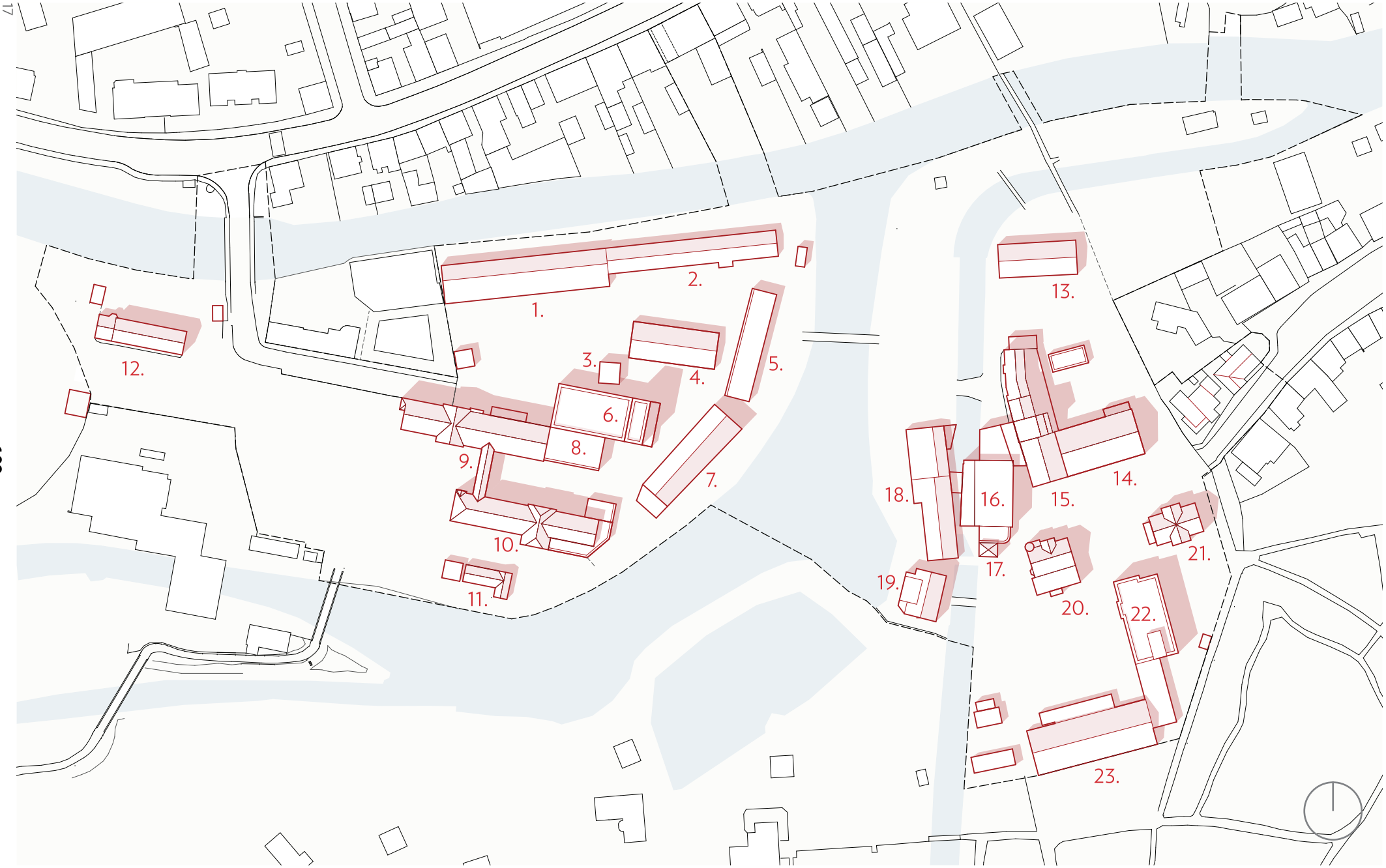
** jedoch teilweise derzeit öffentlich zugänglich



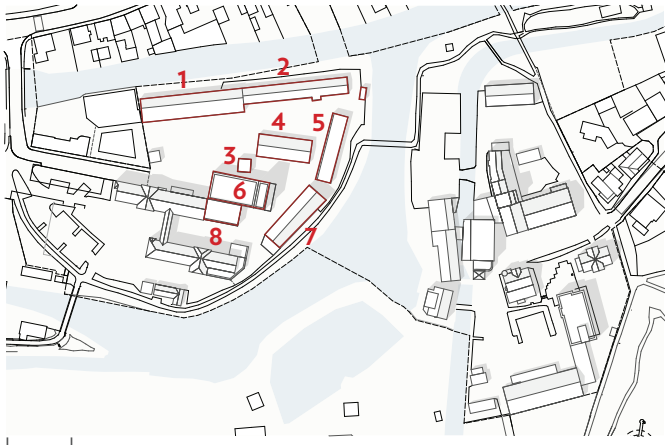
BESTANDSAUFNAHME - FREIRAMSTYPEN

BESTANDSGEBÄUDE >

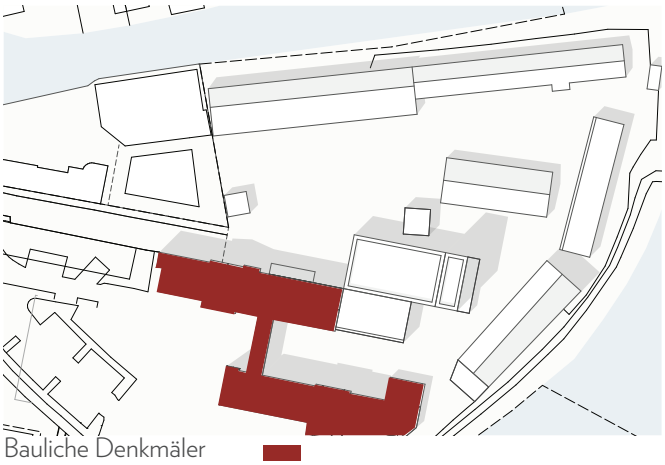
1. Bauhof - KFZ Werkstatt
2. Bauhof - Werkstätten
3. Bauhof - Tankestelle
4. Bauhof - Verwaltung / Verkehrsschilderwerkstatt
5. Bauhof - Verkehrsschilderlager
6. Bauhof - Unterstellhalle / Salzsilo
7. Bauhof - Gärtnerei
8. Bauhhof - Unterstand
9. Schlachthof - ehem. Warmbadeanstalt / Kessel- und Kühlhaus
10. Schlachthof - ehem. Schlachthaus
11. Schlachthof - ehem. Pferdemetzgerei
12. Gaststätte Auf der lände
13. Unterstand Stadtwerke
14. Garage / Wohnungen Aumühle
15. Aumühle Stadtbibliothek
16. Taubenhaus
17. Turbinenhaus
18. ehem. Lagergebäude Stadtwerke
19. Ampersite (ehem. Verwaltungsgebäude Stadtwerke)
20. Villa - Bullachstraße 27
21. Villa - Bullachstraße 25
22. ehem. Schulungszentrum Stadtwerke
23. ehem. Lehrwerkstätten Stadtwerke



ÜBERSICHT BESTANDSGEBÄUDE

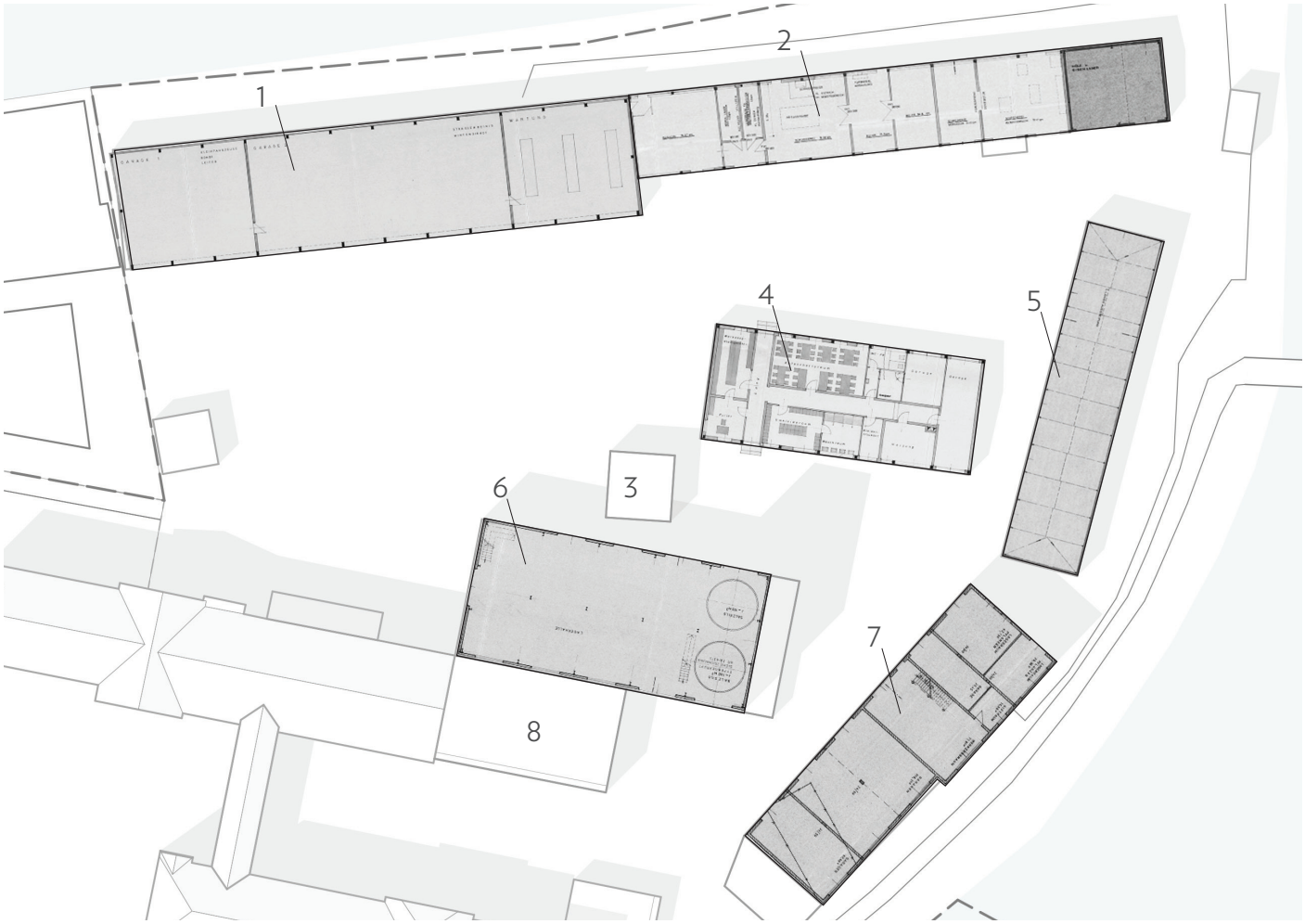


Lageplan


Bauliche Denkmäler

Gebäude Lände-Nord (Bauhof):

1: Bauhof - KFZ Werkstatt und Unterstellhalle für Bauhof Fuhrpark.
2: Bauhof - Schlosser / Maler / Schreiner - Werkstätten des Bauhofbetriebs.
3: Bauhof - Tankstelle.
4: Bauhof - Verwaltung / Verkehrszeichenwerkstatt - den größten Teil des Gebäudes nehmen die Administration, so wie Mitarbeiterräume ein. Im Osten befindet sich die Verkehrsschilderwerkstatt.
5: Bauhof - Lagerhalle für Verkehrsschilder
6: Bauhof - Unterstellhalle / Salzsilo - Der Westliche Teil der Halle wird als Lager genutzt, überwiegend für Fahrzeuge.
7: Gärtnerei - Die Gärtnerei ist das einzige zweigeschossige Gebäude des Bauhofs. Im OG werden Pflanzen und Gerätschaft gelagert, im EG die Fahrzeuge.
8. Bauhhof - Unterstand



Geb.-Nr. 8

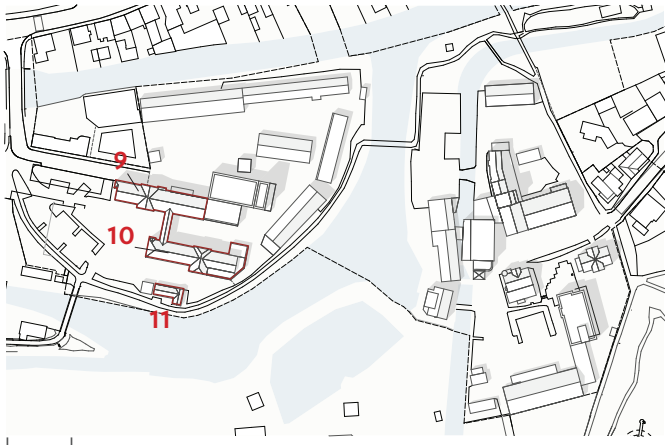
Geb.-Nr. 4 & 6

Geb.-Nr. 2

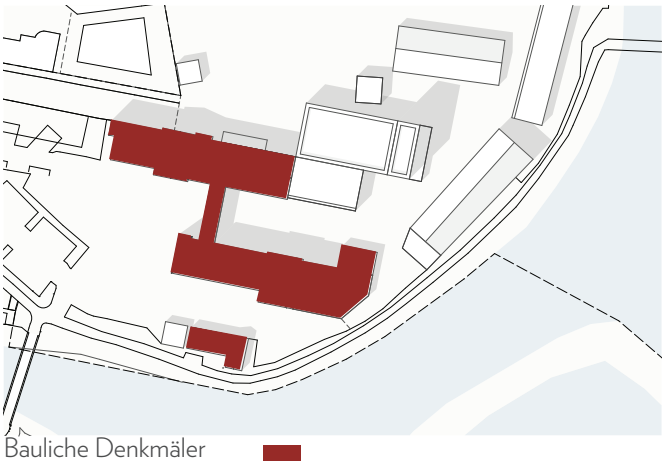
Geb.-Nr. 3 & 6

Geb.-Nr. 4 & 6

Geb.-Nr. 1 & 2



Lageplan


Bauliche Denkmäler

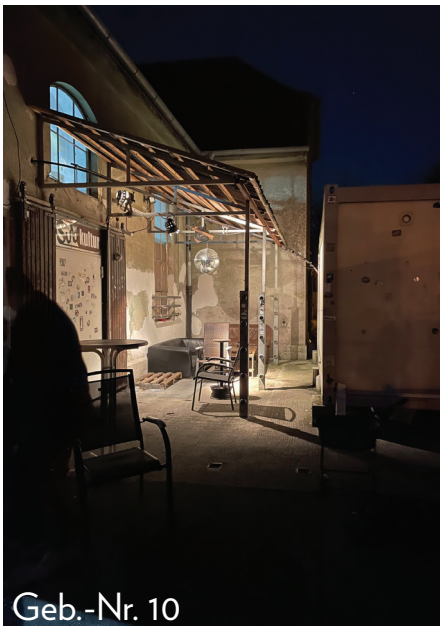
Gebäude Lände- Süd (ehemaliger Schlachthof):
9: Schlachthof - ehem. Warmbadeanstalt / Kessel- und Kühlhaus - westlich betreutes Jungendwohnheim, östlich Leerstand
10: Schlachthof - ehem. Schlachthaus - westlicher Teil durch Subkultur e.V. genutzt, östlicher Teil als städtische Lagerfläche z.B. für Fundfahrräder und Weihnachtsmarktausstattung.
11: Schlachthof - ehem. Pferdemetzgerei - Leerstand / Lagerfläche

Geb.-Nr. 11

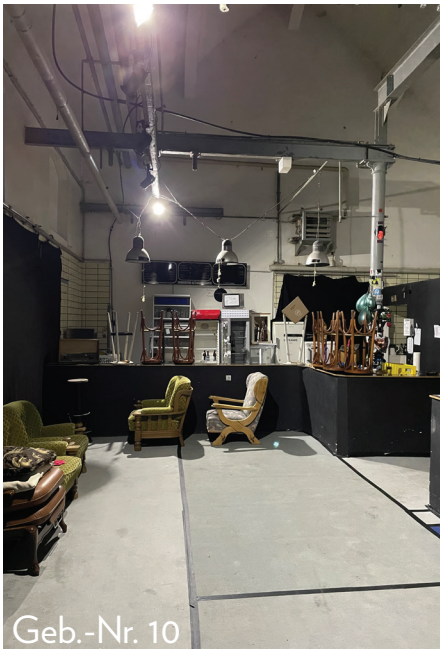
Geb.-Nr. 10

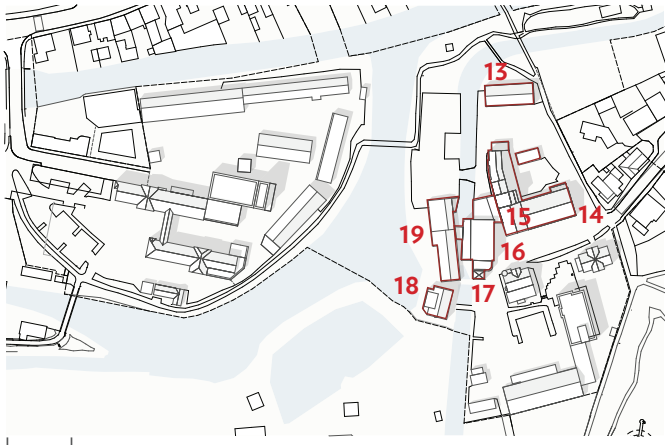
Geb.-Nr. 9

Geb.-Nr. 9

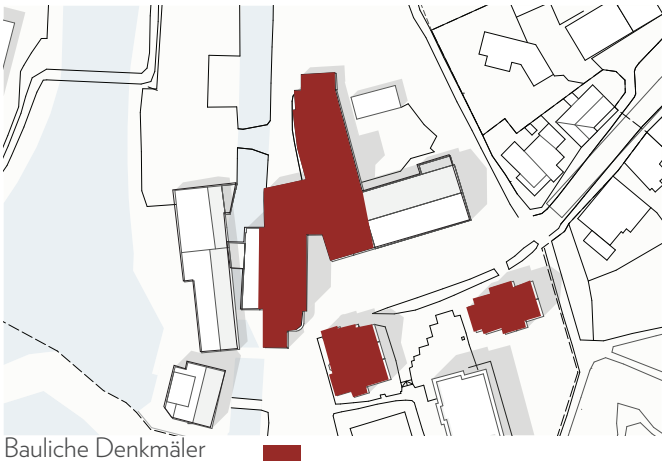

Geb.-Nr. 10

Geb.-Nr. 9 & 10


Geb.-Nr. 10



Lageplan


Bauliche Denkmäler

Gebäude Aumühle Nord:
13: Unterstellhalle Stadtwerke
14: Garage / Wohnungen Aumühle - Lagerraum und städtische Wohnungen
15: Aumühle - Stadtbibliothek mit Café und Veranstaltungsräumen, inkl. Arbeitsplätzen im Siloturm
16: Taubenhaus - Leerstand
17: Turbienenhaus - Leerstand
18: Ampersite - ehem. Verwaltungsgebäude Stadtwerke
19: ehem. Lagergebäude Stadtwerke - Teilweise Zwischennutzung durch Turmgeflüster e.V.

Geb.-Nr. 15 & 17

Geb.-Nr. 19, 16 & 17

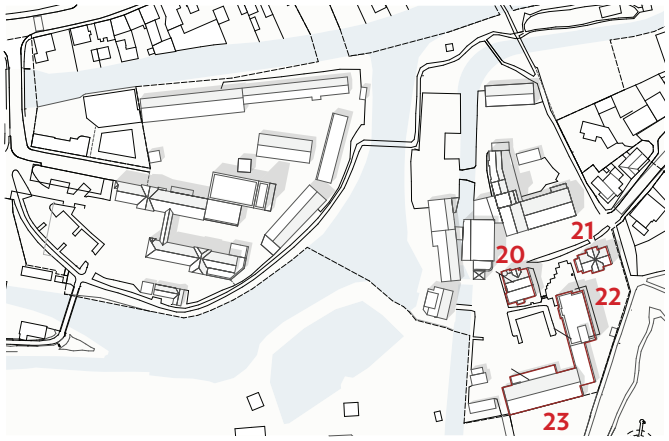
Geb.-Nr. 18

Geb.-Nr. 15 & 16

Geb.-Nr. 15 & 16

Geb.-Nr. 16

Geb.-Nr. 15 & 16



Lageplan

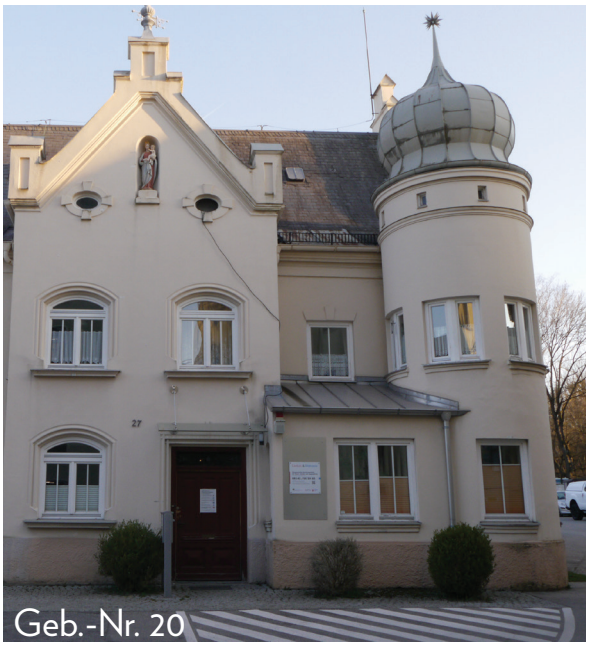
Bauliche Denkmäler

Nutzungen Aumühle Süd:
20: Villa Bullachstraße 27 - Caritas & Diakonie
21: Villa Bullachstraße 25 - Caritas Wohngruppe
22: Lehrwerkstatt Stadtwerke - Zwischennutzung durch Fuchsbau, Vermietung als Büro und Besprechungsräume
23: KfZ Betrieb / Zwischennutzung durch Fuchsbau

Geb.-Nr. 22

Geb.-Nr. 23

Geb.-Nr. 21


Geb.-Nr. 20

Geb.-Nr. 20, 21 & 22

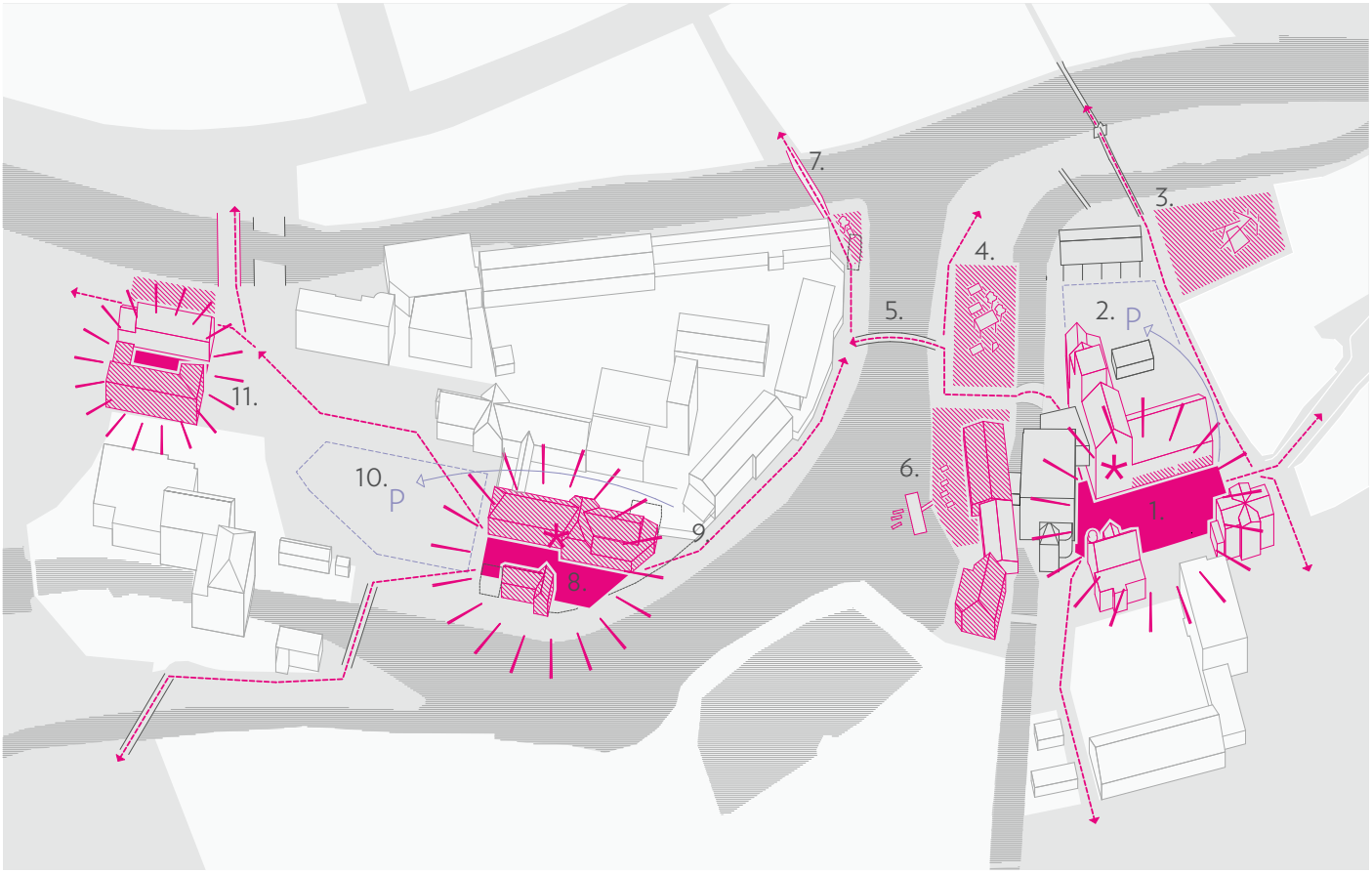
2. ENTWICKLUNG EINES SZENARIOS

Ein kreatives, lebendiges Quartier entsteht nicht von heute auf morgen, sondern entwickelt sich über die Zeit durch Impulsgeber. Das folgende Szenario zeigt auf, wie das Projektgebiet durch Zwischennutzungen schon früh im Planungsprozess aktiviert werden kann. Geeignete Pioniere und Ankernutzer haben die Möglichkeit, sich bereits frühzeitig auf strategisch ausgewählten Orten auf dem Projektgebiet niederzulassen und somit als Impulsgeber für die späteren Phasen der Entwicklung des Kreativquartiers zu dienen. Das Szenario bildet einen flexiblen Rahmen, der sich zukünftigen Bedingungen und Anforderungen anpassen kann. Für ausgewählte Vertiefungsbereiche werden alternative Herangehensweisen aufgezeigt.

IMPULSE SETZEN!

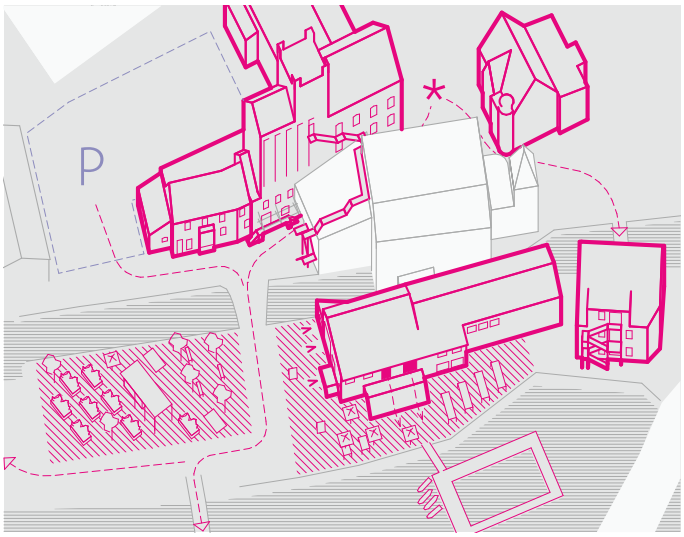
PHASE 1 - VSL. 0 BIS 3 JAHRE

- Veranstaltungen und Aktionen formen die Grundlage einer neuen Identität. Anwohner und Ansässige sollten das Gebiet als besonderen Ort und Quartier am Wasser wahrnehmen.
- Aktivitäten werden strategisch konzentriert, um eine kritische Masse und Stimmung aufzubauen; örtlich an bestimmten Hot-Spots, sowie zeitlich durch Feste und Veranstaltungen – es ist zunächst nicht nötig, Aktivitäten rund um die Uhr jeden Tag zu generieren!
- Die gezielte Öffnung von neuen Wegen und der Abbau von Barrieren ermöglicht zum ersten Mal die Wahrnehmung als zusammenhängendes Gebiet.
- Interventionen bleiben spontan und offen und sollen „Low-Budget“ und somit niederschwellig sein. Es ist wichtig die Qualität des Orts als „Found-Space“ zu erhalten.



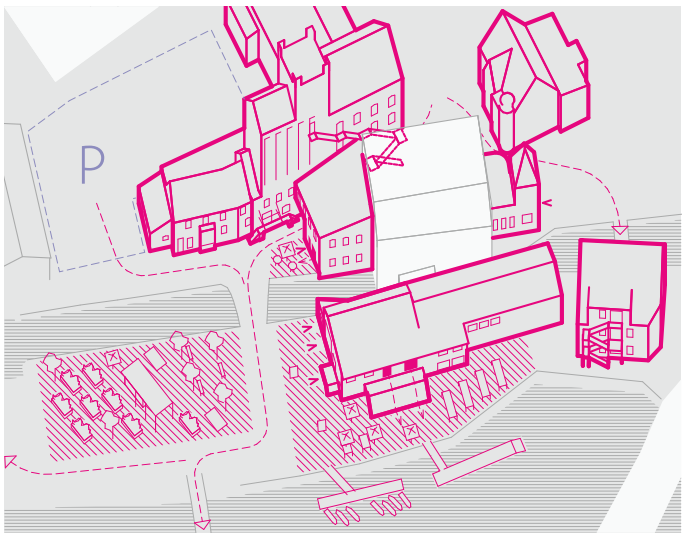
Einzelschritte der Phase 1

1. Neugestaltung des Aumühlenplatz
2. Verlegung der Stellplätze hinter die Bibliothek
3. Bereiche für Spiel & Sport
4. Urban Gardening und “Pocket Gardens”
5. Neue Verbindung zur Bibliothek (über Brücke)
6. Aktivität am Wasser
7. Neue Brücken
8. Instandsetzung Schlachthaus, Pferdestall und Hof
9. Rückbau Zaun
10. Verlegung der Mitarbeiter-Stellplätze des Bauhofs
11. Neues Sportlerhaus



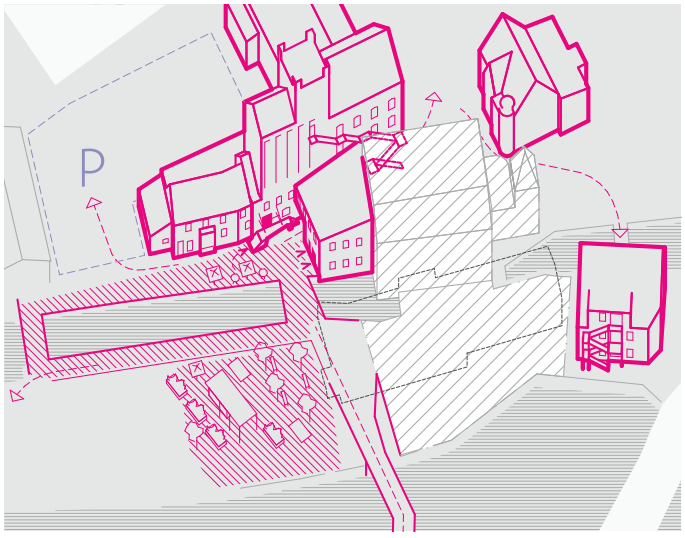
Situation 1 : Leerstand Taubenhaus (kurzfristig)

- Neuer Weg von der Bibliothek zur Brücke (Bestand)
- Aktivitäten (z.B. Flussbad oder Biergarten) am Ufer neben dem Lagergebäude.
- Fluchttreppe Bibliothek bleibt unverändert



Situation 2 : Teilweise temporäre Nutzung im Taubenhaus (kurz- bis mittelfristig)

- Neuer Weg von der Bibliothek zur Seufzerbrücke (Bestand)
- aktive Nutzung (z.B. Kantine) im nördlichen Teil des Taubenhauses
- Aktivitäten (z.B. Flussbad oder Biergarten) am Ufer neben dem Lagergebäude.
- Fluchttreppe Bibliothek temporär umgebaut, direkte Durchfahrt Aumühle Platz - Werkskanal eingeschränkt



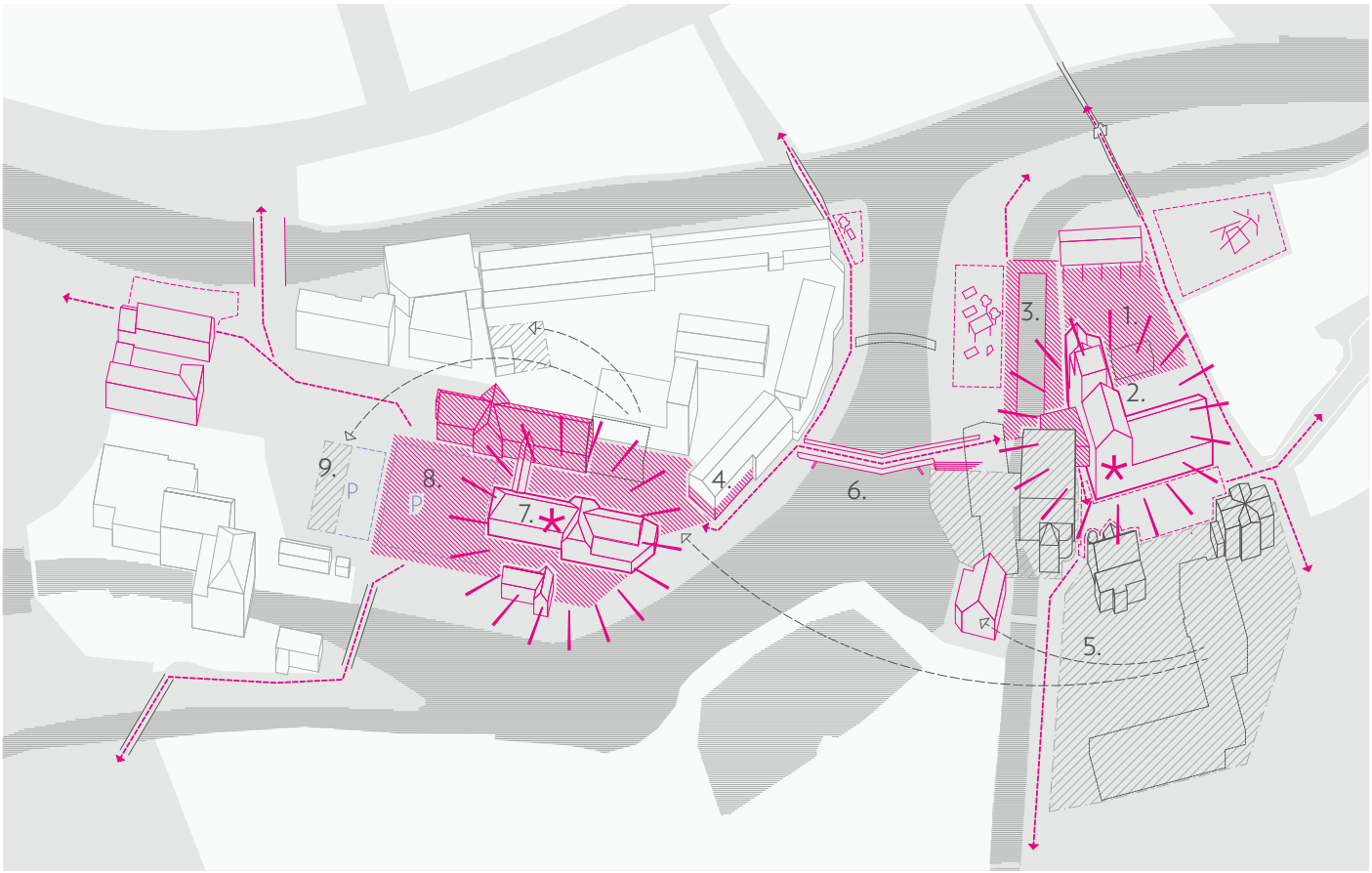
Situation 3 : Während der Renovierung des Taubenhauses (mittelfristig)

- Neue Amperbrücke, Lagerhalle abgerissen, Baugelände zwischen Taubenhaus und Obermühlenkanal
- aktive Nutzung (z.B. Kantine) im nördlichen Teil des Taubenhauses
- Fluchttreppe Bibliothek temporär umgebaut, direkte Durchfahrt Aumühle Platz - Werkskanal eingeschränkt

VERFESTIGEN!

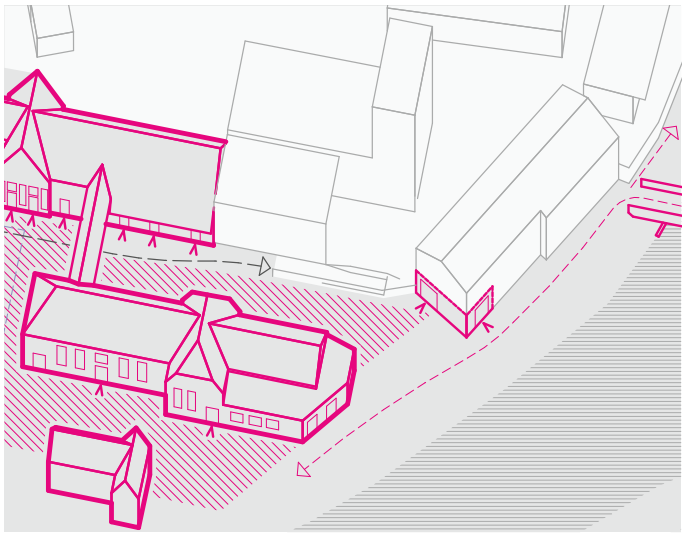
PHASE 2 - VSL. 3 BIS 5 JAHRE

- Die Räumlichkeiten und Einrichtungen für und um die „Ankernutzer“ (Bibliothek und Subkultur e.V.) werden verfestigt. Aktivitäten breiten sich von den „Hot-Spots“ der ersten Phase Stück für Stück aus.
- Strategisch kritische Infrastruktur, sowie Freiräume werden aufgebaut, um die Weiterentwicklung zu ermöglichen und Barrierefreiheit zu fördern.
- Der Umbau und die Umnutzung von Gebäuden an strategisch wichtigen Orten wird gefördert, um das Zusammenwachsen des Gebiets zu einem Quartier zu unterstützen.
- Es werden zum ersten Mal größere Feste auf den neu gewonnenen Freiflächen organisiert.



Einzelschritte der Phase 2

1. Veranstaltungsfläche hinter der Bibliothek
2. Überarbeitung Eingänge Bibliothek
3. Neugestaltung Werkskanal, evtl. mit Lesegarten
4. Aktive Nutzungen an strategischen Orten
5. Pot. Verlegung der Nutzer im Fuchsbau
6. Neue Brücke erlaubt eine barrierefreie Verbindung
7. Instandsetzung der Schlachthofgebäude und Freiräume
8. Festplatz (wird im Alltag für Parkplätze benutzt)
9. Neue öffentliche Stellplätzen und Mobilitätsstationen für alle Nutzergruppen.



Bauhof / Schlachthof
Situation 1 : Minimaler Eingriff im Bauhof

- minimale Umnutzung der Bauhofbestandsgebäude (historische Gebäude plus ca. 70qm GF)
- Erhalt Abfallcontainer
- Baubereich für Instandsetzung des Kessel-/Kühlhauses eingeschränkt

Bauhof / Schlachthof
Situation 2 : Mittlerer Eingriff im Bauhof

- Umnutzung Bauhofbestandsgebäude (historische Gebäude plus ca. 390 qm GF)
- Evtl. Umnutzung oder Abriss der Überdachung südlich des Salzsilos
- Verlegung Abfallcontainer
- **Es wird empfohlen, mindestens diesen mittleren Szenario aufzuführen, um eine aureichende Nutzfläche für Zwischennutzungen zur Verfügung zu stehen und eine kritische Masse von Aktivitäten zu erreichen.**

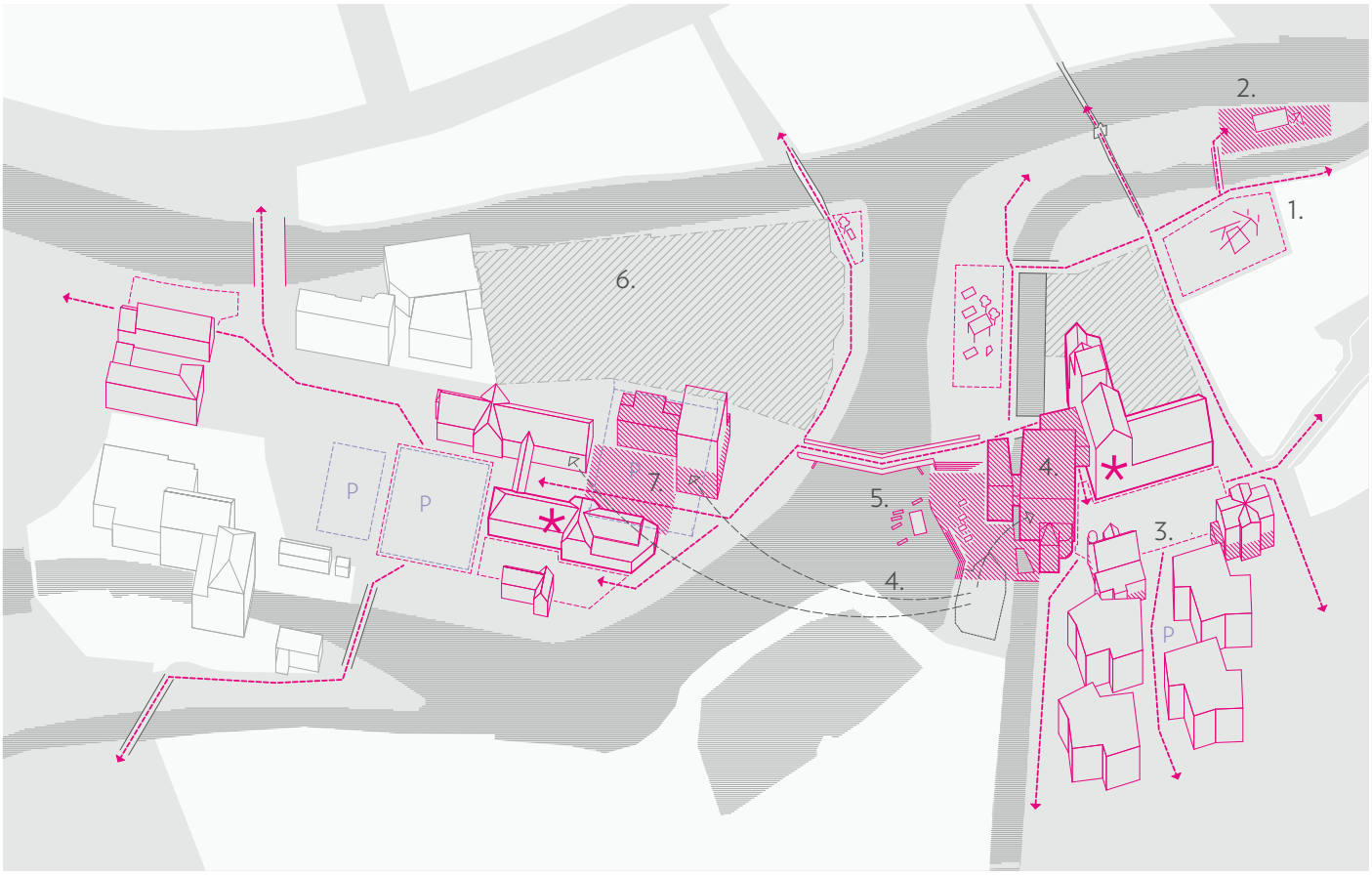
Bauhof / Schlachthof
Situation 3 : Größerer Eingriff im Bauhof

- Umnutzung Bauhofbestandsgebäude (historische Gebäude plus ca. 1200 qm GF)
- Zwischennutzung im Salzlager und Lagerhalle
- Verlegung Abfallcontainer

WACHSEN!

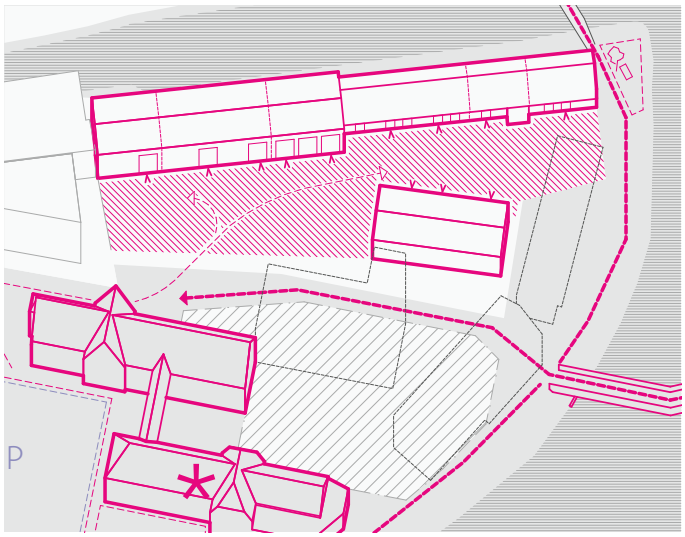
PHASE 3 - VSL. 5 BIS 10 JAHRE

- Das Quartier entwickelt seine eigene Dynamik durch das Ansiedeln neuer Nutzungen.
- Die ersten Bereiche des Quartiers werden fertiggestellt. (voraussichtlich Aumühle Süd und das Schlachthof-Areal).
- Der Bauhof wird verlegt und die Bauarbeiten der letzten Bauphasen beginnen. Es gibt evtl. mehrere Möglichkeiten für temporäre gewerbliche Nutzungen in den Bestandsgebäuden des Bauhofs (siehe Vertiefungsbereiche 1 und 3).
- Das Wegenetz in den angrenzenden Stadtteilen sowie entlang des Flusses wird ausgebaut, um die Vernetzung des Quartiers mit der Stadt sicherzustellen.



Einzelschritte der Phase 3

1. Vernetzung in Richtung Stadtzentrum
2. Neugestaltung Kneipp-Insel
3. Fertigstellung Aumühle Süd mit aktiven Nutzungen im EG der historischen Villen
4. Renoviertes Taubenhaus sowie Räumlichkeiten im Schlachthof-Areal übernehmen Nutzer aus Ampersite.
5. Aktive Nutzung am Wasser
6. Entwicklung Bauhofgelände evtl. in mehreren Phasen – siehe Vertiefungsbereich 3
7. Fertiggestellter Kreativhof im Schlachthof-Areal (mit tiefgarage) dient als neue Treffpunkt.



Vertiefungsbereich Bauhhof

Der Bauhof wird vorrausichtlich erst in der späteren Entwicklungsphase verlagert. Bis zu diesem Zeitpunkt wird nur ein geringer Anteil der Bestandsgebäude für Zwischennutzungen freigemacht. Höchstwahrscheinlich wird der Entwicklungsdruck nach der Verlegung schon so hoch sein, dass ein schneller Abriss und Neubau auf dem Gelände des Bauhofs keine Möglichkeit für Zwischennutzung in den ehemaligen Bauhofsgebäuden erlauben wird.
Sollte dieses nicht der Fall ist, wäre eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten und eine Zwischennutzung der Werkstattgebäude im Norden für gewerbliche und kreative Nutzungen (Werkstatt/Atelier/Start-Up-Incubator) jedoch sinnvoll.

KREATIV BLEIBEN!

PHASE 4 - VSL. AB 10 JAHREN

- Die letzten Bereiche des Quartiers werden ausgebaut und fertiggestellt. Durch die Nutzungsmischung wird das Quartier täglich rund um die Uhr aktiv.
- Die Dynamik aus den Entwicklungsphasen des Quartiers sollte erhalten bleiben. Strukturen und Organisationen, die die Zwischennutzungen unterstützt und betreut haben sollten durch neue Akteure ergänzt werden und ihre Arbeit fortsetzen.
- Die Nutzung der Räume bleibt flexibel. Plätze für Veranstaltungen, Feste und gemeinschaftliche Nutzungen sollten freigehalten werden.

Einzelschritte der Phase 4

1. Neuer Innovationshof hinter der Bibliothek.
2. Fertiggestellte Gebäude Lände Nord mit Räumlichkeiten für aktive und gemeinsame Nutzungen im Hof und zur Straße.
3. Fertiggestellung die letzten Gebäuden im Schlachthof, sowie eine Überprüfung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs.
4. Freigeben Grünbereich als naturnahe Ausgleichszone

Stadtbibliothek

- Die Stadtbibliothek wird über den gesamten Planungszeitraum einer der wichtigsten Ankernutzer sein, die das Kreativquartier um sich entwickeln sollen. Die regelmäßige Präsenz der Mitarbeiter sowie ihr vielfältiges Angebot an Veranstaltungen, Räumen und Einrichtungen stellt einen großen Vorteil für die Entwicklung des Quartiers dar.
- Die aktuelle Orientierung der Bibliothek zum Aumühlenplatz ist für die erste Phase der Entwicklung passend, aber mit der Aufwertung des Freiraums am Werkskanal sowie dem Aufbau der neuen Wegeverbindung zur Lände, wird mittelfristig ein neuer Eingang vom Werkskanal sowie eine eventuelle Umplanung des Erdgeschosses stark empfohlen.
- Das räumliche Angebot der Bibliothek für kleine- und mittelgroße Veranstaltungen (inkl. Schulgruppen) sowie ihr gastronomisches Angebot soll mittelfristig weiter ausgebaut werden.
- Synergien und Zusammenarbeit der Bibliothek mit anderen Nutzern im Quartier, in der Form von Veranstaltungen und Festen, sollten ab sofort gefördert werden.
- Thematisch verwandte Start-Ups könnten die Bibliotheksnutzung gut ergänzen.

Subkultur e.V.

- Die Aktivitäten des Subkultur e.V. gehören zu den wichtigsten kulturellen Ankernutzungen im Quartier und sobald die Räumlichkeiten des Vereins renoviert und erweitert sind werden sie eine zunehmende Bedeutung für die Entwicklung des Quartiers übernehmen.
- Es ist essenziell, dass die Räumlichkeiten des Vereins so schnell wie möglich ausgebaut werden, sodass der Subkultur e.V. als effektiver „Kern“ für die Weiterentwicklung des Quartiers dienen kann.
- Es ist wichtig das die kulturellen Aktivitäten des Vereins während der Sanierung ihrer Räumlichkeiten nicht vom Quartier ausgelagert oder pausiert werden. Um das zu vermeiden, wäre entweder eine stufenweise Renovierung oder eine temporäre Verlagerung des Veranstaltungsraums in die Lagergebäude der Stadtwerke neben dem Werkskanal (auf der Aumühlenseite) möglich.
- Mittelfristig sollte es das Ziel sein, dass die Subkultur eine ständige Präsenz im Quartier zeigt, darüber hinaus auch Ihre Veranstaltungen. Durch die Erweiterung ihres räumlichen Angebots, sollte es sich als offener Ort für das Zusammenkommen und die Entwicklung von Kreativität im Quartier entwickeln.

Ampersite

- Das Ampersite wird in ihren aktuellen Räumlichkeiten, kurz-, und mittelfristig eine wachsende Bedeutung im Quartier zeigen. Mittelfristig könnten Nutzer vom Fuchsbau mit passendem im Ampersite untergebracht werden, um den Auszug aus dem Quartier zu vermeiden.
- Das aktuelle Gebäude des Ampersite muss vor Baubeginn der Gebäude im Bereich Aumühle Nord (voraussichtlich erst in Entwicklungsphase 4) abgerissen werden. Nach dem Abriss sollen den Nutzern andere Räumlichkeiten im Quartier angeboten werden, voraussichtlich in dem neu renovierten Kessel-/Kühlhaus (am Schlachthof) oder im Taubenhaus.
- Es ist wichtig, dass die Organisation und Vernetzungen, die sich durch das Ampersite in den kommenden Jahren entwickeln werden, nach Abriss/Umzug in anderen Räumlichkeiten im Quartier erhalten bleiben.

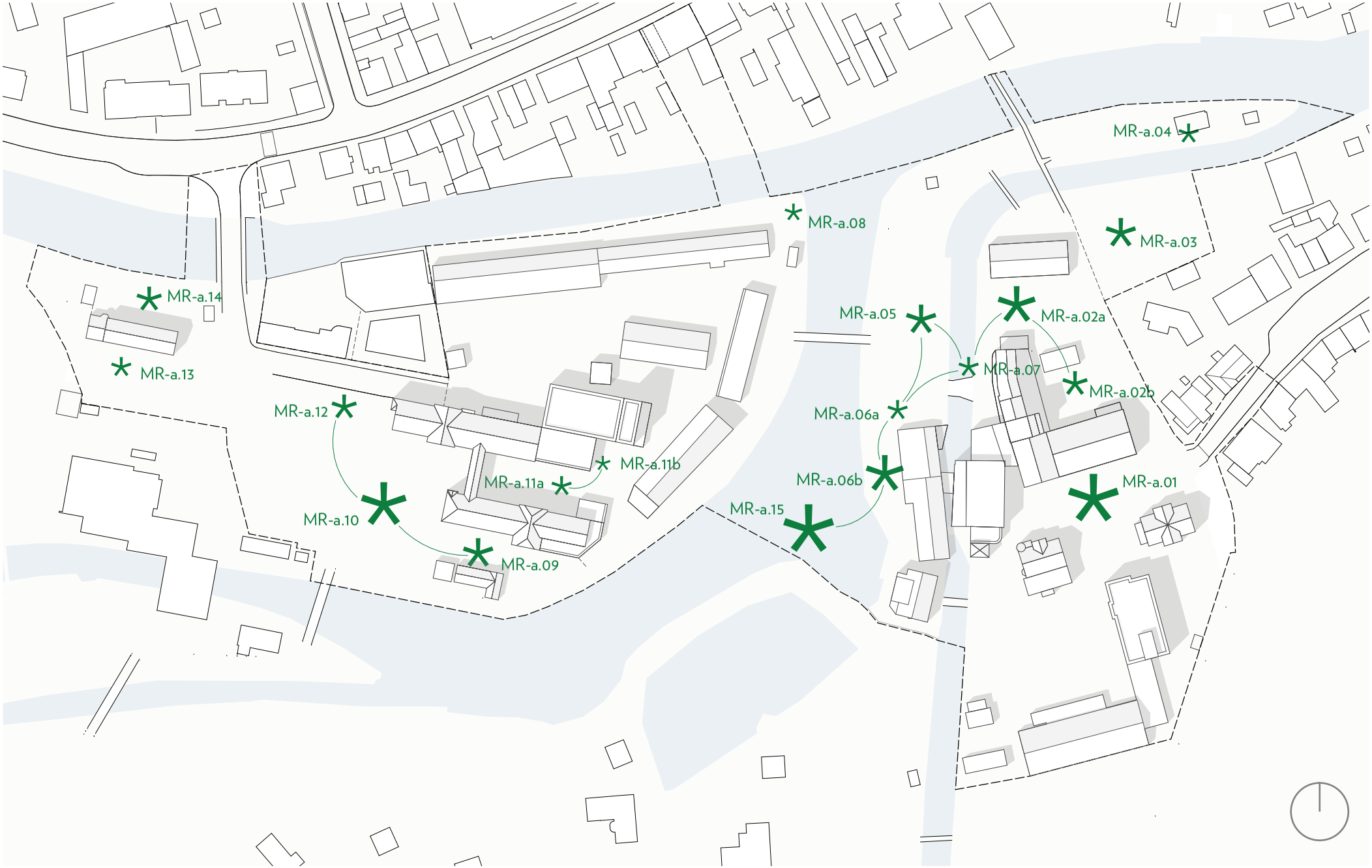
Bauhof

- Ein genaues Auszugsdatum für den Bauhof ist im Moment noch nicht gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der Bauhof kurz- bis mittelfristig Vorort bleibt und dass nur ein begrenzter Anteil seiner Räumlichkeiten während dieser Zeit für Zwischennutzung zur Verfügung steht (siehe Vertiefungsbereich Bauhof/Schlachthof, S. 29)

3. MÖGLICHKEITSRÄUME

Die Aufnahme der Möglichkeitsräume in Form eines Kataloges, dient dazu konkrete Gebäude oder Freiflächen zu benennen, die sich für eine Zwischennutzung eigenen. Zu jedem Möglichkeitsraum werden Angaben gemacht zu den Themen Raumtyp, Größe und Verfügbarkeit sowie Merkmale, Erschließung und mögliche Nutzungen. Durch die Zusammenstellung dieser Informationen kann der Katalog der Möglichkeitsräume eine gute Grundlage für interessierte Nutzer und Akteure sein. Jedoch sollte diese Liste ergänzt werden durch eine detaillierte, technische Untersuchung der Räumlichkeiten, um den technischen Zustand zu erfassen.

	Baulücke/Brachfläche	Platzartig	Grünfläche (park- oder gartenartig)	Wasserfläche	befestigt	Raumgröße (qm)	verfügbar Phase 1	verfügbar Phase 2	verfügbar Phase 3	verfügbar Phase 4
MR-a.01 **Aumühlenplatz**		◯			ja	> 1000	◯	◯	◯	◯
MR-a.02a **Aumühlenhof Nord**	◯				ja	500 > 1000		◯	◯	◯
MR-a.02b **Aumühlenhof Süd**	◯				ja	500 > 1000			◯	◯
MR-a.03 **Tennisplatz**			◯		ja	500 > 1000	◯	◯	◯	◯
MR-a.04 **Kneipp-Insel**			◯	◯		200 > 500	◯	◯	◯	◯
MR-a.05 **Lagerfläche Stdtwk. Nord**	◯				ja	500 > 1000	◯	◯	◯	
MR-a.06a **Lagerfläche Stdtwk. Süd**	◯				ja	200 > 500	◯			
MR-a.06b **Amperufer Stadtwerke**	◯		◯			200 > 500	◯		◯	◯
MR-a.07 **Werkskanal Aumühle**		◯		◯	ja	200 > 500		◯	◯	◯
MR-a.08 **Ampersite**			◯		ja	< 200	◯	◯	◯	◯
MR-a.09 **Kulturhof Schlachthof**	◯				ja	200 > 500	◯	◯	◯	◯
MR-a.10 **Festplatz Schlachthof**		◯			ja	> 1000		◯	◯	◯
MR-a.11a **Kreativhof Schlachthof**		◯			ja	500 > 1000		◯	◯	◯
MR-a.11b **Vorplatz Gärtnerei**	◯				ja	< 200			◯	◯
MR-a.12 **Garten Schlachthof**			◯			200 > 500		◯	◯	◯
MR-a.13 **Sportlerhof**		◯			ja	200 > 500	◯	◯	◯	◯
MR-a.14 **Terrasse Gaststätte**			◯			200 > 500	◯	◯	◯	◯
MR-a.15 **Amper Dreieck**				◯		> 1000	◯	◯	◯	◯

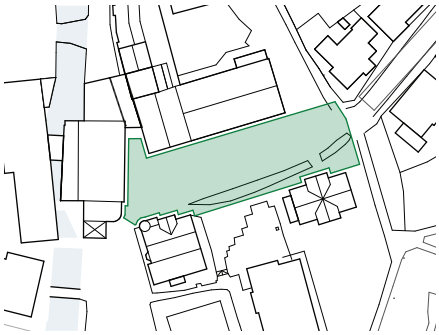


ÜBERICHTSKARTE - MÖGLLICHKEITSRÄUME (FREIRÄUME)

MR-A.01 **Aumühlenplatz**

Raumtyp/en: platzartig, befestigt
Raumgröße/n: ca. 1.100qm
Befahrbarkeit: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 20m



Merkmale: Durchfahrt zu den Grundstücken der IGEWO, aktuell Parkplätze auf Platzfläche

Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt (vmtl. während Baumaßnahmen temporär stark eingeschränkt)
evtl. zusammenschließen mit: MR.02, MR.03, MR.05

Erschließung: von Osten über Bullachstraße (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr. Str.) 200m entfernt; ca 20m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: Feste, Märkte, Veranstaltungen, Kunstprojekte
relevante Referenzen: Spiel-/Marktplatz, Köpenick

MR-A.02a **Aumühlenhof Nord**

Raumtyp/en: Brachfläche, befestigt
Raumgröße/n: ca. 600 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 50m

Merkmale: In Phase 1 durch Stellplätze belegt.

Verfügbarkeit: Phasen 2-3
ab: Verlegung Stellplätze
bis: Baubeginn Innovationshof
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.02b, MR.01

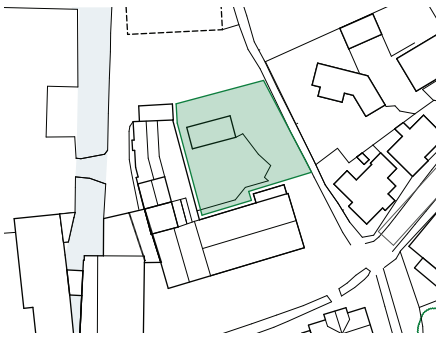
Erschließung: von Süden über Bullachstraße (Lieferverkehr LKW möglich), von Norden über Silbersteg (Fußgänger).
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 150m entfernt; ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant

vorgesehene Nutzung: Feste, Märkte, Veranstaltungen, Freilufttheatre/-Kino, Spielraum
relevante Referenzen: Malzfabrik, Berlin - Platzmacher, Hannover

MR-A.02b **Aumühlenhof Süd**

Raumtyp/en: Brachfläche, befestigt
Raumgröße/n: ca. 800 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 20m



Merkmale: In Phase 1 & 2 durch Stellplätze belegt.

Verfügbarkeit: Phasen 2-3
ab: Verlegung Stellplätze
bis: Baubeginn Innovationshof
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.02a, MR.03

Erschließung: von Süden über Bullachstraße (Lieferverkehr LKW möglich), von Norden über Silbersteg (Fußgänger).
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 200m entfernt; ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant

vorgesehene Nutzung: Feste, Märkte, Veranstaltungen, Freiluft Events
relevante Referenzen: Malzfabrik, Berlin - Platzmacher, Hannover

MR-A.03 **Tennisplatz**

Raumtyp/en: Sportplatz, befestigt
Raumgröße/n: ca. 800 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100m

Merkmale: Zugang zum Wasser, hohe Aufenthaltsqualität, Grün am Rand

Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.04

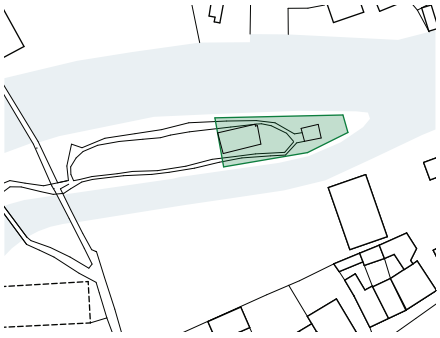
Erschließung: von Süden über Bullachstraße (Lieferverkehr LKW möglich), von Norden über Silbersteg (Fußgänger).
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 150m entfernt; ca 100 m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant

vorgesehene Nutzung: Spielen, Urban Gardening, Kunstprojekte
relevante Referenzen: Netz, Köpenick - Garten Duett, Köpenick - Platzmacher, Hannover

MR-A.04 **Kneipp-Insel**

Raumtyp/en: Grünfläche, waldartig
Raumgröße/n: ca. 350 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 150m



Merkmale: Zugang zum Wasser, hohe Aufenthaltsqualität

Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.03

Erschließung: über Silbersteg, und später über Neubau Steg vom MR-A.03 (nur Fußgänger Erschließung)
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 150m entfernt; ca 150 m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant

vorgesehene Nutzung: Kneippfeste, Spielen, Kunstprojekte, Pocket-Garden
relevante Referenzen: Netz, Köpenick - Garten Duett, Köpenick

MR-A.05 **Lagerfläche Stadtwerke Nord**

Raumtyp/en: Brachfläche, befestigt
Raumgröße/n: ca. 750 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 150m

Merkmale: Lage am Werkskanal, teilweise Überdachung evtl. Endzustand als ökologische Ausgleichsfläche

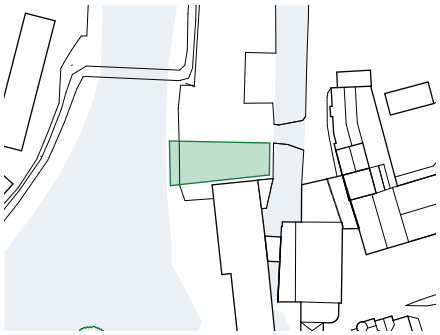
Verfügbarkeit: Phasen 1-2, 4
ab: sofort
bis: Fertigtellung Grünfläche
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.07, MR-A.06a

Erschließung: über Aumühlenhof (Lieferverkehr mit LKW bedingt möglich), von Westen über Fußgängerbrücke von Länden Seite
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 200m entfernt; ca 150 m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant
vorgesehene Nutzung: Urban Gardening, Verantaltungen, evtl. mit Pavillon
relevante Referenzen: Prinzessinnengärten, Berlin - Platzmacher, Hannover, OTO Project, London - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.06a **Lagerfläche Stadtwerke Süd**

Raumtyp/en: Brachfläche, befestigt
Raumgröße/n: ca. 250 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100 m



Merkmale: direkter Zugang zum Wasser

Verfügbarkeit: Phasen 1
ab: sofort
bis: Bau neue Brücke zwischen Aumühle/Lände
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.05, MR-A.07, MR-A.06b, MR.09

Erschließung: über Aumühlenhof (Lieferverkehr LKW möglich), von Westen über Fußgängerbrücke Lände
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 200m entfernt; ca 150 m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: Außengastronomie, Urban Gardening, Pocket-Garden
relevante Referenzen: Prinzessinnengärten, Berlin - Platzmacher, Hannover, Malzfabrik, Berlin - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.06b **Amperufer Aumühle**

Raumtyp/en: Brachfläche, Grün
Raumgröße/n: ca. 400 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100 m

Merkmale: direkter Zugang zum Wasser, Ausrichtung nach Westen

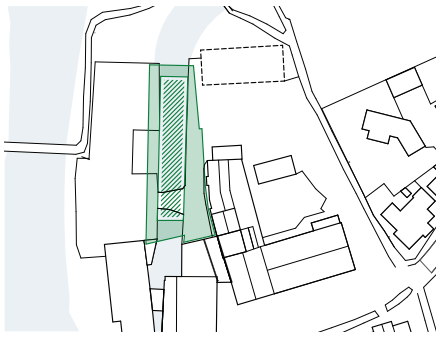
Verfügbarkeit: Phasen 1-3
ab: sofort
bis: Abbruch Lagergebäude Stadtwerke
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.06a, MR-A.15, MR.09
Erschließung: über Aumühlenhof (Lieferverkehr LKW möglich), von Westen über Fußgängerbrücke Lände und von Osten über Fußgängerrücke Werkskanal
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 200m entfernt; ca 150 m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: Außengastronomie, Urban Gardening, Zugang zum Wasseraktivitäten, evtl. mit Pavillon
relevante Referenzen: Prinzessinnengärten, Berlin - Malzfabrik, Berlin - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.07 **Werkskanal Aumühle**

Raumtyp/en: platzartig, befestigt
Raumgröße/n: ca. 600 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100 m



Merkmale: interegriert mit Wasserfläche

Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Ausbau Freifläche
bis: uneingeschränkt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.05, MR-A.06a, MR.04, MR.03, MR-A.02a

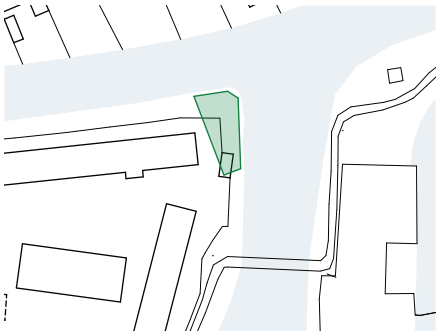
Erschließung: über Aumühlenhof (Lieferverkehr LKW möglich), von Westen über Fußgängerbrücke Lände und von Aumühlenplatz
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 200m entfernt; ca 100 m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: Außengastronomie, Urban Gardening, Lesegarten
relevante Referenzen: Garten Duett, Köpenick - Prinzessinnengärten, Berlin - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.08 **Amperspitze**

Raumtyp/en: Brachfläche, Grün
Raumgröße/n: ca. 150 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 200 m



Merkmale: Zugang Wasser und Anbindung neue Fußgängerbrücke

Verfügbarkeit: Phasen 1-2
ab: Ausbau Weg zum neue Fußgängerbrücke
bis: Baubeginn Lände Nord
evtl. zusammenschließen mit: -

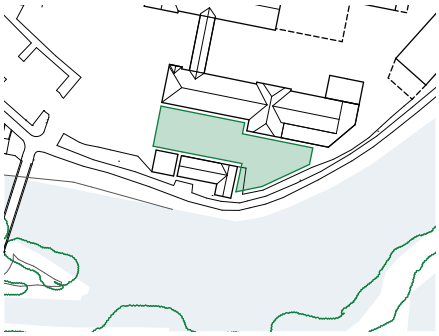
Erschließung: bis Öffnung Bauhof keine LKW Anlieferung, Fußläufig von Norden ab Phase 2 auch über neue Brücke von Norden
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 300m entfernt; ca 200 m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: Pocket Garden, Kunstprojekte
relevante Referenzen: Garten Duett, Köpenick

MR-A.09 **Kulturhof - Schlachthof**

Raumtyp/en: Brachfläche, befestigt
Raumgröße/n: ca. 450 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: WC Anlage



Merkmale:

Verfügbarkeit: Phasen 1, 3-4
ab: sofort, Rückbau Zaun
bis: Sanierung Schlachthof, danach unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.10, MR.12, MR.13

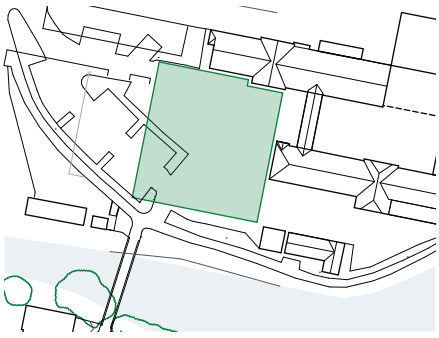
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 50m

vorgesehene Nutzung: Musikveranstaltungen, Außengastronomie
relevante Referenzen: Malzfabrik, Berlin - Prinzessinengärten Berlin - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.10 **Festplatz Schlachthof**

Raumtyp/en: platzartig, befestigt
Raumgröße/n: ca. 1.250 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 50m



Merkmale: Doppelnutzung Parkplatzfläche und Veranstaltungshof

Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Sanierung Schlachthof
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.09, MR-A.12, MR-A.11a, MR.15

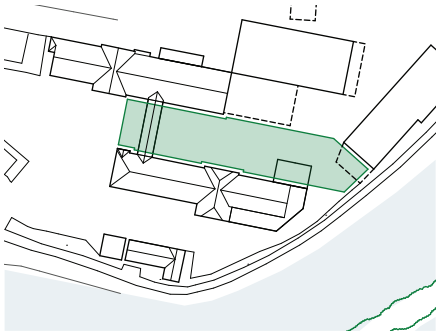
Erschließung: von Nord-Westen über Auf der Lände (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 20m

vorgesehene Nutzung: Feste, Märkte, Veranstaltung, Kunstprojekte
relevante Referenzen: Spiel-/ Marktplatz, Köpenick - Malzfabrik, Berlin

MR-A.11a **Kreativhof - Schlachthof**

Raumtyp/en: platzartig, befestigt,
Raumgröße/n: ca. 800 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100m



Merkmale: aktuell Zufahrt für Müllentsorgung Bauhof

Verfügbarkeit: Phasen 2 bis 4
ab: Verlegung Lagerflächen und Müll Bauhof
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11b, MR-A.10, MR.13, MR.16, MR.17, MR.18

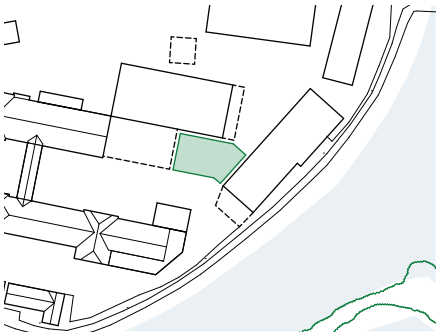
Erschließung: von Nord-Westen über Auf der Lände (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 200m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 50m

vorgesehene Nutzung: Veranstaltung, Außengastronomie, Kunstprojekte, Freilufttheater/-Kino
relevante Referenzen: Malzfabrik, Berlin - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.11b **Vorplatz Gärtnerei**

Raumtyp/en: Brachfläche, befestigt
Raumgröße/n: ca. 150 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100 m



Merkmale: durch Müllcontainer eingeschränkt

Verfügbarkeit: Phase 2
ab: Verlegung Lagerflächen und Müll Bauhof
bis: Abbruch Bauhof
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11a, MR.17, MR.18, MR.19, MR.20

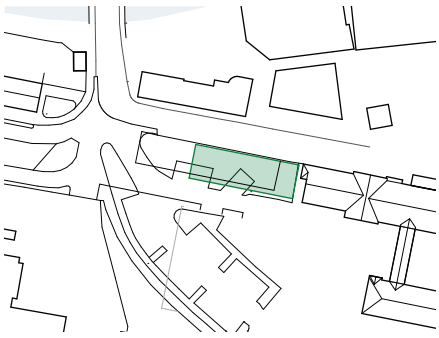
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 200m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 100m

vorgesehene Nutzung: Veranstaltung, Außengastronomie, Kunstprojekte, Freilufttheater/-Kino
relevante Referenzen: Malzfabrik, Berlin - Pop-Up Pool, Mannheim

MR-A.12 **Garten - Schlachthof**

Raumtyp/en: Grünfläche, gartenartig
Raumgröße/n: ca. 260 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 50 m



Merkmale: aktuell teilweise durch Parkplätze belegt. Baumbestand.

Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Umplanung Festplatz
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.10, MR.14

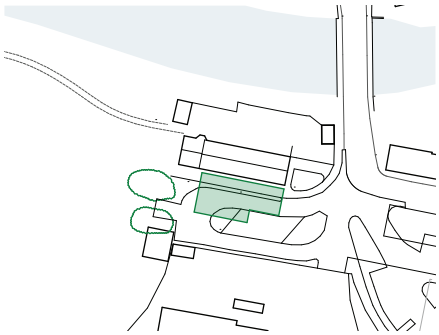
Erschließung: von Nord-Westen über Auf der Lände (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 100m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 20m

vorgesehene Nutzung: Pocket Garden, Kunstprojekte
relevante Referenzen: Garten Duett, Köpenick

MR-A.13 **Sportlerhof**

Raumtyp/en: platzartig, befestigt
Raumgröße/n: ca. 215 qm
Befahrbar: ja

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 100 m



Merkmale: Momentan Parkplatzfläche

Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Fertigstellung neues Sportlerhaus
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: -

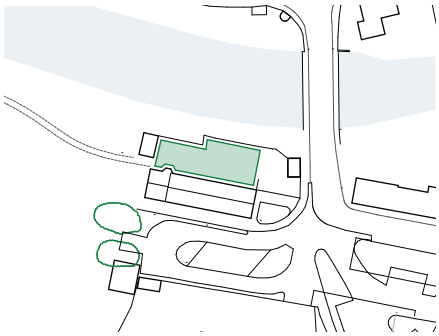
Erschließung: von Norden über Auf der Lände (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 100m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 100m

vorgesehene Nutzung: Feste, Veranstaltung (mit Sportverein)
relevante Referenzen: Malzfabrik, Berlin

MR-A.14 **Terrasse Gaststätte**

Raumtyp/en: Grünfläche, gartenartig
Raumgröße/n: ca. 200 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Anschluss an Gastronomie



Merkmale: Zugang / Sichtbeziehung zum Wasser, teilweise befestigt

Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: -

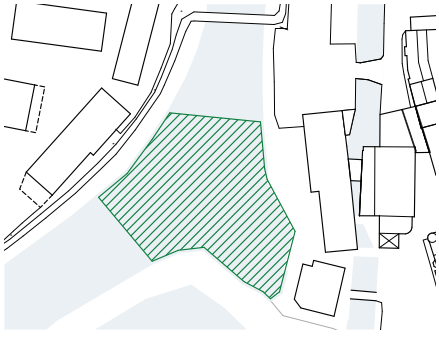
Erschließung: von Norden über Auf der Lände (Lieferverkehr LKW möglich), von Westen Fußgängerweg
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 100m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 100m

vorgesehene Nutzung: Außengastronomie, Pocket-Garden, Kunstprojekte
relevante Referenzen: Garten Duett, Köpenick

MR-A.15 **Amper Dreieck**

Raumtyp/en: Wasserfläche
Raumgröße/n: ca. 2200 qm
Befahrbar: nein

Ausstattung: Entfernung öffentl. WC ca. 150 m



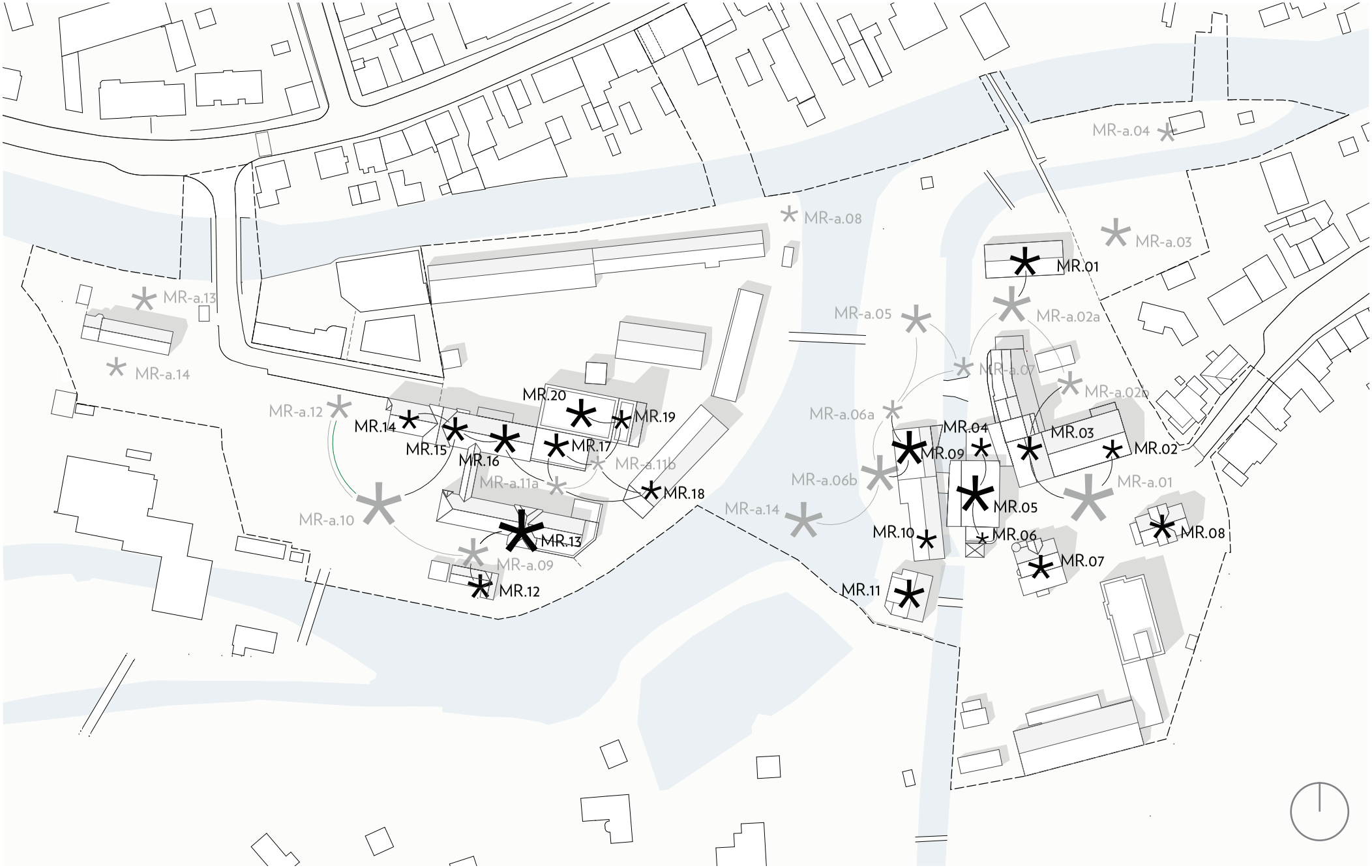
Merkmale: Wasserflächen im Herz des Projektgebiets

Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.06b

Erschließung: über Möglichkeitsraum A.06a und/oder A.06b
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 200m entfernt; ca 150 m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant

vorgesehene Nutzung: Flussbad, Kanufeste, Wasserfeste, Veranstaltung (evtl. mit Pavillon)
relevante Referenzen: Floating University, Berlin

	zellenartige Räume	Atelier- / Werkstattartig	hallenartig	offene Gebäudestruktur	Mit Freiraum kombinierbar	Raumgröße (NF pro Einheit, qm)	verfügbar Phase 1	verfügbar Phase 2	verfügbar Phase 3	verfügbar Phase 4
MR.01 **Unterstellhalle Stadtwerke**				◯	ja	> 200	◯	◯		
MR.02 **Garage Aumühle**		◯			ja	50 > 200	◯	◯	◯	◯
MR.03 **Aumühle Stadtbibliothek**	◯	◯			ja	50 > 200	◯	◯	◯	◯
MR.04 **Taubenhaus Nord**		◯				50 > 200		◯	◯	◯
MR.05 **Taubenhaus Süd**		◯				> 200			◯	◯
MR.06 **Turbienenhaus**		◯				< 50		◯	◯	◯
MR.07 **Villa Bullachstraße 27**	◯					< 50			◯	◯
MR.08 **Villa Bullachstraße 25**	◯					< 50			◯	◯
MR.09 **Lagergebäude Stadtwerke Nord**			◯		ja	> 200	◯			
MR.10 **Lagergebäude Stadtwerke Süd**		◯	◯			50 > 200	◯			
MR.11 **Amper Site**	◯					50 > 200	◯	◯		
MR.12 **Pferdemetzgerei**		◯			ja	< 50	◯	◯	◯	◯
MR.13 **Schlachthof**		◯	◯		ja	> 200	◯	◯	◯	◯
MR.14 **Schlachthof - Bad**	◯					50 > 200		◯	◯	◯
MR.15 **Schlachthof - Kesselhaus**		◯			ja	50 > 200		◯	◯	◯
MR.16 **Schlachthof - Kühllager**		◯			ja	50 > 200		◯	◯	◯
MR.17 **Unterstand Bauhof**				◯	ja	50 > 200		◯		
MR.18 **Gärtnerei Bauhof**	◯	◯			ja	< 50		◯		
MR.19 **Salzsilo Bauhof**			◯		ja	50 > 200		◯		
MR.20 **Unterstellhalle Bauhof**		◯	◯		ja	> 200		◯		

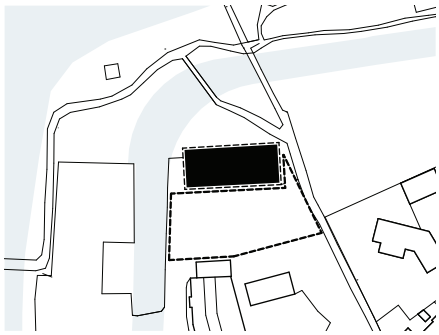


ÜBERICHTSKARTE - MÖGLLICHKEITSRÄUME (INNENRÄUME)

MR.01 **Unterstellhalle Stadtwerke**

Raumtyp/en: offene Geb.-Struktur
Raumgröße/n: 280qm
Geschosse: I
Raumhöhen: ca 4-5m
Ausstattung: -, Entfernung öffentl. WC ca. 50m

Merkmale: Überdachung
Verfügbarkeit: Phasen 1-2
ab: sofort (in Phase 1 durch Ausweichparkplätze eingeschränkt)
bis: Abriss bei Baubeginn Neubau Aumühle nord
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.02a,



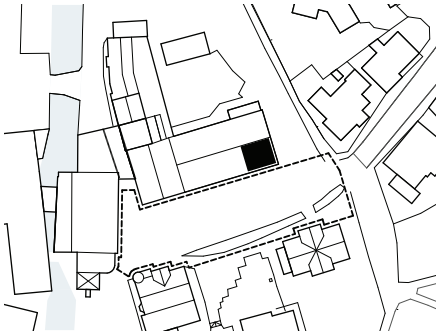
Erschließung: von Süden über Bullachstraße (Lieferverkehr LKW möglich), von Norden über Silbersteg (Fußgänger).
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 150m entfernt; ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle geplant

vorgesehene Nutzung: z.B. Freiluftkino/ -theater, Konzerte oder Flohmärkte
relevante Referenzen: Cineroleum, London - Malzfabrik, Berlin

MR.02 **Garage Aumühle**

Raumtyp/en: werkstattartig
Raumgröße/n: ca. 50-100qm
Geschosse: I
Raumhöhen: ca 4m
Ausstattung: WC, Strom, Wasser

Merkmale: zwei Garagen mit externer Erschließung von Bullachstraße und Aumühlenplatz
Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.01,



Erschließung: von Osten über Bullachstraße (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr.) 220m entfernt, ca 10m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: z.B Ateliers, Werkstätten, Veranstaltung, Pop-Up Laden, Ausstellungen,
relevante Referenzen: die h.alle, München - Freiraumstationen, Homberg

MR.03 **Aumühle Stadtbobliothek**

Raumtyp/en: atelierartig
Raumgröße/n:
Geschosse: IV-V
Raumhöhen: ca. 2,70-3,30m
Ausstattung: WC, Strom, Wasser

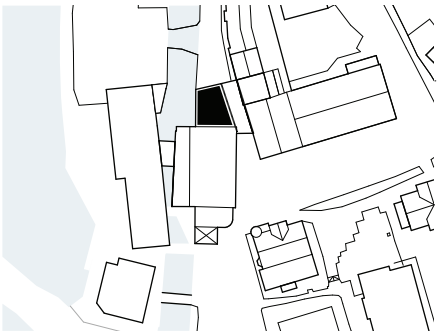
Merkmale: Aktuelle Nutzung durch Stadtbibliothek als Veranstaltungssaal, Denkmalschutz
Verfügbarkeit: Phase 1-4
ab: sofort
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.01, MR-A.02b, MR.03, MR.05

Erschließung: von Süden über Bullachstraße / Aumühlenplatz (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr.) 250m entfernt, ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: Doppelnutzung für Veranstaltungen
relevante Referenzen: -

MR.04 **Taubenhaus Nord**

Raumtyp/en: atelier- /hallenartig
Raumgröße/n: ca 100qm
Geschosse: II
Raumhöhen: ca 2,90-3,40m
Ausstattung: keine



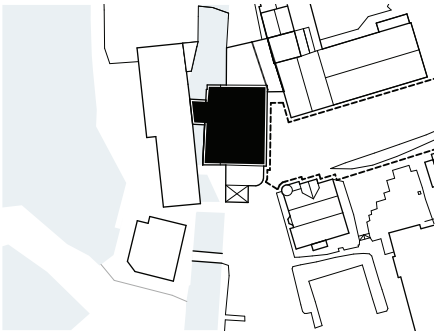
Merkmale: Hoher Sanierungsbedarf, Denkmalschutz
Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Sanierung
bis: Endgültige Umnutzung evtl. unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.07, MR.05, MR.03

Erschließung: von Süden über Bullachstraße / Aumühlenplatz (bis 3,5m) von Norden über Aumühlenhof (LKW Anlieferung möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisinger Str.) 260m entfernt, ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: z.B Konferenzräume, Ateliers, Kantine, Ausstellungen
relevante Referenzen: Kulturküche, Karlsruhe - die h.alle, München - Alter Schlachthof, Pforzheim

MR.05 **Taubenhaus Süd**

Raumtyp/en: atelierartig
Raumgröße/n: ca 200-300qm
Raumhöhen: ca 2,50-3,80m
Geschosse: IV
Ausstattung: ?



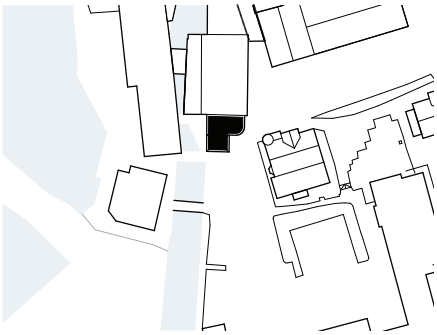
Merkmale: Hoher Sanierungsbedarf, Denkmalschutz
Verfügbarkeit: Phasen 3-4
ab: Sanierung
bis: Endgültige Umnutzung oder Verstetigung der Zwischennutzung
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.01a, MR.04, MR.06, MR.03

Erschließung: von Osten über Bullachstraße / Aumühlenplatz (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstraße) ca 250m entfernt, ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: z.B. Ateliers, Verantaltungsräume, Co-Working, Ausstellungen
relevante Referenzen: Alterschlachthof, Pforzheim - die h.alle, München

MR.06 **Turbienenhaus**

Raumtyp/en: werkstattartig
Raumgröße/n: ca 50qm
Raumhöhen: ca 3,4-4m
Geschosse: I-II
Ausstattung: ?



Merkmale: Denkmalschutz, durch Maschinen und Feuchtigkeit Umnutzung erschwert
Verfügbarkeit: Phasen 3-4
ab: Sanierung
bis: Endgültige Umnutzung oder Verstetigung der Zwischennutzung
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.01a, MR.05,

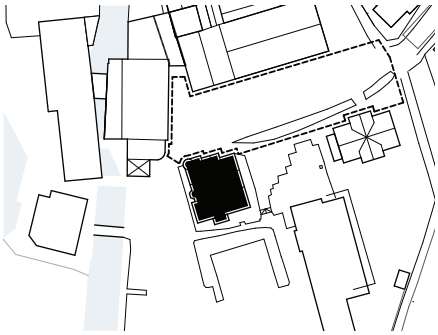
Erschließung: von Osten über Bullachstraße / Aumühlenplatz (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstraße) ca 250m entfernt, ca 50m bis Mobilitätsstation Aumühle (geplant)

vorgesehene Nutzung: z.B. Pop-Up Gewerbe, Café, Ausstellungen
relevante Referenzen: Freiraumstationen, Homberg - Alter Schlachthof, Pforzheim

MR.07 **EG Villa Bullachstraße 27**

Raumtyp/en: zellenartige Räume
Raumgröße/n: ca. 10-30qm
Raumhöhen: ca 3m
Geschosse: I
Ausstattung: WC, Strom, Wasser, Heizung

Merkmale: Gründerzeitliche Villa, Denkmalschutz
Verfügbarkeit: evtl. 3-4
ab: Renovierung
bis: evtl. unbeschränkt
evtl. zusammenschließen mit: -



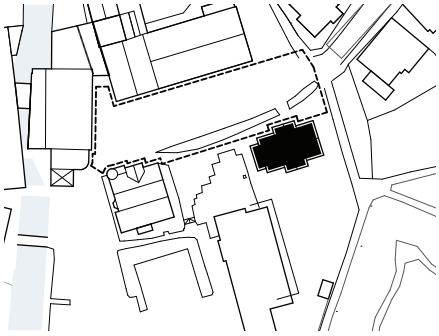
Erschließung: über Bullachstraße / Aumühlenplatz (Lieferverkehr LKW möglich),
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr.) ca. 250m entfernt, Mobilitätsstation Aumühle (geplant) ca. 50m

vorgesehene Nutzung: z.B. Start-Ups, Vereine, Ateliers, Gemeinschaftsräume
relevante Referenzen: Freiraumstationen, Homberg

MR.08 **EG Villa Bullachstraße 25**

Raumtyp/en: zellenartige Räume
Raumgröße/n: ca. 15-25qm
Geschosse: I
Raumhöhen: ca 3m
Ausstattung: WC, Strom, Wasser, Heizung

Merkmale: Gründerzeitliche Villa, Denkmalschutz
Verfügbarkeit: evtl. 3-4
ab: Renovierung
bis: evtl. unbeschränkt
evtl. zusammenschließen mit: -



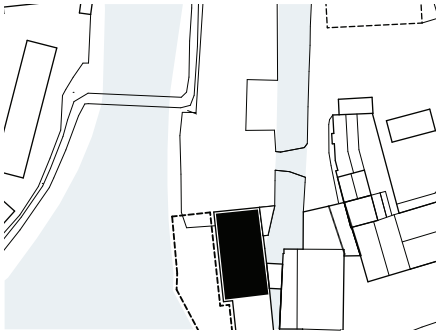
Erschließung: über Bullachstraße / Aumühlenplatz (Lieferverkehr LKW möglich),
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr.) ca. 200m entfernt, Mobilitätsstation Aumühle (geplant) ca. 10m

vorgesehene Nutzung: z.B. Start-Ups, Vereine, Ateliers
relevante Referenzen: Freiraumstationen, Homberg

MR.09 **Lagergebäude Stadtwerke Nord**

Raumtyp/en: hallenartig
Raumgröße/n: ca. 200qm
Geschosse: 1
Raumhöhen: 3-4m
Ausstattung: ?

Merkmale: Hallenstruktur, Zugang zum Wasser, Abbruch geplant
Verfügbarkeit: Phase 1
ab: sofort
bis: Brückenbau / Renovierung Taubenhaus
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.06a & b

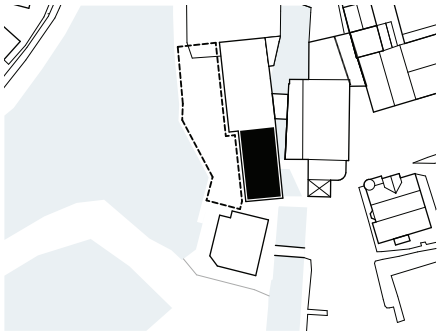


Erschließung: von Norden über Bullachstraße / Aumühlenhof (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisingerstr.) 250m entfernt, Mobilitätsstation Aumühle (geplant) ca. 100m

vorgesehene Nutzung: Übergangsnutzung Subkultur e.V., Festival, Außengastronomie, SUP / Bootsverleih, Flussbad Jugendzentrum oder Skate-/ Boulderhalle
relevante Referenzen: Die h.alle, München - Alter Schlachthof, Pforzheim, Malzfabrik, Berlin - Prinzessinengärten, Berlin

MR.10 **Lagergebäude Stadtwerke Süd**

Raumtyp/en: hallenartig
Raumgröße/n: ca. 100qm
Raumhöhen: 3-4m
Geschosse: I
Ausstattung: unbekannt



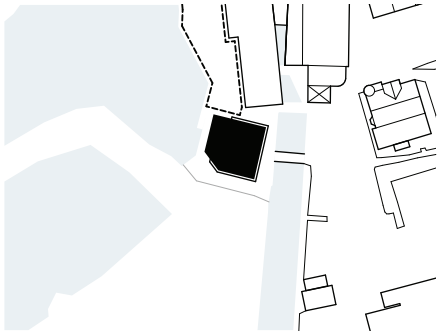
Merkmale: Zwischennutzung durch Turmgeflüster e.V., Zugang zum Wasser, Abbruch geplant
Verfügbarkeit: Phase 1
ab: sofort
bis: Abbruch vor Brückenbau / Renovierung Taubenhaus
evtl. zusammenschließen mit: -

Erschließung: von Osten über Bullachstraße /Aumühlenplatz, Gebäude wird über einen Steg über die Amper erschlossen. (Lieferverkehr LKW nur bis Steg möglich), Anlieferung über nördlichen Gebäudeteil möglich
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr.) ca. 300m entfernt, Mobilitätstation Aumühle (geplant) ca xxm entfernt

vorgesehene Nutzung: Proberäume Turmgeflüster e.V., Ateliers
relevante Referenzen: Alter Schlachthof, Pforzheim

MR.11 **Amper Site**

Raumtyp/en: zellenartige Räume
Raumgröße/n: ca. 10-30qm
Raumhöhen: 2,50-3,20m
Geschosse: III
Ausstattung: WC, Strom, Wasser, Heizung



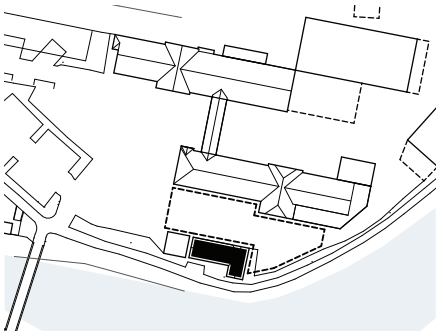
Merkmale: für Büronutzungen frisch renoviert, Abbruch geplant
Verfügbarkeit: Phasen 1-2
ab: sofort
bis: Abbruch vor Baubeginn Aumühle Nord
evtl. zusammenschließen mit: -

Erschließung: Erschließung von Osten über Bullachstraße /Aumühlenplatz, Gebäude wird über einen Steg über die Amper erschlossen. (Lieferverkehr LKW nur bis Steg möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Fürstenfelderstr.) 300m entfernt, Mobilitätstation Aumühle (geplant) ca xxm entfernt

vorgesehene Nutzung: Start Up Zentrum, Co Working
relevante Referenzen: -

MR.12 **ehem. Pferdemetzgerei**

Raumtyp/en: werkstattartig
Raumgröße/n: ca. 20qm
Raumhöhen: ca. 3m
Geschosse: I
Ausstattung: ?



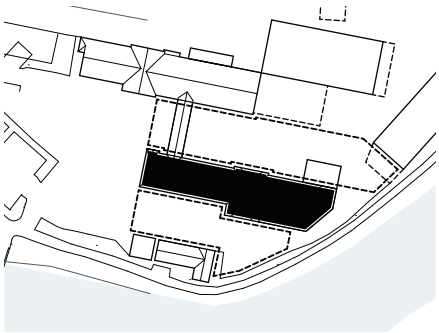
Merkmale: Denkmalschutz, stark Sanierungsbedürftig
Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: Sanierung
bis: Endgültige Umnutzung oder Verstetigung der Zwischennutzung
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.09, MR.13

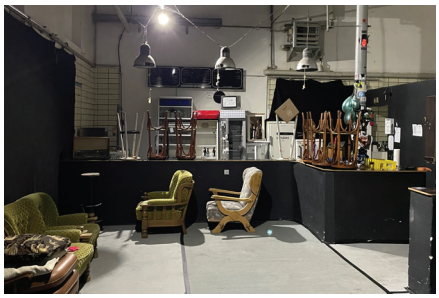
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca 50m

vorgesehene Nutzung: Gastronomie, Ausstellungen, Pop-Up Gewerbe
relevante Referenzen: Prinzessinengärten, Berlin - Kulturküche, Karlsruhe

MR.13 **ehem. Schlachthof / Stallungen**

Raumtyp/en: werkstatt - hallenartig
Raumgröße/n: ca. 30-150qm
Raumhöhen: ca 3-8m
Geschosse: I-II
Ausstattung: Strom, Wasser, WC Außenanlage





Merkmale: denkmalgeschützt, sanierungsbedürftig, südlicher Teil Umgenutzt durch Subkultur e.V: mit Nutzung der Freifläche MR-a.08., nördlicher und östlicher Gebäudeteil als städtische Lagerflächen für Fundfahrräder und Weihnachtsmarktmobiliar etc. genutzt.

Verfügbarkeit: Phasen 1-4
ab: sofort / Sanierung
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.09, MR.12, MR-A.11a

Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt; Mobilitätsstation Lände (geplant) ca. 50m

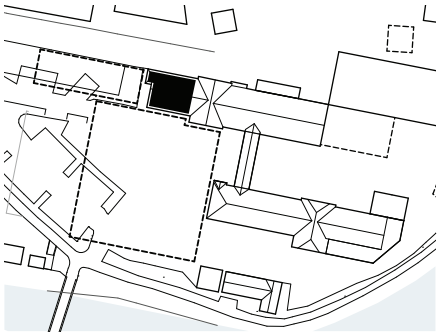
vorgesehene Nutzung: Erweiterung der Zwischennutzung Subkultur e.V. mit langfristig Verstetigung der Kultur-/ Kreativnutzung im Gebiet, Außengastronomie
relevante Referenzen: OTO Project, London - Malzfabrik, Berlin - Alter Schlachthof, Pforzheim

Anmerkungen:
Aufgrund der Verbindung des Quartiers von der Aumühlen und Lände Seite, wäre eine Zwischennutzung an dieser Stelle und eine damit verbundene Öffnung des Außenraumes (MR-a.9) besonders wichtig.
Die im Gebäude untergebrachten Lagerflächen erscheinen für den Betrieb des Bauhofs nicht relevant und könnten umgelagert werden.
Für eine Öffnung der Freifläche müsste allerdings auch der Müllcontainer einen neuen Standort finden.

MR.14 **ehem. Schlachthof / Bad**

Raumtyp/en: zellenartige Räume
Raumgröße/n: ca. 10-20qm
Raumhöhen: ca 2,8-3,5m
Geschosse: II+D
Ausstattung: WC, Strom, Wasser, Heizung

Merkmale: denkmalgeschützt, zu Jugendwohnen umgenutzt
Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Umzug Jugendwohnen / Sanierung
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.12,



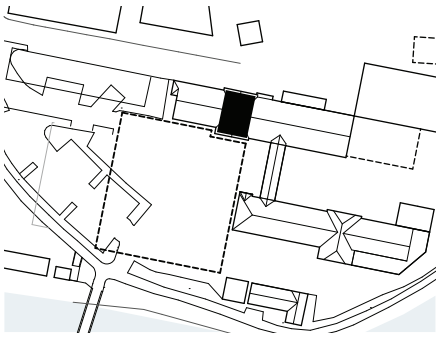
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 100m entfernt, Mobilitätsstation Lände (geplant) ca. 50m

vorgesehene Nutzung: Pop-Up Gewerbe, Co-Working
relevante Referenzen: Die h.alle, München - Malzfabrik, Berlin - Alter Schlachthof, Pforzheim

MR.15 **ehem. Schlachthof / Kesselhaus**

Raumtyp/en: werkstattartig
Raumgröße/n: ca. 20-100qm
Raumhöhen: ca. 3,5-5m
Geschosse: II+D
Ausstattung: unbekannt

Merkmale: denkmalgeschützt, sanierungsbedürftig, aktuell Leerstand
Verfügbarkeit: Phase 2-4
ab: Sanierung
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11a, MR.16



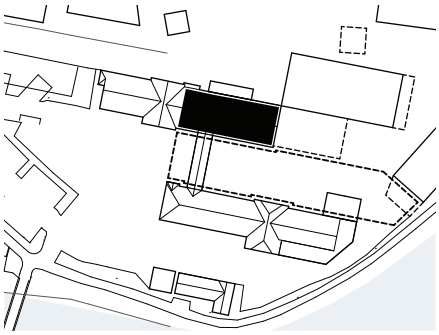
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisingerstr.) 250m entfernt, ca 100m bis Mobilitätsstation Lände (geplant)

vorgesehene Nutzung: Pop-Up Gewerbe, Co-Working, Ausstellung, Ateliers
relevante Referenzen: Die h.alle, München - Malzfabrik, Berlin - Alter Schlachthof, Pforzheim

MR.16 **ehem. Schlachthof / Kühllager**

Raumtyp/en: hallenartig, atelierartig
Raumgröße/n: ca. 100qm
Raumhöhen: 3-4m
Geschosse: II
Ausstattung: unbekannt

Merkmale: denkmalgeschützt, sanierungsbedürftig, aktuell Leerstand
Verfügbarkeit: Phasen 2-4
ab: Sanierung
bis: unbegrenzt
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11a, MR.15



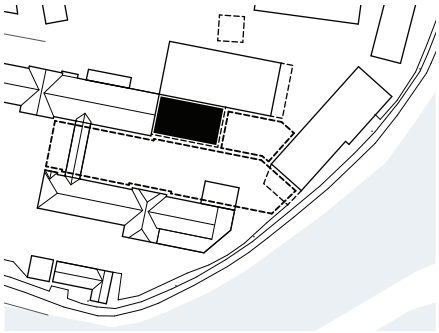
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Schöngeisingerstr.) 250m entfernt, ca 100m bis Mobilitätsstation Lände (geplant)

vorgesehene Nutzung: Pop-Up Gewerbe, Co-Working, Ausstellung, Ateliers, Veranstaltungen,
relevante Referenzen: Die h.alle, München - Malzfabrik, Berlin - Alter Schlachthof, Pforzheim

MR.17 **Unterstand Bauhof**

Raumtyp/en: offene Gebäudestruktur
Raumgröße/n: ca. 150
Raumhöhen: ca. 5 m
Geschosse: I
Ausstattung: -

Merkmale: Überdachung
Verfügbarkeit: evtl. Phase 2
ab: Verlegung Lagerflächen Bauhof
bis: Abbruch
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11a, MR-A.11b, MR.20, MR.19



Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt, Mobilitätstation (geplant) ca 3xxm entfernt

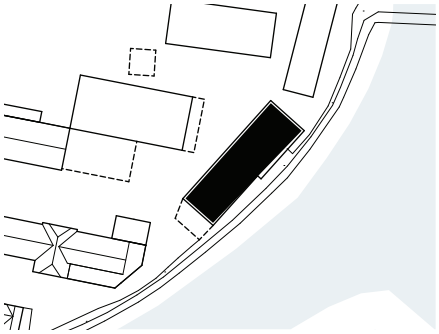
vorgesehene Nutzung: z.B. Jugendzentrum oder Skate-/ Boulderhalle, Freiluftveranstaltungen
relevante Referenzen: Cineroleum, London, Pop-Up Pool, Mannheim

MR.18 **Gärtnerei Bauhof**

Raumtyp/en: werkstattartig
Raumgröße/n: ca. 25-180 qm
Raumhöhen: 3 m
Geschosse: II
Ausstattung: unbekannt

Merkmale: Räume unterschiedlicher Größe als Lagerräume und Garagen, im OG Teils erheblicher Schimmelbefall

Verfügbarkeit: evtl. Phase 2
ab: Verlegung Lagerflächen Bauhof
bis: Abbruch vor Baubeginn Gebäude 04
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11a, MR-A.11b, MR.17



Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich),
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt; Mobilitätsstation Lände (geplant) ca. 50m

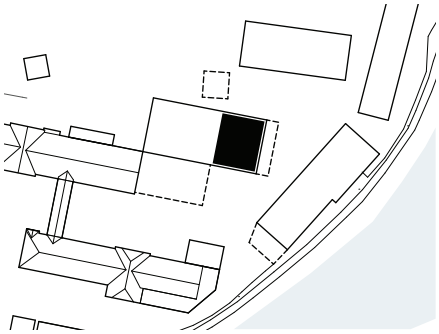
vorgesehene Nutzung: Z.B. Ateliers, Pop-Up Laden/Gewerbe,
relevante Referenzen: Alter Schlachthof, Pforzheim - Freiraumstationen, Homberg, Pop-Up Pool, Mannheim

MR.19 **Salzsilo Bauhof**

Raumtyp/en: hallenartig
Raumgröße/n: ca 85 qm
Geschosse: I
Raumhöhen: ca. 15m
Ausstattung: unbekannt

Merkmale: stark sanierungsbedürftig, statische Überprüfung erforderlich

Verfügbarkeit: evtl. Phase 2
ab: Verlegung Salzsilo
bis: Abbruch
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11b, MR.17, MR.20, MR.18



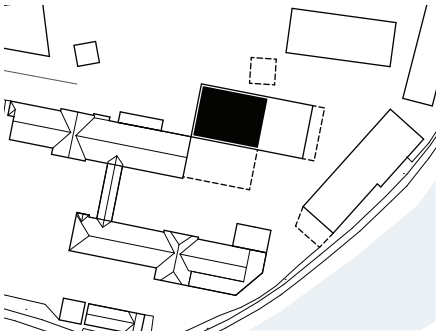
Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. 150m entfernt; Mobilitätsstation Lände (geplant) ca. 50m

vorgesehene Nutzung: z.B. Jugendzentrum oder Skate-/ Boulderhalle, Freiluftveranstaltungen
relevante Referenzen: Pop-Up Pool, Mannheim - Netz, Köpenick - Cineroleum, London - Platzmacher, Hannover

MR.20 **Unterstellhalle Bauhof**

Raumtyp/en: hallenartig
Raumgröße/n: EG ca. 240 qm + Galerie OG
Geschosse: I-II
Raumhöhen: ca. 2,5-4 m
Ausstattung: unbekannt

Merkmale: Mezzanine
Verfügbarkeit: evtl. Phase 2
ab: Verlegung Lagerflächen Bauhof
bis: Abbruch
evtl. zusammenschließen mit: MR-A.11b, MR.17, MR.19, MR.18



Erschließung: von Nord-Westen über MR-A.10 (Lieferverkehr LKW möglich)
ÖPNV: Bushaltestelle (Auf der Lände) ca. xxm entfernt; Mobilitätsstation Lände (geplant) ca. 50m

vorgesehene Nutzung: z.B. Jugendzentrum oder Skate-/ Boulderhalle, Freiluftveranstaltungen
relevante Referenzen: Pop-Up Pool, Mannheim - Netz, Köpenick - Cineroleum, London - Platzmacher, Hannover

RÄUME FÜR KÜNSTLERISCHE INTERVENTIONEN

Ein Programm für künstlerische Interventionen im Quartier kann, insbesondere in den früheren Phasen der Entwicklung, einen wichtigen Beitrag zur Erfindung einer neuen Identität und der Entwicklung eines kreativen Milieus im Quartier leisten. Interventionen sollten ortsspezifisch sein und auf die Besonderheiten der Lage oder die vorhandenen Nutzungen reagieren.

Die genaue Verortung sollte zusammen mit den Künstlern ausgesucht werden. Sie sollten sich aber an Orten konzentrieren, die entweder für die Identität des Quartiers besonders prägend sind oder an den wichtigen Wegeführungen im Quartier sichtbar sind. Im Folgenden werden einige Möglichkeiten identifiziert, ohne weitere Alternativen auszuschließen.

1 : Kneip-Insel
Bildet den nördlichen Fußgängereingang ins Quartier und ist mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität strategisch ein besonders wichtiger Ort für die Entwicklung des Gebiets.

2 : Tennis- / Spielplatz
Die hohe Frequentierung der Verbindung zwischen Bullachstraße und Silbersteg macht diesen Ort für das Gebiet wichtig.

3 : Aumühleplatz
Bildet den Haupteingang des Teilgebietes Aumühle und ist deshalb ein wichtiger Ort für Interventionen.

4 : Eingang Stadtpark
Liegt an einer wichtiger Nord-Süd Verbindung und am Weg zum Bahnhof.

5 : Ufer Werkskanal / Amper
Auf der Aumühlenseite entlang der Amper sollen zukünftig Räume entstehen, die eine stärkere Verbindung zum Wasser eingehen.

6 : Amperecke
Nord-östlich des Bauhofes entsteht über eine neue Fußgängerbrücke zukünftig ein Quartierseingang. Dieser Ort sollte vorab durch künstlerische Interventionen aktiviert werden.

7 : Mauer zum Bauhof
Der Weg entlang der Wasserkante auf der Lände hat eine besondere Bedeutung für die Fußgängerverbindung beider Teilbereiche.

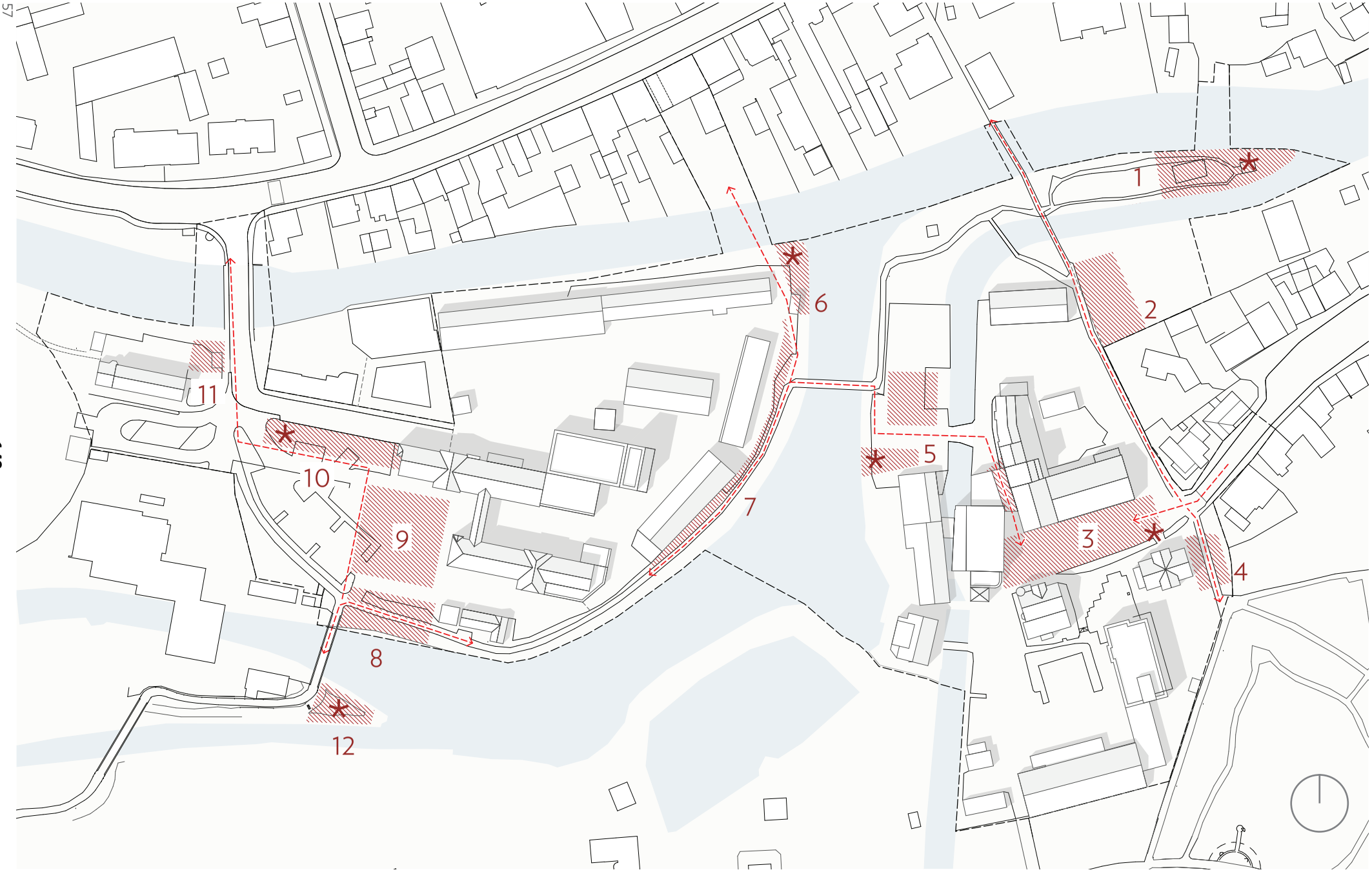
8 : Wegekreuzung Festplatz / Amper
Ein wichtiger Übergangsbereich zwischen aktiven Nutzungen und Fluss

9 : Festplatz
Bildet den Haupteingang des Teilgebietes Lände und ist deshalb ein wichtiger Ort für Interventionen.

10 : Garten
Der historische Garten des Schlachthofs mit wichtigem Baumbestand und direkt neben der Einfahrt zum Schlachthof.

11 : Eingangstor zur Schöngeisinger Straße
Der Eingang „auf der Lände“ sollte zukünftig als solcher wahrgenommen werden.

12 : Halbinsel Zisterzienserweg
Ein strategischer Ausblick in den Quartierseingang aus Richtung des Klosters.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

4. INSPIRATIONEN

Die genaue Auswahl der Zwischennutzungen im Quartier wird von den Pionieren und Treibern abhängen, die mit der Stadt zusammenarbeiten. Dieses Kapitel soll als Inspirationsquelle für die Stadt und potenzielle Interessierte dienen. Es identifiziert mögliche Leitkonzepte für individuelle Zwischennutzungen und entwickelt eine Vision, wie Zwischennutzungen die Räume im Quartier kurz- und mittelfristig transformiert. Des Weiteren werden relevante Referenzprojekte aufgezeigt, als Ideen für die Möglichkeitsräume im Kreativquartier Fürstenfeldbruck.

Gemeinsam essen!
Aktivieren von Räumen durch Café/ Gastronutzung.

Zusammen gestalten!
Nachbarschaften mitgestalten und zusammenbringen.

Grünräume schaffen!
Urban Gardening zur Einbindung der Bewohner.

Synergien finden!
Räumliche Synergien und Doppelnutzungen zwischen verschiedenen Gruppen für eine effiziente Nutzung

Öffentlichkeit aktivieren!
Öffentliche Räume aktivieren und nutzbar machen, Zugehörigkeit fördern

Wasser nutzen!
Das Wasser zugänglich und nutzbar machen.

Feste feiern!
Identität und Aufmerksamkeit schaffen durch temporäre Veranstaltungen

Kunst schaffen!
Neue, spezifische Identität durch künstlerische Interventionen.

Spielräume finden!
Innovative Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersklassen schaffen.

Experimentierräume freihalten!
Flexible Räume für Experimente einplanen.

Kreatives zusammenarbeiten!
Gemeinsames Arbeiten unterstützen.

Kollektives Lernen!
Temporäre und spontane Bildungsmöglichkeiten.

POCKET GARTEN
KUNST-SPIEL
FREILUFT THEATRE / KINO
URBAN GARDENING SOLI-LANDART
DIY-WERKSTÄTTEN
URBAN GARDENING
FLOH MARKT
TEMPORARY CLUBHOUSE ?
FOOD TRUCK FESTIVAL
KUNST/OBJEKT (WATERHOUSE)
LEISE GÄRTEN
TEMPORÄRES KINO
POP-UP STUDIOS
KLETTERTURM
POP-UP FAHRRAD VERLEIH
KANTINE
MIT-MACH WERKSTATT
WASSERREST
YOUTH WORKSHOP
KUNST PROJEKT (PLATZ)
QUARTIERS GARTEN / LADEN
FLOH MARKT
SOMMER-BIERGARTEN
SKATE / BOULDERING HALLE
NACHBARSCHAFTS ESSEN/TISCH
FREILUFT THEATRE
START UP RÄUME
SOMMER BIERGARTEN
KUNST MARKT
MUSIK-FEST
SUP- / BOOTSVERLEIH
SEMINAR RÄUME
SOMMER IM CAFE GRÜN

Vision für Schlachthofareal - Stimmungsbild Tagsüber

Vision für Schlachthofareal - Stimmungsbild Nachts

Fokus Subkultur

Die vielfältigen Aktivitäten des Subkultur e.V., als Ankernutzer des neuen Quartiers, sind für den Schlachthofbereich besonders wichtig. Insbesondere in den früheren Phasen durch Feste, Veranstaltungen und Gigs in unterschiedlichen Größen mit Fokus auf Musik und eventuell auch anderen Themen z.B. Food Trucks oder Flohmärkte. Da die Veranstaltungen sowohl Drinnen als auch im Freien stattfinden werden, ist die Möglichkeit einer reibungslosen Nutzung von Innen- und Außenraum für den Erfolg der Aktivitäten sehr wichtig.

Anbindung ins Grün

Das Schlachthofgelände soll sich durch das Entfernen von Zäunen zum Wasser öffnen und sich ins Grün integrieren. Eine freie Durchwegung vom Uferweg durch die Höfe sollte möglich sein. Insbesondere der Hof zwischen dem Schlachthaus und der Pferdemetzgerei sollte einen halb-grünen Charakter bekommen, als Außenbereich für die Subkultur sowie für ein mögliches Café in der Pferdemetzgerei.

Tag und Nacht

Die Atmosphäre und das Erscheinungsbild auf der Lände wird durch die unterschiedliche Tageszeit bestimmt. Abends wird der Bereich mehr durch Veranstaltungen und Feste geprägt sein, während der Ort tagsüber eher als Erholungsort dient, durch seine naturnahen Qualitäten aufgrund der direkten Lage am Wasser.
Die dynamische, aktive Stimmung der Feste und Veranstaltungen wird tagsüber durch einen eher ruhige Atmosphäre abgelöst, die den naturnahen Qualitäten der Lage als Erholungsort förderlich ist.

Pop-Up Gewerbe

In den früheren Phasen wird der Schwerpunkt der Aktivitäten auf kulturellen Veranstaltungen liegen. Mit der weiteren Entwicklung der Räumlichkeiten wird es jedoch mehr Möglichkeiten für Pop-Up Gewerbe in Form von Ateliers, Galerien oder Läden, die auch von der strategischen Lage als Stolperstein im Grünen (z.B. Fahrradverleih) profitieren können. Hierdurch soll tagsüber eine aktive Diversität im Quartier entstehen.

Aufwertung Freiraum

Die zeitnahe Entwicklung einer hochwertigen und robusten Freiraumgestaltung und der Ausbau der notwendigen Infrastruktur soll im Bereich der Lände eine hohe Priorität bekommen, um Aktivitäten erfolgreich initiieren zu können. Die Kombination aus erfolgreichen Veranstaltungen und einem Freiraum, der auch im relativ leeren Zustand zwischen den Aktivitäten immer noch einen guten und charaktervollen Eindruck macht, wird für den Erfolg des Quartiers entscheidend sein.

Collagen inkl. Elementen Prinzessinnengarten Berlin von Prinzessinnengarten Kollektiv Berlin, und Wanderbaumallee Stuttgart von Tilia e.V.

Aktivierung des Wassers
Die Wasserflächen der Amper und des Werkskanals bieten besondere Qualitäten im Bereich der Aumühle. Die Entwicklung von Aktivitäten am Wasser, die diese Qualitäten nutzen und weiterentwickeln, wie ein Flussbad in der Amper, ein Lesegarten am Werkskanal oder ein Wasserspiel im Werkkanal-Überlauf, sollten höchste Priorität haben. Die Gebäude sollten, wo möglich, zur Uferseite geöffnet werden, um die Aktivität am Wasser zu unterstützen, z.B. die Bibliothek zum Werkskanal oder die Lagergebäude der Stadtwerke zur Amper.

Temporäre Pavillons
Die Errichtung von temporären Gebäuden oder Pavillons schafft die Möglichkeit den Charakter des Quartiers durch einzigartige Räumlichkeiten zu ergänzen und das (voraussichtlich in den früheren Phasen begrenzte) Angebot von Innenräumen für Zwischennutzungen auszubauen. Ein Sommerpavillon für Urban Gardening, ein temporärer Raum für ein Freilufttheater, eine Hütte für eine Bar am Amperufer oder ein schwimmender Pavillon im Wasser sind alle denkbar und würden ein starkes Zeichen für den Identitätswechsels des Quartiers setzen. *

Kreatives Spielen und Sport
Spielen wird ein wichtiges Element der Aktivitätsmischung im Bereich der Aumühle sein, der das Potenzial hat als „Spielgarten“ für die ganze Stadt zu dienen. Insbesondere sollte kreatives Spielen auf individuellen Elementen, die Spielen, Sport und Kunst kombinieren, geförderter und, wo möglich, mit anderen Nutzungen zusammengebracht werden.

Urban Gardening
Die relativ großen Brachflächen nördlich der Stadtbibliothek sowie zwischen Werkskanal und Amper bieten gute temporäre Flächen für Urban Gardening. Urban Gardening kann diesen Bereichen nicht nur für eine kurze Zeit verschönern, sondern auch Lebendigkeit und Gesellschaft in die leere Mitte des Projektgebiets holen. Urban Gardening Projekte sollten als Trittstein für die Ausbildung von „Nachbarschaften“ im Quartier gesehen werden, da sie voraussichtlich nur für einen begrenzten Zeitraum an dieser zentralen Stelle im Quartier stattfinden können.

Treffpunkt Kantine
Die Aumühle wird von Anfang des Entwicklungsprozesses an eine breitere Mischung von Akteuren und Nutzern anziehen: Besucher der Stadtbibliothek, Start-Ups im Ampersite, Mitglieder der Kunstvereine sowie saisonale freitzeitorientierte Nutzer des Freiraums. Es ist wichtig, einen zentralliegenden Treffpunkt zu schaffen, wo alle diese Nutzergruppen (sowie auch andere von außerhalb des Quartiers) regelmäßig zusammenkommen können, z.B. eine Kantine am Werkskanal.

* Hinweis: Ein Pavillon am Wasser wird viele Vorteile mit sich bringen und Aufmerksamkeit für das Quartiers schaffen, jedoch ist das Genehmigungsverfahren für einen Pavillon am Wasser komplex. Um die Machbarkeit zu etablieren, wäre eine genauere Studie und Abstimmungsrunde mit den relevanten Behörden zeitnah erforderlich.

Collage inkl. Elementen der„Floating University“ von Raumlabor Berlin
und Prinzessinnengarten von Prinzessinnengarten Kollektiv Berlin

STIMMUNGSBILD AUMÜHLE / AMPERUFER

Ausgewählte Beispiele für erfolgreiche Zwischennutzungen

Cineroleum,
London

Alter Schlachthof
Pforzheim

Freiraumstationen
Homberg

Die H.alle,
München

Kulturkuche,
Karlsruhe

OTO Project,
London

Malzfabrik,
Berlin

Garten Duett,
Köpenick

Gans am Wasser,
München

Prinzessinnengärten,
Berlin

Platzmacher
Hannover

Netz,
Köpenick

Spiel- / Marktplatz,
Köpenick

Floating University,
Berlin

Pop Up Pool,
Mannheim

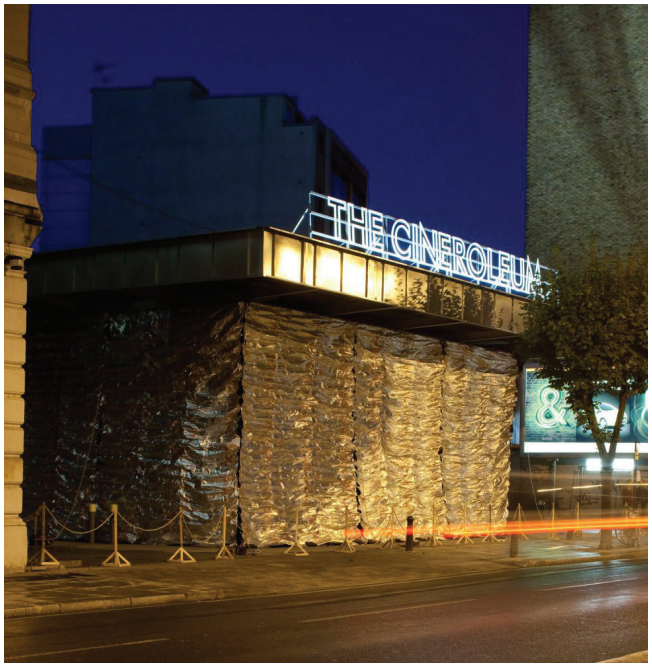
	Leitkonzepte												Raumtyp								
	Gemeinsam Essen!	Zusammen gestalten!	Grünräume schaffen!	Synergien finden!	Öffentlichkeit aktivieren!	Wasser nutzen!	Feste feiern!	Kunst schaffen!	Spielräume finden!	Experimentiwrräume freihalten!	Kreatives Zusammenarbeiten!	Kollektives lernen!	Baulücke/Brachfläche	Platzartig	Grünfläche (Park / Garetn)	Am Wasser	zellenartige Räume	Atelier- / Werkstattartig	hallenartig	offene Gebäudestruktur	Pavillon
Cineroleum, London					○		○	○					○							○	
Alter Schlachthof, Pforzheim	○			○			○	○		○	○							○	○		
Freiraumstationen, Homberg		○		○	○		○	○		○	○						○	○			
Die H.alle, München		○		○						○	○	○						○	○		
Kulturkuche, Karlsruhe	○	○				○					○						○				
OTO Project, London		○		○			○			○	○		○					○			○
Malzfabrik (Event), Berlin	○		○	○		○	○			○	○		○		○	○				○	
Garten Duett, Köpenick		○	○					○					○		○						○
Gans am Wasser, München	○		○				○	○							○	○					○
Prinzessinengärten (Cafe), Berlin	○	○	○				○	○		○		○	○		○						○
Platzprojekt, Hannover		○		○			○		○	○	○	○									○
Netz, Köpenick					○			○	○				○								
Spiel-/ Marktplatz, Köpenick				○	○		○							○							
Floating University, Berlin		○	○			○	○					○				○				○	○
Pop-Up Pool, Mannheim	○	○		○	○	○	○		○				○			○					○

Bildquelle: @ assemblestudio.co.uk

> Die großen Vorhänge wurden von Freiwilligen mit Haushaltsnähmaschinen selbst hergestellt.

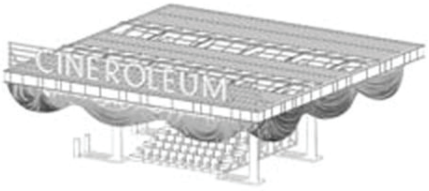
Zeitfenster:	Sommer 2010 (5 Wochen)
Fläche:	leerstehende Tankstelle
Betriebsmodell:	Eigeninitiative / Kollektiv
Planer:	Assemble
weitere Info:	https://assemblestudio.co.uk/projects/the-cineroleum

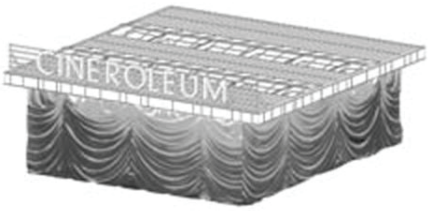
Assemble gründete sich 2010 als Kollektiv aus den Bereichen Architektur, Design und Kunst mit der Idee eine leerstehende Tankstelle in London in ein Kino zu verwandeln.
Da die finanziellen MIttel begrenzt waren, wurde das Projekt aus günstigen, geschenkten oder weiterverwendeten Materialien umgesetzt. Das Kollektiv entwickelte Prototypen und schrieb Anleitungen, mit deren Hilfe sich Interessierte aus der Nachbarschaft einfach und ohne handwerkliche Vorkenntnisse am Bau beteiligen konnten. Es kamen ca. 100 Freiwillige zusammen, die sich an dem Bau beteiligten.
Das Kino wurde von der viel befahrenen Straße nur durch einen dünnen Vorhang abgegrenzt, trotzdem entstand ein völlig neuer Raum, in dem fünf Wochen lang Filmveranstaltungen stattfanden, von denen jede Einzelne ausverkauft war.



Bildquelle: @ assemblestudio.co.uk

Von außen erinnern der schillernde Vorhang und die große Leuchtreklame an die Glasvollen Hochzeiten desr Filmpaläste. <





Bildquelle: @ assemblestudio.co.uk

> Zum fünfwöchigen Kinoprogramm kamen mehr als 2000 Besucher.

Relevante Ideen für das Projekt

- Umnutzung einer offenen Gebäudestruktur
- Entwicklung von Identität durch Kultur

z.B. für MR.01 Unterstellhalle Stadtwerke

Zeitfenster:	seit 2019
Nutzung:	Kultur, Gewerbe, Veranstaltungen
Fläche:	Alter Schlachthof
Betriebsmodell:	Genossenschaft Gewerbekultur Pforzheim
Auftraggeber:	initiiert durch die Genossenschaft
Förderung:	Landesförderung BW „Innovativ Wohnen“
weitere Infos:	www.alter-schlachthof-pforzheim.de

Die Genossenschaft Gewerbekultur will auf dem Gelände des Alten Schlachthofs Wohnen und Gewerbe, Kunst und Kultur zusammenzuführen. Bei der Entwicklung soll nicht die wirtschaftliche, sondern die soziale, kulturelle und ökologische Rendite im Vordergrund stehen. Seit 2019 ist der Alte Schlachthof durch kulturelle und gewerbliche Zwischennutzungen für Kreativschaffende und Künstler geprägt. Des Weiteren finden jedes Jahr bis zu vier größere Veranstaltungen statt, wie Konzerte, Ausstellungen, Märkte etc.

Relevante Ideen für das Projekt
- Temporäre Nutzung eines Schlachthofgeländes
- Koordinierte Synergien zwischen Pop-Up Nutzungen

z.B. für MR.16 ehem. Schlachthof / Kühllager

Bildquelle: (c) Winfried Reinhardt, www.alter-schlachthof-pforzheim.de

> Schmuck+ 2021 im Alten Schlachthof Pforzheim

Bildquelle: (c) Winfried Reinhardt, www.alter-schlachthof-pforzheim.de

> Pop-Up Café bei Tanz, Theater, Text, Ton 2021 im Alten Schlachthof Pforzheim

Zeitfenster:	seit 2019
Nutzung:	Kunst, Kultur, Gastronomie, offene Werkstatt, Start-Ups
Fläche:	leer stehende Räumlichkeiten
Betriebsmodell:	privat
weitere Info:	https://www.freiraumstation.de https://homberg-pioneers.de

Die „Freiraumstationen“ sind im Rahmen des „Summer of Pioneers“ in Homberg (Efze) entstanden. Leerstände sollen für kreative, künstlerische oder kulturelle Zwischennutzungen dienen. Die Freiraumstationen verstehen sich als Initialzündung und Katalysator für neue Nutzungskonzepte, die den städtischen Raum nachhaltig beleben können. Es sollen Auseinandersetzungen von Raum und Kunst in Form von Kunstausstellungen mit lokalen und überregionalen Künstlern entstehen.

Relevante Ideen für das Projekt

- improvisierte, temporäre Nutzung des Leerstands
- Pop-up Gewerbe im Kleinstadt-Kontext

z.B. für MR.18 Gärtnerei Bauhof

Bildquelle: @ freiraumstation.de

>Zwischennutzungen in leer stehenden Ladenlokalen in der Altstadt von Homberg (Efze).

Bildquelle: @ freiraumstation.de

>Kunstausstellungen mit lokalen und überregionalen Künstlern in der Freiraumstation.

Zeitfenster:	seit 2016
Nutzung:	Bildungsangebot, Atelier, Repaircafé
Fläche:	Leerstand / Halle
Betriebsmodell:	gemeinnütziger Träger
weitere Infos:	https://imal.info/index.php?id=91 http://www.kreativquartier-muenchen.de

Die Halle IMAL des „International Munich Art Lab“ im Münchner Kreativquartier wird unter der Woche genutzt um junge Menschen auf dem Weg in künstlerische Berufe zu unterstützen. Die Teilnehmer bekommen eine kostenfreie einjährige Ausbildung in kleinen Gruppen.
Am Wochenende wird die Halle zum Atelier und Repaircafé für die Nachbarschaft. Das Workshopangebot richtet sich dabei nach Freiwilligen, die ihr Expertise weitergeben möchten und zum Beispiel Näh-, Handwerks oder Skatekurse anbieten.
Das Angebot ist kostenlos und soll den nachbarschaftlichen Austausch und die gegenseitige Unterstützung fördern. Das Projekt wird finanziell unterstützt durch die Landeshauptstadt München unterstützt.

> Unter der Woche wird die IMAL Halle als Laboratorium zur Unterstützung junger Menschen auf dem Weg in künstlerische Berufe genutzt.

> die h.alle ist Teil des Münchner Kreativquartiers

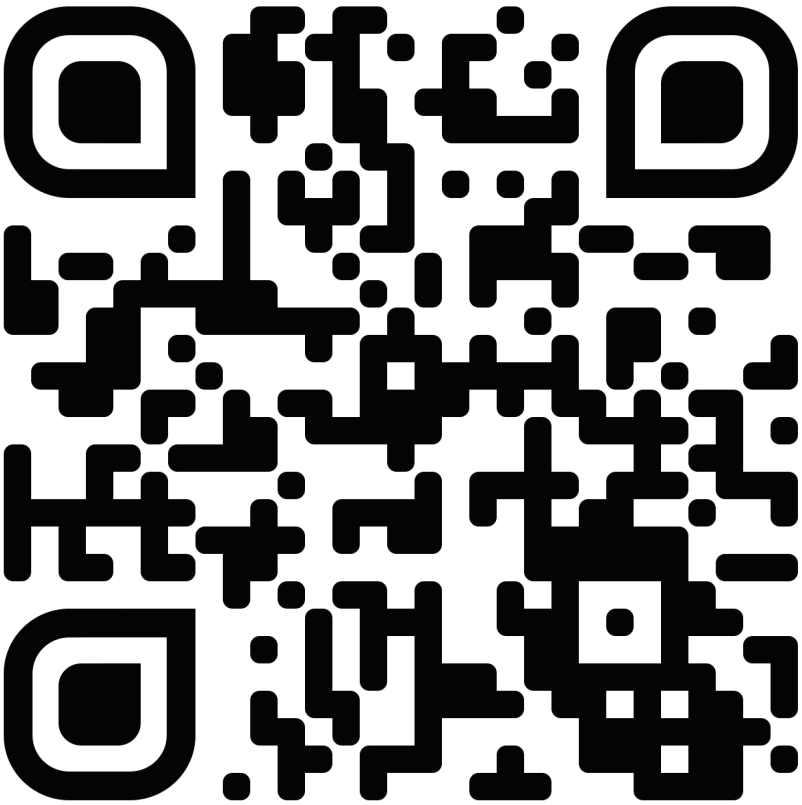
https://imal.info

> Das Programm variiert monatlich je nach Angebot aus der Gemeinschaft

> Am Wochenende gibt es in der h.alle ein Repaircafé

Das Angebot kommt aus der Gemeinschaft für die Gemeinschaft. Freiwillige teilen ihre Expertise. <

Workshops und Kunstprojekte bringen ein diverses Publikum zusammen. <



Bildquelle: @ imal.info

https://m.facebook/IMAL.bk

Relevante Ideen für das Projekt

- Umnutzung von Leerstand
- hybride Doppelnutzung von Gebäuden
- Nutzungsidee

z.B. für MR.05 Taubenhaus Süd

Zeitfenster:	seit 2013
Nutzung:	Workshop- und Ausstellungsraum
Fläche:	Brachfläche
Betriebsmodell:	privat
Planer:	Assemble
Auftraggeber:	Café OTO (Musik)
weitere Info:	https://assemblestudio.co.uk/projects/oto-projects https://www.cafeoto.co.uk

2013 plante Assemble für das Londoner Music Venue Café OTO einen Workshop- und Aufführungsraum auf einer Brachfläche in direkter Nachbarschaft zum Konzertraum.
Das Projekt konnte durch einfache Mittel mit Freiwilligen umgesetzt werden, indem der auf dem Grundstück vorgefundene Bauschutt in Säcken gesammelt und zu einer Art Mauerwerksverbund gestapelt wurde. Danach wurde es mit einem leichten Holzbalkendach gedeckt.

Bildquelle: @ assemblestudio.co.uk

> Mit Bauschutt gefüllte Säcke wurden als eine Art Mauerwerksverband zusammengefügt.

Relevante Ideen für das Projekt

- „Self-Build“ Pavillon für Konzerte

z.B. für MR-A.06 Lagerfläche Stadtwerke

Bildquelle: @ assemblestudio.co.uk

> In dem kleinen Gebäude können zum Beispiel Konzerte stattfinden.

Zeitfenster: seit 2019
Nutzung: Kulturküche und Veranstaltungsort
Fläche: historischer / denkmalgeschützter Bestand
Betriebsmodell: Verein / Lobin Karlsruhe e.V.
weitere Info: https://kulturkueche-karlsruhe.de

Die Kulturküche wurde 2019 in der alten Seilerei vom Verein Lobin Karlsruhe e.V. als soziokulturelles Zentrum mit integrierter Gastronomie gegründet.
Zentrales Thema der Küche ist es vor allem gesunde, nachhaltig produzierte Lebensmittel anzubieten, weshalb das Gemüse zum Teil auf eigenen Äckern angebaut oder aus regionaler , biologischer Landwirtschaft bezogen wird. Das Projekt lebt von Zeit-, Sach- und Geldspenden damit die Gerichte zu einem für jeden erschwinglichen Selbstkostenpreis angeboten werden können.
Neben dem gastronomischen Angebot gibt es in der Kulturküche auch Veranstaltungen und Workshops zu Themen, wie Kunst, Kultur, Integration, Bildung usw.

https://m.facebook/kulturkuechekarlsruhe

> Beim Mittmach-Brunch bringt die Gemeinschaft ein buntes Buffet zusammen.

> In der alten Seilerei finden diverse Workshops und Vorträge zu Themen aus und für die Nachbarschaft statt.

>Im Sommer findet im Innenhof auch Außengastronomie statt.

https://kulturkueche-karlsruhe.de

Relevante Ideen für das Projekt
- Kantine als Treffpunkt
- alternative Betriebsmodell für Gastronomie
z.B. für MR.04 Taubenhaus Nord

Zeitfenster:	entwickelt sich seit 2005
Fläche:	Fabrikgelände mit diversen Freiflächen und Grünanlage
Betriebsmodell:	privater Investor
Auftraggeber:	Firma Real Future AKO
weitere Info:	https://malzfabrik.de

Seit 2005 entwickelt der Privatinvestor Frank Sippel mit seiner Firma Real Future AKO das Areal der ehemaligen Malzfabrik in Berlin Tempelhof. Die denkmalgeschützten Hallen lockten viele Kreativ- und Kulturschaffende ins Gebiet, aus deren Netzwerk 2006 die Malzfabrik Event GmbH entstand.

Auf dem 50.000 qm großen Areal finden Flohmärkte, Sommerfeste, Konzerte, Workshops und vieles mehr statt. Neben den von der Malzfabrik organisierten Events können die Räume außerdem für private Veranstaltungen mit und ohne Planung, Catering etc. gemietet werden.

Die Flächen können auch extern für Veranstaltungen, wie Workshops gemietet werden. <

> Im Sommer verwandelt sich der Teich auf dem Gelände in einen Badesee.

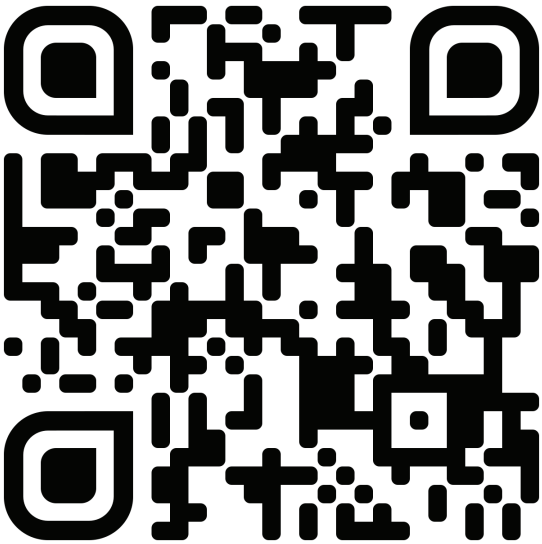
> Einmal jährlich findet das Festival „Malzwiese“ auf dem Gelände der Malzfabrik statt.

https://malzfabrik.de

Relevante Ideen für das Projekt

- Feste auf ehemaligem Industriegelände
- Aufbau von Synergien zwischen mehreren temporäre Nutzungen
- Nutzung des Freiraums

z.B. für MR-A.10 Festplatz Schlachthof



https://m.facebook/malzwiese

> Neben Festivals finden auch Floh- und Foodmärkte auf dem Gelände statt.

Zeitfenster:	seit 2006, unbefristet
Nutzung:	Urban Gardening und Veranstaltungsort
Fläche:	Brachfläche / Baulücke
Betriebsmodell:	städtisch
Planer:	Atelier le Balto für stadtkunstprojekt e.V.
Auftraggeber:	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung/ Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
weitere Infos:	http://www.stadtkunstprojekte.de/projekte/kaiak/balto/balto.html

Das französische Künstlerteam „atelier le balto“ gestaltete im Rahmen des KAiAK-Projektes (Kunst + Architektur in Alt Köpenick) zwei Gärten in den Baulücken Alter Markt 6 / Lüderstr.15 und Alter Markt 12. Es entstand ein Licht- und ein Schattengarten, die zwei atmosphärisch gegensätzliche Räume bilden. Die Anlagen laden nicht nur zum flanieren und verweilen, sondern auch zum mitmachen ein. Neben einem Urban Gardening Projekt gibt es auf dem Sonnendeck im Lichtgarten außerdem Theaterveranstaltungen, die die Nachbarschaft zusammen bringen.

> Die Mitsprache und Mithilfe der Anwohner waren im Projekt „ Garten Duett“ von Anfang an ausdrücklich erwünscht.

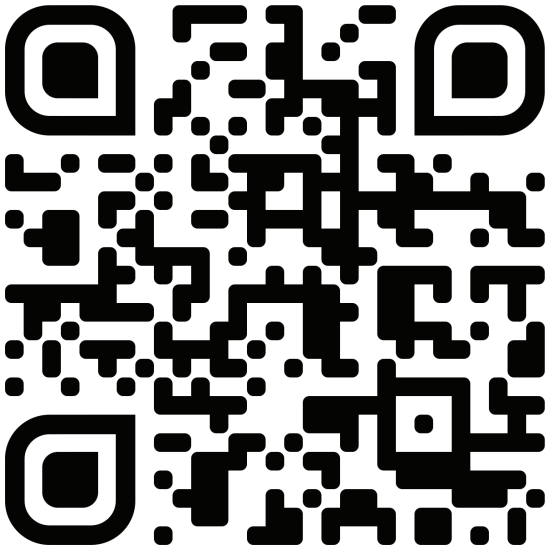
> Der „Schattengarten“ erzeugt durch die dichte Bepflanzung spannende Lichtspiele und schafft Orte zum zurückziehen und entspannen.

> Der „Lichtgarten“ ist ein Raum zum mitmachen. Die Atmosphäre ist sonnig und offen.

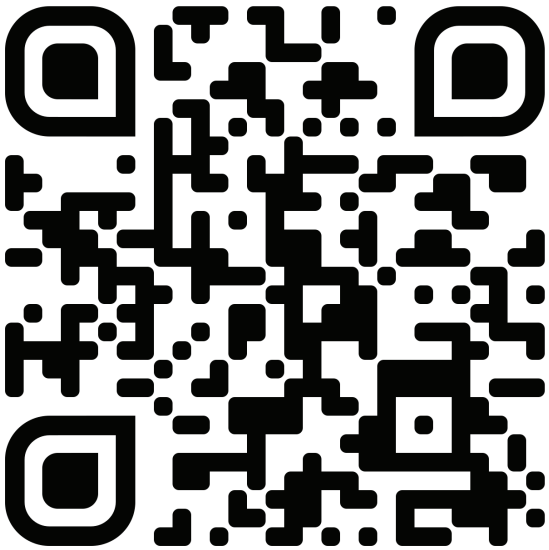
Relevante Ideen für das Projekt

- Urban Gardening auf Brachfläche als Gemeinschaftsprojekt
- Kombination von Kunst und Grünräumen

z.B. für MR-A.08 Amperspitze



https://lebalto.de



https://lebalto.de

Bildquelle: @ gansamwasser.de - Fabian Christ

> Im Sommer finden neben dem gastronomischen Betrieb regelmäßig Konzerte statt.

Zeitfenster:	seit 2016
Fläche:	Freifläche am Mollsee im Westpark München
Nutzungen:	Gastronomie und Veranstaltungsort
Betriebsmodell:	privat
weitere Info:	https://www.gansamwasser.de

Nachdem 2013 das Seecafé auf dem alten IGA Gelände im Westen Münchens abgerissen werden musste war man eigentlich auf Investorensuche für ein neues Café. Als sich dies als schwierig erwies bekamen zwei junge Gastronomen die Möglichkeit über einen temporären Pachtvertrag das Grundstück am Mollsee provisorisch zu bespielen. Die beiden Männer bauten einen alten Fleischerwagen zum Café um gestalteten mit Liebe und Kreativität aus alten Möbeln und Paletten einen zauberhaften Ort am Wasser.
Die Resonanz war so positiv, dass das „Gans am Wasser“ in die Verlängerung ging und durch einen Imbissanhänger und Veranstaltungszelte ergänzt wurde.
Im Sommer finden Konzerte und Lesungen statt und im Winter etablierte sich sogar ein kleiner Weihnachtsmarkt im Westpark.

Bildquelle: @ gansamwasser.de - Fabian Christ

> Der Außenbereich ist nicht mit viel Geld sondern mit Liebe und Kreativität gestaltet.

Bildquelle: @ gansamwasser.de - Fabian Christ

> Das „Gans am Wasser“ lockt vor allem Menschen aus der Nachbarschaft.

Bildquelle: @ gansamwasser.de - Fabian Christ

> Bunte Lichter setzen den Ort am Wasser bei Nacht besonders in Szene .

Relevante Ideen für das Projekt

- Gastronomie am Wasser
- Aktivierung durch temporäre Nutzung
- Kombination von Gastronomie und Kultur

z.B. für MR-A.06b Amperufer Aumühle

Bildquelle: @ gansamwasser.de - Fabian Christ

> Der kleine Weihnachtsmarkt am Mollsee ist mittlerweile Tradition.

Zeitfenster:	2010-2020 (dann Umzug)
Fläche:	Brachfläche
Nutzung:	Urban Gardening, Gartencafé, Eventort
Betriebsmodell:	Verein / Prinzessinnengarten Kollektiv Berlin
Planer:	Nomadisch Grün gemeinnützige GmbH
weitere Infos:	https://prinzessinnengarten-kollektiv.net/gartencafe/

Der Prinzessinengarten am Moritzplatz wurde 2009 von der gemeinnützigen GmbH „normadisch Grün“ ins Leben gerufen. Das Grundstück, welches zuvor über ein halbes Jahrhundert eine Brachfläche war wurde gemeinsam mit Nachbarn und Interessierten aufgeräumt und in einen Garten mit transportablen Bio-Gemüsebeeten umgestaltet. Im Folgejahr wurde das Gartencafé gegründet, in dem die eigene Ernte kombiniert mit saisonalen und regionalen Produkten zu einem vegetarisch / veganen Angebot verarbeitet wird. Neben dem täglichen Mittagstisch gibt es auch Veranstaltungen, wie das Garten-Dinner oder saisonale Feste, bei denen zu live-Musik gemeinsam gekocht wird. 2020 zogen die Prinzessinengärten an einen neuen Standort auf dem St. Jacobi Friedhof.

> Im Schatten der Bäume sitzen die Besucher an bunten Tischen und Bierzeltgarnituren

> Ein alter Schiffscontainer wurde zum Café umgenutzt, in dem frische Gerichte aus eigenem Anbau serviert werden.

https://prinzessinnengarten-kollektiv.net

https://www.flikr.com

Relevante Ideen für das Projekt
- Café im Grünen
- Kombination von Urban Gardening, Pavillons und Gastronomie

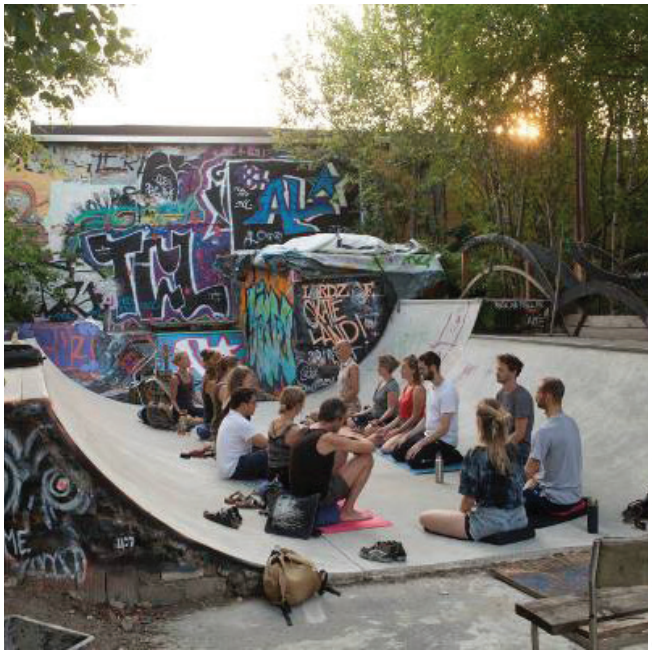
z.B. für MR-A.09 Kulturhof - Schlachthof

„PLATZPROJEKT“ - HANNOVER

SELBSTORGANISIERTER URBANER EXPERIMIENTIERRAUM

Zeitfenster:	seit 2013
Fläche:	Brachfläche (im Gewerbegebiet)
Betriebsmodell:	Verein - Platzprojekt e.V.
Gründung:	von der Bundesregierung gefördertes Modell- und Forschungsvorhaben
Planer:	selbstorganisiert
weitere Infos:	https://platzprojekt.de/ https://stadtmacher-archiv.de/stadtmacher/platzprojekt/

Das PLATZprojekt ist ein Modell- und Forschungsprojekt für experimentelle Stadtentwicklung. Es wurde 2013 gegründet als Teil eines deutschlandweiten Projekts des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus im Forschungsfeld „Jugend.Stadt. Labor“. Es handelt sich um ein Experimentierfeld, das eine Vielfalt von unterschiedlichem Projekten, Nutzern und Akteuren beinhaltet. Es bietet Platz für alternative Projekte mit Fokus auf Sport, Bewegung, und Spiel sowie Räume für Start-Ups, Pop-Up Gewerbe und gemeinschaftliche Initiativen.



Bildquelle: wasmitherz.de

Bildquelle: platzprojekt.de/

> Kern des Projekts ist ein durch ein Do-it-yourself-Verfahren geschaffenes Containerdorf, das ergänzt wird durch einen Skaterpark und Urban Gardening.

Relevante Ideen für das Projekt

- Selbstorganisation und „Do-it-yourself“ Initiative
- Integration von Sport- und Spielaktivitäten

z.B. für MR-A.05 Lagerfläche Stadtwerke Nord

Bildquellen: Bildquellen: nlarchitects @Frank Hülsbömer.

> Die Struktur schließt die Baulücke zwischen Grünstraße 6-8 und bildet dabei einen großen Bogen.

Zeitfenster:	seit 2006, unbefristet
Fläche:	Brachfläche / Baulücke
Betriebsmodell:	städtisch
Planer:	NL Architects
Auftraggeber:	stadtkunstprojekt e.V.

Für das KAiKA Projekt entwarfen NL Architekts eine große Netzbrücke in der Baulücke Grünstraße 6-8 .
Das Netzt schließt die in der Bebauung entstandene Lücke ohne dabei Blickbezüge zwischen Altstadt und Wasser zu versperren. Die Anwohner und Besucher der Köpenicker Altstadt können den Ort erobern, ihn als Klettergerüst, Hängematte und Aussichtsturm nutzen.

Relevante Ideen für das Projekt
- Kombination von Kunst und Spiel
- Ortspezifische Spieleinrichtungen

z.B. für MR-A.03 Tennisplatz

Bildquellen: nlarchitects @Frank Hülsbömer.

> Das Netz wird von Besuchern jedes Alters erklommen und als Spielgerät, Aussichtspunkt oder Hängematte genutzt.

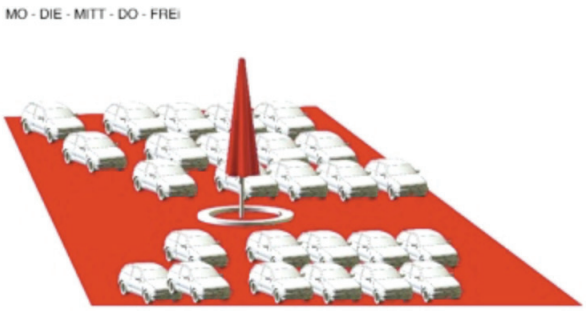
„SPIELPLATZ / MARKTPLATZ“ - KÖPENICK

HYBRIDE PLATZNUTZUNG

Zeitfenster:	seit 2006, unbefristet
Nutzung:	Parkplatz, Marktfläche, Veranstaltungsort
Fläche:	Brachfläche / Baulücke
Betriebsmodell:	städtisch
Planer:	topotek 1
Auftraggeber:	stadtkunstprojekt e.V.
weitere Info:	http://www.stadtkunstprojekte.de/projekte/kaiak/topotek/topotek.html

Ein weiteres Projekt im Rahmen von KAiAK war die Umgestaltung einer als Parkplatz genutzten Brachfläche in der Köpenicker Altstadt. Der von einer Seite der Anwohner als notwendiger Parkplatz und von der anderen Seite als unattraktive Freifläche wahrgenommene Ort sollte auch in der Neugestaltung ein „Ort des Wechsels“ bleiben.
Die Landschaftsplaner platzierten einen überdimensionalen Sonnenschirm mitten auf der nun roten Fläche, der bei geschlossenem Schirm symbolisiert, dass auf dem Platz geparkt werden kann, während unter dem geöffneten Schirm Märkte oder Informationsveranstaltungen stattfinden können.

Bildquellen: @Topotek 1



Relevante Ideen für das Projekt
- Aufwertung eines Platzes durch ein Kunstprojekt
- Doppenutzung eines öffentlichen Raums

z.B. für MR-A.01 Aumühlenplatz

https://www.topotek1.de

> Unter dem geöffneten Schirm finden Feste, Märkte und Informationsveranstaltungen statt.

> Bei geschlossenem Schirm darf der Platz zum Parken genutzt werde.

Zeitfenster:	University (Sommer 2018)
Nutzung:	erst Bildungsort, dann Veranstaltungs- und Erholungsort
Fläche:	Regenrückhaltebecken
Betriebsmodell:	Verein/ Floating e.V.
Planer:	raumlaborberlin
Auftraggeber:	initiiert von Planern
weitere Info:	https://raumlabor.net/floating-ev/ https://floating-berlin.org/

Die Floating ~~University~~ Berlin wurde von Raumlabor als „temporäres innerstädtisches Labor für kollektives, erfahrungsorientiertes Lernen und transdisziplinären Austausch“ initiiert. Sie organisiert ein vielfältiges Programm von Veranstaltungen und Festen mit Fokus auf Klima, Ökologie und ihre Bezug zur Nachbarschaft. Errichtet wurden Pavillon-Cluster, offene Strukturen und Stege in dem sehr flachen Wasser des Regenrückhaltebecken des ehemaligen Flughafen Tempelhofs.

> Die Gebäude selbst sind auch experimentelle Ausstellungsstücke - Kunst.

Bildquellen: @Josh Yates

> Die Strukturen bieten Räume für Gespräche, Aufführungen, Workshops, Konzerte, Spielen und Experimentieren auf und im Wasser.

Bildquellen: @Josh Yates

Relevante Ideen für das Projekt

- Aktivierung durch temporären Pavillon am Wasser
- Gemeinschaftliche Bildungs- und Veranstaltungsräume

z.B. für MR-A.15 Amper Dreieck

POP-UP POOL“ - MANNHEIM

SCHWIMMBECKEN ALS POP-UP INSTALLATION

Zeitfenster:	Wochenende im Oktober 2013
Nutzung:	temporäres Schwimmbecken
Fläche:	Hinterhof
Betriebsmodell:	Betrieb durch Planer
Planer:	YallaYalla!
Auftraggeber:	selbst initiiert
weitere Info:	https://www.yallayalla.studio/pop-up-pool

YallaYalla plante den Pop-Up Pool im Rahmen der Kulturveranstaltung „Nachtwandel“ im Mannheimer Hafenquartier Jungbusch. Zu diesem Fest bespielen Gewerbetreibende, Künstler und Kulturschaffende diverse Orte im Viertel und setzen ihren Stadtteil in Szene.
YallaYalla wollte mit dem Pop-Up Pool für die gemeinsame Vision eines Schwimmbads am Neckar, dem „Buschbad“ werben.

Bildquellen: @JYalla Yalla!

> Das „Buschbad“, ein Schwimmbad am Neckarufer im Mannheimer Jungbusch ist eine Vision des Planerteams von YallaYalla!

Bildquellen: @JYalla Yalla! - Sebastiann Weindel

Bildquellen: @JYalla Yalla! - Sebastiann Weindel

> Die temporäre Installationen wurde mit einfachen Mitteln aus Paletten gefertigt.

Relevante Ideen für das Projekt

- Aktivierung durch Wasser
- Mit-machen Kultur

z.B. für MR-A.06 Lagerfläche Stadtwerke

> Der Pop-Up Pool sollte einen Möglichkeitsraum für die Idee des Buschbads eröffnen.

5. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die weitere Herangehensweise der Stadt Fürstenfeldbruck werden im Folgenden Handlungsempfehlungen formuliert, welche die Prioritäten identifizieren und nächste Schritte vorschlagen. Zwischennutzungen entstehen nicht von alleine. Wie in einem Garten muss man Platz schaffen, sie koordinieren und züchten – mit Strukturen, die sie unterstützen. Außerdem müssen die richtigen Partner dafür gefunden werden.

Fokus 1 : Strategische Ziele

01: Identität fördern!

Zur Bekanntmachung des Kreativquartiers ist eine gute Öffentlichkeitsarbeit entscheidend. Zur transparenten Kommunikation über Veranstaltungen, Ausscheibungen, Platform mit Raumangeboten etc. wäre eine Website empfehlenswert. Diese Website könnte bereits jetzt erstellt werden, dann aber auch langfristig für das Quartier fortgeführt werden.
Beispiel: Grätzel Wien/ Museumsquartier Wien

02: Politischen Rückhalt einfordern!

Ein Stadtratsbeschluss sollte eingefordert werden, in dem explizit die temporäre Nutzung von Gebäuden und Freiflächen auf dem Gebiet des Kreativquartiers unterstützt wird. Dies kann Rückhalt für einen beschleunigten und transparenten Verwaltungsablauf sein, Unterstützung für die Fördergelder oder auch der Aufstockung der Stelle sein. Außerdem verleiht es eine positive Einstellung in der Bevölkerung und ein klares Bekenntnis zum Kreativquartier.

03: Abbau von Bürokratie/ Beschleunigung der Prozesse

Notwendige Genehmigungen für Zwischennutzungen sollten in einem Schnellverfahren durchgeführt werden. Verfahren sollten vereinfacht werden, um kurzfristigen Projekten entgegenzukommen. Dazu könnten Leitlinien für Zwischennutzer verfasst werden.

04: Gezielte Einbindung der vorhanden Ankernutzer

Die vorhandenen Ankernutzer Stadtbibliothek und Subkultur e.V. sollten gezielt mit in den Zwischennutzungsprozess eingebunden werden. Sie können Anker für neue Nutzungen herstellen. Teilweise können sie eine unterstützende Rolle einnehmen oder ihre vorhandene Infrastruktur zur Verfügung stellen.

05: Unterstützen von Pionieren

„Pioniere“ sind die wichtigste Voraussetzung für den Erfolg der Zwischennutzungenen. Sie sind gleichzeitig Visonäre und Treiber für die Zwischennutzungen. Sie handeln engagiert und idealistisch, aber haben oft wenig Erfahrung und benötigen somit Unterstützung aus der kommunalen Verwaltung und jemanden, der sich unbürokratisch für Zwischennutzungen und die Vision des Kreativquartiers einsetzt.

06: Temporäre Events fördern

Temporäre Events unterstützen die Bekanntmachung des Ortes und sind eine gute Möglichkeit Nutzer und Akteure in den Prozess einzubinden. Der Ort muss in das vorhandene Prgramm der städtischen Events eingebunden werden.
Beispiel: Malzwiesenfestival, Berlin

Fokus 2 : Koordination und Vernetzung

07: Koordinationsstelle schaffen für das Kreativquartier

Die Koordinationsstelle soll eine vermittelnde Rolle zwischen der Stadt (Verwaltung, Genehmigungsbehörden, etc.) und den Zwischennutzern einnehmen. Außerdem müssen die verschiedenen Zwischennutzungen auf dem Quartier abgestimmt und koordiniert werden. Eine direkte Unterstützung von Personen, die sich engagieren wollen, muss geboten werden! Eine Aufstockung der Koordinationsstelle für das Gründerzentrum Ampersite ist zu empfehlen.
Beispiel: Lehrstands- und Zwischennutzungsmanagement, Stuttgart, ZwischenZeitZentrale Bremen

08: Auswahl der Zwischennutzer durch erweitertes Gremium

Die Auswahl der einzelnen Zwischennutzungen sollte durch ein erweitertes Gremium erfolgen. Neben dem Stadtplanungsamt, der Wirtschaftsförderung und dem Immobilienmanagement, sollten auch die bereits ansässigen Kernnutzungen wie die Stadtbibliothek und die Subkultur e.V. oder auch die Planer und externe Experten mit eingebunden werden.
Beispiel: Klybeckareal, Basel

09: Plattform für Zwischennutzungen einrichten

Um den Bewerbungsprozess zu vereinfachen und transparenter zu gestalten, sollte ein Konzeptvergabeverfahren über eine Bewerbungsplattform eingerichtet werden. Zu bestimmten Terminen können sich Zwischennutzer bewerben. Zur besseren Vergleichbarkeit müssen sie die gleichen Unterlagen/ Fragebögen einreichen.
Beispiel: Urban Pioneers, Tempelhofer Feld, Berlin

10: Finanzielle Unterstützung ermöglichen

Von Seiten der Stadt müssen finanzielle Unterstützungen für die Zwischennutzungen ermöglicht werden., besonders für die einfache Instandsetzung der Räumlichkeiten (Gebäude, Freiflächen aber auch temporäre Veranstaltungen). Eine Kulturförderung wäre hier auch denkbar. Außerdem können Fördergelder des Landes Bayern (Kulturfond Bayern) oder auch über den Bund (Städtebauförderung) beantragt werden.
Beispiel: RADAR Frankfurt, Anschubfinanzierung, Atelierförderung) Nürnberg

11: Vernetzung Kultur stärken

Die Vernetzung der Kulturschaffenden soll gestärkt werden. Dies könnte in Form eines „Runden Tisches" für die Kultur geschehen oder auch in der Gründung eines Kulturbeirats für die Stadt Fürstenfeldbruck.
Beispiel: Goslar Projekt k2: Kulturnetzwerke in Kommunen

Fokus 3 : Räumliche Maßnahmen

12: Räumliche Barrieren gezielt abbauen

Als aktivierende Maßnahme sollten räumliche Barrieren abgebaut werden, um eine Durchlässigkeit über das Areal zu gewährleisten. Besonders der Schlachthof sollte sich weiter zum Wasser öffnen, die Überquerung des Aumühlenareals sollte sichergestellt und die Anbindung an den Stadtpark wiederhergestellt werden.

13: Strategische und gut sichtbare Orte priorisieren

Um die Identität des Quartiers auszubauen und zu stärken ,sollte der Fokus der Entwicklung in einer ersten Phase auf strategischen und gut sichtbaren Orten liegen.

14: Erreichen einer kritischen Masse

Um den Prozess der Zwischennutzungen zu starten, ist es wichtig, eine kritische Masse an Nutzungen und ein breites Spektrum von Akteuren zu erreichen. Nur dann ziehen sie die weiteren Nutzungen mit sich. Dieses kann auch anhand kleiner, konzentrierter Interventionen stattfinden.

15: Priorisierung von kritischer Infrastruktur

Wichtige Infrastruktur, wie die barrierefreien Brücken zwischen Aumühle und Lände, sollten rechtzeitig angeschoben werden, denn sie ermöglichen Flexibilität für die weitere Entwicklung.

16: Zugang zum Wasser und Grün freihalten

Der Zugang zum Wasser und der Weg ins Grüne sollte in allen Phasen der Projektentwicklung ermöglicht werden, da das Wasser ein zentrales Element im Kreativquartier darstellt.
Beispiel: King`s Cross Canal Walk

17: Vorhandene Räumlichkeiten überprüfen

Beauftragung eines Gutachtens, um die technischen Voraussetzungen und den baulichen Zustand der einzelnen Räumlichkeiten, wie Brandschutz, Standsicherheit, Verkehrssicherheit, Lärmschutz, Flucht- und Rettungswege im Detail aufzunehmen.

18: Künstlerische Inverventionen fördern

Die Kreativität im Außenraum sollte besonders unterstützt werden, als Aushängeschild für das Quartier. Dies kann in Form von künstlerischen Interventionen (z.B. Bemalung von temporären Zäunen, Lastenradrennen) stattfinden. Es bietet eine Gelegenheit zur Einbindung von Bewohnern und Gewerbetreibenden.
Empfehlenswert ist ein Stipendienprogramm oder Residency Programm für Künstler und Künstlerinnen.
Beispiel: Oase Mannheim, YallaYalla

19: „Self-build" Strukturen bevorzugen

Selbstgebaute Strukturen erfüllen drei wichtige Rollen gleichzeitig: durch ihre besondere Gestaltung und Architektur sind sie Leuchttürme, Symbole und Identitätsträger, durch das gemeinsame Bauen bringen sie Gruppen zusammen und stärken diese und gleichzeitig bieten die passende Räume für bestimmte Aktivitäten. Sie sollten an unterschiedlichen Räumen ermöglicht werden, egal ob auf ehemaligen Lagerflächen, im Hof oder auf dem Wasser. Meist werden diese Strukturen temporär für eine oder mehrere Saisons sein.

APPENDIX

Besichtigung der Räumlichkeiten:

- Schlachthof, Taubenhaus, ehem. Stadtwerkgelände, Ampersite, Außenräume(19.01.22)
- Städtischer Bauhof, Stadtbibliothek, Außenräume (23.03.22)

Gespräche mit Akteuren:

- Subkultur e.V. – Aline Pronnet, Vorsitzende (19.01.22)
- Stadtbibliothek Fürstenfeldbruck - Frau Ruprecht, Leiterin (18.03.22)
- Städtischer Bauhof – Hr. Langenegger, Technische Leitung (23.03.22)
- Stadtgärtnerei, Hr. Zeh, Leitung (23.03.22)
- Städtischer Bauhof – Hr. Höpfl, Kaufmännische Leitung (23.03.22)
- Fuchsbau – Hr. Trommer (23.03.22)
- Wirtschaftsförderung – Fr. Bornheim, Leiterin (28.03.22)
- Turmgeflüster e.V. – Fr. Dietzinger, Vorsitzende (6.4.22)
- Liegenschaftsamt – Hr. Huber, Leiter (13.4.22)
- Tiefbauamt (Thema Brücken) - Hr Doll & Hr. Viehbeck (22.06.22)
- Bürgerinitiative Aumühle-Lände - Hr. Thoma (30.06.22)
- IGEWO - Frau Eckert-Gmell (24.10.22)

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

stern landschaften
An der Linde 23, 50668 Köln
https://cargocollective.com/sternlandschaften

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2874/2022

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Städtebauförderung 2023 Konversion Fliegerhorst			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	16.11.2022	
Verfasser	Kripgans-Noisser, Nadja	Zuständiges Amt	PGF	
Sachgebiet	Konversion Fliegerhorst	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	29.11.2022	Ö

Anlagen:	1. Bedarfsmitteilung Konversion

Beschlussvorschlag:

Der Jahresantrag 2023 Städtebauförderung Ib „Konversion Fliegerhorst“ wird in der beiliegenden Fassung beschlossen.

Referent/in		Stockinger / FW	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		keine		
Umweltauswirkungen		keine		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja		€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Die Konversionsmaßnahme Fliegerhorst wurde im Jahr 2012 hinsichtlich der Planungsaufwendungen (wie Vorbereitende Untersuchungen, Wettbewerb) in das **Bayerische Städtebauförderungsprogramm** aufgenommen, das **jährlich fortgeschrieben** wird.

Als Grundlage für die Aufstellung des jährlichen Städtebauförderungsprogrammes dienen der Regierung die Programmanmeldungen der einzelnen Städte und Gemeinden.

Die Regierung von Oberbayern prüft die Programmanmeldungen der Städte und Gemeinden zuerst auf Förderfähigkeit und schlägt die Maßnahmen dann nach sachlichen oder räumlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit dem Innenministerium vor.
Dieses stellt dann das **jährliche Förderprogramm** auf und die entsprechenden Mittel im **Landeshaushalt** zur Verfügung.

Da wie in vielen Bereichen auch für das Städtebauförderprogramm jährlich weniger Mittel zur Verfügung stehen als von den Städten und Gemeinden zur Förderung beantragt werden, legt die Regierung besonderen Wert darauf, dass **nur solche Maßnahmen** angemeldet werden, **die im jeweiligen Haushaltsjahr** auch **realisierbar** sind. Damit soll vermieden werden, dass die wenigen verfügbaren Landesmittel teilweise wegen überhöhter oder nicht realisierbarer Programmanmeldungen blockiert werden.

Die **Regierung fordert** aus diesem Grund seit 1995 **den verbindlichen Beschluss des Stadt-** bzw. Gemeinderates über die Jahresanträge.
Weiterhin müssen die Anträge vorab mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen und abgestimmt werden. Dies ist erfolgt.

Der anliegende Antrag basiert auf der **Fortschreibung des Vorjahresantrages.** Im Antrag können nur solche Maßnahmen aufgenommen werden, die sowohl von der Finanzierung als auch von der zeitlichen Umsetzung in 2023 realistisch und realisierbar sind. Gleiches gilt für die Folgejahre.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde für das **Jahr 2022** beiliegender Antrag erarbeitet. Das Verfahren zur Übermittlung der Bedarfsmitteilung mit Maßnahmenplan ist seit 2021 digitalisiert. Die im Anhang dargestellte Bedarfsmitteilung wird nach Beschluss des Stadtrates in den Formularservice Bayern übertragen.

TOP Ö 9

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung

Jahr **2023**

gemäß Nr. 22.1 StBauFR 2007

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

An die
Regierung
Sachgebiet 34 Städtebau
Postfach
80534 München

1. Zuwendungsempfänger

[x] Stadt [ ] Markt [ ] Gemeinde	Name: **Fürstenfeldbruck**		
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.): 82256 Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31			Gem.-Schlüssel:
Auskünfte erteilt: Frau Klein oder Frau Kripgans	Hauptanschluss: 08141/281-	Nbst. Tel.: 2100 o. 1070	Nbst. Fax:
E-Mail-Adresse: gabriele.klein@fuerstenfeldbruck.de	Landkreis: Fürstenfeldbruck		

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

Fördergegenstand nach BauGB: Sanierungsmaßnahme	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadtumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.)
Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben: Gesamtmaßnahme	**"Konversion Fliegerhorst" (Bayerisches Städtebauförderungsprogramm)**

3. Stand der Förderung

	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR 2007	984
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	
./. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	739
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden	

4. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2023	2024	2025	2026
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	**560**	259	85	15
./. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage				
= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten	**560**	259	85	15

5. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

Ort, Datum	Unterschrift
Fürstenfeldbruck, den	Erich Raff; Oberbürgermeister

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraussichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgesehen im Programmjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2023	2024	2025	2026
1. Vorbereitungen						
1.1 Gutachten (Planungskosten)						
Erneuerbare Energien	30			15	15	
Gewerbeflächenentwicklungskonzept	125	125	**35**			
1.2 Wertgutachten						
Altlasten	55			20	20	15
Wertgutachten Anfangswert			**15**	10		
1.3 Sachverständigenkosten						
juristische Beratung	30		**30**			
begleitender Konversionsmanager	130		**30**	50	50	
1.4 Wettbewerbe						
städtebaulicher Wettbewerb mit Öffentlichkeitsbeteiligung	614	614	**450**	164		
2. Ordnungs-/Erschließungsmaßnahmen						
3. Baumaßnahmen						
4. Sonstiges						
Gesamtsumme	**984**	**739**	**560**	**259**	**85**	**15**