

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3007/2023

33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Projektentwicklung Schlachthof			
TOP - Nr.		Ö 3	Vorlagenstatus		öffentlich
AZ:			Erstelldatum	24.04.2023	
Verfasser		Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	21.06.2023	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	26.06.2023	Ö
Anlagen:		Anlage 1 - Beschlussbuchauszüge Anlage 2 - Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs“			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, wenn möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.
4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

Referent/in	Britzelmair/CSU		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 Wettbewerbs Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans zu beauftragen.

Nach vergaberechtlichen Klarstellungen aufgrund der Projektförderung durch die Regierung von Oberbayern sowie damit verbundenen Verhandlungen mit den drei Preisträgern, konnte die Beauftragung des Rahmenplans, eines Gestaltungshandbuchs sowie einer Zwischennutzungsstudie letztendlich Ende 2021 abgeschlossen werden.

Ein wesentliches und überzeugendes Merkmal des vom Büro JOTT und stern landschaften eingereichten Konzeptes, ist die prozesshafte Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers. Um diesen Prozess sinnvoll steuern zu können, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, den städtebaulichen Rahmenplan durch die zuvor genannte Zwischennutzungsstudie zu ergänzen. Die Studie dient dabei als unterstützendes Planwerk.

Ziel ist eine Vision für die prozessuale Entwicklung des Quartiers, 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.

In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **25.01.2023** und in der **Stadtratssitzung** vom **30.01.2023** wurde die Zwischennutzungsstudie beschlossen.

II. Projektentwicklung Schlachthof

Wie zuvor dargestellt, wird in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigt, wie sich das Gebiet rund um den Bereich Aumühle und Lände Schritt für Schritt entwickeln kann. Hierbei wird deutlich, dass sich ein Kultur- und Kreativquartier nicht von heute auf morgen entwickeln wird, sondern ein längerer, schrittweiser Prozess notwendig ist. Um diese Entwicklung in Gang zu setzen, ist es wichtig, schnellst möglich ins Handeln zu kommen. Deshalb sollen die in der Zwischennutzungsstudie dargestellten Schritte und Maßnahmen der Phase 1 möglichst noch ab diesem Jahr angegangen werden.

Entwicklungsszenario – 1. Phase: IMPULSE SETZEN!

Phase 1 – vsl. 0 bis 3 Jahre



Einzelschritte der Phase 1

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

Einer dieser Schritte ist die Sanierung des ehemaligen Schlachthofes – im ersten Schritt die Sanierung des Schlachthauses und der Pferdemetzgerei. Um diese Sanierung vorzubereiten, wurde wie in der Beschlussvorlage 2863/2022 *Beschluss Zwischennutzungsstudie* dargestellt, eine Projektentwicklung beauftragt. Schwerpunkt der Studie ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts, sowie die Erstellung einer ersten Kostenschätzung für die notwendigen Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Für eine zügige und zielführende Bearbeitung der Projektentwicklung des Schlachthofes, ist die Berücksichtigung der Planungsüberlegungen des Rahmenplans von hoher Bedeutung. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass Synergieeffekte zwischen der Projektentwicklung und dem Rahmenplan Aumühle und Lände herzustellen sind. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, das Büro JOTT Architekten mit der Projektentwicklung des Schlachthofes zu beauftragen. Für den Bereich der Denkmalpflege und der zu erstellenden Kostenschätzung, hat das Büro JOTT die Expertise vom Architekten Thomas Rabe aus Berlin hinzugezogen

In der Zwischennutzungsstudie kommt der Subkultur im Schlachthof, die Rolle als einer der wichtigsten Ankernutzer im Bereich der Lände zu Teil. Zum einen, weil die Subkultur ein bereits etablierter Nutzer vor Ort ist und zum anderen ist davon auszugehen, dass durch eine Intensivierung der Subkultur, Impulse für weitere kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzer ausgesendet werden. Es werden zukünftig Synergien

entstehen, die einen wesentlichen Beitrag leisten, das Quartier zu beleben und für Bürger*innen attraktiv zu gestalten.

Somit ist klar, dass die Subkultur als Nutzer bestehen und durch mehr Räumlichkeiten die Möglichkeit bekommen soll, zu wachsen und ihr Angebot zu erweitern. Eine weitere gesetzte Nutzung ist die Verlagerung des Ampersites. Auch wenn das erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, so müssen doch jetzt bereits die Bedingungen hierfür geschaffen werden. Weitere mögliche Nutzungen sollten in der Projektentwicklung, in Abhängigkeit der denkmalgeschützten Räumlichkeiten, untersucht und festgelegt werden. Parallel fanden Gespräche und Abstimmungen mit dem Denkmalschutz statt, um die Möglichkeiten der Umgestaltung und Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Vorgaben des Denkmalschutzes ist die Nutzbarkeit einzelner Räume eingeschränkt und kann nicht mit jeder beliebigen Nutzung belegt werden. Nach Untersuchung unterschiedlichster Varianten und Gesprächen mit künftigen Nutzern sowie dem Denkmalschutz ist das in Anlage 2 dargestellte Konzept entstanden.

Im weiteren Prozess ist ein Konzept zur schrittweisen Sanierung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzer und der Priorisierung der Maßnahmen zu erarbeiten sowie mit allen betroffenen Parteien abzustimmen.

III. Nutzungskonzept

Im kleinsten Gebäude des Ensembles, in der sog. Pferdemetzgerei im Süden, soll eine Gastronomie angesiedelt werden. Durch vielfältige Möglichkeiten der Bespielung des Außenraums, egal ob Richtung Norden zum Schlachthofgebäude oder in Richtung der Ampere nach Süden, soll hier ein attraktives Angebot nicht nur für die Nutzer*innen des Quartiers, sondern für die gesamte Bevölkerung, geschaffen werden.

Im mittleren Gebäude, dem Schlachthaus selbst, soll die Subkultur ihren derzeitigen Raum behalten und die noch angrenzenden Räume zur Verfügung gestellt bekommen. Im restlichen Gebäudeteil soll in Zukunft das Ampersite untergebracht werden. Es werden ähnliche Räumlichkeiten wie jetzt angeboten und um einen größeren Gemeinschaftsbereich ergänzt.

Im nördlichen Gebäude des Geländes, dem Kühlhaus mit Warmbad, sollen ebenfalls derzeitig bestehende Nutzungen erhalten bleiben. Die Radlwerkstatt und die Unterbringung minderjähriger Wohnungsloser wird als optimale Nutzung für die Räumlichkeiten betrachtet und soll somit zunächst beibehalten werden. Die restlichen Teile des Gebäudes sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. In dem giebelseitigen Gebäudeteil sollen im Erd- und Obergeschoss weitere Räumlichkeiten für das Ampersite geschaffen werden. Im Gegensatz zu den derzeitigen Räumlichkeiten, können hier auch größere Räume vorgesehen werden. Diese bieten entweder die Möglichkeit für Startups, die bereits mehrere Mitarbeiter haben oder auch die Option eines offenen Coworkingbereichs für Einzelpersonen. In den Kühlräumen im Erdgeschoss selbst, soll die Subkultur weitere Räumlichkeiten bekommen. Diese werden als Lagerflächen und Proberäume zur Verfügung stehen. Um auch an diesem Gebäudeteil den Außenraum attraktiv zu gestalten, wird im Bereich der neuen Außenseite Richtung Osten, ein zusätzlicher zweigeschossiger Arbeitsraum geschaffen.

Diese Seite wird langfristig gesehen, eine neue repräsentative Ansicht und muss deshalb in der weiteren Planung genauer betrachtet werden.

Durch die vielfältige Nutzungsmischung wird davon ausgegangen, dass eine unmittelbare Belebung der Freiräume stattfindet. Dies soll in der weiteren Planung durch eine differenzierte Freiflächengestaltung zusätzlich gefördert werden.

IV. Denkmalschutz und Kosten

Bereits in diesem frühen Stadium wurde das Konzept mit dem Denkmalschutz intensiv abgestimmt und nach den Vorgaben und Hinweisen angepasst. Da im Zuge der Projektentwicklung nur ein erstes Konzept erarbeitet wird, wird der größte Teil der Abstimmung mit dem Denkmalschutz in den weiteren Planungsphasen notwendig sein. Insbesondere, wenn es an die Detail- und Ausführungsplanung nach HOAI geht. In seiner Gesamtheit wurde das Konzept in der vorliegenden Form allerdings seitens des Denkmalschutzes befürwortet. Es wurde in den Gesprächen deutlich, welche Elemente erhalten werden sollen, welche wieder zu ursprünglichen Zuständen rückgeführt werden können und wo und in welcher Form Spielraum für Neues ist.

Im Zuge des Nutzungskonzepts wurde ebenfalls über das Thema der Bewirtschaftung der einzelnen Flächen gesprochen. Durch die drei Hauptakteure - Subkultur, Ampersite und Gastronomie - ist eine klare Verantwortlichkeit für die Bespiegung der neugeschaffenen Flächen gesichert.

Seitens der Verwaltung wird derzeit, in Abstimmung mit der Förderstelle und dem Landesamt für Denkmalpflege, geprüft welche Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt werden können.

Die in Anlage 2 dargestellte Kostenschätzung, ist als ersten Anhaltspunkt zu verstehen, der auf Basis des derzeitigen Planungsstandes erstellt werden kann. Es gibt viele Faktoren die zu einer Kostenveränderung führen können. Der Zustand der Gebäudeteile muss im nächsten Schritt als erstes von einem Gutachter aufgenommen werden. Seit dem letzten Gutachten von 2018 ist nicht klar, wie sehr sich der Zustand der Gebäude möglicherweise verschlechtert hat. Abgesehen davon, ist die vorliegende Projektentwicklung ein erstes Konzept. Fachplaner für alle Bereiche werden in der weiteren Bearbeitung hinzugezogen und die Planung in allen Details vertieft. In dieser Phase können Themen aufkommen, die bei der derzeitigen Planungstiefe noch nicht erkennbar sind. Ein weiterer Faktor ist, wie bei allen Projekten, die Preissteigerung in Bezug auf die Inflation und gestiegene Materialkosten. Dieser Faktor ist bedauerlicherweise nicht vorherzusehen. Eine zeitnahe Beauftragung bzw. Umsetzung des Projektes kann hierbei von Vorteil sein.

Zusammenfassend ist die Projektentwicklung Schlachthof ein wichtiger Schritt in Richtung der Realisierung des zukünftigen Kultur- und Kreativquartiers.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.