

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3178/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschlussfassung				
TOP - Nr.		Ö 4	Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		dw	Erstelldatum		22.11.2023	
Verfasser		Walleit, Daniel	Zuständiges Amt		Amt 4	
Sachgebiet		43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:			
Beratungsfolge			Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung		14.12.2023	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung		19.12.2023	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Erläuterungsbericht 3. Nachweis bzw. Funktionsplan EG 4. Übersicht Nachweispläne 5. Einnahmen-Ausgaben-Schätzung
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Dem städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Rahmenplans einzuleiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Realisierung des Kultur- und Kreativquartiers fortzuführen und dem Stadtrat ein Konzept für die Vermarktung der städtischen Flächen 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 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 drei 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** das Wettbewerbskonzept des 1. Preises sowie das geplante Rahmenplanverfahren inklusive Zwischennutzungsstudie und Gestaltungshandbuch vorgestellt.

In den Sitzungen des **Planungs- und Bauausschusses** vom **23.11.2022** sowie des **Stadtrates** vom **29.11.2022** wurde der Vorentwurf des Rahmenplans beschlossen. Bestandteil des Beschlusses waren drei maßgebliche Änderungen bzw. Weiterentwicklungen des Wettbewerbskonzepts. Weiterhin hatten die Planungsgemeinschaft Kennzahlen vorgeschlagen, die auf Grundlage eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes die Verringerung des Stellplatzbedarfes im Kultur- und Kreativquartier vorsieht. Zusätzlich wurde die Verwaltung durch einen Änderungsantrag beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Zur Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wurde der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** am **25.01.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** am **30.01.2023** zugestimmt. Den von der Planungsgemeinschaft vorgeschlagene mittlere Eingriff in den Bauhof u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wurde vom Stadtrat ebenfalls unterstützt.

Ein wesentliches Ergebnis der Zwischennutzungsstudie war die schnellstmögliche Sanierung und Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Schlachthofes. Hierzu hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie mit der Erarbeitung baulicher Strategien samt Kostenschätzung beauftragt. Die Studie dient als notwendige Projektentwicklung, welche die Grundlage für die folgende hochbauliche Planung des Gebäudeensembles darstellt. In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **21.06.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** vom **26.06.2023** wurde die Machbarkeitsstudie beschlossen.

Während des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass die Information der Öffentlichkeit sinnvoller mit dem Gestaltungshandbuch und vor allem mit dem final fertiggestellten Rahmenplan kombiniert werden soll. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Zwischennutzungsstudie und den Rahmenplan mit dem nun vorliegenden Gestaltungshandbuch (s. Beschlussvorlage 3182/2023) im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Frühjahr 2024 vorzustellen.

II. Rahmenplanung

Bisheriger Planungsprozess

Wie zuvor beschrieben, haben sich im Planungsprozess im Vergleich zu dem damals prämierten Wettbewerbskonzept des Büros JOTT Architekten und stern landschaft drei maßgebliche Änderungen ergeben. Hintergrund waren zum einen die Anmerkungen des Preisgerichtes und zum anderen die intensiven Abstimmungen mit der IGEWO als Grundstückseigentümer der Fläche südl. der Stadtbibliothek. Dem Stadtrat wurde der Vorentwurf in Form eines Lageplans sowie einer Präsentation durch die Arbeitsgemeinschaft vorgestellt.

Die Änderungen im Bereich der Aumühle Süd beziehen sich vor allem auf die Reduzierung der bisher vorgesehenen 5 Baukörper südlich der denkmalgeschützten Villen. Der Rahmenplan sieht somit lediglich 4 Baukörper in größerem Umfang vor. Der vom Preisgericht kritisierte Ergänzungsbau zwischen den beiden denkmalgeschützten Villen entfällt vollständig. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen Vorschlag erarbeitet, der die Gebäudekubaturen adaptiert um die Größe, Proportion, Rhythmus und Ausrichtung in ein stimmiges Verhältnis zu den historischen Villen zu setzen.

Eine weitere Änderung betrifft den sog. Kreativhof östlich des Schlachthofes. Hier schlagen die Büros entsprechend der Anmerkungen des Preisgerichtes und des Planungs- und Bauausschusses, die bisher befestigte Fläche südlich des 5-geschossigen Hochpunktes stärker zu begrünen und dadurch den baulichen Außenbereich zu reduzieren.

Die letzte Änderung betrifft das Parkraum- und Mobilitätskonzept. Während des Planungsprozesses hat sich nach Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern wie dem Wasserwirtschaftsamt oder dem Denkmalschutz herausgestellt, dass die im Wettbewerb vorgeschlagenen 4 Tiefgaragen finanziell und baulich sehr aufwendig werden. Gleichzeitig besteht durch die geltende Garagen- und Stellplatzsatzung ein hoher Stellplatzbedarf, der die Planung des Kultur- und Kreativquartiers vor große Herausforderung stellt.

Um den räumlichen Bedarf der Stellplätze sowie die damit verbundenen Infrastrukturkosten im Quartier im 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 erweitern den Parkzonen geschaffen werden.

Im Ergebnis soll auf Grundlage des von der Arbeitsgemeinschaft erarbeiteten Mobilitätskonzeptes der Stellplatzansatz um 50 % reduziert werden. Für das Areal der I-GEWO wird eine Reduzierung von 20 % für sinnvoll erachtet. Ein Teil der Stellplatzstrategie beinhaltet die Errichtung einer zentralen Quartierstiefgarage sowie ein oberirdisches multifunktionales Gewerbegebäude mit modular erweiterbaren Parkmöglichkeiten.

Erläuterungsbericht und Nachweispläne

Ein wesentlicher Teil des Rahmenplans stellt der Erläuterungsbericht dar. Er bietet die Grundlage für das Verständnis und die Umsetzung des Rahmenplans. Er erklärt die zugrundeliegenden Prinzipien, Ziele und Entscheidungen. Gleichzeitig ermöglicht der Bericht die transparente Kommunikation und schafft ein gemeinsames Verständnis zwischen dem Stadtrat, dem Planungsbüro und der Verwaltung. Zusätzlich sollen die dort erarbeiteten Inhalte und Richtungsweisungen als maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und bei zukünftigen Vermarktungsabsichten seitens der Stadt dienen. Darüber hinaus dokumentiert der Bericht den Planungsprozess und zusammen mit dem Lageplan sowie den technischen Nachweisplänen soll der Rahmenplan als informelles Planwerkzeug die zukünftige Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers garantieren.

Der Erläuterungsbericht sowie die technischen Nachweispläne werden dem Stadtrat in Anlage 2, 3 und 4 zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund begrenzt sich die Verwaltung bei ihren Ausführungen primär auf eine kurze inhaltliche Zusammenfassung.

Das Büro JOTT Architekten und stern landschaften hat in Weiterführung des Wettbewerbskonzeptes zu Beginn des Rahmenplans, eine deutlich detailliertere Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten vorgenommen. Hierzu zählt unter anderem die überörtliche Struktur der Stadt Fürstenfeldbruck inklusive ihrer landschaftlichen und freiraumplanerischen Einzigartigkeiten. Weitere Untersuchungen betreffen die Einbindung des Plangebietes in die Stadtstruktur bezüglich der Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV bzw. PKW. Auch eine baurechtliche Einschätzung sowie Darstellung der Anforderungen der Bestandsbauten sind Bestandteil des Berichtes. Die dort gewonnenen Erkenntnisse sind unmittelbar in den weiteren Planungsprozess eingeflossen.

Der inhaltliche Schwerpunkt des Rahmenplans liegt bei der Konkretisierung des Wettbewerbskonzeptes. Hierzu haben die Planungsbüros in den folgenden Kapiteln den Städtebaulichen Entwurf im Detail erläutert und mit entsprechenden städtebaulichen Kennzahlen sowie dem Grad der Nutzungsmischung hinterlegt. Die Ausführungen beziehen sich dabei zum einen auf den Bereich der Bebauungs- und Nutzungskonzeption und zum anderen auf die freiraumplanerischen Ansätze hinter dem Konzept.

Die Ausarbeitungen stellen dabei unter anderem die Bedeutung der beiden Ankernutzer Subkultur und Stadtbibliothek heraus und unterbreiten hierfür konkrete Vorschläge, welche zwingenden Maßnahmen für ein Gelingen des Kultur- und Kreativquartiers notwendig sind. Im Bereich der freiräumlichen Konzeption schlagen die Planer außerdem Strategien für den öffentlichen Raum, die wassernahen Situationen sowie den Umgang mit dem Niederschlagswasser vor.

In dem fast 2-jährigen Planungsprozess haben die beiden Planungsbüros mit den vielen Akteuren vor Ort sowie den Trägern öffentlicher Belange intensiv Lösungen erarbeitet, wie die Überleitung des Planungskonzeptes aus dem Wettbewerb in einen konkreten Bebauungsplanentwurf ermöglicht werden können. In Abstimmung mit beispielsweise dem Denkmalschutz, Wasserwirtschaftsamt, der IGEWO oder den anderen Beteiligten wurde der Weg aufgezeigt, wie im nächsten Planungsschritt die baurechtliche Umsetzung gestaltet werden kann. Der von den Büros erarbeitete Erläuterungsbericht sowie die technischen Nachweispläne stellen damit die Grundlage für nun Bauleitplanverfahren dar.

Aufgrund des Umfangs hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die technischen Nachweispläne in verkleinerter Form zur Übersicht in Anlage 4 den Beschlussunterlagen beizufügen. Damit sich der Stadtrat einen Eindruck über die Qualität der Pläne verschaffen kann, findet sich in Anlage 3 exemplarisch der Funktionsplan für die Erdgeschosszone; ebenfalls verkleinert.

III. Einnahmen-Ausgaben-Schätzung (EAS) - Quartiersumsetzung

Wie zuvor beschrieben, wurde in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **23.11.2022** die Verwaltung beauftragt eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Die Verwaltung hat sich im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers für die sog. Einnahmen-Ausgaben-Schätzung (EAS) entschieden. Sie bietet die Möglichkeit finanzielle Auswirkungen frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren. Eine EAS schafft realistische Planungsansätze auf Grundlage aktueller Markt- und Erfahrungswerte. Dies betrifft zum einen die Vermarktungsmöglichkeit städtischer Flächen und zum anderen die finanziellen Aufwendungen bei notwendigen Bautätigkeiten. Weiterhin unterstützt die Schätzung die Identifizierung von Fördermöglichkeiten und die Planung der Finanzierung bei Bauvorhaben. Dies ist aus Sicht der Verwaltung entscheidend um die Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers zu gewährleisten. Abschließend schafft die EAS Transparenz und Akzeptanz. Die Bekanntgabe der finanziellen Aspekte schafft die notwendige Offenheit und erleichtert die Kommunikation mit der Politik, Nutzern und pot. interessierten Investoren.

Die Schätzung beruht auf dem Ansatz von einem „Worst-Case-Szenario“ (schlechteste Fall). Somit wurden die angesetzten Erfahrungswerte für Umsetzungsmaßnahmen höher bzw. negativ kalkuliert. Insgesamt wird, wie bei Kostenschätzungen im Hoch- und Tiefbaubereich üblich, ein Risikoaufschlag von 20 % angenommen.

Die Einnahmen-Ausgaben-Schätzung geht von einer reduzierten Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers aus. Ziel soll sein, möglichst viele bestehende Strukturen baulich zu integrieren, ohne diese zu verändern. Maßnahmen die nicht zwingend für den Erfolg des Quartiers notwendig sind, wie etwa der Bau zusätzlicher Brücken und Stege oder der Abbruch der Seufzer-Brücke, wurden zur Einsparung von Kosten auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Dies führt unweigerlich zur Reduzierung der Kosten.

Die Ergebnisse der Einnahmen-Ausgaben-Schätzung finden sich in der Anlage 5. Entsprechend des Rahmenplans wurden Flächen identifiziert für die die Stadt entweder Einnahmen oder Ausgaben generiert. Für Grundstücke wie das der IGEWO wur-

de eine gewisse Kostenneutralität angenommen. Maßnahmen die zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können, sind als Kostenersparnis kenntlich gemacht.

Die jährlichen Steuereinnahmen beziehen sich auf die einzelnen Baufelder. Entsprechend der räumlichen Zuordnung sind bei der EAS-Berechnung das fiktiv gesamtweitlich zur gleichen Zeit fertiggestellte Quartier angenommen worden. Selbstverständlich dient dies ausschließlich für eine erste Annahme der Steuereinnahmen, da das Quartier wie in der Zwischennutzungsstudie vom Stadtrat beschlossen, in unterschiedlichen zeitlichen Abfolgen entwickelt wird.

Wie zuvor beschrieben, handelt es sich bei der Einnahmen-Ausgaben-Schätzung um eine erste Potentialabschätzung zu einem äußerst frühen Stadium des Planungsprozesses. Aus diesem Grund konnten bei der Schätzung Themen wie Grund- und Umsatzsteuereinnahmen, Kosten für die Reaktivierung der Aumühle und Lände (Zwischennutzungen), Unterhaltskosten, Betriebskosten, Personalkosten, Abschreibungen oder Kosten für Planung und den Bau der technischen Infrastruktur (Strom, Wärme, Wasser, etc) nicht berücksichtigt werden. Dies wird bei der weiteren Konkretisierung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgen.

Im Ergebnis zeigt sich ein eindeutiges Bild: Zur Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers erwarten die Stadt hohe Investitionen und es liegt in der Verantwortung des weiteren Prozesses, diese sinnvoll zu gestalten, so dass ein möglichst ausgeglichener städtischer Haushalt erreicht werden kann.

Die Einnahmen-Ausgaben-Schätzung soll wie beschrieben, als erste Potentialabschätzung dienen um die wirtschaftlichen Auswirkungen aber auch Möglichkeiten bei der Umsetzung des Kultur- und Kreativquartiers aufzuzeigen. Sie ist ein Hilfsmittel um erste richtungsweisende Entscheidungen zu treffen. Diese notwendigen Entscheidungen zu treffen, wird vor allem an dem Beispiel der Kindertagesstätte im Bereich der Lände deutlich.

Aufgrund des vmtl. noch länger bestehenden Bauhofes auf der Lände kann die Kita erst in etwa 10 Jahren errichtet werden. Wenn sich der Stadtrat nun aufgrund der gewonnen Erkenntnisse der EAS dazu entscheidet, die Kita an einer anderen Stelle im Stadtgebiet deutlich früher zu errichten, würden die Baukosten entsprechend niedriger ausfallen als in etwa 10 Jahren. Gleichzeitig könnte dann das nicht mehr für die Kita benötigte Grundstück vermarktet werden. Somit könnten anstatt von den in der EAS dargestellten Bau- und Planungskosten, Einnahmen in Höhe von ca. 4 Mio. € erzielt werden. Auch müsste vom Amt 5 bestätigt werden, ob die Kita in dieser Form und Größenordnung überhaupt noch erforderlich ist. Dies kann nach überarbeiteten Demografiebericht voraussichtlich im Sommer 2024 beurteilt werden.

Diese und viele weitere Stellschrauben gilt es im nun folgenden Prozess genau zu diskutieren um weitere Einsparmöglichkeiten sowie zusätzliche Einnahmenquellen zu generieren. Auch wurden bei der bisherigen EAS Fördermöglichkeiten in einem reduzierten Ausmaß angenommen. Diese sind selbstverständlich vorbehaltlich einer Zustimmung durch die entsprechende Förderstelle zu verstehen. Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass die meisten Baumaßnahmen finanziell unterstützt werden können und der kalkulierte Ansatz evtl. höher liegen wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Fürstenfeldbruck sicherlich hohe Investitionen für den Bau des Kultur- und Kreativquartiers tätigen muss. Diese fallen entsprechend der Zwischennutzungsstudie vor allem in den ersten 10 Jahren an, so dass langfristige zusätzliche Steuereinnahmen erst zu einem späteren Zeit-

punkt dem städtischen Haushalt zugutekommen würden. Die Stadt müsste daher in eine Art Vorleistung gehen um zukünftige langfristige Einnahmen zu schaffen. Gleichzeitig gilt es im nun folgenden Bauleitplanverfahren die Einnahmen-Ausgaben-Schätzung zu schärfen und wirtschaftliche Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

IV. Weiteres Vorgehen

Das Sachgebiet Stadtplanung sieht für das Frühjahr 2024 vor, den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB sowie den Vorentwurf des Bebauungsplanes behandeln zu lassen. Hierzu wurde durch ein kürzlich abgeschlossenes Vergabeverfahren das Büro Wipflerplan ermittelt, welches das Bauleitplanverfahren bearbeitet. In dem Bauleitplanverfahren werden weiterhin das Landesamt für Denkmal, das Wasserwirtschaftsamt sowie die IGEWO intensiv einbezogen.

Die geplante Bürgerinformationsveranstaltung soll aller Voraussicht nach am 19. April 2024 in Kooperation mit der Subkultur am Schlachthof stattfinden.

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