



|               |   |
|---------------|---|
| AL/SG:        | Stabsstelle KB - Kreisbaumeister,<br>Gutachterausschuss |
| Aktenzeichen: | KB-617-0  |

Aichach, den 03.07.2024

## Sitzungsvorlage

|             |             |                |
|-------------|-------------|----------------|
| Drucksache: | KB/010/2024 | - öffentlich - |
|-------------|-------------|----------------|

| Beratungsfolge | Termin     | Bemerkungen |
|----------------|------------|-------------|
| Bauausschuss   | 15.07.2024 |             |
| Kreistag       | 22.07.2024 |             |

### Betreff:

Entwicklung des Areals der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugend-Verkehrs-Schule zwischen der Wiffertshausener Straße und Singerstraße in Friedberg;  
Beschluss zur Billigung der Rahmenplanung des Landkreises als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren der Stadt Friedberg (Vorberatung)

### Anlagen

Beschlussvorlage-PSA-FDB-11-07-2024  
RP\_VP Areal\_Broschuere A3-21-06-24  
RP\_VP Areal\_Grobterminplan-Grobkostenschätzung  
RP\_VP Areal\_Platat A1-21-06-24

### Hinweis auf frühere Beratungen und Beschlüsse:

Sitzung des Bauausschusses vom 23.01.2023  
Sitzung des Bauausschusses vom 10.07.2023  
Sitzung des Kreistages vom 17.07.2023  
Sitzung des Bauausschusses vom 23.10.2023

### Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten:
- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung | <input type="checkbox"/> Verwaltungshaushalt |
| <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung      | <input type="checkbox"/> Vermögenshaushalt   |
2. Deckungsvorschlag:
- 
3. Folgekosten:
- Personalkosten:
- Sach- und Unterhaltskosten:

Finanzierungskosten:

Sonstiges:

## Sachverhalt:

### Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Der Landkreis Aichach-Friedberg entwickelt derzeit gemeinsam mit der Wohnbau GmbH in einem ambitionierten Zeitplan und in enger Abstimmung mit der Stadt Friedberg ein **neues Siedlungsquartier auf dem Areal der bisherigen Vinzenz-Pallotti-Schule** und dem Gelände der Jugend-Verkehrs-Schule in Friedberg.

Das **neue Siedlungsquartier** soll einen **bedeutenden Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts leisten** und eine gestalterisch, funktional und wirtschaftlich überzeugende Lösung mit hoher Wohnqualität darstellen.

Die zur Überplanung anstehenden **landkreiseigenen Grundstücke** (Fl.-Nrn.: 876, 876/1 und 876/2) der Gemarkung Friedberg umfassen eine Gesamtfläche von **21.346 qm**.

Im **Vorlauf** auf die Rahmenplanung wurde als **Entscheidungsgrundlage** unter enger Abstimmung mit den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Friedberg und des Landkreises ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie ausgelobt, um die **Rahmenbedingungen** für den Wettbewerb in den politischen Gremien des Landkreises und der Stadt Friedberg **abzuwägen**.

Das **Preisgericht**, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Landkreises, der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, der Stadt Friedberg, externen Stadtplanerinnen und Stadtplanern, Architektinnen und Architekten und Fachingenieuren hat sich bei **13 eingereichten Beiträgen** in einem intensiven Entscheidungsprozess für **drei Preisträger** und **eine Anerkennung** entschieden.

Der **erste Preisträger**, die Arbeitsgemeinschaft der Büros NUWELA büro für städtebau und landschaftsarchitektur und WESTNER SCHÜHRER ZÖHRER architekten und stadtplaner aus München wurden mit der **Rahmenplanung beauftragt**.

Auf Grundlage der Empfehlung des Preisgerichtes unter Einbindung von Fachplanern und der Berücksichtigung von Anregungen seitens der Bevölkerung wurde der **Siegerentwurf** unter enger Abstimmung mit allen Beteiligten **überarbeitet**.

Die Bebauung bzw. eine Teilbebauung der landkreiseigenen Grundstücke soll durch die **Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg als Bauherr** durchgeführt werden.

Die Preisträger stellen in der heutigen **Sitzung das Ergebnis der Rahmenplanung vor**.

### Beschlusslage:

Der **Bauausschuss** hat am **23.01.2023** beschlossen, die **Machbarkeitsstudie** an das **Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB aus München** zu **vergeben** und in diesem Zuge auch die anschließende Begleitung des Wettbewerbsverfahrens ermöglicht.

Am **10.07.2023** wurde im Bauausschuss das Ergebnis der **Machbarkeitsstudie** vorberatend für den Kreistag behandelt.

Gemäß Beschluss des **Kreistages** vom **17.07.2023** wurde die Verwaltung beauftragt, mit der Stadt Friedberg und der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg **das Wettbewerbsverfahren**, die **Aufgabenstellung für den Planungswettbewerb** sowie die **Zusammensetzung des Preisgerichts** vorabzustimmen und das **Ergebnis dem Bauausschuss zur Billigung** vorzulegen. Weiterhin wurde beschlossen, **wesentliche Aspekte der Variante 1 der Machbarkeitsstudie**, dem Planungswettbewerb zugrunde zu legen.

Diese sind:

- **Überplanung des gesamten Areals**, einschließlich der Flächen der Jugend-Verkehrsschule (Fl.-Nr.: 876, 876/1 und 876/2 der Gemarkung Friedberg), jedoch mit der Möglichkeit der abschnittswisen Umsetzung. D. h., auch eine spätere Einbeziehung der Fläche der Jugend-Verkehrsschule soll grundsätzlich möglich sein
- **Schaffung von ca. 150 bis 180 Wohneinheiten** (bei Einbeziehung der Jugend-Verkehrsschule) überwiegend bis ausschließlich im Geschosswohnungsbau mit entsprechender baulicher Dichte
- **Hauptverkehrserschließung** von der **Wiffertshauer Straße** und der **Singerstraße**

Mit **Stadtratsbeschluss** vom 02.03.2023 liegt der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan seitens der Stadt **Friedberg** bereits vor.

Am **27.06.2023** wurde die Machbarkeitsstudie in der Sitzung des **Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses** vorberatend behandelt.

Am **20.07.2023** hat der **Stadtrat** der Stadt Friedberg einen mit dem Landkreis abgestimmten Beschluss gebilligt.

Mit **Stadtratsbeschluss** vom 21.09.2023 wurde das **Bauleitplanverfahren** in der **höchsten Kategorie priorisiert**.

Am **23.10.2023** wurde im **Bauausschuss** die Verwaltung beauftragt, den **Planungswettbewerb** aufgrund der vorliegenden Auslobungsunterlage **auszuloben** und einen **Preisträger** des **Planungswettbewerbs mit der Rahmenplanung zu beauftragen** sowie das Ergebnis dem Bauausschuss (vorberatend) und dem Kreistag zur Billigung vorzulegen.

Am **26.10.2023** wurde die Auslobungsunterlage durch den **Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses** der Stadt Friedberg gebilligt.

### Einbindung der Bürger:

Am **20.09.2023** fand gemeinsam mit der Stadt Friedberg die **1. Bürgerinformationsveranstaltung** statt, um über das Vorhaben, den aktuellen Stand der Planung und den weiteren Zeitplan zu informieren. Wertvolle Hinweise der Bürgerinnen und Bürger wurden in der Auslobungsunterlage berücksichtigt.

Am **06.05.2024** fand in der Aula der Vinzenz-Pallotti-Schule die **2. Bürgerinformationsveranstaltung** statt, um über das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zu informieren. Wertvolle Hinweise der Bürgerinnen und Bürger wurden ebenso in der Ausarbeitung der Rahmenplanung berücksichtigt.

Eine **3. Bürgerinformationsveranstaltung** ist voraussichtlich im **Herbst 2024 geplant**, um das Ergebnis der Rahmenplanung vorzustellen.

### Vorstellung der Rahmenplanung durch die Preisträger:

Die vorliegende Planung beruht auf einem **nachhaltigen und bürgerfreundlichen Konzept**, mit dem **Ziel, guten und preisgünstigen Wohnraum** für bis zu **ca. 450 Bewohner** mit unterschiedlichen Einkommensstrukturen im Rahmen staatlicher Wohnbauförderung (EOF-Förderung) anbieten zu können. Der Anteil an **gefördertem Wohnraum** soll rund **50 %** betragen.

Herr **Numberger** vom Büro Nuwela, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, und Herr **Schön** vom Büro WESTNER SCHÜHRER ZÖHRER, Architekt und Stadtplaner, **stellen das Ergebnis der Rahmenplanung** vor.

## Kosten und Termine:

Die **eingestellten Haushaltsmittel** für das Wettbewerbsverfahren und die Rahmenplanung sind auskömmlich und der **Zeitplan** wurden **eingehalten**.

Die **fertige Rahmenplanung** wurde am 24.06.2024 **bereits an die Stadt Friedberg verteilt**, um diese in den entsprechenden Gremien der Stadt vor der Sommerpause behandeln zu können. Die **Rahmenplanung** enthält alle mit der Stadt Friedberg **vertraglich vereinbarten Parameter** der künftigen Bebauung.

Eine **Förderung** des Wettbewerbsverfahrens war nach intensiver Abstimmung mit der Regierung von Schwaben in der **vorhandenen Konstellation** und unter den vorliegenden Umständen im Rahmen des KommWfp leider **nicht möglich**.

## Weiterer Verlauf:

Im **Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss** der Stadt Friedberg wurde das Ergebnis der Rahmenplanung am 11.07.2024 vorberatend für den **Stadtrat** am **18.07.2024** beraten.

Die **Billigung des Kreistages** (22.07.2024) vorausgesetzt, wird die Rahmenplanung an die Stadt Friedberg übergeben, um **das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren** der Stadt fortzuführen.

Die **Federführung für die weitere Entwicklung des Gebietes geht an die Abteilung 5 über**, um sämtliche **vertragliche Angelegenheiten** in Abstimmung mit der Wohnbau GmbH des Landkreises Aichach-Friedberg und der Stadt Friedberg zu klären und die **Abbrucharbeiten** vorzubereiten. In diesem Zusammenhang sind im weiteren Verlauf insbesondere eigentumsrechtliche Fragen, Flächenzuordnungen, das Belegungsrecht und die Planung und Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen vorrangig zu klären.

Hinsichtlich des **Belegungsrechts** am öffentlich geförderten Wohnungsbau für die Stadt Friedberg sieht die Wohnbau GmbH einen **Anteil von 20 %** an den EOF-geförderten Wohnungen **als angemessen**. Diesen Anteil an Wohnungen würde die Wohnbau GmbH für Mieter der Einkommensstufe 1 (Einkommensorientierte Förderung) vorsehen.

Nach **derzeitigem Stand** erscheint es sinnvoll, wenn die **öffentlichen Erschließungsmaßnahmen** für das neue Wohngebiet durch die **Stadt Friedberg** übernommen werden, da seitens der Stadt weitgehende **Erfahrungen** bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen in **Zusammenarbeit** mit den **Stadtwerken Friedberg** bestehen, ein reibungsloser Unterhalt gegeben wäre und die **Entwässerungsplanung gebietsübergreifend erfolgen muss**.

Die **Stabsstelle Kreisbaumeister** wird die weitere Entwicklung des Gebietes **aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten** begleiten. Es wird angeregt, die mit der Rahmenplanung beauftragten **Planer** für eine **Begleitung der weiteren Entwicklung bei Bedarf zu beauftragen**, um die Qualitäten des Entwurfskonzeptes zu sichern. Konkret soll das Büro zum Beispiel in Abstimmungsterminen im Zuge der weiteren Entwicklung des Gebietes dem Landkreis beratend zur Seite stehen. Die Tätigkeit kann nach Zeitaufwand gemäß angebotenen Stundensätzen erfolgen.

Sollte eine umfangreichere Bearbeitung notwendig sein, werden vorher entsprechende Angebote eingeholt.

**Terminliches Ziel** für die **Rechtskraft des Bebauungsplans ist Ende 2025**.

Anschließend soll die Bebauung bzw. eine Teilbebauung der landkreiseigenen Grundstücke durch die **Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg als Bauherr** durchgeführt werden.

Die **Abbrucharbeiten** sind **Ende 2025**, nach Aufgabe der Interimsnutzung durch die Elisabethschule, **geplant**.

Der **weitere Bauablauf** wäre auf Grundlage des vorliegenden **Grobterminplans** vorstellbar, muss aber unter Einschaltung eines Projektsteuerers seitens der **Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg noch überprüft und konkretisiert werden**.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der **Bauausschuss** nimmt die **Rahmenplanung** (Anlage 1) zur Entwicklung des Alt-Areals der Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugend-Verkehrs-Schule am Standort zwischen Wifertshäuser Straße und Singerstraße **zur Kenntnis**.
2. Dem Kreistag wird folgende Beschlussfassung empfohlen:
  - a) Die Absicht des Landkreises und der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, das Areal auf Grundlage der vorliegenden Rahmenplanung zu **Wohnzwecken** mit einem **Anteil von rund 50 % geförderten Wohnungsbau zu nutzen, wird befürwortet**.
  - b) **Die Verwaltung wird beauftragt**, die Rahmenplanung an die Stadt Friedberg zu übergeben, um auf dieser Grundlage das bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren fortzuführen.
  - c) Die **Stabsstelle Kreisbaumeister** wird beauftragt, die weitere Entwicklung des Gebietes **aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten** zu begleiten und hierzu das mit der Rahmenplanung beauftragte Büro hinzuzuziehen, soweit dies erforderlich ist.
  - d) Die **Abteilung 5** wird beauftragt, sämtliche **vertrags- und erschließungsrechtliche Angelegenheiten**, die zur Entwicklung des Gebietes erforderlich sind, in Abstimmung mit der Wohnbau GmbH des Landkreises Aichach-Friedberg und der Stadt Friedberg zu **klären** und die Abbrucharbeiten auf dem Gelände vorzubereiten.
  - e) Die Verwaltung wird beauftragt, Mittel für **die städtebauliche und gestalterische Begleitung sowie für Kosten die im Zuge der vertrags- und erschließungsrechtliche Angelegenheiten** aufkommen zur weiteren Entwicklung des Gebietes einzustellen.

Andres Richter