



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2018/278</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>25.09.2018</b>	<b>öffentlich</b>

## Neues Entwicklungskonzept Altstadt ("Altstadtstrategie")

### Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen der Verwaltung zur Notwendigkeit der Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes Altstadt werden zustimmend zur Kenntnis genommen und die Aktualisierung der Sanierungsziele im Rahmen einer „Altstadtstrategie“ als notwendig erachtet und dem Stadtrat empfohlen, die daraus nötigen Schlüsse zu ziehen und die Verwaltung mit der im folgenden dargestellten Aufgaben zu beauftragen.
2. Im Rahmen der notwendigen Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen sind bei der Betrachtung der innerstädtischen Funktionen vor allem die Themen Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel, Verkehr (fließend und ruhend), Leerstand von Gebäuden, Abriss und Neubau von Gebäuden anzusprechen und Lösungsansätze zu erarbeiten.
3. Die insgesamt für das Altstadtgebiet nötigen „vorbereitenden Untersuchungen“ sind auf die Bereiche „Bahnhofsvorstadt“ im Süden der Altstadt und „Äußere Ludwigstraße“ im Osten der Altstadt auszudehnen, eine genaue Grenzziehung des Sanierungsgebiets erfolgt erst auf der Basis der Ergebnisse.
4. Konkret soll in diesem Rahmen
  - a) unter Betreuung des Citymanagements ein aktuelles Einzelhandelskonzept durch ein Fachbüro erstellt werden.
  - b) die Altstadtgestaltungssatzungs- und Werbeanlagensatzung zusammen mit einem Fachbüro unter Mitwirkung der Bürger und Architekten den aktuellen Anforderungen angepasst überarbeitet werden.
  - c) Das Wettbewerbsergebnis des Architekturbüro Schober bezüglich der Gestaltung und der Nutzung des Marienplatzes nochmals hinterfragt und eine Machbarkeitsstudie zur Untersuchung der Möglichkeiten einer Tiefgarage in Auftrag gegeben werden.
  - d) Ein Projektmanagement im Rahmen der Städtebauförderung installiert werden für drei Jahre zur Begleitung und Umsetzung der Maßnahmen.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



- e) Die Bürgerschaft, insbesondere die Bewohner, Geschäftstreibende und Nutzer der Altstadt sind in Nachfolge des „Offenen Planungsprozesses“ in einem Beteiligungsprozess einzubeziehen.
5. Die Verwaltung wird deshalb beauftragt die geplanten Maßnahmen mit der Regierung von Schwaben bezüglich der Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung abzuklären, entsprechende Angebote von Fachplanungsbüros einzuholen und entsprechende Haushaltsmittel in die Haushaltsplanung für 2019 ff einzubringen.



**Sachverhalt:**

Folgende Untersuchungen, Prozesse und Satzungsverfahren wurden seit der Aufnahme in das Bayer. Städtebauförderungsprogramm im Jahre 1977 durchgeführt und sind maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Altstadt von Friedberg die Qualitäten aufweist, die ihr auch regelmäßig von auswärtigen Besuchern zugestanden werden:

- 1978/1982      Vorbereitende Untersuchungen zur „Regeneration Friedberg“ durch Planer der TU München
- 1983            Erlass einer Altstadtgestaltungssatzung
- 1985            Gutachten zur Verkehrsneuordnung Friedberg, Prof. Lang/Prof. Keller der TU München
- 1986            Innerstädtische Verkehrsuntersuchung
- 1992            „Regeneration Friedberg“ – Langfristiges Erneuerungsprogramm, TU München, Dipl.-Ing. Frantzen
- 1992            Strukturuntersuchung Einzelhandel
- 1993            Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Friedberg“
- 1993/1994      Architekten-Ideenwettbewerb Münchner Straße / Bahnhofstraße
- 1994            Erlass einer eigenen Werbeanlagensatzung für die Altstadt
- 1994            Kommunales Förderprogramm für gestalterische Verbesserungsmaßnahmen
- 1995            Markt- und Strukturuntersuchung
- 1996            Änderung der Altstadtgestaltungssatzung
- 1996            Zusammenfassung der Planungsziele in einem Rahmenplan
- 1998            Überarbeitung der Altstadtgestaltungssatzung
- 2002            Offener Planungsprozess auf Initiative der Lokalen Agenda Friedberg mit Planungswerkstatt am Wochenende 26.-28.04.2002 in Arbeitsgruppen mit Themenschwerpunkten unter Moderation von Identität & Image und unter der Beteiligung der Bürger, der Verwaltung und den Friedberger Architekten und Landschaftsarchitekten/ innen.



- 2003 Überarbeitung des Rahmenplanes, Büro OPLA Augsburg
  
- 2004 Architektenwettbewerb zur Gestaltung der Straßen und Plätze (Marienplatz, Ludwigstraße und Bahnhofstraße)
  
- 2007 Zusammenfassung und Straffung der Werbeanlagensatzung für die Altstadt und der Altstadtgestaltungssatzung im Rahmen der Entbürokratisierung und Verwaltungsvereinfachung in Zusammenarbeit mit der Architektenrunde Friedberg zur Altstadtgestaltungs- und Werbeanlagensatzung
  
- 2009 Verkehrsgutachten Ludwigstraße, Prof. Lang und Burkhardt, München
  
- 2009 Einzelhandelsanalyse für die Stadt Friedberg
  
- 2009 Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt Friedberg“ um den Bereich des Wittelsbacher Schlosses Friedberg
  
- 2011 Städtebaulich-denkmalpflegerische Untersuchung Ensemblebereich Altstadt Friedberg
  
- 2013/2014 Bürgerbeteiligungsprozess zur Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK), UmBauStadt, Weimar
  
- 2016 Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“
  
- 2017 Festlegung des Sanierungsgebietes „Unterm Berg“
  
- 2017 Installierung eines Citymanagements
  
- 2017 Neugestaltung der Bahnhofstraße – Entwurfsanerkennung und Beschluss zur Umsetzung 2019 (Materialbeschaffung) und 2021 (Realisierung)
  
- 2018 Treppe vom P+R-Platz zur Bahnhofstraße – Festlegung der Planungsbedingungen und Umsetzung 2019

Die wichtigsten in dieser Zeit durchgeführten Baumaßnahmen der Stadt Friedberg sind:

Garage-Ost (1987/1988), Garage-West (1989/1990), Umgestaltung Äußere Ludwigstraße (1989/1990), Umgestaltung Bauernbräustraße (1989/1990), Altstadtbeleuchtung (1989/1992), Umgestaltung Pfarrstraße/St.Jakobsplatz(1989/1991), Umgestaltung Thal (1993), Parkplatz-Süd (1993/1994), Umgestaltung Kreitmairgasse (1995), Teilgestaltung Marienplatz (1996), Umgestaltung Haagstraße (1996/1997), Umgestaltung Jungbräustraße, Klocker- und Hengigasse (1997/1998), Gestaltung Hafner-Garten (1998/1999), Bau der Altstadttangente mit Bahnhofvorplatz (2004), Ausbau des Friedberger Berges mit Stützmauer (2007), Umgestaltung der Ludwigstraße (2008)



Ziel der Stadtsanierung war von Anfang an die Hauptnutzungsfunktionen Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel in der Altstadt zu erhalten und weiterzuentwickeln bzw. dafür die Rahmenbedingungen zu schaffen und dabei aber gleichzeitig das historische Ensemble mit seinen zahlreichen Baudenkmalern, das ja die Identität der historischen Altstadt ausmacht in seiner Qualität zu erhalten, ja das Wahrzeichen/Aushängeschild sogar als Attraktion zu nutzen und den Besuchern ein angenehmes Umfeld und Flair mit hoher Aufenthaltsqualität zu bieten. Den Erlass der Altstadtgestaltungs- und Werbeanlagensatzung muss man deshalb auch vornehmlich unter diesem Gesichtspunkt betrachten. Über die Jahre hinweg ist festzustellen, dass die Geschäfte, die sich über die Werbeanlagensatzung am heftigsten hinweggesetzt haben auch häufig kein nachhaltiges Geschäftsmodell aufweisen konnten.

Die Auflistung der über vier Jahrzehnte durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen zeigt, dass nur die andauernde und wiederkehrende Beschäftigung mit dem Thema „Altstadt“ gewährleistet, dass man über die Jahre in der Lage ist, sich den jeweils aktuell gegebenen Herausforderungen und das sind für Gewerbe + Einzelhandel aktuell die neuen Herausforderungen durch das Fachmarktzentrum „Unterm Berg“ einerseits und der Onlinehandel im Internet (E-Commerce) andererseits, zu stellen und zu reagieren.

Die Gesamtmaßnahme „Friedberg-Altstadt“ wurde in den Jahren 2002 bis 2007 im Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm Teil I – Grundprogramm unterstützt. Nach Prüfung des Verwendungsnachweises ist eine Gesamtabrechnung gemäß Nr. 27 der Städtebauförderungsrichtlinien erforderlich, um die Maßnahmen in diesem Programm vollständig abschließen zu können. Hierfür ist u. a. ein Abschlussbericht zu erstellen, der als Broschüre veröffentlicht werden soll und ebenfalls gefördert wird.

Gespräche mit der Regierung von Schwaben haben vor diesem Hintergrund ergeben, dass es als sehr sinnvoll und daher auch förderfähig angesehen wird, den Stand und die Aktualität der Sanierungsziele, die zuletzt im Rahmenplan von 2003 zusammengefasst wurden zu überprüfen und anhand der aktuellen Randbedingungen im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung zu überarbeiten und zu aktualisieren. Schwerpunkte bei diesen Betrachtungen sollten neben fließenden und ruhendem Verkehr (z.B. eine Machbarkeitsuntersuchung eines Parkhauses unter dem Marienplatz), der Leerstand von Gebäuden und auch das zunehmende Phänomen des Abrisses und Neubaus von Gebäuden sein.

In diesem Kontext wird es von Seiten der Regierung von Schwaben empfohlen, die vorbereitenden Untersuchungen neben der von der Verwaltung empfohlenen Ausdehnung auf die „Äußere Ludwigstraße“ im Osten der Altstadt auch auf den Bereich „Bahnhofsvorstadt“ im Süden der Altstadt auszudehnen, wie es bereits in der Sitzungsvorlage 2017/368 für die Stadtratssitzung am 16.11.2017 vorgeschlagen wurde.

Da die letzte ausführliche Bewertung des Einzelhandelsstandortes Friedberg im Jahr 2009 erfolgte und sich seitdem die Rahmenbedingungen erheblich geändert (z.B. Digitalisierung, Fachmarktzentrum) haben, ist zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Friedberg die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes unter Betreuung des Citymanagements erforderlich, welches den aktuellen Zustand sowohl katalogisiert und bewertet als auch eine tragfähige Strategie und Handlungsempfehlungen für die nächsten Jahre beinhaltet (sh. Anlage).



Neben der Überarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes kommt auch der Überarbeitung der Altstadtgestaltungs- und Werbeanlagensatzung dabei eine besondere Bedeutung zu. In Rücksprache mit der Regierung von Schwaben wird diese im Rahmen eines Prozesses, bei dem auch Bürger und Architekten eingebunden werden als sinnvoll erachtet. In der Anlage ist eine Liste von Punkten beigegeben, die aus Sicht der Verwaltung im Rahmen einer Überarbeitung der Satzung diskutiert werden könnten.

Nachdem Einigkeit darüber besteht im Jahre 2021 die Bahnhofstraße auf Basis des Wettbewerbsentwurfs von Architektin Petra Schober umzubauen, sollte dennoch für den noch ausstehenden Bereich des Marienplatzes überprüft werden, ob das Ergebnis dieses Wettbewerbs aus dem Jahre 2004 den heutigen Anforderungen noch entspricht. Nach den Erfahrungen mit der langen Schließung der Tiefgarage – West in diesem Jahr wird in diesem Zusammenhang auch die Untersuchung der Machbarkeit einer Tiefgarage unter dem Marienplatz sowohl in archäologischer, technischer/funktionaler als auch gestalterischer Sicht als sinnvoll angesehen. Dabei könnte auch die Untersuchung des immer wieder angesprochenen Anbaus eines Aufzuges an das historische Rathaus zur barrierefreien Erschließung des denkmalgeschützten Gebäudes mit integriert werden.

Die umfangreichen Planungsprozesse und Umsetzungsmaßnahmen bringen einen hohen Kommunikationsaufwand zwischen den Beteiligten (Bewohner und Geschäftstreibende wie Kunden) innerhalb der Altstadt, der Verwaltung, den Planungsbüros und den Fachbehörden. Aus diesem Grund ist ein zeitlich befristetes Projektmanagement einzurichten, das in enger Zusammenarbeit mit dem Citymanagement zu arbeiten hat. Ein solches Projektmanagement ist grundsätzlich förderfähig, allerdings zumeist auf zweimal drei Jahre befristet.

Anknüpfend an den Offenen Planungsprozess von 2002 ff. soll eine Bürgerbeteiligung parallel installiert werden, die zu den einzelnen Themen informiert und mitwirken lässt und eine Form der Evaluation der Ergebnisse und Ziele des damaligen Beteiligungsprozesses ergeben soll. Zusätzlich ist beabsichtigt, über die Beteiligung auch die große inhaltliche Klammer darzustellen, um die Einzelmaßnahmen in einer Zusammenschau nachvollziehbar bleiben zu lassen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes Altstadt durch Aktualisierung der Sanierungsziele im Rahmen einer „Altstadtstrategie“ als grundsätzlich notwendig und zu diesem Zeitpunkt als sinnvoll erachtet. Dieser Prozess, der sich sicherlich über mehrere Jahre erstrecken wird könnte bereits in dieser Wahlperiode angestoßen werden, um ihn dann im neuen Gremium zusammen mit der/dem neuen Stadtbaumeister(in) / Baureferent(in) abzuschließen.

#### **Anlagen:**

1. Rahmenplan aus dem Jahre 2003
2. ISEK 2014: Zusammenfassung der aus dem offenen Planungsprozess umgesetzten Maßnahmen
3. Übersichtsplan M 1:3000 mit Umgrenzung der bestehenden Sanierungsgebiete sowie der geplanten Untersuchungsgebiete
4. Altstadtgestaltungs- und Werbeanlagensatzung – Änderungs-, Diskussions- und Überprüfungsbedarfsliste
5. Informationen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Friedberg