



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2021/054</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	Sedlmair / vom Wege

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>16.09.2021</b>	<b>öffentlich</b>

**Antrag der CSU/FDP Stadtratsfraktion zur Projektgruppe "Friedberg Süd" vom 15.01.2021  
Beschluss über das weitere Vorgehen für die bauliche Entwicklung**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat nimmt die in der Vorlage aufgezeigten Entwicklungsschritte der Anlage 5 für das Neubaugebiet Friedberg Süd zur Kenntnis und beschließt diese als Grundlage des weiteren Vorgehens.
2. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die von ihm gewünschte kontinuierliche Entwicklung des Baugebiets mit bestehenden Personalressourcen nicht möglich ist. Zwingende Voraussetzung für die weitere Bearbeitung sind zwei neue Vollzeitstellen in der Verwaltung (1x Projektentwicklung Stadtplanung, 1x Projektentwicklung Liegenschaften).  
Die Stellen sind im Stellenplan 2022 entsprechend vorzusehen und mit den erforderlichen Haushaltsmitteln einzuplanen. Das Personalkonzept für die Innere Verwaltung wird um insgesamt 2,0 VK auf 94,87 VK angehoben.
3. Von besonderer Wichtigkeit für die Entwicklung sind eine sozialgerechte Bodenordnung und eine gerechte Aufteilung der Entwicklungslasten auf die Grundstückseigentümer.
4. Im Rahmen der Fortentwicklung des Baugebietes haben die Beteiligung der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit einen großen Stellenwert.
5. Zur Steuerung der Entwicklung soll einmal im Quartal eine Lenkungsgruppe, besetzt aus Verwaltung und einem Mitglied jeder Fraktion einberufen werden. Die Lenkungsgruppe wird seitens des Rates wie folgt besetzt:

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



CSU:

SPD:

Grüne:

Parteilose/ ÖDP:

Freie Wähler:



## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass**

Mit Schreiben vom 15.01.2021 hat die CSU/FDP Stadtratsfraktion beantragt, dass die Projektgruppe „Friedberg Süd“ unverzüglich wieder ins Leben gerufen, mit Mitgliedern aus dem Stadtrat besetzt wird und diese so schnell als möglich ihre Arbeit aufnimmt (Antrag siehe Anlage 1).

Im Folgenden stellt das Baureferat dar, warum es seit 2018 nicht wieder zur Einberufung der Lenkungsgruppe kam und wie eine kontinuierliche Entwicklung von Friedberg Süd nunmehr gelingen kann.

### **2. Sachstand der Gebietsentwicklung**

Überlegungen zur Gebietsentwicklung Friedberg Süd wurden von Stadtbaumeister Kiefl bereits in den 1990er Jahren angestellt.

Die verkehrliche Erschließung von Norden durch die Wohngebiete wurde problematisch gesehen. Mit dem Bau der Südumfahrung bot es sich dann an, künftige Wohngebiete über den Bressuire-Ring anzubinden. 1998 wurde diesbezüglich eine verkehrliche Rahmenplanung erstellt (Lang+ Burkhardt).

Im Jahr 2000 erstellten Studenten verschiedene Konzepte für die Gebietsentwicklung.

2006 wurde vom Büro OPLA Nördlingen ein erster Rahmenplan erstellt, in dem die wesentlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Kennzahlen (grundsätzliche Verkehrserschließung, Wohnflächenbedarf, bauliche Dichte, Abschnittweise Entwicklung) behandelt wurden.

2007 wurde unter Beteiligung der Lokalen Agenda 21 ein grobes Entwicklungskonzept erstellt.

2008 wurde unter Beteiligung der Beratungsagentur „Identität und Image“ ein innovativer Planungsansatz begonnen, der auch einen Bürgerbeteiligungsprozess beinhalteten sollte und zunächst aus Kostengründen abgelehnt, dann jedoch ab 2011 von der Kommunalberatungsagentur KlimaKom unter Mitwirkung von Herrn Eichmann durchgeführt wurde.

In den Folgejahren wurden dann noch weitere Fachkonzepte zu den Themen Verkehr, Schallschutz, Energie, und Entwässerung erstellt.

Ausgehend von dem Beteiligungsprozess wurde 2014 eine Lenkungsgruppe einberufen, bestehend aus Bürgermeister, Fraktionsvorsitzenden, Vertretern der Verwaltung und Vertretern der lokalen Agenda. Die Lenkungsgruppe tagte insgesamt vier Mal, zuletzt im Frühjahr 2018.

**Letzter zusammenfassender Planungsstand ist der 2015 erstellte Rahmenplan** der Arbeitsgemeinschaft ARGE Friedberg Süd, bestehend aus den Planungsbüros Höhenberger, Lai, Rockelmann und Tiefenbacher. Wesentliche Auszüge des Rahmenplans liegen der Vorlage als **Anlage 2** bei.

Die genaue Flächenaufteilung sowie die Lage und Größe von Ausgleichsflächen wurde immer wieder geändert und steht daher bis heute noch nicht genau fest, es wurde 2015 aber in etwa von folgenden Flächengrößen ausgegangen:



Gesamt	ca. 30 ha	300.000 qm
davon		
Bauflächen inkl. 1,9 ha. innere Erschließung	ca. 16,5 ha	165.000 qm
Sammelstraßen	ca. 1 ha	10.000 qm
Ausgleichsflächen	ca. 4,9 ha	49.000 qm
Eingrünung	ca. 7,5 ha	75.000 qm

zusätzlich Ausgleichsflächenbedarf außerhalb ca. 4,6 ha

Auf dieser Grundlage wurde die Entwässerungssituation genauer untersucht. Ergebnis war, dass neben der Verkehrserschließung auch bereits zu Beginn der Gebietsentwicklung mit verhältnismäßig hohen Kosten und großem Flächenbedarf für die **Niederschlagsentwässerung** ein übergeordnetes Kanal-, Versickerungs- und Entwässerungssystem aufgebaut werden muss. Daraufhin kam dann vermehrt die Frage nach einer finanziell und rechtlich möglichen **Entwicklungsstrategie**, bzw. nach einem Konzept bezüglich einer gerechten **Lastenverteilung** auf.

**Zuletzt** erfolgte im **Planungs- und Umweltausschuss am 19.07.2018** ein Sachstandsbericht (Vorlage 2018/283). Hier hielt der auf Baulandentwicklung spezialisierte Rechtsanwalt Dr. Spieß einen Vortrag zu Baulandentwicklungsmodellen (siehe Anlage 3). In der Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

*„Für die weitere Vorgehensweise bei der Umsetzung des Stadtentwicklungsgebietes Friedberg-Süd ist die Erstellung eines verfeinerten Rahmenplanes als städtebaulicher Entwurf für das gesamte Gebiet unabdingbar, der neben der Hierarchie der Erschließung durch Haupt- und Nebenverkehrsstraßen, die Art, Höhe und Dichte der Bebauung, die Lage der benötigten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule, Kindergarten und Kinderhort auch die Lage der benötigten Retentions- und Versickerungsflächen, die Lage und Größe der Grün- und Spielflächen, den Umfang des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs sowie der notwendigen Schallschutzeinrichtungen (Wälle/Wände) und die Lage und Zahl der Verkehrsanschlüsse an den Bressuire-Ring darstellt und dafür entsprechende Kosten benennt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten für diese Arbeiten zu ermitteln und in die Haushaltsberatungen für 2019 einzubringen.*

*Weiterhin sind unter rechtlicher Beratung begleitend und parallel die Grundlagen für die Umlegung und Verteilung der Erschließungs- und Folgekosten bzw. die Erarbeitung eines Baulandmodells für Friedberg-Süd zu erarbeiten. Von RA Dr. Spieß ist ein entsprechendes Honorarangebot einzuholen.“*

Aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten im Baureferat ist eine weitergehende Bearbeitung und Umsetzung des Beschlusses bisher nicht erfolgt. Dementsprechend wurde auch auf die weitere Einberufung der Lenkungsgruppe verzichtet.



### **3. Weiteres Vorgehen**

#### **3.1. Entwurf verfeinerter Rahmenplan**

Gemäß Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses von 2018 soll ein verfeinerter Rahmenplan bzw. ein städtebaulicher Entwurf für das gesamte Gebiet entwickelt werden. In dieser Planung sollen berücksichtigt werden:

- Erschließung durch Haupt- und Nebenstraßen,
- Art, Höhe und Dichte der Bebauung,
- Lage der benötigten Infrastruktureinrichtungen z.B. Schule, Kindergarten,
- Lage und Umfang von Retentions- und Versickerungsflächen,
- Lage und Umfang von Grün- und Spielflächen,
- Lage und Umfang der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen,
- Schallschutzeinrichtungen
- Lage und Zahl der Verkehrsanschlüsse,
- Kostenermittlung.

Eine städtebauliche Entwurfsplanung dieser Größenordnung kann nicht von der Verwaltung erbracht werden und muss aufgrund der Größe und Komplexität von einem renommierten Stadtplanungsbüro erstellt werden. Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Honorare muss die Leistungserbringung im Rahmen eines **VgV-Verfahrens europaweit ausgeschrieben** werden. Wesentlicher Teil des Vergabeverfahrens, nämlich die Auswahl des wirtschaftlichsten Angebots, kann auch durch einen städtebaulichen Planungswettbewerb erfolgen. Hierüber ist zu gegebener Zeit zu diskutieren und zu beschließen.

Grundlage für jedes VgV-Verfahren ist die sorgfältige Erarbeitung einer Projektskizze und ein möglichst konkretes Leistungsbild. Dafür müssen im Vorfeld seitens der Stadt zu gegebener Zeit die wegweisenden Rahmenbedingungen geklärt und entschieden werden.

#### **3.2. Notwendigkeit der Strategieentwicklung**

Erschwerend für die Entwicklung ist, dass sich die Flächen nur zum Teil im Eigentum der Stadt befinden und die Stadt somit keinen Zugriff auf die gesamten Flächen hat. Daraus ergibt sich die Frage, wie eine einheitliche Gebietsentwicklung gelingen kann und mit welchen Vertrags- und Rechtsinstrumenten die umfänglichen Entwicklungs- und Erschließungskosten finanziert werden können. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hatte dies 2018 ebenfalls erkannt, und beschlossen, dass im Rahmen einer Rechtsberatung ein strategisches Konzept entwickelt werden sollte.

Eine fundierte Entwicklungsstrategie ist besonders deshalb erforderlich, weil übereinstimmend der Wunsch nach bezahlbaren Grundstücken, bezahlbarem Wohnraum, sozialer Infrastruktur, attraktiven Grün- und Freizeitflächen, einer hohen Aufenthaltsqualität und alternativen Mobilitätsangeboten besteht. Je weiter die Planung vorangeschritten ist, umso höher werden die Grundstückspreise gehandelt werden.



**Bevor weitere Planungen erfolgen**, wären aus Sicht des Baureferats daher zunächst die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Gebietsentwicklung zu klären und ggf. die **notwendigen Instrumente zur Flächensicherung und Bodenpreisbegrenzung zu beschließen**:

- Strategie zur Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit
- Strategie zur Finanzierung der öffentlichen Erschließung und Infrastruktur
- Strategie zur sozialgerechten Bodennutzung / Einheimischenmodell
- Strategie zur Beschränkung der Bodenwertsteigerung

Für die Entwicklung dieser alles bestimmenden Strategie sind aus Sicht des Baureferats folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Benchmarking / Analyse erfolgreicher Entwicklungsprozesse anderer Städte
- interne Abstimmungen, Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten
- Beratung durch Fachleute und ggf. durch Entwicklungsträger

### **3.3. Schaffung rechtlicher Grundlagen**

Die bisherigen Planungen weisen darauf hin, dass die technische Machbarkeit zur Entwicklung von Friedberg Süd vermutlich gegeben ist.

Neben den oben genannten strategischen Instrumenten müssen aber auch die **bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flächenentwicklung geschaffen** werden. Die Flächen der Stadterweiterung sind noch nicht vollständig im Flächennutzungsplan dargestellt (Vergleiche Anlage 2 Rahmenplan und Anlage 4 Ausschnitt FNP). Daher ist eine **Anpassung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** als Grundlage für die weitere Flächenentwicklung und für die Bauleitplanung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg wurde 1989 aufgestellt und wurde bis heute über 50-mal geändert. Aufgrund fehlender Aktualität und mangels abgestimmter Zukunftsperspektive erfüllt der Flächennutzungsplan die genannten Anforderungen leider nicht mehr. Neben den konkreten Flächen für Friedberg Süd müssen auch bei den allgemeinen Begründungen zum FNP erhebliche Aktualisierungen erfolgen (z.B. gesamtstädtischer Siedlungsflächenbedarf, Bedarfsdeckung durch Nachverdichtungsmöglichkeiten, Flächenalternativen-Prüfung, Verkehrsverteilung, Ausgleichsflächenkonzept, Prüfung Umweltaspekte, etc.)

Der Flächennutzungsplan ist Grundlage aller Bebauungspläne und damit auch der planerischen Aufgabenstellung für Friedberg Süd und muss hierfür endlich grundlegend und umfassend fortgeschrieben werden. Dies allein bereits eine äußerst umfangreiche Aufgabe, für der es bisher an Kapazität fehlte.

In **Anlage 5** ist der vorläufige Entwurfsstand eines **Ablaufplans** für die Entwicklung von Friedberg Süd dargestellt.

Hier sind einzelnen Arbeits- und Entwicklungsschritte und das Ineinandergreifen der Planungs- und Entwicklungsinstrumente im zeitlichen Ablauf dargestellt. Der Ablaufplan wird in der Sitzung umfangreich erläutert.



#### **4. Personelle Erfordernisse in der Verwaltung**

Friedberg Süd ist ein fachlich anspruchsvolles und äußerst komplexes Projekt, das stark im Blick der Öffentlichkeit steht und bei dem viele Menschen einzubinden sind und viele Stellen beteiligt werden müssen. Für eine Stadt wie Friedberg ist dies bereits in seiner Größenordnung ein absolut einzigartiges Projekt. Das Baureferat sieht den dringenden Bedarf für dieses Gebiet in gleichem Maße wie die Politik und möchte die Bestrebungen gerne adäquat und zielgerichtet unterstützen. Wie der Anlage 5 entnommen werden kann, sind für die endgültige Entwicklung zahlreiche Schritte mit hoher Komplexität erforderlich, die teils ineinandergreifen und nahezu immer auch politische Beschlüsse benötigen.

Diese politisch hoch wichtige und äußerst komplexe Aufgabe kann nicht daher ohne ständige Betreuung und Steuerung an ein Generalplanungsbüro vergeben werden. Vielmehr bedarf es neben der Vergabe aller erdenklicher Fachleistungen einer Vorbereitung, Steuerung, Betreuung und Wissensbündelung innerhalb einer leitenden und koordinierenden Einheit innerhalb der Verwaltung. Sobald der Planungsprozess fortschreitet werden die zu erfüllenden Aufgaben nicht mehr nebenbei zu leisten sein. Dies kann man anhand der Anlage 5 schnell ersehen.

Die **aktuellen Kapazitäten des Baureferats** lassen aufgrund der momentanen Aufgabenfülle aber **keine Spielräume für diese inhaltliche Bearbeitung** angesiedelt bei einer bereits vorhandenen Person/ Abteilung zu.

Die Baureferentin ist schließlich mit ihren laufenden Aufgaben in einem Maße ausgelastet, dass die Übernahme einer derart komplexen Aufgabe nicht mehr möglich ist. Die Stadtplanungsabteilung ist mit den bereits auf den Weg gebrachten Bebauungsplänen in einem Maße über-/ ausgelastet, dass bereits durch den Rat Prioritäten beschlossen werden sollen, um der Fülle an Verfahren Herr zu werden. Die Stabsstelle Stadtbaumeister (Herr vom Wege) hat im letzten Jahr zahlreiche wichtige und bisher nicht bearbeitete Projekte übernommen, die diese Stelle (30 Std.) voll auslasten. Aus Sicht des Baureferats ist es nicht denkbar, diese Projekte zu Lasten von Friedberg Süd zurückzustellen (u.a. komplette Altstadtstrategie inklusive Ausweitung Sanierungsgebiet, Vorbereitende Untersuchungen, daneben wichtige und teils kurzfristige Sonderprojekte wie Parkdeck Bahnhof, Sonderförderungen, Bebauungspläne und Ortsentwicklungskonzepte z.B. Derching, sowie im Umfang von ca. 1 Arbeitstag pro Woche notwendige interne Termine).

Da für die Entwicklung von Friedberg Süd zudem auch erheblicher Bedarf an Zuarbeit seitens der anderen Referate/ Werke nötig werden wird (insbesondere für die Grundstücksangelegenheiten des ohnehin massiv überlasteten Finanzreferats) und dort die Kapazitäten der Referenten bzw. des Werkleiters ebenfalls nicht für die zusätzliche Übernahme derart komplexer Aufgaben ausreichen, benötigt es eine neue, direkt bei einem Referenten/ Bürgermeister angesiedelte Einheit mit breit aufgestellten Kompetenzen, die sich ausschließlich mit diesem Thema befasst. Vertreten sollten darin stadtplanerische Fähigkeiten, sowie juristische Hintergründe i.w.S. sein. Dennoch wird auch weiterhin ein nicht zu vernachlässigender Betreuungsbedarf durch alle Referenten und den Bürgermeister gegeben sein.



Die Stabsstelle Friedberg Süd sollte aufgrund der Aufgabenfülle und der notwendigen durchaus unterschiedlichen Kompetenzen mit zwei Personen besetzt werden:

1. zur Betreuung der Planungen mit einer Stadtplanerin bzw. einem Stadtplaner
2. zur Betreuung der liegenschaftsbezogenen und verwaltungsrechtlichen Aspekte mit einer Verwaltungswirtin bzw. einem Verwaltungswirt bzw. einem Dipl. Juristen o.ä.

Nicht öffentlich wird die Verwaltung in der Sitzung die voraussichtliche Eingruppierung dieser Stellen mitteilen können. Zur Ladung war dies noch nicht möglich, da die Bewertungskommission erst in der Woche der Sitzung tagt.

#### **4.1. Stadtplaner\*in**

Die Stadtplanerin bzw. der Stadtplaner hat die Aufgabe, die zu vergebenden Planungen inhaltlich und fachübergreifend vorabzustimmen, die Planungsleistungen auszuschreiben, die externen Planungsbüros zu koordinieren und den ständigen Kommunikationsfluss zwischen Planung, Verwaltung, Politik und Bürger zu managen.

Die Stellenanforderung ist planungsfachlich anspruchsvoll, rechtlich und politisch komplex und umfasst fundierte Kenntnisse in folgenden Bereichen:

Stadtplanung, Stadtentwicklung, Baurecht, Bauleitplanung, umwelttechnische und umweltrechtliche Anforderungen, Erschließungskosten, Vertragsrecht, Vergaberecht, HOAI, Verwaltungshandeln, Bürgerdialog, Öffentlichkeitsarbeit.

Die sich mit der fortschreitenden Entwicklung ändernden Aufgaben sind aus dem Ablaufplan Anlage 5 ersichtlich.

#### **4.2. Verwaltungswirt\*in/ Jurist\*in**

Die Verwaltungswirtin bzw. der Verwaltungswirt/ die Juristin bzw. der Jurist hat die Aufgabe, die zu vergebenden Rechtsberatungen und bodenpolitischen Strategien inhaltlich und ressortübergreifend vorabzustimmen, die Beratungsleistungen auszuschreiben, die Strategien und Fachleute zu koordinieren und den ständigen Kommunikationsfluss diesbezüglich zwischen Planung, Verwaltung, Politik und Bürger zu managen. Die Stelle ist auch für die Aufstellung und Fortschreibung eines Kosten- und Finanzierungsplans verantwortlich. Im weiteren Entwicklungsverlauf müssen dann bis zum Abschluss der Umlegungen die umfangreichen Grundstücksgeschäfte und die Verträge zur Lastenverteilung vorbereitet, verhandelt und vollzogen werden.

Die Stellenanforderung ist verwaltungsfachlich anspruchsvoll, rechtlich und politisch komplex und umfasst fundierte Kenntnisse in folgenden Bereichen:

Verwaltungsrecht, öffentliches Baurecht, öffentliches Vertragsrecht, Vergaberecht, Immobilienwirtschaft, Finanzierung öffentlicher Infrastruktur, Verwaltungshandeln, Bürgerdialog, Öffentlichkeitsarbeit.

Entwürfe der Stellen- und Aufgabenbeschreibungen liegen als Anlage 6 und 7 bei.



#### **4.3. Noch nicht veranlagter Personalbedarf für Beteiligung der Öffentlichkeit**

Hinzu kommt Personalbedarf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, welcher noch nicht genauer abgeschätzt werden kann, da er stark von der konkreten Ausgestaltung der politisch gewünschten Beteiligung der Öffentlichkeit abhängig ist. Über diese wird ebenfalls zu gegebener Zeit noch zu beschließen sein. Um Planungsworkshops, Expertengespräche oder Eigentümer- und Anwohnerinformationen durchzuführen bedarf es auch bei der Beauftragung externer Dienstleister immer einer professionellen Betreuung durch die Verwaltung selbst. Da Umfang und Intensität der Beteiligung noch nicht erkennbar ist, wird vorerst für diese Aufgaben noch kein weiterer Bedarf festgestellt.

#### **4.4. Fazit**

Bei den angestellten Überlegungen zum Personalbedarf von 2.0 neuen VK-Stellen sollte bedacht werden, dass es sich um eine langzeitliche und nachhaltig wirksame Stadterweiterung handelt. Friedberg Süd wird Wohnraum für zwei- bis dreitausend Einwohner bieten. Es sind private Investitionen von mehreren hundert Millionen Euro und öffentliche Investitionen von mehreren zehn Millionen Euro zu erwarten. Das städtische Planungsteam wird über einen Zeitraum von wenigstens 10 bis 15 Jahren an dem Projekt arbeiten und muss dementsprechend ausreichend besetzt und kompetent aufgestellt sein.

Schon jetzt zeigt der langgezogene Planungsprozess leider, dass mit neuen Anläufen Planungen und Abstimmungen aktualisiert oder wiederholt werden müssen (z.B. Flächennutzungsplan, Verkehr, Vorabstimmung mit Eigentümern, etc.), so dass auch aus diesem Grund ein kontinuierlicher Planungsprozess vorzuziehen ist. Zu wenig personelle Kontinuität macht die Planung leider ineffizient und teuer.

#### **Anlagen:**

1. Antrag der CSU/FDP Stadtratsfraktion
2. Rahmenplan der ARGE von 2015 (Auszug)
3. Präsentation Vortrag Dr. Spieß von 2018
4. aktueller Auszug Flächennutzungsplan (Ausdruck aus GIS / RIWA)
5. Entwurf Projektablaufplan
6. Entwurf Stellenbeschreibung Stabsstelle – Planung -
7. Entwurf Stellenbeschreibung Stabsstelle – Liegenschaften -