

## **Leistungsbild**

### **Vorbereitende Untersuchungen für die Innenstadt von Friedberg**

#### **Anlass**

Am 20.05.2021 wurde von Friedberger Stadtrat beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen für die im Lageplan dargestellten Bereiche der Innenstadt durchführen zu wollen. In dem Plan sind auch die wesentlichen angestrebten Erneuerungsmaßnahmen verzeichnet.

#### **Untersuchungsgebiet**

Untersucht werden soll der im Lageplan Umgriff VU dargestellte Bereich der Friedberger Innenstadt. Im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsumgriffs liegt das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“, das 1993 als Sanierungsgebiet bekannt gemacht wurde und 2007 um den Bereich rund um das Friedberger Schloss erweitert wurde. Südlich davon befinden sich die Bahnhofsvorstadt und der Bahnhof. Im Osten liegt die Ludwigsvorstadt, ein Haupteinkaufsbereich entlang der Ludwigstraße, Grund- und Mittelschule mit Stadt- und Schwimmhalle nördlich davon, östlich der Aichacher Straße liegen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Krankenhaus, Seniorenwohnheim, Pflegeheim, Kinderheim, Kindergarte, ev. Kirche, Sozialstation)

Die Sanierungsgebiete „Altstadt“ und „Unterm Berg“ werden in der Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren“ als eine Gesamtmaßnahme geführt.

Nachdem in den letzten Jahrzehnten etliche Maßnahmen in der Friedberger Altstadt umgesetzt wurden, sollen in den kommenden Jahren neben einer Fortführung dieser Initiativen auch Maßnahmen in den angrenzenden Bereichen der Innenstadt umgesetzt werden.

#### **Angrenzende Bereiche**

Im Südwesten grenzt an den Untersuchungsbereich das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ an, das 2017 bekannt gemacht wurde. Der Bereich Unterm Berg soll nicht untersucht werden, hier liegen aktuelle Untersuchungsergebnisse von 2016 vor.

Im Nordwesten, Süden und Osten des Untersuchungsbereiches grenzen Wohnquartiere, im Nordosten grenzen der Volksfestplatz mit Feuerwehr, und Schulzentrum an.

#### **Bestehende Planungen**

Für das Sanierungsgebiet Altstadt bestehen Planungen aus mehreren Jahrzehnten der Stadtsanierung seit den 1970er Jahren.

Zuletzt erfolgte 2003 mit dem „Rahmenplan Altstadt“ eine integrierte städtebauliche Planung, die bis heute die Planungsziele definiert und auch bereits die Maßnahmen für den Schlossbereich

beinhaltet. Zur Orientierung liegt der Gestaltungsplan des Rahmenplans Altstadt von 2003 liegt als Anlage bei.

Seit 2003 wurden folgende weitere Planungen und Konzepte erstellt: Diese werden nach der Beauftragung bereitgestellt und sind in die Planungen sinnvoll zu integrieren.

- Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt (2007)
- Sanierungsgebiet Wittelsbacher Schloss (2009)
- Verkehrskonzept Innenstadt (2009)
- Einzelhandelsanalyse (2009, Dr. Heider)
- Städtebaulich-Denkmalpflegerische Untersuchung Friedberger Ensemblebereich Altstadt (2011, M. Späth)
- Denkmale der Stadt Friedberg im Überblick
- Konzept zur Herstellung der Barrierefreiheit in der Innenstadt
- ISEK (2014) – Aussagen zu Altstadt, Gebäude und Umfeld Wittelsbacher Schloss, Bereich Äußere Ludwigstraße, Bahnhofsumfeld (liegt als Anlage bei)
- Energienutzungsplan (2014, Bifa Umweltinstitut, GAS Planen I Bauen I Forschen)
- Machbarkeitsstudie zum Aufbau eines zentralen Fernwärmenetzes in der Friedberger Innenstadt (2017)
- weitere Verkehrsuntersuchungen (u.a. bezüglich Einbahnstraßenregelungen für die Ludwigstraße)
- Außerdem bestehen einige Bebauungspläne, diese sind im Geoportal Bayern eingestellt
- Weiterhin bestehen zahlreiche Beschlüsse für die Altstadt und einzelne Maßnahmen.

Sollten die Untersuchungen insbesondere zur Kalkulation erforderlich sein, werden sie nach Anfrage einzelner allen Bewerbern zur Verfügung gestellt.

Parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird ein **Einzelhandelskonzept** erstellt, das auch Ansätze für die Entwicklung von Gastronomie und Kultur in der Innenstadt zum Inhalt haben wird. Hier wird es kontinuierlich Abstimmungen geben.

## **Anzubietende Leistungen des Auftragnehmers**

### **Planung**

#### **I. Analyse / Bestandsaufnahme Städtebau und Freiraum**

- **Übergeordnete Zusammenhänge**
  - Lage, Funktion, Topografie
  - Verkehr
  - Geschichtliche Entwicklung
  
- **Planerische Vorgaben und rechtliche Grundlage**
  - LEP, Regionalplan
  - Denkmalensemble Altstadt
  - FNP
  - Bebauungspläne

- **Analyse des Untersuchungsgebiets**
  - **Altersstruktur** der Bevölkerung
  - **Siedlungsstruktur** (Schwarzplan, Erläuterung der wesentlichen Strukturen)
  - **Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude** (Kartierung, ausgewählte Fotos)
  - **Nutzung EG** (differenzierte Kartierung: Leerstand, Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie/Hotel, Gewerbe/Handwerk, Finanzdienstleistung, Landwirtschaft, öffentl. Einrichtung, Kultur, Lager/Schuppen/Scheune, Garage)
  - **Geschosszahl / Gebäude mit Tiefgaragen** (differenzierte Kartierung)
  - **Bauzustand** (differenzierte Kartierung nach gut, geringe Mängel, Mängel, erhebliche Mängel)
  - **Verkehr- und Erschließung / ruhender Verkehr** mit relevanten Anlagen auch außerhalb des formellen Untersuchungsbereichs (differenzierte Kartierung mit Darstellung von Hauptverkehr, Tempo 30, verkehrsberuhigter Bereich, Bahnlinie, Fußwege, öffentliche Garagen und Parkplätze, Erläuterung, ausgewählte Fotos)
  - **Alternative Mobilität, ÖPNV** (Darstellung Radwege sowie Buslinien mit Anbindungen an die Straßenbahn und die Bahn)
  - **Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**
  - **Öffentliche Freiflächen** (Kartierung, ausgewählte Fotos, Beschreibung der Qualitäten)
  - **Ortsgestalt** (Beschreibung der charakteristischen Merkmale, typische Bauten, Raumbildung, fehlende Raumkanten, Qualitäten von Freiflächen, Blickbezüge, etc., ausgewählte Fotos)
  - **Gestalterische Werte und Mängel** (differenzierte Kartierung: ortsbildprägendes/erhaltenswertes Gebäude, erhaltenswerte Raumkante, fehlende/störende Raumkante, störende Fassadengestaltung, maßstabsverändernde Gebäude, unattraktiver Straßenraum, mangelnde Freiraumgestaltung, prägender Baubestand, Grünflächen)
  - **Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel / Resilienz** (Aussagen zu Bodenversiegelung, Mikroklima, Energiestandards des Gebäudebestandes)
- **Analyse der bestehenden Untersuchungen und Beschlüsse**  
 Analyse / Zusammenfassung der bestehenden Untersuchungsergebnisse und Beschlüsse, siehe oben – Einarbeitung der Ergebnisse in die Analyse, Ziel- und Maßnahmenplanung

## II. Stärken- und Schwächen – Analyse

Ableiten von Stärken und Schwächen aus der Bestandserhebung:  
 Beschreibung, ausgewählte Fotos sowie Kartendarstellung der relevanten Stärken und Schwächen wie z.B. positive Grünflächen, potentielle Platzsituationen, wertvoller Gebäudebestand, Aufenthaltsqualitäten, schöne Stadtansichten, etc. gegenüber den Problemsituationen wie z.B. Verkehrsbelastung, fehlende Wegeverbindungen, fehlende Barrierefreiheit, Nutzungskonflikt Verkehr/Aufenthalt, Gastronomie/Wohnen, Sanierungsbedarf, Leerstand, Fehlnutzung, etc.

### **III. Konzept Handlungsfelder und Ziele**

- Definition von Handlungsfeldern – u.a. für die Arbeitsgruppen
- Definition von Zielvorstellungen (in Abstimmung mit der Stadtverwaltung: Formulierung von Zielen für die Innenstadtentwicklung bzw. die Ortssanierung in den Handlungsfeldern: Nutzung/Funktion, Mobilität/Verkehr/Barrierefreiheit, Wohnen, Daseinsvorsorge, Gastro/Handel/Kultur, Umwelt/Klimaschutz/Resilienz, Ortsbild.
- Leitbild für die Innenstadt (in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, keine Beteiligungsprozesse zur Leitbildentwicklung)

### **IV. städtebauliche Rahmenplanung**

- Verkehr / Mobilität / Parken (Darstellung von Hauptverkehr, Tempo 30, verkehrsberuhigter Bereich, Bahnlinie, Fußwege, öffentliche Garagen und Parkplätze) (Hinweis zum Planungsaufwand: Planerisch werden kaum Veränderungen erwartet, nur konzeptionelle Darstellung, Verkehrsplanung wird nicht verlangt.)  
Aufzeigen von Ansätzen zur Erweiterung der alternativen Mobilität
- Nutzung (Darstellung nach BauNVO, einzelhandels- bzw. frequenzrelevante Lage, Grün-/Freifläche, besondere/prägende Nutzungen wie z.B. Krankenhaus, Schloss)
- Gestaltung (Darstellung: Denkmal, ortsbildprägendes/erhaltenswertes Gebäude, erhaltenswerte Raumkante, notwendige Neubauten, Gestaltungsschwerpunkte im öffentlichen Raum, Bäume, Grünflächen)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (erwartet werden planerische Grundaussagen zur späteren Vertiefung in einem separaten Konzept)
- Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel (Grundsätzliche Aussagen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes, Umgang mit Regenwasser, Förderung der Gesundheit von Stadtbäumen, etc.)

### **V. Vertiefung Neuordnung östlicher Untersuchungsbereich**

Städtebaulicher Entwurf für die Neuordnung des heterogenen Karrees Münchner Straße – Herrgottsruhstraße – Ekherstraße – Wiffertshauer Straße  
Leistungen AN: Planerische Darstellung M.1:1000, Entwurfserläuterung, Aufzeigen einer Handlungsstrategie zur Umsetzung

### **VI. Maßnahmendefinition, Maßnahmen,- Kosten und Finanzierungsübersicht**

- Herausarbeiten von Umsetzungsmaßnahmen, möglichst in Sanierungsschwerpunkten, Maßnahmenbeschreibung, Erläuterung der Maßnahmen und der Herangehensweise zur Projektentwicklung, Grobkostenschätzung, Aufzeigen von Förderungsmöglichkeiten, zeitlicher Ablauf
- Erstellung eines Maßnahmenplans
- Priorisierung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und ggf. der Lenkungsgruppe

- Zusammenführen der Maßnahmen in einer Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

#### **VII. Dokumentation und Abschlussbericht**

Zusammenfassung der Ergebnisse von Analyse, Beteiligungsverfahren und Planung in einem Abschlussbericht, der zugleich als Begründung für die Aufstellung des Sanierungsgebiets dient.

#### **VIII. Entwurf des Satzungstextes, Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet**

Formulierung und Abstimmung Satzungstext und Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets (mit Begründung)

Laufende telefonische bzw. Online-Abstimmungen mit dem Auftraggeber sind in den oben genannten Planungsbausteinen zu kalkulieren

### **Abstimmungs- Vorstellung- und Beteiligungstermine**

Der angedachte Ablaufplan bzw. Grobterminplan ist der Anlage zu entnehmen.

Für den Beteiligungsprozess sind anzubieten:

#### **IX. Ortsrundgang**

aufgrund der Gebietsgröße in 2 Terminen durchzuführen

Teilnehmer: relevante, ausgewählte Akteure, Händlervereinigung, evtl. Vertreter Städtebauförderung, Vertreter der Stadtverwaltung, Citymanagerin, ggf. Vertreter der Lenkungsgruppe

Leistungen des AN: Zieldefinition, Terminabstimmung, Unterlagenvorbereitung, Dokumentation der Ideen und Anregungen

#### **X. Workshops / Arbeitsgruppensitzungen**

Anzubieten sind:

Durchführung von **3 Terminen** zur parallelen Arbeit von etwa 4 Gruppen zu den jeweiligen Handlungsfeldern (Teilnehmer: relevante, ausgewählte Akteure, Händlervereinigung, Vertreter der Stadtverwaltung, Citymanagerin, ggf. Vertreter der Lenkungsgruppe)

Separater **Workshop** zur Beteiligung der Einrichtungen im nordöstlichen Untersuchungsgebiet (Krankenhaus, Diakonie, Kirche, Sparkasse, Kindergarten, etc.)

Leistungen des AN: Zieldefinition, Terminabstimmung, Anleitung, Unterlagenvorbereitung, Dokumentation der Arbeitsergebnisse

**XI. Bürgerinfoveranstaltungen**

Durchführung von zwei Bürgerinfoveranstaltungen

1. Veranstaltung: Vorstellung der vorläufigen Ergebnisse der Analyse, Stärken und Schwächen, Diskussion + Möglichkeit zu Anregung und Kritik
2. Veranstaltung: Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen, der Planungsziele und der vorläufigen Rahmenplanung, Möglichkeit zu Anregung und Kritik

Leistungen des AN: Zieldefinition, Terminabstimmung, Unterlagenvorbereitung, Erstellen einer Präsentation, Einführung, Moderation, Dokumentation

**XII. Unterlagenbereitstellung für Öffentlichkeitsarbeit**

Laufende Bereitstellung aktueller Unterlagen für die Öffentlichkeitsarbeit. Mitwirkung an der Einrichtung eines Homepagebereiches und einer Projektmailadresse auf den Seiten der Stadt Friedberg (IT wird gestellt).

**XIII. Beantwortung von Bürgeranfragen über Projektmailadresse**

Entgegennahme und Beantwortung von Bürgeranfragen nach Abstimmung mit dem Auftraggeber. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Zeitaufwand. Zu kalkulieren sind vorerst 60 Stunden.

**XIV. Sachstandsberichte im Stadtrat**

3 Termine zur Präsentation der Ergebnisse:

1. Sachstandsbericht nach Abschluss der Analyse
2. Sachstandsbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung
3. Vorstellung und Diskussion der Maßnahmen, Vorschlag zur Priorisierung der Maßnahmen, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, Billigung der VU

Leistungen des AN: Vorabstimmung, Unterlagenaufbereitung, Erstellen und Vortragen einer Präsentation, Einarbeiten der Anregungen und Änderungswünsche in die Planung

**XV. Abstimmungsgespräche**

25 Abstimmungsgespräche zur Abstimmung mit Dritten (i.d.R. in Anwesenheit des Auftraggebers), wie z.B. mit Ersteller Einzelhandelskonzept, Untere Bauaufsicht, Landesamt für Denkmalpflege, Vertreterin Händlervereinigung, Behindertenvertretung, Tourismus, Verkehrsverein, Krankenhaus, Schulleitungen, Sparkasse, Förderstelle Regierung von Schwaben, Auftaktgespräch mit Bürgermeister, etc.

Leistungen des AN: Zieldefinition, Terminabstimmung, Unterlagenvorbereitung, Protokoll

**XVI. Abstimmungsrundgang mit Förderstelle**

zum Abschluss der Analysekartierungen: ganztägiger Termin mit dem Auftraggeber und einem Vertreter der Städtebauförderung zwecks Abstimmung der Kartierung der Werte und Mängel bzw. Probleme und Potentiale, grundsätzliche Vorabstimmung von Fördermaßnahmen

Leistungen des AN: Unterlagenbereitstellung, Einarbeitung der Anregungen und Änderungswünsche

**XVII. Formale Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** (Anschreiben der Behörden und TÖBs, Unterlagenversandt, Auswertung der Stellungnahmen)

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** (Anschreiben der Behörden und TÖBs, Unterlagenversandt, Auswertung der Stellungnahmen) nach der vorläufigen Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Die formale **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung (Erledigung durch das Baureferat). Die Stellungnahmen der Bürger gehen bei der Stadt ein. Diese leitet die Stellungnahmen zur Erstellung eines Abwägungsvorschlages an das Planungsbüro weiter.

**Erstellung von Abwägungsvorschlägen** zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

Die Abrechnung zur Erstellung der Abwägungsvorschläge erfolgt nach tatsächlichem Zeitaufwand. Zu kalkulieren sind vorerst 100 Stunden.

## **Optionale Bausteine bei Begleitung durch eine Lenkungsgruppe**

**XVIII. Planerische Vertiefung 3 weiterer Schlüsselbereiche**

Es wird erwartet, dass seitens der Lenkungsgruppe der Wunsch bestehen wird, bestimmte Bereiche planerisch zu vertiefen.

Daher sind optional für 3 Schlüsselbereiche skizzenhafte städtebauliche Entwürfe mit groben Aussagen und zur planerischen Herangehensweise / Projektentwicklung und zu Kosten anzubieten. Vertiefungsbereiche könnten z.B. die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds, Neuordnung Bereich Herrgottsruhstraße/Sparkassenplatz, Umbau Marienplatz oder Neugestaltung Stadtgarten/Schularea sein.

**XIX. Planungswerkstätten Lenkungsgruppe**

Durchführung von 2 Planungswerkstätten mit der Lenkungsgruppe

Leistungen des AN: Vorabstimmung mit dem Auftraggeber, Erstellung einer Präsentation zum Sachstand, Erstellung von Plangrundlagen für die Werkstatt, Einführung, Moderation, Dokumentation der Veranstaltung

**XX. Abstimmung mit der Lenkungsgruppe zu Umsetzungsmaßnahmen und Abschlussbericht**

Durchführung eines Abstimmungstermins zur Beratung und Priorisierung der Umsetzungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen- Kosten- und Finanzierungsübersicht mit der Lenkungsgruppe

Abstimmung des vorläufigen Abschlussberichts mit der Lenkungsgruppe als Vorbereitung des Billigungsbeschlusses der VU im Stadtrat

Leistungen des AN: Vorabstimmung mit dem Auftraggeber, Erstellung einer Präsentation zum finalen Sachstand der VU sowie zur Erläuterung der angedachten/geplanten Umsetzungsmaßnahmen, Moderation und Dokumentation der Veranstaltung