



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2023/265</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.07.2023	öffentlich

**Entwicklung des Areals der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugend-Verkehrsschule zwischen Wiffertshausener Straße und Singerstraße  
- Billigung der Machbarkeitsstudie des Landkreises**

**Beschlussvorschlag:**

1.)

Der **Stadtrat** nimmt die **Machbarkeitsstudie** (Anlage 1) der Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbH zur möglichen Entwicklung des Alt-Areals der Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugendverkehrsschule am Standort zwischen Wiffertshausener Straße und Singerstraße **zur Kenntnis**.

2. a)

Die Absicht des Landkreises und der Wohnbau GmbH für den Landkreis AichachFriedberg, das **Areal zu Wohnzwecken zu nutzen**, (teilweise im **geförderten Wohnungsbau**), und hierfür als Planungsgrundlage einen **Planungswettbewerb** durchzuführen, **wird befürwortet**.

2. b)

**Wesentliche Aspekte der Variante 1 der Machbarkeitsstudie sollten als Grundannahmen für den Planungswettbewerb zugrunde gelegt werden.** Diese sind:

- **Überplanung des gesamten Areals einschließlich der Flächen der Jugend-Verkehrsschule** (Flnr. 876,876/1 und 876/2 Gemarkung Friedberg), jedoch mit der Möglichkeit der **abschnittweisen Umsetzung**, d.h. auch eine spätere Einbeziehung der Fläche der Jugend-Verkehrsschule soll grundsätzlich möglich sein.
- **Schaffung von 150 bis 180 Wohnungen** (bei Einbeziehung der Jugend-Verkehrsschule) vorwiegend im Geschosswohnungsbau mit entsprechender baulicher Dichte
- **Hauptverkehrserschließung** von der Wiffertshausener Straße und der Singerstraße
- Zur Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze soll die **städtische Stellplatz- und Garagensatzung** angewandt werden (u.a. 1 Stellplatz je Wohnung, zzgl. Besucherstellplätze) herangezogen werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



3.)

**Die Verwaltung wird beauftragt**, mit dem Landkreis 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 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Billigung vorzulegen.**



## Sachverhalt:

### Anlass und Ziel der Machbarkeitsstudie

Der Landkreis Aichach-Friedberg und die Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, beabsichtigen, das **Alt-Areal der bisherigen Vinzenz-Pallotti-Schule** und das Gelände der **Jugend-Verkehrs-Schule** südlich der Wiffertshauser Straße zu Wohnzwecken umzunutzen.

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke Flnr. 876, 876/1 und 876/2 der Gemarkung Friedberg umfassen eine Gesamtfläche von 21.346 qm, wobei die Jugendverkehrsschule eine Fläche von 2.176 qm in Anspruch nimmt.

Nach Vorstellung der Akteure soll **vorwiegend Geschosswohnungsbau** mit einem hohen Anteil an **geförderten Wohnungen** entstehen.

Der Landkreis hat diesbezüglich die **beiliegende Machbarkeitsstudie (Anlage 1)** erstellen lassen.

Die Machbarkeitsstudie wurde von dem beauftragten Planungsbüro Landherr-Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbH aus München erstellt und unter enger Abstimmung der Vertreterinnen und Vertreter des Landkreises und der Stadtverwaltung Friedberg begleitet.

Die Machbarkeitsstudie soll eine fundierte **Grundlage** für die Auslobung eines im Herbst 2023 angedachten **städtebaulichen Planungswettbewerbs** schaffen, welchen die Verwaltung ausdrücklich begrüßt.

## Beschlusslage

Der vorliegende Beschlussvorschlag wurde eng mit dem Landkreis abgestimmt und am **27.06.2023 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss** (Vorlage 202/2023) als **Empfehlungsbeschluss** an den Stadtrat beschlossen:

*„1. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Machbarkeitsstudie (Anlage 1) der Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbH zur möglichen Entwicklung des Alt-Areals der Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugendverkehrsschule am Standort zwischen Wiffertshauser Straße und Singerstraße zur Kenntnis.*

*2. Dem Stadtrat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:*

*a) Die Absicht des Landkreises und der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, das Areal zu Wohnzwecken zu nutzen, (teilweise im geförderten Wohnungsbau), und hierfür als Planungsgrundlage einen Planungswettbewerb durchzuführen, wird befürwortet.*

*b) Wesentliche Aspekte der Variante 1 der Machbarkeitsstudie sollten als Grundannahmen für den Planungswettbewerb zugrunde gelegt werden. Diese sind:*

*- Überplanung des gesamten Areals einschließlich der Flächen der Jugend-Verkehrsschule (Flnr. 876, 876/1 und 876/2 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 150 bis 180 Wohnungen (bei Einbeziehung der Jugend-Verkehrsschule) vorwiegend im Geschosswohnungsbau mit entsprechender baulicher Dichte - Hauptverkehrserschließung von der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße*



- Zur Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze soll die städtische Stellplatz- und Garagensatzung angewandt werden (u.a. 1 Stellplatz je Wohnung, zzgl. Besucherstellplätze) herangezogen werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Landkreis 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 Gremium zur Billigung vorzulegen.“

Die Machbarkeitsstudie sowie die Beschlussvorschläge für die jeweiligen Gremien des Landkreises Aichach-Friedberg und der Stadt Friedberg wurden zwischen den Verwaltungen eng abgestimmt.

Für den **10.07.2023** ist eine **Beratung im Bauausschuss des Landkreises** und am **17.07.2023 im Kreistag** geplant. Über das Ergebnis dieser Beratungen wird in der Sitzung informiert.

### Inhalt der Machbarkeitsstudie

Anhand von Strukturkonzepten wurden exemplarisch unterschiedliche städtebauliche Dichten, Erschließungen und Baukörperstellungen in drei Varianten untersucht, um die städtebaulichen Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen gemeinsam mit der Verwaltung und der Politik zu diskutieren.

Weiterhin sind insbesondere auch Auswirkungen auf den Verkehr und immissionsfachliche Aspekte bereits gutachterlich untersucht worden.

Die Machbarkeitsstudie sollte u. a. klären, ob der Verbleib der Jugend-Verkehrs-Schule am bestehenden Standort mit der angedachten Entwicklung eines Wohnquartiers vereinbar ist.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie beinhaltet zunächst eine städtebauliche Analyse des Bestandsareals und der umgebenden Siedlungsbereiche und untersucht dann drei Varianten für die angestrebte Wohnbauentwicklung:

- **Variante 1** (mit Untervarianten) – Bebauung in Abschnitten mit möglichem Erhalt der Jugend-Verkehrs-Schule → 148 Wohnungen + 35 WE bei Einbeziehung der Jugend-Verkehrs-Schule
- **Variante 2** - Bebauung mit Einbeziehung der Jugend—Verkehrs-Schule in etwas kleinteiliger Bebauung → 158 Wohnungen
- **Variante 3** - Bebauung mit Einbeziehung der Jugend-Verkehrs-Schule in großkörniger Bebauung → 194 Wohnungen

Zu **Variante 1**, die aus Sicht der Stadtverwaltung und des Landkreises zielführend erscheint, wurden **zwei Untervarianten** entworfen, in denen als Alternative zu teuren Tiefgaragen der Flächennachweis für eine weit kostengünstigere Quartiersgarage (Parkpalette) sowie die spätere Bebauung der Jugend-Verkehrs-Schule (→ zusätzlich 35 Wohnungen) untersucht wurden.

### **Stellplatzschlüssel**



In der Machbarkeitsstudie wurde vorläufig ein PKW-Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätze je Durchschnitts-Wohnung (75 qm Wohnfläche) angenommen und als Tiefgaragenflächen bzw. in Untervariante der Variante 1 auch als kostengünstigeres Parkhaus nachgewiesen. Um insbesondere den geförderten Wohnungsbau kostenmäßig zu entlasten, sollte für den weiteren Planungsverlauf jedoch der Stellplatznachweis entsprechend der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung geführt werden (1 Stpl. je Wohnung, zzgl. Besucherstellplätze).

### Weiterer Verlauf

Nach Beratung der Machbarkeitsstudie in den Gremien von Landkreis und Stadt ist nach der Sommerpause eine **Bürgerinformation** vorgesehen.

Einen positiven Beschluss des Kreistages am 17.7.23 (Empfehlungsbeschluss vom 10.7.23 liegt bereits vor) vorausgesetzt, wird mit der heutigen Beschlussfassung im Friedberger Stadtrat der Weg frei für die **Vorbereitung des angedachten Planungswettbewerbs**.

Das Planungsbüro wird nun die **Auslobung** für den Planungswettbewerb entwerfen und im September mit den Vertreterinnen und Vertretern von Stadtverwaltung und Kreisverwaltung abstimmen. Im Oktober soll dann die Auslobung, bestehend aus städtebaulicher Aufgabenstellung, Beschreibung des Wettbewerbsverfahrens und Zusammensetzung des Preisgerichts in den Gremien von Stadt und Landkreis vorgestellt und beraten werden.

Die **öffentliche Bekanntmachung** des Wettbewerbs ist im Herbst geplant.

Die eigentliche **Wettbewerbsbearbeitung** durch die teilnehmenden Planungsbüros erfolgt dann über den Winter.

Mit **Ergebnissen** aus dem Wettbewerb ist im Frühjahr 2024 zu rechnen.

Im Anschluss an den Wettbewerb soll die Beauftragung eines Preisträgers mit dem **städtebaulichen Rahmenplan** erfolgen, welcher in den Gremien erneut gebilligt werden soll.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Rahmenplans soll dann über das bereits eingeleitete **Bebauungsplanverfahren** entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Terminliches Ziel für die Satzung des Bebauungsplans ist Ende 2025, sollten keine unwägbaren Vorkommnisse auftreten, welche einen weiteren Verfahrensschritt nötig machen.

### Anlagen - öffentlich:

1. Machbarkeitsstudie zu Wohnungsbau auf dem Areal der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg (nur digital)