Beschlussvorlage 2023/363	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	**26.10.2023**	**öffentlich**

Entwicklung des Areals der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugend-Verkehrs-Schule zwischen der Wiffertshauser Straße und Singerstraße
- Billigung der Auslobung für einen städtebaulichen Planungswettbewerb

Beschlussvorschlag:

1. Die **beiliegende Auslobung** (Anlage 1 - nicht öffentlich) des Landkreises Aichach-Friedberg für den städtebaulichen Planungswettbewerb zur Wohnbau-Entwicklung des ehemaligen Areals der Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugend-Verkehrs-Schule südlich der Wiffertshauser Straße **wird billigend zur Kenntnis genommen**.

2. Die **Stadtverwaltung** und insbesondere die ins Preisgericht entsandten Personen der Stadtverwaltung werden beauftragt, das **Wettbewerbsverfahren** fachlich und im Sinne der politischen Wünsche der Stadt zu **begleiten**.

3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, über eventuelle **Veränderungen der Auslobung** insbesondere aufgrund der Preisrichtervorbesprechung oder des Teilnehmer-Kolloquiums zu berichten, um hierüber erforderlichenfalls beraten und beschließen zu können.

4. Das **Wettbewerbsergebnis** ist dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zu Beginn der nachfolgenden städtebaulichen Rahmenplanung vorzustellen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2023/363

Sachverhalt:

A. Bisherige Entwicklung und Beschlusslage:

02.03.2023	STR	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 101 (Vorlage 2023/067)
27.06.2023	PSA	Empfehlungsbeschluss Billigung Machbarkeitsstudie, Abstimmungsauftrag Wettbewerbsauslobung (Vorlage 2023/202)
20.07.2023	STR	Billigung Machbarkeitsstudie, Abstimmungsauftrag Wettbewerbsauslobung (Vorlage 2023/265)
21.09.2023	STR	höchste Priorisierung der Bauleitplanung (Vorlage 2023/297)

Am 20.07.2023 wurden vom Stadtrat zur Billigung der Machbarkeitsstudie und zur Abstimmung der Wettbewerbsauslobung folgende Beschlüsse gefasst (Vorlage 2023/265):

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 Wiffertshauser Straße und Singerstraße zur Kenntnis.

2. 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.

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-Verkehrs-Schule (Flnr. 876,876/1 und 876/2 Gemarkung Friedberg), jedoch mit der Möglichkeit der abschnittsweisen Umsetzung, d.h. auch eine spätere Einbeziehung der Fläche der Jugend-Verkehrs-Schule soll grundsätzlich möglich sein.*
- *Schaffung von 150 bis 180 Wohnungen (bei Einbeziehung der Jugend-Verkehrs-Schule) 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 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss zur Billigung vorzulegen.

Am **20.09.2023** fand in der neuen Vinzenz-Pallotti-Schule eine **Bürgerinformation** statt, in der die Machbarkeitsstudie vorgestellt und der beabsichtigte Wettbewerb angekündigt wurden.

B. Auslobung städtebaulicher Planungswettbewerb

Entsprechend der oben dargestellten Beschlusslage wurde vom Landkreis Aichach-Friedberg in enger Abstimmung mit der Friedberger Stadtverwaltung beiliegende Auslobung für einen städtebaulichen Planungswettbewerb für das Areal der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule und der Jugend-Verkehrs-Schule südlich der Wiffertshauser Straße erstellt (s. Anlage 1 - nicht öffentlich).
Da es sich bei der Auslobung um ein Vergabeverfahren für eine städtebauliche Planung handelt, und in diesem vorgegebenen Vergabeverfahren, alle Bewerber gleichbehandelt werden müssen, ist der **Auslobungstext** bis zur Ausgabe an alle Wettbewerbsteilnehmer **nicht öffentlich**.

I. Städtebauliche Eckpunkte des Planungswettbewerbs:

- Planungsareal: Flnr.: 876, 876/2 (bisher Areal Vinzenz-Pallotti-Schule) und Flnr. und 876/2 (Jugend-Verkehrs-Schule) insgesamt 21.346 qm
- Planungsziel: Entwicklung eines Wohngebiets für ca. 150 bis 180 Wohnungen, davon ca. 50 % als geförderte Wohnungen
- Entwicklung in Bauabschnitten, so dass die Jugend-Verkehrs-Schule auch erst später verlagert und danach die Fläche bebaut werden kann.
- Haupt-Verkehrs-Erschließung von der Wiffertshauser Straße, untergeordnet über die Singer-Straße
- Weitere Eckpunkte zur Sicherung einer qualitätvollen Planung wurden in der Auslobung berücksichtigt, wegen der Gefahr eines Informationsvorteils i.R.d. Wettbewerbs können diese der Öffentlichkeit aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zugänglich gemacht werden.

II. Organisation des Planungswettbewerbs:

- Auslober: Landkreis Aichach Friedberg
- Wettbewerbsbetreuung: Landherr-Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbH
- Teilnehmer: bis zu 15 Planungsbüros für Stadtplanung / Architektur, hierzu erfolgt ein deutschlandweites Ausschreibungsverfahren.
- Preisgericht bestehend aus:
  - Vetreter:innen des Landkreises Aichach-Friedberg,
  - Vertreter der Wohnbaugesellschaft für den Landkreis Aichach-Friedberg,
  - Vertreter:innen der Stadt Friedberg,
  - Fachleute (Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Landschaftsarchitekt:innen),
  - Berater:innen des Preisgerichts (Verkehrsplaner, Lärmschutzgutachter)
- Die teilnehmenden Büros erhalten ein Bearbeitungshonorar und es werden Preisgelder vergeben.

- Wesentlicher Bauherr soll die Wohnbaugesellschaft des Landkreises sein.

III. Eventuelle Förderung des Wettbewerbs

Momentan ist der Landkreis mit der Regierung von Schwaben, Sachgebiet Wohnungswesen, im Gespräch, um für das Wettbewerbsverfahren möglicherweise eine Bezuschussung zu erlangen. In einem Vorgespräch hatte der Sachgebietsleiter die Idee geäußert, die Stadt könne, bzw. solle bei dem Wettbewerb als Mit-Ausloberin fungieren. Genaueres war zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung jedoch noch nicht bekannt. Der Landkreis ist bemüht, die Anforderungen an eine Förderung möglichst rasch zu klären. Über den aktuellsten Sachstand wird in der Sitzung informiert.

C. Ausblick:

Die **Preisrichtervorbesprechung** findet im Dezember 2023 statt. In diesem Termin wird die Auslobungsunterlage im Gremium des Preisgerichtes durchgearbeitet. Verbesserungen und Ergänzungen der Auslobungsunterlagen sind an diesem Termin üblich.

Im Januar 2024 findet das **Kolloquium mit den Teilnehmenden** statt. Der Termin dient der Beantwortung von Fragen der Teilnehmenden. Das Kolloquium ist die letzte Möglichkeit, die Auslobung zu korrigieren.

Die **Wettbewerbsbearbeitung** durch die teilnehmenden Planungsbüros erfolgt über den Winter. Das Preisgericht tagt im April 2024.
Anfang Mai 2024 ist eine **Ausstellung der Wettbewerbs-Ergebnisse** in der Stadt Friedberg geplant.

Die Beauftragung des **Rahmenplans** soll direkt im Anschluss an den Wettbewerb, Anfang Mai erfolgen und muss bis Ende Juni 2024 fertiggestellt sein, so dass die Rahmenplanung im Juli 2024 in den Gremien des Landkreises und der Stadt Friedberg zum Zwecke der Billigung vorgestellt werden kann.

Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Rahmenplans soll dann über das bereits eingeleitete **Bebauungsplanverfahren** der Stadt Friedberg entsprechendes Baurecht geschaffen werden.
Terminliches Ziel für die Rechtskraft des Bebauungsplans ist Ende 2025. Die **Abbrucharbeiten** der Schulgebäude sind für Ende 2025, nach Aufgabe der Interimsnutzung der Elisabethschule, geplant.

Anlagen:

- nicht öffentlich und nur digital -

1. Auslobungstext für den städtebaulichen Planungswettbewerb, Stand 11.10.2023