



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/115/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Diedicke, Martin	Datum: 04.05.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.05.2017		öffentlich

### ***Bekanntgabe bzgl. der weiteren Vorgehensweise im Rahmen der Städtebauförderung - Aufstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)***

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen, bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen. Dabei sollten die Bereiche „Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte“ und „Historische Ortsmitte“ enthalten sein.

Der Antrag erfolgte am 13.01.2016, woraufhin die Gemeinde Neufahrn b. Freising mit Schreiben vom 31.05.2016 die Bestätigung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren von der Regierung von Oberbayern erhalten hat.

Derzeit werden im Rahmen der Städtebauförderung zwei Einzelmaßnahmen durchgeführt:

1. Bereich „Historische Ortsmitte“ - Sanierung des historischen Mesnerhauses als vorgezogene Maßnahme
2. Bereich „Zentraler Versorgungsbereich“ - Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als vorbereitende Maßnahme

Für beide Maßnahmen liegt von Seiten der Regierung von Oberbayern bereits die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn vor Bewilligung, befristet bis zum 30.09.2017, vor. Dadurch wird bestätigt, dass die vorzeitige Durchführung notwendiger Vorabmaßnahmen für eine mögliche spätere Förderung unschädlich ist.

Schwerpunkt dieser Bekanntgabe stellt die weitere Vorgehensweise bzgl. der Aufstellung eines ISEK dar.

Für den weiteren Planungs- und Aufwertungsprozess im Rahmen der Gemeindeentwicklung und als Fördervoraussetzung ist vorgegeben, die Gemeinde ein ISEK als konzeptionelle Planungsgrundlage erarbeiten zu lassen.

Dabei umfasst das Plangebiet:

1. Ortsmitte inklusive Bahnhofstraße und Marktplatz
2. Bahnhofsvorplatz und -unterführung
3. nördliche Dietersheimer Straße bis hin zum Abzweig Auweg

Die Aufgabenstellung für ein ISEK ist aufgrund der planerischen, gestalterischen und funktionalen Herausforderungen komplex. Neben bauplanungsrechtlichen Fragen, einer zentrumsnahen und zentrumsverträglichen Einzelhandelsentwicklung, gestalterischen Aspekten bspw. im Bereich des Bahnhofsvorplatzes oder verkehrliche Themen im Bereich des ruhenden Verkehrs, wird auch der Umgang mit baukulturellem Erbe und ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden (u. a. historisches Mesnerhaus) im Rahmen des ISEK zu beantworten sein.

In einem ersten Schritt erfolgte im Rahmen einer Ausschreibung die Suche nach einem geeigneten Partner, der die Gemeinde bei der Vergabe der Planungsleistungen für das ISEK unterstützt. Diese Unterstützung soll vor allem die Ausschreibung und Vergabe der Planungsleistungen umfassen.

Der Inhalt des Angebots bzgl. der ISEK-Ausschreibung sollte folgende Punkte beinhalten:

- Erarbeitung eines Leistungsbildes
- Suche nach geeigneten Büros und Einholen von Vergleichsangeboten
- Moderation der Vergabeentscheidung im Gremium

Insgesamt hatten zwei Büros (Büro Salm & Stegen, Büro Stadt-Raum-Planung) sowie der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ein Angebot abgegeben.

Nach Durchsicht der Angebote wurde das Büro Salm & Stegen mit der ISEK-Ausschreibung beauftragt. Das Honorar beläuft sich auf insgesamt € 9.600,- (brutto). In Kombination der angebotenen Leistung und dem Honorar stellten sie sowohl das günstigste als auch das bessere Angebot.

Das Büro Salm & Stegen berät Städte und Gemeinden in ganz Bayern seit rund 10 Jahren in allen Städtebauförderungsprogrammen. In einer übergeordneten Funktion als Begleitforschung haben sie das bayerische Vorläuferprogramm der aktiven Zentren „Leben findet Innenstadt“ begleitet. Das Planungsbüro erarbeitet – häufig in Bietergemeinschaften – integrierte Entwicklungskonzepte, sind aber auch Partner von Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen oder beim Finden weiterer geeigneter Partner bspw. im Rahmen von Investorenwettbewerben.

Salm & Stegen stellen somit eine ideale Schnittstelle zwischen der Gemeindeverwaltung, der Politik, den Regierungsstellen sowie den ISEK Fachplanern in einer begleitenden und moderierenden Form dar.

Nach Durchführung der ISEK-Ausschreibung und der damit verbundenen Entscheidung zu Gunsten eines Planungsbüros bzw. einer Bietergemeinschaft erfolgt die Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Ein ISEK besteht aus folgenden Punkten:

- Thematische Bestandsanalyse
- Integriertes Stärken-Schwächen-Profil

- Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien,
- Handlungsräume und Handlungsfelder
- Projekte und Maßnahmen
- Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Aufstellung des ISEK erfolgt unter Einbezug der Öffentlichkeit in Form von Informationsveranstaltungen, in denen sich die Bevölkerung aktiv in die Planungen einbringt.

Abschließend erhält das ISEK mit Beschlussfassung durch den Gemeinderat seine bindende Wirkung.

### **Diskussionsverlauf:**