

Stellungnahme

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Vorbereitende Untersuchungen + ISEK

Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Realisierung eines Bürgerhauses mit Veranstaltungssaal

Hintergrund Besichtigung Alte Halle am 21.02.2018

Mit Bezug zu VU+ISEK (Arbeitsstand: Bestandsaufnahme + Analyse, nicht abgeschlossen), mögliche Förderung der Maßnahme über die Städtebauförderung



Fotos Alte Halle: Außenbereich und Innenraum Saal, A.Weisel Februar 2018

Sachstand

Das als TSV-Halle mit „Vereinsstube“ errichtete Gebäude (genaues Baujahr unbekannt/ vermutlich in den 1920/30iger Jahren, Genehmigungsplanung Anbau zur Nutzung als Gemeindehalle von 1988) wurde als Veranstaltungshalle für verschiedene kulturelle und gemeindliche Veranstaltungen genutzt. Seit der Pächteraufgabe Ende 2017 ist die Halle geschlossen. Das Gebäude wurde nicht als Versammlungsstätte genehmigt. Somit liegt auch kein Bestandsschutz für diese Nutzungsart vor.

Seitens der Gemeinde gibt es Überlegungen auf dem Grundstück ein Bürgerhaus mit Veranstaltungssaal zu realisieren. Sollte man sich dabei für diesen Standort entscheiden, müsste bewertet werden, ob eine Sanierung + Erweiterung des Gebäudes oder ein Abriss mit Neubau die ökonomisch und ökologisch sinnvollere Variante ist.

Bisherige Nutzungen:

- Bürgerversammlungen
- Kl. Kulturveranstaltungen (Buchlesungen), Theatervorführungen
- Veranstaltungen über Gastronomie (Henna-Abend, Hochzeiten,...)

Der geplante Veranstaltungsraum im Mesnerhaus ist vorwiegend für Veranstaltungen des Heimat- und Geschichtsvereins sowie künstlerische Veranstaltungen (Ausstellungen, Kunstworkshops, etc.) gedacht, entsprechende Ablage- und Lagerflächen für Staffeleien, etc. wurden in der Planung berücksichtigt.

Stellungnahme

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Vorbereitende Untersuchungen + ISEK

Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Evtl. denkbare Nutzungen seitens der Gemeinde:

- zusätzliches Raumangebot für Bücherei (stellt allerdings einen großen Verlust für Marktplatz dar)
- Räumlichkeiten für die VHS (betrifft eher die Geschäftsstelle)
- Platzbedarf des JUZ für zusätzliche Angebote (angesichts der räumlichen Enge ausreichend?)
- Veranstaltungssaal mit oder ohne Gastronomie

1) Beurteilung des Sachstandes

Prinzipiell halten wir die Realisierung eines Bürgerhauses mit den oben angedachten und weiter zu definierenden öffentlichen Nutzungen für ein Schlüsselprojekt der Zentrumsentwicklung Neufahrns. Ein Standort in der Ortsmitte trägt dazu bei, öffentliche Einrichtungen zu konzentrieren, die Frequenz und Aktivität im Zentrum zu erhöhen und ist daher ein wichtiges Projekt für die weitere städtebauliche Entwicklung. Diese Aspekte sprechen aus unserer Sicht auch für eine Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung.

2) Funktion

Die Nutzung des Saals für Vereine und Veranstaltungen der Allgemeinheit stellt ein Potential dar und wäre als gemeinnützige und unrentierliche Nutzung zu werten. Auch die anderen angedachten Funktionen stellen öffentliche Nutzungen dar, eine Bedarfsanalyse und das Nutzungskonzept wäre im nächsten Schritt in Abstimmung mit Verwaltung und der RegOB (bzgl. Förderfähigkeit) den Vereinen und öff. Einrichtungen wie VHS, Juz, Bücherei, o.ä. (bzgl. Raumbedarf) und der baulichen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit (bzgl. Sanierung oder Neubau) zu erarbeiten. Zu erwartende Einnahmen aus rentierlicher Nutzung (z.B. Saalvermietung über Gastronomie) müssten den Ausgaben gegenübergestellt werden.

3) städtebauliche Bewertung

Die Analyse der unterschiedlichen Fachteile (Städtebau + Freiraum, Einzelhandel, Verkehr) ist derzeit noch nicht abgeschlossen, daher ist es aus gutachterlicher Sicht noch nicht möglich die städtebauliche Lage für das angedachte Bürgerhaus an dieser Stelle abschließend zu beurteilen. Folgende Faktoren wurden innerhalb des ISEK-Teams diskutiert:

Positive Faktoren für diesen Standort:

- bereits etablierter und gut angenommener Veranstaltungsraum und -standort, beliebter Biergarten
- Aufenthaltsbereich der Jugendlichen, ggfs. geringerer Nutzungskonflikt bei zusätzlichen Angeboten für die Jugend
- Liegenschaft in Gemeindebesitz
- Geringe Distanz zum Rathaus und anderen öff. Einrichtungen

Negative Faktoren:

- Das Zentrum von Neufahrn erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße mit den Schwerpunkten S-Bahnhof, Marktplatz, historische Ortsmitte (siehe

Stellungnahme

Gemeinde Neufahrn b. Freising

Vorbereitende Untersuchungen + ISEK

Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Zeichnung). Aufgrund der Längenausdehnung von 1,1km und der räumlich langgestreckten Form des Marktplatz gibt es derzeit bereits in Teilbereichen eine geringe Frequenz und (temporäre) Leerstände im EG z.B am Marktplatz. Städtebauliches Ziel sollte daher sein, diesen Raum zu stärken. Der Standort der jetzigen Alten Halle hat zwar eine geringe Distanz zu dem beschriebenen Raum, liegt aber räumlich abgekoppelt davon. Die Nutzung hat nur geringe Kopplungseffekte mit dem Marktplatz.

- Es ist zu überprüfen, ob die notwendigen Stellplätze an diesem Standort nachgewiesen werden können (evtl. können die Stellplätze der Grundschule für den Nachweis herangezogen werden)
- Im Bereich der Schulen wird mehr Verkehr erzeugt, allerdings sind die unterschiedlichen Nutzungszeiten zu berücksichtigen.

5) Empfehlung für nächste Schritte

- Überlegungen zu alternativen Standorten im Zentrum (z.B. historische Ortsmitte)
- Erarbeitung einer Bedarfsanalyse und des Nutzungskonzeptes mit unterschiedlichen Varianten zu Gebäudevolumen, Raumprogramm, Freiflächen- und Erschließungskonzept incl. Aufstellung der Kosten und Hochrechnung der erforderlichen Stellplätze (Beispiel: erfordl. Stellplätze für Saal bis 200 Personen: 20 Stellplätze nach BayBO zzgl. Stp für Gastronomie und andere Nutzungen) als Grundlage für den weiteren Abwägungsprozess
- ggfs. hochbauliche Machbarkeitsstudie Alte Halle eingebettet in VU/ISEK-Prozess

6) Zusammenfassung

Bevor der Standort für ein Bürgerhaus festgelegt wird, empfehlen wir dringend die Ergebnisse der Analyse incl. der Verkehrszählung und der integrierten Bewertung abzuwarten. Erst dann kann ein möglicher Standort umfassend aus gutachterlicher Sicht bewertet werden. Zudem gibt es die Möglichkeit mittels des Verkehrsmodells zu prognostizieren, wie sich die neue Nutzung auf die Verkehrszahlen auswirken wird. Da die Auswertung der Verkehrszählung ca. 2-3 Monate beansprucht, wird die finale Bewertung im Juni/ Juli 2018 vorliegen. Der Zeitraum kann aber für die Diskussion alternativer Standorte, die Erarbeitung des Bedarfs- und Nutzungskonzeptes und erste Abstimmungen mit der RegOB bzgl. Förderfähigkeit genutzt werden.

A. Weisel
09.03.2018

Stellungnahme
Gemeinde Neufahrn b. Freising
Vorbereitende Untersuchungen + ISEK
Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm IV – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Engeres Untersuchungsgebiet mit Markierung des Ortszentrums + Standort Alte Halle