



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/199/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 28.11.2019
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	02.03.2020		öffentlich

Vergabe der Planungsleistungen für eine Feinuntersuchung im Bereich der Bahnhofstraße, Jahnweg und Fürholzer Weg

Sachverhalt:

Mit der Bahnhofstraße als städtebaulichem Rückgrat von der historischen Ortsmitte bis zum zentral gelegenen Bahnhof und dem Schwerpunkt an öffentlichen und sozialen Einrichtungen rund um das Rathaus ist ein definiertes Ortszentrum gegeben. Jedoch hat die Bahnhofstraße zwischen historischer Ortsmitte und Bahnhof eine relativ große Länge und durch die vorhandene, teilweise landwirtschaftlich geprägte Bebauungsstruktur ist eine Realisierung größerer zusammenhängender Einzelhandelsflächen in Erdgeschosslagen nur begrenzt möglich.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten hätte aus Sicht des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ein großes Potential für die Stärkung des Ortszentrums. In diesem Zusammenhang ist auch die Ansiedlung eines Nahversorgers wünschenswert, da es Defizite in der innerörtlichen fußläufigen Nahversorgung gibt. Neben den Handels- und Gewerbenutzungen können sich zudem eine gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung in den Obergeschossen positiv auf einen auch nach Geschäftsschluss belebten Charakter des Ortszentrums auswirken.

Aktuelle Veränderungsüberlegungen und -prozesse der Grundstückseigentümer des zu untersuchenden Areals eröffnen die Möglichkeit die Liegenschaften zusammenzulegen und damit größere, zusammenhängende Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss zu realisieren. Bei der Untersuchung möglicher Nutzungs- und Bebauungskonzepte spielen die städtebauliche Struktur der Umgebung und die ortsbildprägenden Gestalt-Merkmale (Giebelständigkeit, zur Straße geöffnete U- und L-förmig angeordnete Hofstrukturen), die aus den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Baustrukturen abgeleitet wurden, eine Rolle. Es ist zu überprüfen, welche Festlegungen zur Gebäudegestalt einerseits die ortsbildprägenden Merkmale fortführen und gleichzeitig eine angemessen dichte und qualitätsvolle Einzelhandels- und Gewerbe- bzw. Wohnnutzung im Ortszentrum ermöglichen. Als typologische Neuinterpretation ist auch ein Baukörper mit einem durchgängigen Erdgeschoss/ Sockelgeschoss denkbar, auf dem eine Bebauung mit den ortstypischen Hoftypologien aufsitzt (vgl. ISEK-Bericht). Für die zentrale Lage und die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr/ Bahnhof ist eine angemessene Dichte anzustreben.

Der angedachte Untersuchungsbereich (ca. 4.700m²) ist aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich:



Die Bauverwaltung hat acht Büros um ein Angebot für die Leistungen angefragt. Zwei Büros haben ein Angebot abgegeben.

Arbeitsgemeinschaft Weisel, Micheller und Schalk aus München gemäß pauschalem Honorarangebot vom 04.10.2019 für

Vertiefung der Bestandsaufnahme

Untersuchung städtebaulicher Varianten mit verkehrsgutachterlicher und einzelhandelsgeographischer Bewertung

Koordination Gesamtprojekt und Abschlussbericht

Abstimmungs- Präsentationstermine

Modell

Gesamtkosten

14.500,- €

zzgl. 4% Nebenkosten

580,-€

Gesamtsumme inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19%

17.945,20 €

sowie

Claudia Schreiber Architektur und Stadtplanung GmbH aus München gemäß

Honorarangebot vom 05.12.2019 und Ergänzung vom 29.12.2019 (Abrechnung erfolgt nach

tatsächlichem Aufwand)

Bewertung der Ausgangssituation	
Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	
Bestandsanalyse und Bewertung	
Konzeptalternativen mit Massenmodellstudie	
Erstellen eines gestalterischen und funktionalen Nutzungskonzeptes	
Verkehrsgutachterliche Beurteilung	
Beratung zum Einzelhandel	
Bilanzierung der Flächenkennwerte und Maßnahmenkatalog	
Abstimmung und Prüfung der Feinuntersuchung mit Handlungsempfehlung	
Vorstellung der Studie im Gemeinderat	
Gesamtkosten netto	10.200,- €
zzgl. 4% Nebenkosten	408,-€
Gesamtsumme inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 19%	12.623,52 €

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre die Empfehlung das Büro Claudia Schreiber aus München mit den Leistungen zu beauftragen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ nein ☒ ja

Gesamtkosten: € 12.623,52 €

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

☐ nein ☐ ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

☐ nein ☐ ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: ☐ nein ☐ ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: ☐ nein ☐ ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Bei den entstehenden Kosten handelt es sich um durch die Städtebauförderung förderfähige Kosten. Es kann mit einer Kostenübernahme in Höhe von 60% gerechnet werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den Auftrag für die Planungsleistung „Feinuntersuchung für den Bereich Bahnhofstraße, Jahnweg und Fürholzer Weg“ an das Architekturbüro Claudia Schreiber aus München gemäß Angebot vom 05.12.2019 und 29.12.2019 zu vergeben.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
----------------------------------	----------	-------------------	------------------	-------------------------------------	--