

# Ausschreibung interkommunales ISEK der Gemeinden Effeltrich und Poxdorf

## Vorbemerkung:

Zielsetzung des ISEK

Das unter aktiver Mitwirkung der Bürger, Verwaltung und des Gemeinderats entstehende Integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) „Effeltrich und Poxdorf 2030“ soll aufzeigen, wohin sich unsere Gemeinden in den kommenden Jahren entwickeln können und sollten. Wie jede seriöse Planung unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten muss das ISEK das Wünschenswerte mit dem realistisch Machbaren zusammenführen, um als roter Faden der Ortsentwicklung dienen zu können.

Für Politik und Verwaltung geben die Maßnahmenvorschläge des ISEK eine wichtige Unterstützung, um kommunalpolitische Entscheidungen zur Optimierung der Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Gemeinde zu treffen. Dazu müssen die einzelnen Themenbereiche des ISEK schrittweise in die kommunale Haushalts- und Bauleitplanung der kommenden Jahre übertragen werden. Das ISEK soll ein tragendes Fundament für öffentliche und private Planungs- und Investitionsentscheidungen liefern.

Die Wirkungskraft dieses Leitbildes hängt von seiner politischen und öffentlichen Akzeptanz ab. Deswegen will das Entwicklungskonzept Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft dazu motivieren und „begeistern“, bei der Zukunftsgestaltung der beiden Gemeinden kontinuierlich mitzuwirken. Ein modernes Leitbild für unsere beiden Orte ist auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren ausgelegt. Dies ist der Zeitrahmen, für den belastbare Prognosen über wichtige Entwicklungen möglich sind. Sowohl im Hinblick auf die Dynamik aktueller Entwicklungen als auch für die Sicherung längerfristiger Optionen muss das Entwicklungskonzept jedoch immer wieder angepasst und fortgeschrieben werden.

## **1. Ausgangslage**

Die Gemeinderäte der Gemeinden Effeltrich und Poxdorf haben in diesem Sinne im Juli und Oktober 2015 beschlossen, für die künftige Entwicklung der beiden Ortschaften ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Hierdurch soll ein Prozess in Gang gesetzt werden, der es den Gemeinden ermöglicht, sich im Standortwettbewerb mit anderen Kommunen in geeigneter Weise zu positionieren und auf die gesellschaftlichen bzw. strukturellen Veränderungsprozesse (z. B. Demografie) konstruktiv und gestaltend zu reagieren. Zu den Eckdaten der Gemeinden:

Die Nachbargemeinden Effeltrich und Poxdorf liegen zwischen Forchheim und Erlangen und damit im wirtschaftlichen und sozialen Einzugsbereich beider Städte. Inzwischen hat sich die Regnitz-Achse Nürnberg/Bamberg als sehr prosperierende Wirtschaftsregion entwickelt, sodass viele Arbeitsplätze entstanden sind und die Nachfrage nach Wohnraum ansteigt. Beide Orte waren und sind darüber hinaus durch zahlreiche Baumschulbetriebe und landwirtschaftliche Struktur geprägt.

Die Gemeinden sind eingebettet in eine vielfältige Kulturlandschaft am Fuße des Hetzleser Berges. Viele der Landwirte gaben im Zuge des Strukturwandels ihre Betriebe auf oder führten diese nur noch im Nebenerwerb weiter bzw. stellten auf Garten- und Landschaftsbau um.

In den letzten 40 Jahren fand starker Zuzug durch Mitarbeiter der angesiedelten prosperierenden Unternehmen (z. B. Fa. Siemens) statt, sodass die die Bevölkerungszahl rasch anstieg auf ca. 2900 Einwohner in Effeltrich und in Poxdorf auf etwa 1500 Einwohner. Im Laufe der letzten ca. 10 Jahre ist im Zuge des demografischen Wandels und auch durch weitere Faktoren, wie etwa der Abnahme der

heimischen Versorgung bzw. des individuellen Wohnungsangebots festzustellen, dass die Bevölkerungsanzahl zunehmend zurück geht.

Zum 31.12.2014 hatte Effeltrich 2712 Einwohner und bis 2021 ist bei einer Entwicklung unter den jetzigen Voraussetzungen ein weiterer Rückgang auf 2470 Einwohner prognostiziert. Hiermit ist auch eine deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Altersgruppe 65 oder älter verbunden.

Zum 31.12.2014 hatte Poxdorf 1484 Einwohner. Bei Zugrundelegung des Bevölkerungsrückgangs seit 2005 für die zukünftige Entwicklung kann eine Einwohnerzahl von 1370 Einwohnern für das Jahr 2020 prognostiziert werden.

Für die Gemeinden ergeben sich daraus Probleme einer Überalterung und einer unzureichenden Auslastung bestehender und weiterhin zu erhaltender Infrastruktur.

## 2. Entwicklungsziele Effeltrich

Ziel des neuen ISEK muss es sein, eine zukunftsweisende Entwicklungsperspektive zu skizzieren, die eine ganzheitliche Reaktion auf die aktuellen Herausforderungen des Ortes, wie die sich wandelnden sozialen und ökonomischen Rahmenbedingungen, darstellt. Der demografische Wandel stellt eine enorme Herausforderung für die Gemeinden Effeltrich und Poxdorf dar.

1. Mit höchster Priorität soll im Gesamtkontext die **Weiterentwicklung der Nahversorgung** behandelt werden. (Einzelhandelsentwicklungskonzept). Hierbei ist eine fundierte Standortanalyse durchzuführen.
2. Ein Zielschwerpunkt betrifft die **Aufwertung des Ortszentrums**:
  - a. Rathausgrundstück: Die rund 7500m<sup>2</sup> große Freifläche nördlich des Rathauses soll zur Attraktivitätssteigerung des gesamten Ortszentrums einer wirtschaftlichen und sozialen Nutzung zugeführt werden. Dabei ist auf die bereits beschlossene Errichtung eines Ärztehauses auf einer Teilfläche, direkt an Rathaus und Forchheimer Straße angrenzend, aufzubauen. Vorschläge aus einem von der Gemeinde beauftragten Ideenwettbewerb können teilweise aufgegriffen werden. Wichtig ist hierbei besonders die Frage eines adäquaten Entwicklungsverfahrens zu erörtern (Architekten- oder Bauträger-Vergabewettbewerb(e) für das gesamte Grundstück oder Teilflächen).
  - b. Versammlungsstätte. Korrespondierend zur Aufwertung des Rathausgrundstücks soll auch auf der gegenüberliegenden Seite der Forchheimer Straße die Schulturnhalle zur Versammlungsstätte aufgewertet werden. Hierbei sollte unter Einbeziehung der weiteren örtlichen Gegebenheiten ein Nutzungskonzept als Veranstaltungsstätte auch für Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung entwickelt werden.
  - c. **Verkehrs- und Wegekonzept im Zentrum** – insbesondere im Bereich um die Kirchenburg, Linde sowie am Rathausgrundstück
3. Daneben wird eine Verbesserung der **Wohnsituation für die Bürger über alle Generationen** hinweg angestrebt.
4. Weiterhin streben wir eine Stärkung der **Anbindung des Ortsteils Gaiganz an Effeltrich** zur Sicherung und Unterstützung der Lebensqualität auch im Ortsteil und Erhaltung der Vitalität der Strukturen in Gaiganz an.
5. Insgesamt möchte die Gemeinde einen „gesunden“ Wachstumspfad verfolgen. Hierzu soll ein **ganzheitliches Entwicklungskonzept** entstehen, welches die relevanten örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, den traditionellen Ortscharakter möglichst zu bewahren versucht und gleichzeitig eine aktive Nutzung der Zukunftschancen vorsieht.

### 3. Entwicklungsziele Poxdorf

1. Mit höchster Priorität soll die Entwicklung des **Gebiets um das ehemalige Raiffeisengelände** mit einer Fläche von 2758 m<sup>2</sup> zu wirtschaftlichen und sozialen Nutzung zugeführt werden. Die gemeindliche Friedhof, gegebenenfalls mit einem Neubau einer Leichenhalle, ist in die Neugestaltung mit einzubeziehen.

Korrespondierend zu der Entwicklung des Raiffeisengeländes und des Friedhofes sollen Vorschläge zur Einbeziehung des angrenzenden und unter Denkmalschutz stehenden Schwedenhauses (ältestes Bauernhaus im Landkreis Forchheim) mit dem gemeindlichen Parkplatz am Kreuzbach hinsichtlich einer Sanierung und wirtschaftlichen Nutzung unterbreitet werden.

2. Die **Weiterentwicklung der Nahversorgung** soll untersucht werden. (Einzelhandelsentwicklungskonzept). Hierbei ist eine fundierte Standortanalyse in gemeinsam mit der Gemeinde Effeltrich durchzuführen. Anzustreben ist ein Standort zwischen den beiden Orten.

3. Für das **Umfeld der Schule/Kindergarten** sind Vorschläge hinsichtlich einer zukunftsweisenden Gestaltung für eine gleichzeitige Nutzung von Gebäudeteilen für wirtschaftliche/soziale Nutzung (zum Beispiel Nutzung des Verwaltungstraktes der Schule) zu unterbreiten.

4. Daneben wird eine **Verbesserung der Wohnsituation** für die Bürger über alle Generationen hinweg angestrebt.

5. Vorschläge zur **Verbesserung des Verkehrs- und Wegekonzeptes** im Bereich der Hauptstraße mit Erhalt des Ortbildes sind zu unterbreiten.

Insgesamt möchte die Gemeinde einen „gesunden“ Wachstumspfad verfolgen. Hierzu soll ein **ganzheitliches Entwicklungskonzept** entstehen, welches die relevanten örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, den traditionellen Ortscharakter möglichst zu bewahren versucht und gleichzeitig eine aktive Nutzung der Zukunftschancen vorsieht.

Folgende **Handlungsfelder** sollen für beide Gemeinden übergreifend geltend bearbeitet werden:

- Vitalisierung der Ortszentren und dauerhafter Erhalt der Funktionsfähigkeit
- Stärkung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und Folgen für den Wohnungsmarkt
- Wohnungsmarktentwicklung, neue Wohnformen, altersgerechtes Wohnen und Wohnumfeld, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung
- Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
- Bestandspflege und Wirtschaftsförderung (incl. Ansiedlungsstrategie und Flächenpolitik)
- Strategien zur Bewältigung der Verkehrsproblematik
- Stärkung der Anbindung des Ortsteils Gaiganz an den Hauptort Effeltrich

- Leerstands-Erhebung und Aufbau eines strategischen Leerstands-Managements
- Familiengerechte generationenübergreifende Ortsentwicklung, Kinder und Jugend
- Attraktive Freizeitangebote, Naherholung, Sport
- Ausbau attraktiver kultureller Angebote und Entfaltungsmöglichkeiten
- zukunftsfähige Weiterentwicklung der sozialen Infrastrukturangebote
- Umwelt- und Ressourcenschutz, Energiewende, Klimaschutz
- Stärkung von Integration, sozialer Teilhabe und des Zusammenlebens
- Analyse der Potenziale für den Ausbau interkommunaler Kooperation

Hierfür sollen die spezifischen Potentiale und Qualitäten aufgegriffen und genutzt werden. Bestehende Standortvorteile sollen auf dieser Basis ausgebaut und optimiert und Nachteile (wie z. B. Versorgungsdefizite) sollen relativiert und beseitigt werden.

#### **4. Fördergebiet**

Als Fördergebiet sind die Gemeinde Effeltrich mit seinem Ortsteil Gaiganz sowie die Gemeinde Poxdorf vorgesehen.

#### **5. Leistungsbeschreibung**

Mit der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) soll ein langfristiger Fahrplan entwickelt werden, der die Funktionen der beiden Orte stärkt und die infrastrukturell zum Teil unzureichende Situation der beiden Orte sowie vorhandene funktionale Missstände aufzeigt. Mit der Formulierung von Handlungsempfehlungen - unter Berücksichtigung der angespannten Finanzsituation der Gemeinden – soll es seinen Beitrag zur nachhaltigen Ortsentwicklung leisten.

Das ISEK soll vorrangig die unter den Entwicklungszielen definierten Themen-Module behandeln, auf die Stärkung des Ortskerns ausgerichtet sein und u.a. Aussagen und Ratschläge zur Gesamtentwicklung enthalten. Die Themenmodule sowie die darauf aufbauende Gesamtkonzeption mit Begleitung der Gemeinden im Städtebauprozess stellen eigene Leistungsblöcke dar, die separat vergeben werden können. Auch aus Angeboten, die das volle Leistungsspektrum umfassen, soll eine Gliederung in diese Blöcke ersichtlich sein, wenn eine Teil-Vergabe möglich sein soll.

Es gilt in einem ersten Arbeitsschritt die Nahversorgung zu stärken. Parallel dazu können weiteren Handlungsfelder bearbeitet und aufeinander abgestimmt werden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept sollte generell alle bestehenden relevanten Planungen der Gemeinde, die vorbereitenden und weiterführenden Untersuchungen, die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, Verkehrskonzepte, statistische Grundlagen, Zielformulierungen mit einbeziehen.

#### **Leistungen**

Diese Grundlagen und Ziele sollen in einem offenen Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Verbänden, Vereinen, Immobilien- und Grundstücksbesitzern, der Wirtschaft, der Kirchen und anderer bedeutender gesellschaftlicher Gruppen und Organisationen unter Begleitung durch die Fachbehörden, externer Fachbüros und der Wissenschaft stattfinden. Dabei sollen

Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung und der ländlichen Entwicklung (sofern notwendig) ausgeschöpft werden und in einem integrierten Ansatz Verwendung finden.

Die Angebote zur Prozess-Begleitung sollen dabei folgende Elemente enthalten:

- 1) Vorstellung der Gemeinde mit besonderer Situation (Problemen), Anlass für Erstellung des ISEK. Zu beachten sind die Bereiche Ökologie, Kultur, Sozialstruktur, Städtebau
- 2) Eine geeignete Vorgehensweise für die Ermittlung von Grundlagendaten, Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangssituation in den Bereichen:
  - Stadtstruktur
  - Bevölkerung/soziale Struktur
  - Wirtschaft
  - Wohnen
  - Infrastruktur allgemein
  - Verkehrliche Infrastruktur
  - Kommunalfinanzen
  - Bildung und Wissenschaft
  - Kultur, Freizeit und Tourismus
  - Klima, Energie, Umwelt
  - Zivilgesellschaftliches Engagement
  - regionale Einordnung der Kommune und
  - interkommunale Kooperation
- 3) Erarbeitung Stärken/Schwächen, Chancen und Gefahren, SWOT-Analyse  
Betrachtung der Entwicklungschancen/-potenziale/ -risiken sowie Entwicklung einer motivierenden Vision
- 4) Die Erarbeitung von geeigneten Leitbildern und Zielen,
  - a. Oberziele mit abgeleiteten Handlungsräumen und –feldern
  - b. Unterziele zur Konkretisierung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen von daraus resultierenden Zielkonflikten
  - c. Einarbeitung bereits geplanter Projekte und Maßnahmen
- 5) Projekte und Maßnahmen als Ergebnis der Untersuchungen und zum Erreichen der Ziele, Erstellung einer Prioritätenliste sowohl textlich als auch graphisch, Festlegung der Sanierungsgebiete
- 6) Eine geeignete Prozessarchitektur zur Beteiligung von Entscheidungsträgern, bedeutenden Akteuren und der Bürgerschaft

- 7) Einen Vorschlag zum Aufbau von geeigneten Handlungsstrukturen, wie das Zusammenspiel von Politik, Verwaltung, Akteuren und Bürgerschaft fruchtbar und effektiv organisiert werden kann, um das Konzept zu erarbeiten und umzusetzen.
- 8) Eine geeignete Methodik, um die Bürgerschaft für die Mitarbeit an der zukünftigen Entwicklung der beiden Gemeinden zu begeistern und bürgerschaftliches Engagement nachhaltig zu unterstützen (mit konkreten Beispielen für die Ausgestaltung).
- 9) Entwicklung einer Methodik für Erfolgskontrolle der Umsetzung des ISEK (Evaluierung und Monitoring) inklusive Aufbau eines geeigneten Beobachtungssystems
- 10) Vorlage eines integrierten Handlungskonzepts mit Maßnahmenübersicht, Kosten- und Finanzierungsplan sowie Aussagen zu Fördermöglichkeiten
- 11) Erstellung eines Ergebnisberichts als Entwurf schriftlich und graphisch zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Einarbeitung der Stellungnahmen
- 12) Erstellung des abschließenden Berichts 5-fach gedruckt + 1 x als ungeschützte Pdf-Datei

#### **6. Bestehende Konzepte – bestehende Vorgaben**

Für Effeltrich sowie Poxdorf bestehen einige Konzepte mit unterschiedlichem Detaillierungsgrad. Die vorliegenden Konzepte bzw. vorausgegangenen Untersuchungen aus der Periode der Städtebauförderung in der Vergangenheit können bzw. sollen für die Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes herangezogen und ggf. aktualisiert werden:

- Vorbereitende Untersuchungen für die Gemeinde Effeltrich im Rahmen der Städtebauförderung aus den Jahren 1995 - 1998
- Untersuchung und Ideenwettbewerb der Studierenden der Technischen Hochschule Nürnberg zur Entwicklung Effeltrichs aus dem Jahr 2014
- Energie-Coaching für die Gemeinden aus dem Jahr 2015/2016
- Bauleitplanung für beide Gemeinden

Weiterhin soll beschrieben werden, welche Angaben aus der Verwaltung benötigt werden für die Erstellung des ISEK's.

#### **7. Angebotsabgabe und Zeitablauf**

Zur Angebotsabgabe sind sowohl einzelne Büros als auch Bietergemeinschaften zugelassen, wobei in Bietergemeinschaften ein Büro die Federführung übernehmen sollte.

Ein Angebot ist bis zum 06.11.2015 bei der VG Effeltrich, Forchheimer Str. 1, 91090 Effeltrich einzureichen.

Neben einer Leistungs- und Kostenbeschreibung untergliedert nach den unter Ziffer 5. Nr. 1–12 definierter Elemente sollten Ihrem Angebot folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Referenzen aus vergleichbaren Projekten der letzten 5 Jahre
- Angaben zu Umsatz und Personalzahl der letzten 3 Jahre
- Angaben zu Ihrem Unternehmen
- Angabe der Stundensätze für zusätzliche Leistungen

- Empfehlung für weitere Leistungen
- Für die Ausarbeitung vorgesehenes Personal mit Qualifikation
- Gliederung des Angebots entsprechend der Abschnitte mit Zeitaufwand und Kosten

Es wird angestrebt, die Erarbeitung des ISEK in einem Zeitraum von einem Jahr soweit abzuschließen, dass eine Priorisierung der mit der Bürgerschaft erarbeiteten Handlungskonzepte und Maßnahmen vorgenommen werden kann.

Effeltrich, den 21.10.2015

Kathrin Heimann  
Gemeinde Effeltrich  
Erste Bürgermeisterin

Paul Steins  
Gemeinde Poxdorf  
Erster Bürgermeister