

Sitzungsunterlagen

25. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
21.09.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
Genehmigung öff. Niederschrift_PBA	7
TOP Ö 3 Antrag aus der Bürgerversammlung Aich; Bebauung Ecke Brucker	
Straße/Pucher Weg	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2793/2022	9
Anlage 1 Beschlussbuchauszug PBA 20.07.22; Sachantrag Nr. 092 2793/2022	13
Anlage 2 Protokoll_BV Aich 2793/2022	17
TOP Ö 4 Viehmarktplatz Süd; Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2795/2022	23
Anlage 1 Beschlussbuchauszug STR 30.03.2022 Projektbeschluss Viehmarktplatz-Süd	29
2795/2022	
Anlage 2 22 09 08 VPF Viehmarktplatz Süd Präsentation_PBA 2795/2022	31

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 07.09.2022

Einladung zur **25. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 21.09.2022, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen
gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Antrag aus der Bürgerversammlung Aich;
Bebauung Ecke Brucker Straße/Pucher Weg
4. Viehmarktplatz Süd; Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen
5. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Grundstücksangelegenheiten
3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

25. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Ö 2	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		1-0241/ 25.	Erstelldatum	07.09.2022	
Verfasser		Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	21.09.2022	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung des Protokolls der **24. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 20.07.2022**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK
Beschlussvorlage Nr. 2793/2022

25. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses					
Betreff/Sach-antragsnr.		Antrag aus der Bürgerversammlung Aich; Bebauung Ecke Brucker Straße/Pucher Weg			
TOP - Nr.		Ö 3	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		41-Rz	Erstelldatum	10.08.2022	
Verfasser		Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2 Amt 1	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	21.09.2022	Ö
Anlagen:		1.) Beschlussbuchauszug PBA 20.02.2022 zu Sachantrag Nr. 092 und Sitzungsvorlage Nr. 2774/2022 mit Anlagen 2.) Protokoll Bürgerversammlung Aich vom 27.07.2022			

Beschlussvorschlag:

Gemäß Antrag in der Bürgerversammlung in Aich am 27.07.2022 wird folgender Beschlussvorschlag zur Abstimmung gestellt:

Im Zusammenhang mit der Planung für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg wird seitens der Verwaltung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf unterbreitet, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat und eine verträgliche wie zeitgemäße Ortsrandbebauung vorsieht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
 - a) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
 - b) inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alternativ zur Schaffung von Mietwohnungen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum für Einheimische zu prüfen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**Sachstand:**

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 20.07.2022 wurde im Zusammenhang mit der Behandlung des Sachantrags Nr. 092 folgender Beschluss gefasst (s. Anlage 1):

3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Abarbeitung der Prioritätenliste für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnzwecke vorzubereiten.
4. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
 - c) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
 - d) inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.

Ein Änderungsantrag von Stadtrat Schilling, die Verwaltung zu beauftragen, im Zusammenhang mit dieser Planung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf zu unterbreiten, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat, wurde abgelehnt.

In der Bürgerversammlung in Aich am 27.07.2022 wurde ein mündlicher Antrag von Frau Maria Röhl, dass eine Bebauung des Grundstückes an der Ecke Brucker Straße / Pucher Weg im Einheimischen-Modell noch einmal im Stadtrat vorgestellt wird, einstimmig zugestimmt (s. Protokoll / Anlage 2 Punkt 2).

In der Zwischenzeit hat die Verwaltung Kontakt mit der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises aufgenommen. Diese hat gegenüber der Stadtverwaltung grundsätzliches Interesse an der Realisierung von Mietwohnungen signalisiert und zusammen mit dem Planungspartner erste Konzeptideen entwickelt, welche in der Sitzung vorgestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung gibt es bzgl. des o.g. Bürgerantrags seit der Behandlung des Sachverhalts im PBA am 20.07.2022 keinen neuen Sachstand. Es ist auf diesem Areal unter Berücksichtigung der sensiblen Ortsrandlage sowie der westlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung (I +D) weiterhin eine städtebaulich angemessene Bebauung mit Geschosswohnungen vorstellbar und sollte aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens einem Einheimischen-Modell mit Individuellem Wohnungsbau vorgezogen werden.

Es wird jedoch vorgeschlagen, alternativ zur Schaffung von Mietwohnungen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungseigentum für Einheimische zu prüfen.

Nachdem der bisherige Beschluss im Planungs- und Bauausschuss gefasst wurde, kann auf eine Behandlung des Antrags im Stadtrat verzichtet werden.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

**Auszug
aus der Niederschrift über die
24. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses
vom 20.07.2022**

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig;
Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Johann Schilling;
Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Vertreter/in:

Herr Albert Bosch; Frau Tina Jäger; Herr Michael Piscitelli;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	Sachantrag Nr. 092/2020-2026 FW-Fraktion; Entwicklung eines größeren kommunalen Areals in Aich - Begründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
--------------	---

Sachvortrag:

Herr Reize stellt anhand der Beschlussvorlage Nr. 2774/2022 vom 23.06.2022 (Anlage: Sachantrag Nr. 092/2020-2026 FW-Fraktion vom 11.05.2022) den Sachverhalt dar.

Stadtrat Stockinger legt die Gründe des von seiner Fraktion gestellten Sachantrages dar und erklärt, dass er im Namen seiner Fraktion den von der Verwaltung vorgelegten Beschlussvorschlag mittragen kann und dringt auf eine schnellstmögliche Umsetzung.

Im Namen der CSU-Fraktion erklärt **Stadtrat Schilling**, dass, ohne den Charakter des Ortsteils bleibend negativ zu beeinflussen, sich die Fläche für die von den Freien Wählern beantragte Nutzung nicht eignet. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am Ortseingang zu Aich, welcher ausschließlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, bezeichnet er als Fehlplanung und warnt gleichzeitig vor Schaffung eines Präzedenzfalls im Hinblick auf das gegenüberliegende gewerblich genutzte Firmengrundstück. Abschließend stellt er zu Ziff. 2 des Beschlussvorschlages folgenden Änderungsantrag: „Im Zusammenhang mit dieser Planung wird seitens der Verwaltung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf unterbreitet, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat und eine verträgliche wie zeitgemäße Ortsrandbebauung vorsieht.“

Herr Dachsel weist darauf hin, dass bei einer Bebauung des Grundstückes sehr wohl die kleinmaßstäbliche Umgebungsbebauung Berücksichtigung finden. Die südliche Fläche betreffend, sind derzeit noch keine Planungen bekannt und es liegt aktuell auch kein Bauantrag vor. Allerdings würde auch hier auf eine verträgliche Bebauung geachtet werden.

Stadträtin Weinberg weist auf die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises hin und hält es für sinnvoller, dieses Vorhaben dort einzubringen, zumal die Stadt dann auch ein Belegungsrecht hat.

Diese Ansicht teilend, kündigt **2. Bürgermeister Stangl** einen Änderungsantrag an, welcher die Streichung der Ziff. 2 b des Beschlussvorschlages zum Inhalt haben wird.

Stadträtin Dr. Zierl begrüßt die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum auf dem ersteigerten Grundstück und rät aufgrund der Wohnungsnot von der Errichtung von Eigenheimen ab. Auf entsprechende Frage erklärt **Herr Dachsel**, dass eine Anschlussbebauung im Bereich der Brucker Straße nicht vorgesehen ist. Bei der Umsetzung des Vorhabens durch die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises möchte **Stadträtin Dr. Zierl** sichergestellt wissen, dass das Vorhaben sowohl bilanziell klimaneutral als auch unter Berücksichtigung des Artenschutzes realisiert wird.

Stadtrat Pötzsch hebt die Wichtigkeit von bezahlbaren Wohnraum hervor und hält das ersteigerte Grundstück diesbezüglich für prädestiniert. Die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist seiner Ansicht nach aus Zeitgründen für dieses Projekt nicht optimal, weshalb er eine Bebauung durch die landkreiseigene Wohnungsbaugesellschaft für den besseren Weg hält.

Zur nachfolgenden Abstimmung erklärt **2. Bürgermeister Stangl**, dass der Änderungsantrag von Stadtrat Schilling die neue Beschlussziffer 2 wird und die ursprüngliche Ziff. 2 des Beschlussvorschlages nunmehr Ziff. 3. Hierzu beantragt er wie bereits angekündigt unter b) folgenden Wortlaut: „...inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.“ Somit entfällt Buchstabe c).

14

Geänderter Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Abarbeitung der Prioritätenliste für das städtische Areal am östlichen Rand von Aich – Brucker Straße / Pucher Weg die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnzwecke vorzubereiten.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Änderungsantrag Stadtrat Schilling

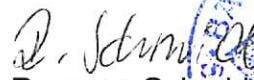
2. Im Zusammenhang mit dieser Planung wird seitens der Verwaltung den kommunalen Gremien ein Vorgehensvorschlag mit Kriterienentwurf unterbreitet, der die Realisierung eines Einheimischenmodells mit ca. sechs Wohneinheiten zum Ziel hat und eine verträgliche wie zeitgemäße Ortsrandbebauung vorsieht.

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 7
Damit ist der Änderungsantrag abgelehnt.

3. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen,
- a) inwieweit für die bauliche Entwicklung das kommunale Wohnraumförderprogramm des Freistaates Bayern zur Errichtung von Mietwohnraum genutzt werden kann,
 - b) **inwieweit die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises mit einbezogen werden kann.**

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 16.08.2022


Ramona Schmid
Schriftführerin



gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister



Amt 1

27.07.2022

Bürgerversammlung am 27.07.2022, Fürstenfeldbruck - Ortsteil Aich

Teilnehmer: Herr Oberbürgermeister Raff
 Stadträte: Herr Kellerer, Herr Droth, Frau Dr. Zierl, Herr Lohde
 Seniorenbeirat: ---
 Stadtverwaltung: Frau Liebl, Frau Reichlmaier (ÖA)

ca. 42 Bürgerinnen und Bürger

Protokollführer Gabriele Liebl

Beginn: 19.30 Uhr Ende: 21.15 Uhr

Von 19.35 Uhr bis 20.05 Uhr führt Herr OB Raff anhand eines bebilderten Stadtrundganges (PowerPoint) durch die Stadt. Anschließend erhalten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Fragen zu stellen:

Nr.	Von	Besprechungspunkte	Zuständigkeit	Erledigung/ Zwischen- nachricht bis	Erledigungs- vermerk
1.	H. Robert Engelschall	fragt nach, warum auf dem Grundstück gegenüber Isolarglas - Ecke Brucker Straße/Pucher Weg kein Einheimischen-Modell für die jungen Aicher Bürger*innen angestrebt wird. Antwort OB: Für die Bebauung aus diesem Grundstück sind 3000 m ² vorgesehen. Das Einheimischen-Modell wurde im PBA Juli 2022 abgelehnt.			In BV beantwortet

		Eine Befragung in der Ortschaft Aich wäre sinnvoll. Antwort OB: Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt unter Einbindung und mit Beteiligung der Bürger*innen.	Amt 4		
4.	Herr Peter Gräßle, Weilerweg 7 Herr Peter Gräßle Herr Peter Gräßle	stellt die Frage, ob die Auflösung des Mischgebietes nur mit Glas Arnold zusammenhängt. Antwort OB: Auch dies muss vom STR entschieden werden. Der Standort wurde von Arnold aufgrund von internen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten noch nicht aufgegeben. Bisher liegt der Stadt auch keine weitere Anfrage vor, es müsste auf jeden Fall eine Genehmigung eingeholt werden. spricht die Lärmbelästigung der St2054 Richtung Jesenwang an. Diese hat sich in den letzten Jahren mehr als verdoppelt. Hinzu kommt der Lkw-Verkehr und die Abkürzungsfahrten aus Richtung LL. Die Belastung liegt nach Aussage von Herrn Gräßle bei gemessenen 65 bis 75 Dezibel. Erlaubt sind nachts 54 Dezibel, tagsüber 64. In diesem Kontext spricht Herr Gräßle auch die Sanierung der B2 Mammendorf an. Wann wird die Sanierung der Straße Ri. Jesenwang vorgenommen? Ein sogenannter Flüsterbelag auf einer Strecke von 1 km wäre wünschenswert. Die Straße liegt mittlerweile höher als Aich selbst. Herr Gräßle hat sich beim Straßenbauamt erkundigt. Von dort wurde ihm mitgeteilt, dass die Stadt ein entsprechendes Anschreiben an das Straßenbauamt richten soll, um dieses Anliegen zu unterstützen. Antwort OB: Herr Raff bittet Herrn Gräßle um eine kurze schriftliche Schilderung seines Anliegens direkt an ihn.	OB und zunächst Amt 3		In BV beantwortet

		Eventuell ergeben sich daraus folgende erste Maßnahmen: 1. Verkehrszählung 2. Lärmmessung 3. Geschwindigkeitsbeschränkung auf 60 km/h. Danach könnte ein Schreiben an das Straßenbauamt geschickt werden.			
5.	Frau Klein, Schloßbergstraße	hat gelesen, dass die Beleuchtung in Fürstenfeldbruck verringert werden soll. Ist Aich hiervon betroffen? Antwort OB: Unser/e Tiefbauamt / Stadtwerke rüsten nach und nach auf LED um. Ab 23 bzw. 24 Uhr könnte man eine Abdimmung und auch eine angemessene Fokussierung des Lichtes vornehmen. Dies betrifft dann das gesamte Stadtgebiet inkl. der Ortsteile.			In BV beantwortet
6.	Herr Martin Kellerer	geht auf einen Artikel der Presse zu „Dörfer verlieren ihr Gesicht“, in dem die Kreisheimatpfleger*in (Toni Drexler, Susanne Poller) zu Wort kommen, ein. Als sehr problematisch wird der Verkauf von Hofstellen gesehen, die Bauträger nutzen jeden Quadratmeter aus. Bei größerer Wohnbebauung und dadurch bedingten Einwohnerzuzügen reicht im nächsten Schritt die zweite Kindergartengruppe nicht mehr aus. Er äußert ebenfalls die große Bitte, dass Bauvorhaben wie momentan in der geschilderten Form (Pucher Weg) nicht umgesetzt werden. Herr Kellerer spricht den Eingemeindungsvertrag (Dezember 1975) an, der u.a. auch das organische Wachstum beinhaltet. FFB hat dafür Sorge zu tragen, dass dieser Eingemeindungsvertrag auch weiterhin Gültigkeit behält.	Amt 4		

7.	Herr Dieter Vonhausen, Weilerweg Herr Vonhausen	regt an, für die BV Aich Themen zu besprechen, die nur den Ortsteil Aich betreffen. möchte wissen, was die Containeraufstellung am Bartlweg zu bedeuten hat. Antwort OB: Die Container waren bei der Schule West aufgestellt und werden dort nicht mehr benötigt. Sie gehören der Stadt FFB, wurden ertüchtigt. Die Stiftung Kinderhilfe sucht dringend HPT-Kinderbetreuungsplätze, wg. Personalmangel konnten diese Kinderbetreuungsplätze bislang nicht vergeben werden. Nun wurde endlich das dafür nötige Personal gefunden, ab September/Oktober somit können 18 Plätze für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf vergeben werden.			In BV beantwortet
8.	Herr Sailer	spricht die Bebauung am Ebnerweg an und die von der Stadt empfohlene/geforderte Planung und Realisierung durch Projektträger. Nach Aussage von Herrn Sailer gibt es lediglich einen Bauträger, Fa. Wipfler, der mit der Stadt zusammenarbeiten würde. Es ginge hier um 5 Bauplätze, jeder der Eigentümer möchte im Grunde nur sein EFH bauen, wie soll dann der geforderte Soziale Wohnungsbau funktionieren? Antwort OB: Die Verwaltung prüft, ob es rechtlich möglich ist, nur einen Teil zu entwickeln und die anderen Bereiche explizit auszuklammern. Es wird auch noch mitgeteilt, dass es zu den Ausgleichsflächen und zur Wertabschöpfung (SoBon) rechtliche Vorgaben gibt. Es wurde auch angeboten, ein Gespräch mit den Eigentümern zu führen.	Amt 4		

9.	Frau Köbel, Ebnerweg	erkundigt sich nach dem Stand zum Gemeindehaus/KiGa-Planung. Antwort OB: Das Gemeindehaus wird energetisch saniert. Die Erhaltung dieses Gemeindehauses ist für die Dorfgemeinschaft wichtig.			In BV beantwortet
10.	Herr Badstöber	bittet um eine Geschwindigkeitsmessung (jedoch ohne Anzeige der gemessenen Geschwindigkeit) an der Nannhofer Straße. Antwort OB: Wir werden dies über Frau Thron und unsere VKÜ veranlassen.	Amt 3/SG 34		

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
Für die Richtigkeit:

Gabriele Liebl

Herrn OB Raff, vorab zur Kenntnisnahme.

Verteiler:

Herrn OB Raff, Herrn 2. Bgm. Stangl, Frau 3. Bgm. in Dr. Klemenz
Amtsleiter 1, 2, 3, 4, 5, Büro OB, mit der Bitte um Kenntnisnahme und
ggf. weitere Veranlassung bzw. Information der betroffenen
Sachgebiete (Erledigungsvermerke bitte bis)

Wiedervorlage am Anfang September 2022

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2795/2022

25. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Viehmarktplatz Süd; Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		41-Rz	Erstelldatum	12.08.2022	
Verfasser		Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Kenntnisnahme	21.09.2022	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug Stadtrat 30.03.2022 2. Präsentation
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	HH 202 2 0,4 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				3,2 Mio €
Folgekosten	unbekannt			€

Sachvortrag:**Sachstand:**

1. In der Sitzung des Stadtrats am 30.03.2022 wurde für die Umgestaltung des Bereichs Viehmarktplatz Süd auf Grundlage des Planungsentwurfs des Büros bbz Landschaftsarchitekten aus Berlin ein Projektbeschluss gefasst. Der Oberbürgermeister wurde ermächtigt, die zur Realisierung erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zu treffen sowie nach Beschlussfassung des überarbeiteten Vorentwurfs auf Grundlage der Ergebnisse des Vergabeverfahrens die entsprechenden Bauleistungen zu vergeben und abzuschließen. Hinsichtlich des für die Überarbeitung des Vorentwurfs einberufenen Arbeitskreises wurde beschlossen, dass jedes Mitglied des Planungs- und Ausschusses jeweils einen Sitz erhält (s. Anlage 1).
2. In der Zwischenzeit wurde in 4 Arbeitskreissitzungen der Vorentwurf überarbeitet (s. Präsentation Anlage 2).
3. In einer Informationsveranstaltung am 01.08.2022 wurden die an den südlichen Viehmarktplatz angrenzenden Eigentümer und Gewerbetreibende über den aktuellen Planungsstand informiert sowie Anfang September mit den Eigentümern Einzelgespräche insbesondere bzgl. des baulichen Anschlusses des geplanten Platzes an die Privatgrundstücke geführt. Für die Öffentlichkeit erfolgte in der August-Ausgabe des Rathausreports ein Bericht zur geplanten Umgestaltung des Platzes.
4. Gemäß Kostenschätzung des Büros bbz von Juni 2022 wird von Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,2 Mio. ausgegangen. Damit erhöhen sich die Kosten im Vergleich zur Kostenschätzung vom Januar 2022 in Höhe von ca. 2,9 Mio. um ca. 0,3 Mio. €. Die höheren Kosten ergeben sich im Wesentlichen aus den im Arbeitskreis beschlossenen Zusatzwünschen (wie z.B. Stufen an den Kolonnaden, fünf zus. Bäume, Pflanzkübel, mobile Bestuhlung, zusätzlicher Wassertrog). Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass voraussichtlich ein Großteil der Baukosten durch Mitteln aus der Städtebauförderung von Bund und Freistaat finanziert werden kann.

Planungskonzept (s. Anlage 2):

Das Konzept der Landschaftsarchitekten sieht vor, dass die freie Platzfläche mit einem einheitlichen Bodenbelag aus Granitgroßsteinpflaster im freien Verband ausgestattet und somit als neuer, eigenständiger Stadtplatz in Fürstenfeldbruck etabliert wird. Locker gepflanzte Baumpaare werden einen Hain bilden und an sonnigen Tagen akzentuiert Schatten spenden. Es sollen Baumarten mit hoher Krone gepflanzt werden, so dass Wochenmarkt, Christkindmarkt oder Veranstaltungen mit Bühne problemlos möglich sind. Als Spange zum nördlichen Platz werden zwei Stellplätze rückgebaut und geöffnet, um hier zwei weitere Bäume zu platzieren. An der Ludwigstraße werden temporär Pflanzkübeln aufgestellt – so lange die Zusammenführung von Nord- und Südteil des Platzes aussteht. Die bestehenden Kirschbäume können vermutlich nicht erhalten werden.

Im westlichen Teil des Platzes schaffen großzügige Staudenflächen ein grünes Gegenüber zur offenen Fläche. Hier befinden sich außerdem Langbänke aus Beton in

Teilen mit Sitzauflagen und Lehnen aus Holz, die zu Rast und Aufenthalt einladen. Analog zu diesen Sitzmöglichkeiten gibt es zwei Langbänke im Osten, ebenfalls begleitet von zwei schmalen Staudenflächen. Die nachhaltige Gestaltung spiegelt sich in einer hohen urbanen Biodiversität der vegetativen Gestaltung sowie der weitgehenden Versickerung des Oberflächenwassers wieder.

Ebenfalls in der nördlichen Ecke des Platzes haben die Planer ein bodengleiches Wasserspiel als neuen, attraktiven Anziehungspunkt vorgesehen. Dieses wäre in ausgeschaltetem Zustand jederzeit überfahr- und temporär überbaubar. Als Reminiszenz an die ursprüngliche und namensgebende Nutzung als Viehmarkt soll es zudem einen Wassertrog geben. Außerdem ist es Ziel, die östlich gelegenen Kolonnaden zum Platz hin über Stufen sowie Anhebung des Geländes zu öffnen. Fahrradbügel sind an den Platzrändern situiert.



Ansicht Schnitt und Ansicht Ostseite



Lageplan Entwurf Stand September 2022

Weiteres Vorgehen:

Gemäß Terminplan des Planungsbüros ist vorgesehen, bis Ende September den Entwurf abzuschließen und anschließend in die Ausführungsplanung einzusteigen. Die Ausschreibung soll im Februar / März 2023 erfolgen.

Während der Bauzeit wird der Wochenmarkt sowie der Weihnachtsmarkt auf den nördlichen Viehmarkplatz verlegt.

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist zwischen Mai und Dezember 2023 geplant. Die davon betroffenen Anwohner und Gewerbetreibende werden rechtzeitig informiert.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Auszug
aus der Niederschrift über die
29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 30.03.2022

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

3. Bürgermeisterin:

Frau Dr. Birgitta Klemenz;

Stadtratsmitglieder:

Herr Albert Bosch; Herr Dr. Marcel Boss; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	Viehmarktplatz Süd; Projektbeschluss
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2666/2022 vom 24.02.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Frau **StR'in Dr. Zierl** stellt die Besetzung des Arbeitskreises in Frage und regt an, auch den kleineren Gruppierungen jeweils eine Teilnahme am Arbeitskreis zu ermöglichen.

Herr **StR Droth** schließt sich dem an, und erhebt dies zum **Antrag**.

Der Vorschlag, weitere Referenten in den Arbeitskreis aufzunehmen, wird nicht weiter verfolgt. Ebenso nicht die Option jeder Gruppierung einen Sitz im Arbeitskreis zu ermöglichen. Vielmehr sollen die Mitglieder des PBA auch für den Arbeitskreis benannt werden.

Anschließend kommt das Gremium zu folgendem

geänderten Beschluss:

1. Für die Umgestaltung des Bereichs Viehmarktplatz Süd wird ein Projektbeschluss gefasst.

Ja-Stimmen: 29

Nein-Stimmen: 2

2. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die zur Realisierung erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zu treffen sowie nach Beschlussfassung des überarbeiteten Vorentwurfs auf Grundlage der Ergebnisse des Vergabeverfahrens die entsprechenden Bauleistungen zu vergeben und abzuschließen.

Ja-Stimmen: 29

Nein-Stimmen: 2

3. Änderungsantrag: Die Mitglieder erhalten einen Sitz jeweils einen Sitz im Arbeitskreis.

Ja-Stimmen: 25

Nein-Stimmen: 6

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 08.04.2022


Roland Klehr
Schriftführer



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

LPH 3

Viehmarktplatz Süd

Fürstenfeldbruck

21.09.2022 - Planungs- und Bauausschuss

- 1 Vorplanung**
- 2 Entwurfsplanung**
- 3 Vegetation**
- 4 Regenwassermanagement**
- 4 Belag / Barrierefreiheit**
- 5 Ausstattung**
- 6 Fontänenfeld / Wassertrog**
- 7 Kosten / Termine**

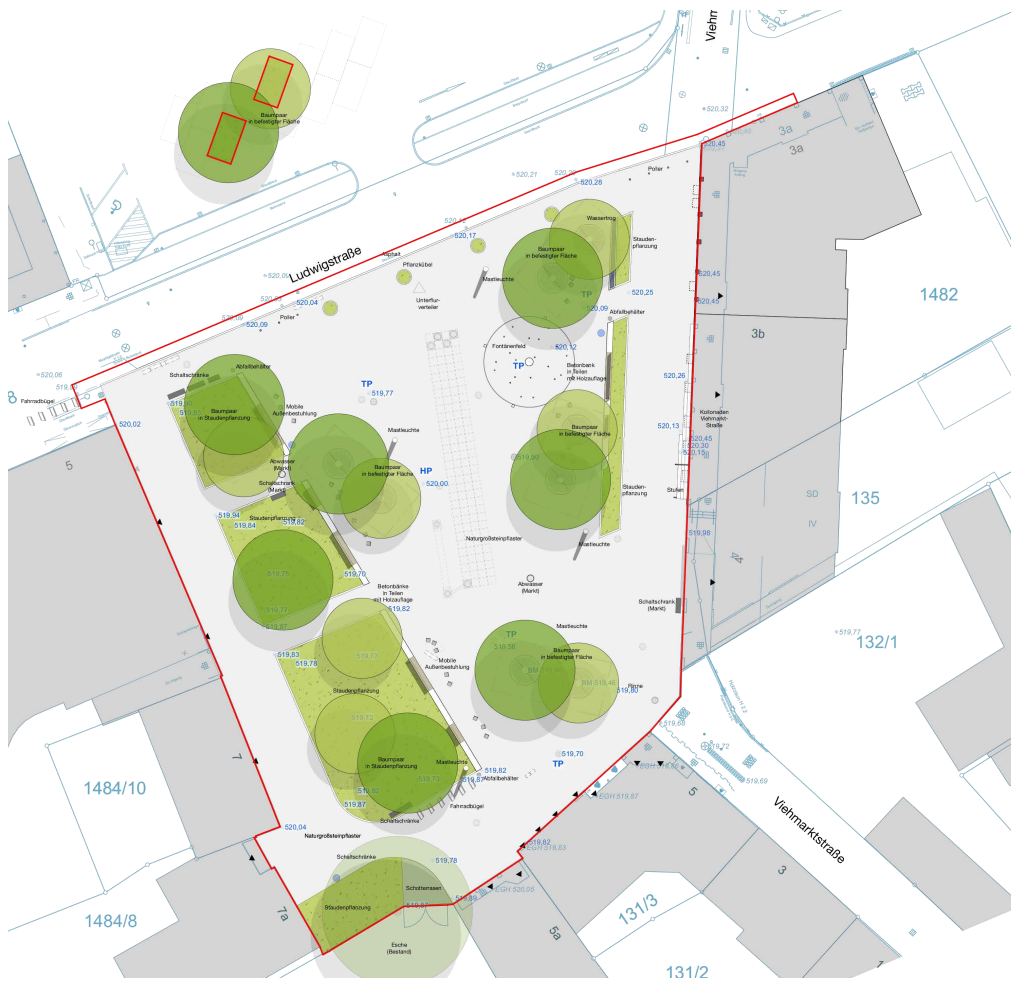
Vorplanung







Entwurfsplanung





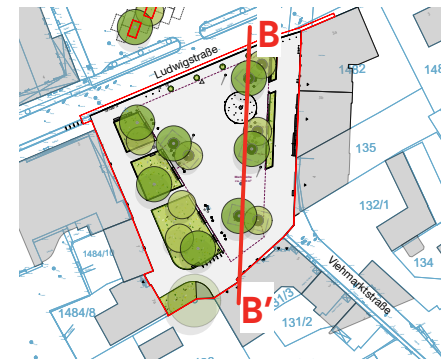
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Entwurfsplanung



Raumprogramm Wochen- und Christkindlmarkt





LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Entwurfsplanung

Schnitt BB

12

Vegetation



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Vegetation

Baumgutachten Bestandsbäume

- Insgesamt noch 12 Bäume um den Parkplatz, 5-6m hoch
 - 10 Vogelkirschen (*Prunus avium*)
 - 2 Spitzahorn (*Acer platano ides*)
 - Okt. 2021 Fällung von zwei Vogelkirschen aufgrund massiver Fäule
 - Restliche Bäume weisen hohes Stresslevel auf (Verletzungen, Fäule, Pilzbefall)
 - Ort der Faulstellen: im Kronenraum in Aushöhlungen
 - Bereits durchgeführte Baumaßnahmen schädigten Vogelkirsche
 - Vogelkirschen sind empfindlich auf Oberflächenverdichtung
- Handlungsempfehlung laut Gutachter Treevolution:
Bestandsbäume fällen und neue klimaresistentere Bäume nachpflanzen



Baumgutachten



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Vegetation

Nachteile

- Bäume abfällig und krank, d.h. müssen regelmäßig kontrolliert werden
- Verlust der Blattmassen durch Krankheiten, d.h. im Zuge der Neugestaltung unschöner Anblick
- Bestandsbäume reagieren sensibel auf Oberflächenverdichtung und Wurzelverletzungen
 - > 1,5 m Abstand zum Kronenbereich beim Bau
 - > erschwert Bauprozess
 - > weniger Neugestaltung und mehr unterschiedliche Belagsarten
- Schlechtere Zufahrtsmöglichkeiten für LKW's und Autos mit Anhängern
- Lückig, da schon Bäume gefällt werden mussten
- Feuerwehrbereiche! Bestandsbäume stehen in Feuerwehrbereichen der Viehmarktstraße, Baumstämme stehen im hindernisfreien Bereich, Kronen reichen sogar bis in die Aufstellflächen der Feuerwehr hinein;
 - > erforderliche Feuerwehrflächen können hier nur mit der Fällung der Bestandsbäume eingehalten werden

Bilanz

- Fällungen 12 Stück
- Neupflanzungen 16 Stück

Baumgutachten



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Vegetation



Vorentwurfsplanung Weiterentwicklung mit Variante 1 Prüfung Baumerhalt

16



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Vegetation



Vorentwurfsplanung Weiterentwicklung mit Variante 2 Prüfung Baumerhalt

17

- Sieben locker gepflanzte Baumpaare auf dem Platz
- Eine großkronige Art (Zerr-Eiche)
- Eine kleinkronige Art mit Blühaspekt (Blumenesche)
- Pflanzung hoher Qualitäten für sofortige Raumwirkung
- Pflanzung zukunftsfähiger Stadtbaumarten (Klimabäume)
- In Teilen der versiegelten Flächen Einbau von Sickerrigolen mit Dränleitungen zur Wasserversorgung der Baumpaare in den versiegelten Flächen
- Als Spange zum nördlichen Platz: Pflanzung eines zusätzlichen Baumpaars

-> Neupflanzung von 16 Bäumen





Quercus cerris
STU 40-45
H 700-900

Quelle: Baumschule
Bruns



Fraxinus ornus
STU 35-40
H 500-700

Quelle: Baumschule
Bruns



Blüte Quercus cerris
Quelle: Baumschule
Bruns



Blüte Fraxinus ornus
Quelle: Baumschule
Bruns



Wuchs:

- Großer Baum mit breit kegelförmiger bis breitrundlicher Krone und meist durchgehendem Hauptstamm, im Alter ausladend und übergeneigt

Größe:

- 20 - 30 m hoch, 10 (15) - 20 (25) m breit

Blätter:

- Sommergrün, wechselständig, Umriss sehr variabel, länglich elliptisch bis schmal länglich, 6 bis 12 cm lang
- Herbstfärbung schön gelbbraun, gelegentlich auch rötlich

Früchte:

- Becher sehr stark von fädigen, abstehenden Schuppen umgeben, Eicheln zur Hälfte im Becher, 3 (4) cm lang, Früchte sehr attraktiv

Wurzel:

- Hauptwurzeln tiefgehend

Standort:

- Sonnig, warm

Eigenschaften:

- Frosthart, wärmeliebend, hitze- und trockenresistent, ausgesprochen stadtklimafest, sehr windresistent, sehr hohes Ausschlagsvermögen

Boden:

- Sehr anpassungsfähig an Boden und pH-Wert

Quelle: BRUNS Pflanzen



Wuchs:

- Kleiner Baum / Großstrauch mit rundlicher oder breit pyramidaler Krone,
- Stamm meistens kurz, nur selten über dem Kronenansatz

Größe:

- 8 - 10 m hoch und ca. 4 - 8 m breit

Blätter:

- Sommergrün, gegenständig, unpaarig gefiedert bis 20 cm lang
- Herbstfärbung gelegentlich gelb bis gelbviolett, braunviolett

Blüten:

- Cremeweiß, dicht, endständig bis 15 cm lange Rispen,
- Angenehmer Duft, Blütezeit Mai/Juni

Früchte:

- Nussfrüchte, geflügelt

Wurzel:

- Herzwurzelsystem mit vertikalen wachsenden Senkern
- Hauptseitenwurzeln flach und sehr weitreichend

Standort:

- Sonne bis absonnig

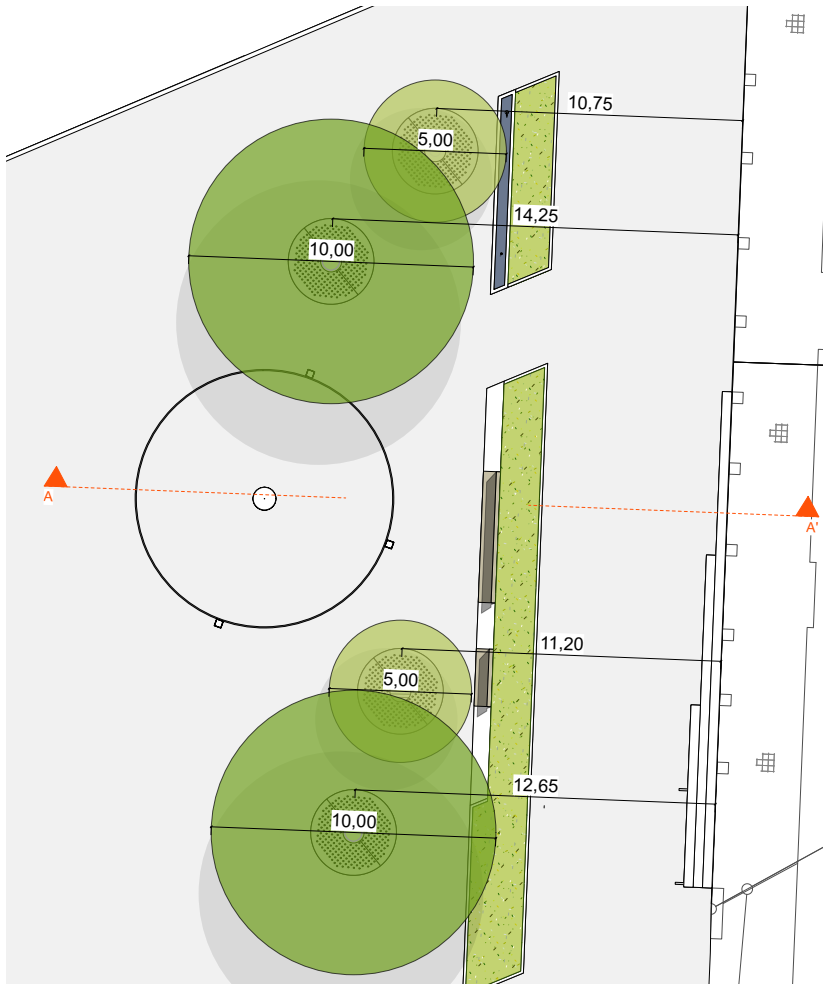
Boden:

- Sehr genügsam, toleriert alle Bodenarten
- Gedeiht auf trockenen bis frischen, warmen Böden, Kalkliebend

Eigenschaften:

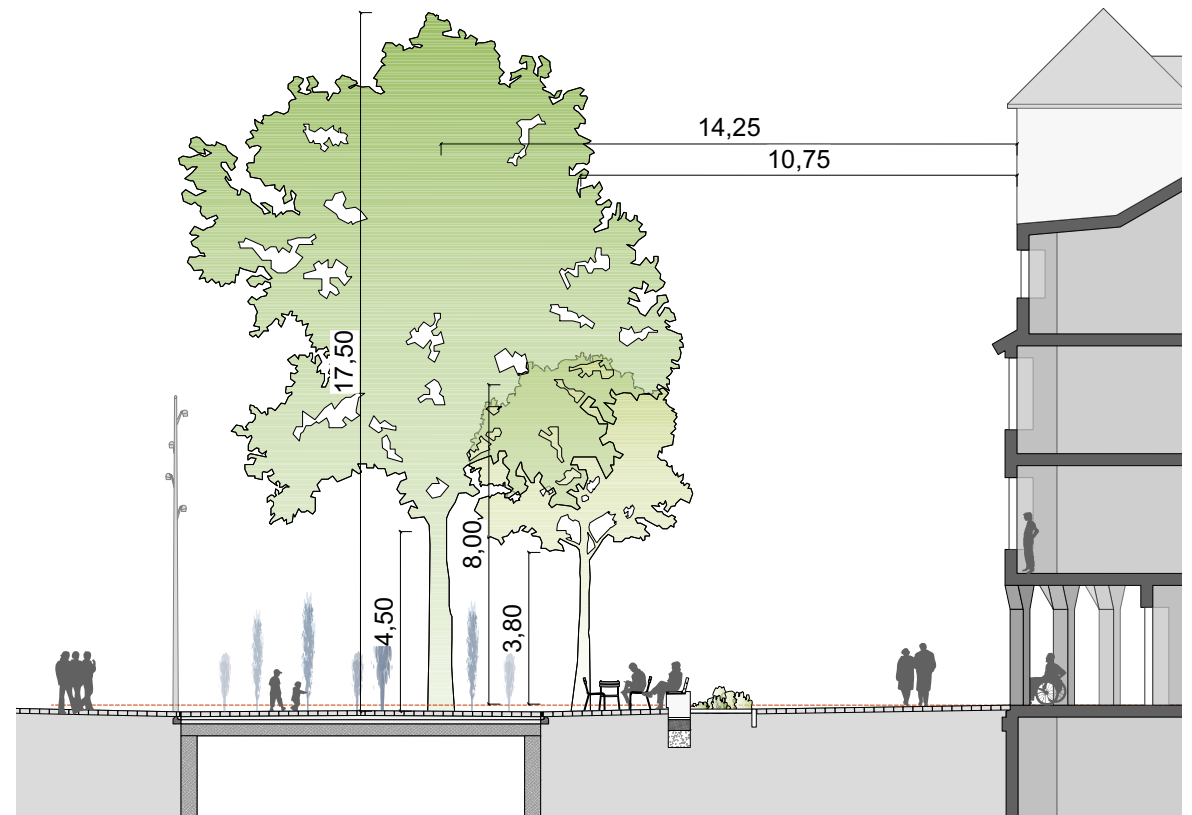
- Frosthart
- Hitze und Trockenheit außerordentlich gut vertragend
- Wärmeliebend und rauchhart
- stadtklimafest

Quelle: BRUNS Pflanzen



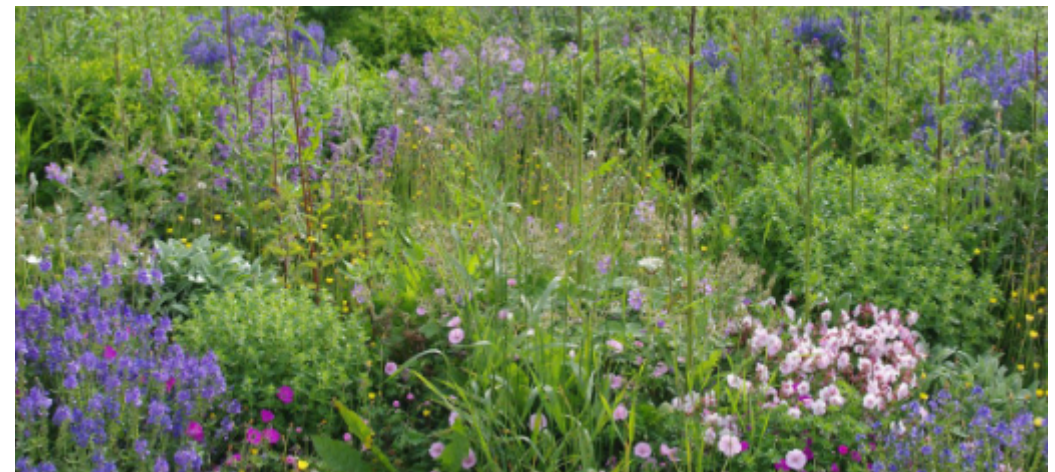
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

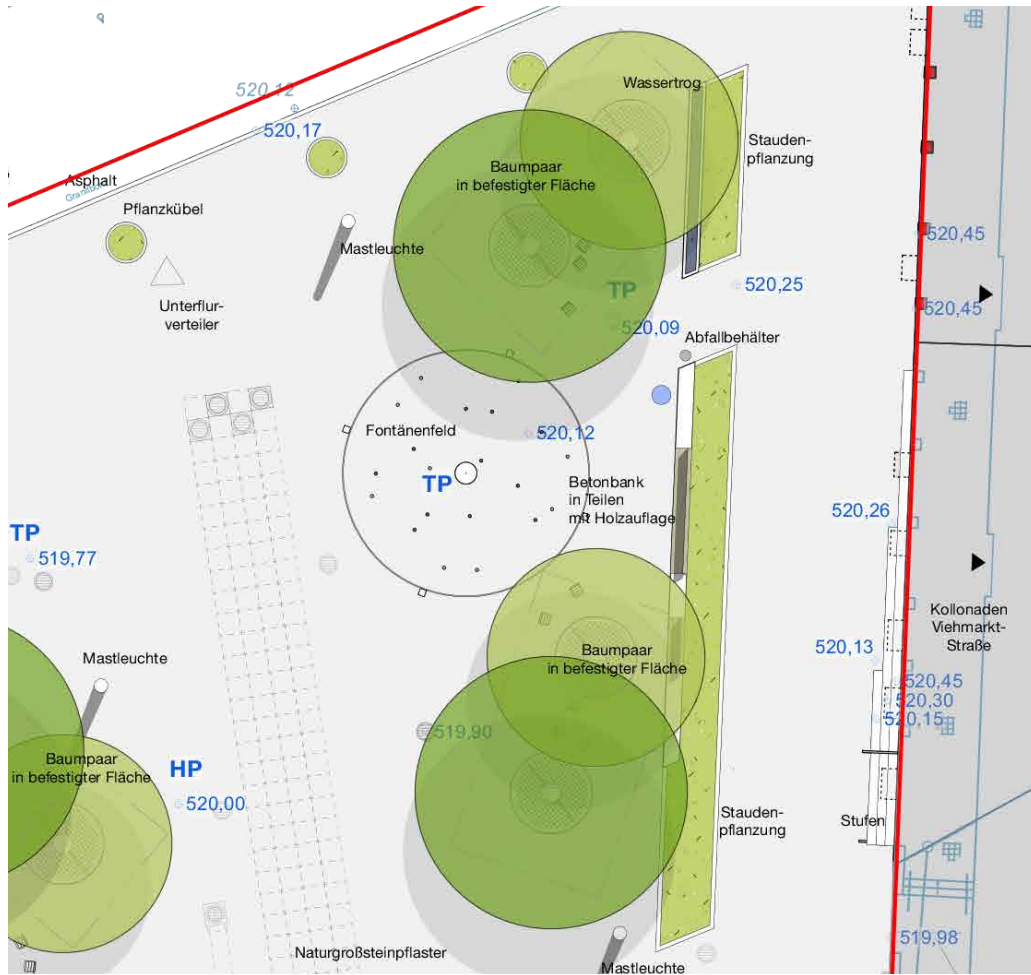
Vegetation



Abstände Baumpflanzungen zu Bestandsgebäude Viehmarktstr. 3a + 3b

23





Regenwassermanagement



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Regenwassermanagement

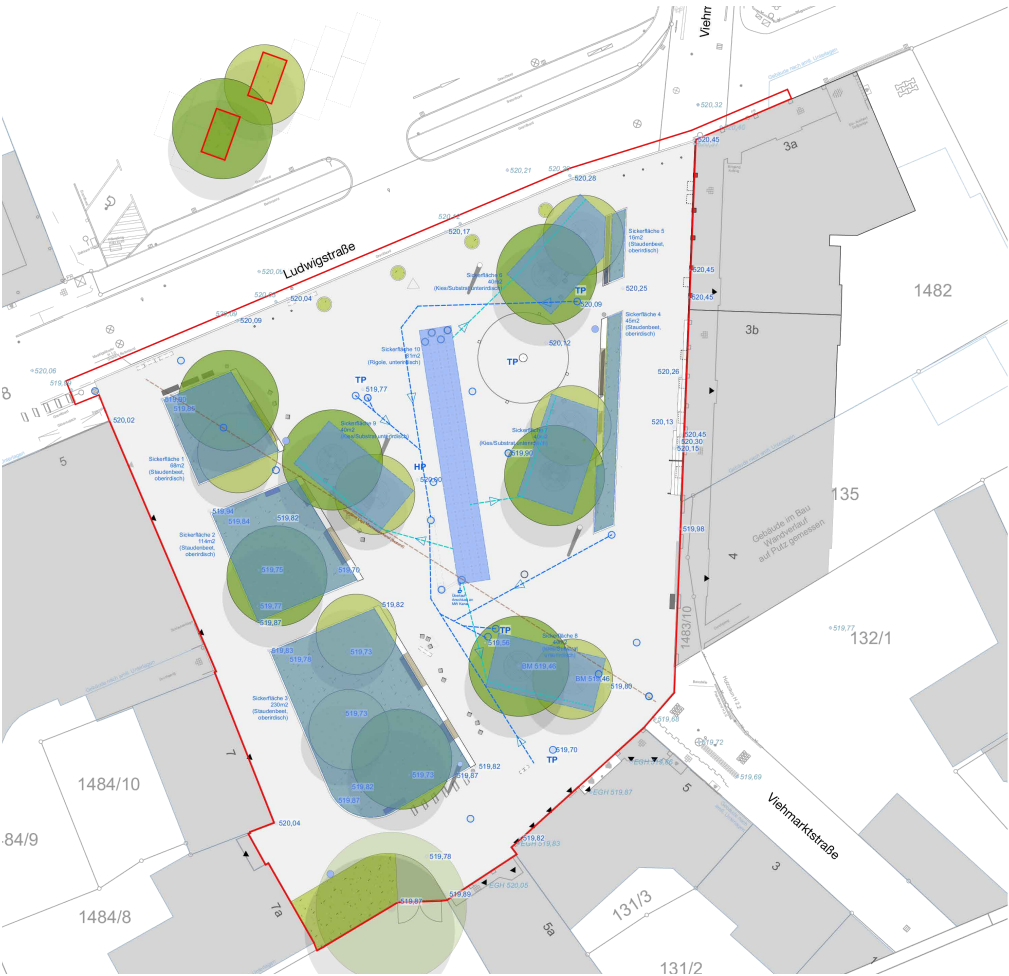
Umgang mit Niederschlagswasser

- Ziel möglichst wenig Regenwasser (direkt) in den Kanal abzuführen
- Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit nachhaltig dem Boden und Pflanzen zur Verfügung stehen (Annäherung an natürliche Wasserhaushaltsbilanz)
- Leitung der Oberflächenwässer in die Pflanzflächen
- Baumrigolen: Voraussetzung: Offenheit der städt. Behörden gegenüber neuen Einbauweisen (z.B. Tiefbau), kein Streusalzeinsatz im Winter!

- > Versickerung von Niederschlagswasser in Staudenbeeten
- > Unter versiegelten Flächen Sickerrigole mit Dränageleitungen zu den Baumstandorten



Umgang mit Niederschlagswasser: Höhenkonzept



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Regenwassermanagement

Überschlägige Berechnung Rigolenvolumen

- Annahme: 100 jähriges, 5 minütiges Regenereignis;
- Annahme Pflasterflächen mit ungünstigstem Abflussbeiwert: 1,0
 - > Erforderliches Speicher/Sickervolumen von knapp 50m3
 - > Versickern: Staudenbeete 470m2, unterirdisch: Rigole 80m2, Sickerflächen Baumstandorte 160m2
 - > Sickerflächen gesamt ca. 710m2

100 jähriges Ereignis:			
Regenspende r (5,100) (r in l/s*ha) FFB	5,00	613,30	
Oberfläche	Fläche A in m²	Spitzenabflussbeiwert C _s (ψ)	Abflusswirksame Flächen A _u
Flächen	2.550,00	1,00	2.550,00
Pflasterbelag, inkl. Bänke, Borde (überschlägig), ψ 1,0	2.550,00	1,00	2.550,00
Annahme ungünstigster Abflussbeiwert!			
A _{UEAG} in m²			2.550,00
A _{UEAG} in ha			0,26
Berechnung benötigtes Speichervolumen bei r(D,100)			
Regendauer in min		5,00	5,00
Zufluss zum Retentionsbecken in m³/s		0,00	0,16
Q _{zufluss} = r(D,n)*A _{UEAG} *10 ⁻⁷			
Benötigtes Speichervolumen m³		0,00	46,92
V _{Rück} = Q _{zufluss} * (D * 60)			

Umgang mit Niederschlagswasser: Sickerflächen



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Regenwassermanagement

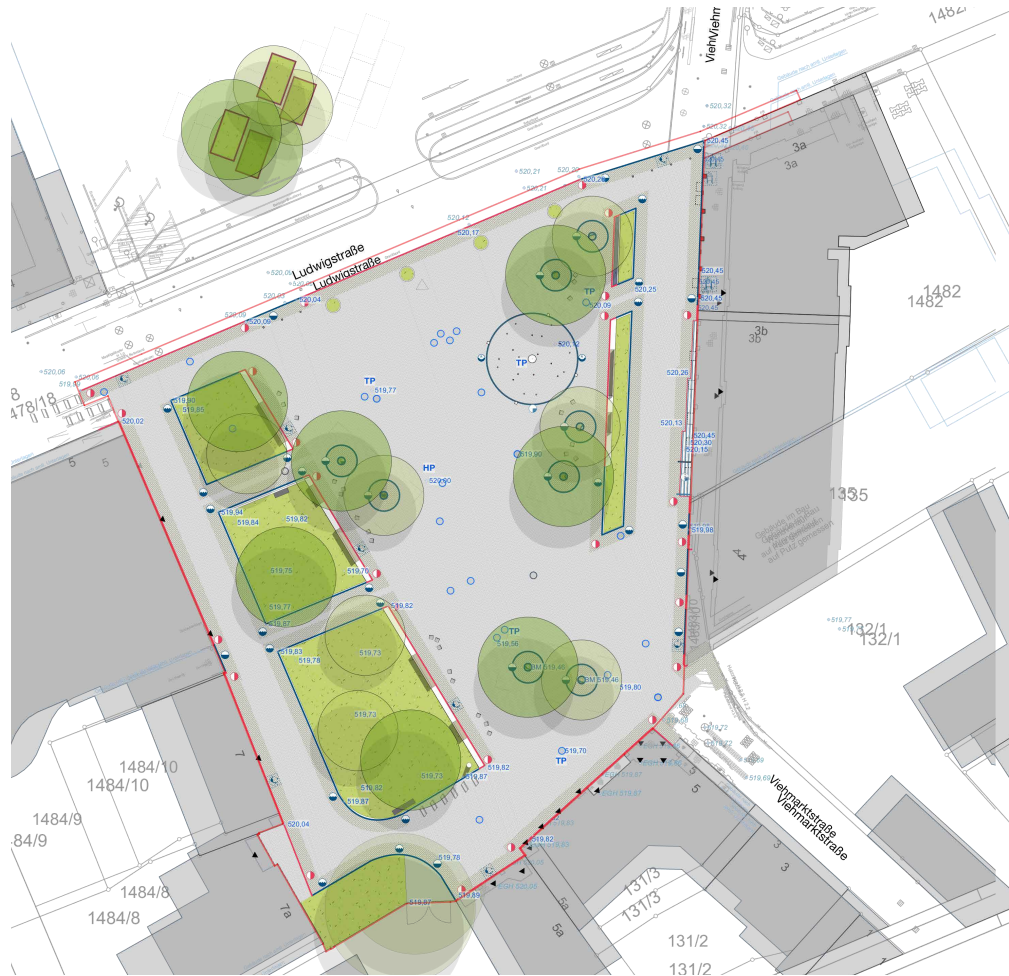
Überschlägige Berechnung Anstauvolumen

- Annahme: 100 jähriges, 5 minütiges Regenereignis;
- Annahme komplettes Bearbeitungsgebiet ohne Abfluss, Abflussbeiwert: 1,0
- > Erforderliches Speicher/Sickervolumen von knapp 60m3
- > Oberirdische Anstauflächen für anfallendes Niederschlagswasser beispielsweise bei Starkregenereignissen,: Staudenbeete 30 m3, Vertiefungen Pflasterflächen 60m3
- > Oberirdisches Anstauvolumen gesamt ca. 90m3

100 jähriges Ereignis:			
Regenspende r (5,100) (r in l/s*ha) FFB	5,00	613,30	
Oberfläche	Fläche A in m²	Spitzenabflussbeiwert C _s (ψ)	Abflusswirksame Flächen A _u
Flächen	3.100,00	1,00	3.100,00
Pflasterbelag, inkl. Bänke, Borde (überschlägig), ψ 1,0	3.100,00	1,00	3.100,00
Annahme ungünstigster Abflussbeiwert!			
A _{UEAG} in m²			3.100,00
A _{UEAG} in ha			0,31
Berechnung benötigtes Speichervolumen bei r(D,100)			
Regendauer in min	5,00	5,00	
Zufluss zum Retentionsbecken in m³/s	0,00	0,19	
Q _{zufluss} = r(D,n)*A _{UEAG} *10 ⁻⁷			
Benötigtes Speichervolumen m³	0,00	57,04	
V _{Rück} = Q _{zufluss} * (D * 60)			

Umgang mit Niederschlagswasser: oberirdische Anstauflächen

Belag / Barrierefreiheit



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

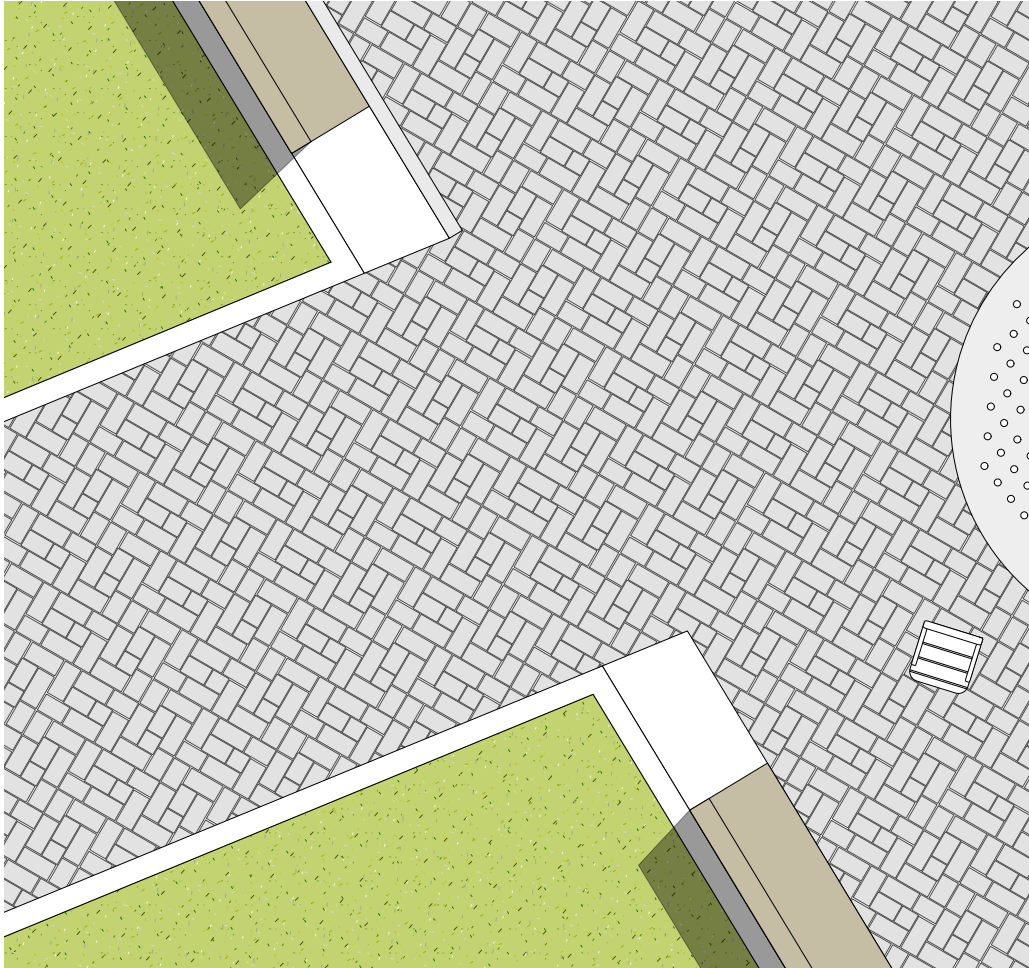
Belag / Barrierefreiheit

Belag und Barrierefreiheit

- einheitlicher Bodenbelag aus Granitgroßsteinpflaster im ungerichteten Verband in ungebundener Bauweise
- barrierefrei, alle wichtigen Bereiche und Aufenthaltsflächen werden barrierefrei erschlossen und zugänglich gemacht. Das zu verwendende Natursteinpflaster im Großsteinformat entspricht den Richtlinien des Barrierefreien Bauens. Oberfläche gesägt, kugelgestrahlt oder geflammt.
- Weiterhin ist geplant die ersten fünf Kolonnaden im Osten des Platzes zu öffnen, ebenerdig anzuschließen und somit die barrierefreien Wegelängen auf den Viehmarktplatz zu verkürzen.
- Soweit möglich werden Eingangsstufen entfernt und der barrierefreie Zugang zu Gebäuden hergestellt

-> Stellungnahme des Beirates für Menschen mit Behinderung liegt vor.

Lageplan zur Barrierefreiheit



Belag und Barrierfreiheit

- einheitlicher Bodenbelag aus Granitgroßsteinpflaster im ungerichteten Verband in ungebundener Bauweise
- barrierefrei, alle wichtigen Bereiche und Aufenthaltsflächen werden barrierefrei erschlossen und zugänglich gemacht. Das zu verwendende Natursteinpflaster im Großsteinformat entspricht den Richtlinien des Barrierefreien Bauens. Oberfläche gesägt, kugelgestrahlt oder geflammt.
- Weiterhin ist geplant die ersten fünf Kolonnaden im Osten des Platzes zu öffnen, ebenerdig anzuschließen und somit die barrierefreien Wegelängen auf den Viehmarktplatz zu verkürzen.
- Soweit möglich werden Eingangsstufen entfernt und der barrierefreie Zugang zu Gebäuden hergestellt

-> Stellungnahme des Beirates für Menschen mit Behinderung liegt vor.





Granitsorten von links
nach rechts:
Fürstensteiner Granit,
Bruch Buchleiten,
Granum No. 2

Granitsorten von links
nach rechts:
Granit Porto Viseo,
Granit Roriz,
Strehleener Granit



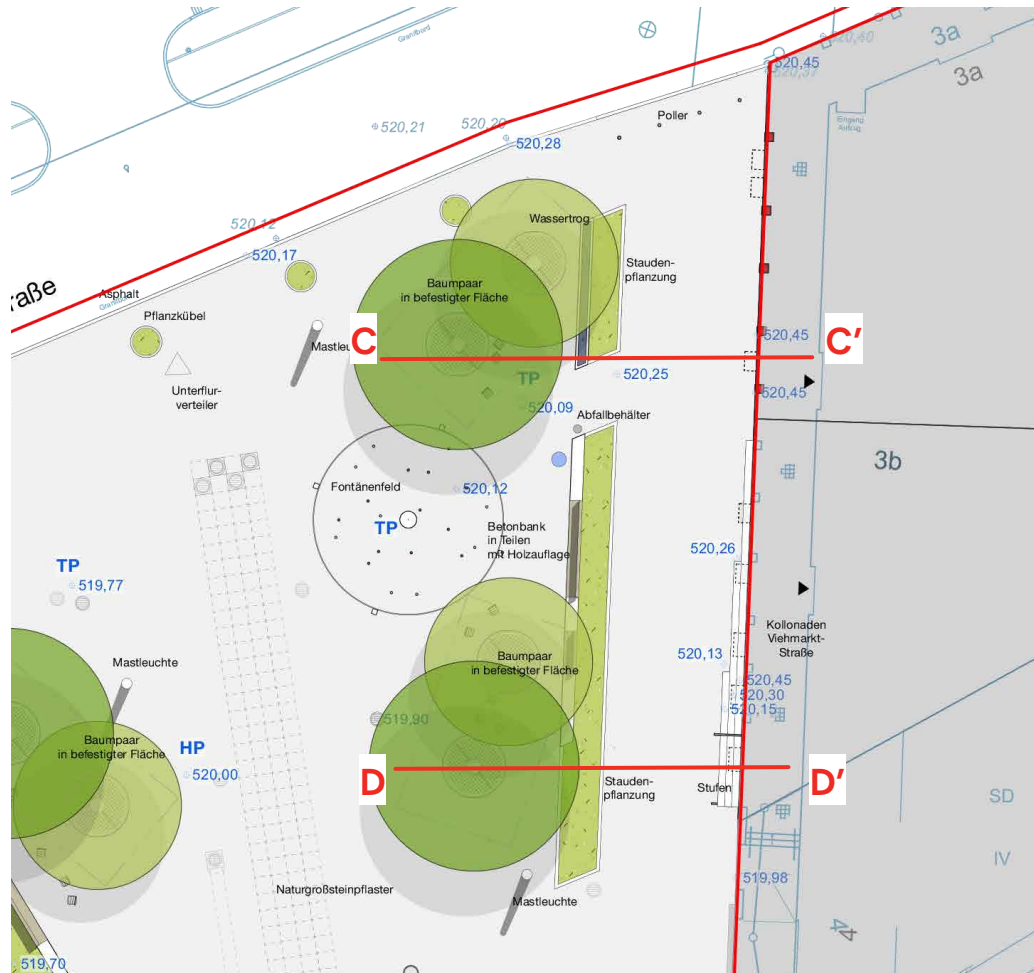
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Belag / Barrierefreiheit



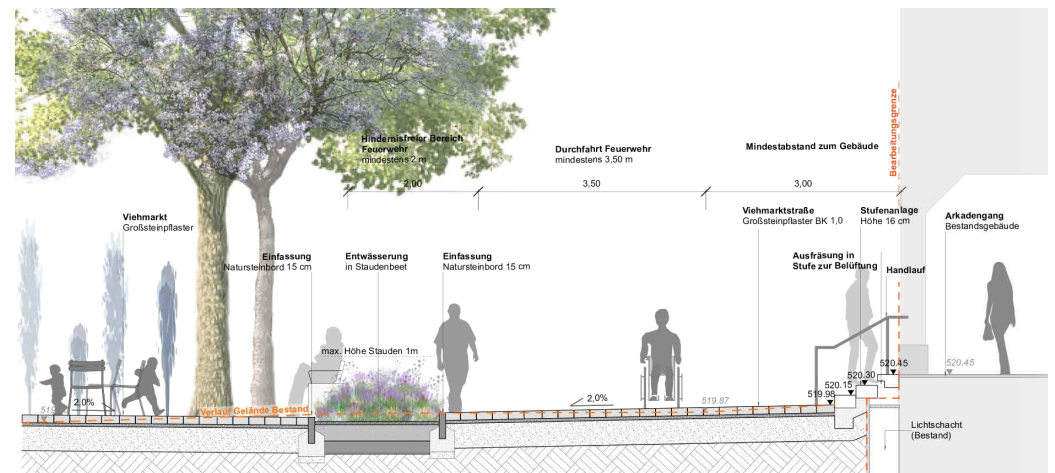
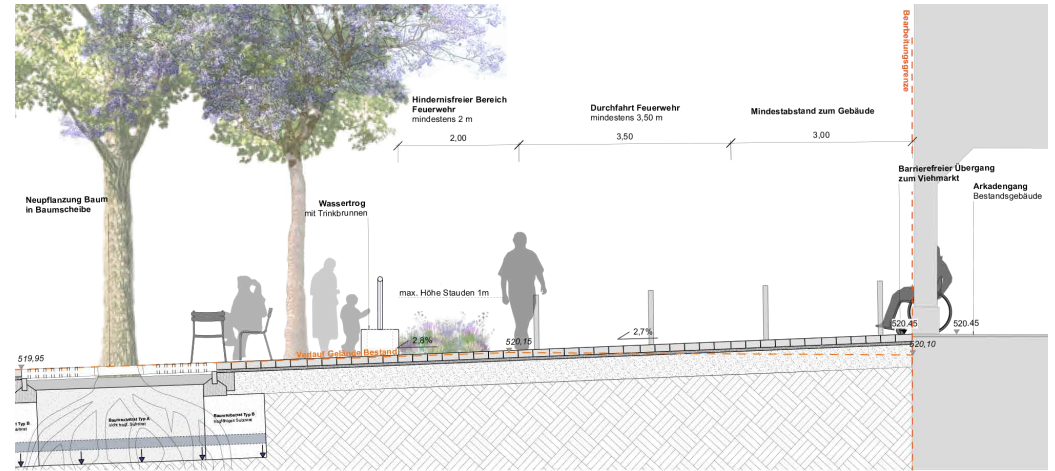
Kolonnaden Viehmarktstraße (Bestand)

35

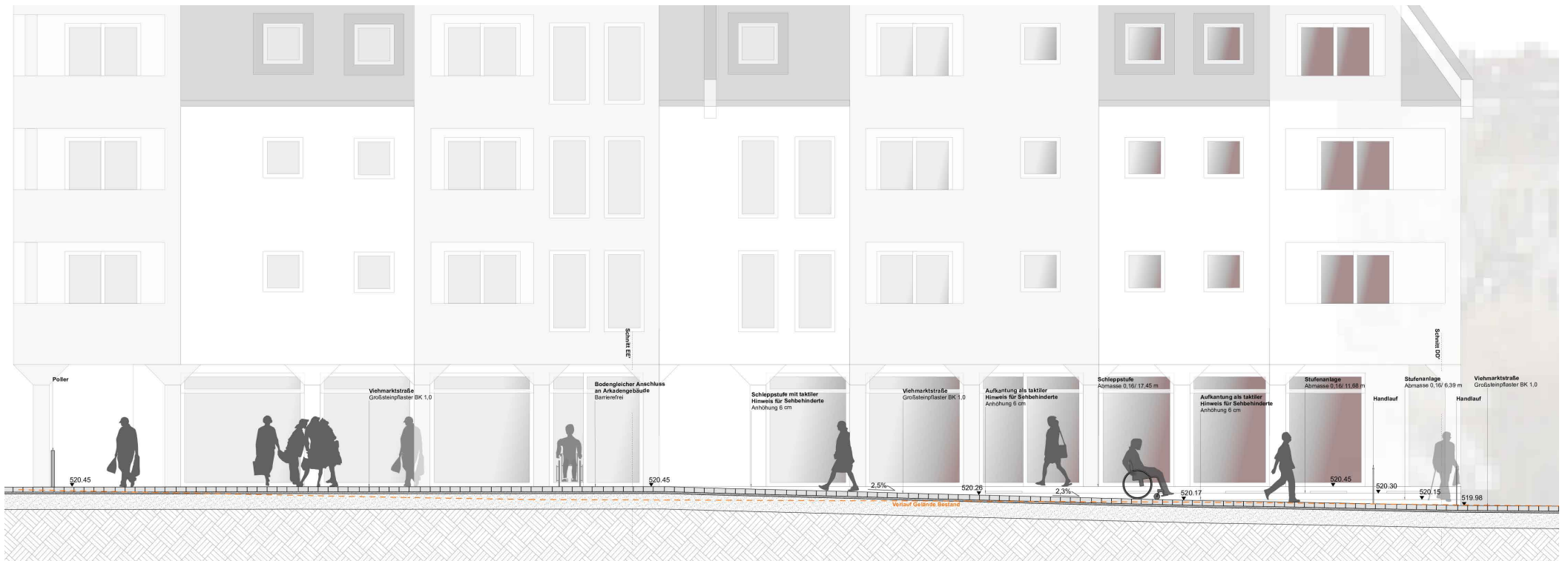


LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Belag / Barrierefreiheit



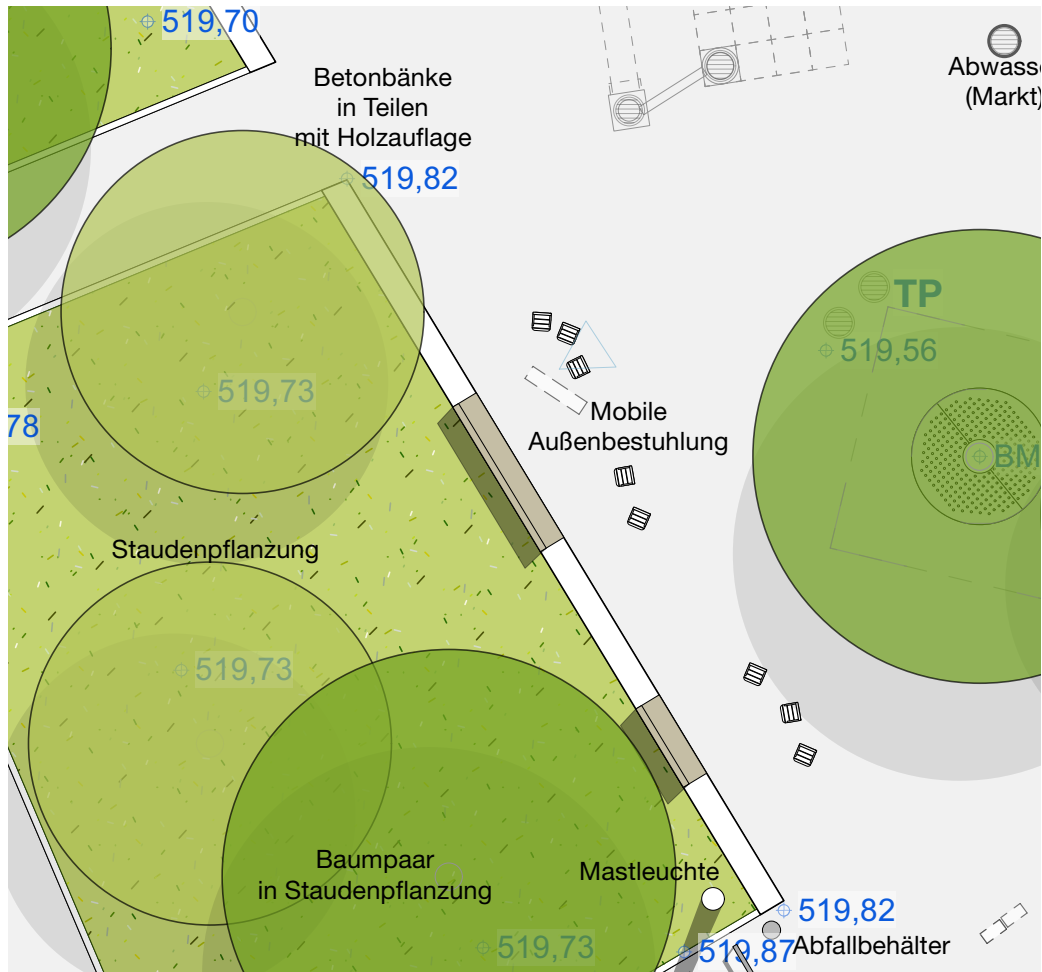
Anhebung Belag zur barrierefreien Erschließung der Kolonnaden im nördlichen Teil und Schleppstufen an Kolonnaden



Ausstattung



Friedensplatz, Bad
Lauchstädt

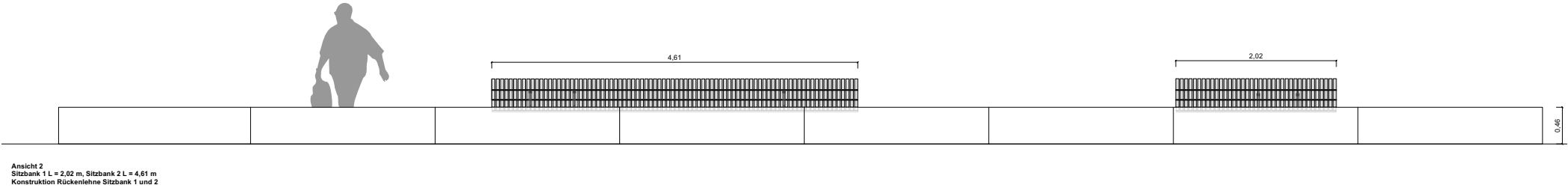
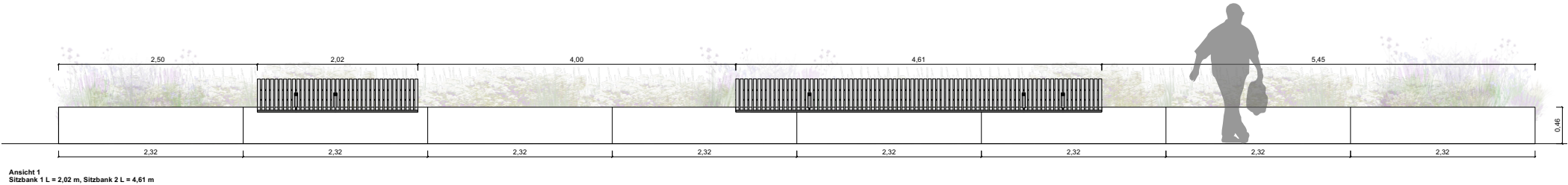


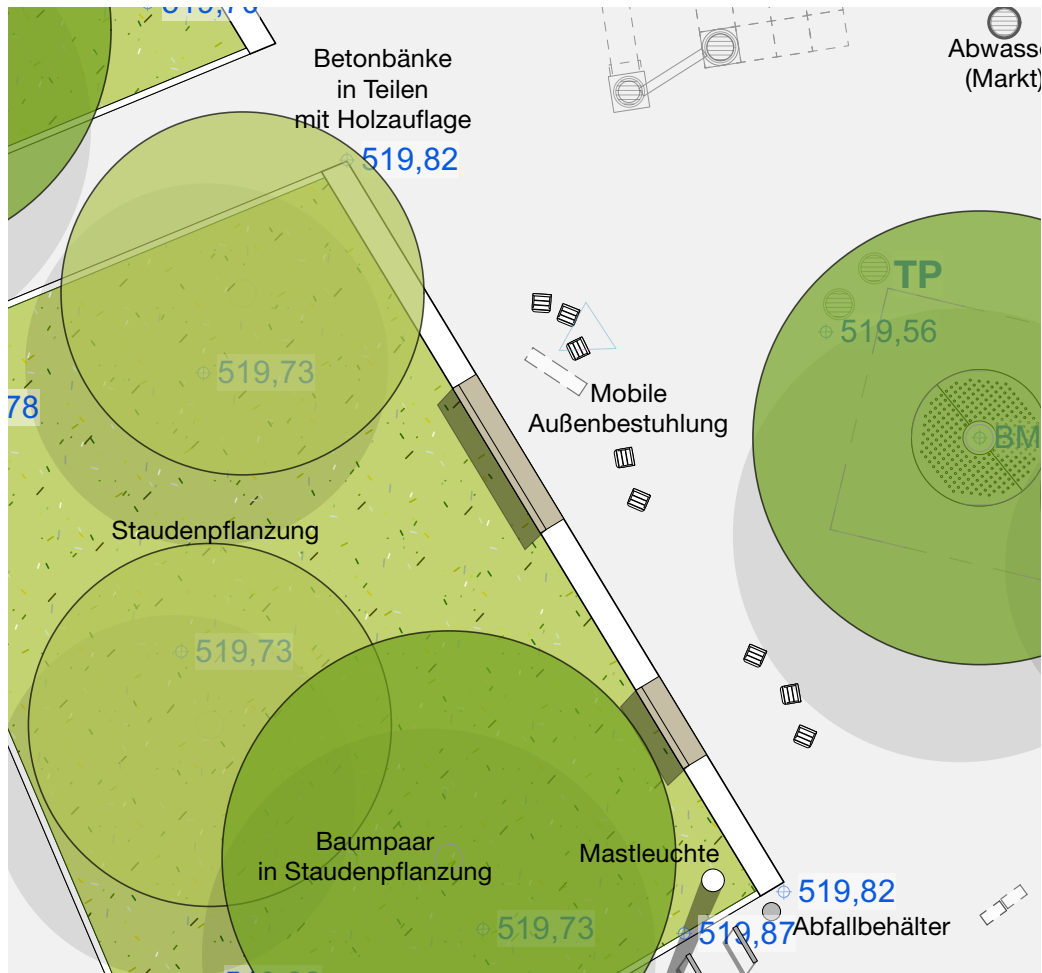
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Ausstattung



Sitzelemente



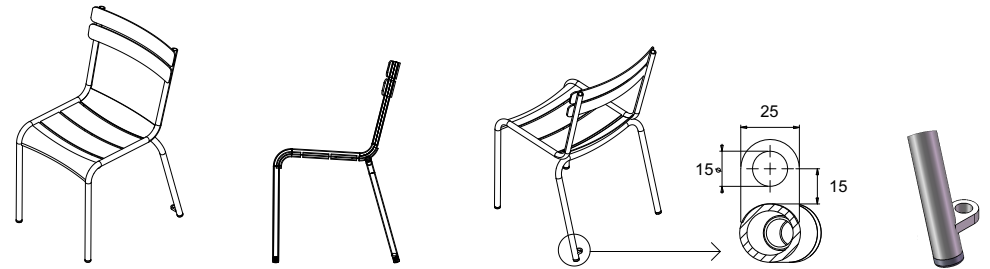


Bestuhlung
Humboldt-Forum
Quelle: bbz



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Ausstattung



Mobiles Stadtmobiliar

43



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Ausstattung



Kübelbepflanzung
Quelle: streetlife

Temporäre Aufstellung Pflanzkübel



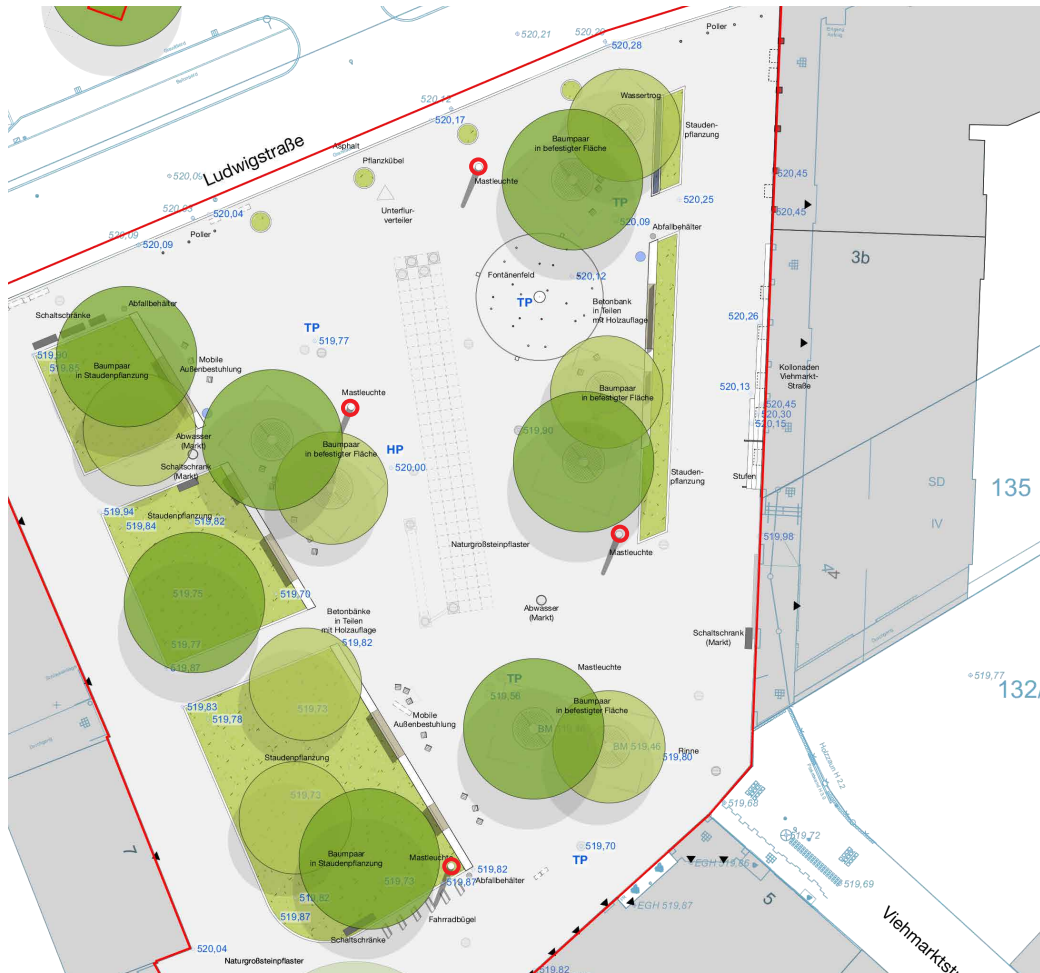
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Ausstattung



Unterflurverteiler
Quelle: Gifas

Unterflurverteiler, Schaltschränke u. Abwasser (Markt), Hydranten



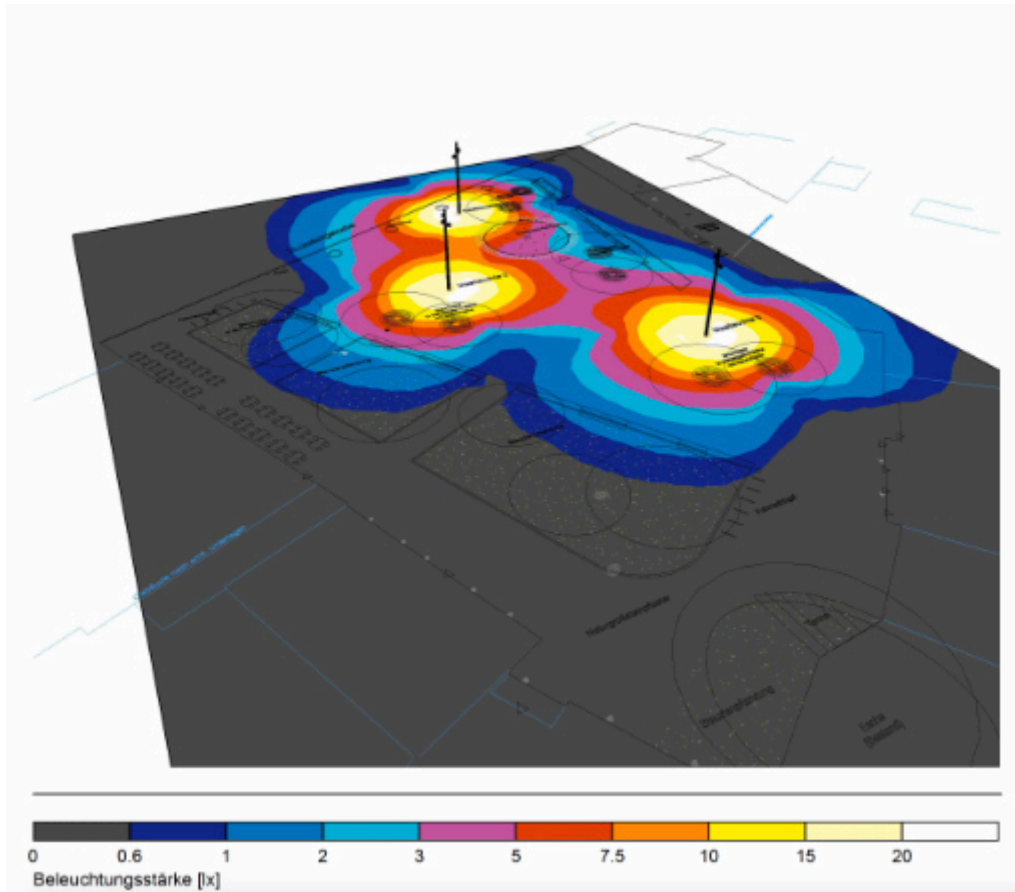
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Ausstattung



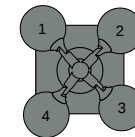
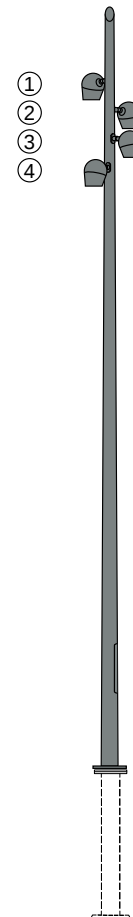
Mastleuchte
Quelle: Selux

Beleuchtung



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Ausstattung



Leuchtenkonfiguration

Masthöhe:	8 m
Art Ausleger:	Sistema 3
Farbe:	Selux Graphit
Leuchtenköpfe:	4
Anordnung:	Auf unterschiedlichen Ebenen, 315° Winkelsegment
Ladestationen mit Erdstück:	0 1.600 mm

Mastleuchte
Quelle: Selux

Beleuchtung: Lichttechnische Berechnung



LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

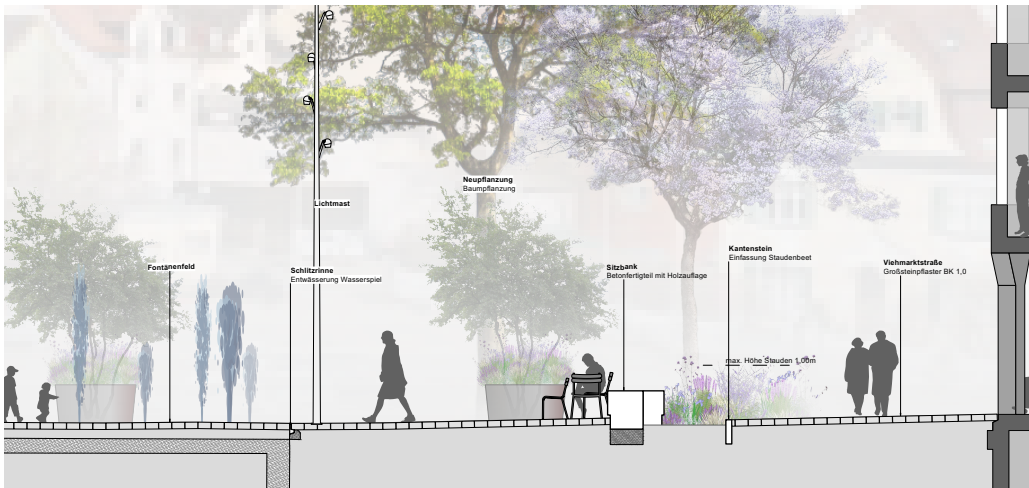
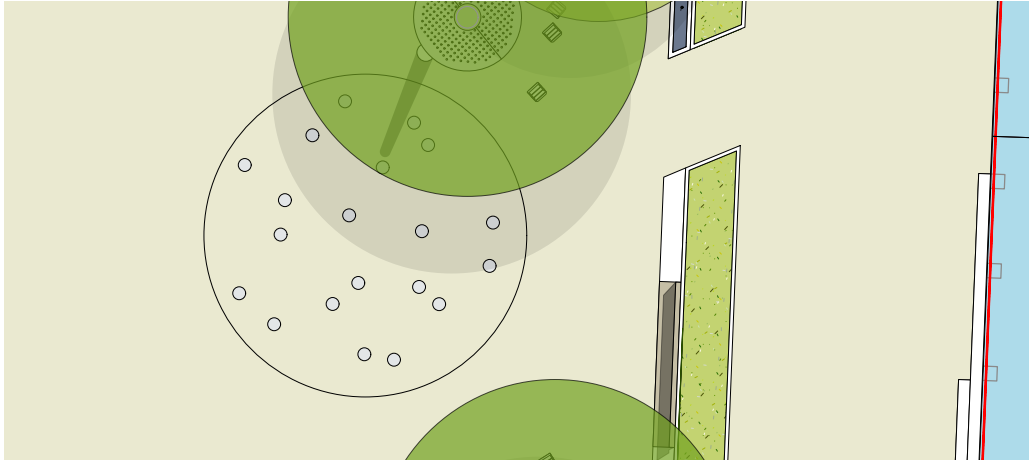
Ausstattung



Fahrradbügel
Viernheim
Quelle: bbz

Fahrradbügel, Abfallbehälter

Fontänenfeld / Wassertrog

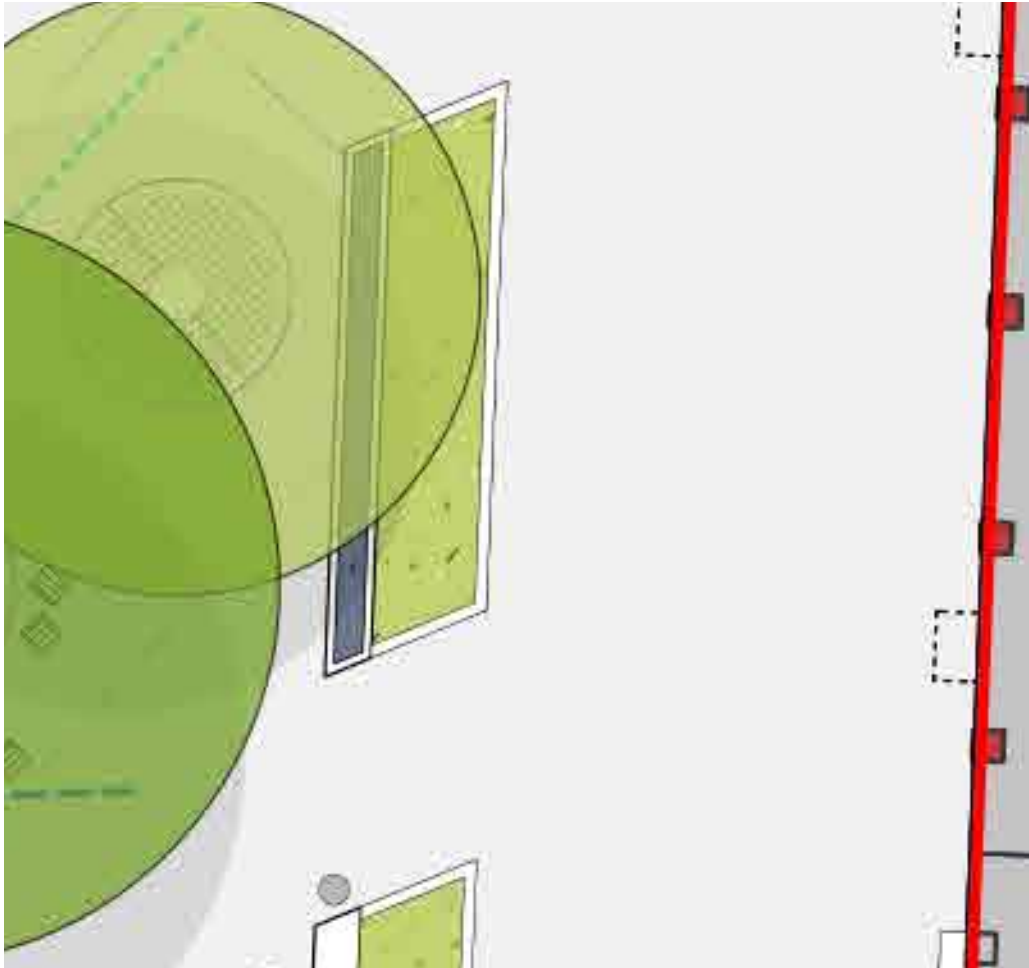


LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Fontänenfeld / Wassertrog



Bodengleiches, überfahrbares Wasserspiel mit Fontänen



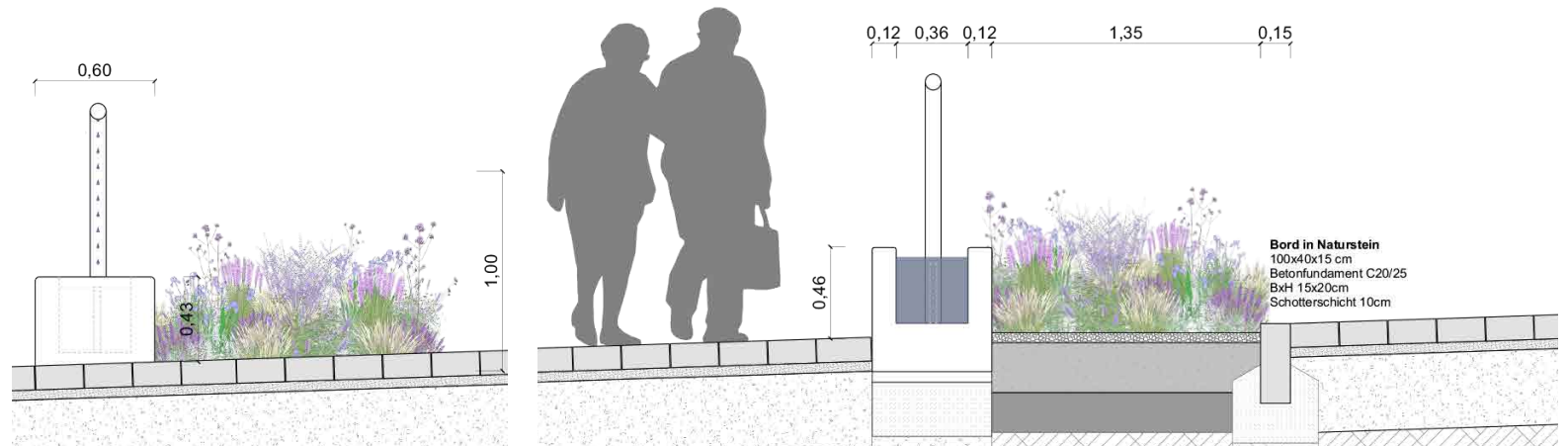
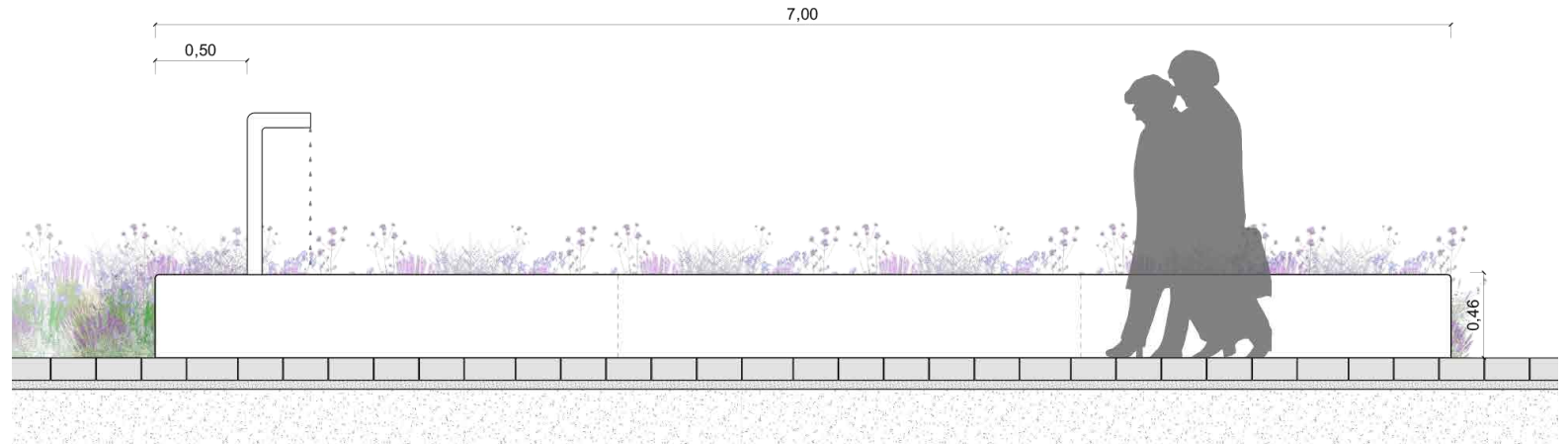
LPH 3_Viehmarktplatz Süd
Fürstenfeldbruck PBA

Fontänenfeld / Wassertrog



Tränke als Reminiszenz an eine Viehtränke

51

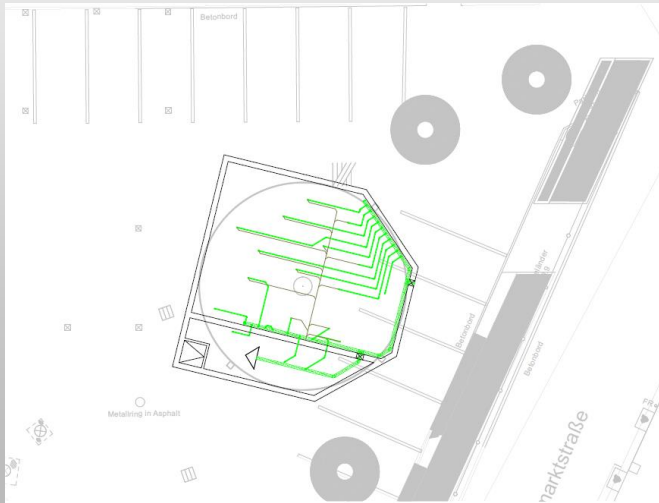


Anlagenkonzepte

Umlaufbrunnen

Herstellsumme: 450.000,00 € (brutto)

Unterhaltskosten: 18.244,83 € (brutto)



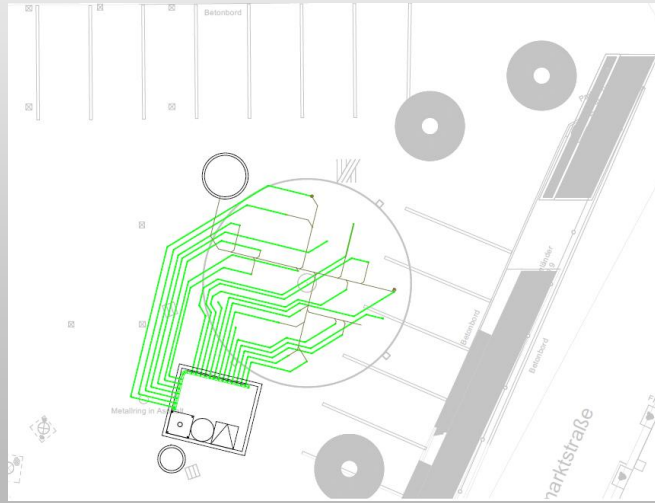
Nachhaltigkeit:

Der Umlaufbrunnen wird ausschließlich mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz versorgt, wird technisch behandelt und muss über das öffentliche Kanalnetz entsorgt werden

Grundwasserbrunnen

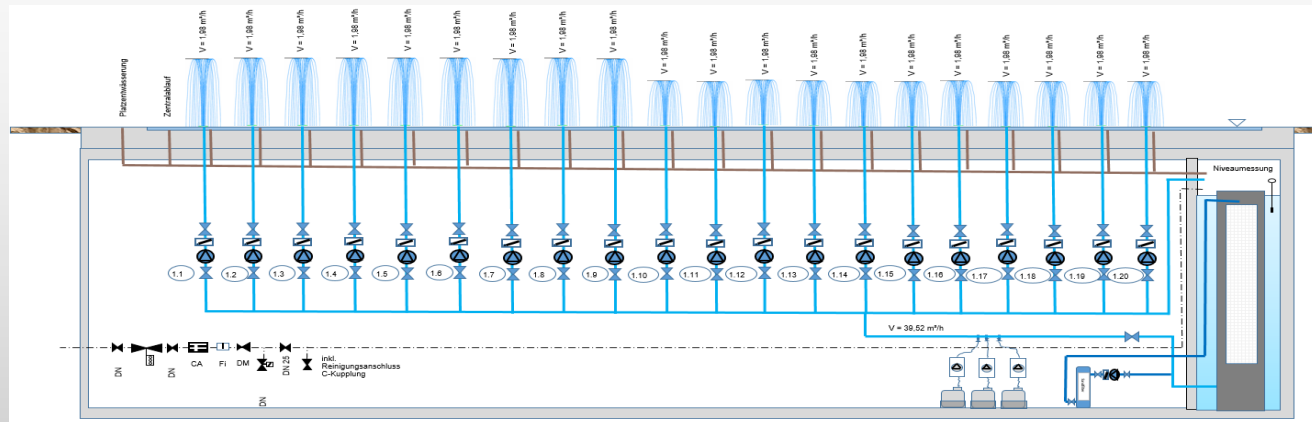
Herstellsumme: 261.726,77 € (brutto)

Unterhaltskosten: 14.188,55 € (brutto)

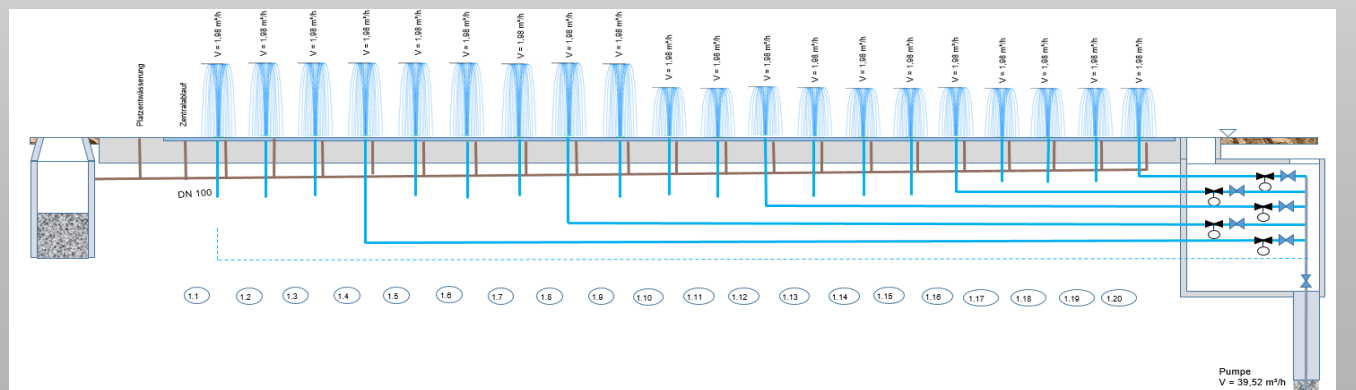


Der Grundwasserbrunnen wird ausschließlich mit direkt vorhandenem Grundwasser mit ca. 14°C versorgt und wird direkt evtl. mit leichter Temperaturerhöhung dem Grundwasser wieder zugeführt

Anlagenkonzept Umlaufbrunnen



Grundwasserbrunnen



Betriebskostenanalyse

Umlaufbrunnen



ca. 15.300€ (netto)

Grundwasserbrunnen



ca. 12.000€ (netto)

Kosten / Termine

Kostengruppen	Element- kosten (netto)	Element- kosten (brutto)
500 AUSSENANLAGEN GESAMT		
511 Herstellung	66.990,00 €	
510 ERDBAU	66.990,00 €	79.718,10 €
533 Plätze	609.780,00 €	
530 OBERBAU, DECKSCHICHTEN	609.780,00 €	725.638,20 €
541 Einfriedungen	33.310,00 €	
542 Schutzkonstruktionen	38.400,00 €	
544 Rampen, Treppen, Tribünen	48.035,00 €	
547 Kanal- und Schachtkonstruktionen	10.270,00 €	
540 BAUKONSTRUKTION IN AUSSENANLAGEN	130.015,00 €	154.717,85 €
551 Abwasseranlagen	185.223,00 €	
552 Wasseranlagen, mit Grundwasserbrunnen	239.890,00 €	
556 Elektrische Anlagen	107.640,00 €	
540 TECHNISCHE ANLAGEN	532.753,00 €	633.976,07 €
551 Allgemeine Einbauten	183.850,00 €	
550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN	183.850,00 €	218.781,50 €
571 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	38.420,00 €	
573 Pflanzen	133.300,00 €	
579 Sonstiges zu KG 570	54.830,00 €	
570 VEGETATIONSFLÄCHEN	226.550,00 €	269.594,50 €
591 Baustelleneinrichtung	102.630,00 €	
593 Sicherungsmaßnahmen	3.970,00 €	
594 Abbruchmaßnahmen	148.090,00 €	
596 Entsorgung	84.052,00 €	
597 Zusätzliche Maßnahmen	1.500,00 €	
590 SONSTIGE MASSNAHMEN	254.690,00 €	303.081,10 €
500 Neugestaltung Viehmarktplatz Süd GESAMT (exkl. 5% Sicherheit)	2.004.628,00 €	2.385.507,32 €

Kostengruppen	Element- kosten (netto)	Element- kosten (brutto)
Variante A: Wasseranlagen in KG 540, mit Grundwasserbrunnen inkl. Brunnenstube		
500 AUSSENANLAGEN		
510 GELÄNDEFLÄCHEN	66.990,00 €	79.718,10 €
520 BEFESTIGTE FLÄCHEN	609.780,00 €	725.638,20 €
530 BAUKONSTRUKTIONEN IN AUSSENANLAGEN	130.015,00 €	154.717,85 €
540 TECHNISCHE ANLAGEN IN AUSSENANLAGEN	532.753,00 €	633.976,07 €
550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN	183.850,00 €	218.781,50 €
570 PFLANZ- UND SAATFLÄCHEN	226.550,00 €	269.594,50 €
590 SONSTIGE MASSNAHMEN	254.690,00 €	303.081,10 €
500 Viehmarktplatz GESAMT	2.004.628,00 €	2.385.507,32 €
Sicherheit	5,00%	100.231,40 €
Viehmarktplatz Süd GESAMT	2.104.859,40	2.504.782,69 €

	(netto)	(brutto)	Inkl. 20% Baunebenkosten
KOSTENVERFOLGUNG			
Kostenschätzung vom 08.06.2022	2.245.038,60 €	2.671.595,93 €	3.205.915,12 €
Kostenberechnung vom 22.08.2022	2.104.859,40 €	2.504.782,69 €	3.005.739,22 €
Kostenvorgabe Bauherr (17.11.2021): 2,7 Mio. € Inkl. 20% Nebenkosten	1.890.756,30 €	2.250.000,00 €	2.700.000,00 €
Differenz Kostenvorgabe – Vorentwurf	214.103,10 €	254.782,69 €	305.739,22 €
Differenz Kostenvorgabe – Kostenschätzung in %	18,74%	18,74%	18,74%
Differenz Kostenschätzung – Kostenberechnung in %*	-6,24%	-6,24%	-6,24%
Differenz Kostenvorgabe – Entwurf	12,49%	12,49%	12,49%

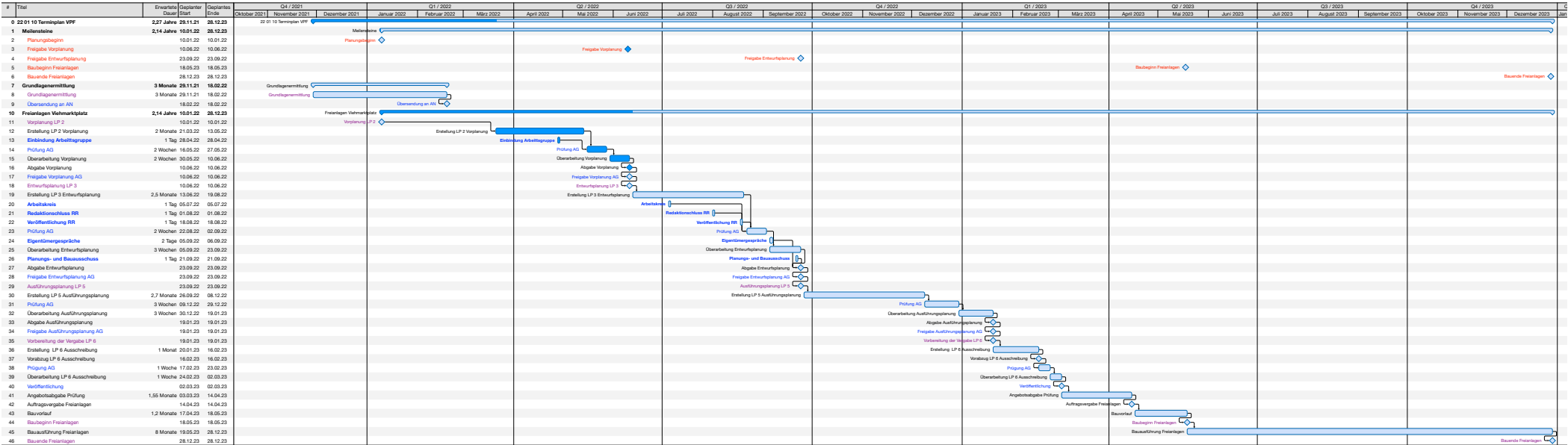
* Die Kostensteigerungen basieren auf verschiedenen kostenwirksamen Parametern. Dazu zählen eine Baupreissteigerung vom I. Quartal 2022 zum II. Quartal 2022 von ca. 7 %, sowie von zusätzlichen Maßnahmen, z.B. die Anhebung der Lichtschächte in KG 533 oder Hinzunahme der Rigolenentwässerung in KG 551.

Kostengruppen	Element- kosten (netto)	Element- kosten (brutto)
500 AUSSENANLAGEN GESAMT		
511 Herstellung	66.990,00 €	
510 ERDBAU	66.990,00 €	79.718,10 €
533 Plätze	609.780,00 €	
530 OBERBAU, DECKSCHICHTEN	609.780,00 €	725.638,20 €
541 Einfriedungen	33.310,00 €	
542 Schutzkonstruktionen	38.400,00 €	
544 Rampen, Treppen, Tribünen	48.035,00 €	
547 Kanal- und Schachtkonstruktionen	10.270,00 €	
540 BAUKONSTRUKTION IN AUSSENANLAGEN	130.015,00 €	154.717,85 €
551 Abwasseranlagen	185.223,00 €	
552 Wasseranlagen, mit Umlaufwasserbrunnen	435.170,00 €	
556 Elektrische Anlagen	107.640,00 €	
540 TECHNISCHE ANLAGEN	728.033,00 €	866.359,27 €
551 Allgemeine Einbauten	183.850,00 €	
550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN	183.850,00 €	218.781,50 €
571 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	38.420,00 €	
573 Pflanzen	133.300,00 €	
579 Sonstiges zu KG 570	54.830,00 €	
570 VEGETATIONSFLÄCHEN	226.550,00 €	269.594,50 €
591 Baustelleneinrichtung	112.390,00 €	
593 Sicherungsmaßnahmen	3.970,00 €	
594 Abbruchmaßnahmen	148.090,00 €	
596 Entsorgung	84.052,00 €	
597 Zusätzliche Maßnahmen	1.500,00 €	
590 SONSTIGE MASSNAHMEN	264.450,00 €	314.695,50 €
500 Neugestaltung Viehmarktplatz Süd GESAMT (exkl. 5% Sicherheit)	2.209.668,00 €	2.629.504,92 €

Kostengruppen	Element- kosten (netto)	Element- kosten (brutto)
Variante B: Wasseranlagen in KG 540, mit Umlaufwasserbrunnen inkl. Brunnenstube		
500 AUSSENANLAGEN		
510 GELÄNDEFLÄCHEN	66.990,00 €	79.718,10 €
520 BEFESTIGTE FLÄCHEN	609.780,00 €	725.638,20 €
530 BAUKONSTRUKTIONEN IN AUSSENANLAGEN	130.015,00 €	154.717,85 €
540 TECHNISCHE ANLAGEN IN AUSSENANLAGEN	728.033,00 €	866.359,27 €
550 EINBAUTEN IN AUSSENANLAGEN	183.850,00 €	218.781,50 €
570 PFLANZ- UND SAATFLÄCHEN	226.550,00 €	269.594,50 €
590 SONSTIGE MASSNAHMEN	264.450,00 €	314.695,50 €
500 Viehmarktplatz GESAMT	2.209.668,00 €	2.629.504,92 €
Sicherheit	5,00%	110.483,40 €
Viehmarktplatz Süd GESAMT	2.320.151,40	2.760.980,17 €

	(netto)	(brutto)	Inkl. 20% Baunebenkosten
KOSTENVERFOLGUNG			
Kostenschätzung vom 08.06.2022	2.245.038,60 €	2.671.595,93 €	3.205.915,12 €
Kostenberechnung vom 22.08.2022	2.320.151,40 €	2.760.980,17 €	3.313.176,20 €
Kostenvorgabe Bauherr (17.11.2021): 2,7 Mio. € Inkl. 20% Nebenkosten	1.890.756,30 €	2.250.000,00 €	2.700.000,00 €
Differenz Kostenvorgabe – Vorentwurf	429.395,10 €	510.980,17 €	613.176,20 €
Differenz Kostenvorgabe – Kostenschätzung in %	18,74%	18,74%	18,74%
Differenz Kostenschätzung – Kostenberechnung in %*	3,35%	3,35%	3,35%
Differenz Kostenvorgabe – Entwurf	22,08%	22,08%	22,08%

* Die Kostensteigerungen basieren auf verschiedenen kostenwirksamen Parametern. Dazu zählen eine Baupreissteigerung vom I. Quartal 2022 zum II. Quartal 2022 von ca. 7 %, sowie von zusätzlichen Maßnahmen, z.B. die Anhebung der Lichtschächte in KG 533 oder Hinzunahme der Riolonentwässerung in KG 551.



bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, 10557 Berlin
T +49 30 40 50 439 14
office@bbzberlin.la
www.bbz.la



Berlin, 08.09.2022

Alle Plandarstellungen sind unmaßstäblich.



Entwurfsplanung mit Vermesser- und Leitungsplan



Luftbild des Viehmarktplatzes

