

# STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

## Beschlussvorlage Nr. 2838/2022

### 28. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sachantrag-Nr. 102/2020-26 CSU-Fraktion; Wohnraum für alle - hybride Bauweise und hybride Nutzung			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	SG-41/Gug.	Erstelldatum	13.10.2022	
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	Entscheidung	25.01.2023	Ö

Anlagen: Sachantrag-Nr. 012/2020-2026 CSU-Fraktion vom 02.10.2022

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß Sachantrag-Nr. 102/2020-2026:

#### **Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:**

Der Stadtrat beschließt, dass die Flächen östlich der Julie-Mayr-Straße der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises zur Bebauung in Hybridbauweise übergeben werden, damit dort günstiger Wohnraum und ein Einheimischenmodell im Geschosswohnungsbau zeitnah entstehen können.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Verwaltung beauftragt, zu prüfen, ob und unter welcher Voraussetzung die Flächen östlich der Julie-Mayr-Straße der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises zur Bebauung übergeben werden sollen, damit dort zeitnah günstiger Wohnraum entstehen kann und einen entsprechenden Vorschlag den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

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	
Klimarelevanz			gering	
Umweltauswirkungen			gering	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

**Sachvortrag:****Sachstand:**

Mit Schreiben vom 02.10.2022 wird von Herrn StR Lohde namens der CSU-Fraktion beantragt, dass die Flächen östlich der Julie-Mayr-Straße der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises zur Bebauung in Hybridbauweise übergeben werden, damit dort günstiger Wohnraum und ein Einheimischenmodell im Geschosswohnungsbau zeitnah entstehen können (s. Anlage).

Der Sachantrag wird insbesondere damit begründet, dass bereits im Jahre 2018 die CSU-Fraktion, den Vorschlag einbrachte, analog zur Hybridweise des Wohnblocks am Dantebad in München, an der Ostseite des Volksfestplatzes ein ähnliches Projekt zu realisieren.

Zur Realisierung wurde ursprünglich auch eine Kooperation mit der GEWOFAG – der Wohnungsbaugesellschaft der Landeshauptstadt – ins Gespräch gebracht. Da der Landkreis nun über eine eigene Wohnungsbaugesellschaft (WBG) verfügt, an der auch die Stadt Fürstenfeldbruck beteiligt ist, hätten sich die Voraussetzung für eine schnelle Realisierung dieses Ansinnens deutlich verbessert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das im Antrag formuliert Ziel, auf den o.g. Flächen östlich der Julie-Mayr-Straße zeitnah günstigen Wohnraum zu schaffen, wird begrüßt.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sollte jedoch vor einer Übergabe der Flächen an die Wohnungsbaugesellschaft zunächst geprüft werden, welches Bebauungskonzept hierzu geeignet ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist es grundsätzlich denkbar, auf Grundlage des im Jahr 2019 (s. u.) für diesen Bereich beschlossenen Rahmenkonzeptes zusammen mit der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises ein entsprechendes Bebauungskonzept zu entwickeln.

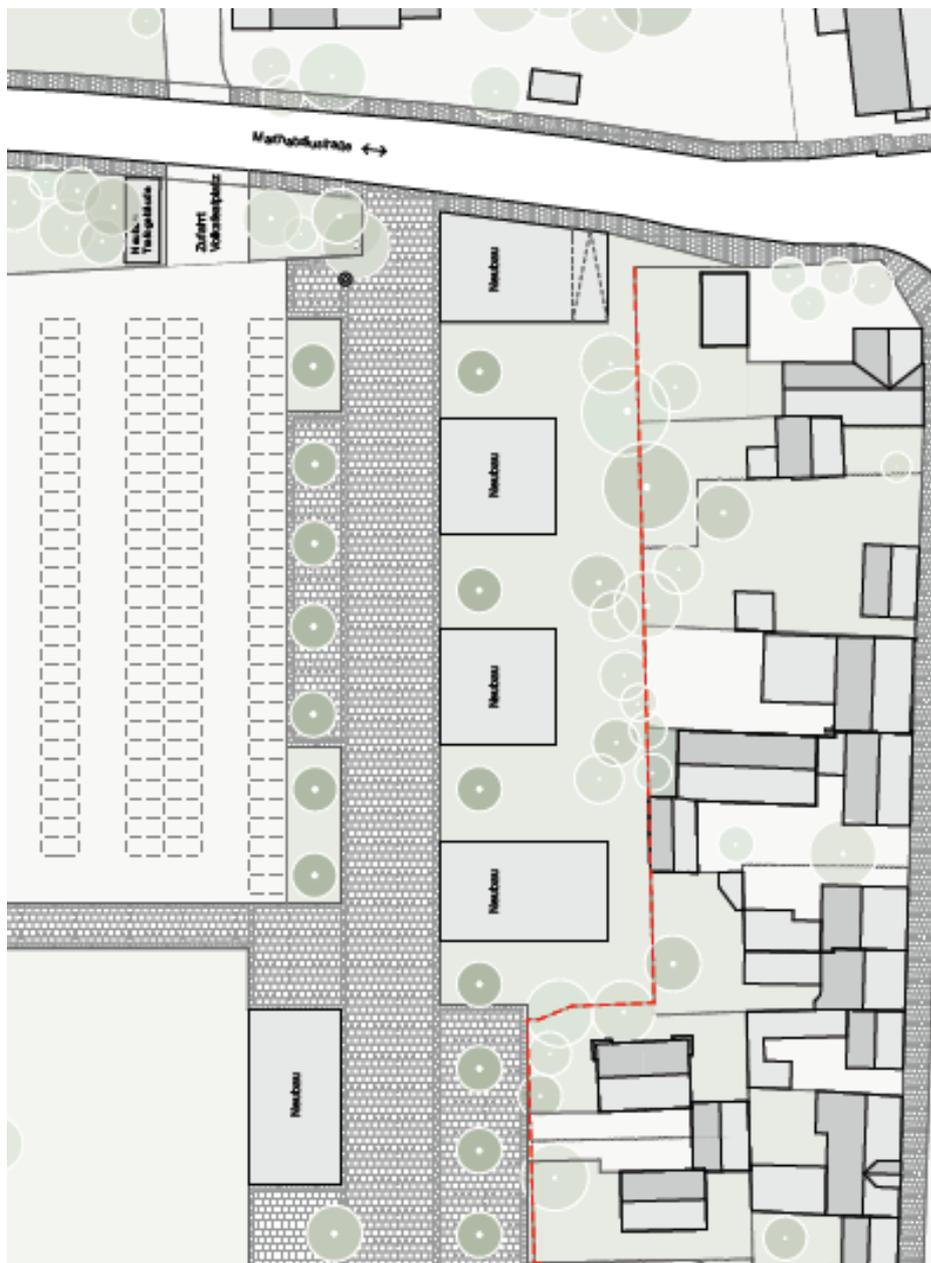
Bei der Hybridbauweise des Wohnblocks am Dantebad in München wurde im Rahmen eines Modellprojektes durch die Überbauung eines Parkplatzes unter dessen Beibehaltung in relativ kurzer Bauzeit zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dabei wurden gewisse qualitativen Einschränkungen wie der Wohnqualität durch fehlende Freiflächen in Kauf genommen.



Wohnblock Dantebad II

Im Gegensatz dazu sieht das bisherige Rahmenkonzept (s.u.) eine Bebauung vor, bei welcher die unmittelbar angrenzenden Freiräume mitgenutzt werden. Deshalb wird vorgeschlagen, im Zuge der Entwicklung des Bebauungskonzeptes eine derartige Hybridbauweise zu prüfen, aber nicht vorzugeben.

Nach Auskunft der Wohnungsbaugesellschaft ist ein Einheimischenmodell im Geschosswohnungsbau grundsätzlich denkbar, wenn dieser auf einem hierfür gebildeten eigenen Grundstück realisiert wird. Genauere Aussagen zu Kosten im Vergleich zu einem Mietwohnungsbau sind von den jeweiligen Förderprogrammen abhängig und können erst im Zuge der weiteren Planung vertieft werden. Deshalb wird auch hierzu vorgeschlagen, zwar ein Einheimischenmodell im Geschosswohnungsbau im Zuge der Entwicklung des Bebauungskonzeptes zu prüfen, aber nicht vorzugeben.



Rahmenkonzept aus dem Jahr 2019

**Weiteres Vorgehen:**

Das Areal ist baurechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass zur Umsetzung des Projektes eine Bauleitplanung erforderlich ist, im Zuge derer sowohl die Gesamtentwicklung im Bereich des Volksfestplatzes als auch die immissionsrechtliche Situation im Hinblick auf die bestehende Volksfestplatznutzung geprüft wird.

Es wird vorgeschlagen die Verwaltung zu beauftragen, unter Berücksichtigung der o. g. Punkte bzgl. Hybridbauweise und Einheimischenmodell im Geschosswohnungsbau zu prüfen, ob und unter welcher Voraussetzung die Flächen östlich der Julie-Mayr-Straße der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises zur Bebauung übergeben werden sollen, damit dort zeitnah günstiger Wohnraum entstehen kann und einen entsprechenden Vorschlag den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

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