

Sitzungsunterlagen

33. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
21.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
TO_PBA_20230621_oe	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
Vorlage_Genehmigung_öff. Niederschrift_PBA	7
TOP Ö 3 Projektentwicklung Schlachthof	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3007/2023	9
Anlage 1_Beschlussbuchauszug 3007/2023	15
Anlage 2_Machbarkeitsstudie 3007/2023	19
TOP Ö 4 Vorbescheid Falkenstraße 29, Neubau eines inklusiven Wohnprojektes	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3012/2023	101
Anlage 1_Falkenstraße_Grundriss_EG_mit_gez._Lageplan 3012/2023	109
Anlage 2_Falkenstraße_Ansichten 3012/2023	111
Anlage 3_Falkenstraße_Visualisierung 3012/2023	113
TOP Ö 5 Sanierung Rathaus Längsbau	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3013/2023	115
Projektentwicklungsplan Untergeschoss 3013/2023	121
Projektentwicklungsplan Erdgeschoss 3013/2023	123
Projektentwicklungsplan 1. Obergeschoss 3013/2023	125
Projektentwicklungsplan 2. Obergeschoss 3013/2023	127
Projektentwicklungsplan Dachgeschoss 3013/2023	129
Projektentwicklungsplan Ansicht West 3013/2023	131
TOP Ö 6 Viehmarktplatz Süd; Zweiter Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2878/2022	133
Anlage 1 Beschlussbuchauszug PBA 21.09.2022 Entwurf Viehmarktplatz-Süd 2878/2022	139
Anlage 2 Viehmarktplatz Süd-Lageplan Freianlagen Entwurf Stand 08.09.22 2878/2022	143
Anlage 3 Viehmarktplatz Süd - Lageplan Freianlagen Entwurf Stand 10/2022 2878/2022	145
Anlage 4 Viehmarktplatz Süd - Lageplan Freianlagen Ausführungsplan 02/2023 2878/2022	147
TOP Ö 7 Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck; Bericht	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss PBA 3014/2023	149
Anlage 1 Präsentation vom 03.05.2023 3014/2023	155
Anlage 2 Protokollauszug UVT vom 09.11.2022 TOP 10 3014/2023	183
Anlage 3 Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck Umgriff 3014/2023	185
Anlage 4 Matrix Regelungsmöglichkeiten 3014/2023	187

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

Bauamt / sr.
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, 25.05.2023

Einladung zur 33. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 21.06.2023, 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. Projektentwicklung Schlachthof
4. Vorbescheid Falkenstraße 29, Neubau eines inklusiven Wohnprojektes
5. Sanierung Rathaus Längsbau
6. Viehmarktplatz Süd;
Zweiter Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen
7. Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck; Bericht

8. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße



Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

33. 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/ sr.	Erstelldatum	24.05.2023	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4 <i>J.W</i>	
Sachgebiet	40 Bauamt	Abzeichnung OB:	<i>gc</i>	
		Abzeichnung 2. Bgm.:	<i>ll. ff</i>	
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	21.06.2023	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 der Niederschrift der **32. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 17.05.2023.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3007/2023

33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Projektentwicklung Schlachthof			
TOP - Nr.	Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	24.04.2023	
Verfasser	Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	21.06.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö
Anlagen:	Anlage 1 - Beschlussbuchauszüge Anlage 2 - Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs“			

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, wenn möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.
4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

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

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbs Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans zu beauftragen.

Nach vergaberechtlichen Klarstellungen aufgrund der Projektförderung durch die Regierung von Oberbayern sowie damit verbundenen Verhandlungen mit den drei Preisträgern, konnte die Beauftragung des Rahmenplans, eines Gestaltungshandbuchs sowie einer Zwischennutzungsstudie letztendlich Ende 2021 abgeschlossen werden.

Ein wesentliches und überzeugendes Merkmal des vom Büro JOTT und stern landschaften eingereichten Konzeptes, ist die prozesshafte Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers. Um diesen Prozess sinnvoll steuern zu können, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, den städtebaulichen Rahmenplan durch die zuvor genannte Zwischennutzungsstudie zu ergänzen. Die Studie dient dabei als unterstützendes Planwerk.

Ziel ist eine Vision für die prozessuale Entwicklung des Quartiers, die als Art Fahrplan einen Weg aufzeigt, wie das Kultur- und Kreativquartier wachsen und sich entwickeln kann. Diese Zielvorstellungen sollen darauf aufbauende Handlungsstränge innerhalb der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren auslösen. Das strategische Dokument schlägt den Rahmen, die Richtung und Inspiration für die Integration von Zwischennutzungen im Quartier vor.

In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **25.01.2023** und in der **Stadtratssitzung** vom **30.01.2023** wurde die Zwischennutzungsstudie beschlossen.

II. Projektentwicklung Schlachthof

Wie zuvor dargestellt, wird in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigt, wie sich das Gebiet rund um den Bereich Aumühle und Lände Schritt für Schritt entwickeln kann. Hierbei wird deutlich, dass sich ein Kultur- und Kreativquartier nicht von heute auf morgen entwickeln wird, sondern ein längerer, schrittweiser Prozess notwendig ist. Um diese Entwicklung in Gang zu setzen, ist es wichtig, schnellst möglich ins Handeln zu kommen. Deshalb sollen die in der Zwischennutzungsstudie dargestellten Schritte und Maßnahmen der Phase 1 möglichst noch ab diesem Jahr angegangen werden.

Entwicklungsszenario – 1. Phase: IMPULSE SETZEN!

Phase 1 – vsl. 0 bis 3 Jahre



Einzelschritte der Phase 1

- | | |
|--|---|
| 1. Neugestaltung des Aumühlenplatz | 7. Neue Brücken |
| 2. Verlegung der Stellplätze hinter die Bibliothek | 8. Instandsetzung Schlachthaus, Pferdestall und Hof |
| 3. Bereiche für Spiel & Sport | 9. Rückbau Zaun |
| 4. Urban Gardening und "Pocket Gardens" | 10. Verlegung der Mitarbeiter-Stellplätze des Bauhofs |
| 5. Neue Verbindung zur Bibliothek (über Brücke) | 11. Neues Sportlerhaus |
| 6. Aktivität am Wasser | |

Einer dieser Schritte ist die Sanierung des ehemaligen Schlachthofes – im ersten Schritt die Sanierung des Schlachthauses und der Pferdemetzgerei. Um diese Sanierung vorzubereiten, wurde wie in der Beschlussvorlage 2863/2022 *Beschluss Zwischennutzungsstudie* dargestellt, eine Projektentwicklung beauftragt. Schwerpunkt der Studie ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts, sowie die Erstellung einer ersten Kostenschätzung für die notwendigen Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Für eine zügige und zielführende Bearbeitung der Projektentwicklung des Schlachthofes, ist die Berücksichtigung der Planungsüberlegungen des Rahmenplans von hoher Bedeutung. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass Synergieeffekte zwischen der Projektentwicklung und dem Rahmenplan Aumühle und Lände herzustellen sind. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, das Büro JOTT Architekten mit der Projektentwicklung des Schlachthofes zu beauftragen. Für den Bereich der Denkmalpflege und der zu erstellenden Kostenschätzung, hat das Büro JOTT die Expertise vom Architekten Thomas Rabe aus Berlin hinzugezogen

In der Zwischennutzungsstudie kommt der Subkultur im Schlachthof, die Rolle als einer der wichtigsten Ankernutzer im Bereich der Lände zu Teil. Zum einen, weil die Subkultur ein bereits etablierter Nutzer vor Ort ist und zum anderen ist davon auszugehen, dass durch eine Intensivierung der Subkultur, Impulse für weitere kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzer ausgesendet werden. Es werden zukünftig Synergien

entstehen, die einen wesentlichen Beitrag leisten, das Quartier zu beleben und für Bürger*innen attraktiv zu gestalten.

Somit ist klar, dass die Subkultur als Nutzer bestehen und durch mehr Räumlichkeiten die Möglichkeit bekommen soll, zu wachsen und ihr Angebot zu erweitern. Eine weitere gesetzte Nutzung ist die Verlagerung des Ampersites. Auch wenn das erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, so müssen doch jetzt bereits die Bedingungen hierfür geschaffen werden. Weitere mögliche Nutzungen sollten in der Projektentwicklung, in Abhängigkeit der denkmalgeschützten Räumlichkeiten, untersucht und festgelegt werden. Parallel fanden Gespräche und Abstimmungen mit dem Denkmalschutz statt, um die Möglichkeiten der Umgestaltung und Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Vorgaben des Denkmalschutzes ist die Nutzbarkeit einzelner Räume eingeschränkt und kann nicht mit jeder beliebigen Nutzung belegt werden. Nach Untersuchung unterschiedlichster Varianten und Gesprächen mit künftigen Nutzern sowie dem Denkmalschutz ist das in Anlage 2 dargestellte Konzept entstanden.

Im weiteren Prozess ist ein Konzept zur schrittweisen Sanierung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzer und der Priorisierung der Maßnahmen zu erarbeiten sowie mit allen betroffenen Parteien abzustimmen.

III. Nutzungskonzept

Im kleinsten Gebäude des Ensembles, in der sog. Pferdemetzgerei im Süden, soll eine Gastronomie angesiedelt werden. Durch vielfältige Möglichkeiten der Bespielung des Außenraums, egal ob Richtung Norden zum Schlachthofgebäude oder in Richtung der Ampere nach Süden, soll hier ein attraktives Angebot nicht nur für die Nutzer*innen des Quartiers, sondern für die gesamte Bevölkerung, geschaffen werden.

Im mittleren Gebäude, dem Schlachthaus selbst, soll die Subkultur ihren derzeitigen Raum behalten und die noch angrenzenden Räume zur Verfügung gestellt bekommen. Im restlichen Gebäudeteil soll in Zukunft das Ampersite untergebracht werden. Es werden ähnliche Räumlichkeiten wie jetzt angeboten und um einen größeren Gemeinschaftsbereich ergänzt.

Im nördlichen Gebäude des Geländes, dem Kühlhaus mit Warmbad, sollen ebenfalls derzeitig bestehende Nutzungen erhalten bleiben. Die Radlwerkstatt und die Unterbringung minderjähriger Wohnungsloser wird als optimale Nutzung für die Räumlichkeiten betrachtet und soll somit zunächst beibehalten werden. Die restlichen Teile des Gebäudes sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. In dem giebelseitigen Gebäudeteil sollen im Erd- und Obergeschoss weitere Räumlichkeiten für das Ampersite geschaffen werden. Im Gegensatz zu den derzeitigen Räumlichkeiten, können hier auch größere Räume vorgesehen werden. Diese bieten entweder die Möglichkeit für Startups, die bereits mehrere Mitarbeiter haben oder auch die Option eines offenen Coworkingbereichs für Einzelpersonen. In den Kühlräumen im Erdgeschoss selbst, soll die Subkultur weitere Räumlichkeiten bekommen. Diese werden als Lagerflächen und Proberäume zur Verfügung stehen. Um auch an diesem Gebäudeteil den Außenraum attraktiv zu gestalten, wird im Bereich der neuen Außenseite Richtung Osten, ein zusätzlicher zweigeschossiger Arbeitsraum geschaffen.

Diese Seite wird langfristig gesehen, eine neue repräsentative Ansicht und muss deshalb in der weiteren Planung genauer betrachtet werden.

Durch die vielfältige Nutzungsmischung wird davon ausgegangen, dass eine unmittelbare Belegung der Freiräume stattfindet. Dies soll in der weiteren Planung durch eine differenzierte Freiflächengestaltung zusätzlich gefördert werden.

IV. Denkmalschutz und Kosten

Bereits in diesem frühen Stadium wurde das Konzept mit dem Denkmalschutz intensiv abgestimmt und nach den Vorgaben und Hinweisen angepasst. Da im Zuge der Projektentwicklung nur ein erstes Konzept erarbeitet wird, wird der größte Teil der Abstimmung mit dem Denkmalschutz in den weiteren Planungsphasen notwendig sein. Insbesondere, wenn es an die Detail- und Ausführungsplanung nach HOAI geht. In seiner Gesamtheit wurde das Konzept in der vorliegenden Form allerdings seitens des Denkmalschutzes befürwortet. Es wurde in den Gesprächen deutlich, welche Elemente erhalten werden sollen, welche wieder zu ursprünglichen Zuständen rückgeführt werden können und wo und in welcher Form Spielraum für Neues ist.

Im Zuge des Nutzungskonzepts wurde ebenfalls über das Thema der Bewirtschaftung der einzelnen Flächen gesprochen. Durch die drei Hauptakteure - Subkultur, Ampersite und Gastronomie - ist eine klare Verantwortlichkeit für die Bespielung der neugeschaffenen Flächen gesichert.

Seitens der Verwaltung wird derzeit, in Abstimmung mit der Förderstelle und dem Landesamt für Denkmalpflege, geprüft welche Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt werden können.

Die in Anlage 2 dargestellte Kostenschätzung, ist als ersten Anhaltspunkt zu verstehen, der auf Basis des derzeitigen Planungsstandes erstellt werden kann. Es gibt viele Faktoren die zu einer Kostenveränderung führen können. Der Zustand der Gebäudeteile muss im nächsten Schritt als erstes von einem Gutachter aufgenommen werden. Seit dem letzten Gutachten von 2018 ist nicht klar, wie sehr sich der Zustand der Gebäude möglicherweise verschlechtert hat. Abgesehen davon, ist die vorliegende Projektentwicklung ein erstes Konzept. Fachplaner für alle Bereiche werden in der weiteren Bearbeitung hinzugezogen und die Planung in allen Details vertieft. In dieser Phase können Themen aufkommen, die bei der derzeitigen Planungstiefe noch nicht erkennbar sind. Ein weiterer Faktor ist, wie bei allen Projekten, die Preissteigerung in Bezug auf die Inflation und gestiegene Materialkosten. Dieser Faktor ist bedauerlicherweise nicht vorherzusehen. Eine zeitnahe Beauftragung bzw. Umsetzung des Projektes kann hierbei von Vorteil sein.

Zusammenfassend ist die Projektentwicklung Schlachthof ein wichtiger Schritt in Richtung der Realisierung des zukünftigen Kultur- und Kreativquartiers.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

**Auszug
aus der Niederschrift über die
39. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 30.01.2023**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

3. Bürgermeisterin:

Frau Dr. Birgitta Klemenz;

Stadtratsmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; 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; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pöttsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2863/2022 vom 26.10.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Prof. Dr. Wollenberg** verweist auf den Antrag vom 05.07.2010, den er seinerseits gestellt habe unter dem Thema „Kreatives Milieu“. Mit Datum vom 02.11.2022 liege nun eine Zwischennutzungsstudie zur Kreativwirtschaft vor. Er möchte darauf hinweisen, dass das Thema „Fürstenfeld“ und „Ampersite“ mit einbezogen werden müsse, weil Kultur- und Kreativwirtschaft eine hohe Wichtigkeit darstellen.

Frau **StR'in Dr. Zierl** findet es schade, dass die Diskussionen im Planungs- und Bauausschuss nicht im Livestream übertragen werden, da die Bevölkerung sicher ein Interesse an den detaillierten fachlichen Informationen habe. Sie regt an, auch die Fachausschüsse im Livestream zu übertragen.

Herr **StR Götz** weist darauf hin, dass Dreh- und Angelpunkt von Aumühle und Lände der Wegzug des Bauhofs sei. Es gebe immer noch keine richtige Zeitschiene, wann der Bauhof tatsächlich wegziehe. Er möchte wissen, wie es mit dem Bebauungsplanverfahren aussehe. Er findet es befremdlich, dass man immer noch nicht weiß, welche Räumlichkeiten der Bauhof benötige. Er bittet die Liegenschaftsverwaltung, in dieser Sache anzuschieben. Er erkundigt sich, wann auf der Aumühlen-Seite mit einem Nutzungskonzept für das Taubenhaus zu rechnen sei. In der Zwischennutzungsstudie gebe es

drei Möglichkeiten über den Eingriff auf der Lände und wie sehr dadurch der Bauhof beeinträchtigt werde. Diesbezüglich stellt Herr **StR Götz** folgenden Änderungsantrag zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

2. Dem vorgeschlagenen **minimalen** Eingriff in den Bauhof (Phase 2) u. a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

Herr **2. Bgm. Stangl** berichtet, dass man von Verwaltungsseite in engem Austausch mit dem Bauhof sei. Das Ziel der Maßnahmen sei, dass der Bauhof in seiner Tätigkeit nicht eingeschränkt werde. Des Weiteren müsse man das Problem mit den Bauzäunen angehen. Beim Taubenhaus müssen Voruntersuchungen gemacht werden und mit dem Denkmalschutz gesprochen werden. Das Raumkonzept des Bauhofs sei nicht einfach. Der Bauhof wurde nochmal gebeten, den Bedarf darzulegen. Es gebe Überlegungen, den Bauhof so zu gestalten, dass er für Wohnungen nutzbar sei.

Herr **StR Heimerl** betont, dass es wichtig sei, sich bewusst zu machen, dass es sich bei diesem Dokument um eine Zwischennutzungsstudie handle. Es soll ein lebendiges und attraktives Quartier für die Zukunft erschaffen werden. Letztlich müsse es darum gehen, diese Zwischennutzung zu ermöglichen. Bestehende Strukturen, Institutionen und Vereine sollen eingebunden werden. Eine Verlegung des Bauhofs sieht er als einen wichtigen Schritt.

Herr **StR M. Droth** findet, dass das Thema „Wohnen“ zu kurz komme. Es handle sich zwar nur um eine Zwischennutzungsstudie, aber dennoch müsse es Kultur-, Kreativ- und Wohnquartier heißen. Er regt an, Zahlen auf den Tisch zu legen bzgl. tragfähigem Wohnungsbau. Seiner Meinung nach brauche man ein Entwicklungsmanagement.

Frau **StR'in Weinberg** erklärt, dass laut Zwischennutzungsstudie dem Taubenhaus eine wichtige strategische Bedeutung zukomme. Ihr sei klar, dass da vorbereitende Untersuchungen gemacht werden müssen. Sie erkundigt sich, was bereits erfolgt sei und wann mit dem Einzug eines ersten Nutzers zu rechnen sei. Sie möchte wissen, ob es möglich wäre, die Zwischennutzungsstudie online zu stellen.

Herr **StR Halbauer** regt an, dieses Quartier mit aller Kraft zum Leben zu erwecken. Selbstverständlich dürfe „Kreativität“ und „Wirtschaft“ nicht zu weit auseinander liegen. Er sei sich sicher, dass im Bereich der Wirtschaftskraft eine große Energie entstehen könne, wenn man dort ein attraktives Gebiet kreierte. Er möchte außerdem darauf hinweisen, dass unter der Seite „brucker-stadtgespraeche.de“ das ganze Projekt selbstverständlich eingestellt sei. Seiner Meinung nach, kann die Zwischennutzungsstudie wegen eingeschränkter Bildrechte nicht öffentlich zur Verfügung gestellt werden.

Herr **Eckert (AL 2)** erklärt, dass man beim Taubenhaus bis Jahresende wissen werde, was konkret an Maßnahmen anstehen werde. Anschließend soll in Abstimmung mit Amt 4 ein Investor gesucht werden, der dies privatwirtschaftlich umsetzt.

Herr **Dachsel (AL 4)** findet es schade, dass man die Zwischennutzungsstudie nicht veröffentlichen könne und bestätigt damit die Aussage von Herrn **StR Halbauer**. Man versuche eine öffentliche Version mit QR-Codes zu erarbeiten. Außerdem werde es eine Öffentlichkeitsveranstaltung bzgl. des Rahmenplanvorentwurfes geben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt **Herr OB Raff** über den Änderungsantrag von Herrn **StR Götz** abstimmen:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 20

Der Antrag ist abgelehnt.

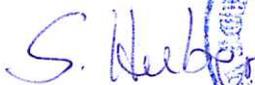
Anschließend kommt der Stadtrat zu folgendem

geänderten Beschluss:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.
2. Der vorgeschlagene *mittlere Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.
4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.
5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das **laufende** Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Ja-Stimmen: 33
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.02.2023



Sabine Huber
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

17



KREATIVQUARTIER

Fürstenfeldbruck



UMNUTZUNG UND SANIERUNG DES EHEMALIGEN SCHLACHTHOFS MACHBARKEITSSTUDIE

22.05.2023

JOTT architecture and urbanism & Thomas Rabe Architekt

Dokument erstellt von:

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

Thomas Rabe Architekt
Gaudystraße 21, 10437 Berlin
architektur@rabe.berlin

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstfeldbruck
SG 43 Stadtentwicklung, Mobilitätsmanagement,
Klimamanagement, Radverkehr, Verkehr
Hauptstraße 31
82256 Fürstfeldbruck

- 1.0 Projektkontext**
 - 1.1 Projektrahmen
 - 1.2 Projektlage und Planungskontext
 - 1.3 Rahmenplan Kreativquartier
 - 1.4 Bestandsanalyse

- 2.0 Nutzungskonzept**
 - 2.1 Strategie für einen Kreativ- und Kulturhub
 - 2.2 Freiraumstrategie
 - 2.3 Nutzungsziele - Sub-Kultur e.V.
 - 2.4 Nutzungsszenarien
 - 2.5 Bevorzugtes Nutzungsszenario - Grundrisse
 - 2.6 Bevorzugtes Nutzungsszenario - Schnitte
 - 2.7 Bevorzugtes Nutzungsszenario - Ansichten
 - 2.8 Entwurfsthema - Start-up Zentrum - Schlachthaus Ost
 - 2.9 Entwurfsthema - Neugestaltung Schlachthaus Ost
 - 2.10 Entwurfsthema - Cafe im Grün - Pferdemetzgerei
 - 2.11 Entwurfsthema - Veranstaltungsraum - Schlachthaus West
 - 2.12 Entwurfsthema - Nutzungskonzept Kessel- und Kühlhaus West
 - 2.13 Entwurfsthema - Nutzungskonzept Kessel- und Kühlhaus Ost
 - 2.14 Vision und Inspiration

- 3.0 Bauliche Strategien**
 - 3.1 Ertüchtigungsmaßnahmen Gebäudesicherung
 - 3.2 Weitere Ertüchtigungsstrategien
 - 3.3 Maßnahmen Gebäudehülle
 - 3.4 Maßnahmen Innenräume und Einbauten
 - 3.5 Projektplanung

- 4.0 Kostenschätzung**
 - 4.1 Zusammenfassung der Kostenschätzung
 - 4.2 Kostenschätzung - Ebene 1
 - 4.3 Kostenschätzung - Vergleichsobjekte
 - 4.4 Kostenschätzung - Ebene 2

- 5.0 Schlussbemerkungen**
 - 5.1 Empfehlungen für die nächste Projektphase

Diese Studie ist eine Zusammensetzung der Arbeit von JOTT architecture and urbanism und Thomas Rabe Architekt, für Information zur Aufteilung der Arbeit siehe bitte Beauftragungsdokumentation und angebote vom November 2022.

1.0 PROJEKTKONTEXT

1.1 PROJEKTRAHMEN

Diese Machbarkeitsstudie untersucht die Möglichkeiten und entwickelt die Projektziele für die Sanierung und Umnutzung des historischen Schlachthof Gebäudeensemble auf der Lände in Fürstenfeldbruck. Das Gebäudeensemble komprimiert: das ehemalige Schlachthaus, das ehemalige Kessel- und Kühlhaus (inkl. ehemalige Warmbadeanstalt), und die ehemalige Pferdemetzgerei.

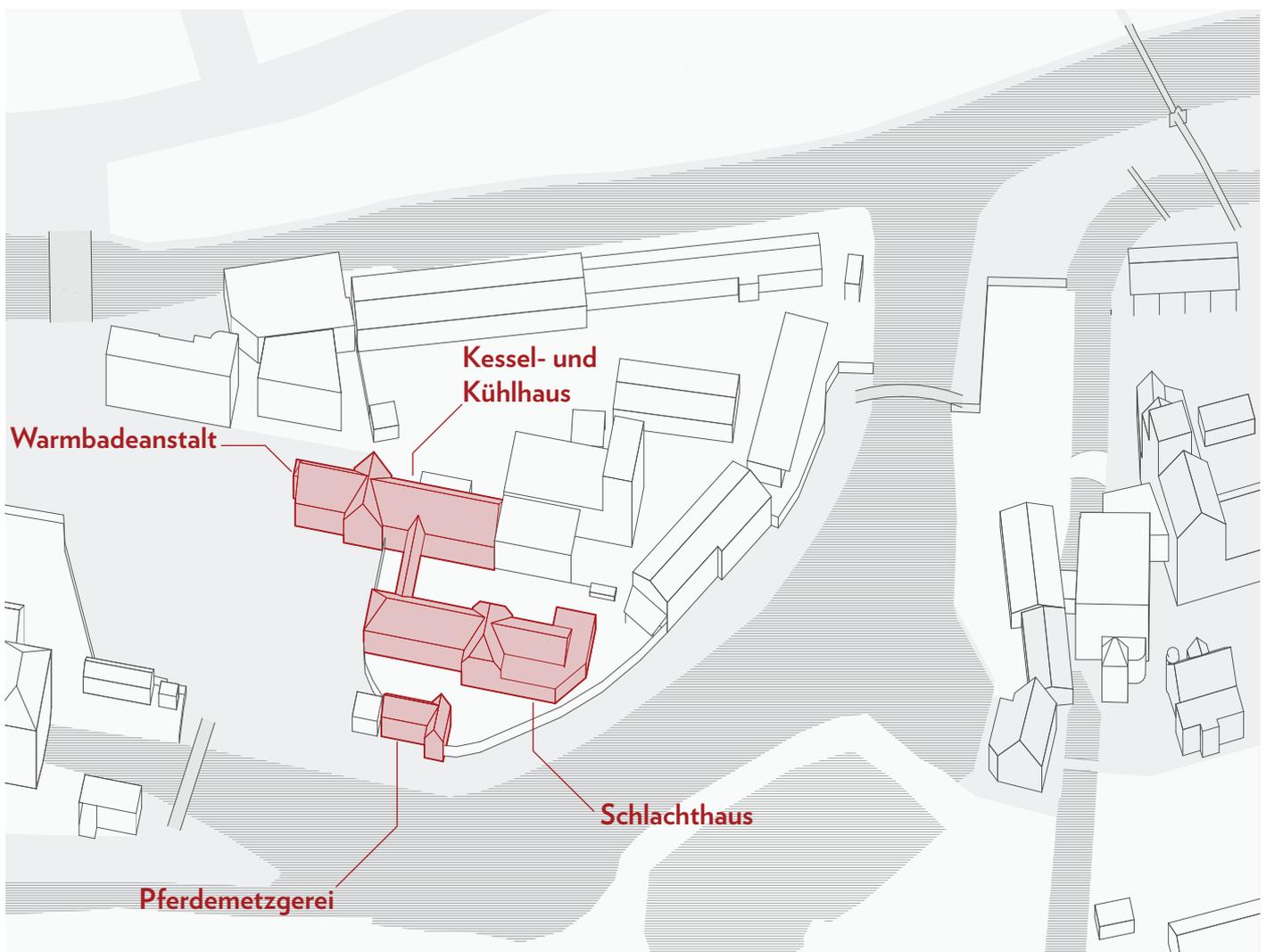
Die Warmbadeanstalt wird aktuell als Jugendwohnen und Fahrradwerkstatt, die Schlachthalle (im westlichen Teil des Schlachthauses) wird informell als Veranstaltungsraum der Subkultur e.V. genutzt, alle anderen Gebäudeteile sind ungenutzt oder werden als Lageräume verwendet. Das gesamte Ensemble ist im städtischen Eigentum. Der Gebäudezustand ist allgemein stark sanierungsbedürftig. Werden die Gebäude nicht bald saniert, werden sie durch Umwelteinflüsse weiter beschädigt, so dass eine spätere Sanierung deutlich kostspieliger ist.

Basis dieser Machbarkeitsstudie sind:

- Gutachten zur Baugeschichte, zum statisch-konstruktiven Zustand und zu notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen von Barthel & Maus am 4. Juni 2018 inkl. Textteil, Bestandspläne und Kostenschätzung
- Bedarfsplanung der Subkultur e.V. (erhalten von D. Walleit im November 2022)
- diverse historische Pläne (erhalten von D. Walleit im November 2022)

Parallel zur Bearbeitung dieser Machbarkeitsstudie werden folgende Untersuchungen/Projekte entwickelt, deren Zwischenergebnisse, wo möglich, berücksichtigt werden:

- Rahmenplan Kreativquartier von JOTT architecture and urbanism und stern landschaften.
- Rahmenplan Aumühle & Lände Entwässerungskonzept & hydrologische Erläuterung von Wipflerplan
- Lärmuntersuchung



Schlachthof auf der Lände

1.2 PROJEKTLAGE & PLANUNGSKONTEXT



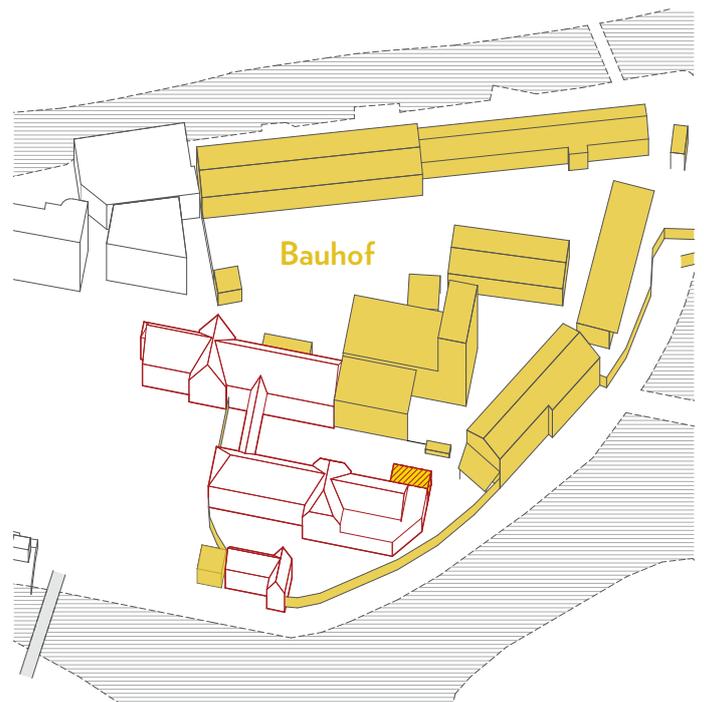
Projektlage auf der Lände mit städtischem Bauhof. Aumühle (inkl. Stadtbibliothek) liegt gegenüber auf dem anderen Amperufer. Stadtzentrum und Einkaufsstraßen liegen nördlich und östlich des Projektgebiets. Foto: Stadtverwaltung Fürstfeldbruck

Denkmalschutz und planungsrechtlicher Kontext

Die Gebäude des ursprünglichen Gebäudeensembles von 1911 stehen zusammen mit den ersten Erweiterungsbauten der 1920er und 1930er unter Denkmalschutz. Es ist aktuell kein B-Plan für diesen Bereich vorhanden, aber die Erstellung eines B-Plans auf Basis des Rahmenplans „Kreativquartier Fürstfeldbruck“ ist in den kommenden Jahren vorgesehen.

Vorgesehener Abriss

Die ehemaligen Schlachthofgebäude sind aktuell in dem Gelände des städtischen Bauhofs eingebettet. Der Bauhof wird in den kommenden Jahren verlegt und die Gebäude abgerissen (um Platz für die Entwicklung des Kreativquartiers zu machen). Im Abriss enthalten sind Gebäudeteile, die direkt an die historischen Gebäude angebaut sind (ein Sheddach und einen Öltank) sowie mindestens ein Teil der 1950er Erweiterung des Schlachthauses.



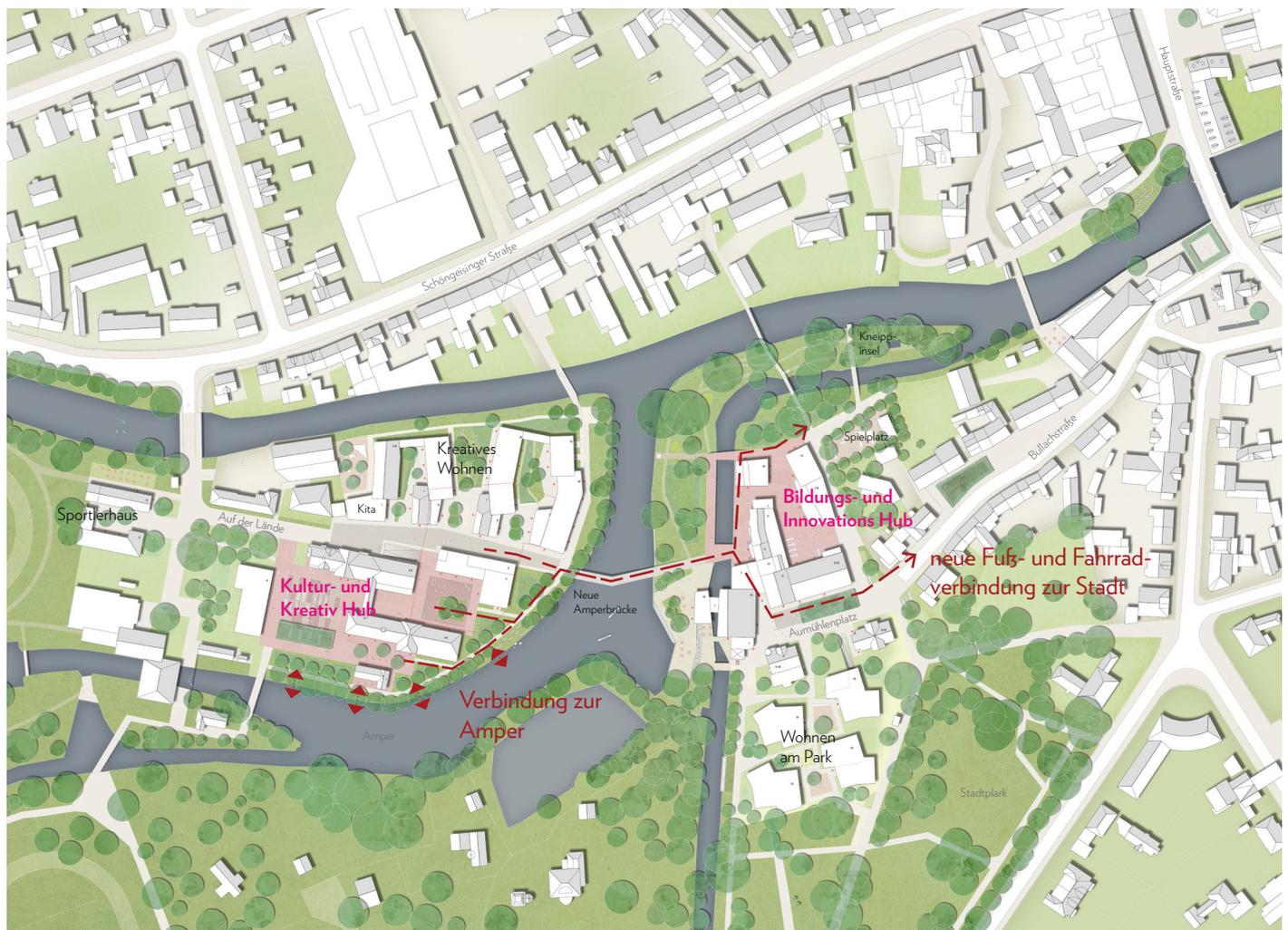
1.2 RAHMENPLAN KREATIVQUARTIER

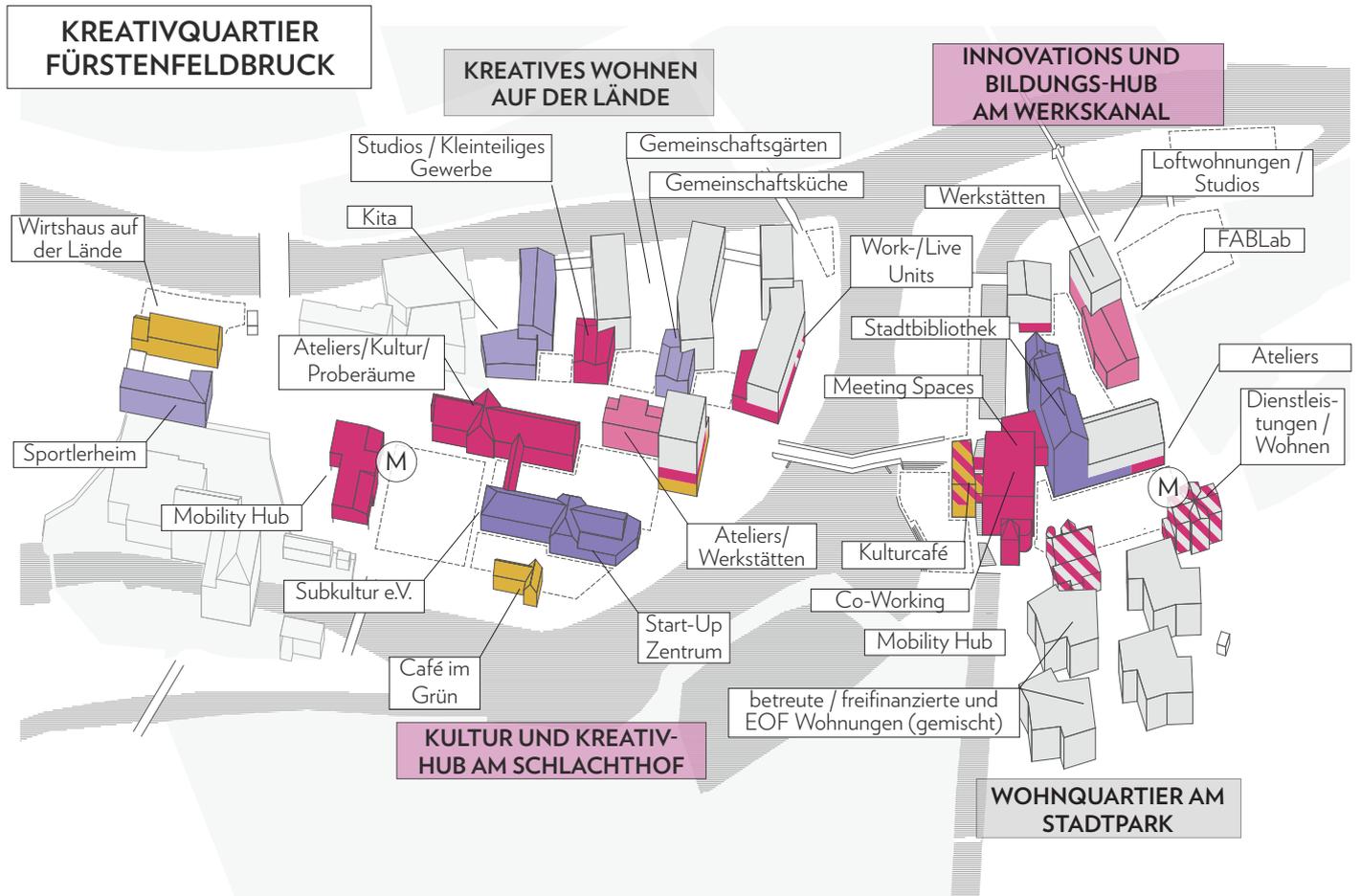
Vision Kreativquartier

Die Sanierung des ehemaligen Schlachthofs ist Teil des Rahmenplans für das neue Kreativquartier Fürstenfeldbruck. Das historische Gebäudeensemble wird durch zwei neue Baukörper ergänzt und zu einem Kultur- und Kreativhub entwickelt, mit Räumen für diverse kreative Arbeitsformen und Veranstaltungen. Der Hub ist einer von zwei wichtigen Kernbereichen des Masterplans und sein Erfolg wird für das Gelingen des neuen Quartiers maßgebend sein.

Der Rahmenplan wird den Kontext der historischen Gebäude stark verändern, die umgebenden Freiräume werden aufgewertet und vollständig neu geordnet, eine direkte Beziehung zwischen den Gebäuden und dem Grünraum am Amperufer wird ermöglicht und die Gebäude werden zu allen Seiten im repräsentativen, öffentlichen Raum stehen. Eine neue barrierefreie Brücke über die Amper wird eine direkte Verbindung zur Stadtbibliothek und Stadtzentrum eröffnen und dazu führen, dass die aktuelle Rückseite des Ensembles nach Osten zu einer Vorderseite wird.

Weitere Infos sehe Erläuterungsbericht des Rahmenplans.



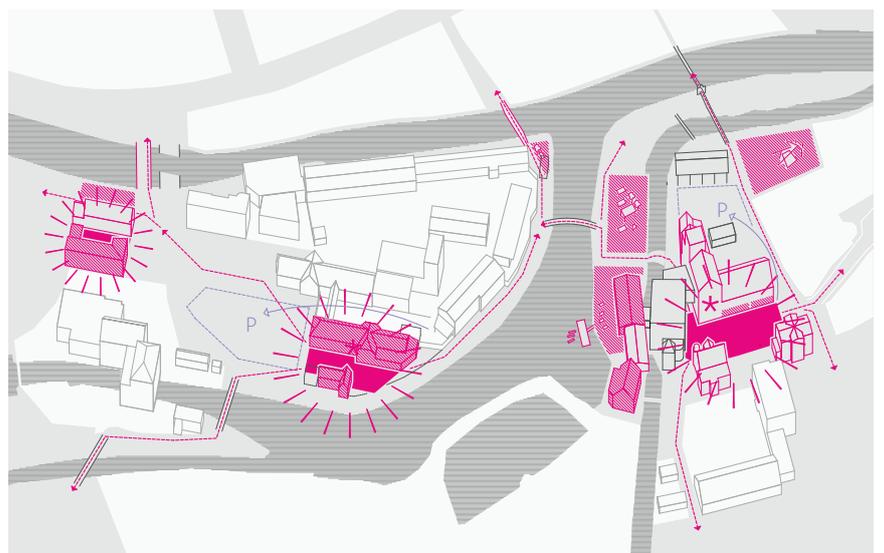


Prozessuale Entwicklung

Ein Kreativquartier entsteht nicht von heute auf Morgen, es benötigt eine nutzerorientierte prozessuale Entwicklung um erfolgreich zu sein.

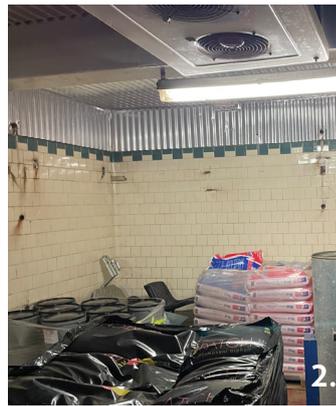
Die Planung von Zwischennutzungen spielt für das Quartier eine wichtige Rolle. Die frühe Entwicklung des südlichen Teil des Schlachthofs wird als Impulsgeber für viele weitere Aktivitäten im Quartier vorgesehen.

Weitere Infos siehe *Zwischennutzungsstudie*



Vorgesehene 1. Phase der Entwicklung des Quartiers mit Impulsgeber Hub am Schlachthaus und Zwischennutzungen entlang des Amperufers.

1.4 BESTANDSANALYSE

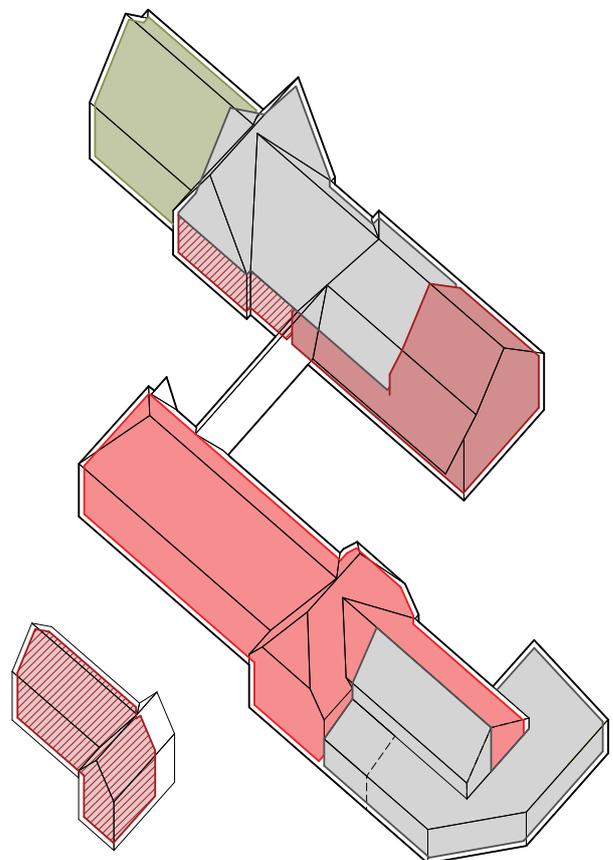


Charakter der vorhandenen Raumtypen

Die Räumlichkeiten des Ensembles lassen sich in mehrere Kategorien von Raumtypen mit unterschiedlichen Charakteren unterteilen. Herausforderung für die Neuplanung ist es, die passenden Nutzungen für die unterschiedlichen Raumtypen zu finden.

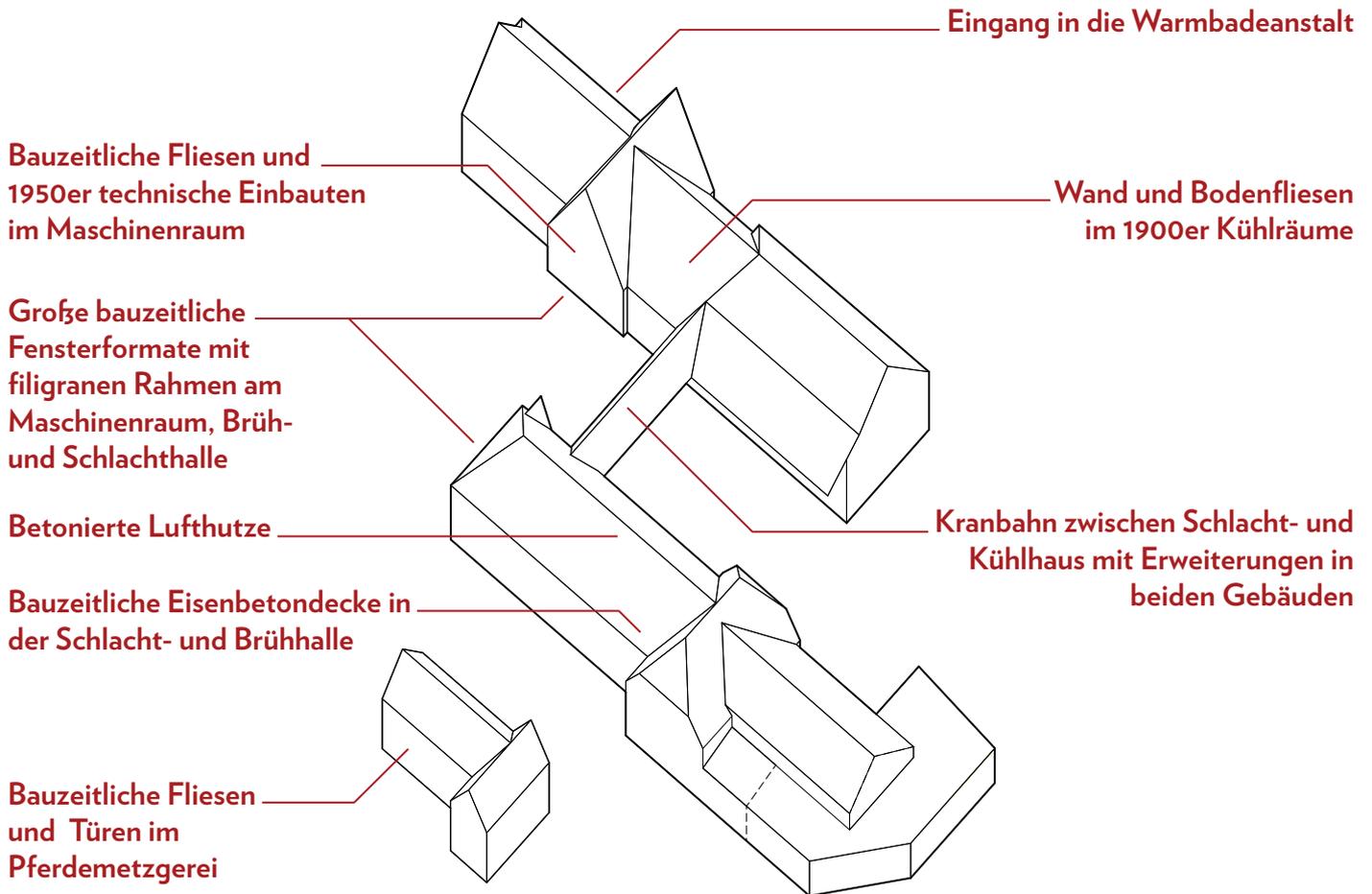
- 1. Hallenartige Räume
- 2. Kühlräume : wenig Fenster, teilweise mit historischen Fliesen
- 3. Maschinenräume (oder ähnlich) : mit historischen Fliesen
- 4. Wohnartige Räume (inkl. ehemalige Badeanstalt)
- 5. Nebenräume : geringe architektonische Qualität

Für detaillierte Infos zu den Gebäuden siehe Gutachten von Barthel & Maus



Besonderheiten der Gebäudegestaltung

Eine besondere Qualität der Gebäude ist es, wie wenig sich verändert hat, seitdem sie nicht im Betrieb sind. Im Folgenden identifiziert sind Besonderheiten, die für den Charakter des Ensembles besonders prägend sind.

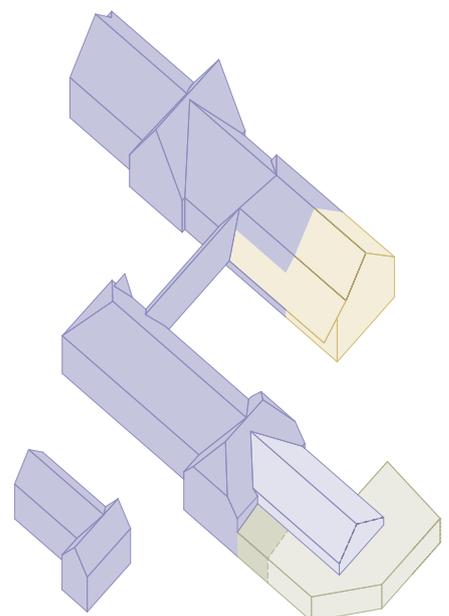


Bauzeiten

Die Hauptgebäude wurden als Ensemble von Adolf Voll von 1910-12 mit einer hohen architektonischen Qualität geplant. Trotz der stückweisen Erweiterung des Ensembles mit weniger architektonischer Qualität, hat das Ensemble sein Gleichgewicht und Zusammenhalt erhalten.

Weitere Info zur Gebäudegeschichte siehe Gutachten von Barthel & Maus

- Ursprungsbau (Adolf Voll) 1910/11
- Erweiterung um ca. 1920
- Erweiterung um ca. 1938
- Erweiterung um ca. 1951
- Erweiterung um ca. 1962



2.0 NUTZUNGSKONZEPT

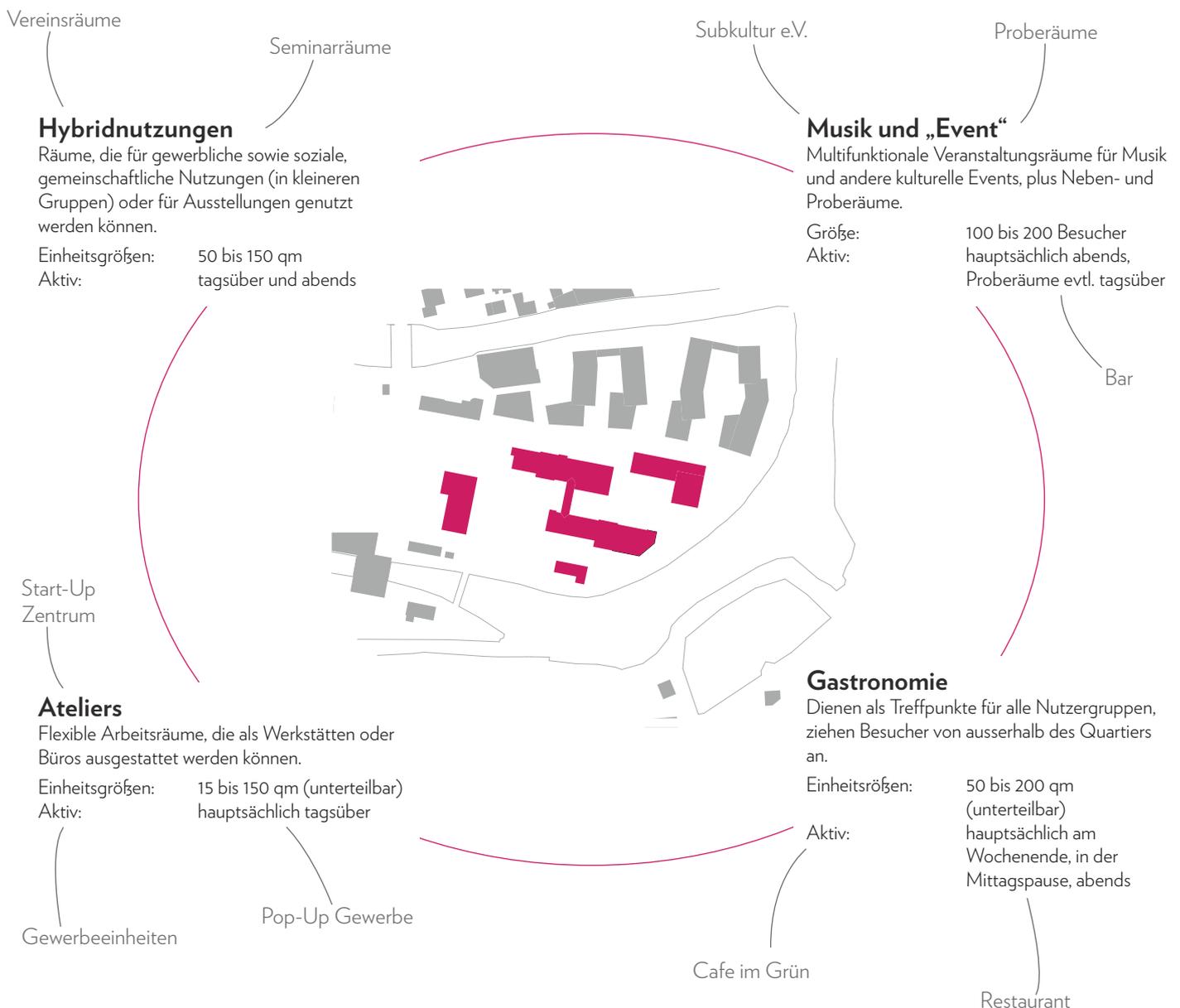
2.1 STRATEGIE FÜR EINEN KREATIV- UND KULTURHUB

Entwicklung einer kreativen Nutzungsmischung

Maßgebend für den Erfolg des Projekts ist die Entwicklung einer robusten, dynamischen Mischung von Nutzungen und Nutzer, die selbst über die zukünftige Weiterentwicklung der Räumlichkeiten bestimmen können. Als „Kreativ Hub“ müssen Räume für unterschiedliche Formen von kreativer Arbeit, Räume für die Ausstellung von Kreativität sowie auch Treffpunkte für die Gespräche, die Kreativität inspirieren können, angeboten werden.

Prinzipien für einen Kreativ-Hub

- Synergien ermöglichen
- Doppelbelegung bevorzugen
- Gemeinschaftsbereiche anbieten
- Flexible Aufteilung erlauben
- Platz für großen Events machen
- Kritische Masse erreichen!



2.2 FREIRAUMSTRATEGIE



2. Festplatz

- Parkplätze (im normalen Betrieb)
- gelegentliche Nutzung für Feste
- Eingangspunkt zum Schlachthof für Autofahrer
- überwiegend befestigte Fläche
- offene großartige Charakter
- Stadtbäume, Bodenmarkierung / Kunst

1. Kreativhof

- Erschließung und Adressbildung der kreativen Gewerbeeinheiten
- 1a. • Kern des Kreativquartiers
- Aktivität hauptsächlich tagtüber
- befestigte Fläche (hochwertige Belag)
- evtl. einzelne Bäume
- mobliert als Treffpunkt, und evtl. für Gastronomie

3. Musikhof

- Adressbildung für Subkultur
- Aktivität Tag und Nacht
- direkter Zugang zum Ufer
- Hybrid aus grüne und befestigte Fläche
- intimer Charakter als „Oase“
- Bäume, temporäre Möblierung für Events und Gastro

4. Terrasse

- Außenraum für Café
- evtl. überdacht
- Materialität ähnlich zum Bestandsgebäude

5. Amperufer

- Fuß- und Radweg - Teil eines grünen Wegenetzes
- nicht befestigte grüne Fläche, Baumbestand
- romantischer Charakter

6. Zentrale Gasse

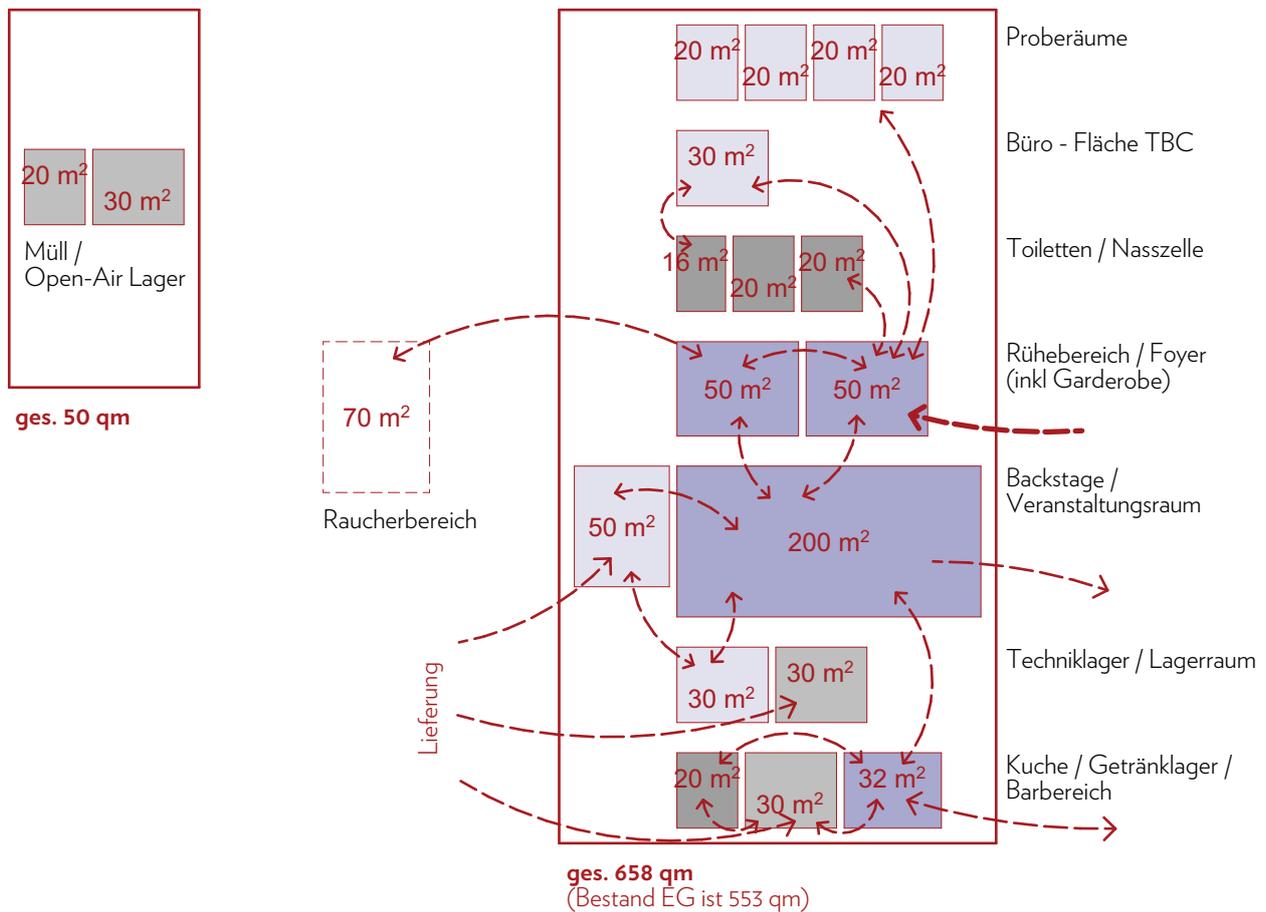
- funktionaler Erschließungsraum
- Shared-Surface
- Übergang zu Lände Nord

2.3 NUTZUNGSZIELE - SUBKULTUR E.V.

Ein neues Kapitel

Der Subkultur e.V. wird als Ankernutzer im Herzen des neuen Hubs liegen. Die Subkultur ist im Moment durch den Zustand ihrer Räumlichkeiten eingeschränkt. Die neuen erweiterten Räumlichkeiten werden neue Möglichkeiten bringen, die Subkultur auf professionellere Ebene zu betreiben, aber sie werden gleichzeitig diese neue professionelle Herangehensweise auch erforderlich machen. Die Subkultur wird nicht nur die Verantwortung für mehr Räumlichkeiten, sondern auch für die Koordinierung der Aktivitäten von anderen Gruppen und Akteuren in diesen Räumen übernehmen.

Raumbedarf der Subkultur e.V.



Veranstaltungsraum

Foyer
Garderobe
Barbereich
Lounge

erhöhte Besucheranzahl
Jahresfeste
Zugang ins Freie
Rettungswege
Lieferungen

Backstage
Proberäume
Lagerräume
Werkstatt
Toiletten



Der Subkultur e.V. wird...

...mehr Platz haben.

...Räume mit einer höheren Qualität haben.

...eine langfristige Sicherheit bekommen.

...mehr Besucher empfangen können.

...mehr Verantwortung bekommen.

...mit anderen Gruppen zusammenarbeiten.

...Räume für andere Gruppen zur Verfügung stellen.

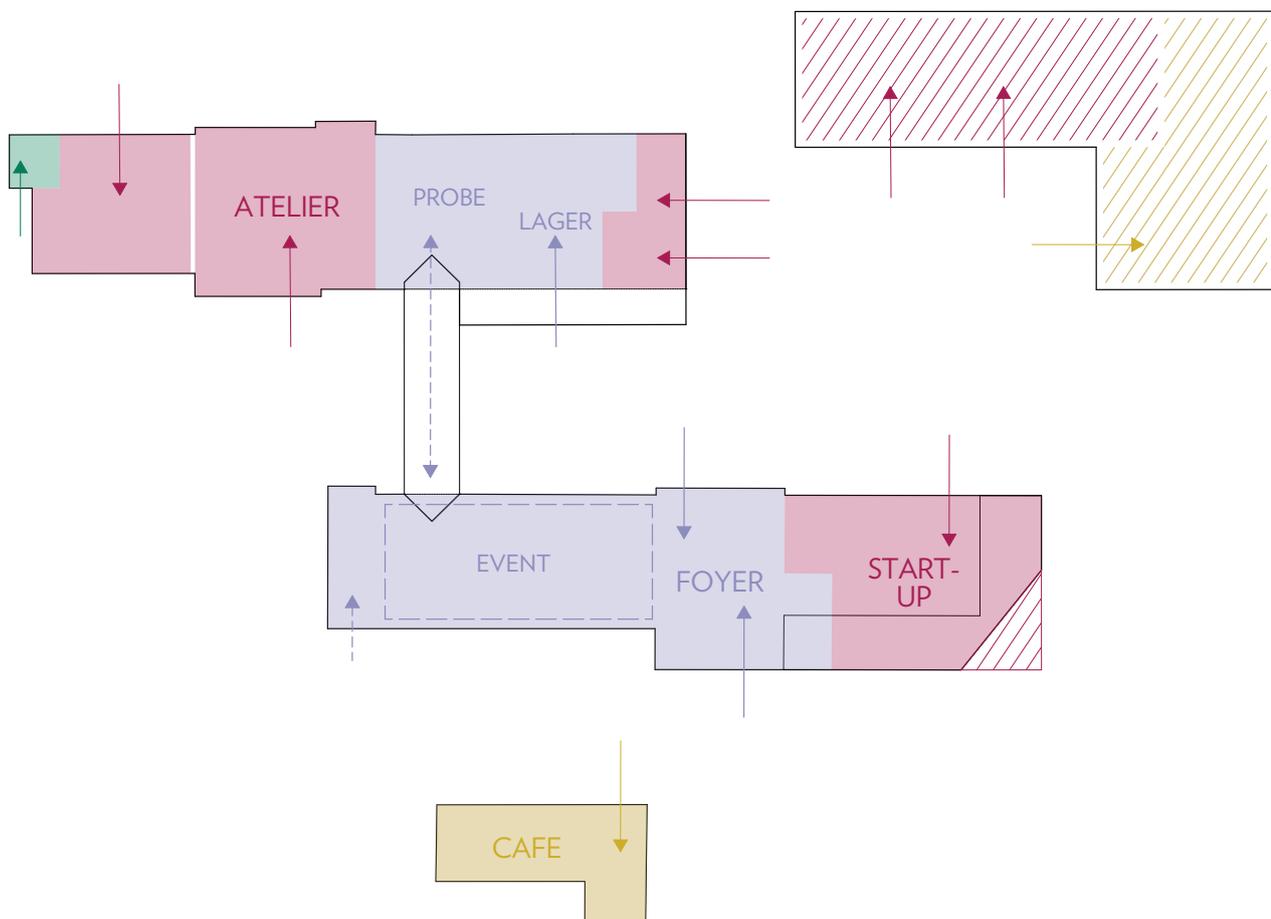
...das Kreativquartier öfter aktivieren.

...neue Möglichkeiten finden.

...mehrere Nachbarn bekommen, mit denen sie Synergien bilden können.

...neue Einrichtungen mit einem umfangreichen Angebot benutzen dürfen.

2.4 NUTZUNGSSZENARIEN



Bevorzugtes Szenario - Musik & Kreativität

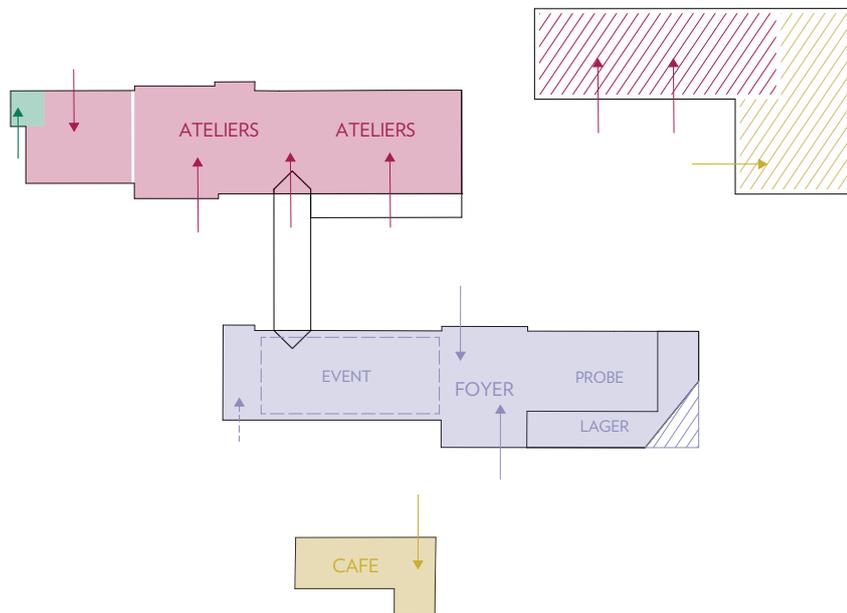
Nutzbare Fläche Subkultur : ca. 500 qm

Nutzfläche Start-Ups & Ateliers : ca. 600 qm

Cafe im Grün : ca. 100 qm

- Großer Subkultur Veranstaltungsraum und Foyer mit Platz für 200 bis 250 Stehplätze.
- Proberäume, Werkstatt und Lagerräume gegenüber vom Veranstaltungsraum im Kühlhaus (Verbindung unter der Kranbahn)
- Start-Up Zentrum im Schlachthaus Ost mit Zugang vom Kreativhof
- Ateliers und Werkstätten im Kessel- und Kühlhaus
- Caritaswohnen im 1.OG der Warmbadeanstalt erhalten.

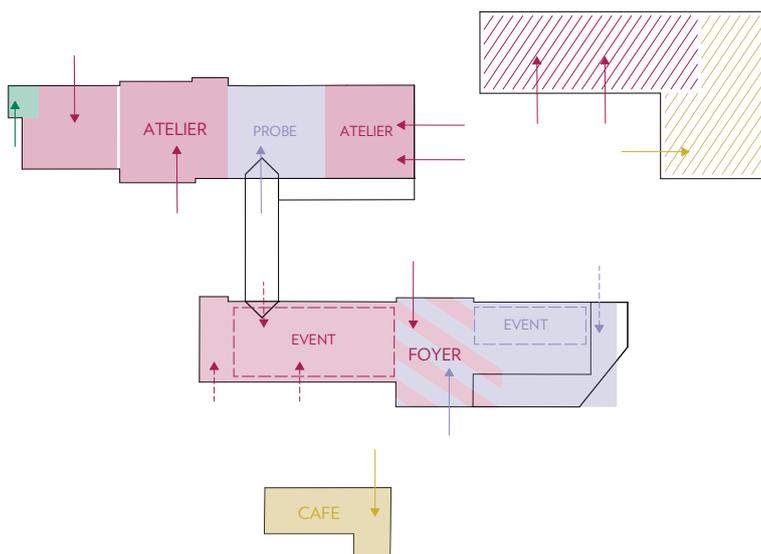
Andere Nutzungsszenarien, die im Laufe der Studie untersucht wurden.



Alternatives Szenario #1

Nachteile

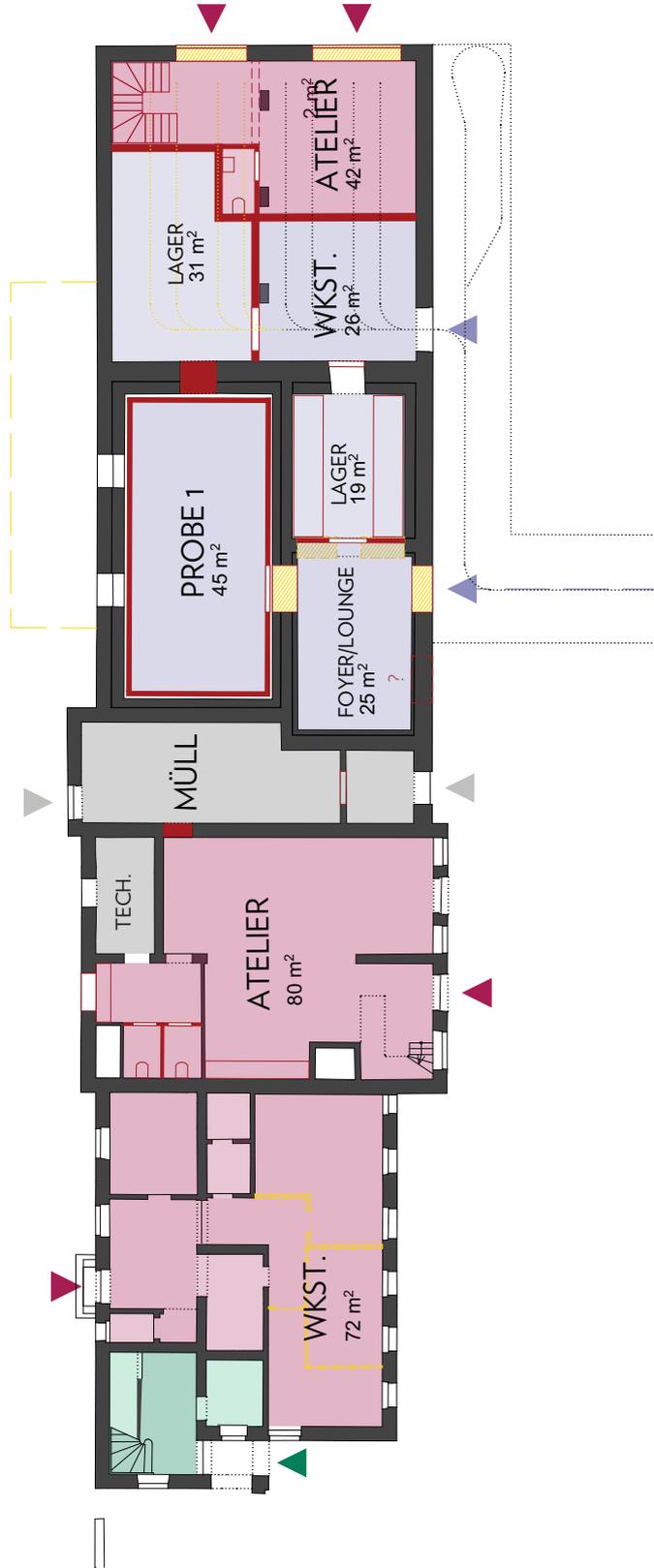
- Schlachthof Ost ist für Proberäume schlecht geeignet.
- Nicht repräsentative Lagerräume an der neuen „Vorderseite“ zur Amper, weit entfernt von Lieferzone.
- Die historischen Kühlräume sind für klassische Arbeitstätten schlecht geeignet
- Wenig Aktivität am Kreativhof



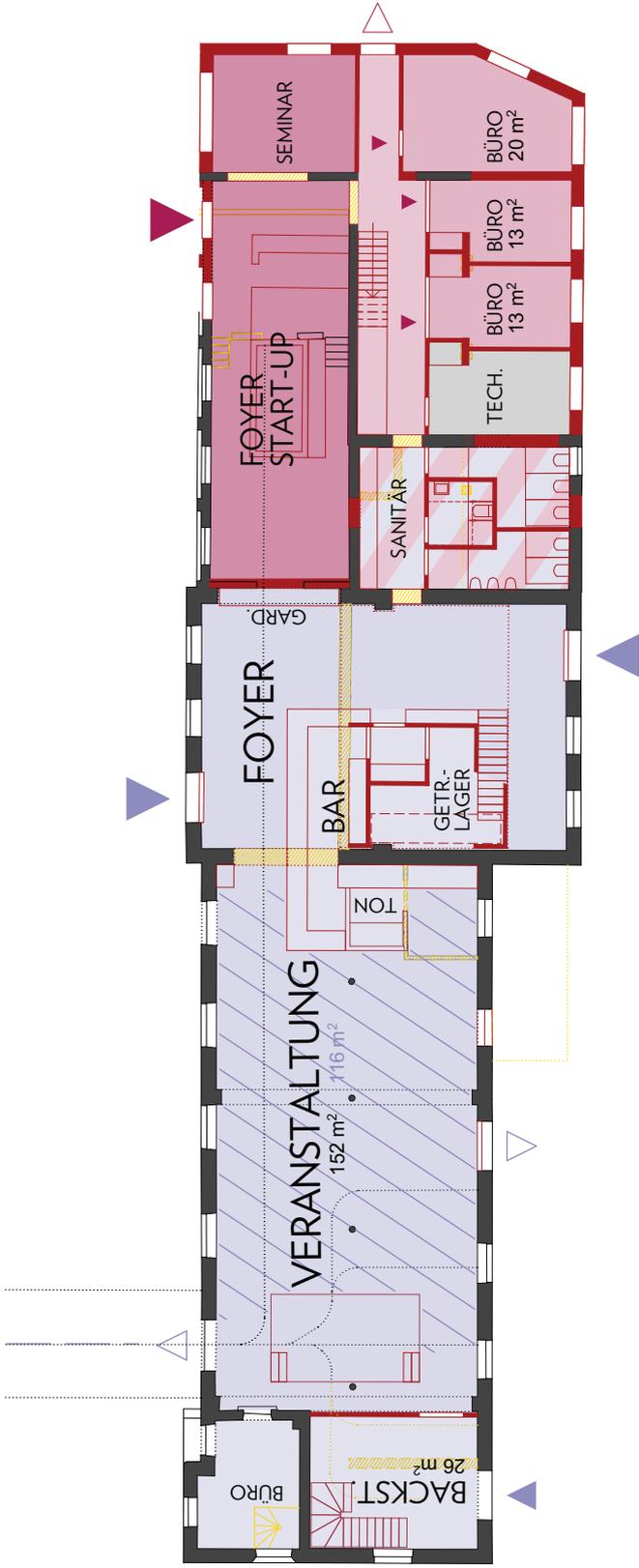
Alternatives Szenario #2

Nachteile

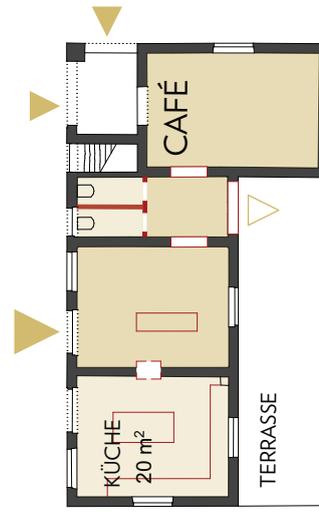
- Weniger Platz für die Subkultur
- Keine ausreichende Fläche für kleinere „Start-Up“ Einheiten vorhanden
- Genaues Nutzungsprofil des großen Veranstaltungsraums unklar



WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ERDGESCHOSS M1:250

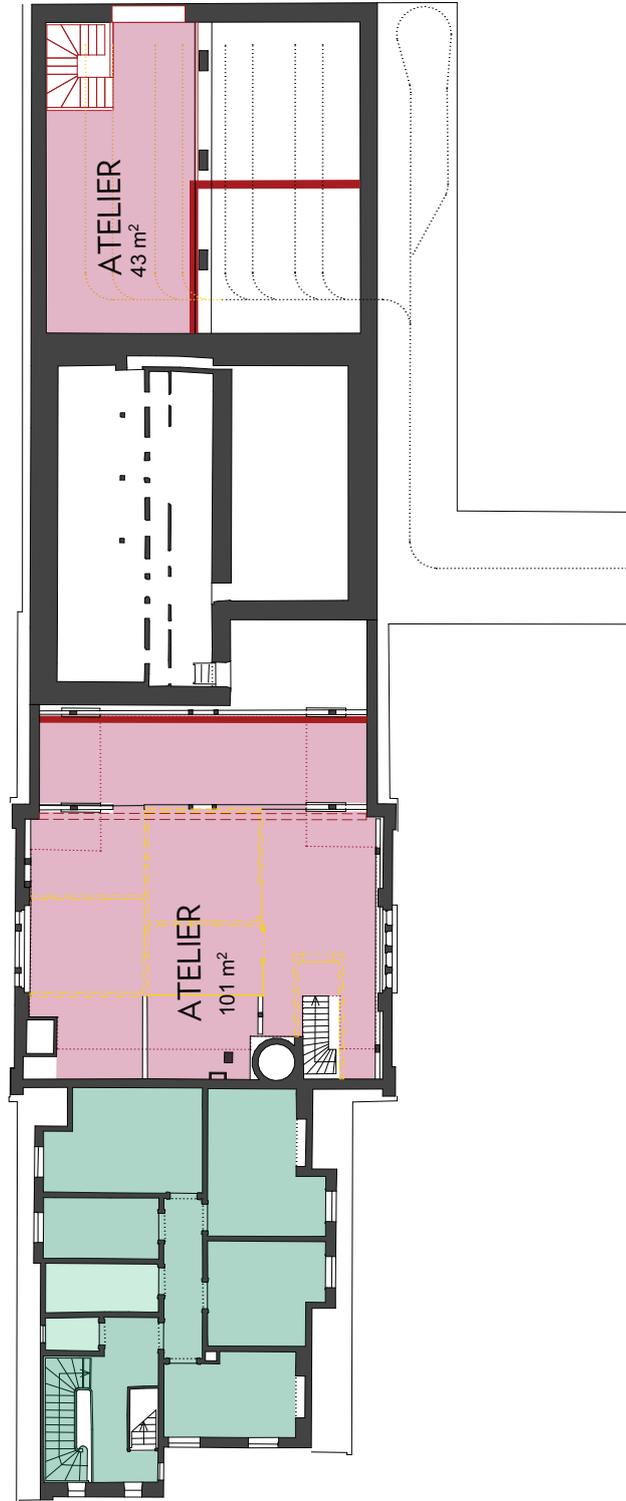


SCHLACHTHAUS - ERDGESCHOSS M1:250

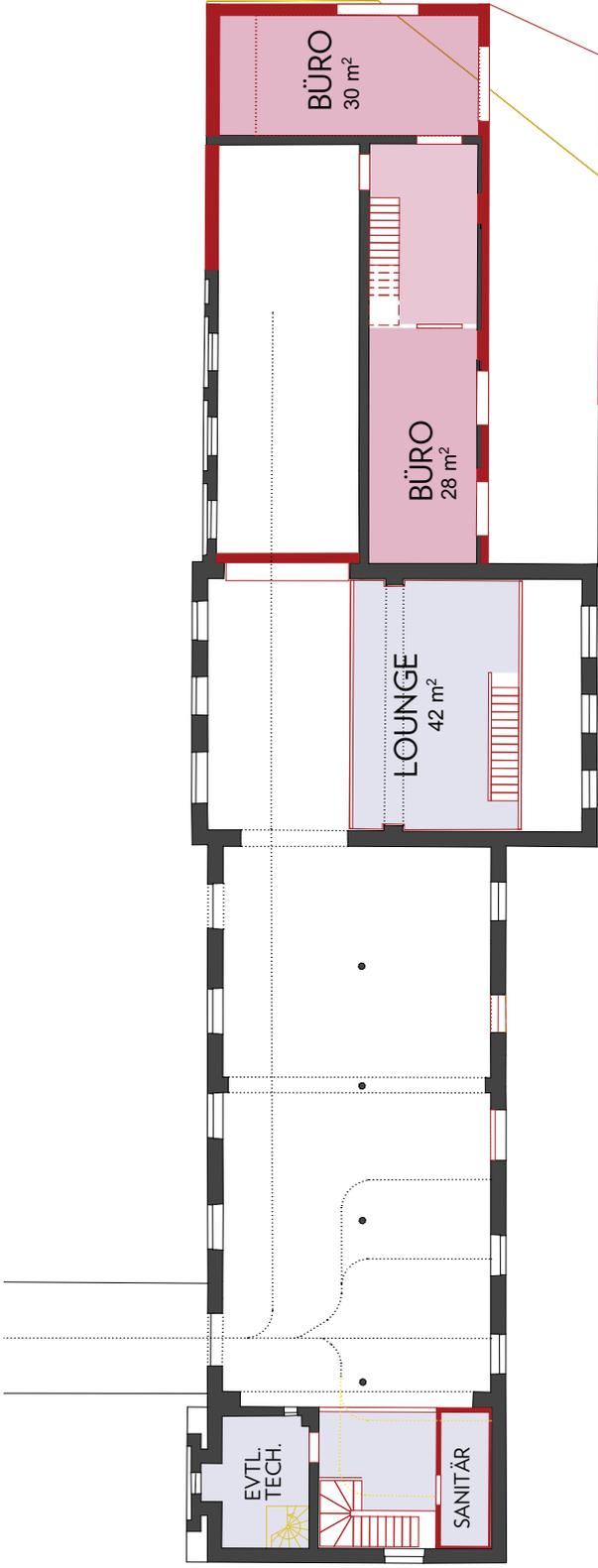


PFERDEMETZGEREI - ERDGESCHOSS M1:250

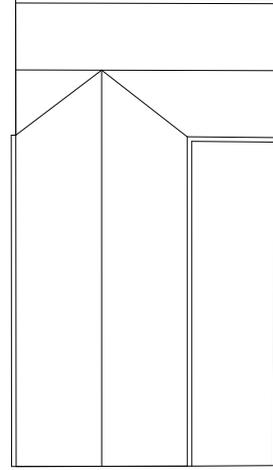
2.5 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO - GRUNDRISSSE



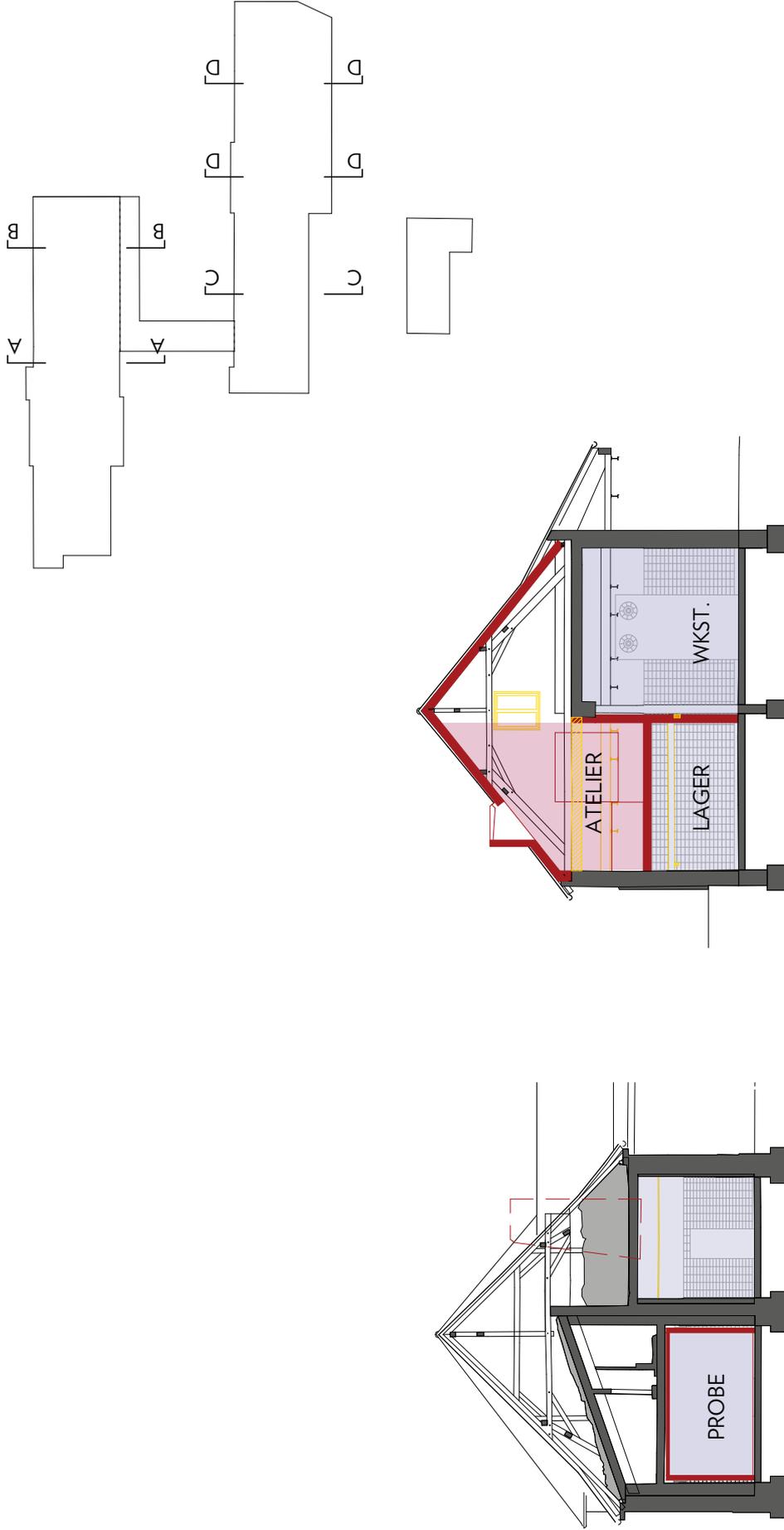
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ERSTES OBERGESCHOSS M1:250



SCHLACHTHAUS - ERSTES OBERGESCHOSS M1:250



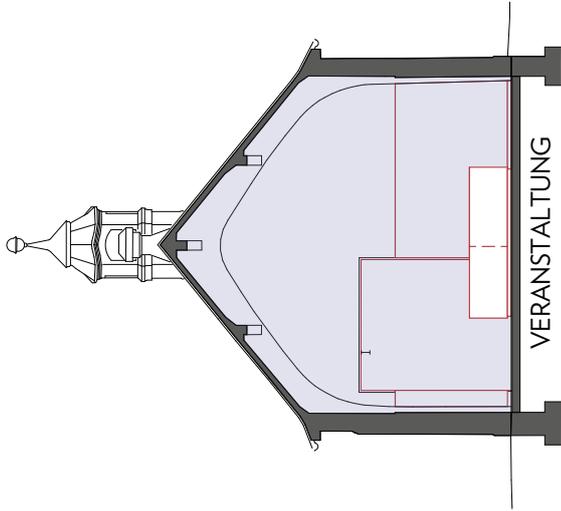
2.5 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO - GRUNDRISSSE



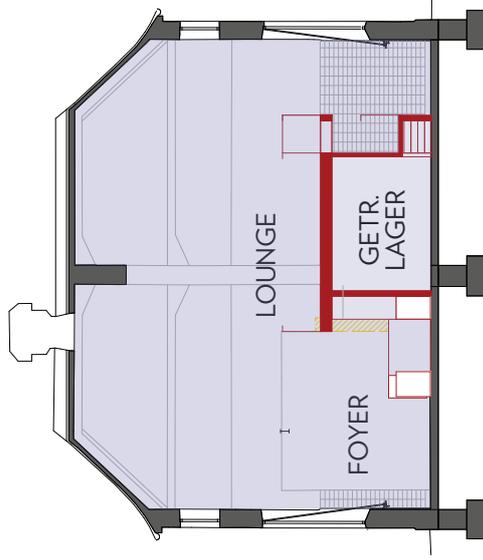
SCHNITT A-A - PROBERÄUME

SCHNITT B-B - WERKSTATT & ATELIERS

WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - M1:250

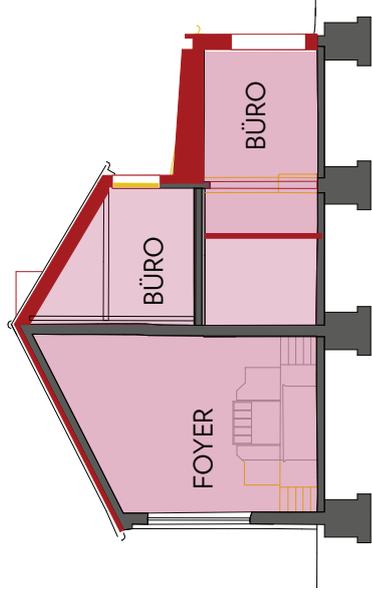


SCHNITT C-C - SCHLACHTHALLE

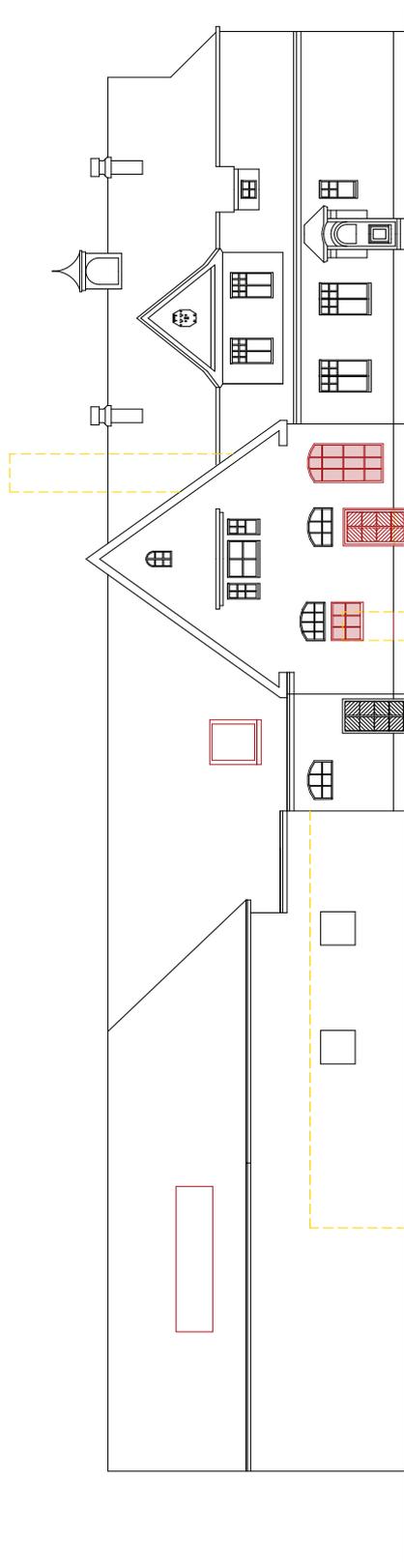


SCHNITT D-D - BRÜNNHALLE I I E

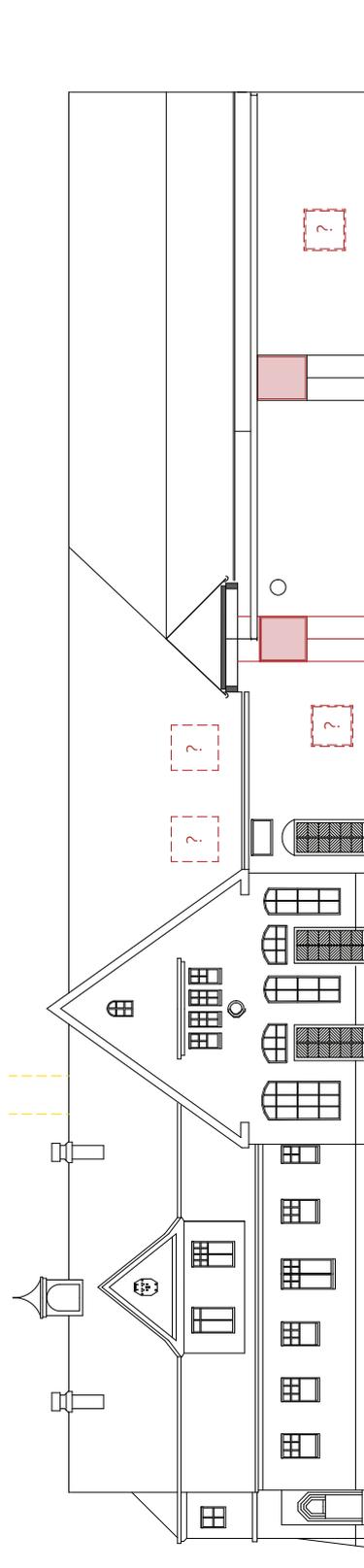
SCHLACHTHAUS - M1:250



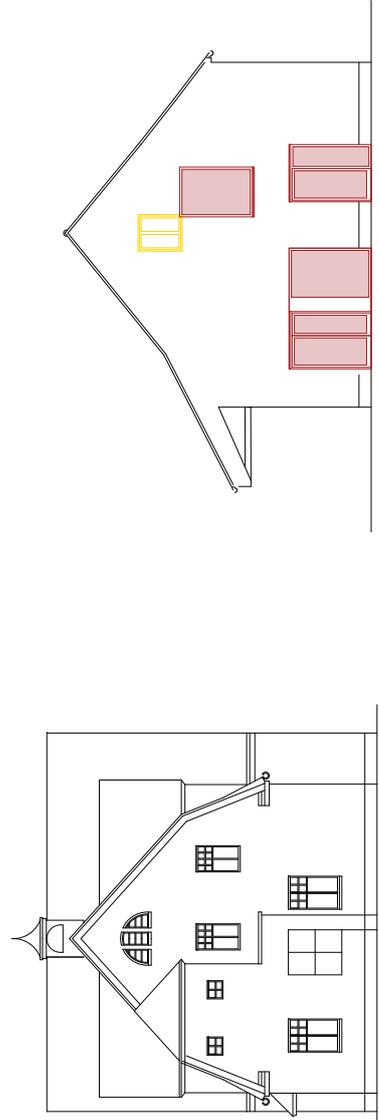
SCHNITT E-E - START-UP ZENTRUM



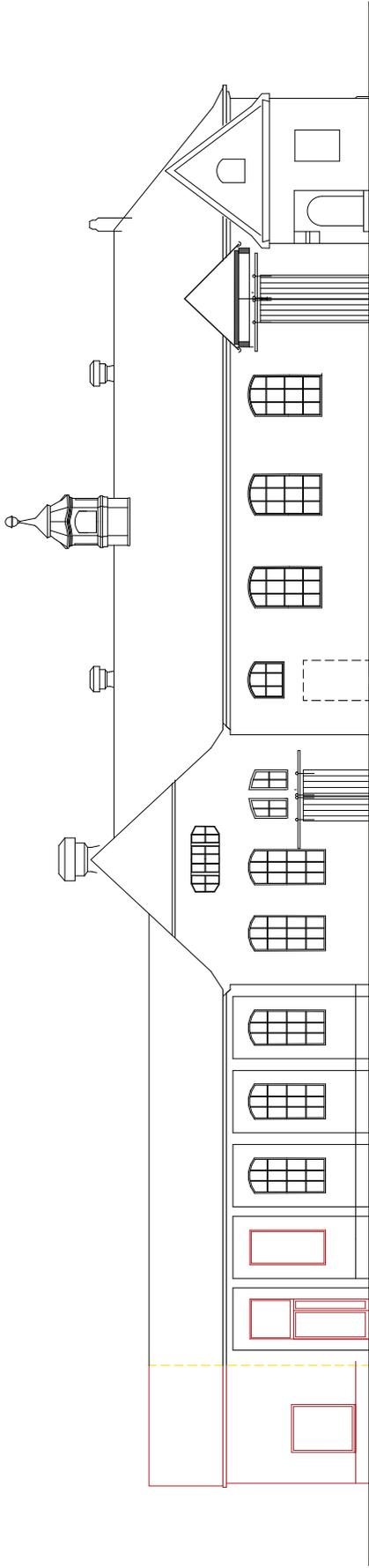
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ANSICHT NORD M1:250



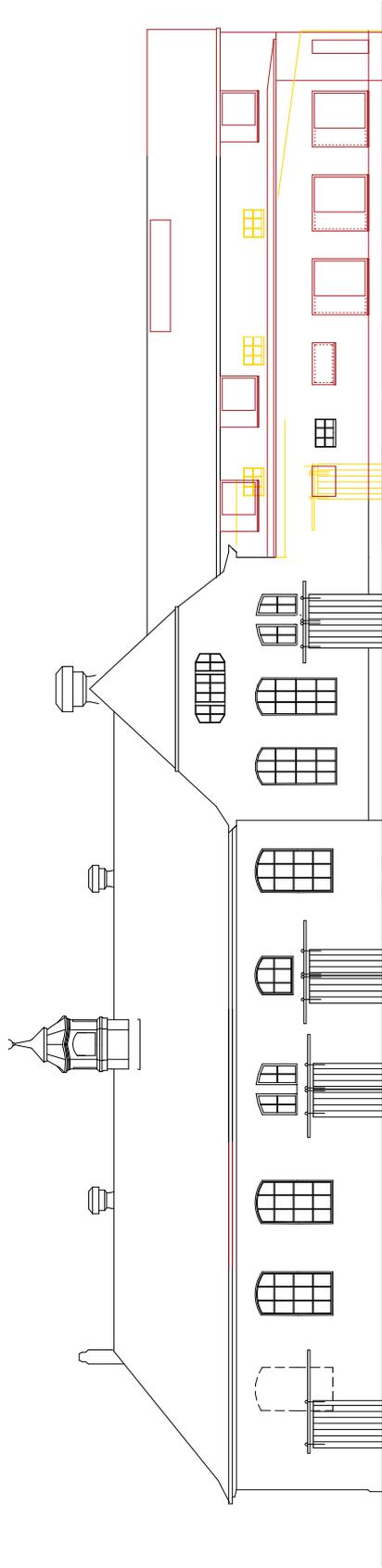
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ANSICHT SÜD M1:250



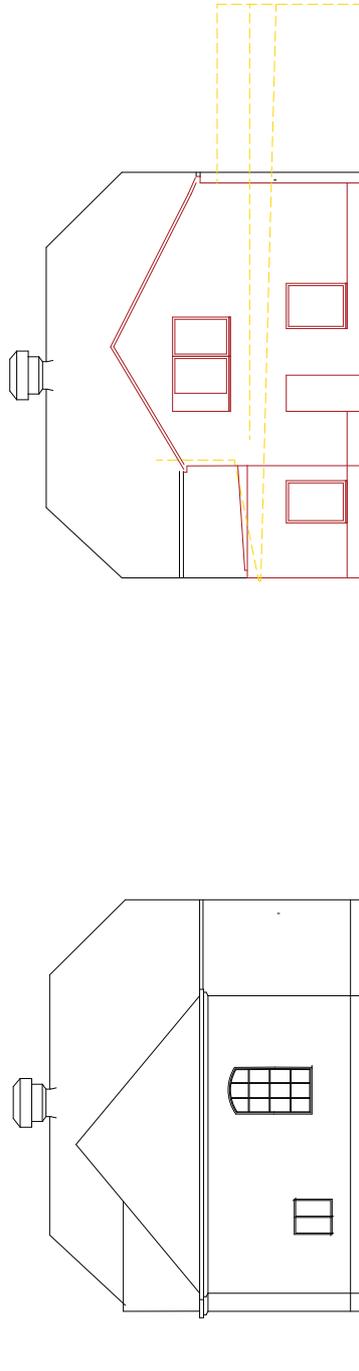
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ANSICHTEN WEST & OST M1:250



SCHLACHTHAUS - ANSICHT NORD M1:250



SCHLACHTHAUS - ANSICHT SÜD M1:250



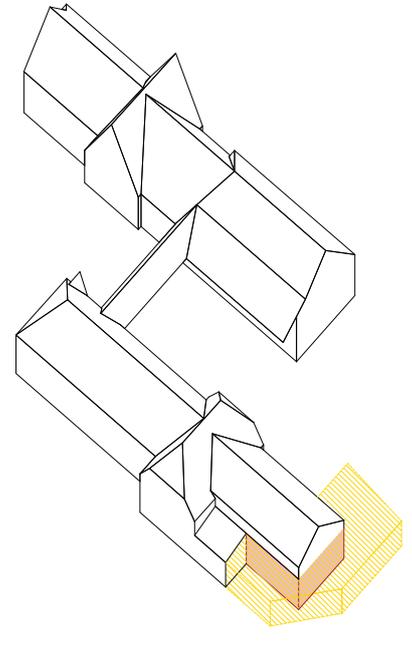
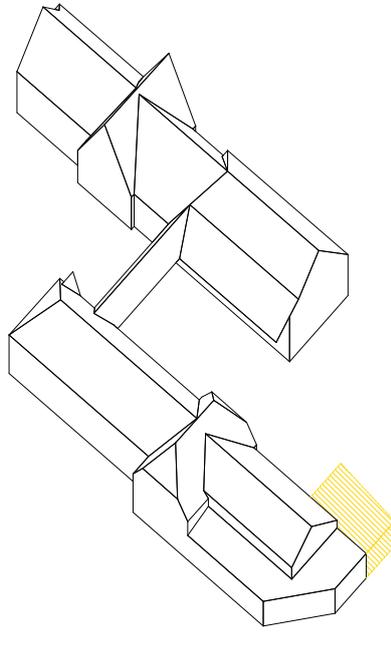
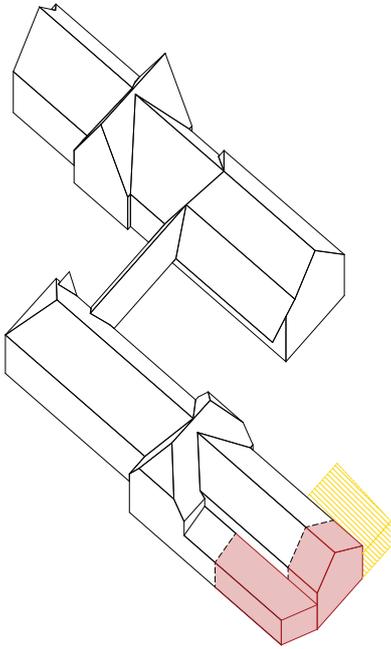
SCHLACHTHAUS - ANSICHT EN WEST & OST M1:250

2.7 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO -ANSICHTEN

2.8 START-UP ZENTRUM - SCHLACHTHAUS OST

Varianten für ein Start-Up Zentrum

Die 1950er Erweiterung des Schlachthauses hat keine architektonische Qualität und befindet sich in einem schlechten Zustand. Für die Entwicklung des Bereichs gibt es drei Möglichkeiten:



Variante 1 : Erweiterung

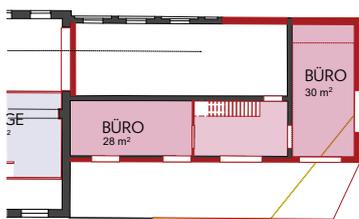
bis zu sechs Büroeinheiten
vermietbare Fläche : ca. 110 qm
Gemeinschaftsfläche : ca. 80 qm

Variante 2 : Weitgehender Erhalt des Bestands

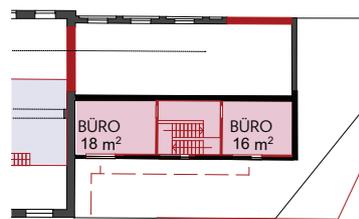
bis zu fünf Büroeinheiten
vermietbare Fläche : ca. 90 qm
Gemeinschaftsfläche : ca. 60 qm

Variante 3 : Abriss des Bestands

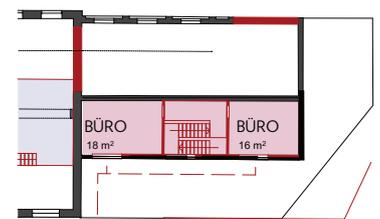
bis zu drei Büroeinheiten
vermietbare Fläche : ca. 50 qm
Gemeinschaftsfläche : ca. 60 qm



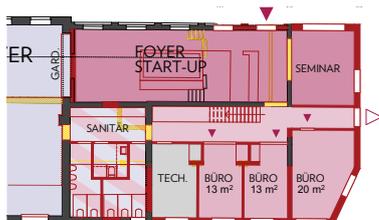
1.OG



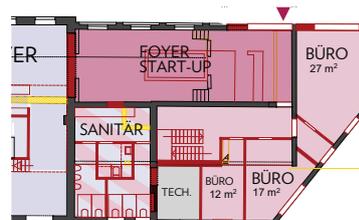
1.OG



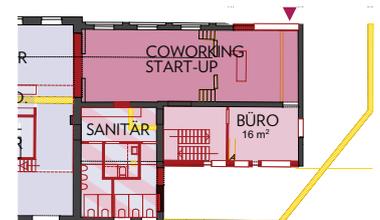
1.OG



EG



EG

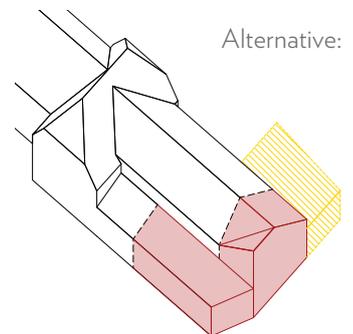
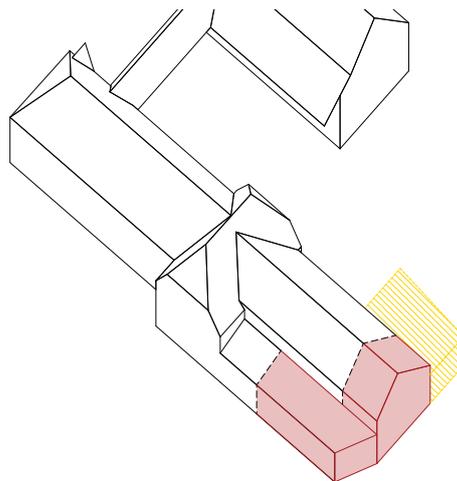
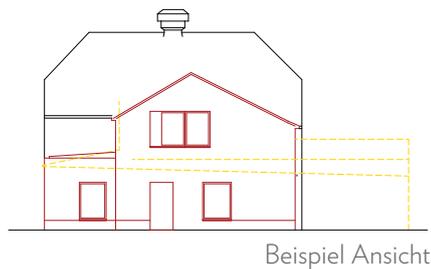


EG

2.9 NEUGESTALTUNG SCHLACHTHAUS OST

Variante 1a. - mit der Amt für Denkmalschutz abgestimmte Grundvariante

Erweiterung der bestehende Dachform



Gestalterische Herangehensweise für eine Erweiterung

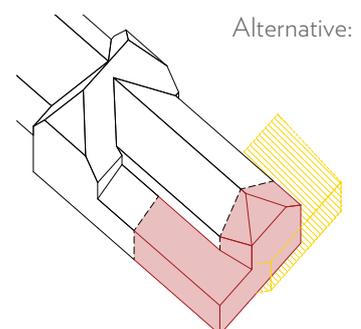
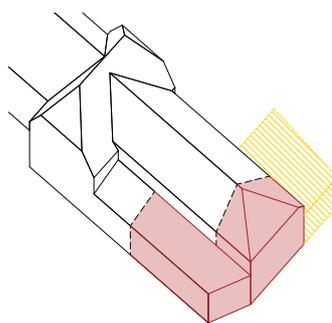
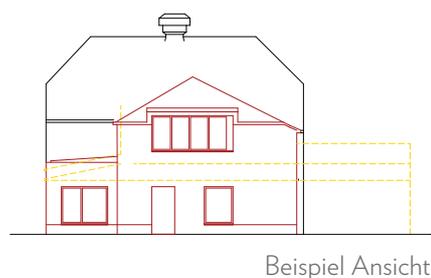
Die hier oben dargestellte Variante 1a. dient als Basisvariante für diese Studie und Kostenschätzung und ist als denkmaltechnisch genehmigungsfähige Herangehensweise mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits abgestimmt. Diese Variante ist aus städtebaulicher und architektonischer Sicht möglich, aber suboptimal, weil es, durch eine Gleichbehandlung der wenig qualitätsvolle, spätere Erweiterung des Ensembles mit den ursprünglichen

Gebäudeteilen, wenig Freiheit für den Entwurf erlaubt, um eine repräsentative Fassade zu der neue „Vorderseite“ des Ensembles in Richtung Amper zu entwickeln. Der Gebäudeflügel wird in Effekt immer noch als „Rückseite“ behandelt.

Eine weitere Untersuchung der unterschiedlichen Möglichkeiten soll in den nächsten Projektphasen unternommen werden. Beispiele dafür sind hier unten dargestellt:

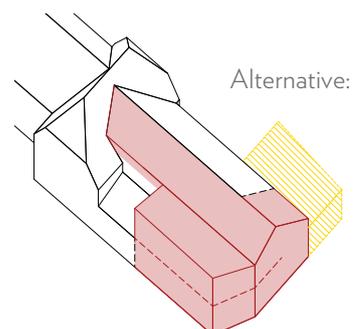
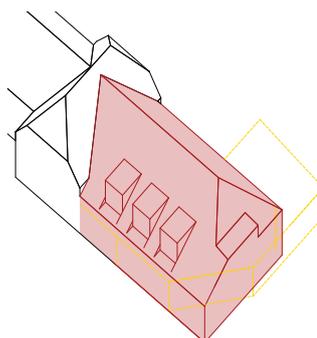
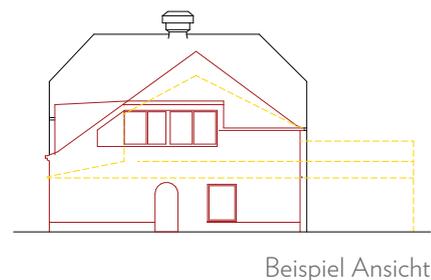
Variante 1b.

Alternative mit Ausbau des Giebels als Walmdach



Variante 1c.

Alternative mit einer Konsolidierung des Dachforms



2.10 CAFE IM GRÜNEN - PFERDEMETZGEREI

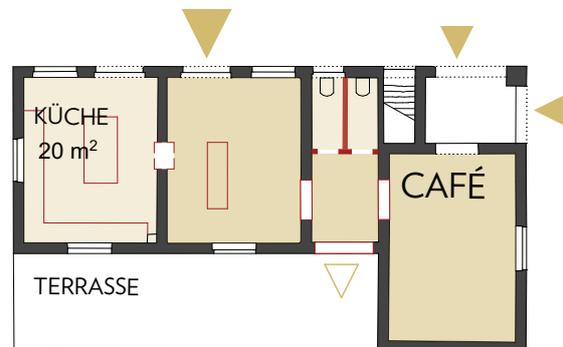
Varianten für ein gastronomisches Angebot

Die Pferdemetzgerei soll als eine Art „Cafe im Grünen“ oder Biergarten mit Nutzung des Musikhofs und einer Terrasse auf der Südseite mit Blick zur Amper entwickelt werden. Der Betrieb des Cafés könnte mit der Subkultur verbunden werden oder unabhängig sein. Der Betrieb muss auf jeden Fall mit den Veranstaltungen der Subkultur koordiniert sein, sollte aber auch ein eigenes Angebot entwickeln und nicht nur für Veranstaltungszeiten gedacht sein.

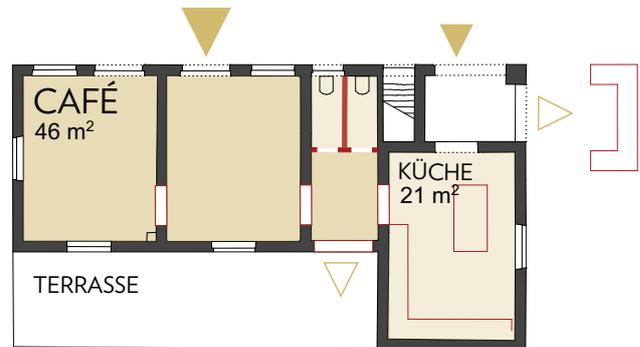
Eine Anordnung der Küche im Osten oder Westen des Gebäudes ist möglich. Eine Küche im Osten ermöglicht eine bessere Verbindung mit dem Freiraum, eine Küche im Westen erfordert weniger Durchbrüche in die Innenwände des Denkmals.



Variante Auschank im Innenraum



Variante Auschank im Freien/offene Küche



2.11 VERANSTALTUNGSRAUM - SCHLACHTHAUS WEST

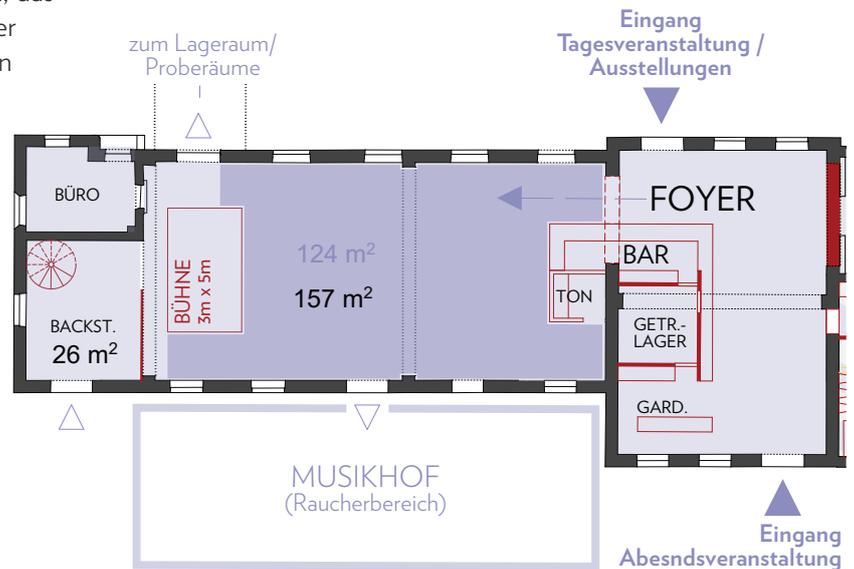
Nutzungsszenarien für den Veranstaltungsraum

Dargestellt sind maximale Belegungen, alle Szenarien mit einer Bühne (3m x 5m) und Tondesk. Um Szenarien zu ermöglichen wird ein Stuhllageraum erforderlich, das die Kapazität verringern könnte. Positionierung der historischen Einbauten sind noch nicht vermessen und können nicht berücksichtigt werden.

Szenario : Stehplätze

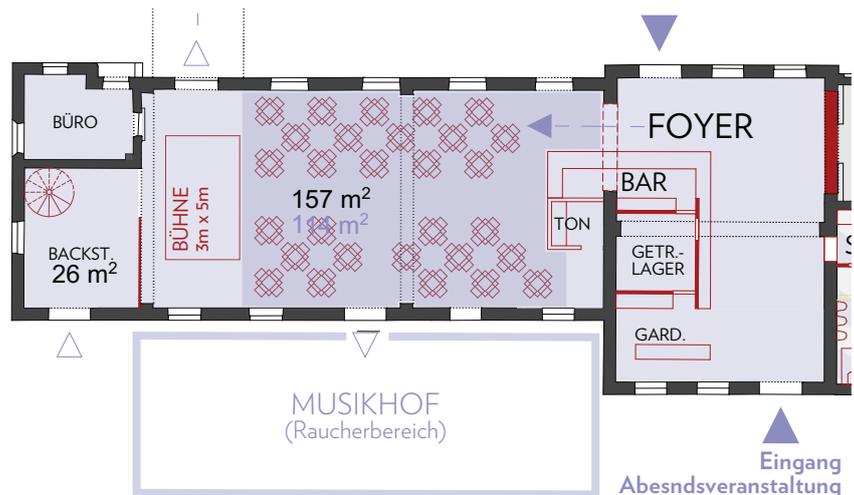
bis zu ca. 240 Personen
(evtl. -20 bis 40 Personen für Stuhllager)

Eine Hybridnutzung mit Stehplätzen und teilweise mit Tisch- oder Sitzplätzen wäre auch möglich.



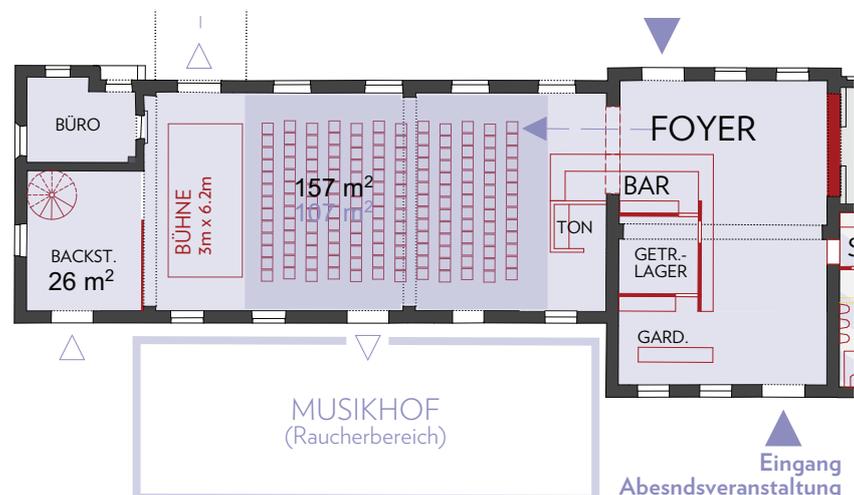
Szenario : Tischplätze (keine Küche)

bis zu ca. 115 Plätze
(theoretisches Maximum nach VStättV
ca. 115 Plätze)



Szenario : Bestuhlung

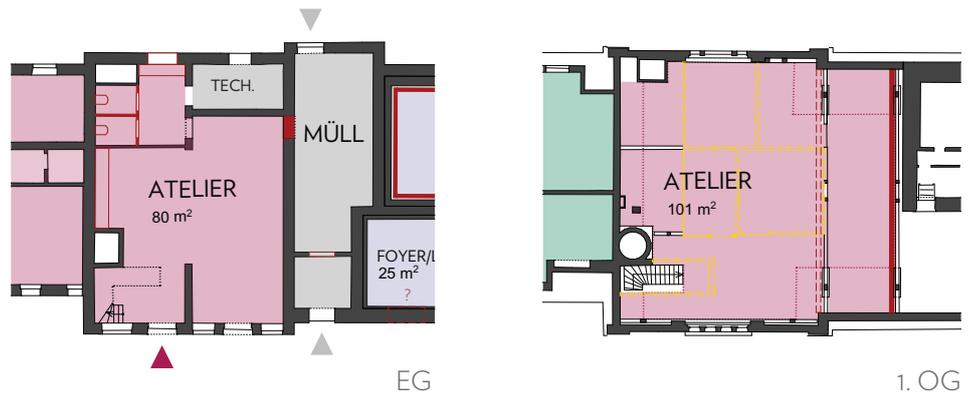
bis zu ca. 150 Plätze
(theoretisches Maximum nach VStättV
ca. 200 Plätze)



2.12 NUTZUNGSKONZEPT KESSEL UND KÜHLHAUS - WEST

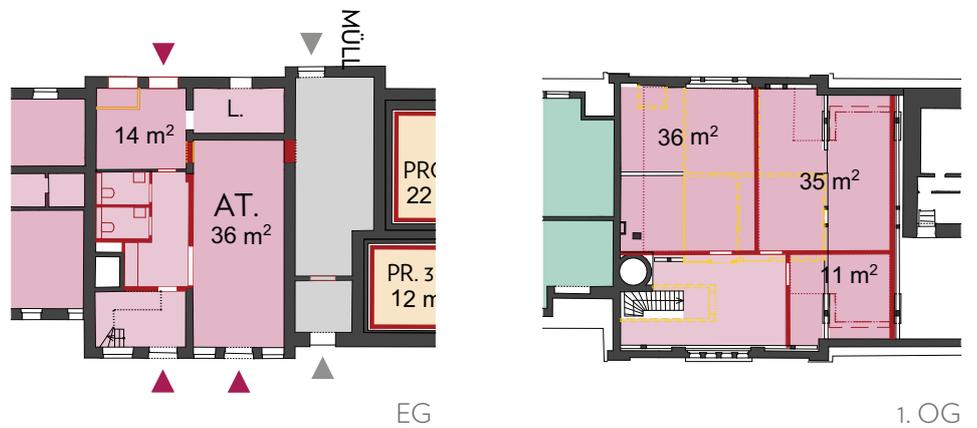
Szenario : eine Ateliereinheit

1 Gewerbeeinheit evtl. Werkstatt
in EG, Büro in 1.OG
nutzbare Fläche ca. 180 qm



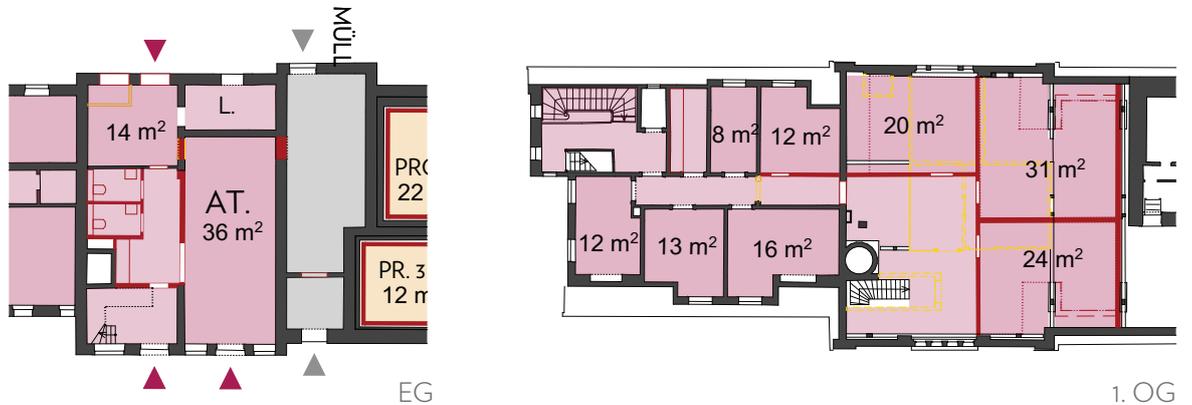
Szenario : Start-Up Einheiten

5 Gewerbeeinheiten, mit 10 bis 35 qm
nutzbare Fläche ca. 130 qm
(extra Dachfenster erforderlich)



Szenario : Start-Up Einheiten - Erweitert

bis zu 10 Gewerbeeinheit, mit 8 bis 35 qm
nutzbare Fläche ca. 130 qm
(extra Dachfenster erforderlich)



2.13 NUTZUNGSKONZEPT KESSEL UND KÜHLHAUS - OST

Ateliers und Proberäume

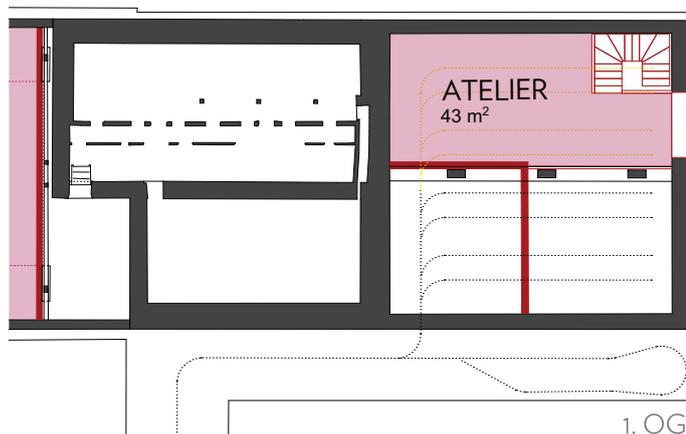
Die historischen Kühlräume sind für die meisten Nutzungen ohne große Veränderung schwierig zu nutzen, eignen sich aber, mit einem neuen akustischen Ausbau innerhalb der historischen Struktur, sehr gut für Proberäume. Hierfür sollte die ursprüngliche Eingangstür am Ende der Kranbahn wieder geöffnet werden, evtl. zusammen mit einem neuen Fenster zum Eingangsbereich.

Die 1960er Erweiterung der Kühlräume wird für Ateliers, Lagerraum und Werkstätten genutzt, mit einem teilweisen Erhalt der Kranbahn im Innenbereich und neue Eingänge in der Giebfassade.

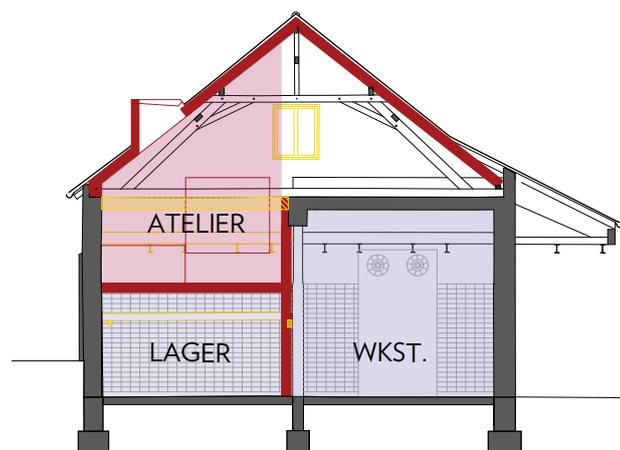
Die historischem Technikräume im 1.OG werden unbenutzt erhalten.



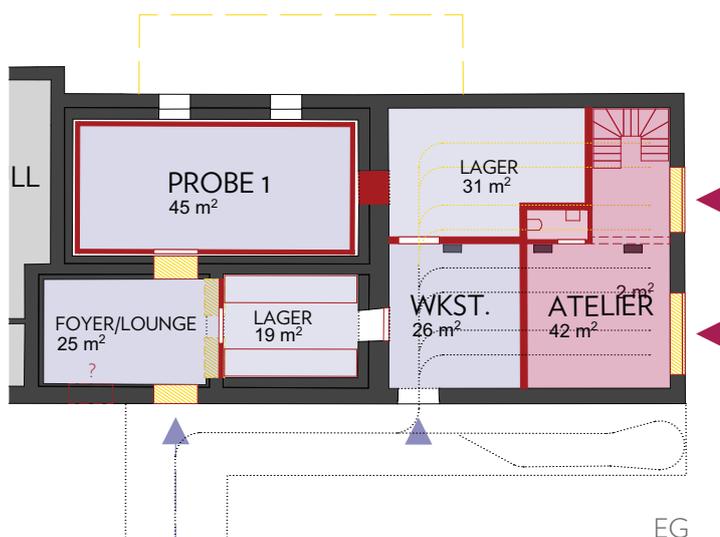
Ersetzen mit
Fenster



1. OG

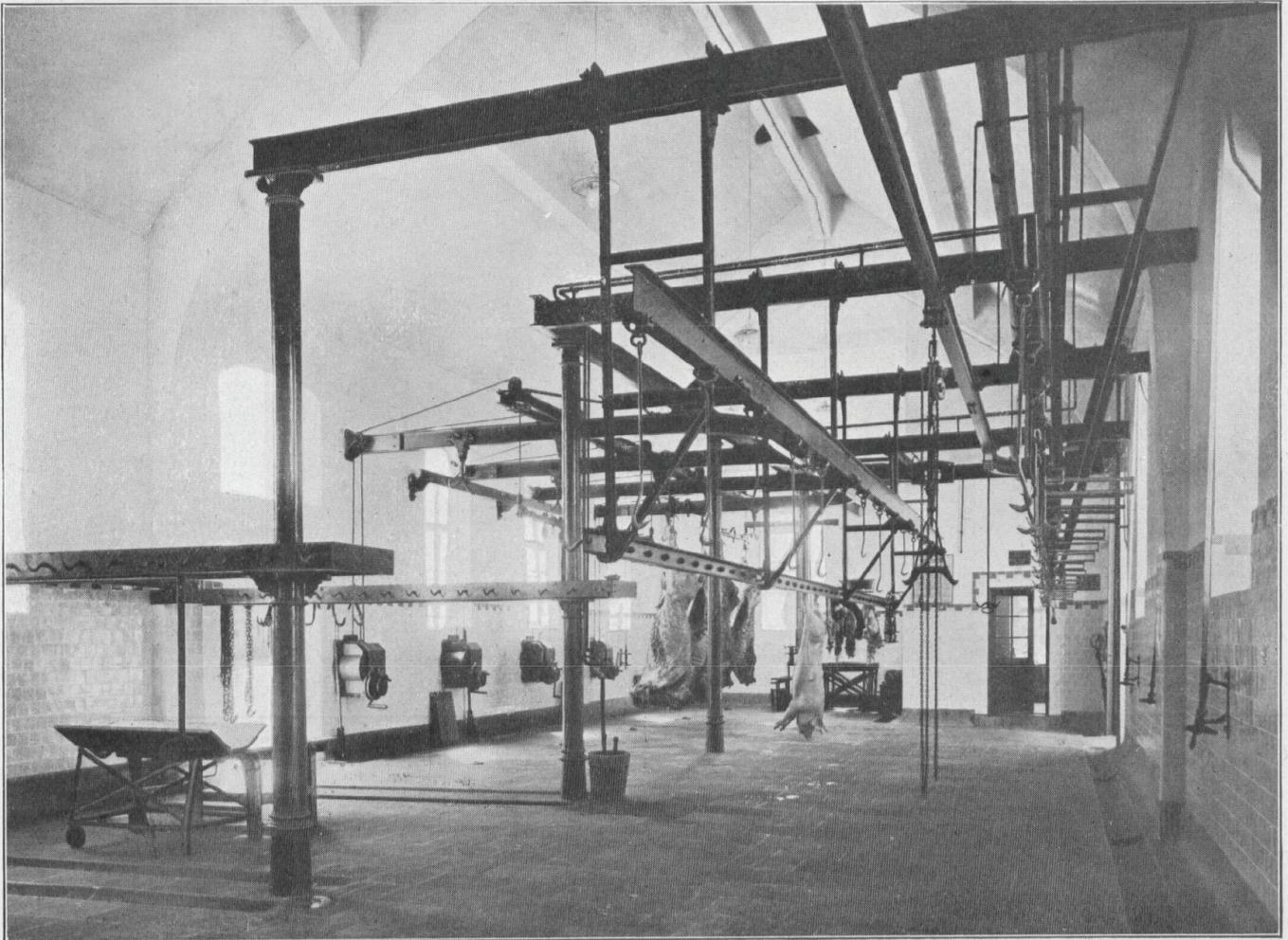


Regelschnitt



EG

2.14 VISION UND INSPIRATION



Inneres der Schlachthalle Fürstfeldbruck.

Inspiration für die Gestaltung des Innenraums soll der Kontrast zwischen dem historischen Charakter als weißer, sauberer Raum mit schweren, dunklen funktionale Einbauten sein.
Foto : Stadtverwaltung Fürstfeldbruck



Beispielprojekte:
oben:
Snape Maltings,
Aldeburgh Music Centre,
Suffolk GB
von Haworth Tompkins, 2010
www.haworthtompkins.com

links:
Altes Pferdeschlachthaus
Karlsruhe, DE
von zwo/elf, 2019
www.zwo-elf.de

3.0 BAULICHE STRATEGIEN

3.1 ERTÜCHTIGUNGSMASSNAHMEN GEBÄUDERSICHERUNG

Ertüchtigungsmaßnahmen Statik/Gebäudesicherung

Sämtliche Bauteile müssen einer vollumfänglichen statischen Untersuchung und Bewertung unterzogen und entsprechend ertüchtigt werden. Hierzu zählen insbesondere das Prüfen der Eisenbetonkonstruktion mit den Materialkennwerten von Eisen und Beton, Bewehrung; die Rissprüfung und Injektion von Rissen, das Erkunden der Gründung des Kellers Pferdemetzgerei, die Prüfung des Lastabtrages an den Dach- und Deckenkonstruktionen sowie die Reparatur der Fensterstürze (u.a. Warmbadeanstalt Westen)

Im Gutachten des Büros Barthel- und Maus aus dem Jahr 2018 wurden bereits wesentliche Maßnahmen identifiziert (neben der Neudeckung schadhafter Stellen der Dachdeckungen u.a.: Abstrebung / Verstärkung des Auflagers der Firstpfette in der Warmbadeanstalt; Ertüchtigung des Auflagers der Firstpfette des südlichen Zwerchgiebels; Freilegung / Belüftung des eingemauerten Dachfußes im Kessel- und Kühlhaus; Ertüchtigen der gestörten Dachkonstruktion im Bereich der nachträglichen Erweiterung des Luftkühlers (Nordseite); Verstärken der Anschlüsse der Kühlhalle an den Altbestand (Auflager Firstpfette, neue Mittelpfetten...); Ergänzung der Längsaussteifung Kühlhalle; Ertüchtigen der Holzverbindungen Kühlhalle)

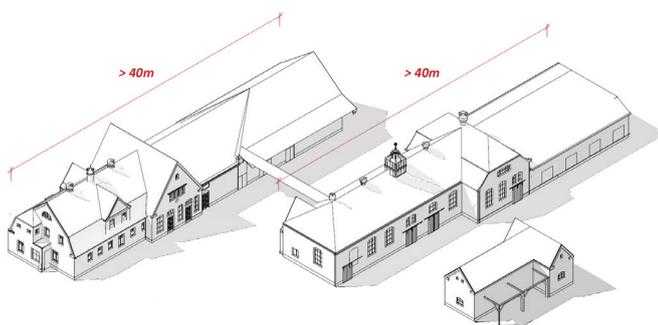
Für weitere Info zur Gebäudegeschichte und-zustand, inkl. einer Abbildung der erforderliche Maßnahmen, siehe Gutachten von Barthel & Maus



3.2 WEITERE ERTÜCHTIGUNGSSTRATEGIEN

Brandschutzertüchtigung

Für die gemäß Machbarkeitsstudie intendierte Nutzung sind die bestehenden Bauteile (tragende, aussteifende Bauteile, zukünftige Trennwände, Decken sowie die Brandabschnittstrennung) hinsichtlich der brandschutztechnischen Qualitäten zu prüfen und ggf. zu ertüchtigen. Es handelt sich im Wesentlichen um Gebäude der Gebäudeklasse 3 (feuerhemmende BT). Höhere Anforderungen können je nach konkreter Nutzung und konkreter Planung durch die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung gestellt werden (z.B. Feuerwiderstand der Bauteile, Lüftungsanlagen). Ebenfalls relevant, wenn auch bauantragsrechtlich nicht betrachtet, sind Vorgaben aus der Arbeitsstättenverordnung (z.B. Türbreiten).

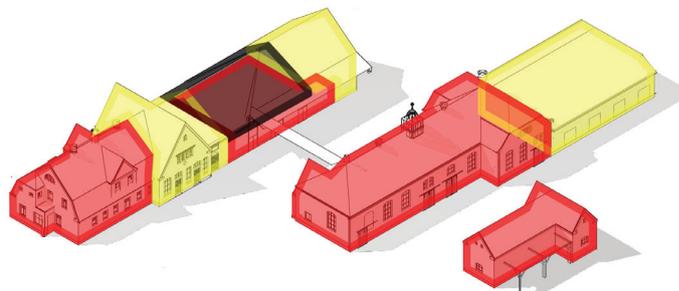


Die Gebäudelänge beträgt z.T. mehr als 40m.

Da die Gebäude länger als 40m sind sowie über mehrere Nutzungseinheiten verfügen ist eine entsprechende Brandabschnittstrennung erforderlich. Hierzu sind Deckenbereiche, bestehende Wände sowie Giebelständige Dachflächen (zum angrenzenden Abschnitt) zu ertüchtigen. Gemäß der aktuellen Planung sind Dachbereiche vor aufgehenden Wänden mit Öffnungen vorhanden. Diese Dachfläche ist ebenfalls entsprechend der Decken zu ertüchtigen.

Die Anforderungen gelten für die neuen Bauteile analog.

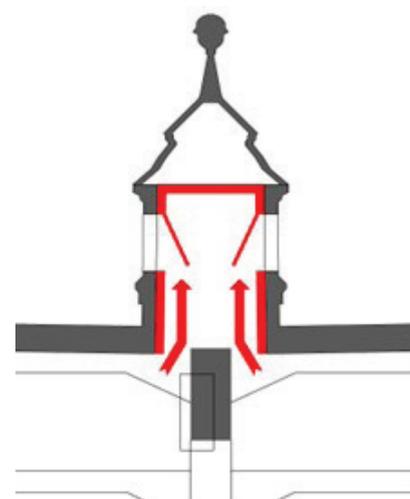
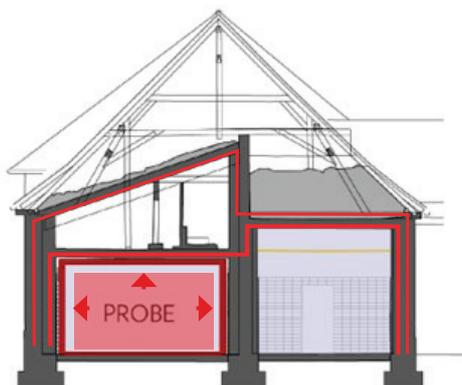
Weitere Anforderungen ergeben sich dann entsprechend an die Öffnungsabschlüsse (Innentüren) sowie ggf. an die anlagentechnische Ausstattung (z.B. Entrauchung; Rettungswegkennzeichnung)



Im Objekt sind verschiedene Nutzungseinheiten sowie ungenutzte Dachräume vorgesehen.

Ertüchtigung Schallschutz

Der Schallschutz kann bei den einzubringenden neuen Bauteilen (z.B. Deckenaufbauten mit Trittschalldämmung; neue Wände; neue Fenster und Türen) gut realisiert werden. Besondere Anforderungen bestehen an die Fenster und Dachöffnungen (Lufthutzen) im Schlachthaus sowie im Bereich der neu vorgesehenen Proberäume im Kessel- und Kühlhaus. Nach der Planung der Machbarkeitsstudie könnten bei letzteren Schallschutzwände, -böden und -decken zerstörungsfrei in die bestehenden Räume eingebaut werden. Die Lufthutzen können mit einem innenseitigen Rauchableitungsabschluss versehen werden.



Ertüchtigung Barrierefreiheit

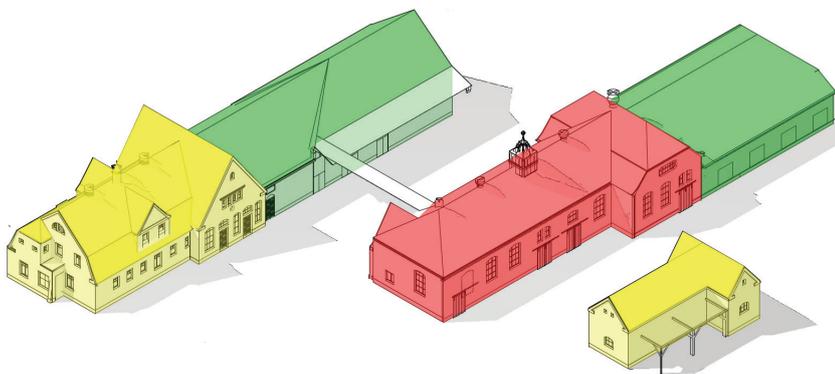
Im Rahmen der Umbaumaßnahme sollten die Bodenniveaus soweit möglich nivelliert werden, um Schwellen zu minimieren. Die vorhandenen Treppen (z.B. Wendeltreppe zum OG im Maschinenraum) sollten mit einem zusätzlichen grifffesten Handlauf ausgestattet werden. Eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse wird schwer zu realisieren sein.

Gebäudetechnische Ertüchtigung

Vorgesehen ist die Heizung- und Warmwasseraufbereitung an das Netz der Stadt anzubinden. Weiterhin sollte die Überarbeitung Elt (Beleuchtungskonzept innen und außen) sowie eine umfangreiche Stranganierung bzw. Herstellung der Medieninfrastruktur erfolgen.

Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle

Durch die in der Machbarkeitsstudie gewählte Nutzungszuweisung wurden Bereiche mit verminderten energetischen Anforderungen Bereichen zugeordnet, deren energetische Ertüchtigung nur eingeschränkt umsetzbar wäre (z.B. Schlachthaus). Möglichkeiten der Energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle sind im folgenden Abschnitt beschrieben.

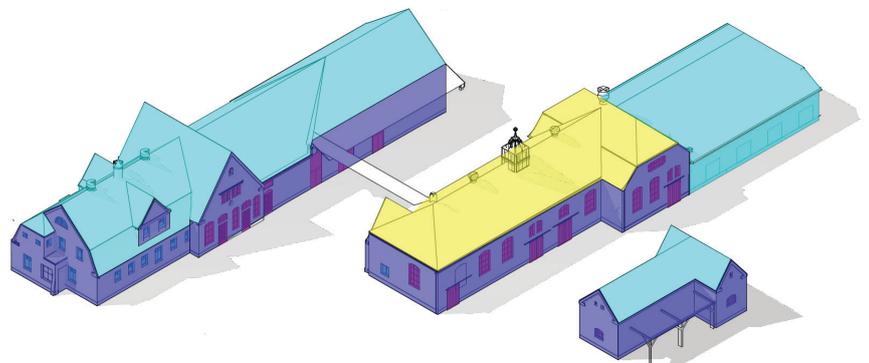


Die Gebäudeteile bieten jeweils unterschiedliche Möglichkeiten zur energetischen Ertüchtigung. Dies wurde bei der Wahl der jeweiligen Nutzung berücksichtigt.

-  hohe energetische Anforderungen bei gutem Standard bzw. guten Ertüchtigungsmöglichkeiten
-  mittlere bis hohe energetische Anforderungen bei ausreichenden Ertüchtigungsmöglichkeiten
-  weniger hohe energetische Anforderungen bei geringen Ertüchtigungsmöglichkeiten

Aufschlüsselung der Bauteile zur energetischen Ertüchtigung

-  Betondach – geringes Ertüchtigungspotential
-  Sparrendächer / Neubau – gute Ertüchtigungsmöglichkeiten
-  Massivwände Bestand – ausreichender energetischer Standard, geringes Ertüchtigungspotential
-  Holzfenster Bestand – ausreichender energetischer Standard
-  Metallfenster Bestand – unzureichender energetischer Standard, Ertüchtigung/ Austausch erforderlich



3.3 MASSNAHMEN GEBÄUDEHÜLLE

Sämtliche Maßnahmen sind restauratorisch/denkmalgutachterlich zu begleiten und mit den entsprechenden Denkmalbehörden abzustimmen.

Außenwände:

Eine Fassadeninnendämmung bzw. ein Dämmputz innen sind aufgrund der historischen Fliesen (überwiegend) nicht möglich, zudem sind sie bauphysikalisch ungünstig. Eine Außendämmung verändert die Geometrie des denkmalgeschützten Baukörpers. Sofern aus denkmalpflegerischer Sicht in Teilbereichen ein Entfernen des vorhandenen Putzes möglich wäre, könnte ein äußerer Dämmputz (weniger wirksam als Dämmung) vorgesehen werden. In den bislang erfolgten Abstimmungen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde diese Maßnahme für das Gesamtobjekt als nicht gangbar erachtet.

In den Fassadenbereichen in denen nach noch zu tätiger restauratorischer Untersuchung ein Erhalt des bestehenden Putzes im Wesentlichen möglich ist, könnten die Fassaden fachgerecht und behutsam gereinigt, Fehlstellen und Bereiche ohne ausreichende Haftung ergänzt/repariert und mit einem wasserdampfdiffusionsfähigem Anstrichstoff versehen werden, um ein einheitliches Fassadenfarbbild zu erlangen. Der Betonsockel kann augenscheinlich ebenfalls fachgerecht gereinigt werden (z.B. Strahltechnik).

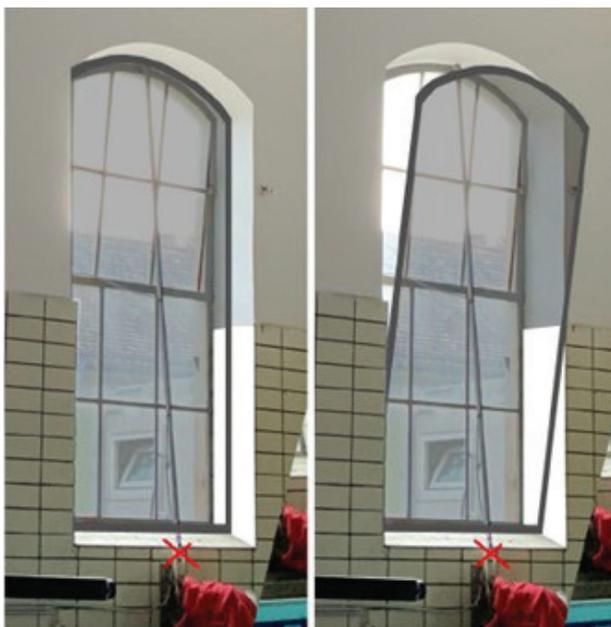
Fenster/Türen

Die Holzfenster als Kastendoppelfenster (Warmbadeanstalt) können augenscheinlich im Bestand erhalten bleiben. Sie sollten im Rahmen der Maßnahme mit den weiteren im Objekt vorhandenen Holzfenstern aufgearbeitet werden.

Für die Metallfenster könnte ebenfalls eine Aufarbeitung angestrebt werden. Aufgrund der Größe der Fenster und zusätzlicher Anforderungen wäre hier eine Ergänzung einer zusätzlichen (eigentlichen) Fensterebene innenseitig denkbar (außenseitig „offen“ um die Entrauchung, Entlüftung zu gewährleisten). Augenmerk bei der Detailierung muss dabei neben bauphysikalischer Aspekte auch auf die inneren Anschlusspunkte (u.a. mit Fliesenspiegel) gelegt werden.

Eine weitere denkmalpflegerisch unbefriedigendere Möglichkeit wäre der Austausch der bestehenden Metallfenster mit dem Original nachempfundenen neuen Fenstern, wobei die filigrane Profilierung der Bestandsfenster mutmaßlich nicht erreicht werden könnte.

Die bestehenden Schiebetore können augenscheinlich aufgearbeitet werden. Hinter den Schiebetoren kann eine neue „eigentliche“ Türebene eingebaut werden. Die bestehenden Türen können aufgearbeitet werden, soweit dies nicht mehr möglich ist durch dem Original nachempfundene neue Türen ersetzt werden.

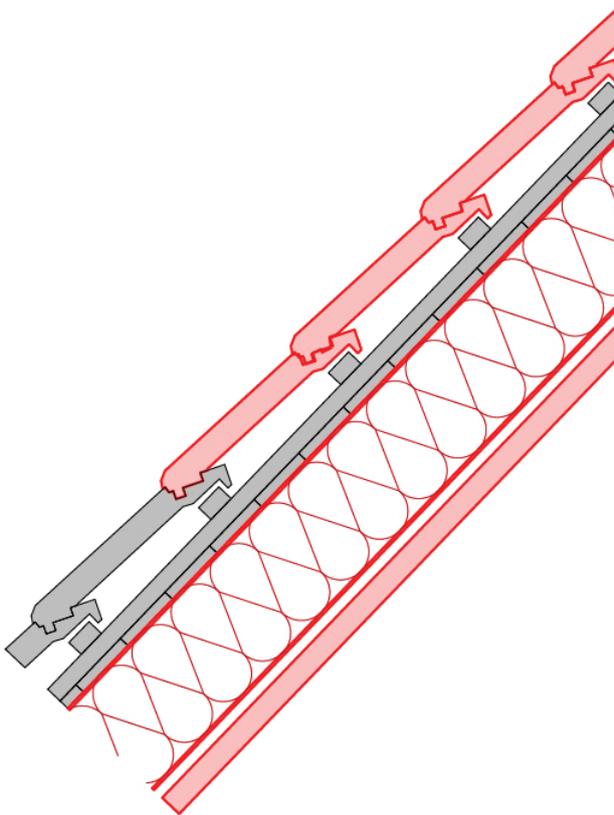


Dach:

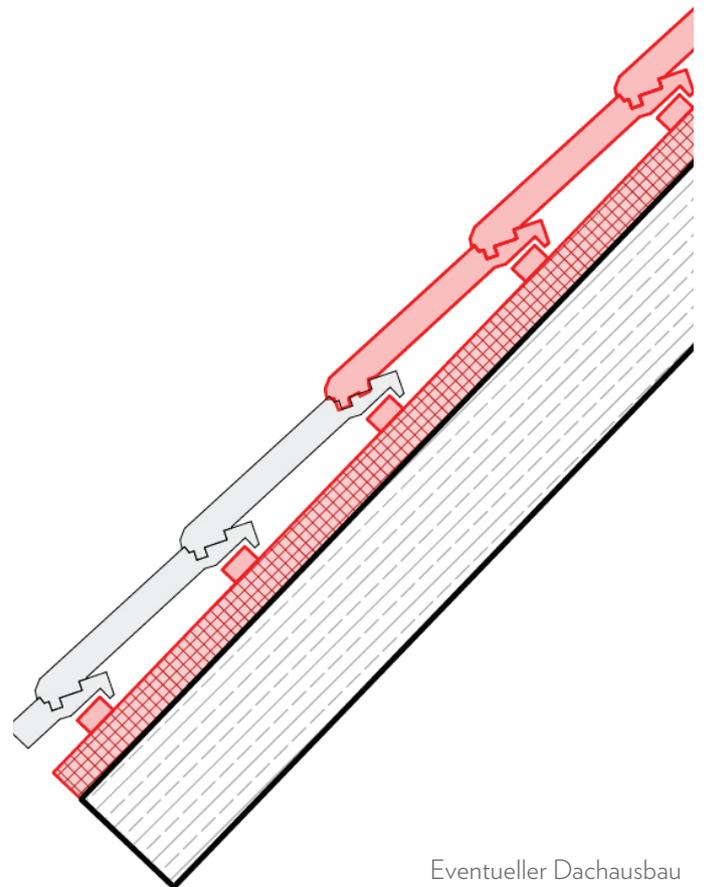
Im Bereich der Sparrendächer (Bestand sowie neu) kann innenseitig eine Zwischensparrendämmung eingebracht werden. Im Bereich des Massivdaches des Foyers und der Halle im Schlachthaus kann eine energetische Ertüchtigung nur in eingeschränkter Weise erfolgen, um nicht schädigend in die vorhandene Konstruktion einzugreifen oder diese statisch zusätzlich zu belasten. Die Dachdecken weisen im Bestand als Massivkonstruktion einen besseren Wärmewiderstand auf als die benachbarten bestehenden ungedämmten Sparrendächer. Abhängig vom bestehenden

Dachaufbau/Konstruktion (noch zu erkunden) besteht ggf. die Möglichkeit einer eingeschränkten Ertüchtigung im Bereich der Unterkonstruktion (Hochleistungs-dämmung). Das Aufbringen einer starken Dachdämmung würde die Dachgeometrie (einschließlich sämtlicher Anschlusspunkte) sehr stark verändern und ist daher nicht möglich.

Im Übrigen sollen sämtliche Dachflächen neben der konstruktiven Ertüchtigung (siehe oben) auf Feuchteschäden geprüft werden, um schadhaft Stellen neu zu decken.



Vorgesehene Dachausbau
Kessel- und Kühlhaus



Eventueller Dachausbau
Schlachthaus (Bestandsbereiche)

3.4 MASSNAHMEN INNENRÄUME UND EINBAUTEN

Maßnahmen Innenräume

Störende Einbauten, Abhängungen, Installationsrohre sollten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde beseitigt werden.

Die bestehenden Wände und Decken sollten auf Schadstellen geprüft sowie im Bereich der Fehlstellen und Neubauteile (Wände/Türöffnungen) verputzt werden, um die gesamten Bereiche malermäßig zu überarbeiten.

Die Aufenthaltsbereiche (bis auf Bereiche mit historischen Fliesenspiegeln) können einen neuen Bodenaufbau (in Decken mit Trittschallertüchtigung; Brandschutzertüchtigung) mit einer zurückhaltenden Optik erhalten. Historische Fliesenspiegel werden erhalten und fachgerecht aufgearbeitet. Notwendige Ergänzungen im Bodenbelag können neutral erfolgen (z.B. Beschichtung).

Denkmalpflegerisch besonders bedeutsam sind folgende Bereiche (siehe auch Gutachten Büro Barthel & Maus 2018):

- Warmbadeanstalt:
Vorraum der ehemaligen Badeanstalt mit dem „Kassenschalter“; erhaltene Wandfliesen, Schwingtüren und Holzverkleidungen; Bodenfliesen Innen

- Kühl- und Kesselhaus:
vollständige bauzeitliche Fliesenspiegel im Maschinenhaus sowie im Eisgenerator-Raum in zwei der drei Kühlräume;

bauzeitliche Steuertechnik mit den an den Wänden verlegten Kabelbäumen in den Maschinenräumen; die Einhausung der Werksuhr am Südgiebel; Betonwendeltreppe zum 1.Obergeschoss; bauzeitliche Bodenfliesen „roter Sandsteinboden“ (in den Kühlräumen) sowie Wandfliesen
- Schlachthaus:
bauzeitliche Fliesenspiegel an dem Wandabschnitt zwischen Schlachthalle und Hallenmeisterbüro; Fliesenspiegel in Schlachthalle, Brühlhalle und der nordöstlichen Schweineschlachthanlage
- Pferdemetzgerei:
teils überstrichene bauzeitliche Fliesenspiegel

Im Zuge der Umbaumaßnahme kann geprüft werden inwiefern sich unterhalb neuer Bauteile (z.B. Bodenbeläge) noch Originalbauteile befinden.

Erhalt der historischen Einbauten

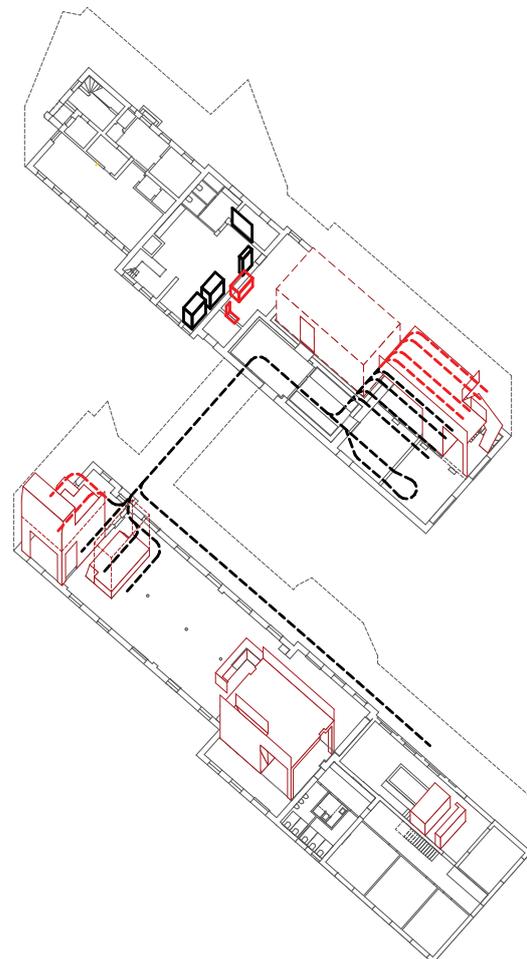
Die historischen Einbauten im Gebäudeensemble stammen aus unterschiedlichen Epochen. Jedoch bilden sie zusammen ein Gesamtverständnis der historischen Gebäude und sollten, mit Ausnahme der neuesten Ergänzungen, erhalten bleiben.

Die Kranbahn sollte mit Ausnahme der letzten Abzweigungen im 1960er Kühlraum und Backstage-Bereich komplett erhalten bleiben. Es ist zu überprüfen, ob die Kranbahn zum Transport von Technik und Instrumenten zwischen Veranstaltungsraum und Lagerraum wieder in Betrieb genommen werden könnte.

In der 1930er Erweiterung wird ein weitgehender Erhalt der Einbauten möglich sein. Allerdings ist die genaue Position der Einbauten im Bereich des zu beseitigenden Hochparterres zu untersuchen.

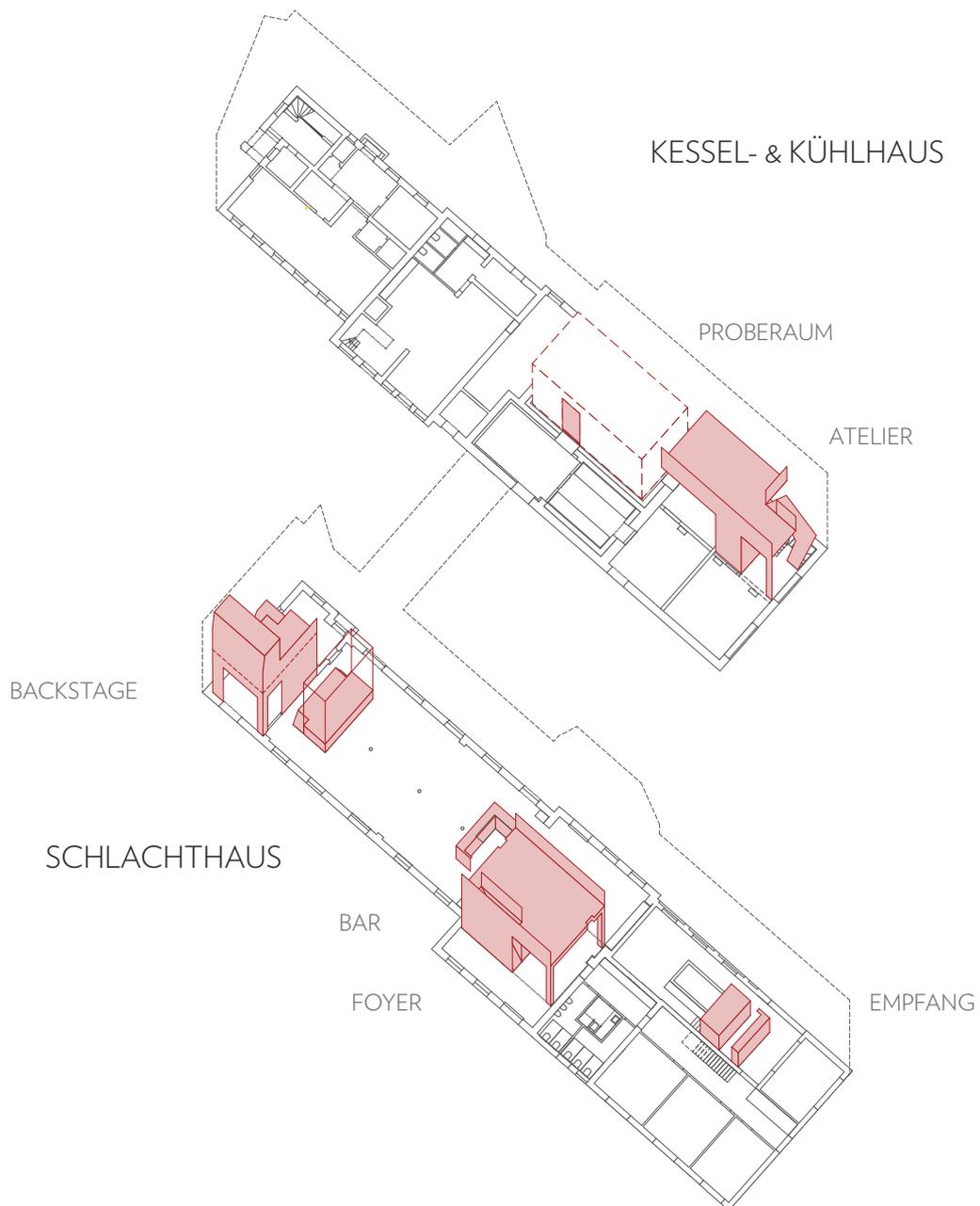
Auch die Maschinen und elektrische Installationen im Maschinenraum sollten getrennt von den neuen Installationen erhalten bleiben. Nur im Bereich des ehemaligen Eisraum und Kesselraum (eine neuere technische Ausstattung) wird ein Rückbau erforderlich.

Die späteren Trennwände in der Brüh- und Schlachthalle, sowie die 1940er Trennwände (nur teilweise vorhanden) im 1.OG des Kesselhauses werden zurückgebaut.



„Interventionen“ in den historischen Räumen

Es soll eine architektonische Sprache von neuen Einbauten, von „Interventionen im historischen Bestand“, entwickelt werden. Diese Familie von neuen Objekten, verteilt über die historischen Räume, soll einen neuen Charakter des Ensembles aufzeigen. Sie sollen auf ihre Umgebung reagieren, aber durch einen einheitlichen Ausdruck die diversen Räumlichkeiten und Nutzungen des Ensembles zu einer Identität zusammenführen.



3.5 PROJEKTPLANUNG

Einbindung Planungsbeteiligte

Zur Verifizierung der in der Machbarkeitsstudie getroffenen Annahmen sollten im nächsten Schritt die nachfolgend gelisteten Fachplaner/innen und Sachverständigen in den Planungsprozess eingebunden werden. Um schnelle Sicherheit zu ggf. dringenden Bauaufgaben zur Gebäudesicherung zu erlangen, sollten dabei die statischen sowie restauratorischen Untersuchungen prioritär angestoßen bzw. aktualisiert werden. Aufgrund ihrer grundsätzlichen Auswir-

kungen auf die Kosten und den Maßnahmenumfang sind die Berechnungen der Bauphysik und die Haustechnikplanung ebenfalls frühzeitig in der Planungsphase wichtig. Basierend auf den Planungsergebnissen können dann wesentliche Entscheidungen zur energetischen Ertüchtigung und weiterer Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz getroffen werden.

Priorität bei der Betrachtung haben die notwendigen Sicherungsmaßnahmen für den Erhalt der Gebäude.

- Restaurator/in / Fachberater für die weitere Untersuchung der historischen Baukonstruktion
- Statiker/in
- Fachplaner/in Bauphysik
- Fachplaner/in Haustechnik
- Fachplaner/in Elt/Beleuchtung
- Fachplaner/in Brandschutz
- Schallschutz-/Emmissionsgutachter/in
- Fachberater für Raumakustik (evtl. mit Schallschutz kombinieren)
- evtl. Fachplaner für Veranstaltungstechnik
- Außenanlagenplaner/in
- Tiefbauplaner/in
- Vermesser/in
- Sachverständige/r für Barrierefreiheit
- Sachverständige/r für Sicherheits-, Gesundheits- und Arbeitsschutz
- Bodengutachter/in
- Prüfung/Gutachter/in Kampfmittelfreiheit
- Prüfung/Gutachter/in Altlasten
- Prüfung/Gutachter/in Naturschutz/Vogelnistplätze
- Sachverständige/r für Bauen in eine Überschwemmungsgebiet

Bauablauf

Abhängig vom Ergebnis der weiteren Untersuchungen, insbesondere vom ermittelten Schadens- und Ertüchtigungsumfang sowie den getroffenen Entscheidungen zur energetischen Sanierung sind folgende Szenarien für die Aufgleisung der Baumaßnahme denkbar:

- A) Hinsichtlich der Bauzeit komprimierte Umsetzung als Gesamtbaumaßnahme (Gebäudeteile parallel)
- B) Punktuelle Umsetzung von dringend notwendigen Maßnahmen zur Gebäudesicherung. Darüber hinaus werden die Baukörper einzeln nacheinander saniert/umgebaut.
- C) Die Gebäude werden wie bei B) nacheinander betrachtet, jedoch könnten bestimmte Gewerke/Maßnahmen in der gesamten Anlage umgesetzt werden (z.B. Medienversorgung)

Eine kürzere Bauzeit aufgrund von Maßnahmenkomprimierung bedingt in der Regel geringere Baukosten. Eine sequenzielle Betrachtung einzelner Bauabschnitte bietet wiederum die Möglichkeit ggf. sich bei einer ersten „kleineren Baumaßnahme“ (z.B. Pferdemetzgerei) aufzeigende Schwierigkeiten/Kostentreiber zu erkennen und bei den nachfolgenden Bauabschnitten entsprechend zu reagieren.

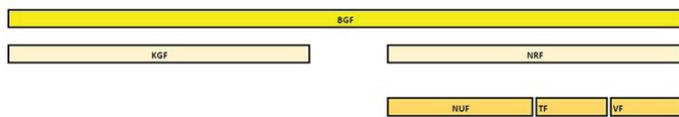
In der Machbarkeitsstudie wurden daher aufgrund der oben beschriebenen Vorgehensweise die Bauabschnitte Warmbadeanstalt, Kessel- und Kühlhaus, Schlachthaus (mit Erweiterungsteil Ost), Pferdemetzgerei sowie die Kranbahn zur besseren Übersicht identifiziert. Die Bauabschnitte können auch parallel umgesetzt werden.

4.0 KOSTENSCHÄTZUNG & PROJEKTPLANUNG

4.1 ZUSAMMENFASSUNG DER KOSTENSCHÄTZUNG

Flächen/Massen Ebene 1

Die Ermittlung der Flächen und Massen für die Kostenermittlung nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) Kostenkennwerten für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400) erfolgte nach DIN 277. Ermittelt wurden der Bruttoflächeninhalt (Abbruch, Bestand) sowie die Grundfläche mit den entsprechenden Teilgrundflächen gemäß dem folgenden Diagramm:



Einbezogen wurde hier auch die Grundfläche des nach momentaner Planung ungenutzten Dachraumes, da dieser aufgrund des Zustandes mutmaßlich ebenfalls Sanierungsgegenstand sein wird. Die Flächenermittlung wurde zeichnerisch nachgewiesen.

Kosten Ebene 1

Auf Grundlage der ermittelten Massen erfolgte zunächst eine Kostenermittlung (Ebene 1 nach DIN 276) nach den im BKI angegebenen statistischen Kosten Minimalwert, Mittelwert bis Maximalwert für die dem hier zu betrachtenden Objekt Schlachthof ähnlichen Gebäudetypen:

- Erweiterungen von Gebäuden anderer Art
- Umbauten Gemeindezentren

Betrachtet wurden die Kosten nach BRI, BGF und NUF. Diese wurden jeweils bezogen auf die gesamte Anlage des Schlachthofes unter Berücksichtigung des durch das BKI angegebenen aktuellen Preisindex hochgerechnet.

In einem zweiten Schritt wurden aus den jeweils für die gesamte Anlage ermittelten Kostenwerten die auf die Charakteristika der einzelnen Gebäudeteile zutreffendsten Kostenkennwerte ausgewählt. Es erfolgte gleichzeitig eine Betrachtung der noch offenen Varianten 1-3, wobei V1 die Vorzugsvariante (mit Erweiterungsbau), V2 den weitgehenden Erhalt und V3 den ersatzlosen Abriss der nachträglichen Erweiterung des Schlachthofes bezeichnet.

- für die Erweiterung Variante 1 des Schlachthofes (Ostanbau ab Foyer) wurde der Maximalwert nach BGF für „Erweiterungen von Gebäuden anderer Art“ gewählt.
- der Gebäudeteil Kranbahn wurde nach BRI für „Umbauten Gemeindezentren“ ermittelt (ebenfalls Maximalwert)
- für die Warmbadeanstalt wurde im Erdgeschoss der

Mittelwert nach BGF für „Umbauten Gemeindezentren“ angenommen, für das Obergeschoss der Minimalwert nach BGF

- für die übrigen Gebäudeteile wurde jeweils der Maximalwert nach BGF für „Umbauten Gemeindezentren“ ausgewählt.

Die jeweils angenommenen Kostenkennwerte wurden zu einer Gesamtsumme addiert (die Abbruchkosten sind jeweils berücksichtigt).

Kosten Vergleichsobjekte

In einer weiteren Untersuchung wurden der „Baufeldfläche“ ähnliche Vergleichsobjekte betrachtet (Referenzobjekte sowie BKI-Publikationen der vergangenen Jahre). In einer Übersicht wurden die jeweiligen Spezifika dargestellt.

Die jeweiligen Kosten/m² der Objekte wurden mit dem aktuellen Preisindex auf das Schlachthofgebäude hochgerechnet. Die ermittelten Kosten geben eine große Kostenspanne wieder, nähern sich jedoch im Mittelwert der ermittelten Summe aus der Kostenbetrachtung Ebene 1 an.

Flächen/Massen Ebene 2

Die Ermittlung der Flächen und Massen für die Kostenermittlung nach BKI für die Ebene 2 wurde ebenfalls zeichnerisch dargestellt. Es wurden zusätzliche objektspezifische Massen ermittelt.

Kosten Ebene 2

Die Ermittlung der Kosten erfolgte nach den Kostenkennwerten nach BKI für die jeweils in der 2. Ebene relevanten Bauteile. Betrachtet wurde die Vorzugsvariante der Planung (V1). Die Auswahl nach Minimalwert, Mittelwert oder Maximalwert für die einzelnen Gebäudeteile erfolgte analog zur Ebene 1. Betrachtet wurden die Kostengruppen 200-600.

- KG 200: Die Kosten wurden nicht bezogen auf die Grundstücksfläche (ca.47.000m²) sondern nur auf die Baufeldfläche ermittelt
- KG 300: um die Objektspezifika des Schlachthofes besser abzubilden, wurden die Kennwerte dieser Kostengruppe weiter ausdifferenziert. Eine entsprechende Darstellung wurde als Anhang zur Kostenübersicht Ebene 2 beigefügt. Die Kosten für die hier gelisteten Bauteile wurden sowohl aus den Angaben nach BKI als auch aus Vergleichsobjekten abgeleitet. Die in der Übersicht blau dargestellten Positionen sind die im Gutachten von Barthel und Maus von 2018 identifizierten Maßnahmen zur Gebäudesicherung. Die dort angegebenen Kosten (seinerzeit 600.000€ brutto)

wurden unter Berücksichtigung des Preisindex nach BKI übernommen.

- KG 400: die Kosten wurden gemäß BKI auf die BGF bezogen. Die Auswahl nach Minimalwert, Mittelwert oder Maximalwert für die einzelnen Bereiche (Warmbadanstalt bis Pferdemetzgerei) erfolgte analog zur Ebene 1.
- KG 500: die Kosten wurden gemäß BKI aus einem prozentualen Anteil der KG 300+400 gebildet
- KG 600: die Kosten wurden gemäß BKI auf die BGF bezogen.
- KG 700: die Kosten wurden gemäß Abstimmung aus einem prozentualen Anteil (20%) der KG 300-600 gebildet

Kosten Schlussbemerkungen

Die Kosten (Ebene 2) basieren auf der aktuellen Planung der Machbarkeitsstudie und bilden dabei die Vorzugsvariante V1 aus den erfolgten Abstimmungen ab (Schlachthaus mit neuem Erweiterungsbau Ost).

Das jeweils nach BKI angegebene Kostenspektrum (Minimal-Maximal) begründet sich aus dem Gebäudestandard, den spezifischen Anforderungen/Herausforderungen sowie regionalen Faktoren. Bei den Kostenannahmen wurde für den überwiegenden Teil des Gebäudes der maximale Kostenfaktor angenommen.

Für die Kosten wurden folgende Annahmen getroffen (keine Ausführungsempfehlung):

- Austausch der vorhandenen Metallfenster
- Beibehaltung und Aufarbeitung der Holzfenster
- keine Fassadendämmung, kein Dämmputz
- keine Innendämmung
- Putzertüchtigung
- Zwischensparrendämmung

Die im Gutachten von Barthel & Maus identifizierten Maßnahmen zur Gebäudesicherung sind vollständig in die Kostenbetrachtung integriert worden. Zwischenzeitlich können zusätzliche Maßnahmen erforderlich geworden sein.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung waren noch keine weiteren Fachplaner in den Planungsprozess eingebunden und umfangreiche Untersuchungen an kritischen Bauteilen des Objektes (z.B. Carbonatisierung) konnten noch nicht erfolgen. Wesentliche Festlegungen zum Umgang mit diversen Bauteilen (z.B. Fenstererneuerung/Aufarbeitung, Putzflächen, energetische Ertüchtigungsmaßnahmen)

konnten aufgrund der frühen Planungsphase noch nicht getroffen werden. Im weiteren Planungsprozess können daher noch grundlegende Kostenverschiebungen erfolgen. Aufgrund der Unwägbarkeiten können zahlreiche Risikofaktoren identifiziert werden, z.B.:

- Wasserlage
- fehlende Bauteiluntersuchungen/ ungeöffnete Bauteile (Eisenbetonkonstruktion)
- unentdecktes Schadenspotential
- unentdecktes Schadstoffpotential
- erhöhte Anforderungen aus dem Denkmalschutz

In einem separaten Abschnitt der Kostenzusammenfassung wurden neben den ermittelten Baukosten zusätzliche Faktoren wie ein Risikoaufschlag von 30% entsprechend den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums, ein Regionalfaktor von 20% für Fürstentfeldbruck sowie die Baukosten nach 2 Jahren bei einer angenommenen Inflationsrate von jeweils 7% pro Jahr separat ausgewiesen.

Es wurden folgende Kosten für die Gesamtmaßnahme ermittelt:

KOSTEN KG 300-400
4.777.537,49 € netto
907.732,12 € MwSt
5.685.269,61 € brutto

KOSTEN KG 200-700
6.153.687,06 € netto
1.169.200,54 € MwSt
7.322.887,61 € brutto

KOSTEN KG 200-700
(inkl. Regionalfaktor FFB 20%)
8.787.465,13 € brutto

KOSTEN KG 200-700
(inkl. Inflationsfaktor 7% über 2 Jahre)
10.060.768,82 € brutto

KOSTEN KG 200-700 inkl. Risikoaufschlag 30%
13.078.999,47 € brutto

4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN/MASSEN BRI/BGF/KGF/NRF

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
BRI ABBRUCH	197,54	4,20	49,00	144,34	0,00	0,00
VARIANTE 2	149,12			95,92 \		
VARIANTE 3	217,54			164,34 \		
BRUTTORAUMINHALT	9604,61	1139,14	3397,71	4389,91	595,28	82,57
VARIANTE 2	9342,94			4128,24 \		
VARIANTE 3	9103,96			3889,26 \		
BRUTTO GRUNDFLÄCHE	2182,44	247,45	839,80	864,23	230,96	
davon Grundfläche (EG)	1295,25					
VARIANTE 2	2124,35			806,14 \		
VARIANTE 3	2053,53			735,32 \		
<i>(inkl. ungenutztem Dachraum)</i>						
BGF - KONSTRUKTIONSGRUNDFLÄCHE	459,06	44,99	195,20	182,77	36,10	
VARIANTE 2	446,92			170,63 \		
VARIANTE 3	439,06			162,77 \		
BGF - NETTORAUMFLÄCHE	1529,25	206,98	478,86	686,66	156,75	
VARIANTE 2	1455,34			620,62 \		
VARIANTE 3	1344,54			509,82 \		
NETTORAUMFLÄCHE - NUTZUNGSFLÄCHE	1185,01	152,61	446,55	433,06	152,79	
VARIANTE 2	1145,40			393,45 \		
VARIANTE 3	1071,75			319,80 \		
NETTORAUMFLÄCHE - TECHNIKFLÄCHE	51,17	15,74	0,00	35,43	0,00	
VARIANTE 2	25,37			17,50 \		
VARIANTE 3	15,79			7,92 \		
NETTORAUMFLÄCHE - VERKEHRSFLÄCHE	293,07	38,63	32,31	218,17	3,96	
VARIANTE 2	284,57			209,67 \		
VARIANTE 3	257,00			182,10 \		
BAUFELD	2538,52					
BGF						
KGF		NRF				
			NUF	TF	VF	



4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

EINZELAUFSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 1

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
Kühl-und Kesselhaus --> Grundfl. EG Regelfall	422,67		422,67			
Kühl-und Kesselhaus --> Grundfl. OG Regelfall	417,13		417,13			
Pferdemetzgerei --> Grundfl. EG Regelfall	92,64				92,64	
Pferdemetzgerei --> Grundfl. EG Sonderfall	7,04				7,04	
Pferdemetzgerei --> Grundfl. EG Sonderfall	31,59				31,59	
Pferdemetzgerei --> Grundfl. OG Regelfall	99,69				99,69	
Schlachthaus --> Grundfl. EG Regelfall	366,36			366,36		
Schlachthaus --> Grundfl. EG Sonderfall	1,06			1,06		
Schlachthaus --> Grundfl. OG Regelfall	143,04			143,04		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Grundfl. EG Regelfall V1	241,88			241,88		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Grundfl. OG Regelfall V1	111,89			111,89		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Grundfl. EG Regelfall V2	224,42			224,42		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Grundfl. OG Regelfall V2	71,26			71,26		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Grundfl. EG Regelfall V3	153,60			153,60		
Schlachthaus Erweiterung V4 --> Grundfl. OG Regelfall V3	71,26			71,26		
Warmbadeanstalt --> Grundfl. EG Regelfall	127,91	127,91				
Warmbadeanstalt --> Grundfl. EG Sonderfall	0,78	0,78				
Warmbadeanstalt --> Grundfl. EG Sonderfall	3,32	3,32				
Warmbadeanstalt --> Grundfl. OG Regelfall	115,44	115,44				
BRUTTO GRUNDFLÄCHE	2182,44	247,45	839,80	864,23	230,96	
VARIANTE 2	2124,35			806,14		
VARIANTE 3	2053,53			735,32		
Kühl-und Kesselhaus --> Konstruktionsgrundfl. EG	109,42		109,42			
Kühl-und Kesselhaus --> Konstruktionsgrundfl. OG	85,78		85,78			
Pferdemetzgerei --> Konstruktionsgrundfl. EG	21,01				21,01	
Pferdemetzgerei --> Konstruktionsgrundfl. OG	15,09				15,09	
Schlachthaus --> Konstruktionsgrundfl. EG	57,88			57,88		
Schlachthaus --> Konstruktionsgrundfl. OG	58,13			58,13		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Konstruktionsgrundfl. EG V1	39,37			39,37		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Konstruktionsgrundfl. OG V1	27,39			27,39		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Konstruktionsgrundfl. EG V2	33,23			33,23		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Konstruktionsgrundfl. OG V2	21,39			21,39		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Konstruktionsgrundfl. EG V3	25,37			25,37		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Konstruktionsgrundfl. OG V3	21,39			21,39		
Warmbadeanstalt --> Konstruktionsgrundfl. EG	27,19	27,19				
Warmbadeanstalt --> Konstruktionsgrundfl. OG	17,80	17,80				

**EINZELAUFGESTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN
KENNWERTE KG EBENE 1**

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
BGF - KONSTRUKTIONSGRUNDFLÄCHE	459,06	44,99	195,20	182,77	36,10	
VARIANTE 2	446,92			170,63		
VARIANTE 3	439,06			162,77		
BGF - NETTORAUMFLÄCHE	1529,25	206,98	478,86	686,66	156,75	
VARIANTE 2	1455,34			620,62		
VARIANTE 3	1344,54			509,82		
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	34,32		34,32			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	44,67		44,67			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	57,05		57,05			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	63,87		63,87			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	78,81		78,81			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	42,93		42,93			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	124,90		124,90			
Pferdemetzgerei --> NRF-Nutzungsfl. EG	70,08				70,08	
Pferdemetzgerei --> NRF-Nutzungsfl. OG	82,71				82,71	
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	14,09			14,09		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	16,37			16,37		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	25,78			25,78		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	166,42			166,42		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	7,21			7,21		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	41,09			41,09		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. EG V1	32,99			32,99		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. EG V1	66,23			66,23		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. OG V1	28,25			28,25		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. OG V1	34,63			34,63		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. EG V2	32,99			32,99		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. EG V2	55,70			55,70		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. OG V2	15,59			15,59		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. OG V2	18,21			18,21		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> NRF-Nutzungsfl. EG V3	15,85			15,85		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> NRF-Nutzungsfl. EG V3	32,99			32,99		
Warmbadeanstalt --> NRF-Nutzungsfl. EG	4,18	4,18				
Warmbadeanstalt --> NRF-Nutzungsfl. EG	76,24	76,24				
Warmbadeanstalt --> NRF-Nutzungsfl. OG	72,19	72,19				
NETTORAUMFLÄCHE - NUTZUNGSFLÄCHE	1185,01	152,61	446,55	433,06	152,79	
VARIANTE 2	1145,40			393,45		
VARIANTE 3	1071,75			319,80		

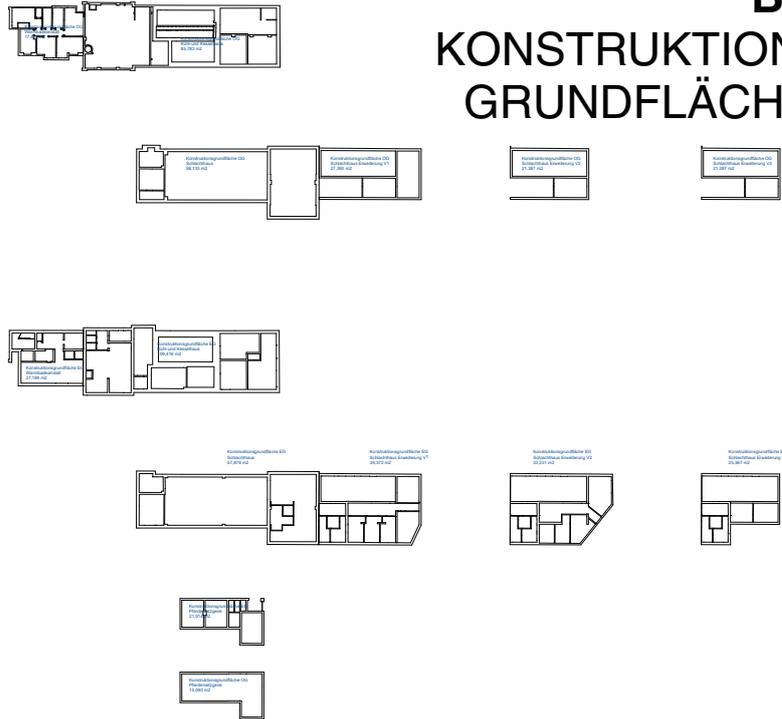
4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

EINZELAUFSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 1

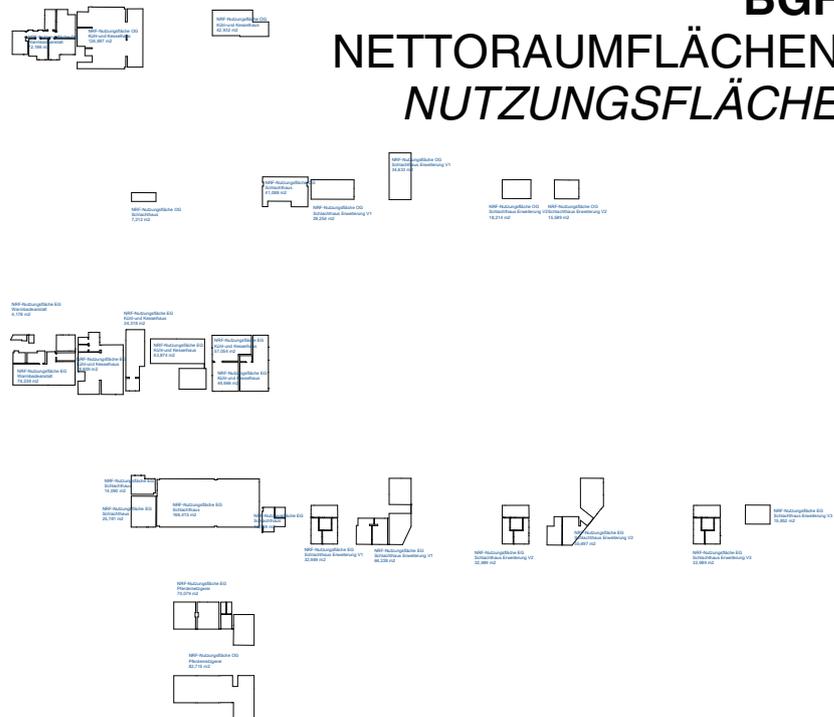
	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
Schlachthaus --> NRF-Technikfl. EG	7,92			7,92		
Warmbadeanstalt --> NRF-Technikfl. OG	7,87	7,87				
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Technikfl. OG V1	13,59			13,59		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Technikfl. EG V1	13,92			13,92		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Technikfl. EG V2	9,58			9,58		
NETTORAUMFLÄCHE - TECHNIKFLÄCHE	51,17	15,74	0,00	35,43	0,00	
VARIANTE 2	25,37			17,50		
VARIANTE 3	15,79			7,92		
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Verkehrsfl. EG	24,64		24,64			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Verkehrsfl. OG	2,35		2,35			
Kühl- und Kesselhaus --> NRF-Verkehrsfl. OG	5,32		5,32			
Pferdemetzgerei --> NRF-Verkehrsfl. EG	1,98				1,98	
Pferdemetzgerei --> NRF-Verkehrsfl. OG	1,98				1,98	
Schlachthaus --> NRF-Verkehrsfl. EG	85,61			85,61		
Schlachthaus --> NRF-Verkehrsfl. OG	17,05			17,05		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Verkehrsfl. EG V1	89,67			89,67		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Verkehrsfl. OG V1	4,34			4,34		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Verkehrsfl. OG V1	21,50			21,50		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Verkehrsfl. EG V2	92,89			92,89		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Verkehrsfl. OG V2	14,12			14,12		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> NRF-Verkehrsfl. EG V3	79,44			79,44		
Warmbadeanstalt --> NRF-Verkehrsfl. EG	9,27	9,27				
Warmbadeanstalt --> NRF-Verkehrsfl. EG	12,66	12,66				
Warmbadeanstalt --> NRF-Verkehrsfl. OG	16,70	16,70				
NETTORAUMFLÄCHE - VERKEHRSFLÄCHE	293,07	38,63	32,31	218,17	3,96	
VARIANTE 2	284,57			209,67		
VARIANTE 3	257,00			182,10		
Kühl- und Kesselhaus-->Schnittfl. x 12,57	913,84		913,84			
Kühl- und Kesselhaus-->Schnittfl. x 20,48	1916,93		1916,93			
Kühl- und Kesselhaus-->Schnittfl. x 4,23/2	70,68		70,68			
Kühl- und Kesselhaus-->Schnittfl. x 4,95/2	82,71		82,71			
Kühl- und Kesselhaus-->Schnittfl. x 6,18	519,68		519,68			
Kühl- und Kesselhaus-->Schnittfl.nabzug x 4,95/2	-106,13		-106,13			
Pferdemetzgerei-->Schnittfl. x 10,98	386,06				386,06	
Pferdemetzgerei-->Schnittfl. x 2,19/2	8,66				8,66	
Pferdemetzgerei-->Schnittfl. x 2,32	28,21				28,21	
Pferdemetzgerei-Schnittfl. x 6,29	172,35				172,35	

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
Schlachthaus-->Schnittfl. x 0,6	19,79			19,79		
EINZELAUFGSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN						
KENNWERTE KG EBENE 1						
Schlachthaus-->Schnittfl. x 1,74	8,84			8,84		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 13,43	1026,32			1026,32		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 23,98	1768,76			1768,76		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 3,04/1,75	17,56			17,56		
Schlachthaus-->Schnittfl.nabzug x 2,49 (beidseitig)	-21,51			-21,51		
Schlachthaus Erweiterung V1-->Schnittfl. x 18,63	1560,45			1560,45		
Schlachthaus Erweiterung V1-->Schnittfl. x 2,64/2	22,41			22,41		
Schlachthaus Erweiterung V1-->Schnittfl.nabzug x 1,72/2	-12,71			-12,71		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl. x 14,21	1190,23			1190,23		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl. x 5,66/2	40,89			40,89		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl. x 5,67	81,93			81,93		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl.nabzug x 1,37/2	-4,58			-4,58		
Schlachthaus Erweiterung V3-->Schnittfl. x 5,37	449,79			449,79		
Schlachthaus Erweiterung V3-->Schnittfl. x 8,98	619,71			619,71		
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,14 (beidseitig)	11,75	11,75				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,14 x 2 (beidseitig)	13,54	13,54				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,22	2,24	2,24				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,65	57,19	57,19				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 11,81	956,49	956,49				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 3,019 (beidseitig)	17,93	17,93				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 4,11/2	82,18	82,18				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl.nabzug x 1,65/2	-2,19	-2,19				
Kranbahn-->Schnittfl. x 15,1	82,57					82,57
BRUTTORAUMINHALT	9604,61	1139,14	3397,71	4389,91 †	595,28	82,57
VARIANTE 2	9342,94			4128,24 †		
VARIANTE 3	9103,96			3889,26 †		
Kühl- und Kesselhaus --> Abbruchfl. x 3,25	53,20	4,20	49,00			
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Abbruchfl. x 4,05	144,34			144,34		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Abbruchfl. x 4,75	95,92			95,92		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Abbruchfl. x 4,05	164,34			164,34		
BRI ABBRUCH	197,54	4,20	49,00	144,34	0,00	0,00
ohne Anbau NO Kühlhaus, ohne Durchbrüche)						
VARIANTE 2	149,12			95,92		
VARIANTE 3	217,54			164,34		

BGF KONSTRUKTIONS- GRUNDFLÄCHEN



BGF NETTORAUMFLÄCHEN NUTZUNGSFLÄCHE





4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

KOSTEN NACH BKI KENNWERTEN

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276); ERWEITERUNGEN Gebäude anderer Art

Gesamtmaßnahme
Warmbadeanstalt
Kessel- und Kühlhaus
Schlachthaus
Pferdemetzgerei
Kranbahn

ERWEITERUNGEN Gebäude anderer Art

KOSTEN NACH BRI Minimum	530 Euro/m ³	5.495.132,38 €	651.741,93 €	1.943.950,53 €	2.511.622,65 €	340.577,92 €	47.239,36 €
KOSTEN NACH BRI Mittelwert	745 Euro/m ³	7.724.289,85 €	916.127,80 €	2.732.534,23 €	3.530.488,44 €	478.736,89 €	66.402,49 €
KOSTEN NACH BRI Maximum	1055 Euro/m ³	10.938.423,88 €	1.297.335,34 €	3.869.561,90 €	4.999.550,74 €	677.942,84 €	94.033,06 €

(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)

Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent

KOSTEN NACH BGF Minimum	1935 Euro/m ²	4.558.751,60 €	516.881,60 €	1.754.201,53 €	1.805.231,71 €	482.436,75 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert	2930 Euro/m ²	6.902.915,86 €	782.668,27 €	2.656.232,81 €	2.733.503,32 €	730.511,47 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum	4280 Euro/m ²	10.083.440,23 €	1.143.283,34 €	3.880.094,35 €	3.992.967,30 €	1.067.095,25 €	

(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)

Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent

KOSTEN NACH NUF Minimum	2950 Euro/m ²	3.773.693,97 €	485.990,36 €	1.422.049,64 €	1.379.090,40 €	486.563,57 €	
KOSTEN NACH NUF Mittelwert	4810 Euro/m ²	6.153.040,00 €	792.411,40 €	2.318.663,99 €	2.248.618,58 €	793.346,03 €	
KOSTEN NACH NUF Maximum	8810 Euro/m ²	11.269.913,18 €	1.451.381,38 €	4.246.866,89 €	4.118.571,66 €	1.453.093,25 €	

(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)

Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent

KOSTEN NACH MITTELWERT ERWEITERUNGEN inkl. 19% MwSt **7.433.288,99 €**

UMBAUTEN Gemeindezentren

KOSTEN NACH BRI Minimum	285 Euro/m ³	2.954.929,67 €	350.465,00 €	1.045.331,89 €	1.350.589,54 €	183.140,96 €	25.402,30 €
KOSTEN NACH BRI Mittelwert	425 Euro/m ³	4.406.474,07 €	522.623,24 €	1.558.828,25 €	2.014.037,03 €	273.104,94 €	37.880,62 €
KOSTEN NACH BRI Maximum	645 Euro/m ³	6.687.472,42 €	793.157,63 €	2.365.751,11 €	3.056.597,37 €	414.476,90 €	57.489,41 €

(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)

Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent

KOSTEN NACH BGF Minimum	1405 Euro/m ²	3.310.101,29 €	375.306,80 €	1.273.722,56 €	1.310.775,48 €	350.296,45 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert	1710 Euro/m ²	4.028.664,21 €	456.779,09 €	1.550.224,61 €	1.595.321,05 €	426.339,46 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum	2170 Euro/m ²	5.112.398,44 €	579.655,34 €	1.967.244,10 €	2.024.471,74 €	541.027,26 €	

(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)

Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent

KOSTEN NACH NUF Minimum	1965 Euro/m ²	2.513.663,95 €	323.719,00 €	947.229,67 €	918.614,45 €	324.100,82 €	
KOSTEN NACH NUF Mittelwert	2610 Euro/m ²	3.338.759,75 €	429.977,91 €	1.258.152,39 €	1.220.144,38 €	430.485,06 €	
KOSTEN NACH NUF Maximum	3730 Euro/m ²	4.771.484,24 €	614.489,51 €	1.798.049,20 €	1.743.731,25 €	615.214,28 €	

(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)

Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent

KOSTEN NACH MITTELWERT UMBAUTEN GEMEINDEZEI **4.124.883,12 €**

inkl. 19% MwSt

MITTELWERT inkl. 19% MwSt **5.779.086,05 €**

KOSTEN NACH BKI KENNWERTEN
Kostenkennwerte für die Kosten des
Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach
DIN 276);

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
ERWEITERUNGEN Gebäude anderer Art						
KOSTEN NACH BRI Minimum 530 Euro/m ³	651.741,93 €	1.943.950,53 €	2.511.622,65 €	340.577,92 €	47.239,36 €	
KOSTEN NACH BRI Mittelwert 745 Euro/m ³	916.127,80 €	2.732.534,23 €	3.530.488,44 €	478.736,89 €	66.402,49 €	
KOSTEN NACH BRI Maximum 1055 Euro/m ³	1.297.335,34 €	3.869.561,90 €	4.999.550,74 €	677.942,84 €	94.033,06 €	
<small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small>						
<small>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small>						
KOSTEN NACH BGF Minimum 1935 Euro/m ²	516.881,60 €	1.754.201,53 €	738.966,27 €	482.436,75 €		
KOSTEN NACH BGF Mittelwert 2930 Euro/m ²	782.668,27 €	2.656.232,81 €	1.118.951,51 €	730.511,47 €		
KOSTEN NACH BGF Maximum 4280 Euro/m ²	1.634.509,38 €	1.143.283,34 €	3.880.094,35 €	1.634.509,38 €	1.067.095,25 €	
<small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small>						
<small>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small>						
<i>Erweiterung V1</i>						
KOSTEN NACH NUF Minimum 2950 Euro/m ²	485.990,36 €	1.422.049,64 €	1.379.090,40 €	486.563,57 €		
KOSTEN NACH NUF Mittelwert 4810 Euro/m ²	792.411,40 €	2.318.663,99 €	2.248.618,58 €	793.346,03 €		
KOSTEN NACH NUF Maximum 8810 Euro/m ²	1.451.381,38 €	4.246.866,89 €	4.118.571,66 €	1.453.093,25 €		
<small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small>						
<small>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small>						
UMBAUTEN Gemeindezentren						
KOSTEN NACH BRI Minimum 285 Euro/m ³	350.465,00 €	1.045.331,89 €	1.350.589,54 €	183.140,96 €	25.402,30 €	
KOSTEN NACH BRI Mittelwert 425 Euro/m ³	522.623,24 €	1.558.828,25 €	2.014.037,03 €	273.104,94 €	37.880,62 €	
KOSTEN NACH BRI Maximum 645 Euro/m ³	57.489,41 €	793.157,63 €	2.365.751,11 €	3.056.597,37 €	414.476,90 €	57.489,41 €
<small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small>						
<small>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small>						
KOSTEN NACH BGF Minimum 1405 Euro/m ²	175.087,56 €	175.087,56 €	1.273.722,56 €	410.964,35 €	350.296,45 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert 1710 Euro/m ²	236.114,82 €	236.114,82 €	1.550.224,61 €	500.177,26 €	426.339,46 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum 2170 Euro/m ²	3.142.999,23 €	579.655,34 €	1.967.244,10 €	634.727,86 €	541.027,26 €	
		<i>OG/EG</i>	<i>komplett</i>	<i>Halle/Foyer</i>	<i>komplett</i>	
Variante 2	692.634,84 €			692.634,84 €		
Variante 3	526.737,92 €			526.737,92 €		
<small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small>						
<small>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small>						
<i>Erweiterung V2&3</i>						
KOSTEN NACH NUF Minimum 1965 Euro/m ²	323.719,00 €	947.229,67 €	918.614,45 €	324.100,82 €		
KOSTEN NACH NUF Mittelwert 2610 Euro/m ²	429.977,91 €	1.258.152,39 €	1.220.144,38 €	430.485,06 €		
KOSTEN NACH NUF Maximum 3730 Euro/m ²	614.489,51 €	1.798.049,20 €	1.743.731,25 €	615.214,28 €		
<small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small>						
<small>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small>						
GESAMT inkl. 19% MwSt	5.246.200,40 €					
	<i>Variante 2</i>	4.304.325,85 €				
	<i>Variante 3</i>	4.138.428,94 €				

4.3 KOSTENSCHÄTZUNG - VERGLEICHSOBJEKTE

KOSTEN NACH VERGLEICHSOBJEKTEN

Kurzbeschreibung	Kerndaten	Kosten KG 300+400 nach BGF	BRI	BGF	NUF
 <p>Kulturzentrum Salzlandkreis Kulturzentrum mit Mehrzweckraum für Seminare, Feiern, Konzerte und Firmenevents mit 550 Sitzplätzen.</p> <p><small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt) Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small></p>	<p>Umbau Gemeindezentrum</p> <p>Standard: Durchschnitt Bauzeit: 48 Wochen Denkmalschutz: ja Bauzustand: schlecht Aufwand: hoch Bauzeitnutzung: nein Nutzungsänderung: ja Grundrissänderungen: wenige Tragwerkseingriffe: einige</p>	<p>1.603,00 € /m² Preis indiziert: 1.730,44 € /m² 2.256.491,80 € Schlachthof 3.776.578,20 € 3.676.057,03 € 3.553.507,37 €</p>	<p>9.914,00 m³ V1 V2 V3</p>	<p>1.304,00 m² BGF Schlachthof 2.182,44 m² 2.124,35 m² 2.053,53 m²</p>	<p>1.100,00 m² Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof Schlachthof geringer hoch</p>
 <p>Vereinsgebäude Erzgebirgskreis Umnutzung Bahnhofsgebäude mit vier WE, Büros, Gastro zu Vereinsgebäude mit Büro, Ausstellungsfl., Werkstattbereichen und multifunktional beispielbaren Flächen</p> <p><small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt) Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small></p>	<p>Umbau Gemeindezentrum</p> <p>Standard: über Durchschnitt Bauzeit: 65 Wochen Baujahr: 1890 Denkmalschutz: k.A. Bauzustand: schlecht Aufwand: hoch Bauzeitnutzung: nein Nutzungsänderung: ja Grundrissänderungen: umfangreich Tragwerkseingriffe: umfangreiche</p>	<p>1.412,00 € /m² Preis indiziert: 1.524,25 € /m² 2.169.013,44 € Schlachthof 3.326.592,90 € 3.238.048,98 € 3.130.101,32 €</p>	<p>4.317,00 m³ V1 V2 V3</p>	<p>1.423,00 m² BGF Schlachthof 2.182,44 m² 2.124,35 m² 2.053,53 m²</p>	<p>892,00 m² Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof Schlachthof geringer hoch</p>
 <p>Familienzentrum Prignitz Umbau zweier denkmalgeschützter Wohnhäuser zu Familienzentrum mit Cafe, Gastro, Verwaltung, Beratungs- und Therapieräumen.</p> <p><small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt) Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small></p>	<p>Umbau Gemeindezentrum</p> <p>Standard: Durchschnitt Bauzeit: 61 Wochen Denkmalschutz: ja Baujahr: 1906 Bauzustand: schlecht Aufwand: hoch Bauzeitnutzung: nein Nutzungsänderung: ja Grundrissänderungen: umfangreich Tragwerkseingriffe: umfangreiche</p>	<p>2.324,00 € /m² Preis indiziert: 2.508,76 € /m² 3.617.629,04 € Schlachthof 5.475.213,81 € 5.329.480,06 € 5.151.809,82 €</p>	<p>4.579,00 m³ V1 V2 V3</p>	<p>1.442,00 m² BGF Schlachthof 2.182,44 m² 2.124,35 m² 2.053,53 m²</p>	<p>806,00 m² Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof Schlachthof geringer hoch</p>
 <p>Gemeindezentrum Kreis Rostock Kulturzentrum mit Mehrzweckraum für Seminare, Feiern, Konzerte und Firmenevents mit 550 Sitzplätzen.</p> <p><small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt) Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent</small></p>	<p>Erweiterung Gebäude anderer Art</p> <p>Standard: Durchschnitt Bauzeit: 39 Wochen Denkmalschutz: k.A. Baujahr: 1880 Bauzustand: mittel Aufwand: mittel Bauzeitnutzung: ja Nutzungsänderung: nein Grundrissänderungen: einige Tragwerkseingriffe: keine</p>	<p>1.945,00 € /m² Preis indiziert: 2.099,63 € /m² 1.142.197,36 € Schlachthof 4.582.311,04 € 4.460.343,68 € 4.311.648,06 €</p>	<p>2.364,00 m³ V1 V2 V3</p>	<p>544,00 m² BGF Schlachthof 2.182,44 m² 2.124,35 m² 2.053,53 m²</p>	<p>338,00 m² Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof Schlachthof geringer hoch</p>
 <p>Kulturquartier Mecklenb. Seenplatte Kulturquartier mit Bibliothek, Archiv, Museum und Verwaltung</p> <p><small>(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</small></p>	<p>Erweiterung Gebäude anderer Art</p> <p>Standard: Durchschnitt Bauzeit: 139 Wochen Denkmalschutz: k.A.</p>	<p>1.913,00 € /m² Preis indiziert: 2.065,08 € /m² 9.123.538,90 € Schlachthof 4.506.920,83 € 4.386.960,13 € 4.240.710,92 €</p>	<p>18.083,00 m³ V1 V2 V3</p>	<p>4.418,00 m² BGF Schlachthof 2.182,44 m² 2.124,35 m² 2.053,53 m²</p>	<p>3.000,00 m² Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof Schlachthof geringer hoch</p>

KOSTEN NACH
VERGLEICHSOBJEKTEN

Kurzbeschreibung	Kern-daten	Kosten KG 300+400 nach BGF	BRI	BGF	NUF	
Bürgerhaus Kreis Gotha						
 <p>Umbau stillgelegtes Sägewerkes zu Bürgerhaus.</p> <p>B19 ARCHITEKTEN BDA</p> <p><i>(Kostenstand: 2.Quartal 2018, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</i> <i>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 45,51 Prozent</i></p>	<p>Umbauten Gebäude anderer Art</p> <p>Standard: Durchschnitt</p> <p>Bauzeit: 35 Wochen</p> <p>Denkmalschutz: k.A.</p>	<p>2.473,00 € /m²</p> <p>Preis indiziert:</p> <p>3.598,46 € /m²</p> <p>935.600,20 €</p>	1.722,00 m ³	260,00 m ²	192,00 m ²	
		<p>Schlachthof</p> <p>7.853.428,06 €</p> <p>7.644.393,39 €</p> <p>7.389.550,29 €</p>		<p>BGF Schlachthof</p> <p>V1 2.182,44 m²</p> <p>V2 2.124,35 m²</p> <p>V3 2.053,53 m²</p>	<p>Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof</p> <p>Schlachthof</p> <p>geringer hoch</p>	
Veranstaltungsgeb. Büros, Hofheim						
 <p>Instandsetzung eines denkmalgesch. Veranstaltungsgebäude s mit umfangreichen Erhaltungsarbeiten an der Baukonstruktion und Restaurierungsarbeiten</p> <p>Planergruppe Hytek und Weyel GmbH</p> <p><i>(Kostenstand: 2.Quartal 2018, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)</i> <i>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 45,51 Prozent</i></p>	<p>Instandsetzung mit Restaurierungsarbeiten</p> <p>Standard: über Durchschnitt</p> <p>Bauzeit: 91 Wochen</p> <p>Denkmalschutz: ja</p> <p>Bauzustand: schlecht</p> <p>Aufwand: hoch</p> <p>Bauzeitnutzung: ja</p> <p>Nutzungsänderung: ja</p> <p>Grundrissänderungen: wenige</p> <p>Tragwerkseingriffe: wenige</p>	<p>2.253,00 € /m²</p> <p>Preis indiziert:</p> <p>3.278,34 € /m²</p> <p>7.071.380,03 €</p>	6.497,00 m ³	2.157,00 m ²	1.315,00 m ²	
		<p>Schlachthof</p> <p>7.154.781,00 €</p> <p>6.964.342,22 €</p> <p>6.732.170,16 €</p>		<p>BGF Schlachthof</p> <p>V1 2.182,44 m²</p> <p>V2 2.124,35 m²</p> <p>V3 2.053,53 m²</p>	<p>Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof</p> <p>Schlachthof</p> <p>geringer hoch</p>	
Zentralbibliothek Chemnitz						
 <p>Zentralbibliothek der T Chemnitz, Schulungsräume, Lesesaal, Magazin, Freihandbereiche, Büros</p> <p><i>(Kostenstand: 1.Quartal 2020, inkl. 19% MwSt)</i> <i>Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 35,58 Prozent</i></p>	<p>Umbau Gebäude anderer Art</p> <p>Baujahr: 1852</p> <p>Standard: hoch</p> <p>Bauzeit: 190 Wochen</p> <p>Denkmalschutz: ja</p> <p>Bauzustand: schlecht</p> <p>Aufwand: hoch</p> <p>Bauzeitnutzung: nein</p> <p>Nutzungsänderung: ja</p> <p>Grundrissänderungen: umfangrei</p> <p>Tragwerkseingriffe: umfangreich</p>	<p>1.701,59 € /m²</p> <p>Preis indiziert:</p> <p>2.307,02 € /m²</p> <p>53.621.966,43 €</p>	107.250,00 m ³	23.243,00 m ²	12.564,00 m ²	
		<p>Schlachthof</p> <p>5.034.923,39 €</p> <p>4.900.908,85 €</p> <p>4.737.526,00 €</p>		<p>BGF Schlachthof</p> <p>V1 2.182,44 m²</p> <p>V2 2.124,35 m²</p> <p>V3 2.053,53 m²</p>	<p>Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof</p> <p>Schlachthof</p> <p>geringer hoch</p>	

4.4 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 2

ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 2

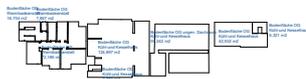
	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
BAUGRUBENINHALT	183,435 l	0	0	167,64	15,795	0
GRÜNDUNGSGRUNDFLÄCHE	143,35 l	0	0	111,76	31,59	0
Metallfenster Bestand	95,33 l	0	17,84	69,43	8,06	0
Fenster Neu	64,96 l	0	14,99	49,97	0	0
Holzfenster Bestand	39,62 l	28,49	6,37	4,28	0,48	0
Holztür Bestand	33,44 l	4,2	14,26	4,93	10,05	0
Metalltür Neu	28,17 l	0	21,48	6,69	0	0
Schiebetor Bestand	36,73 l	0	0	33,71	3,02	0
FENSTERFLÄCHE	320,346 l	32,69	97,036	169,01	21,61	0
Dachfläche Bestand	1723,1 l	241,24	602,45	642,68	147,23	89,5
Dachfläche Neu	119,43 l	0	0	119,43	0	0
DACHFLÄCHE	1842,53 l	0	0	0	0	0
Dachfläche Innenseite Bestand	1580,78 l	188,42	602,45	642,68	147,23	0
Dachfläche Innenseite Neu	49,19 l	0	0	49,19	0	0
DACHFLÄCHE INNENSEITE	1629,97 l	0	0	0	0	0
Deckenfläche	546,29 l	180,47	224,37	71,37	70,08	0
Deckenfläche neu	173,37 l	0	34,32	139,05	0	0
DECKENFLÄCHE	719,66 l	180,47	258,69	210,42	70,08	0
Fassadenfläche Bestand	2437,86 l	270,46	837,86	859,83	413,46	56,25
Fassadenfläche Neu	236,72 l	0	154,45	82,27	0	0

Außenwandfläche Neu	250,4	0	0	250,4	0	0
ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN/MASSEN						
KENNWERTE KG EBENE 2						
	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
AUSSENWANDFLÄCHE	2924,98	270,46	992,31	1192,50	413,46	56,25
Innenwandfläche Bestand	3685,68	788,64	1469,39	1045,00	382,65	0,00
Innenwandfläche Neu	1106,33	0,00	0,00	1106,33	0,00	0,00
INNENWANDFLÄCHE	4792,01	788,64	1469,39	2151,33	382,65	0,00
Sockelfläche Bestand	221,48	20,67	64,80	90,57	45,44	0,00
Sockelfläche Neu	41,39	0,00	7,13	34,26	0,00	0,00
SOCKELFLÄCHE	391,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fensterladen Bestand	0,86	0,00	0,00	0,86	0,00	0,00
Fensterladen neu	17,70	17,70	0,00	0,00	0,00	0,00
BODENFLÄCHE	1630,49	199,11	576,20	698,43	156,75	0,00
Dachfenster	22,10	0,00	22,10	0,00	0,00	0,00

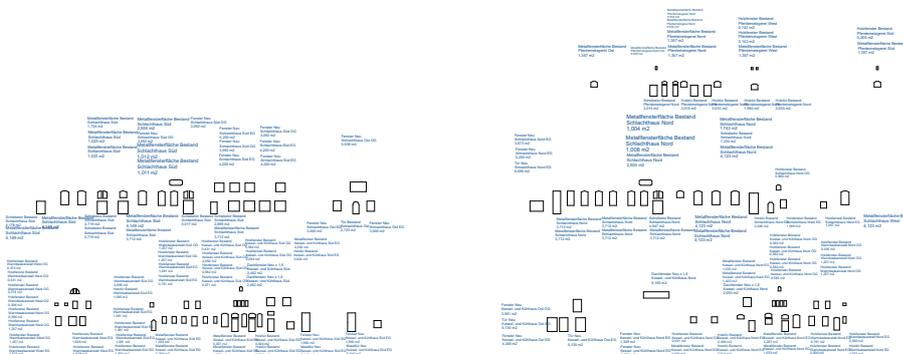
KENNWERTE KG EBENE 2 BGI



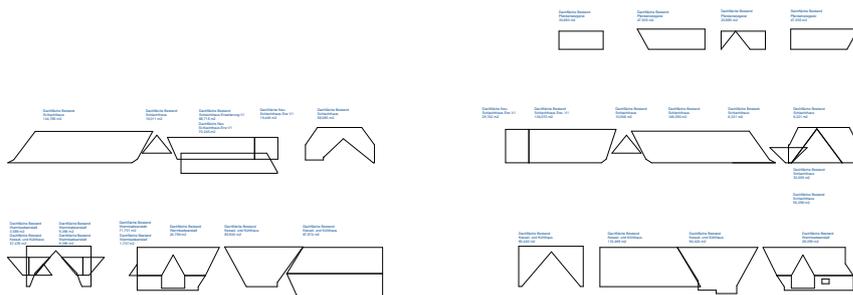
KENNWERTE KG EBENE 2 Bodenflächen



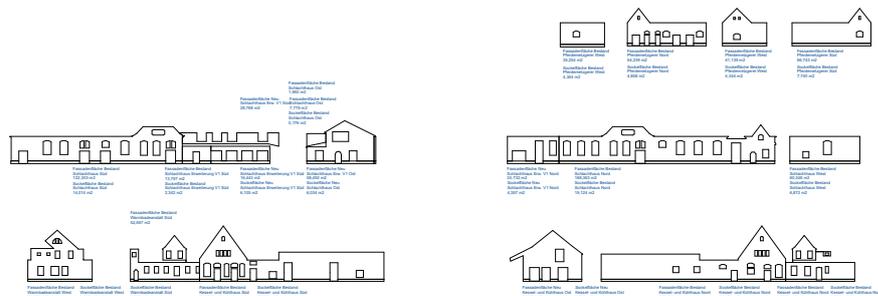
KENNWERTE KG EBENE 2 Fensterflächen



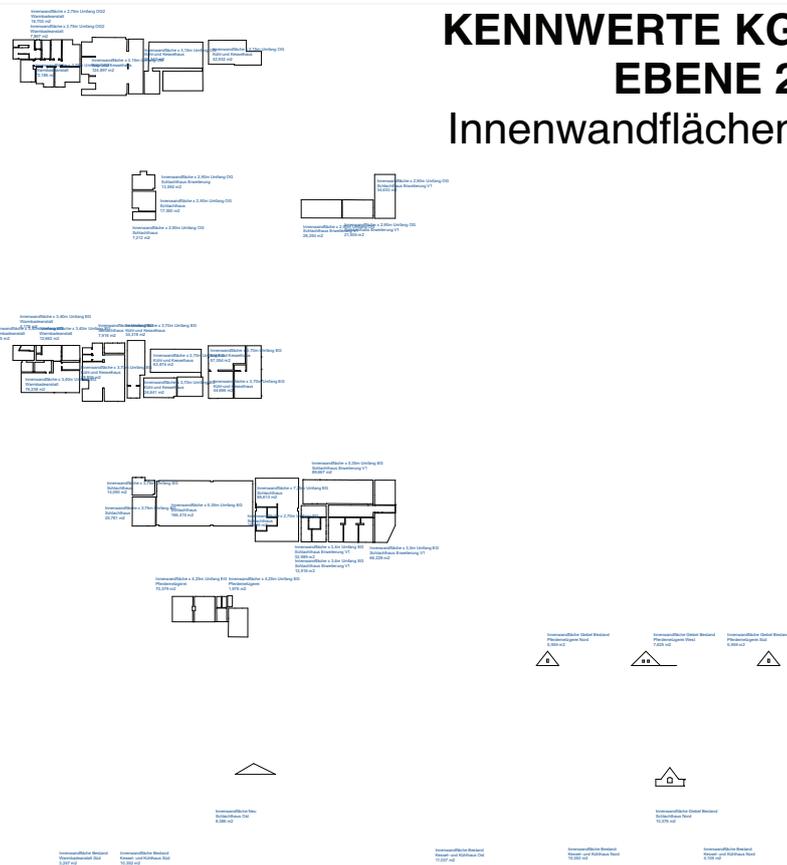
KENNWERTE KG EBENE 2 Dachflächen



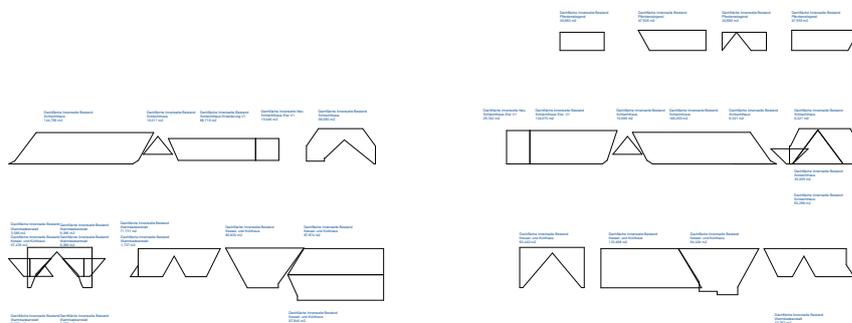
KENNWERTE KG EBENE 2 Fassadenflächen



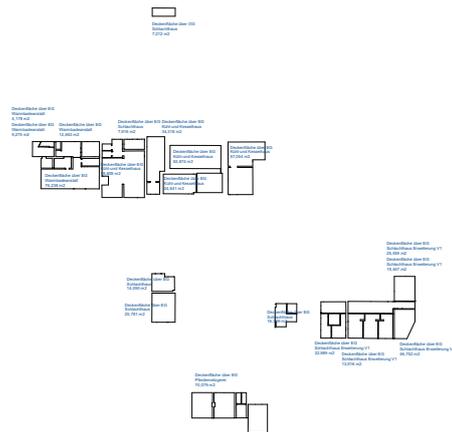
KENNWERTE KG EBENE 2 Innenwandflächen



KENNWERTE KG EBENE 2 Dachflächeninnenseiten



KENNWERTE KG EBENE 2 Deckenflächen



4.4 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 2

Zusammenfassung Kosten Ebene 2	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
100 Grundstück						
110 Grundstückswert	-	-	-	-	-	-
120 Grundstücksnebenkosten	-	-	-	-	-	-
130 Rechte Dritter	-	-	-	-	-	-
	nicht betrachtet	-	-	-	-	-
200 Vorbereitende Maßnahmen						
210 Herrichten	-	-	-	-	-	-
220 Öffentliche Erschließung	-	-	-	-	-	-
230 Nichtöffentliche Erschließung	-	-	-	-	-	-
240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	-	-	-	-	-	-
250 Übergangsmaßnahmen	-	-	-	-	-	-
	46.056,01 €	<i>bezogen auf Baufeldfläche</i>				
300 Bauwerk – Baukonstruktionen						
310 Baugrube/Erdbau	32.659,84 €			30.338,65 €	2.321,19 €	
320 Gründung, Unterbau Außenwände/Vertikale	54.620,57 €			43.645,07 €	10.975,49 €	
330 Baukonstruktionen, außen Innenwände/Vertikale	1.140.472,85 €	48.284,22 €	352.387,35 €	603.851,95 €	131.168,09 €	4.781,25 €
340 Baukonstruktionen, innen	310.377,92 €	24.972,83 €	135.924,82 €	120.615,23 €	28.865,04 €	
350 Decken/Horizontale Baukonstruktionen	497.947,62 €	63.582,75 €	184.000,82 €	205.275,15 €	45.088,90 €	
360 Dächer	687.063,82 €	101.102,16 €	348.297,82 €	178.239,53 €	44.818,46 €	14.605,85 €
370 Infrastrukturanlagen	0,00 €					-
380 Baukonstruktive Einbauten Sonstige Maßnahmen tur	180.797,17 €		78.467,31 €	80.749,95 €	21.579,91 €	-
390 Baukonstruktionen	533.239,20 €	66.953,27 €	177.371,00 €	197.786,67 €	82.481,60 €	8.646,66 €
	3.468.216,78 €	307.392,52 €	1.290.041,60 €	1.472.563,72 €	370.185,18 €	28.033,76 €
400 Bauwerk – Technische Anlagen						
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	154.770,99 €	13.468,35 €	61.326,40 €	63.110,40 €	16.865,85 €	-
420 Wärmeversorgungsanlagen	222.736,86 €	20.875,94 €	87.609,14 €	90.157,71 €	24.094,08 €	-
430 Raumlufttechnische Anlagen	165.426,17 €	9.203,37 €	67.801,85 €	69.774,23 €	18.646,72 €	-
440 Elektrische Anlagen Kommunik.-, sicherheits- und	244.085,79 €	23.794,09 €	95.608,23 €	98.389,50 €	26.293,97 €	-
450 informationstech. Anl.	63.332,88 €	6.285,23 €	24.759,10 €	25.479,35 €	6.809,20 €	-
460 Förderanlagen Nutzungsspezifische und	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-
470 verfahrenstechn. Anl.	397.614,92 €	21.100,42 €	163.410,08 €	168.163,73 €	44.940,69 €	-
480 Gebäude- und Anlagenautomation Sonstige Maßnahmen tur technische	56.740,34 €	5.836,29 €	22.092,74 €	22.735,42 €	6.075,90 €	-
490 Anlagen	4.612,75 €	224,47 €	1.904,55 €	1.959,95 €	523,78 €	-
	1.309.320,71 €	100.788,15 €	524.512,09 €	539.770,28 €	144.250,19 €	-
	<i>bezogen auf BGF</i>					

Zusammenfassung Kosten Ebene 2

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
500 Außenanlagen und Freiflächen						
510 Erdbau	-	-	-	-	-	-
520 Gründung, Unterbau	-	-	-	-	-	-
530 Oberbau, Deckschichten	-	-	-	-	-	-
540 Baukonstruktionen	-	-	-	-	-	-
550 Technische Anlagen	-	-	-	-	-	-
Einbauten in Außenanlagen und						
560 Freiflächen	-	-	-	-	-	-
570 Vegetationsflächen	-	-	-	-	-	-
580 Wasserflächen	-	-	-	-	-	-
Sonstige Maßnahmen für Außenanl. und						
590 Freifl.	-	-	-	-	-	-
	138.548,59 €					
	<i>2,9 % Anteil KG 300+400 nach BKI</i>					
600 Ausstattung und Kunstwerke						
610 Allgemeine Ausstattung	-	-	-	-	-	-
620 Besondere Ausstattung	-	-	-	-	-	-
630 Informationstechnische Ausstattung	-	-	-	-	-	-
640 Künstlerische Ausstattung	-	-	-	-	-	-
690 Sonstige Ausstattung	-	-	-	-	-	-
	182.140,21 €					
	<i>bezogen auf Gesamt BGF</i>					
700 Baunebenkosten						
710 Bauherrenaufgaben	-	-	-	-	-	-
720 Vorbereitung der Objektplanung	-	-	-	-	-	-
730 Objektplanung	-	-	-	-	-	-
740 Fachplanung	-	-	-	-	-	-
750 Künstlerische Leistungen	-	-	-	-	-	-
760 Allgemeine Baunebenkosten	-	-	-	-	-	-
770 Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	-	-	-	-	-	-
790 Sonstige Baunebenkosten	-	-	-	-	-	-
	1.009.404,77 €					
	<i>pauschal 20% von KG 300-600</i>					
800 Finanzierung						
810 Finanzierungsnebenkosten	-	-	-	-	-	-
820 Fremdkapitalzinsen	-	-	-	-	-	-
830 Eigenkapitalzinsen	-	-	-	-	-	-
840 Bürgschaften	-	-	-	-	-	-
890 Sonstige Finanzierungskosten	-	-	-	-	-	-
	nicht betrachtet					

4.4 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 2

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
KOSTEN KG 300-400		408.180,67 €	1.814.553,69 €	2.012.334,00 €	514.435,38 €	28.033,76 €
4.777.537,49 € netto						
907.732,12 € MwSt						
5.685.269,61 € brutto						
KOSTEN KG 200-700						
6.153.687,06 € netto						
1.169.200,54 € MwSt						
7.322.887,61 € brutto						
<i>KOSTEN KG 200-700 brutto inkl. Regionalfaktor FFB 20%</i>						
8.787.465,13 € brutto						
<i>KOSTEN KG 200-700 brutto inkl. Inflationsfaktor 7% über 2 Jahre</i>						
10.060.768,82 € brutto						
<i>KOSTEN KG 200-700 brutto inkl. Risikoaufschlag 30%</i>						
13.078.999,47 € brutto						
		<i>(gem. Staatsministerium vorgegeben für staatliche Hochbaumaßnahmen in der Phase der Projektentwicklung)</i>				



5.0 SCHLUSSBEMERKUNGEN

5.1 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE NÄCHSTE PROJEKTPHASE

Anmerkung Projektrahmen

1. Aufgrund der wichtigen Rolle, die das Schlachthofensemble als „Impulsgeber“ in den frühen Phasen für die Entwicklung des Kreativquartiers hat, sowie den sich verschlechternden Gebäudezustand ist ein Weitermachen „wie immer“ keine empfehlenswerte Option
2. Für die Ziele des Rahmenplans für das Kreativquartier sowie für der Zwischennutzungsstudie ist eine frühzeitige Entwicklung des südlichen Freiraums am Amperufer wichtig. Es wird empfohlen, die Sanierung und Umnutzung der Pferdemetzgerei zu einem Café in der ersten Phase durchzuführen. Die Instandsetzung der Pferdemetzgerei kann als Testbereich für die Herangehensweise der Einzelelemente des historischen Bestands dienen (siehe Punkt 14 unten)
3. Die weitere Entwurfsplanung für alle Gebäude sollte parallel laufen. Jedoch wäre es möglich den Umbau des Schlachthauses in der 2. Bauphase und das Kessel- und Kühlhaus in der 3. Bauphase zu bearbeiten. Alternativ könnten beide Gebäude auch gleichzeitig bearbeitet werden.
4. Die Freiraumaufwertung des zukünftigen Musikhofs ist Teil dieses Projektes und soll in der 1. Bauphase durchgeführt werden, da es für den Erfolg des Projektes eine wichtige Rolle spielt.

Anmerkung Nutzungskonzept und Gestaltung

5. Der Subkultur e.V. wird mit der Übernahme der größeren Räumlichkeiten mehr Verantwortung übernehmen und sich gleichzeitig professionalisieren müssen, um die neuen Einrichtungen auch für andere Akteure zur Verfügung stellen zu können. Die Subkultur hat sich dazu schon bereit erklärt und hat sich bei der Erstellung des Dokuments als guter Partner für die Stadt bei der Weiterentwicklung des Projektes erwiesen.
6. Ein wichtiges Ziel des Projekts ist es, kleinere Räumlichkeiten für Start-ups langfristig zur Verfügung zu stellen. Dafür wurden im Schlachthaus Ost drei Varianten entwickelt. Um genügend Räumlichkeiten zu schaffen und eine kritische Masse von Kreativschaffenden zu entwickeln, wird die weitere Bearbeitung auf Grundlage der Variante 1 stark empfohlen.
7. In den kommenden Planungsphasen sollte weiter an den Varianten für die Gestaltung und mögliche Erweiterung des Schlachthauses gearbeitet werden, so dass eine Lösung gefunden werden kann, die sowohl denkmaltechnisch als auch städtebaulich zufriedenstellend ist.
8. Das betreute Jugendwohnen der Caritas in der ehemaligen Warmbadeanstalt kann in den aktuellen Räumlichkeiten erhalten bleiben, so lange genug Platz für eine kritische Masse von Kreativschaffenden in den anderen Gebäuden geschaffen wird.

Anmerkung Projektplanung

9. Die Entwicklung einer Strategie für die Heizung und Technik der Gebäude (und insbesondere das Schlachthaus) kann eine große Auswirkung auf die Projektkosten haben. Aus diesem Grund sollte die Beauftragung einer ersten Studie von einem Fachplaner/in für Haustechnik höchste Priorität haben. (siehe Punkt 13 unten)
10. Die Entwicklung einer Strategie für die energetische Ertüchtigung der Gebäude mit Rücksicht auf die historische Baukonstruktion und das Nutzungskonzept kann eine große Auswirkung auf die Projektkosten haben (insbesondere bei den Maßnahmen für die Ertüchtigung der Fenster und des Dachs des Schlachthauses). Auf diesen Grund sollte die Beauftragung eines Bauphysiker/in und Restaurator/in höchste Priorität haben. (siehe Punkt 13 unten)
11. Die Gebäude liegen zum Teil im Überschwemmungsgebiet. Die Auswirkungen für die Planung des Umbaus sollten so schnell wie möglich untersucht werden.
12. Ein endgültiges Gutachten zum Thema Lärm und Akustik lag bei der Erstellung dieses Gutachten nicht vor, die genaue Auswirkung auf die weitere Planung sollte so bald wie möglich bestätigt werden.
13. Vor Beginn der nächsten Projektphase sollte ein Planungsteam aufgestellt werden. Neben dem Architekt/innen-Team sollten hier prioritär eingebunden werden:
 - Restaurator/in
 - Statiker/in
 - Bauphysiker/in
 - Fachplaner/in für Haustechnik
14. Die Planung sollte den vorgesehenen Bauablauf abbilden, bei welchem z.B. die Pferdemetzgerei als erstes Gebäude saniert wird. Übergeordnete Infrastruktur (z.B. Medienversorgung) kann bereits für die Gesamtanlage geplant werden.

Nach den erfolgten Untersuchungen bzw. der Aufstellung der ersten Planungsergebnisse, sollten die grundlegenden Entscheidungen zum Umgang mit den Gebäuden getroffen werden:

 - Umgang mit den historischen Metallfenstern
 - Umgang mit den historischen Holzfenstern/ Holztüren
 - Umgang mit der historischen Putzfassade
 - Welche energetische Ertüchtigungsmaßnahmen können umgesetzt werden (Dach, Fassade innen/außen, Bauteilen)?
 - sonstigen Themen / Fragen

So könnten ggf. bei dem vergleichsweise kleineren Objekt "Pferdemetzgerei" aufzeigende Schwierigkeiten/Kostentreiber erkannt und bei den nachfolgenden Bauabschnitten entsprechend reagiert werden.

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

Thomas Rabe Architekt
Gaudystraße 21, 10437 Berlin
architektur@rabe.berlin

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3012/2023

33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Vorbescheid Falkenstraße 29, Neubau eines inklusiven Wohnprojektes			
TOP - Nr.	Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	V-2023-1-2	Erstelldatum	02.05.2023	
Verfasser	Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet	42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	21.06.2023	Ö

Anlagen:	Grundriss EG mit gez. Lageplan Ansicht Visualisierung Straßenseite
----------	--

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird planungsrechtlich zugestimmt. Die Zustimmung zur Erteilung der beantragten Befreiungen (GRZ Überschreitung, GFZ Überschreitung und Bauraumüberschreitung) gem. § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Errichtung eines I-förmigen Wohngebäudes mit Tiefgarage entlang der Hubertusstraße und der Falkenstraße mit 20 Wohneinheiten auf dem bislang unbebauten Grundstück Fl.-Nr. 886/1 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Bauvorhaben ist als inklusives Wohnprojekt geplant. Daher sollen die 10 im Erdgeschoss geplanten Wohneinheiten als Apartments für Menschen mit Behinderung ausgeführt werden. Daneben soll im Erdgeschoss ein Büro-/Verwaltungsbereich mit ca. 33 m² entstehen. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von ca. 620,00 m² und einer Höhenentwicklung von E+I+D (D ≠ VG) geplant, wobei das Dachgeschoss mit Satteldach mit 25° bis 30° ausgebildet werden soll. Es ist eine Geschossfläche von ca. 1770 m² (einschließlich anteiligen DG) geplant. Das Gebäude soll eine Wandhöhe von 7,40 m und eine Firsthöhe von 10,63 m erreichen. Es werden 28 Kfz-Stellplätze in der geplanten Tiefgarage und ein Kfz-Stellplatz oberirdisch nachgewiesen. Weiterhin werden oberirdisch 44 Fahrradabstellplätze, davon 36 Fahrradabstellplätze überdacht, nachgewiesen.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen verbindlich geklärt werden:

1. Ist die geplante Nutzung als Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung, Verwaltungsbereich und zehn weiteren Wohnungen gemäß Gebietsausweisung des Bebauungsplanes (WA, allgemeines Wohngebiet) zulässig?
2. Kann dem Bauvorhaben in der in den Plänen dargestellten Form in Bezug auf Grundrissabmessungen, Höhenentwicklung und Dachform zugestimmt werden?
3. Kann dem Antrag auf Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugestimmt werden?
4. Kann dem Antrag auf Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl zugestimmt werden?
5. Ist die dem Pkw-Stellplatznachweis zugrunde gelegte Berechnung korrekt?

Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 43/3 „Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 43 Hubertusstraße – Falkenstraße“, öffentlich bekannt gemacht am 19./20.03.1980, mit Festsetzungen hinsichtlich der Art (WA), den Baugrenzen, der GRZ = max. 0,25 und der GFZ = max. 0,45 für die Hauptgebäude, der Zahl der Vollgeschosse (zwingend II), der Dachform (Satteldach mit DN 25-30°), zur Grünordnung sowie zur Zahl der erforderlichen Stellplätze (gem. Richtlinie 1972) und der Lage von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich daher nach § 30 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. GRZ Überschreitung (gepl. 0,35 > zul. 0,25)
2. GFZ Überschreitung (gepl. 0,99 > zul. 0,45)
3. Erhebliche Bauraumüberschreitung
4. Nebengebäude (Müll/Fahrräder) vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
5. Tiefgaragenzufahrt teilweise außerhalb des Bauraums für Garagen und Hauptbaukörper

Ausnahmen von diesen Festsetzungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Nichteinhaltung der GRZ, der GFZ sowie des Bauraumes im erforderlichen Umfang liegen Gründe für Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Im Übrigen kommen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Planung diesbezüglich städtebaulich vertretbar und die Befreiungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Hinsichtlich der erforderlichen Befreiungen GRZ Überschreitung, GFZ Überschreitung und Bauraumüberschreitung sind die tatbestandlichen Voraussetzungen beim geplanten Bauvorhaben erfüllt.

- a) Beim Stadtgebiet Fürstenfeldbruck handelt es sich um ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist.
- b) Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich auch um ein Vorhaben zu Gunsten des Wohnungsbaus. Hierbei spielt es keine Rolle, ob es um Eigentums- oder Mietwohnungen geht und ob Letztere mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden oder nicht (Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt BauGB § 31 Rn. 52).
- c) Das geplante Bauvorhaben erfüllt auch das Einzelfallerfordernis. Diesem wird entsprochen, solange nicht erkennbar ist, dass eine vergleichbare Befreiungslage im Plangebiet in einer solchen Anzahl gleichgelagerter Fälle eintreten könnte, dass die Schwelle des Planungserfordernisses überschritten würde (OVG HH v. 16.08.2021). Dies soll ausschließen, dass in einem Gebiet zu gleicher Zeit oder in kurzen zeitlichen Abständen mehrere als nur einzelne Vorhaben durch Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugelassen werden. Eine Befreiung im Einzelfall kommt nicht in Betracht, wenn dabei auf Umstände abgestellt wird, die auf mehr als nur einzelne Grundstücke oder Vorhaben übertragen werden können (EZBK / Söfker BauGB § 31 Rn. 70h). Der Bebauungsplan Nr. 43/3 „Tekturplan zum Bebauungsplan Nr. 43 Hubertusstraße – Falkenstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle festgesetzten Bebauungspläne und Tekturen“ (siehe

- d) Die beantragten Befreiungen wären unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreienden Festsetzungen (Überschreitung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Gebäudeausformung und der Baugrenze) sind keine sog. „nachbarschützenden Festsetzungen“. Eine Entfaltung von sog. „Drittsschutz“ durch die zur Befreiung beantragten Festsetzungen wird nicht gesehen. Die Grundsätze des sog. „Rücksichtnahmegebotes“ gem. § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO werden eingehalten. Belästigungen oder Störungen, oder eine Überprägung der Eigenart des Gebietes welche zu Störungen führen könnte
ist nicht gegeben
- e) Der Befreiungstatbestand wird außerdem unter die Voraussetzung gestellt, dass die Gemeinde dem zustimmt. Dies geht über eine (gegebenenfalls zu ersetzende) Einvernehmenserteilung hinaus. Entsprechend der Stellungnahme des SG 41 (siehe unten) kann die Zustimmung zur Erteilung der Befreiungen erteilt werden.
- f) Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Die Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau – GBestV-Bau) vom 6. September 2022 tritt gem. Verordnung mit dem 31.12.2026 außer Kraft.

Städtebauliche Einschätzung (Auszug Stellungnahme SG 41)

Es werden die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43/3 hinsichtlich dem Maß der Baulichen Nutzung (GRZ und GFZ Überschreitung, überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze) als berührt erachtet. Eine Befreiung hiervon war gemäß Gesetzgebung bisher nicht möglich.

Aus städtebaulicher Sicht ist das im Vorbescheidsantrag gezeigte Vorhaben jedoch trotz der o.g. Überschreitungen und damit ggf. nötigen Befreiungen zu begrüßen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1979, öffentlich bekannt gemacht am 19./20.03.1980, würde bei Umsetzung zu einer städtebaulich mittlerweile unzureichenden Struktur und Dichte führen. Unter dem Gesichtspunkt der innerstädtischen Nachverdichtung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den grundsätzlichen Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. [...]“ ist die vorgelegte Planung wünschenswert. Es wurde mit der Baurechtsnovelle vom Juni 2021 (dem sog. „Baulandmobilisierungsgesetz“) der § 31 Abs. 3 BauGB eingeführt: „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des

Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

Zusammenfassend kommt auch das SG 41 zu dem Ergebnis, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind.

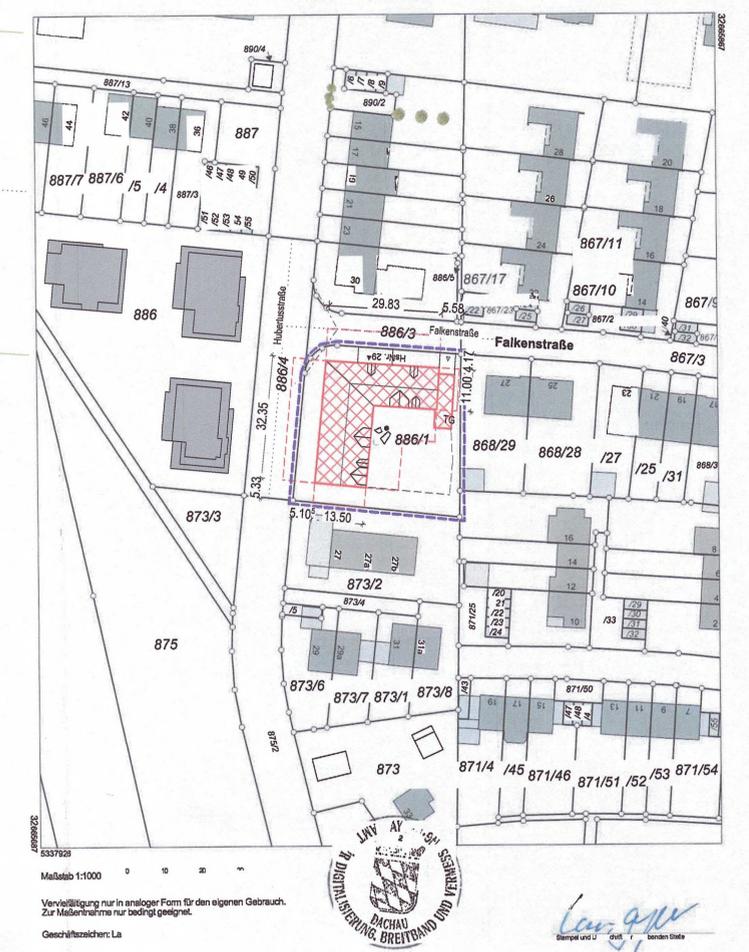
Vom Verbot der Erteilung einer Befreiung von einer Festsetzung eines Bebauungsplanes, die einen Grundzug der Planung darstellt, kann aus städtebaulicher Sicht somit zurückgetreten werden. Mit den beantragten Befreiungstatbeständen werden gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Ziele zum Wohle der Allgemeinheit (u.a. Deckung von Wohnbedürfnissen für behindertengerechte, unterstützte Wohnformen - soziale Absicht) Eingriffe in das planerische Grundkonzept eines Bebauungsplans vorgenommen. Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben. Vom Verbot der Erteilung einer Befreiung von einer Festsetzung eines Bebauungsplanes, die einen Grundzug der Planung darstellt, kann aus städtebaulicher Sicht somit zurückgetreten werden.

Die Bauverwaltung empfiehlt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.

886/3



Grundriss Erdgeschoss mit Freiflächen und Abstandsflächen



Lageplan

FACHBEREICH	PLANART	DARSTELLUNG	EBENEGESCHOSSE	TEILKREUZ	INDEX
ARC	BVA	GRU	EG	01	-

OK FFB EG ± 0,00 = 534,20 ü.N.N.
ANTRAG AUF VORBESCHIED Fertigung

BAUVORHABEN: Neubau eines inklusiven Wohnprojektes für Menschen mit Behinderung, Verwaltungsbereich sowie zehn weiteren Wohnungen und Tiefgarage
 BAUORT: Falkenstraße / Ecke Hubertusstraße, 82256 Fürstenfeldbruck

FLURST.-NR.: Fl.-Nr. 886/1, Gemarkung Fürstenfeldbruck

BAUHERR / ANTRAGSTELLER: [Empty field]

NACHBARN: gemäß Auszug Katasteramt

ENTWURFS-VERFASSER: [Empty field]

INGEGANGEN
 01. Feb. 2023
 Stadtbaumeister
 Fürstenfeldbruck

ENTWURFS-VERFASSER: [Empty field]

Architekt: [Signature]



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Nord

FACHBEREICH	PLANART	DARSTELLUNG	EBENE/GESCHOSS	TELEKOD/BLATT	INDEX
ARC	BVA	ANS		01	-

Ansichten

OK FFB EG = ± 0,00 = 534,20 ü.NN
ANTRAG AUF VORBESCHIED 1.Fertigung

BAUVORHABEN: Neubau eines inklusiven Wohnprojektes für Menschen mit Behinderung, Verwaltungsbereich sowie zehn weiteren Wohnungen und Tiefgarage

BAUORT: Falkenstraße / Ecke Hubertusstraße, 82256 Fürstenfeldbruck

FLURST.-NR.: Fl.-Nr. 886/1, Gemarkung Fürstenfeldbruck

BAUHERR / ANTRAGSTELLER: [Empty box] mit Bauherr

NACHBARN: gemäß Auszug Katasteramt

ENTWURFS-VERFASSER: [Empty box] Architekt

Blatt 4

PLANINHALT: Ansichten GEZ: UB

MASSTAB: M 1:100 DATUM: 31.01.2023

H/B = 600 / 730 (0,44m²) Allplan 2021

**BV FALKENSTRASSE FÜRSTENFELDBRUCK
ANLAGE ZUM ANTRAG AUF VORBESCHIED / VISUALISIERUNG VON DER STRASSESEITE**



EINGEGANGEN
01. Feb. 2023
Stadtbauamt
Fürstenfeldbruck

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3013/2023

33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Sanierung Rathaus Längsbau			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	05.05.2023	
Verfasser	Bley, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 1	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	21.06.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö

Anlagen:	Projektentwicklungspläne
----------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Punkte zu beschließen:

1. Die Projektentwicklung wird gebilligt und ist somit abgeschlossen.
2. Das Sachgebiet Hochbau wird beauftragt, auf Basis der vorliegenden Projektentwicklung die Baumaßnahme zu realisieren.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, alle für die Baumaßnahme notwendigen Planer, die gemäß den geltenden Vergabevorschriften von der Verwaltung ermittelt werden, zu beauftragen

Referent/in	Britzel- mair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	2,735 mio €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Ja	2,735 mio €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten	unbekannt			€

SACHVORTRAG:Projekterfassung:

- **Ausgangslage und bedarfsauslösende Gründe:**
In der 73. Öffentlichen Sitzung 10.12.2019, wurde der Projektbeschluss mit dem Titel „Konzeptplanung Rathaus (Bestand) – Energetische Sanierung des Rathauses und Abbau von Barrieren“ angenommen. Die nachfolgend vorgestellte Maßnahme ist mit dem Nutzervertreter (SG16) abgestimmt. Die Lage der Küche und des Besprechungsraums soll noch verwaltungsintern abgestimmt werden.
- **Finanzrahmen**
Nach der aktuellen Auftragswertermittlung sind, inklusive 30% Risiko, 2,735 Mio. € eingestellt. Die Ansätze sind je nach Planungsfortschritt zu aktualisieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Fördergelder abrufbar. Die Förderung wurde bereits vollständig für die energetische Sanierung des Bauamtstrakts abgerufen
- **Zeitrahmen**
Die Ausschreibung der notwendigen Planer soll unmittelbar nach Beschluss der Projektentwicklung starten. Die Ausführung der geplanten und notwendigen Arbeiten soll im Frühjahr 2024 beginnen. Die Arbeiten finden im laufenden Betrieb statt und sollen bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Projektziele:

Für die weitere Planung ist es wichtig einige Ziele schon jetzt zu fixieren.

Funktionelle und technische Ziele und qualitative Anforderungen:

Energetische Sanierung:

- Statische Ertüchtigung Dachstuhl
- Wärmedämmung an Dach und Fassade für einen hohen Dämmstandard
- Energetische Ertüchtigung der Fenster
- Photovoltaik-Anlage

Verbesserung Brandschutzanforderungen:

- Es soll ein Durchgang im Dachgeschoss des Längsbaus zum Bauamt umgesetzt werden. Dadurch wird die Rettungswegsituation verbessert. Der Rettungsweg über das Dach kann dadurch entfallen.
- Die Erreichbarkeit und Anbindung des Dachgeschosses wird verbessert.
- Erweiterung der Brandmeldeanlage im Dachgeschoß
- Notwendige Brandschutzverglasung gemäß überarbeiteten Brandschutzkonzept

Gewährleistung Barrierefreiheit:

- Mit dem Umbau der Sanitäreinrichtungen soll im Erdgeschoss des Bauamtstrakts ein Barrierefreies WC zu Verfügung gestellt werden.

Grundrissanpassung und gestalterische Ziele:

Grundrissanpassung und räumliche Verbesserungen:

- Im Dachgeschoss soll durch minimale Eingriffe in den Bestand die Erschließung und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch die Optimierung der Erschließung entsteht ein zusätzliches Büro im Dachgeschoss.
- Zusätzlich sind im Dachgeschoss eine Teeküche und ein Aufenthaltsbereich vorgesehen.
- Im Rahmen der weiteren Planung soll geprüft werden ob eine Verbesserung der natürlichen Belichtung der Räume im Dachgeschoß und Reduzierung des Kunstlichtbedarfs durch Vergrößerung der Fensterfläche bei den Gauben, mittels niedriger Brüstungshöhe, erreicht werden kann.
- Es soll im Längsbau ein Aufenthaltsraum mit Küche und ein Besprechungsraum eingerichtet werden. Die Lage der Räumlichkeiten im Längsbau wird noch verwaltungsintern geklärt.
- Neugestaltung der Sanitäranlagen im Bauamtstrakt
- Rückbau der Durchgänge in den Sedlmayr Bau als Vorabmaßnahme

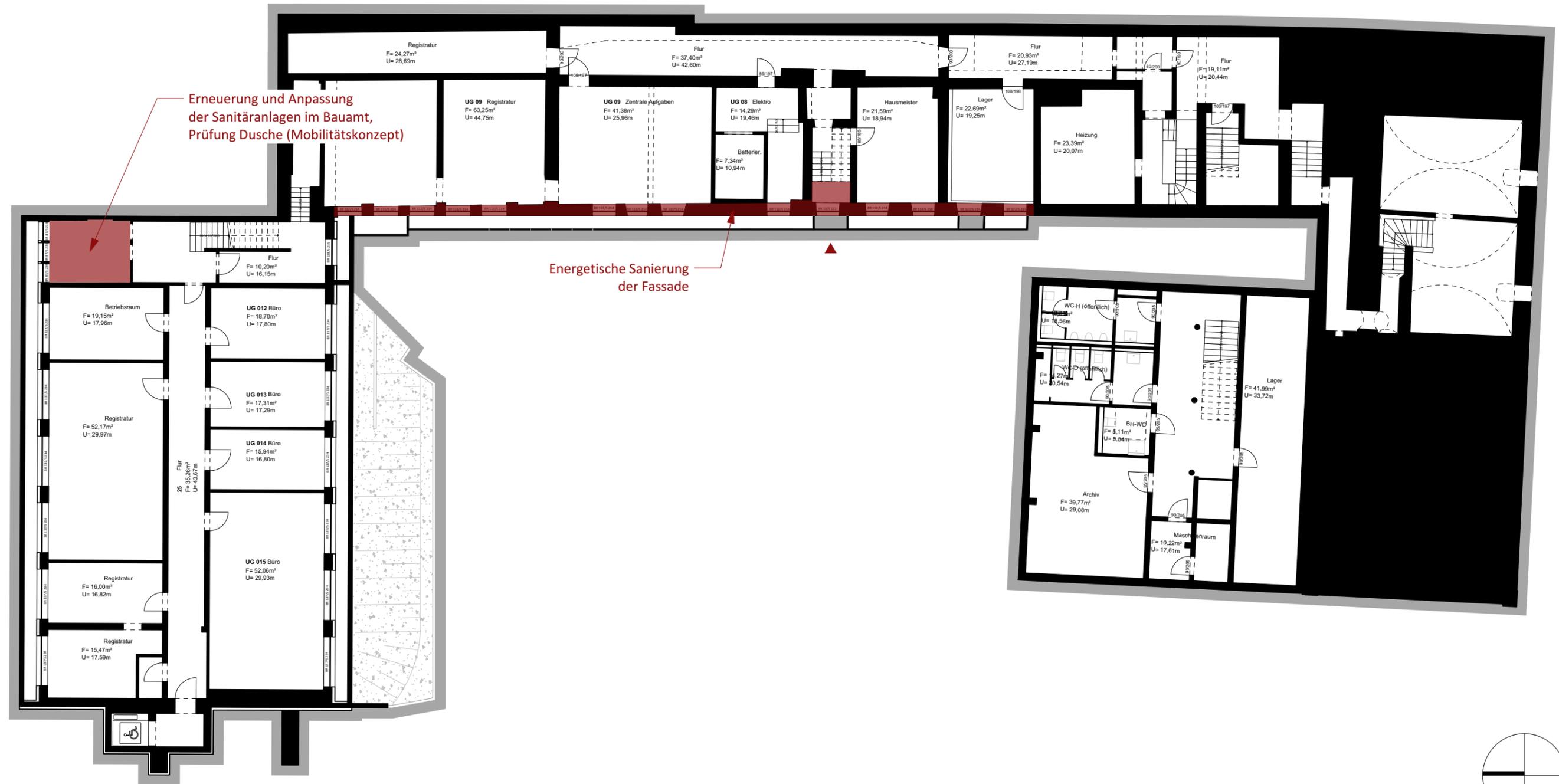
Gestalterische Ziele:

- Die Flure im Längsbau sollen gestalterisch überarbeitet werden und insgesamt mehr Aufenthaltsqualität erhalten.
- Neugestaltung der Fassade des Längsbaus in Anlehnung der Fassadengestaltung des Bauamts
- Gestaltung der Dachfläche mittels integrierter PV-Anlage

Ökologische Ziele:

Reduzierung des Gesamtverbrauchs an Primärenergie:

- Durch die energetische Verbesserung der Außenhülle des Bestandsgebäudes, durch einen möglichst hohen Dämmstandard, soll der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt werden.
- Der Anteil an erneuerbaren Energien soll durch eine möglichst effiziente Nutzung des Dachs und ggf. der Fassade durch eine PV-Anlage erhöht und weiter ausgebaut werden.
- Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der verwendeten Baustoffe



PROJEKT:
SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

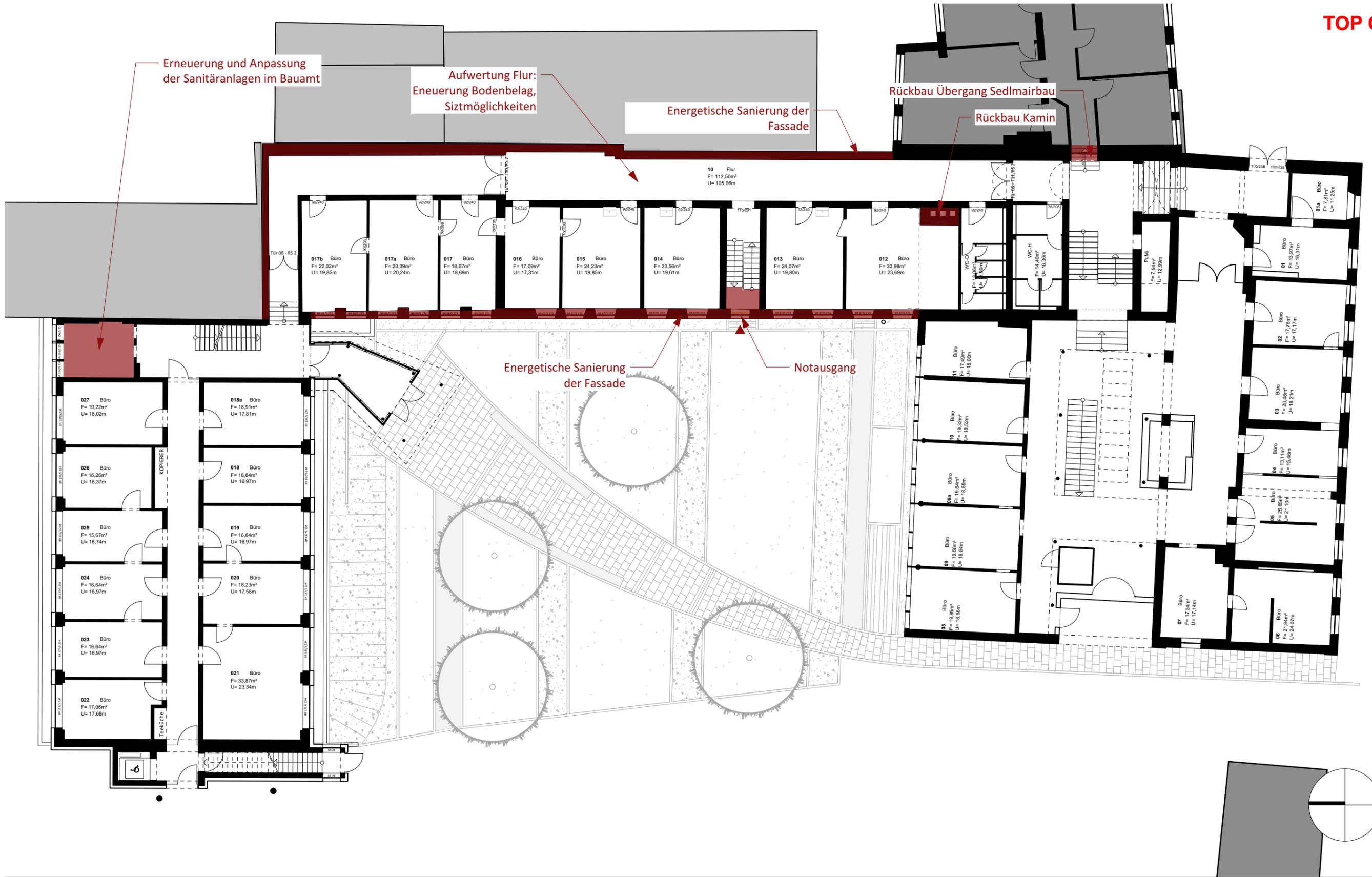
PLANVERFASSER:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT
 GEZ.: Daniel Bley
 MASSSTAB: 1:200

DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-U1-UNTERGESCHOSS-01
PROJEKTENTWICKLUNG





PROJEKT:
SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT
 GEZ.: Daniel Bley

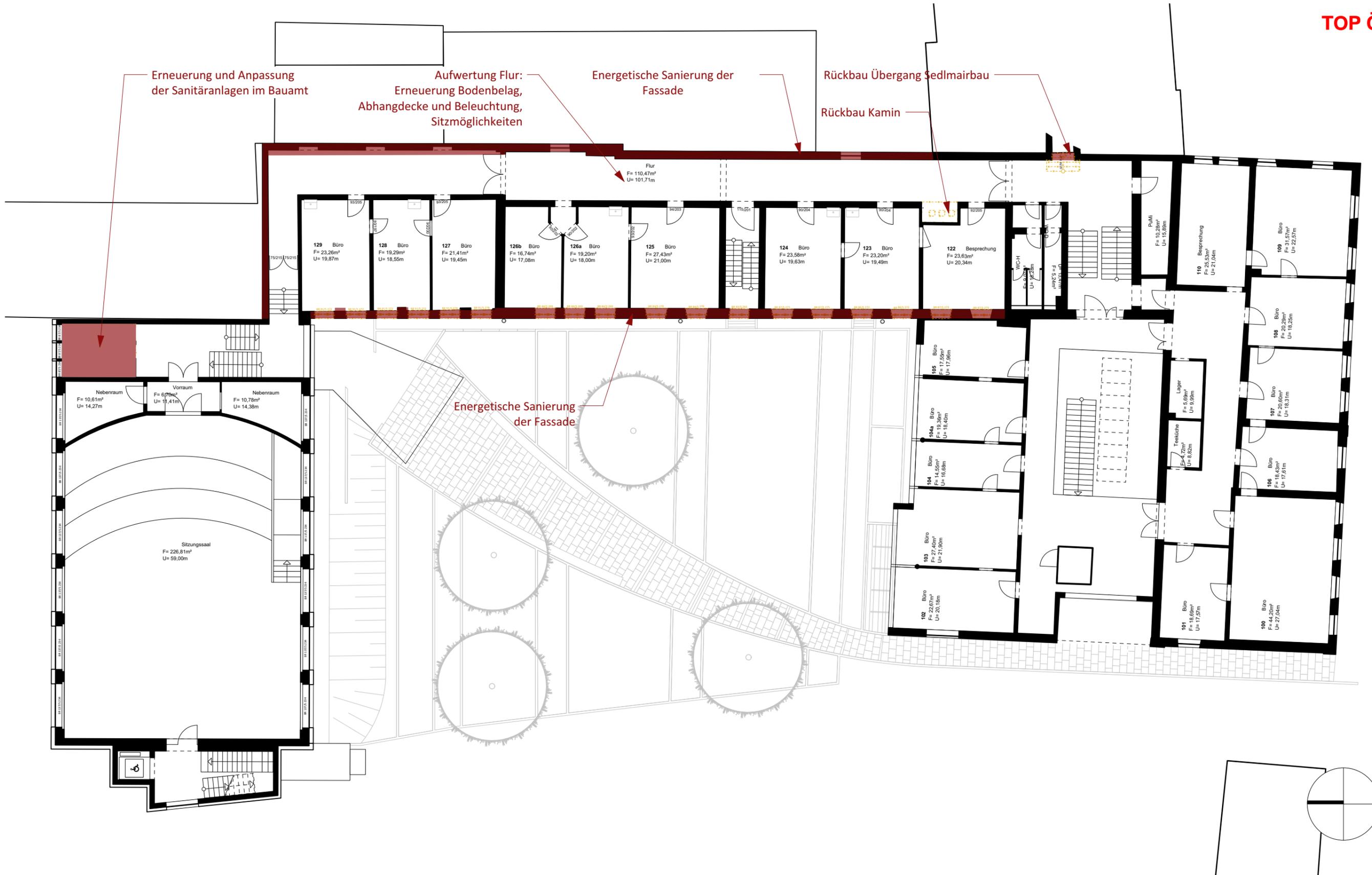
MASSTAB: 1:200

DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-00-ERDGESCHOSS-01

PROJEKTENTWICKLUNG





PROJEKT:
SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT GEZ.: Daniel Bley

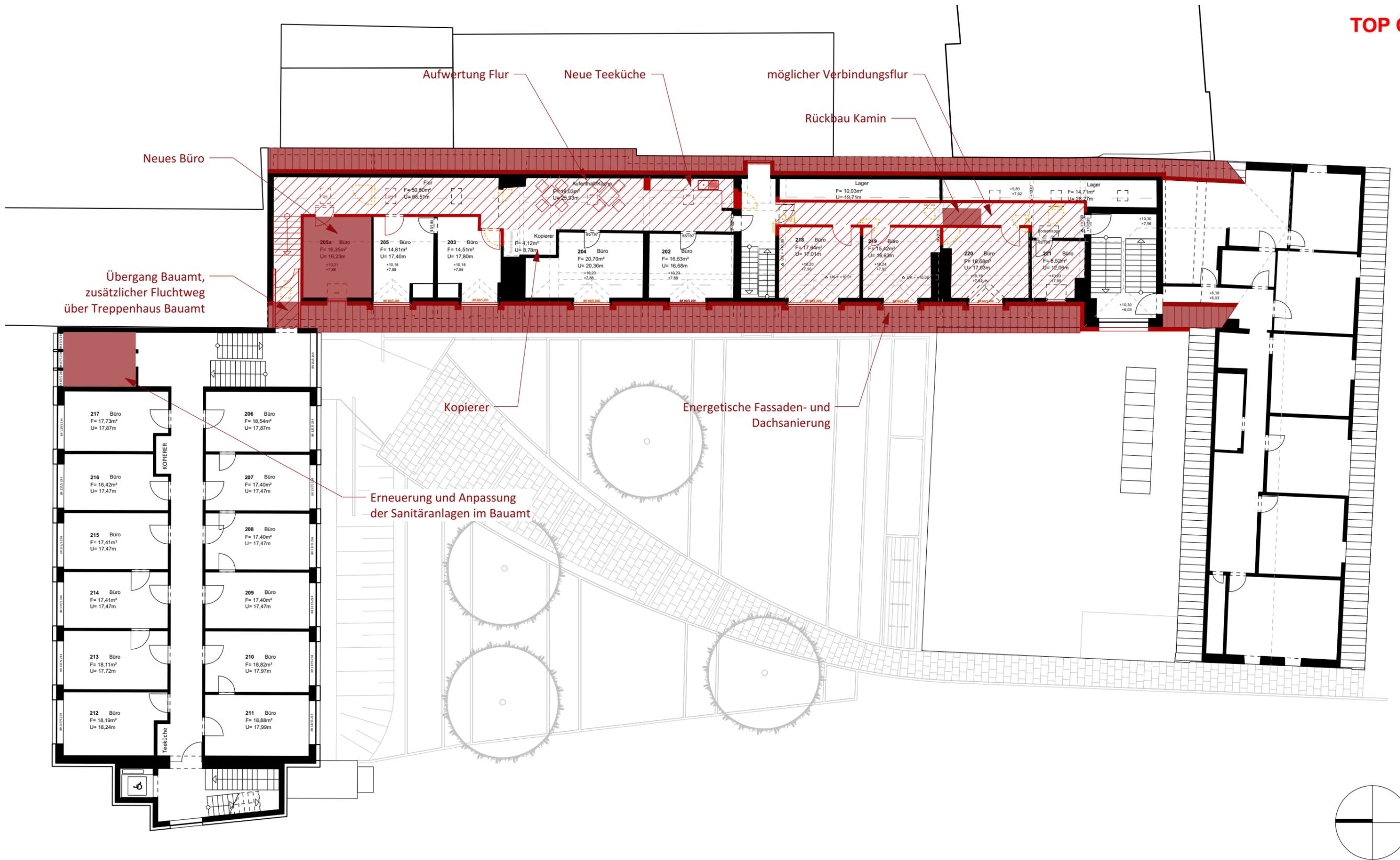
MASSTAB: 1:200

DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-01-1.OBERGESCHOSS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

1.OG



PROJEKT:
SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT
 GEZ.: Daniel Bley

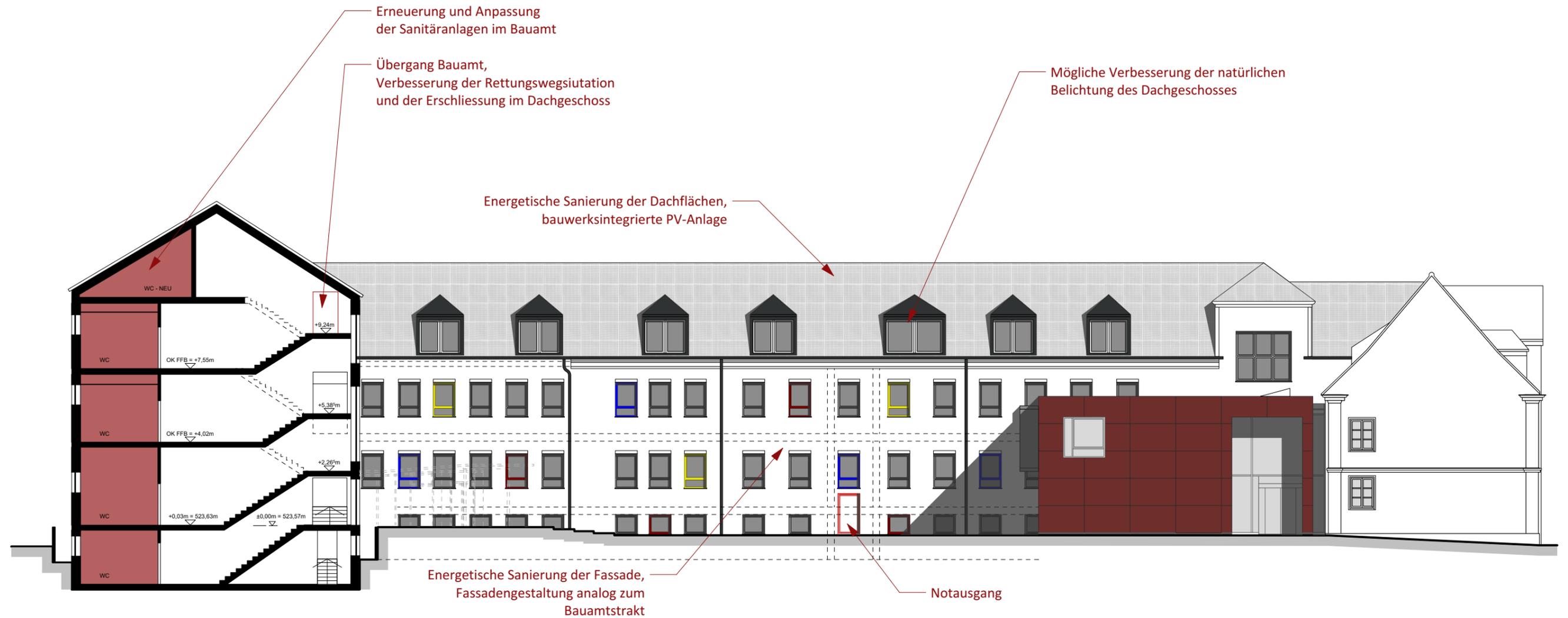
MASSTAB: 1:200

DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-02-2.OBERGESCHOSS-02

PROJEKTENTWICKLUNG

2.OG | V2



PROJEKT:
SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:
 Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
 vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
 Hauptstrasse 31
 82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT GEZ.: Daniel Bley MASSSTAB: 1:125 DRUCKDATUM: 21.06.2023

AN-W-ANSICHT WEST V-WDVS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

AN WEST

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2878/2022

33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Viehmarktplatz Süd; Zweiter Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen			
TOP - Nr.	Ö 6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	17.11.2022	
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	21.06.2023	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beschlussbuchauszug PBA 21.09.2022 2. Lageplan Planungsentwurf Stand 09/2022 3. Lageplan Planungsentwurf Stand 10/2022 4. Lageplan Ausführungsplan Stand 02/2023
----------	--

Beschlussvorschlag:**Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	3,1 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			Nein	€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
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.
2. In der Sitzung des Planung- und Bauausschusses am 21.09.2022 wurde der vorgelegte Planungsentwurf beschlossen (s. Anlagen 1 und 2).
3. In der Zwischenzeit wurde in 2 Arbeitsterminen im Zuge der Ausführungsplanung die noch offenen Punkte abgestimmt und entsprechende Festlegungen getroffen und insofern der Planungsentwurf überarbeitet (s. Anlage 3) sowie im April / Mai 2023 die Ausschreibung durchgeführt (s. Anlage 4).

Überarbeiteter Planungsentwurf (s. Anlage 3):

Im Zuge der Ausführungsplanung wurden folgende Punkte festgelegt:

- Zisterne wurde eingeplant
- Natursteinbänke wurden eingeplant
- Als Material für den Pflasterbelag wurde ein Granitstein festgelegt, dem im Bereich der Viehmarktstraße vorhandenen hellgrauen Granitstein möglichst nahekommt (produktneutrale Ausschreibung).



Ansicht Schnitt und Ansicht Ostseite



Lageplan Entwurf Stand Oktober 2022

Verbleibender offener Punkt: Farbe der mobilen Bestuhlung

Seitens des Beirats für Behinderung wurde in der Stellungnahme vom 11. August 2022 hinsichtlich der mobilen Bestuhlung darauf hingewiesen, dass die mobile Bestuhlung eine Stolperfalle für Sehbehinderte sein könnte und deshalb eine dunkle Farbe als Kontrast zum Bodenbelag für notwendig erachtet.

Es wird vorgeschlagen, die Festlegung im Rahmen eines Ortstermins vor einem PBA im Herbst 2023 mit dem AK Viehmarktplatz und dem Beirat für Menschen mit Behinderung zu treffen.

Ergebnis der Ausschreibung:

Bei der zwischen 11.04.2023 und 09.05.2023 durchgeführten nationalen Ausschreibung sind verschiedene Angebote eingegangen, die derzeit noch geprüft werden. Zur Sitzung werden noch weitere Informationen nachgereicht.

Weiteres Vorgehen:

Derzeit ist folgender Terminplan vorgesehen:

- Ende Mai: Kampfmittelsondierung (läuft)
- ab Juni: Bauvorlauf
- ab Juli: Baubeginn Kanalbau
- ab September: Baubeginn Freianlagen
- Fertigstellung: Juni 2024

Genauere Festlegungen erfolgen nach Abstimmung mit der Baufirma.

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

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

Vorsitzender, 2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Christian Götz; Frau Theresa Hannig; Herr Franz Höfelsauer; Herr Andreas Lohde; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Herr Johann Schilling; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Viehmarktplatz Süd; Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen
-------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2795/2022 vom 12.08.2022 (Anlagen Beschlussbuchauszug Stadtrat 30.03.2022; Präsentation) dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr 2. Bgm. Stangl weist darauf hin, dass der Beschlussvorschlag dahingehend geändert wird, dass der Sachverhalt nicht nur zur Kenntnis genommen wird, sondern dass die Ausschussmitglieder darüber abstimmen werden, ob dem Planungsstand und dem weiteren Vorgehen so zugestimmt werden kann.

Herr Reize und Frau Zifreund stellen den Sachverhalt vor.

Herr Dachsel führt aus, dass Herr Johannes Klinke zu der heutigen Sitzung von ihm eingeladen wurde und Herr Dachsel zu ihm regelmäßigen Kontakt hat, damit Herr Klinke immer auf dem neuesten Stand der Planung ist. Die derzeit auf dem Viehmarktplatz von Hardy's angebotene Gastronomie ist ein großartiges Angebot und eine Bereicherung für den Platz. Dies wird noch durch einen von der Stadt geplanten attraktiven Rahmen unterstützt und für beide Seiten eine zufriedenstellende Kompromisslösung gefunden.

Herr StR Lohde sieht die Platzbelegung durch die Außengastronomie sehr positiv und ebenfalls als Aufwertung des Platzes.

Herr Dachsel antwortet auf die Frage von **Herrn StR Lohde** bezüglich einer Versetzung der geplanten Stauden, dass die Entwurfsplanung so wie es in der Präsentation vorgestellt und in der heutigen Sitzung beschlossen wurde bzw. wird, auch entsprechend umgesetzt werden soll.

Herr 2. Bgm. Stangl ergänzt, dass Hardy's mit ca. 80 qm Außenfläche am Marktplatz die doppelte Fläche für eine Bestuhlung zur Verfügung gestellt wird, im Gegensatz zu den bestehenden Flächen für eine Außengastronomie der anderen Gastronomen in FFB. Herr Stangl plädiert, bei der im Arbeitskreis mit Mehrheit abgestimmten sehr ansprechenden Planung zu bleiben und sieht durch die geplante Gestaltung ebenfalls eine deutliche Aufwertung des Platzes für das ganze Areal.

Herr StR Götz stellt die Frage, ob der Weg zum Durchgang vom Parkplatz Hardy's zum Parkplatz beim AEZ verlegt werden könnte und zwar in der Form, dass die Durchwegung sich am Eingang des Hardy's orientiert oder entsprechend verbreitert wird.

Herr Dachsel erwidert, dass es sich bei der Wegeverbindung um ein für das ganze Stadtgebiet geltendes Konzept der Durchwegung handelt. Dies ist eine Dienstbarkeit, die im Bebauungsplan gesichert ist, daher würde er den Weg an der bereits vorhandenen Stelle belassen.

Herr 2. Bgm. Stangl führt auf Anfrage von **Herrn StR Höfelsauer** bezüglich einer Einigung zwischen der Stadt und Hardy's wegen den von Hardy's gewünschten Außenflächen aus, dass die Außenflächen die genutzt und eingegrenzt werden, nicht seit Jahrzehnten bestehen. In der damals gemachten Abmachung wurde ganz klar kommuniziert, dass die Genehmigung zur Benutzung der Außenflächen nur als Übergangszeit gilt, nämlich so lange, bis der Platz neu gestaltet wird. Zwischen den öffentlichen und den privaten Belangen muss eine Abwägung erfolgen und in einigen Gesprächen wurde dies gut erklärt.

Herr StR Höfelsauer ist mit dem geplanten Brunnen aufgrund der Trockenheit durch den derzeitigen Klimawandel nicht einverstanden.

Herr 2. Bgm. Stangl führt aus, dass das Wasser von unten (Grundwasser) bezogen wird und dann wieder nach unten versickert. Nur ein kleiner Teil verdunstet. Falls aufgrund eines zu niedrigen Wasserstandes nichts mehr geholt werden kann, werden entsprechende Konsequenzen gezogen. Solange der Grundwasserspiegel entsprechend hoch und noch Wasser in der Amper ist, kann an dieser Stelle ein Brunnen wie geplant umgesetzt werden.

Herr Dachsel ergänzt, dass nur zukunftsweisende Planungen von der Regierung gefördert werden. Die Empfehlungen sind, gerade an heißen Sommertagen an Stadtplätzen eine Überhitzung zu vermeiden und Trinkwasserbrunnen anzubieten, was durch die Viehmarkttränke umgesetzt würde.

Herr StR Brückner befürchtet, dass das Grundwasser eventuell von manchen Personen verschmutzt werden könnte.

Herr Dachsel antwortet, dass diese Perspektive bereits bei der Planung berücksichtigt wurde. Allerdings bei böswilliger Absicht wäre eine Grundwasserverschmutzung überall möglich und kann nicht vermieden werden.

Herr StR Brückner weist weiterhin darauf hin, dass die Sitzauflagen aus Holz leicht verschmutzen und bittet bei der Planung darauf zu achten, dass leicht zu reinigendes Material verwendet wird oder zwischen der Bank und der Sitzfläche ein gewisser Abstand zur leichten Reinigung vorgesehen wird.

Herr 2. Bgm. Stangl erklärt, dass die von Herrn Brückner angesprochenen und in der Präsentation aufgezeigten Viehmarktbudenplätze variabel und nicht fest eingeplant sind.

Weiterhin bittet **Herr StR Brückner** darum, die vom ADFC empfohlenen Fahrradständer zu realisieren.

Frau StRin Dr. Zierl betont die Wichtigkeit des Brunnens insbesondere für Kinder und Jugendliche und schlägt zur Einsparung von Energiekosten vor, auf die Betriebszeiten des Brunnens zu achten und eventuell in der Umgebung Photovoltaik zu installieren. Weiterhin verweist sie auf das KfW-Förderprogramm 201 zur energetischen Stadtsanierung, das Kommunen für Klimawandel-Anpassungsmaßnahmen einen zinsgünstigen Kredit sowie einem 20%-igen Tilgungszuschuss bietet.

Herr Dachsel erklärt, dass für dieses Projekt ca. 70 % der förderfähigen Kosten von der Regierung von Oberbayern übernommen werden. Voraussetzung ist, dass 30 % Eigenanteil durch die Kommune aus Eigenmitteln eingebracht wird. Andere Fördermöglichkeiten müssten geprüft und den Städtebaufördermitteln vorgezogen werden. Da die Förderprogramme jedoch nicht den Eigenanteil reduzieren dürfen und eine schlechtere Förderquote aufweisen, bringt hier die vorgeschlagene Förderung über die Regierung von Oberbayern den größten Mehrwert.

Herr StR Droth betont, dass auf jeden Fall Toiletten vorhanden sein sollten.

Herr Dachsel entgegnet, dass ein Angebot von Hardy's besteht, die dortigen Toilettenanlagen zu nutzen, die rund um die Uhr geöffnet sind.

Herr StR Droth stellt den Antrag, das rechte mittlere Bäumepaar zur Attraktivitätssteigerung der Märkte zu entfernen. Dadurch könnten noch 1 – 2 Stände mehr aufgestellt werden bzw. es wäre mehr Rangierfläche verfügbar.

Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 14
Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr StR Lohde stellt den Antrag, die auf dem Plan eingezeichnete obere Grünfläche so zu gestalten, dass diese Fläche entsprechend genutzt werden kann.

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 9
Der Antrag ist somit abgelehnt.

Herr 2. Bgm. Stangl gibt nochmal als Arbeitsauftrag an die Verwaltung das Thema Kosten für die Zisterne sowie die Klärung der Ausführung der Sitzbänke, entweder in Beton oder Naturstein und das Ergebnis den Ausschussmitgliedern vorzustellen.

Die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses kommen zu folgendem geänderten Beschluss:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Der ausgereichten Planung und dem weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

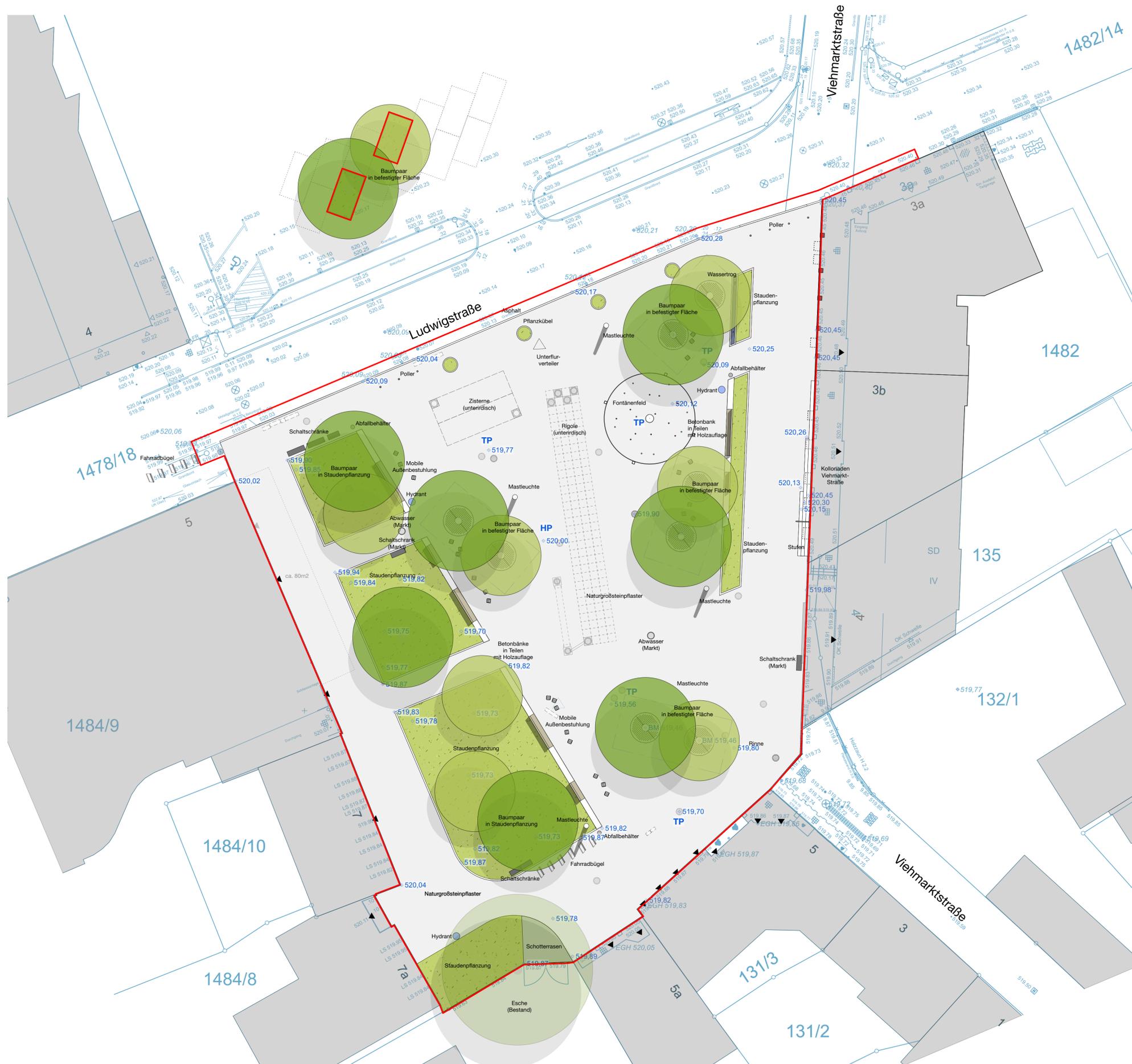
Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 11.10.2022


Angelika Guggenmos
Schriftführerin

gez. Christian Stangl
2. Bürgermeister



- Legende:**
- Leistungsgrenze
 - Natursteinpflaster
 - Schotterterrassen
 - Staudenpflanzung
 - Stellplätze (Bestand, Lage ungefähr)
 - Luft-/Lichtschiele (Bestand)
 - Einfassungen Naturstein
 - Baum Bestand
 - Baum Neupflanzung
 - Baumeinfassung in Baumscheibe
 - Punkteinlauf, Entwässerung in Rigolen
 - Pflanzkübel
 - Sitzstühle
 - Sitzbank mit Holzauflagen
 - Mastleuchte
 - Fahrradlehnenbügel
 - Fontänenfeld
 - Wassertrog
 - +519.82 Planungshöhe
 - +519.83 Bestandshöhe
 - +519.83 Gefälle
 - TP / HP Tiefpunkt / Hochpunkt
 - Straßenablauf / Kontrollschacht / Unterflurhydrant
 - Rigole (unterirdisch)
 - Standort Schaltschrank Planung / Bestand

Alle Maße und Angaben sind am Bau vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfen. Differenzen und Unstimmigkeiten in Planunterlagen sowie Unklarheiten sind mit dem Architekten und der Bauleitung unverzüglich zu klären. Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Freigabevermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Bedenken zur geplanten Ausführung sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor dem Ausführungstermin mitzuteilen.

PROJEKT: Viehmarktplatz Süd Fürstfeldbruck	PROJEKTNUMMER: VPF_2134
--	-----------------------------------

BAUHERR:
Stadt Fürstfeldbruck
Hauptstr. 31 82256 Fürstfeldbruck
Tel. 08141 2814111
johannes.dachsel@fuerstfeldbruck.de

AUFTRAGNEHMER:
bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, D-10557 Berlin
Tel.: 030 40 50 439 14, office@bbzberlin.de

PLANVERFASSER:
bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, D-10557 Berlin
Tel.: 030 40 50 439 14, office@bbzberlin.de

LEISTUNGSPHASE nach HOAI:
Entwurfsplanung

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.	GEPR.

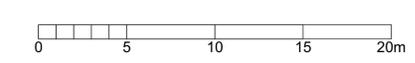
- VORABZUG -

Koord. System: UTM Zone 32
 Höhensystem: DHHN2016 (m ü. NHN2016)
 Höhenangaben sind auf Höhenkote = 0,00 m ü. NHN bezogen.
 Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Planstand (externe Pläne):
 Sparten: Strom, Wasser, Fernwärme: 14.12.2021
 Neuaufmess Kanal: 22.06.2022
 Vermesser (Ing.büro Rossipal): 02.12.2021

PLANTITEL:
Viehmarktplatz Süd - Lageplan Freianlagen

DATUM: 08.09.2022	MASSSTAB: 1:200	GEZEICHNET: kma
PLAN NR.: VPF_22_03_bbz_LP.02-V	PLANGRÖSSE: ISO A1	GEPRÜFT: th





- Legende:**
- Leistungsgrenze
 - Natursteinpflaster
 - Schotterrasen
 - Staudenpflanzung
 - Stellplätze (Bestand, Lage ungefähr)
 - Luft-/Lichtschiele (Bestand)
 - Einfassungen Naturstein
 - Baum Bestand
 - Baum Neupflanzung
 - Baumeinfassung in Baumscheibe
 - Baumsustrich in befestigten Flächen (unterirdisch)
 - Punkteinlauf, Entwässerung in Rigolen
 - Pflanzkübel
 - Sitzstühle
 - Sitzbank mit Holzauflagen
 - Mastleuchte
 - Fahrradablenkbügel
 - Fontänenfeld
 - Wassertrog
 - +519.82 Planungshöhe
 - +519.83 Bestandshöhe
 - Gefälle
 - TP / HP Tiefpunkt / Hochpunkt
 - Straßenablauf / Kontrollschacht / Unterflurhydrant
 - Rigole (unterirdisch)
 - Standort Schaltschrank Planung / Abbruch
 - Unterflurverteiler

Alle Maße und Angaben sind am Bau vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfen. Differenzen und Unstimmigkeiten in Planunterlagen sowie Unklarheiten sind mit dem Architekten und der Bauleitung unverzüglich zu klären. Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Freigabevermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Bedenken zur geplanten Ausführung sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor dem Ausführungstermin mitzuteilen.

PROJEKT: Viehmarktplatz Süd Fürstfeldbruck	PROJEKTNUMMER: VPF_2134
--	-----------------------------------

BAUHERR:
Stadt Fürstfeldbruck
Hauptstr. 31 82256 Fürstfeldbruck
Tel. 08141 2814111
johannes.dachsel@fuerstfeldbruck.de

AUFTRAGNEHMER:
bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, D-10557 Berlin
Tel.: 030 40 50 439 14, office@bbzberlin.de

PLANVERFASSER:
bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, D-10557 Berlin
Tel.: 030 40 50 439 14, office@bbzberlin.de

LEISTUNGSPHASE nach HOAI:
Entwurfsplanung

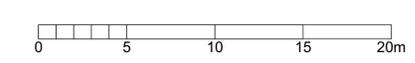
INDEX:	ÄNDERUNG:	DATUM:	GEZ.:	GEPR.:

Koord. System: UTM Zone 32
 Höhensystem: DHHN2016 (m ü. NHN2016)
 Höhenangaben sind auf Höhenkote = 0,00 m ü. NHN bezogen.
 Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Planstand (externe Pläne):
 Sparten: Strom, Wasser, Fernwärme: 14.12.2021
 Neuaufmass Kanal: 22.06.2022
 Vermesser (Ing.büro Rossipal): 02.12.2021

PLANTITEL:
Viehmarktplatz Süd - Lageplan Freianlagen

DATUM: 28.09.2022	MASSSTAB: 1:200	GEZEICHNET: kma
PLAN NR.: VPF_22_03_bbz_LP.02	PLANKÖRPER: ISO A1	GEPRÜFT: th





- Legende:**
- Bearbeitungsgrenze
 - Natursteinpflaster
 - Asphalt
 - Gussasphaltrinne
 - Schotterrasen
 - Staudenpflanzung
 - Baums substrat, Bauweise 2
 - Luft-/Lichtschächte (Bestand)
 - Achse Ausrichtung Pflaster
 - Einfassungen Naturstein
 - TB 15 Tiefbord 15cm
 - HB 15 Hochbord 15cm
 - RB 15 Rundbord 15cm
 - AB 15 Absenker 15cm
 - SB Stahlband
 - Baum Bestand
 - NP16 Baum Neupflanzung NP Nr. 1-16
 - Q.c. - Quercus cerris
 - F.o. - Fraxinus ornus
 - Pflanzkübel
 - RS09 Hinweis auf Regelschnitt
 - 519,82 Planungshöhe
 - 519,83 Bestandshöhe
 - 0,7% Gefälle
 - TP Tiefpunkt
 - 1 Sk PA Straßenablauf, PunktAblauf Nr.
 - 50x50 D400 Kontrollschacht Planung, unbelüftet
 - 50x50 D400 Kontrollschacht Planung, belüftet
 - 50x50 D400 Rigole / Sedimentationsanlage
 - 50x50 D400 Schacht Planung Markt Abwasser / Trinkwasser
 - 50x50 D400 Schacht Planung Gartenwasser aus Zisterne
 - 50x50 D400 Schacht, Bestand
 - 50x50 D400 Entwässerungsrinne, Rinne Nr.
 - 50x50 D400 Rigole (unterirdisch)
 - 50x50 D400 Entwässerungsleitung, Mindestgefälle
 - 50x50 D400 Kiespackung (unterirdisch)
 - 50x50 D400 Zisterne (unterirdisch)
 - 50x50 D400 Fontänenfeld
 - 50x50 D400 Wassertrog
 - 50x50 D400 Sitzbank mit Holzauflagen
 - 50x50 D400 Mastleuchte ML Nr. 1-5
 - 50x50 D400 Fahrradlenkhügel
 - 50x50 D400 Poller
 - 50x50 D400 Abfallbehälter
 - 50x50 D400 Sitzstuhl, beweglich

Alle Maße und Angaben sind am Bau vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu prüfen. Differenzen und Unstimmigkeiten in Planunterlagen sowie Unklarheiten sind mit dem Architekten und der Bauleitung unverzüglich zu klären. Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Freigabevermerk des Architekten. Die Koordinationspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Bedenken zur geplanten Ausführung sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor dem Ausführungstermin mitzuteilen.

PROJEKT: Viehmarktplatz Süd Fürstenfeldbruck	PROJEKTNUMMER: VPF_2134
--	----------------------------

BAUHERR:
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31 82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141 2814111
johannes.dachsel@fuerstenfeldbruck.de

AUFTRAGNEHMER:
bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, D-10557 Berlin
Tel.: 030 40 50 439 14, office@bbzberlin.de

PLANVERFASSER:
bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh
Heidestraße 50, D-10557 Berlin
Tel.: 030 40 50 439 14, office@bbzberlin.de

LEISTUNGSPHASE nach HOAI:
Ausführungsplanung

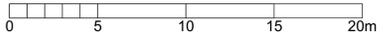
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.	GEPR.

Koord. System: UTM Zone 32
Höhensystem: DHHN2016 (m ü. NHN2016)
Höhenangaben sind auf Höhenkote =0,00 m ü. NHN bezogen.
Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Planstand (externe Pläne):
Sparten: Strom, Wasser, Fernwärme: 14.12.2021
Neuaufmass Kanal: 22.06.2022
Vermesser (Ing.büro Rossipal): 02.12.2021

PLANTITEL:
Viehmarktplatz Süd - Lageplan Freianlagen

DATUM: 10.02.23	MASSSTAB: 1:200	GEZEICHNET: kma
PLAN NR.: VPF_22_05_bbz_LP.02	PLANKRÖSSE: ISO A1	GEPRÜFT: th



STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3014/2023

33. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck; Bericht			
TOP - Nr.	Ö 7	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	41-Er	Erstelldatum	08.05.2023	
Verfasser	Erber, Elvira Thron, Birgit SG 34 Miehte, Daniel SG 42 Roschlau, Nadin SG 42	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Kenntnisnahme	21.06.2023	Ö

Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Präsentation vom 03.05.2023 Informationsveranstaltung 2. Protokollauszug 15. Sitzung des UVT am 09.11.2022 TOP 10 Vorlagennummer 2704/ 2022 3. Umgriff Gestaltungsleitfaden 4. Matrix Regelungsmöglichkeiten
----------	--

Beschlussvorschlag:**Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			keine	
Umweltauswirkungen			keine	
Finanzielle Auswirkungen			Unbekannt	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung			Ja	€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:**I. Anlass für die Erstellung eines Gestaltungsleitfadens:**

Der Bereich Hauptstraße und der anliegenden Straßen wird nicht nur durch das Denkmalensemble, sondern auch durch den öffentlichen Raum gekennzeichnet. Der Gestaltungsleitfaden soll bauliche Maßnahmen und private Sondernutzungen im öffentlichen Raum mit der historischen Mitte in Einklang bringen. Ziel ist es, das historische Stadtbild zu schützen und zugleich die Aufenthaltsqualität zu steigern. Sondernutzungen und historische Bausubstanz werden daher zusammen betrachtet.

Begonnen wurde mit der Ausarbeitung des Gestaltungsleitfadens in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres. Die Notwendigkeit ergab sich insbesondere aus der unzufrieden stellenden Gestaltung einzelner Freischankflächen in der Hauptstraße, was auch zu einem erhöhten Abstimmungsbedarf zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Straßenverkehrsbehörde geführt hat. Darüber hinaus besteht seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftige bauliche Gestaltung der Erdgeschosszonen (z. B. Werbeanlagen, Markisen und Schaufenster) von Gebäuden im Bereich des Denkmalensembles.

Es wurde daher von diesen Abteilungen angeregt, als Arbeitsmittel einen „Gestaltungsleitfaden“ auszuarbeiten, welcher zukünftig einen eindeutigen gestalterischen Rahmen für die Antragsteller sowie für die Verwaltung bei der Erteilung der Sondernutzungserlaubnis und der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bilden soll. Dieser Gestaltungsleitfaden soll vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt sein, damit eine zukünftige Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz bei Einhaltung der Regelungspunkte im Gestaltungsleitfadens in der Regel nicht mehr erforderlich sein wird, was dann eine deutliche Zeitersparnis für alle Beteiligten bedeutet.

Der Gestaltungsleitfaden als solches stellt eine Information/ eine Anleitung für die Antragsteller dar, ohne unmittelbare rechtliche Bindung. Dieser ist jedoch im Zusammenhang mit erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen und Sondernutzungserlaubnissen trotzdem zu beachten. Die Verwaltung erhofft sich durch die Einbindung der Gewerbetreibenden zum derzeitigen Zeitpunkt die Möglichkeit, einen mit allen Beteiligten abgestimmten und akzeptierten Gestaltungsleitfaden erarbeiten zu können.

Eine Gestaltungssatzung hätte hingegen bindenden Charakter und würde es ermöglichen, die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz noch weiter zu reduzieren sowie der Verwaltung zusätzliche Möglichkeiten geben, gestalterische Zielvorgaben durchzusetzen.

In der 15. Sitzung des UVT (Protokollauszug siehe Anlage 2) am 14.07.2022 wurde bei der Beratung zum TOP Vorlagennummer 2704/ 2022 „Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes BayStrWG – Sondernutzungen für Freischankflächen“ die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens bereits erwähnt und kurz erläutert. U.a. erging folgender Beschluss:

2. Der UVT berät erneut über die am 05.10.2010 im UVS gefassten Beschlüsse und beschließt:

- a) Die Freischankflächen auf öffentlich gewidmeter Fläche (z.B. Hauptstraße, Schöngesinger Straße) dürfen nicht durch Materialien, die wie eine Absperrung wirken (z.B. Zäune, Fässer etc.) abgegrenzt werden. Eine Liste aller stadtgestalterischen und denkmalrechtlichen Anforderungen an die Freischankflächen befindet sich in Erarbeitung. Diese wird zusammen mit dem Gestaltungskonzept mit den Beteiligten abgestimmt und dem Ausschuss vorgestellt. Bis zur Fertigstellung dieses Konzeptes wird auf das Vorliegen denkmalrechtlicher Erlaubnisse für die Freischankflächen verzichtet.

II. Bisheriger zeitlicher Ablauf

Die Ausschreibung lag unterhalb des EU-Schwellenwertes und so konnte die Vergabe ohne ein förmliches Verfahren durchgeführt und freihändig vergeben werden. Aufgrund des Auftragswertes und der Marktsituation wurden 3 Angebote eingeholt. Den Zuschlag erhielt das Büro Dömges Architekten aus Regensburg. Die Erstellung des Gestaltungsleitfadens wird von der Regierung von Oberbayern im Rahmen der Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren gefördert.

Einem internen Auftakttermin mit dem Büro Dömges, AL 3, AL 4, SG42 und SG43 im August 2022 folgten mehrere Telefonate und Abstimmungstermine. Am 16.01.2023 stellte Herr Dachsel das geplante Projekt in der Fraktionsvorsitzendenrunde vor. Dieses fand bei den Anwesenden Zustimmung.

Eine Vorstellung vor den Bürgern und Gewerbetreibenden erfolgte am 03.05.2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung in 2 Teilen. Der erste Teil umfasste einen Rundgang mit Planern, Vertretern der Stadt sowie ca. 38 Gewerbetreibenden und interessierten Bürgern. Im direkt daran anschließenden zweiten Teil im großen Sitzungssaal im Rathaus stellte das Büro Dömges das warum und wie eines Gestaltungsleitfadens vor. Im Vortrag (Präsentation Anlage 1) wurden die möglichen Regelungspunkte angesprochen und anhand einiger Beispiele erläutert.

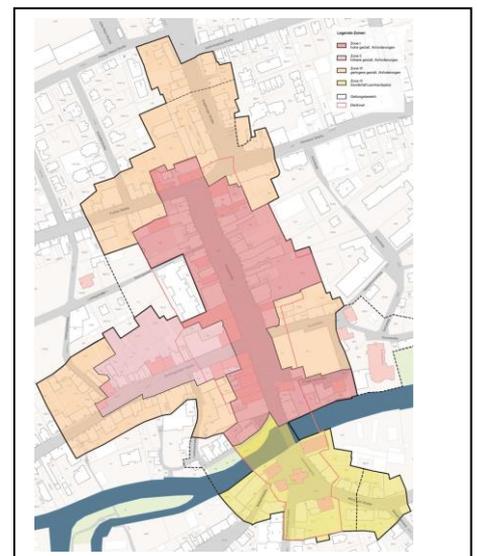
III. Umgriff Gestaltungsleitfaden/ Regelungspunkte:

Der Umgriff (Anlage 3) resultiert aus der durch das Büro Dömges durchgeführten Analyse. Er umfasst folgende Straßen:

Hauptstraße, Leonhardsplatz, sowie Teile der Augsburgener Str., Pucherstr., Dachauerstr., Schöngesingerstr., Kirchstr., Münchnerstr., Bullachstr., Viehmarktstr., Pruggmayrstr., Ledererstr. und Aumillerstr. .

Wie im Umgriffsplan ersichtlich besteht der Umgriff aus 4 Zonen:

- Zone I hohe gestalterische Anforderungen
- Zone II höhere gestalterische Anforderungen
- Zone III geringere gestalterische Anforderungen
- Zone IV Sonderfall Leonhardsplatz



Der Entwurf des Gestaltungsleitfadens (Stand 05/2023, Präsentation in Anlage 1) umfasst die Regelungspunkte *Fassadengestaltung, Werbeanlagen an Fassaden, Markisen und Schaufenster, Werbung im Straßenraum* sowie *Freischankflächen*. Diese 5 Regelungspunkte wurden in enger Abstimmung zusammen mit dem SG42 und SG34 festgelegt und stellen die momentan wichtigsten Punkte dar, die im Rahmen des Gestaltungsleitfadens ausgearbeitet werden sollen.

Im Einzelnen beinhalten

Der Regelungspunkt **Fassadengestaltung:**

- *Den Erhalt* stadtbildprägender Bebauung (und deren Gestaltelemente), v.a.
 - Erker, Lisenen, Ortgang-/Traufgesimse etc.
 - Größe, Proportion und Gliederung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore, Schaufenster)
 - Fassadengliederung / Dachränder.
- *Den Rückbau* entstandener gestalterischer Störungen.
- Die angemessene Qualität und Architektursprache bei *Neubauten*.

Der Regelungspunkt **Werbeanlagen an Fassaden:**

- *Die Einbindung* der Werbeanlagen in die jeweilige Fassadengliederung und –gestaltung.
- *Einen fassadenverträglichen Ort* der Werbeanlage
- *Die Vermeidung* einer *Häufung* von Werbeanlagen, einer „*aufdringlichen Wirkung*“
- *Der Ausschluss* von Fremdwerbung
- Eine fassadenverträgliche *Größe*
- Bei *großem stadträumlichen Wert* = *höhere Anforderungen* an die Wertigkeit der Gestaltung (Materialität, Art der Ausführung / Design)

Der Regelungspunkt **Markisen und Schaufenster:**

- *Die Erhaltung* eines stimmigen Gesamterscheinungsbildes der Fassade, über alle Geschosse hinweg
- Die fassadenverträgliche Gliederung und Gestaltung von Schaufenstern und Markisen
- *Die Vermeidung* großflächiger Beklebungen und Beschriftungen an Schaufenstern und Markisen
- Material- und Farbkonzepte für Zonen mit höheren gestalterischen Anforderungen

Der Regelungspunkt **Werbung im Straßenraum:**

z.B. Werbeaufsteller, Warenausleger

- „*Weniger ist mehr*“ → professionelles Design / hochwertige Gestaltung und Vermeidung einer Häufung von Werbeelementen
- *Die Vermeidung* von Warenautomaten an / vor (stadtbildprägenden) Fassaden
- *Der Erhalt* ausreichender Flächen für Fußgänger-längsverkehr und Vermeidung von „*Barrieren*“ → *Reduzierung* von „*Elementen*“ im Straßenraum
- *Die Vermeidung* von Fremdwerbung

Der Regelungspunkt Freischankflächen:

- Die *Umfassung* der Freischankflächen nur bei erforderlichlichem Schutz vor Kfz-Verkehr
- Die optische *Einbindung* der Freisitze in den Straßenraum / keine „Barrikaden-Wirkung“
- Bei räumlicher Enge *Beschränkung* der Größe von Freischankflächen
- Eine stadtbildverträgliche Möblierung / Bestuhlung und Gestaltung / Ausführung / Größe / Farbigkeit von Sonnenschirmen

IV. Weiteres Vorgehen/ Empfehlung:

In der Übersicht Matrix (Anlage 4) sind die einzelnen Regelungspunkte aufgeführt sowie die momentane Regelung durch die Sondernutzungserlaubnis und durch das Denkmalschutzrecht ergänzt. Hier wird ersichtlich, dass schon zum derzeitigen Zeitpunkt Regelungen ohne den Gestaltungsleitfaden erfolgen, allerdings der größere Anteil gerade im Bereich des Denkmalschutzrechtes immer nach Einzelfall zu beurteilen ist. Durch die Matrix wurde nochmal herausgestellt, dass ein Gestaltungsleitfaden gerade im Bereich der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis eine klare Richtung vorgeben würde und so zu Erleichterungen und Minimierungen des Verwaltungsaufwandes führen könnte.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die aufgeführten Regelungspunkte weiter ausgearbeitet werden. In der Folge soll dann eine Abstimmung mit den Gewerbetreibenden erfolgen. Zeitlich beabsichtigt ist, den endgültigen Entwurf noch in diesem Jahr im PBA zur Beschlussfassung vorzulegen, damit dieser dann im Jahr 2024 Anwendung finden kann.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

Gestaltungsleitfaden Fürstenfeldbruck

Informationsveranstaltung

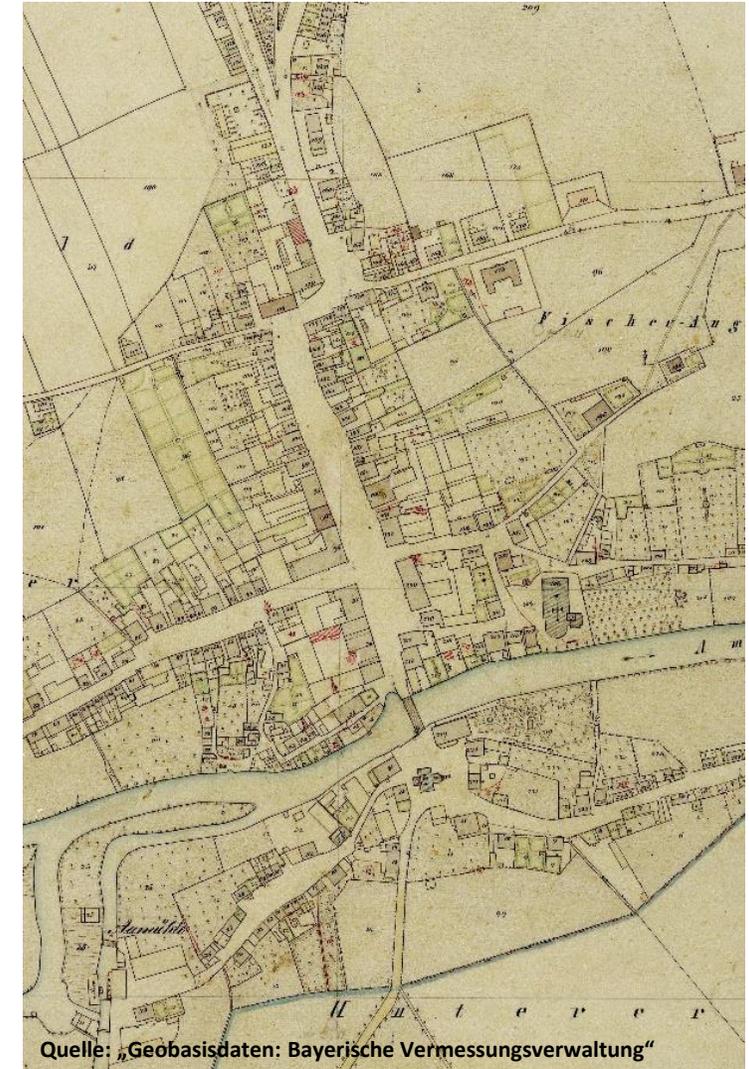
03.05.2023

Herzlich willkommen

Agenda

1. **Historie** der Hauptstraße
2. **Gründe und Ziele** des Gestaltungsleitfadens
3. Grundlagen **Sondernutzungserlaubnis**
4. Grundlagen **Denkmalensemble Hauptstraße**
5. Grundlagen **ISEK**
6. **Inhalte** des Gestaltungsleitfadens
7. **Ausblick** und weiteres Vorgehen

1. Hauptstraße – Historie



Hauptstraße – historischer Bestand heute



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



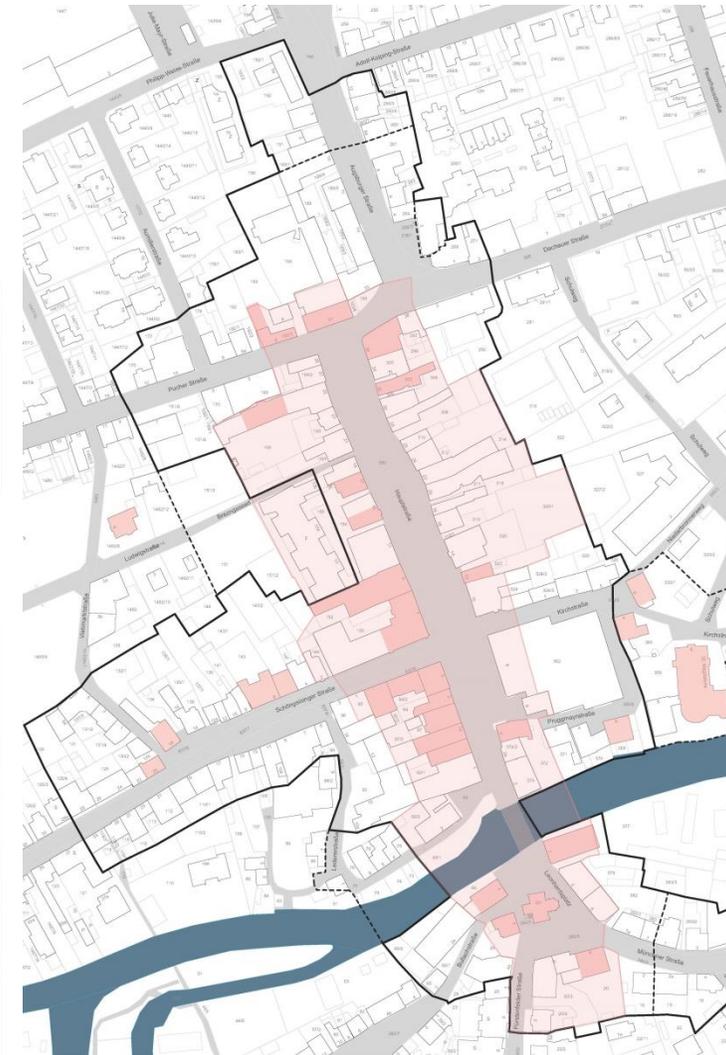
Foto Quelle: Dömges Architekten AG



Foto Quelle: Dömges Architekten AG



Foto Quelle: Dömges Architekten AG



Quelle: „Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung“

2. Gründe und Ziele des Gestaltungsleitfadens

WARUM?

- Antrag Stadträtin / Bürger*innenbeschwerden
- Schutz des Denkmalensembles
- Einheitliche Entscheidungsgrundlage

GRUNDLAGEN?

- Stadtrecht
- Sondernutzungserlaubnis
- Denkmalensemble Hauptstraße
- ISEK (in Arbeit)

WAS?

- Information, Handreichung zur Orientierung
- Regelungsinhalte für einen definierten Planumgriff

ZIELE?

- Wahrung des „baulichen Erbes / der baulichen Identität“ der Stadt FFB
- Einfache kompakte Antragsmöglichkeit (vereint Sondernutzungserlaubnis + denkmalpflegerische Erlaubnis) für Bürger*innen
- Schnellere Bearbeitung der Anträge
- Übersichtlichkeit, Einheitlichkeit, Verständlichkeit für Bürger*innen

3. Grundlagen **Sondernutzungserlaubnis**

Stadtrecht: Sondernutzungssatzung (SNS) gültig seit 01.04.2010;
gilt für **alle** öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und regelt deren
Benutzung über den Gemeingebrauch hinaus > Sondernutzung

Jede Sondernutzung bedarf der Erlaubnis, **ausgenommen:**

bauaufsichtlich genehmigte **Balkone, Erker, Wandschutzstangen, Gebäudesockel, Fensterbänke, Eingangsstufen** und **Sonnenschutzdächer, Licht- und Luftschächte bis zu 1m, Schaufenster, Schaukästen** und **Warenautomaten** soweit sie nicht mehr **als 15 cm** in den öffentlichen Verkehrsraum ragen,

parallel zur Hausfront verlaufende **Werbeanlagen** die **nicht mehr als 30 cm** in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen, **Werbung auf Baustelleneinrichtungen** bis zu einer Fläche von **20 qm**, **Wärmedämmungen** an Außenwänden von Gebäuden

Grundlagen **Sondernutzungserlaubnis**

Nicht erlaubnisfähige Sondernutzungen (SN) sind:

das Nächtigen und Lagern, das Betteln jeglicher Art, das Niederlassen zum übermäßigen gemeinsamen Genuss von Alkohol und anderen berauschenden Mitteln, außerhalb zugelassener Freischankflächen

Arten und Dauer der Erlaubnis:

einmalig befristet (z.B. Plakatierung), **wiederkehrend befristet** (z.B. einzelne Aktionen), **auf Widerruf unbefristet** (z.B. Freischankflächen)

Ablauf am Beispiel Freischankfläche für Saison:

Schriftliche Antragstellung mit Angabe Örtlichkeit, Zeitraum, Maße, weitere SN (z.B. Werbefahne)

- **Prüfung** ob gemäß Antragstellung genehmigungsfähig
- **Ortsbegehung** mit ggf. Berücksichtigung / Anpassung Parken; **ggf. Rücksprache** mit Antragsteller
- **Erlaubniserteilung** SN bis 40 qm (> Baugenehmigung erforderlich) mit Auflagen (z.B. Durchgangsbreite für Fußgänger, Abstand zur Fahrbahn, Abstand zu weiteren SN etc.),
- **Gebührenfestsetzung**

4. Grundlagen **Denkmalensemble Hauptstraße**

Was versteht man unter dem Begriff Denkmalensemble?

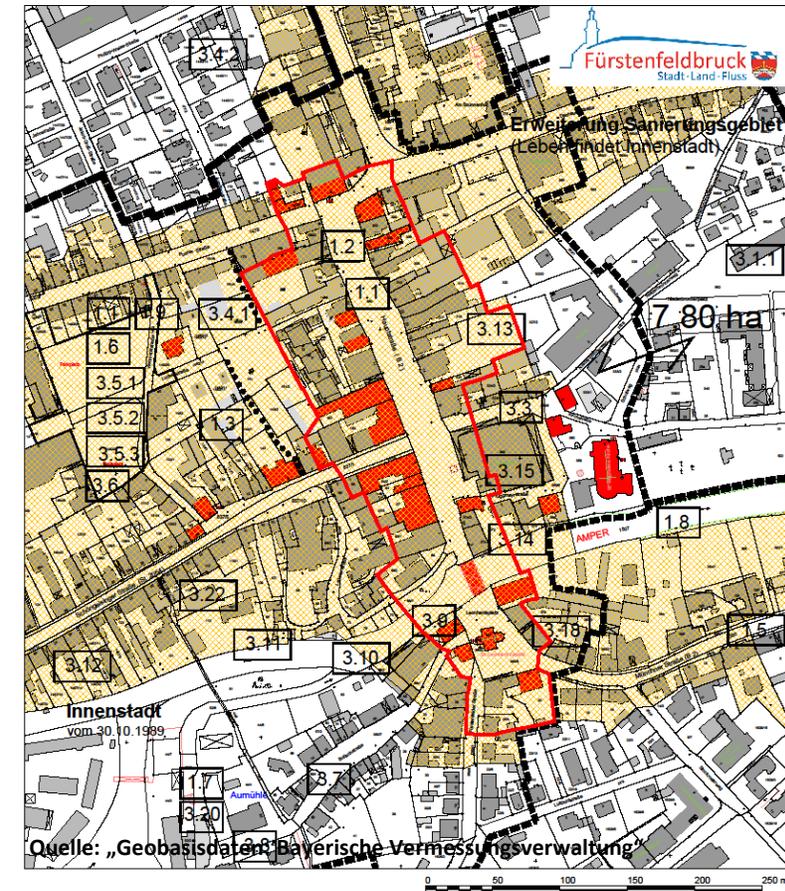
- Unter dem Begriff Denkmalensemble versteht man einen **festgelegten innerstädtischen Bereich** mit aus Denkmalsicht schützenswerten Fassaden.

Wie groß ist das Denkmalensemble?

- die komplette Hauptstraße in FFB, analog der roten Linie im Lageplan.
- rot schraffierten Häusern = Baudenkmäler.
- Frage ob ein Haus ein Baudenkmal oder Bestandteil des Ensembleschutzes ist, ist außerdem aus der Denkmalliste des Landesamt für Denkmalschutz ersichtlich (<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>)

Was muss beantragt werden im Denkmalensemble?

- **Alle Änderungen**, die das äußere Erscheinungsbilds (Baumaßnahmen, Werbeanlagen, die die Fassade, Dach oder andere Teile eines Hauses, die zum öffentlichen Raum hinwirken, betreffen) anbelangen, müssen genehmigt werden.
- Dafür ist eine **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis** bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt FFB) zu beantragen. (auch z.B. für einen Neuanstrich der Fassade; Baumaßnahmen im Innenraum sind weitgehend unproblematisch).



Gestaltungsleitfaden Denkmalensemble Hauptstraße

	Zentraler Versorgungsbereich Abgrenzung Einzelhandels-Gutachten		Denkmal Ensemble Hauptstraße
	Satzungsgebiet mit Bezeichnung und Satzungsdatum		Baudenkmal
	Maßnahme mit Ordnungsnummer laut Jahresantrag		



M 1:2000
Datum 07.10.2022

Grundlagen **Denkmalensemble Hauptstraße**

Was versteht man unter dem Begriff **Baudenkmal**?

- Ein Baudenkmal ist ein **denkmalgeschütztes, historisch wichtiges Haus**. Im Gegensatz zum Denkmalensemble ist hier **jede Art von Baumaßnahmen/Renovierungen** auch im Innenbereich sowie in der Nähe des Denkmals (betrifft auch Werbung) genehmigungsbedürftig und muss mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.

Was ist **Genehmigungsfrei**?

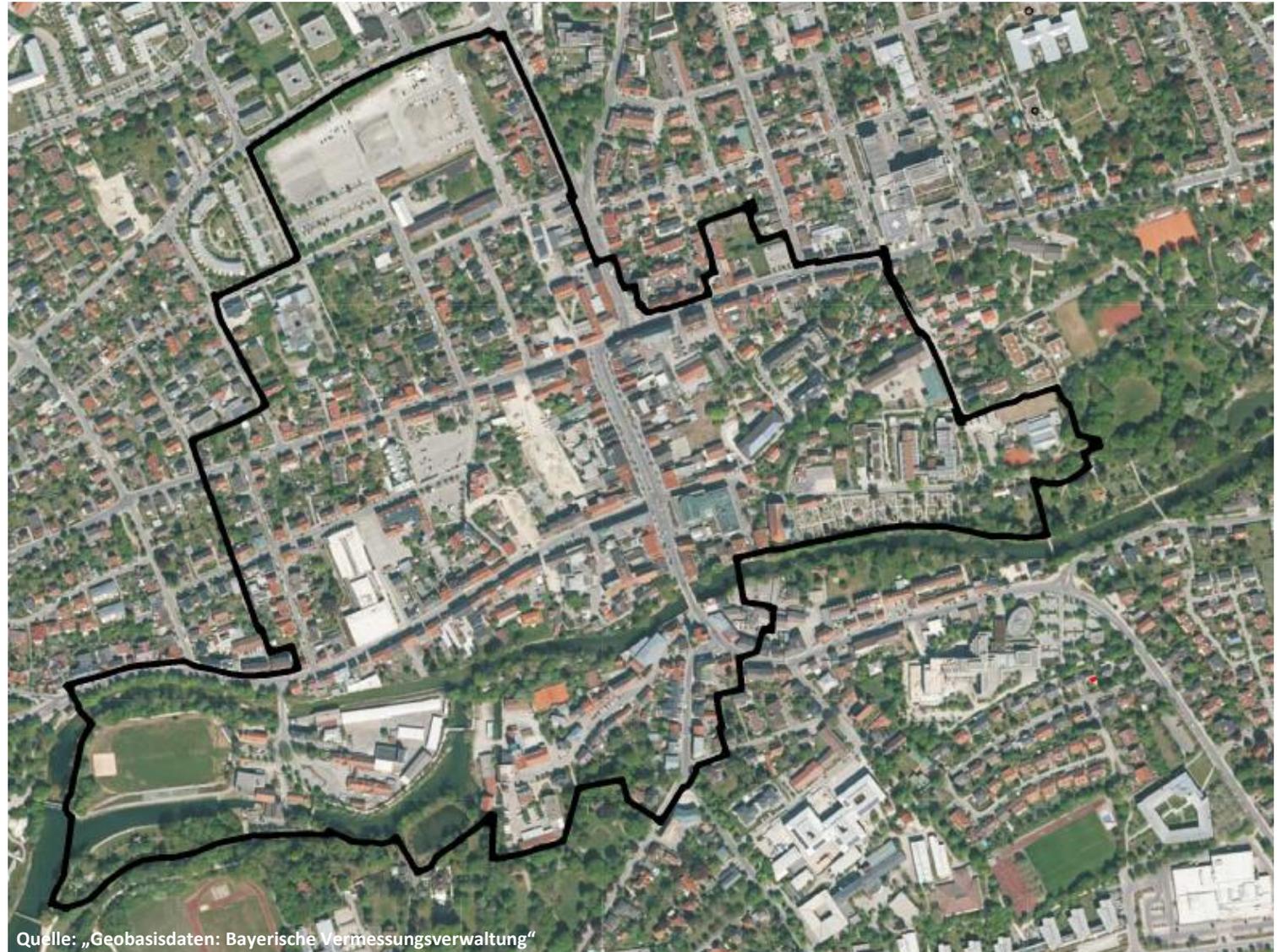
- Genehmigungsfrei sind z.B. Umbaumaßnahmen im Innenbereich, solange es sich nicht auch um ein Baudenkmal handelt.

Wie läuft es bisher ab? **Antrag/ Dauer/ Beteiligung**?

- Nach Einreichung des Antrags auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt und gibt eine Stellungnahme ab, die in die Beurteilung durch die Stadt FFB einfließt.
- Bei unproblematischen Vorgängen ist die Bearbeitungszeit relativ kurz (ca. 1-2 Monate). Sollte Klärungsbedarf bestehen, besteht die Möglichkeit, im Zuge des Denkmalsprechtages, der einmal im Monat stattfindet, eine Vor-Ort-Besichtigung vorzunehmen.

5. Grundlagen ISEK

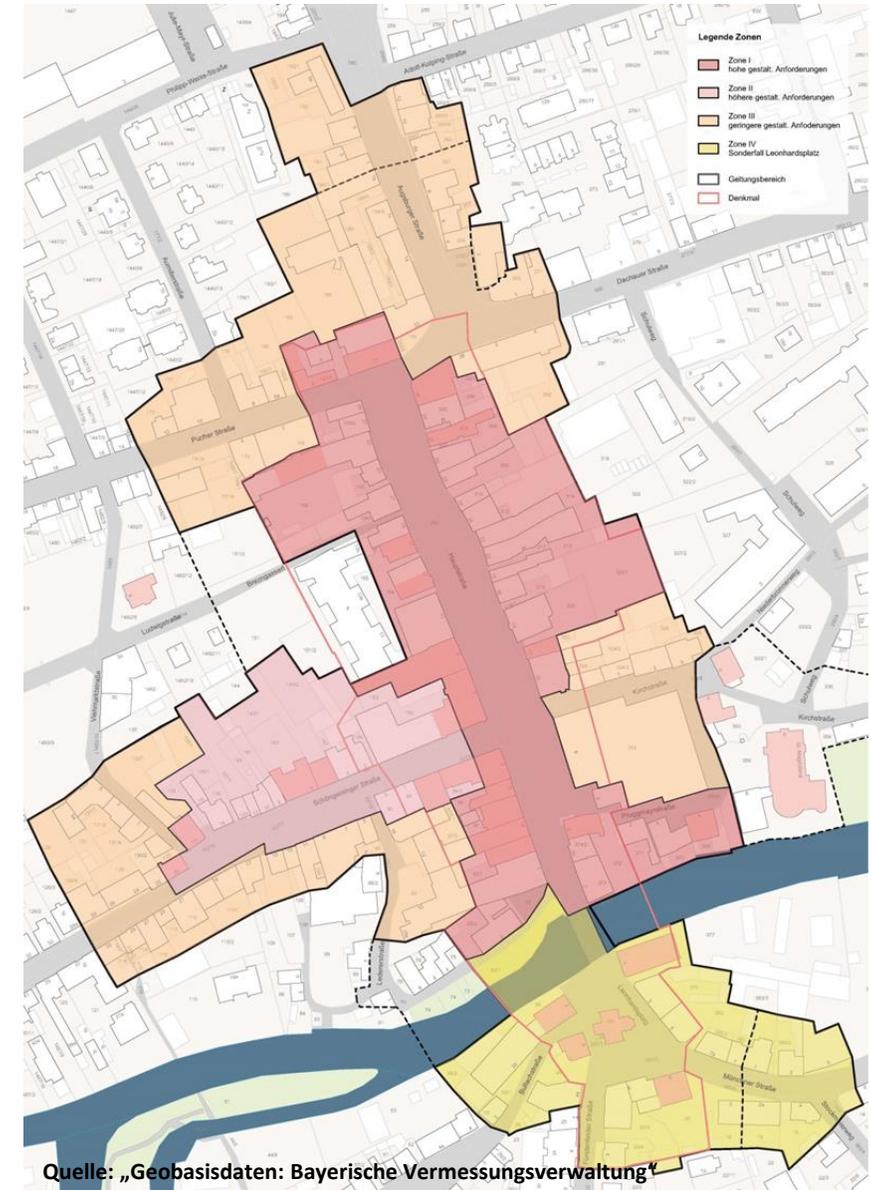
Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wird das bis Ende 2023 bestehende Sanierungsgebiet überarbeitet werden. Demnächst startet eine neue vorbereitende Untersuchung.



Quelle: „Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung“

Zonierung des Umgriffs

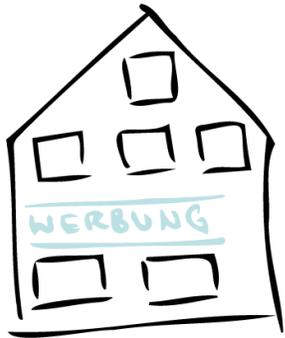
- Zone I** hohe gestalterische Anforderungen
- Zone II** höhere gestalterische Anforderungen
- Zone III** geringere gestalterische Anforderungen
- Zone IV** Sonderfall Leonhardsplatz



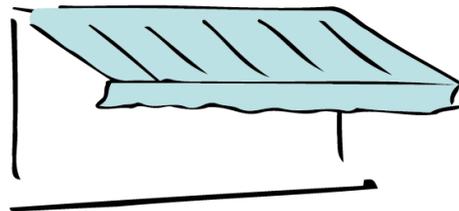
6. Inhalte & Ziele des Gestaltungsleitfadens

Regelungsinhalte

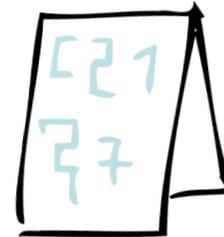
Fassadengestaltung
inkl. Werbeanlagen
an Fassaden



**Markisen und
Schaufenster**



Werbung
z.B. Werbeaufsteller,
Warenausleger



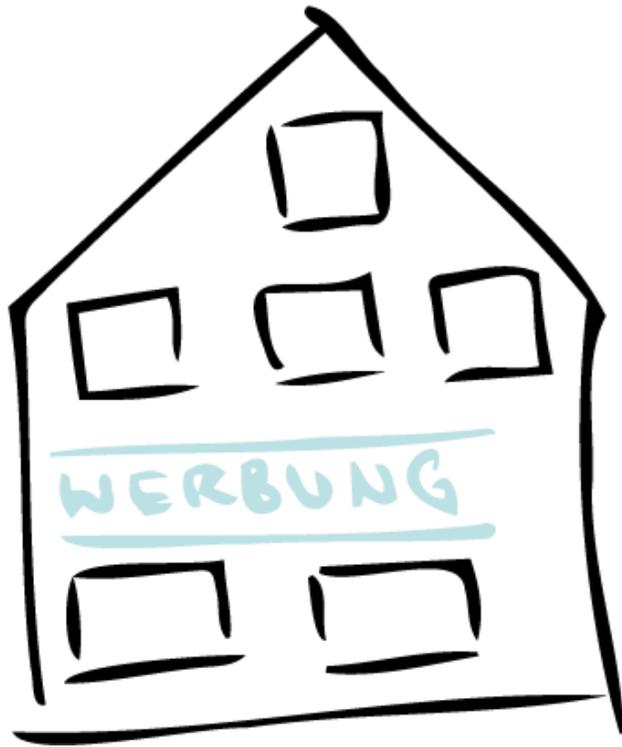
**Außenbereichs- und
Freischankflächen**



→ Gemeinsame Erarbeitung der Ziele und Intensitäten der Regelungsinhalte mit der Stadt FFB, Gewerbetreibenden und Bürger*innen

Ziele der Regelungsinhalte

Fassadengestaltung



- *Erhalt* stadtbildprägender Bebauung (und deren Gestaltelemente), v.a.
 - Erker, Lisenen, Ortgang-/Traufgesimse etc.
 - Größe, Proportion und Gliederung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore, Schaufenster)
 - Fassadengliederung / Dachränder
- *Rückbau* entstandener gestalterischer Störungen
- Angemessene Qualität und Architektursprache bei *Neubauten*

Fassadengestaltung / Gestaltung EG-Zone



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Ziele der Regelungsinhalte

Werbeanlagen an Fassaden



- *Einbindung* der Werbeanlagen in die jeweilige Fassadengliederung und -gestaltung
- *Fassadenverträglicher Ort* der Werbeanlage
- *Vermeidung* einer *Häufung* von Werbeanlagen, einer „*aufdringlichen Wirkung*“
- *Ausschluss* von Fremdwerbung
- Fassadenverträgliche *Größe*
- bei *großem stadträumlichen Wert* = *höhere Anforderungen* an die Wertigkeit der Gestaltung (Materialität, Art der Ausführung / Design)

Werbeanlagen an Fassaden



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG

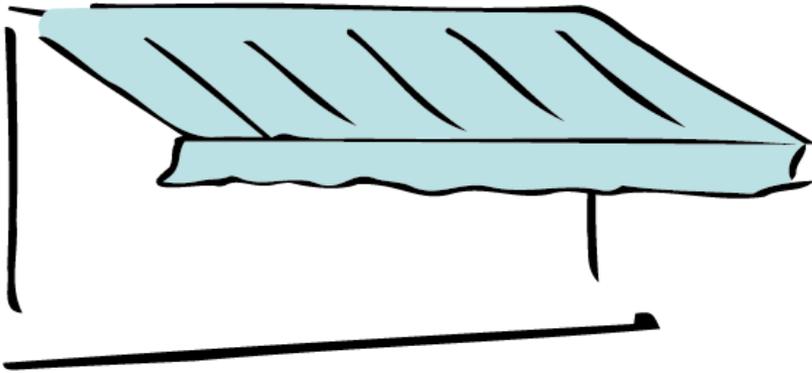


Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Ziele der Regelungsinhalte

Markisen und Schaufenster



- *Erhaltung* eines stimmigen Gesamterscheinungsbildes der Fassade, über alle Geschosse hinweg
- fassadenverträgliche Gliederung und Gestaltung von Schaufenstern und Markisen
- *Vermeidung* großflächiger Beklebungen und Beschriftungen an Schaufenstern und Markisen
- Material- und Farbkonzepte für Zonen mit höheren gestalterischen Anforderungen

Gestaltung von Markisen



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Schaufenstergestaltung



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Ziele der Regelungsinhalte

Werbung im Straßenraum

z.B. Werbeaufsteller, Warenausleger



- „*Weniger ist mehr*“ → professionelles Design / hochwertige Gestaltung und Vermeidung einer Häufung von Werbeelementen
- *Vermeidung* von Warenautomaten an / vor (stadtbildprägenden) Fassaden
- *Erhalt* ausreichender Flächen für Fußgängerlängsverkehr und Vermeidung von „Barrieren“ → *Reduzierung* von „Elementen“ im Straßenraum
- *Vermeidung* von Fremdwerbung

Werbeanlagen im Straßenraum



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Ziele der Regelungsinhalte

Freischankflächen



- *Umfassung* der Freischankflächen nur bei erforderlichem Schutz vor Kfz-Verkehr
- optische *Einbindung* der Freisitze in den Straßenraum / keine „Barrikaden-Wirkung“
- bei räumlicher Enge *Beschränkung* der Größe von Freischankflächen
- Stadtbildverträgliche Möblierung / Bestuhlung und Gestaltung / Ausführung / Größe / Farbigkeit von Sonnenschirmen

Freischankflächen im Straßenraum



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Möblierung der Freischankflächen



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Sonnenschirme auf Freischankflächen



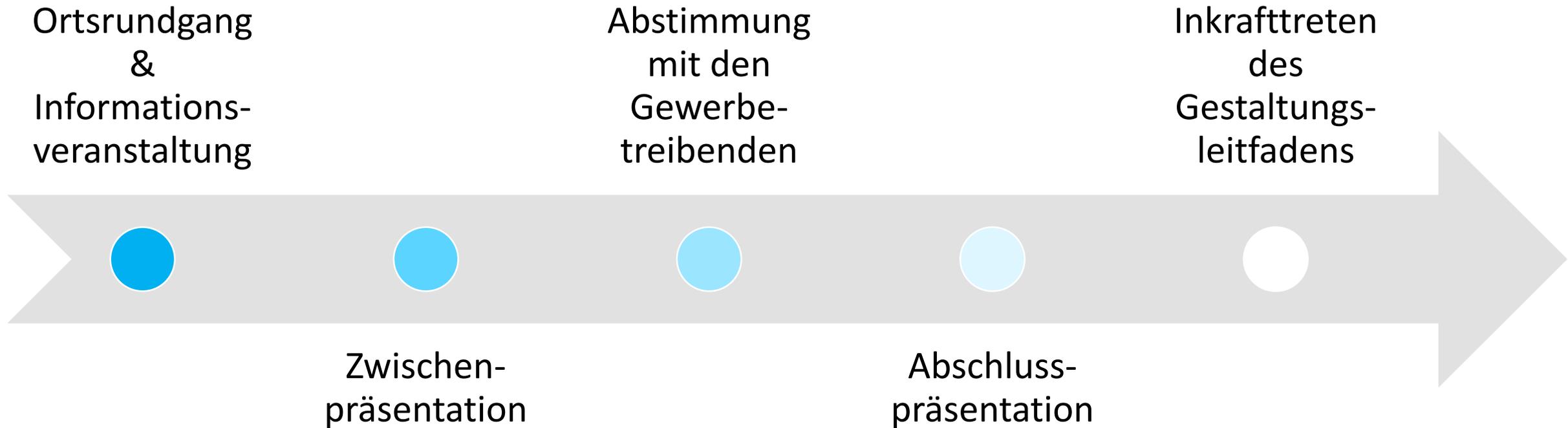
Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



Fotos Quelle: Dömges Architekten AG



7. **Ausblick** – Wie geht es weiter?



Ansprechpartner

– Sondernutzungserlaubnis:

Frau Thron 08141-281 3400, Birgit.Thron@fuerstenfeldbruck.de

Herr Kappelmeir 08141-281 3412, Hans.Kappelmeir@fuerstenfeldbruck.de

– Untere Denkmalschutzbehörde:

Herr Miethe 08141-281 4223, Daniel.Miethe@fuerstenfeldbruck.de

Frau Roschlau 08141-281 4219, Nadin.Roschlau@fuerstenfeldbruck.de

– Gestaltungsleitfaden:

Frau Erber 08141-281 4114, Elvira.Erber@fuerstenfeldbruck.de

– Planungsbüro Dömges Architekten AG:

Frau Melcher 0941-99 206-69, Melcher.Carina@doemges.ag

Frau Seywald 0941-99 206-39, seywald.monika@doemges.ag



VIELEN DANK!

Foto Quelle: Dömges Architekten AG

04.05.2023

182

28

**Auszug TOP 10
aus der Niederschrift über die
17. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Verkehr
und Tiefbau
vom 09.11.2022**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

Ausschussmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Thomas Brückner; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Franz Höfelsauer; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Irene Weinberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Vertreter/in:

Herr Karl Danke; Herr Georg Stockinger;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 10	Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes -BayStrWG-; Sondernutzungen für Freischankflächen
---------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2704/2022 vom 30.03.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Frau Thron von der Verwaltung stellt den Sachvortrag kurz vor.

Herr Dachsel ergänzt zum Gestaltungsleitfaden Denkmalensemble.

Das Gremium kam zu folgendem

Beschluss:

1. Der UVT beschließt für die Freischankflächen auf öffentlich gewidmeten Flächen folgende ergänzende Festlegung:

Die Freischankflächensaison beginnt am 01. März und endet am 31. Oktober eines jeden Jahres.

2. Der UVT berät erneut über die am 05.10.2010 im UVS gefassten Beschlüsse und beschließt:

- a) Die Freischankflächen auf öffentlich gewidmeter Fläche (z.B. Hauptstraße, Schöngesinger Straße) dürfen nicht durch Materialien, die wie eine Absperrung wirken (z.B. Zäune, Fässer etc.) abgegrenzt werden. Eine Liste aller stadtgestalterischen und denkmalrechtlichen Anforderungen an die Freischankflächen befindet sich in Erarbeitung. Diese wird zusammen mit dem Gestaltungskonzept mit den Beteiligten abgestimmt und dem Aus

schluss vorgestellt. Bis zur Fertigstellung dieses Konzeptes wird auf das Vorliegen denkmalrechtlicher Erlaubnisse für die Freischankflächen verzichtet.

- b) Die seitlich der Freischankflächen gelegenen Zufahrten oder Zugänge sind grundsätzlich in ihrer gesamten Breite freizuhalten. Grundsätzlich ist als äußere seitliche Grenze der Sondernutzungsfläche die Flucht der Häuserkanten festzusetzen. In begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.
- c) Bei Veranstaltungen wie z.B. Altstadtfest treten die Sondernutzungserlaubnisse außer Kraft. Mit dem jeweiligen Veranstalter sind Vereinbarungen über die Inanspruchnahme der Fläche zu treffen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 07.02.2023

Christine Hess
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Beabsichtigte Regelungspunkte im Gestaltungsleitfaden	Regelungsmöglichkeit durch Denkmalschutzgesetz wenn ja wie	Regelung durch Sondernutzungserlaub nis SNE (Stand 04/2010) wenn ja wie	Anmerkung
Fassadengestaltung inkl. Werbeanlagen an Fassaden			
- Erhalt stadtbildprägender Bebauung (und deren Gestaltelemente), v.a.	Einzelfallentscheidung	-	
- Rückbau entstandener gestalterischer Störungen	Einzelfallentscheidung	-	
- Angemessene Qualität und Architektursprache bei <i>Neubauten</i>	-	-	
Markisen und Schaufenster			
- Erhaltung Gesamt- erscheinungsbildes der Fassade - fassadenverträgliche Gliederung und Gestaltung - Vermeidung groß- flächiger Beklebungen - Material- und Farbkonzepte	Merkblatt Nr. A 2 (04/2009) Werbeanlagen an Baudenkmalern und in Ensembles vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege II. 4.5 III.1. – 8.		
Werbung			
Werbeanlagen an Fassaden - Einbindung der Werbeanlagen - Fassadenverträglicher Ort, Größe - Vermeidung einer Häufung - Ausschluss von Fremdwerbung	Merkblatt Nr. A 2 (04/2009) Werbeanlagen an Baudenkmalern und in Ensembles vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege II. 1.1 – 4.	Plakatanschläge § 2a Absatz 1 Und § 2 b Transparente Hier handelt es sich um feste Standorte, die in der SNE zugeteilt werden. Diese befinden sich nicht in der Hauptstraße und nicht an Fassaden, Zäunen o.ä.	SNE: Das Plakatieren oder Auf- hängen von Transpa- renten an privaten Hauswänden, Zäunen o.ä. können wir nicht ver- bieten, weil die SNS nur für öffentliche Flächen gilt.

Beabsichtigte Regelungspunkte im Gestaltungsleitfaden	Regelungsmöglichkeit durch Denkmalschutzgesetz wenn ja wie	Regelung durch Sondernutzungserlaub nis SNE (Stand 04/2010) wenn ja wie	Anmerkung
Werbung im Straßenraum z.B. Werbeaufsteller, Warenausleger			
-„ <i>Weniger ist mehr</i> “ →	Einzelfallentscheidung	Erlaubnis notwendig da jede Benutzungsart erlaubnispflichtig wenn öffentliche Straßen, Wege und Plätze benutzt werden	Um einen Antrag auf SNE ablehnen zu können, bedarf es immer eines verkehrsrechtlichen, sicherheitsrechtlichen Grundes!
- Vermeidung von Warenautomaten an / vor (stadtbildprägenden) Fassaden	Merkblatt Nr. A 2 (04/2009) Werbeanlagen an Baudenkmalern und in Ensembles vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege II. 4.4	-keine Erlaubnis notwendig, wenn Warenautomaten nach § 5 Absatz c) unter 15 cm in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen dann -Werbeanlagen <30 cm	
- Erhalt ausreichender Flächen für Fußgängerlängsverkehr und Vermeidung von „Barrieren“ → Reduzierung von „Elementen“ im Straßenraum	-		Regelung der Breite des Fußweges zum Durchkommen der Fußgänger. - > Ansatz des Mindestmaßes von 1,50m willkürlich, da i.d.R. keine größeren Breiten vorhanden.
- Vermeidung von Fremdwerbung	-	-	Nicht möglich, da EU-Recht
Außenbereichs- und Freischankflächen			
- Umfassung - optische Einbindung - Beschränkung der Größe - Stadtbildverträgliche Möblierung	-Einzelfallentscheidung und - Merkblatt Nr. A 2 (04/2009) Werbeanlagen an Baudenkmalern und in Ensembles vom Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege IV	-Beschränkung bis 40 qm (> Baugen. notwendig)	Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 d) BayBO

Projekt Gestaltungsleitfaden Hauptstraße Fürstenfeldbruck

SG 41 Frau Erber

22.05.23 **Matrix**



