



Niederschrift

- öffentlicher Teil - über die 65. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstenfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses
01.04.2025
Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:13 Uhr
(Unterbrechung f. NÖ-Teil v. 18:09 Uhr -18:22 Uhr)

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Vertretung für Herrn Christian Götz

Schriftführer/in

Winkler, Franziska

Stadtratsmitglieder

Wollenberg, Klaus, Prof. Dr.
Zierl, Alexa, Dr.

Finanzreferent
Referentin für Klima und Energie

Ausschussmitglieder

Droth, Markus
Geißler, Karin
Halbauer, Jan
Heimerl, Philipp
Jakobs, Georg, Dr.
Kusch, Hermine
Lohde, Andreas
Merkel, Gina
Piscitelli, Michael
Siegler, Katrin
Stockinger, Georg

ab 18:24 Uhr

bis 20:01 Uhr

Vertreter/in

Rubin, Lisa

Vertretung für Herrn Dieter Kreis
ab 18:34

Weinberg, Irene

Vertretung für Herrn Willi Dräxler

Verwaltung

Eckert, Marcus
Wagner, Michael
Dachsel, Johannes
Huber, Georg
Ongena, Steffi
Reichlmaier, Susanna

Stadtkämmerer
Leitung SG 13
Leitung Amt 4 | bis 19:45 Uhr
Leitung Sachgebiet 24
Projektentwicklung SG 24
SG 14, RathausReport

Gäste:

Dr. Siebler, Felix

Kanzlei GVW Graf von Westphalen,
München

Abwesend:

Grund:

Vorsitzender, Oberbürgermeister

Götz, Christian

entschuldigt, Vertretung Herr 2. Bgm.
Christian Stangl

Ausschussmitglieder

Dräxler, Willi

entschuldigt, Vertretung Frau Irene Wein-
berg | ab 18:34 Uhr

Kreis, Dieter

entschuldigt, Vertretung Frau Lisa Rubin
ab 18:34 Uhr

Weber, Florian

unentschuldigt, ohne Vertretung

Öffentliche Tagesordnung

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO -keine-
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Projektentwicklung;
Realisierungs- und Finanzierungsvarianten, u.a. für den Neubau des Baubetriebshofs
Vorstellung durch Dr. Felix Siebler, Kanzlei GvW, München
4. RH Nebenstelle "Niebro" - Sanierung Gebäudehülle
5. PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden: Fahrplan 2025
6. MS West: Erneuerung der Unterverteilungen
7. Reform der Grundsteuer;
Auswirkungen auf die Grundsteuererhebung in Fürstenfeldbruck
8. Reitstall Fürstenfeld: Rückbau und Entsorgung
9. Sportanlagen Klosterstraße: Erneuerung/Ausbau Flutlicht mit LED-Umrüstung
10. Luftreiniger an Schulen und Kindergärten - weitere Nutzung
11. SA-Nr. 139 - Antrag auf Erhebung einer örtlichen Verbrauchssteuer auf Einweg-Takeaway-Verpackungen
12. Verschiedenes

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anträge zur Tagesordnung ergeben sich wie folgt:

Frau StRin Kusch stellt den Antrag, die Personalangelegenheiten, d. h. die nichtöffentlichen TOP 3, 4 und 5 gem. Einladung vor dem öffentlichen Teil zu behandeln.

Das Gremium stimmt einstimmig zu.

Herr 2. Bürgermeister Stangl stellt den Antrag, TOP 10 (RH Nebenstelle Niebro – Sanierung Gebäudehülle) des öffentlichen Teils vor TOP 4 (PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden) zu behandeln. Alle nachfolgenden Punkte des öffentlichen Teils verschieben sich entsprechend.

Das Gremium stimmt einstimmig zu.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO -keine-
--------------	--

Es liegen keine Beschlüsse gem. Art. 52 Abs. 3 GO zur Bekanntgabe vor.

TOP 2	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck 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).

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 12.03.2025.**

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 0

(Frau StRin Rubin und Herr StR Halbauer sind noch nicht anwesend.)

TOP 3	Projektentwicklung; Realisierungs- und Finanzierungsvarianten, u.a. für den Neubau des Baubetriebshofs Vorstellung durch Dr. Felix Siebler, Kanzlei GvW, München
--------------	---

Sachvortrag:

Herr Dr. Felix Siebler von der Kanzlei GvW Graf von Westphalen, München, ist anwesend und erläutert dem Gremium anhand einer Präsentation die verschiedenen Realisierungs- und Finanzierungsvarianten für u. a. den Neubau des Baubetriebshofes.

Die Präsentation dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage. **Herr Dr. Siebler** steht anschließend für Fragen zur Verfügung. Die Präsentation steht im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Zusammengefasst bestehen 4 Varianten zur Realisierung und Finanzierung des Bauhofes wie folgt:

Variante 1: Losweise Vergabe von Einzelgewerken

Variante 2: Gesamtvergabe an Generalunternehmer (GU) oder Generalübernehmer (GÜ) in verschiedenem Umfang der Übertragung von Leistungsphasen an den GU bzw. GÜ. Vergaberechtlich muss eine technische und/oder wirtschaftliche Begründung/Rechtfertigung vorgelegt werden für die Übertragung an einen GU/GÜ in Abhängigkeit davon, wie viele Leistungen an den GU übertragen werden. D. h. je mehr Leistungen an den GU/GÜ vergeben werden, desto höher sind die vergaberechtlichen Hürden bzw. die vorzulegenden Begründungen.

Variante 3: ÖPP-Modell

Gründung einer Projektgesellschaft der öffentlichen Hand mit einem privaten Partner oder Gründung einer öffentlich privaten Partnerschaft auf vertraglicher Grundlage. Unterschied zu Variante 2: Finanzierung erfolgt ganz oder teilweise über den privaten Partner.

Variante 4: Inhousevergabe: Übertragung des Projekts an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Fürstentfeldbruck.

Herr StR Droth bittet **Herrn Eckert** um Stellungnahme und Mitteilung des weiteren Vorgehens.

Herr Eckert teilt mit, dass die Intention der Diskussion sein soll, die verschiedenen Varianten vorzustellen und die Präferenzen des Gremiums abzufragen für die weitere Vorgehensweise.

Herr StR Heimerl spricht sich für die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises aus, da die in der Präsentation genannten Gefahren hier nicht vorliegen. Er bittet **Herrn Dr. Siebler** um einen Erfahrungsbericht zum ÖPP-Modell. Von Variante 1 und 2 rät **Herr StR Heimerl** ab.

Herr StR Lohde spricht sich für Variante 2 aus und verweist auf den Bauhof in Ulm. Wobei in Ulm fertige Hallen bestellt wurden. Auch hinsichtlich Variante 4 spricht **Herr StR Lohde** sich positiv aus, auch, wenn die Wohnungsbaugesellschaft keine Erfahrung im Bereich industrieller Bauvorhaben hat.

Herr StR Wollenberg bittet **Herrn Dr. Siebler** um Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten des Kapitalbedarfs auch für künftige Vorhaben. Er weist darauf hin, dass die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises noch nie ein industrielles Projekt umgesetzt hat und spricht sich für einen Unternehmer mit Erfahrung aus.

Herr Dr. Siebler berichtet über ÖPP- Schulbauprojekte in Hessen, welche er begleitet. Der wesentliche Unterschied zum Bauhofprojekt liegt in den Betreiber- und Unterhaltsleistungen nach Fertigstellung (Facility Management), welche beim ÖPP für 20-30 Jahre mit ausgeschrieben werden. Für den Investor ergibt sich dadurch der Vorteil, dass die Liegenschaften durch das Facility Management am Laufzeitende hoch bewertet werden können, was der private Unternehmer wiederum positiv in der Finanzierung abbilden kann. **Herr Dr. Siebler** rät im Fall Bauhof vom ÖPP-Modell ab, da beim Bauhofprojekt die Betreiber- und Unterhaltsleistungen fehlen, die sich positiv auf die Finanzierung auswirken würden. Grundsätzlich müsste man jedoch die Investitionskosten mit Zahlungsplan konventioneller Realisierungsweisen (Variante 1 oder 2) dem ÖPP-Modell im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse gegenüberstellen, um zu beurteilen, ob sich ein ÖPP-Modell lohnt. Im konkreten Fall des Bauhofprojekts hält er diese Wirtschaftlichkeitsanalyse aufgrund der fehlenden Betreiber- und Unterhaltskosten nicht für notwendig. Er verweist jedoch auch auf die volatilen Finanzierungsbedingungen aufgrund der wirtschaftlichen und politischen Lage. Eine konkrete Aussage ist hier schwer zu treffen.

Den Kapitalfluss bei ÖPP-Projekten erklärt **Herr Dr. Siebler** wie folgt: Investition + laufender Unterhalt + Kapitaldienst erfolgt in monatlichen Raten i. d. R. auf 20-30 Jahre, optional gestaltet mit Sonderzahlungen ähnlich bei Leasingmodellen.

Bei konventionellen Modellen erfolgt eine Finanzierung aus dem Haushalt oder durch Darlehensaufnahme mit einem entsprechenden Zahlungs- und Investitionsplan, welcher sich i. d. R. auf 2-3 Jahre streckt (Teilabnahmen).

Herr StR Halbauer verweist auf ihm bekannte Objekte, die erfolgreich mit einem Generalunternehmer (GU) realisiert wurden. Zwar tendiert er zur Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises, möchte jedoch die Option eines GU weiterhin offenhalten. Er empfiehlt eine Markterkundung hinsichtlich Generalunternehmer, um einen besseren Vergleich zu ermöglichen. Für ihn stehen eine zügige Entscheidungsfindung und möglichst geringe Kosten an oberster Stelle.

Herr 2. Bürgermeister Stangl bittet Herrn Dr. Siebler um seine persönliche Empfehlung für das konkrete Projekt des Bauhofes.

Herr Dr. Siebler schließt Variante 1 (Einzelgewerkevergabe) und 3 (ÖPP) aus. Er spricht sich für Variante 4 (Wohnungsbaugesellschaft) oder Variante 2 (Generalunternehmer) aus. Er empfiehlt eine Markterkundung für ein GU-Modell unter Berücksichtigung der beiden Varianten 2a (alle Leistungsphasen) oder 2b (stufenweise, LPH 5, s. Präsentation).

Herr StR Droth bittet **Herrn Eckert** um Auskunft, ob die haushaltsrechtliche Umsetzung möglich ist oder ob eine alternatives Konstrukt erforderlich wäre. Zudem weist er

darauf hin, dass seitens der Verwaltung bereits eine umfassende Raumplanung erfolgt ist, die genutzt werden kann und nicht erneut zu erarbeiten sei.

Frau StRin Geißler bittet darum, keinen Beschluss zu fassen, da das Thema zum ersten Mal präsentiert wird und keine Beratungsmöglichkeit bestand. Variante 3 (ÖPP) schließt sie auch aus, empfiehlt aber, sich nicht auf die Variante 4 (Wohnungsbaugesellschaft) festzulegen, sondern unbedingt auch die Variante 2 (GU) in Betracht zu ziehen.

Herr 2. Bürgermeister Stangl schlägt vor, das Verwaltungsgebäude inklusive Wohnungsbau und die Gebäude für den Bauhof (Hallen) ggf. zu separieren. Man könnte so z. B. beim Verwaltungsgebäude mit Wohnungen die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises in Betracht ziehen, da hier eine entsprechende Expertise vorhanden ist. Für die industriellen Bauhof-Gebäude könnte man parallel einen Generalunternehmer heranziehen. **Herr 2. Bürgermeister Stangl** bittet **Herrn Dachsel** um Einschätzung.

Herr Dachsel bittet um eine differenzierte Betrachtung. Er weist darauf hin, dass klar zwischen den Leistungen der einzelnen Partner unterschieden werden muss – insbesondere in Bezug auf Risiko- und Finanzierungsübernahme. Ein Partner, der diese Leistungen ganz oder teilweise übernimmt, muss sie entsprechend gegenfinanzieren, was zu höheren Kosten führt. Daher kann sowohl ein einzelner Partner als auch ein Generalunternehmer (GU) teurer sein, da diese Risikoaufschläge einkalkulieren müssen. Werden sowohl die Wohnungsbaugesellschaft als auch ein GU einbezogen, entstehen entsprechende Zusatzkosten für beide Unternehmen.

Die Hauptfrage liegt für **Herrn Dachsel** darin, zu entscheiden, wie viel Risiko selbst getragen werden kann und wie viele Eigenmittel dem Haushalt entnommen werden können. Zeitlich sieht er kaum einen Unterschied, da die entscheidende Phase bereits in der Projektentwicklung lag. Allerdings fehlt noch die Entwurfsplanung mit einer detaillierten Leistungsbeschreibung. Daher ist es essenziell, genau zu prüfen, welche Planungen bereits vorliegen und welche Anforderungen konkret bestehen, um eine fundierte Entscheidung über das weitere Vorgehen treffen zu können.

Herr StR Lohde äußert erneut Zweifel an der ersten Bedarfsanalyse der Verwaltung und verweist auf die günstigere Analyse der Wohnungsbaugesellschaft sowie die Standards anderer Bauhöfe. Ihm wurde noch keine zufriedenstellende Bedarfsanalyse vorgelegt, die den zur Verfügung stehenden Mittel gerecht wird, und denen er uneingeschränkt zustimmen kann. Erst, wenn eine entsprechende Evaluation unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel vorliegt, kann über weiteres Vorgehen entschieden werden. Ggf. ist auch eine externe Prüfung der Bedarfsanalyse von Nöten.

Herr StR Heimerl verweist auf den beschlossenen Kostenrahmen und betont, dass die Ausstattung zwingend vorzugeben ist, um teure Nachträge zu verhindern. Die Wohnungsbaugesellschaft plant nicht selbst, sondern beauftragt entsprechende Planer. So wurde der Plan für den Bauhof auch von entsprechenden Experten vorgelegt.

Abschließend bittet **Herr 2. Bürgermeister Stangl** Herrn Eckert um seinen konkreten Vorschlag für das weitere Vorgehen und um Nennung eines Zeitraumes für die Vorlage im Haupt- und Finanzausschuss.

Herr Eckert spricht sich für die Aufteilung in zwei Bereiche aus (Verwaltungsgebäude mit Wohnungen und gewerbliche Bauhof-Gebäude), wie bereits von **Herrn 2. Bürgermeister Stangl** vorgeschlagen. **Herr Eckert** würde dann entsprechend mit der Wohnungsbaugesellschaft in konkrete Verhandlung für ein garantiertes Maximalpreis-Angebot für den Verwaltungsbau mit Wohnungen treten, optional auch für den Bauhofteil. Parallel werden für den Bauhofteil eine Markterkundung bezüglich Generalunternehmen vorgenommen.

Herr Eckert teilt mit, dass er haushaltsrechtlich keine Einschränkung sieht, da es sich beim Bauhofneubau um eine kommunale Pflichtausgabe handelt. Die Finanzierung außerhalb des Haushalts wäre ohnehin nur über ein ÖPP-Modell möglich, welches bereits in der Diskussion ausgeschlossen wurde.

Herr 2. Bürgermeister Stangl hält abschließend fest, dass die von ihm und **Herrn Eckert** vorgeschlagene Vorgehensweise, welche Zustimmung im Gremium genießt, umgesetzt wird. D. h. die Kämmerei tritt in Verhandlung mit der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises hinsichtlich entsprechender Angebote für den Verwaltungstrakt mit Wohnungen, alternativ auch für den gewerblichen Bauhofteil. Parallel nimmt die Kämmerei eine Markterkundung im Bereich Generalunternehmer vor. Die Kämmerei bespricht sich hierbei mit dem Bauamt.

TOP 4	RH Nebenstelle "Niebro" - Sanierung Gebäudehülle
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3535/2025 vom 19.03.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Huber erläutert, dass der Ursprung des Projekts Niederbronner Weg 3 (Niebro) in der geplanten Erneuerung der PV-Anlage liegt, die erst nach einer vollständigen Dachsanierung umgesetzt werden kann. In diesem Zusammenhang wurden weitere sinnvolle Maßnahmen geprüft – insbesondere, da für die Arbeiten ein Gerüst gestellt werden muss, das zusätzliche Kosten verursacht.

Es stehen drei Sanierungsvarianten zur Auswahl:

- Variante 1: Nur Dach und oberste Geschossdecke (zwingend erforderlich)
- Variante 2: Variante 1 + neue Fenster inkl. Sonnenschutz
- Variante 3: Variante 2 + Sanierung thermische Hülle

Zudem sollen die überdimensionierten WC-Anlagen verkleinert und saniert werden, um Raum für z. B. Büros zu schaffen. Alte Leitungen müssen ebenfalls erneuert werden.

Herr 2. Bürgermeister Stangl gibt zu bedenken, dass für die Maßnahmen ohnehin ein kostenintensives Gerüst erforderlich ist, und verweist auf das fortgeschrittene Alter des Gebäudes sowie die Notwendigkeit einer energetischen Sanierung im Hinblick auf die Klimaziele der Stadt. Zudem stellt sich die Frage der Finanzierung: Inwieweit muss das Projekt in den Haushalt aufgenommen werden – und wann sowie in welchem Umfang kann sich die Stadt die Umsetzung leisten?

Herr StR Lohde weist darauf hin, dass ein Grundsatzbeschluss erforderlich ist: Der geplante Neubau der Rathausenerweiterung sowie ein Abriss des Niebro sollen verworfen werden. Stattdessen sollte eine Sanierung des Niebro und Nutzung als dauerhafte Dependence der Stadtverwaltung beschlossen werden. Auch die weitere Quartiersentwicklung in diesem Bereich ist zu klären (Marktplatz Ost). Ein Beschluss in der heute vorgeschlagenen Form ist daher nicht möglich.

Herr 2. Bürgermeister Stangl stimmt **Herrn StR Lohde** prinzipiell zu, stellt jedoch fest, dass der bestehende Baukörper des Niebro der Quartiersentwicklung Marktplatz Ost nicht im Wege steht.

Frau StRin Zierl, Referentin für Klimaschutz und Energie, äußert deutliche Kritik daran, dass sie in den bisherigen Prozess nicht eingebunden wurde. Sie zeigt sich zudem überrascht über das bereits beauftragte Gutachten zur thermischen Gebäudehülle. In früheren Ausschusssitzungen sei mehrfach betont worden, dass im Rahmen der Klimastrategie zunächst ein Sanierungsfahrplan für alle städtischen Gebäude erstellt werden solle – im Kontext des kommunalen Klimamanagements. Zudem sei mitgeteilt worden, dass vor der Entscheidung über den Förderantrag keine Maßnahmen eingeleitet werden dürften, da dies als förderschädlich gelte. Die aktuelle Beauftragung eines Gutachtens widerspreche dieser Aussage und werfe Fragen zur Richtigkeit der damaligen Informationen auf.

Frau StRin Zierl weist darauf hin, dass das Thema „Beibehaltung des Niebro“ keineswegs spontan aufkam. Bereits 2022 wurde im Ausschuss eine Dachsanierung mit 85 TEUR besprochen, und 2023 folgte die geplante Sanierung des 2. Obergeschosses mit 330 TEUR. Sie habe dieses Thema bereits in der Haushaltsberatung 2022 angesprochen. Falls das Gebäude weiterhin genutzt und nicht abgerissen wird, stellte sie auch die Frage nach der Photovoltaikanlage. Diese wurde jedoch einfach abgebaut und nicht wieder erneuert.

Sie kritisiert, dass das Thema ein „Schnellschuss“ sei und im falschen Ausschuss behandelt werde, da es sowohl klimarelevante als auch bauliche Aspekte betrifft. Außerdem enthalte der Sachvortrag keine Details zu den Dämmstandards oder den höheren Standards für nachhaltiges Bauen, die beschlossen wurden und hier zur Anwendung kommen sollten.

Frau StRin Zierl hält die Entscheidung aus zweiter Hinsicht für einen Schnellschuss, da die Stadt nicht unbegrenzt Mittel zur Verfügung hat. Daher sei ein Sanierungsfahrplan notwendig, um festzulegen, welche Liegenschaften vorrangig saniert werden sollten. Sie empfiehlt dem Gremium, den kleinsten Beschluss (Variante 1) zu fassen, also lediglich die Sanierung der Dachflächen und der obersten Geschossdecke. Zudem bittet sie um die Erstellung des Sanierungsfahrplans, beispielsweise durch die Beauftragung der Agentur Klima³ auf Basis der Daten aus dem Energie-Nutzungsplan des Landkreises.

Herr 2. Bürgermeister Stangl rät davon ab, auf eine umfassende Bestandsaufnahme aller Liegenschaften zu warten, da dies die Sanierung des Einzelprojekts Niebro weit in die Zukunft verschieben würde. Zudem weist er darauf hin, dass bei der Wahl von Variante 1 das Gerüst ohnehin bereits steht, sodass es finanziell ineffizient wäre, die anderen Arbeiten nicht parallel durchzuführen.

Herr Eckert teilt mit, dass in den Haushaltsberatungen 2024/2025 der Neubau einer Rathaus-Erweiterung als langfristig geplantes Projekt auf eine spätere Prioritätenliste gesetzt wurde. Mit den bereits erfolgten Maßnahmen am Niebro sei dieses für die

nächsten 10 Jahre weiterhin nutzbar. Da die PV-Anlage, die für mindestens 25 Jahre geplant ist, auf das Dach installiert werden soll, macht es Sinn, das Gebäude für diesen Zeitraum entsprechend zu ertüchtigen. **Herr Eckert** schlägt vor, Variante 2 umzusetzen und auf die komplette Dämmung zu verzichten.

Herr StR Wollenberg verweist auf das ehemalige Raumprogramm von Amt 1, aus dem die Notwendigkeit für einen Rathausanbau abgeleitet wurde. Man habe erkannt, dass das ursprünglich als abrisssfähig bezeichnete Schulgebäude noch gut genutzt werden kann und eine solide Substanz aufweist. Bereits mehrere Hunderttausend Euro wurden investiert, um das Gebäude weiter nutzbar zu machen. Es sei nun notwendig, zu klären, welche Fläche tatsächlich benötigt wird, weshalb das Raumprogramm aktualisiert werden müsse.

Herr StR Wollenberg stimmt zu, dass die alten Beschlüsse zum Neubau der Rathaus-Erweiterung zunächst annulliert werden müssten. Sollte man in den Niebro investieren, müsse dies jedoch richtig und vollständig erfolgen, nicht stückchenweise. Zudem verweist er auf die Quartiersentwicklung und die erforderlichen weiteren Entscheidungen zum Kauf des Objekts in der Kirchstr. 3, bei dem das Vorkaufsrecht geltend gemacht wurde. All diese Aspekte müsse man in die weiteren Planungen einbeziehen.

Herr Eckert teilt mit, dass sich die Verwaltung aktuell intensiv mit der Entwicklung des Marktplatzes Ost beschäftigt. Der weitere Betrieb des Niebro behindert die Quartiersentwicklung dabei nicht.

Frau StRin Geißler verweist auf die kommunale Pflichtaufgabe und hebt die positive Entwicklung der Nebenstelle Niebro hervor, in der sich die Mitarbeiter wohlfühlen, obwohl diese ursprünglich nur als Provisorium geplant war. Die Fraktion macht die Entscheidung von den Haushaltsmitteln abhängig, hält es jedoch für sinnvoll, das Gesamtpaket umzusetzen oder gegebenenfalls eine Rückstellung um ein Jahr vorzunehmen, um eine genauere Prüfung durchzuführen. Zudem könnten Einsparungen vorgenommen werden, etwa durch den Einsatz von Kunststoff- statt Holz/Alu-Fenstern.

Herr StR Droth spricht sich für Variante 2 aus, da er das Mauerwerk für ausreichend gedämmt hält und die Kosten für eine zusätzliche Wärmedämmung nicht für rentabel hält. Er unterstützt den Weiterbetrieb als Investition in die Zukunft.

Herr StR Heimerl spricht sich gegen eine stückchenweise Sanierung aus und fordert eine Gesamtübersicht, einschließlich des Raumprogramms. Es müsse geklärt werden, welche Sanierungen insgesamt am Objekt Niebro notwendig sind, um einen langfristigen Betrieb zu gewährleisten. Ein Beschluss soll nicht sofort gefasst werden, sondern eine zeitnahe Klärung der offenen Fragen erfolgen, um über ein zukunftsfähiges Gesamtpaket entscheiden zu können.

Herr StR Lohde schlägt vor, den Beschluss vom 23.07.2023 über das Raumprogramm und den Rathausanbau aufzuheben. Es müsse eine Grundsatzentscheidung über das weitere Verfahren mit der Nebenstelle getroffen werden. Dabei sei unbedingt auf eine kostentechnisch angemessene Ausführung zu achten, wie zum Beispiel den Einsatz von Kunststoffenstern anstelle der Holz/Alu-Variante.

Herr 2. Bürgermeister Stangl schlägt vor, zunächst folgende Punkte zu klären:

- Feststellung des gesamten Sanierungsbedarfs des Objekts
- Durchführung energetische Analyse zur Eruiierung der Wirksamkeit einzelner Maßnahmen
- Darstellung der Auswirkung des Objekts auf die Quartiersentwicklung
- Klärung des künftigen Raumbedarfes des Rathauses bzw. der Verwaltung
- Bereinigung vergangener Beschlüsse hinsichtlich Rathausanbau

Erst, wenn diese Punkte geklärt sind, kann eine Beschlussfassung erfolgen. Es ist dabei seitens der Verwaltung auf die Einbindung der entsprechenden Referenten zu achten.

Herr StR Stockinger stimmt **Herrn 2. Bürgermeister Stangl** zu, weist jedoch darauf hin, dass die PV-Anlage in diesem Fall nicht zeitnah installiert werden kann. Daher rät er dazu, Variante 2 zeitnah umzusetzen, noch vor einer Generalsanierung. Zudem verweist er auf mögliche Schadstoffe im Objekt, wie zum Beispiel Asbest im Klebstoff.

Herr StR Halbauer verweist auf die Formalien und spricht sich dafür aus, dass Punkt 5 nicht beschlossen werden sollte. Eine Kostenschätzung hält er aufgrund der Erfahrung für nicht ausreichend, um eine realistische Einschätzung vorzunehmen; stattdessen sei eine detaillierte Kostenberechnung notwendig. Prinzipiell muss das Thema im Plan- und Bauausschuss behandelt werden. Er stimmt den von **Herrn 2. Bürgermeister Stangl** genannten, zu klärenden Punkten zu. Wenn das Gebäude beibehalten werden soll, muss unbedingt über die Quartiersentwicklung im Gesamten gesprochen werden.

Frau StRin Geißler schlägt vor, entweder Variante 1 zu beschließen, damit die PV-Anlage installiert werden kann, und die Klärung der von **Herrn 2. Bürgermeister Stangl** genannten Punkte an die Verwaltung zurückzugeben, oder alternativ alle Punkte zur Klärung an die Verwaltung zurückzuweisen.

Herr 2. Bürgermeister Stangl verweist nochmal darauf, dass dann unnötige Kosten für eine ggf. erneute Gerüstaufstellung anfallen.

Abschließend stellt **Herr 2. Bürgermeister Stangl** fest, dass die Beschlussanträge so aktuell nicht beschlussfähig sind lässt über den geänderten Beschlussantrag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt (Ziff. 1, 4) bzw. empfiehlt (Ziff. 2,3) dem Stadtrat:

1. Die Sanierung der thermischen Gebäudehülle mit Ausnahme der Dämmung der obersten Geschossdecke wird zurückgestellt. (Kosten ca. 80 T€)
Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung die Ausschreibung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
Die geplante PV-Anlage soll in 2025 umgesetzt werden.

ODER

2. Es sollen neben der Dämmung der obersten Geschossdecke nur Fenster inkl. Sonnenschutz erneuert werden. (Kosten ca. 1,25 Mio. €)
Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung die Ausschreibung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
Die weiteren Maßnahmen zur Sanierung der thermischen Hülle werden zurückgestellt.
Die geplante PV-Anlage soll in 2026 gemeinsam mit den vorgenannten Maßnahmen installiert werden.
Alternativ wird in 2025 die PV-Anlage auf dem Dach der GS Mitte errichtet.

ODER

3. Die thermische Hülle soll auf Basis der vorgelegten Kostenschätzung komplett saniert werden. (Kosten ca. 2,25 Mio. €)
Die Verwaltung wird beauftragt auf dieser Basis die Ausschreibung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
Die geplante PV-Anlage soll in 2026 gemeinsam mit den vorgenannten Maßnahmen installiert werden.
Alternativ wird in 2025 die PV-Anlage auf dem Dach der GS Mitte errichtet.

UND

4. Die WC-Anlagen sollen saniert werden. (Kosten ca. 250 T€)
Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung die Ausschreibung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.

UND

5. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreterin bzw. Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Beschlussantrag an die Verwaltung zur Klärung der folgenden Punkte zurückzugeben und beauftragt die Verwaltung, die Ausarbeitung zeitnah erneut zu präsentieren.

- Feststellung des gesamten Sanierungsbedarfs des Objekts (inklusive Schadstoffuntersuchung)
- Durchführung einer energetischen Analyse zur Eruierung der Wirksamkeit einzelner Maßnahmen
- Darstellung der Auswirkung des Objekts auf die Quartiersentwicklung
- Klärung des künftigen Raumbedarfes des Rathauses bzw. der Verwaltung
- Bereinigung vergangener Beschlüsse hinsichtlich Rathausanbau

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 2

(Frau StRin Merkl ist nicht mehr anwesend)

TOP 5	PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden: Fahrplan 2025
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3525/2025 vom 13.03.2025 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Die PV-Anlage an der Nebenstelle des Rathauses am Niederbronner Weg 3 hat sich durch die Beschlussfassung unter TOP 4 erübrigt.

Frau StRin Geißler weist darauf hin, dass die Module sehr teuer angesetzt sind und die Leistungsoptimierer zur Kompensation von Verschattungen nicht notwendig seien. Sie stellt die Frage, ob auf die Module an der Fassade verzichtet werden kann und ob ein Speicher sinnvoll wäre.

Herr Huber informiert, dass die Fassade nach Südosten ausgerichtet ist und durch Anbringung von Fassadenmodulen die Morgensonne genutzt werden kann. Dies wurde vom Planer so vorgeschlagen, ebenso wie der Einsatz der Leistungsoptimierer. Ein Speicher sei nicht notwendig, da das Klärwerk einen so hohen Strombedarf hat, dass der von der PV-Anlage produzierte Strom vollständig in den Eigenbedarf fließt.

Herr StR Halbauer begrüßt die Anbringung von Modulen auch an der Fassade, da die Optik bei einem Klärwerk eine untergeordnete Rolle spielt. Er stellt folgenden Änderungsantrag: Da die Anbringung einer PV-Anlage am Objekt Niebro unter TOP 4 verschoben wurde, soll die Anbringung einer PV-Anlage an der Grundschule Mitte, die ursprünglich erst 2026 vorgesehen war, vorgezogen werden. Die PV-Anlage soll dort erweitert werden, um eine zusätzliche Anlage mit ca. 100 kW peak und geschätzten Kosten in Höhe von 180 TEUR.

Frau StRin Zierl stimmt **Herrn StR Halbauer** zu und verweist auf einen Beschluss aus Oktober 2019, in dem festgelegt wurde, dass die Stadt beim Neubau und bei Sanierungen von Gebäuden grundsätzlich PV-Anlagen installiert und einen Zeitplan für die Ausstattung aller städtischen Liegenschaften mit PV-Anlagen vorlegt. Dieser Beschluss wurde beim Niebro missachtet. Zudem wurde festgelegt, dass die übrigen Dachflächen der GS Mitte schnellstmöglich überprüft und zur Beschlussfassung vorgelegt werden – dies sei seit 5,5 Jahren Beschlusslage.

Frau StRin Zierl verweist auch auf den teuren Stromvertrag, der sich aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt erforderlichen Ausschreibungsverfahrens während der Energiekrise und der damit verbundenen hohen Marktpreise ergab, mit einer Laufzeit von drei Jahren, und äußert Unverständnis darüber, warum die Verwaltung das Thema PV-Anlagen nicht stärker forciert hat, obwohl entsprechende Mittel im Haushalt vorgesehen waren. Sie bittet darum, die PV-Anlage am Niebro nicht länger aufzuschieben und das Thema zu priorisieren.

Zudem fordert **Frau StRin Zierl**, bei der Installation von PV-Anlagen auf inselfähige Wechselrichter zu achten, die den Betrieb der Anlagen auch bei Stromausfall ermöglichen. Sie stellt einen Antrag an Herrn **Oberbürgermeister Götz**, dass ihr Antrag zu inselfähigen Wechselrichtern behandelt wird.

Herr **StR Heimerl** äußert Zustimmung zu Herrn **StR Halbauers** Vorschlag, die Ausstattung der GS Mitte vorzuziehen. Zudem bittet er, die Ausstattung des Niebro nicht auf die lange Bank zu schieben.

Herr StR Stockinger stimmt der Anbringung am Klärwerk unbedingt zu.

Herr 2. Bürgermeister Stangl lässt über den geänderten Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorgestellten Kosten die Ausschreibung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
2. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreterin bzw. Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorgestellten Kosten die Ausschreibung für das Klärwerk und die Grundschule Mitte durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
2. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreterin bzw. Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

(Frau StRin Merkl ist nicht mehr anwesend)

TOP 6	MS West: Erneuerung der Unterverteilungen
--------------	--

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

TOP 7	Reform der Grundsteuer; Auswirkungen auf die Grundsteuererhebung in Fürstenfeldbruck
--------------	---

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

TOP 8	Reitstall Fürstenfeld: Rückbau und Entsorgung
--------------	--

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

TOP 9	Sportanlagen Klosterstraße: Erneuerung/Ausbau Flutlicht mit LED-Umrüstung
--------------	--

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

TOP 10	Luftreiniger an Schulen und Kindergärten - weitere Nutzung
---------------	---

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

TOP 11	SA-Nr. 139 - Antrag auf Erhebung einer örtlichen Verbrauchssteuer auf Einweg-Takeaway-Verpackungen
---------------	---

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen vertagt.

TOP 12	Verschiedenes
---------------	----------------------

Der Tagesordnungspunkt wird aus Zeitgründen nicht behandelt.

Herr 2. Bürgermeister Christian Stangl beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Franziska Winkler
Schriftführerin