

Sitzungsunterlagen

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

15.10.2025

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Vorlagendokumente

TOP Ö 3 Containeranlage Sportlerhaus – Freigabe Entwurfsplanung	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3693/2025	5
Entwurf_Ansichten_Schnitt-Variante 2_hellgrau 3693/2025	9
Entwurf_Ansichten_Schnitt_Variante 3_graubraun 3693/2025	11
Entwurf_Ansichten_Schnitt-Variante 1_farbig 3693/2025	13
Entwurf_Grundrisse 3693/2025	15
Entwurf Freianlagen_akt 3693/2025	17
Kostenberechnung_1. Ebene 3693/2025	19

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3693/2025

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Containeranlage Sportlerhaus – Freigabe Entwurfsplanung					
TOP - Nr.			Vorlagenstatus		öffentlich		
AZ:			Erstelldatum		08.09.2025		
Verfasser		Bley, Daniel		Zuständiges Amt			
				Amt 4 Amt 5			
Sachgebiet		45 Hochbau		Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:			
Beratungsfolge				Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss			Vorberatung		15.10.2025	Ö
2	Stadtrat			Entscheidung		28.10.2025	Ö

Anlagen:	1) Entwurfspläne 2) Kostenberechnung
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die vorliegende Entwurfsplanung zu beschließen.
2. Das Sachgebiet 45 – Hochbau zu beauftragen die Baumaßnahme entsprechend des Sachvortrages zu realisieren.
3. Den Oberbürgermeister zu ermächtigen, auf Grundlage der Ergebnisse der Vergabeverfahren, die entsprechenden Verträge abzuschließen und die Aufträge zu vergeben.

Refe- rent/in	Britzelmair/CSU	Planung, Hochbau	Ja/Nein/Kenntnis		Kenntnis
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz			mittel		
Umweltauswirkungen			mittel		
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					ca.1,5 Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					ca. 1,469 Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					ca. 1,469 Mio. €
Folgekosten					€

Sachvortrag:**Ausgangslage**

Mit Beschluss der Stadtratssitzung vom 25.02.2025 wurde die Projektentwicklung abgeschlossen und die Umsetzung der Containeranlage (Variante 1) mit einem Kostenrahmen von ca. 400 Tsd. € beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung, Sachgebiet 45, beauftragt, auf Basis der Projektentwicklung und des festgelegten Kostenrahmens das Bauvorhaben umzusetzen.

Projektstart

Unmittelbar nach dem Projektentwicklungsbeschluss wurde mit den erforderlichen Vergabeverfahren zur Auswahl des Planungsteams begonnen. Im Mai konnte die Planungen mit dem gesamten Planerteam starten.

Entwurf

Auf Grundlage der Projektentwicklung wurde die Planung im Hinblick auf eine zügige und wirtschaftliche Umsetzung fortgeführt und, wo notwendig, entsprechend angepasst.

Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Nutzervertreter (Amts 5), wobei sämtliche nutzerspezifischen Anforderungen berücksichtigt wurden.

Ziel der Planung war es, die bestehende Containeranlage an der Grundschule West mit möglichst geringem Eingriff ausschließlich in dem durch den Nutzerbedarf erforderlichen Umfang anzupassen.

Daher wurden nur bautechnisch notwendige Eingriffe in der Planung berücksichtigt. Die erforderliche neue Fassade soll in Anlehnung an den „Gestaltungsleitfaden sowie dem Brand-Styleguide für das Kreativquartier“ als einfache Holzfassade ausgeführt werden. Die endgültige Ausführung der Lasierung soll später mittels Bemusterung gemäß den in den Anlagen dargestellten Varianten 1-3 festgelegt werden.

Die Innenräumlichkeiten – mit Ausnahme der Duschbereiche - werden nur im notwendigen Umfang partiell erneuert.

Für die Duschbereiche ist aufgrund des hohen Umbauaufwands und der damit verbundenen Kosten die Neuanschaffung der Container für diesen Bereich die sinnvollere Lösung.

Im Rahmen der Planung wurde auch die Integration einer Photovoltaikanlage geprüft. Aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit in Bezug auf die zeitlich begrenzte Interimslösung des Sportlerhauses jedoch nicht weiterverfolgt.

Kostenentwicklung**Kostenberechnung / Kostenbudget**

Alle nachfolgend aufgeführten Kosten umfassen die Baukosten der Kostengruppen 200 bis 700 (ohne Ausstattungs-Kosten KG 600) sowie index- und risikobasierte Aufschläge als Bruttobeträge.

Sie stellen die jeweils zum entsprechenden Stand des Planungsprozesses prognostizierten Gesamtkosten dar.

- Kostenbudget gemäß Projektentwicklungsbeschluss 400.000,- €
- Kostenberechnung AB Steinbrecher Stand September 2025 1.326.789,56 €

- Gesamtkostenbudget (inkl. 10% Risiko, gerundet) 1.460.000,- €

Die Kostensteigerung ergibt sich im Wesentlichen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme der Containeranlage sowie aus dem veranlassten und vorliegenden Bodengutachten.

Die Untersuchung der Container im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden erhebliche Mängel festgestellt, die eine umfangreiche Instandsetzung der Bausubstanz erforderlich macht.

Das veranlasste Baugrundgutachten für das Baufeld der Lände hat ergeben, dass für die Gründung ein Bodenaustausch notwendig ist.

Für die notwendige Versickerung des Regenniederschlags ist ebenfalls ein Bodenaustausch in Teilbereichen notwendig.

Zudem sind für den Bereich des Baufeldes Schadstoffe in geringem Maße festgestellt worden.

Termine

Der durch das Architekturbüro Steinbrecher erstellte aktuelle Terminplan wurde mit den Planern abgestimmt.

Mit der Umsetzung der Containeranlage soll im Frühjahr 2026 begonnen werden. Zur Sicherstellung der Terminschiene sind vorbereitende Maßnahmen wie zum Beispiel die Geländefreimachung und das Setzen der Fundamente auf der Lände noch im 4. Quartal 2025 vorgesehen.

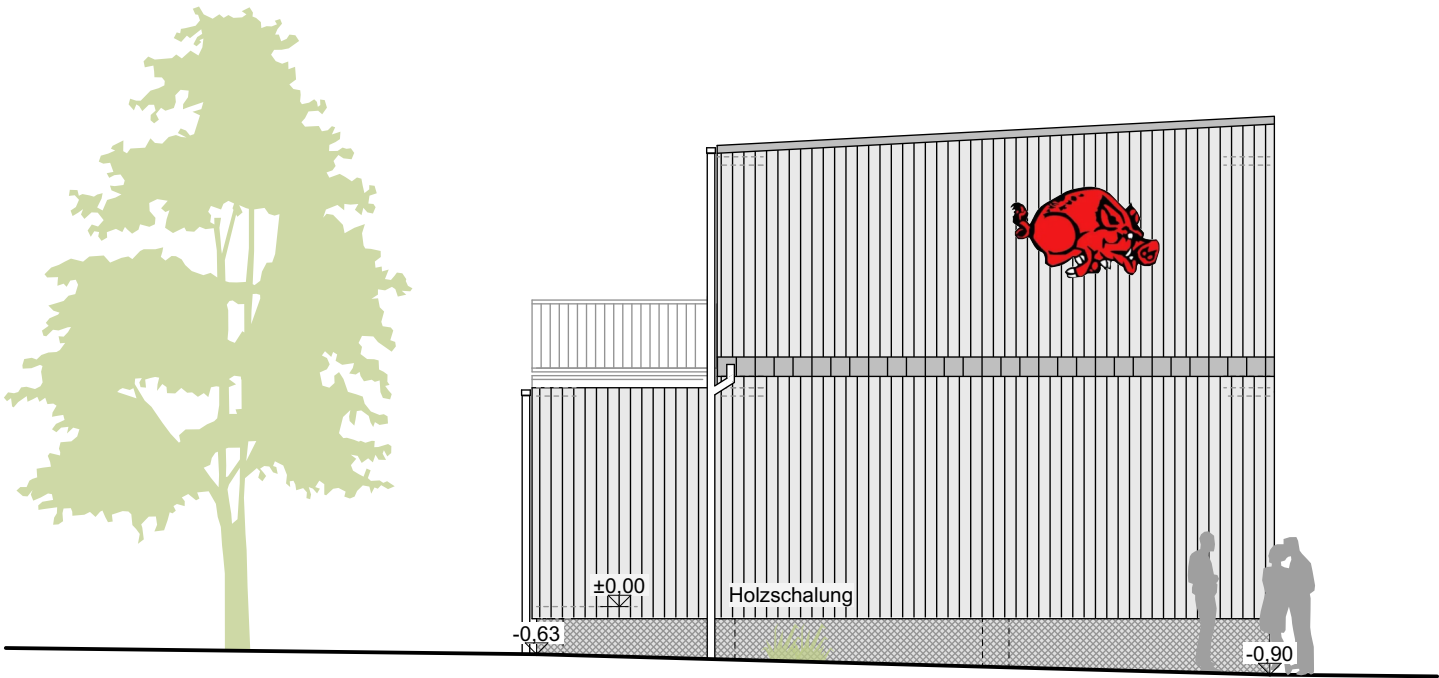
Hierzu ist u.a. auch das Fällen eines Baumes notwendig. Die Freianlagen werden gemäß Anlage auch mit 30 Fahrradstellplätzen ausgestattet.

Die Übergabe an den Nutzer ist im Mai 2026 geplant.

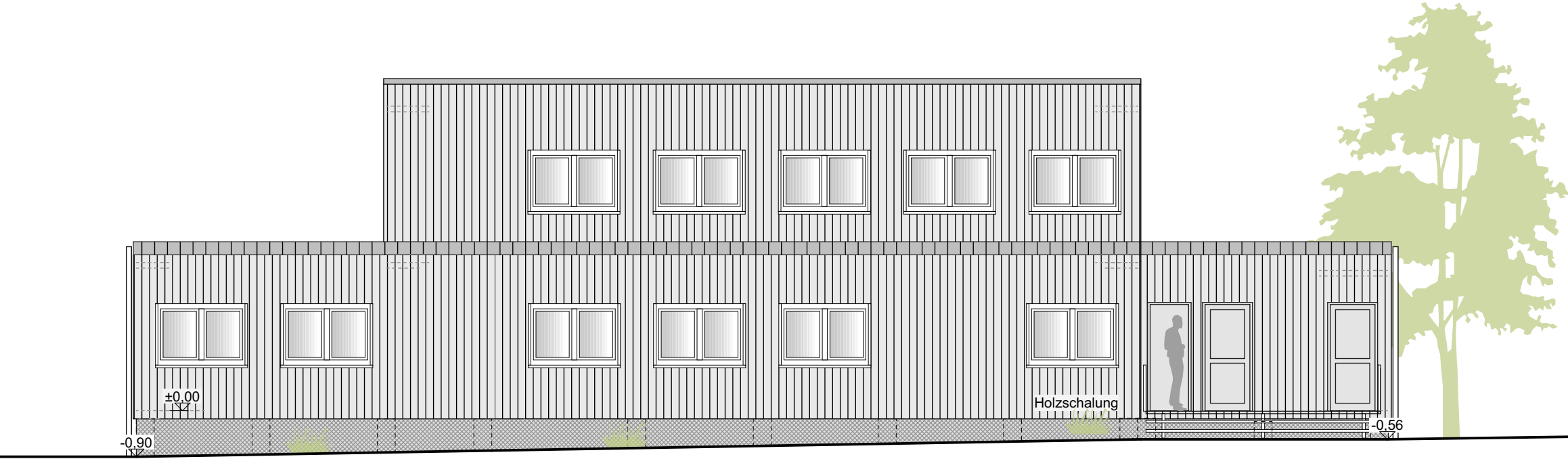
Fazit

Das Sachgebiet 45 – Hochbau empfiehlt, die Planung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs fortzuführen und dabei stets die Wirtschaftlichkeit zu wahren. Sofern es im Laufe der Bautätigkeiten zu Abweichungen insbesondere bei den Kosten kommt, wird dies dem Gremium unverzüglich zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgelegt.

Das Gesamtbudget ist in Höhe der Kostenberechnung inkl. 10% Risiko entsprechend auf 1.460.000,- € zu erhöhen. Dies ist durch das 2025 genehmigte Planungsbudget des SG 45-Hochbaus gedeckt.



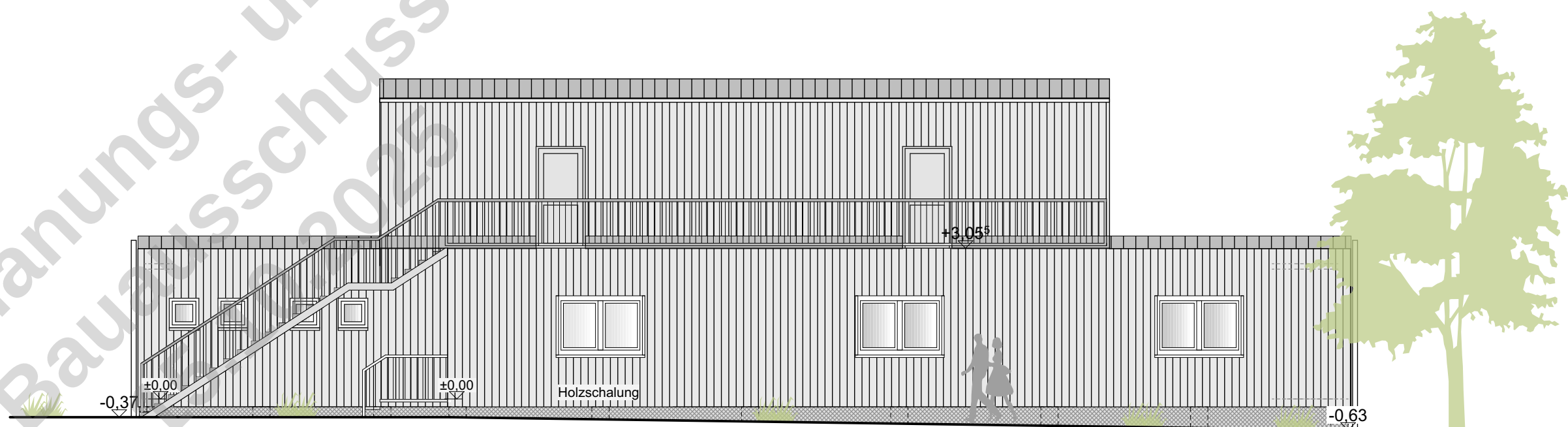
Osten



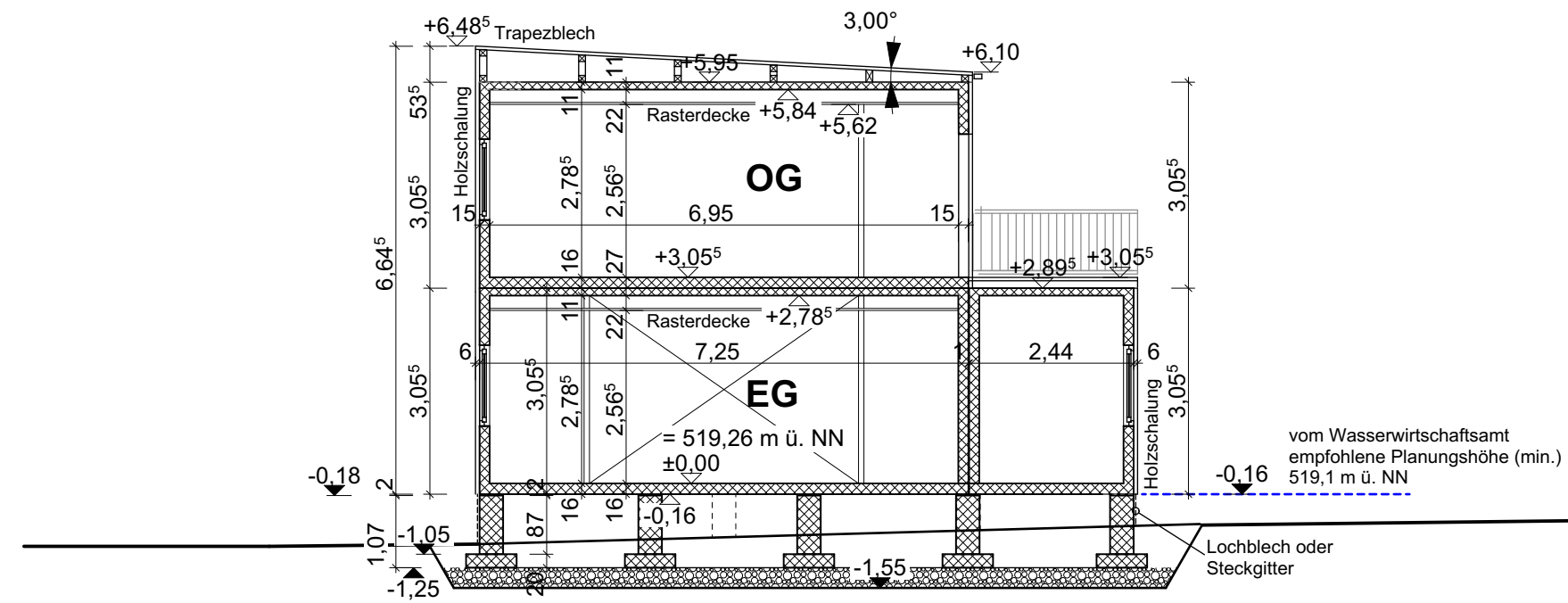
Norden



Westen



Süden



Schnitt A-A

BAUVORHABEN:
Containeranlage – Sportlerhaus, FFB

BAUORT:
**Auf der Lände 2
82256 Fürstenfeldbruck**

BAUHERR:
**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck**

ARCHITEKT:
**STEINBRECHER
ARCHITEKTEN**
Abt-Thoma-Straße 3, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141 / 354810
Mail: info@steinbrecher-architekten.de

Entwurfsplanung

**Ansichten, Schnitt A-A
- hellgrau -**

Plan Nr. Index
E 06
Projektnummer
CSH

Maßstab

1:100

Blattgröße

841x594 A1

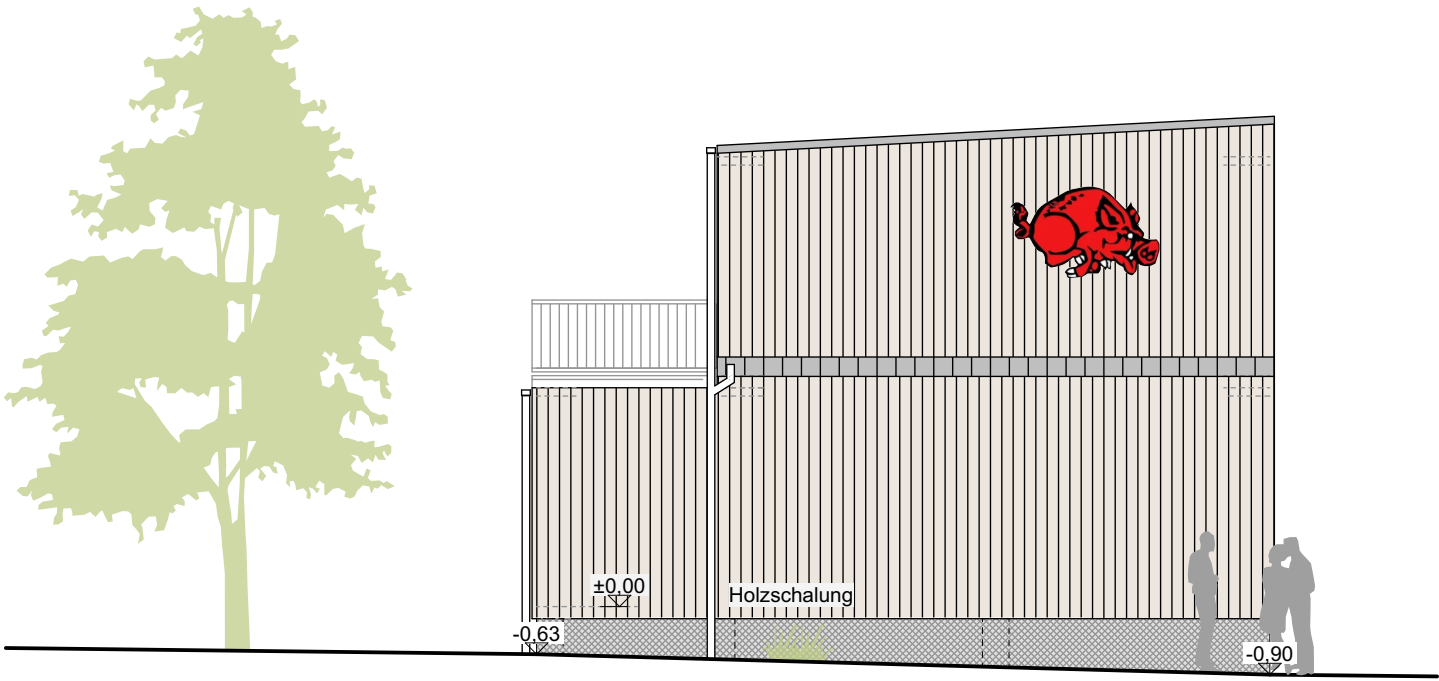
Datum

18.09.2025

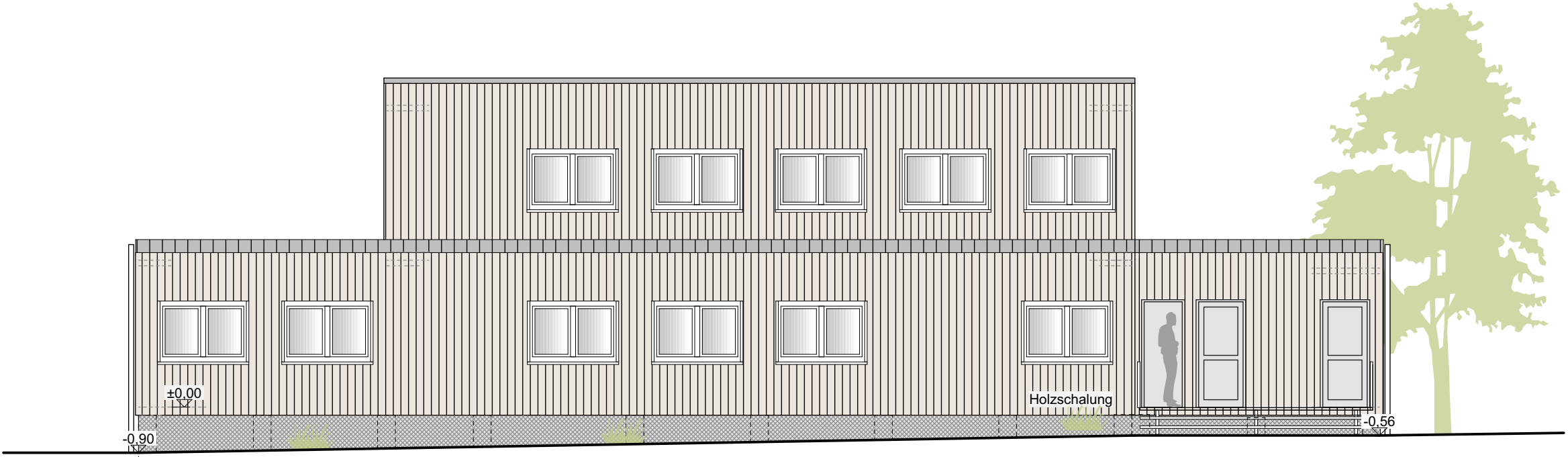
Planersteller

H.S.

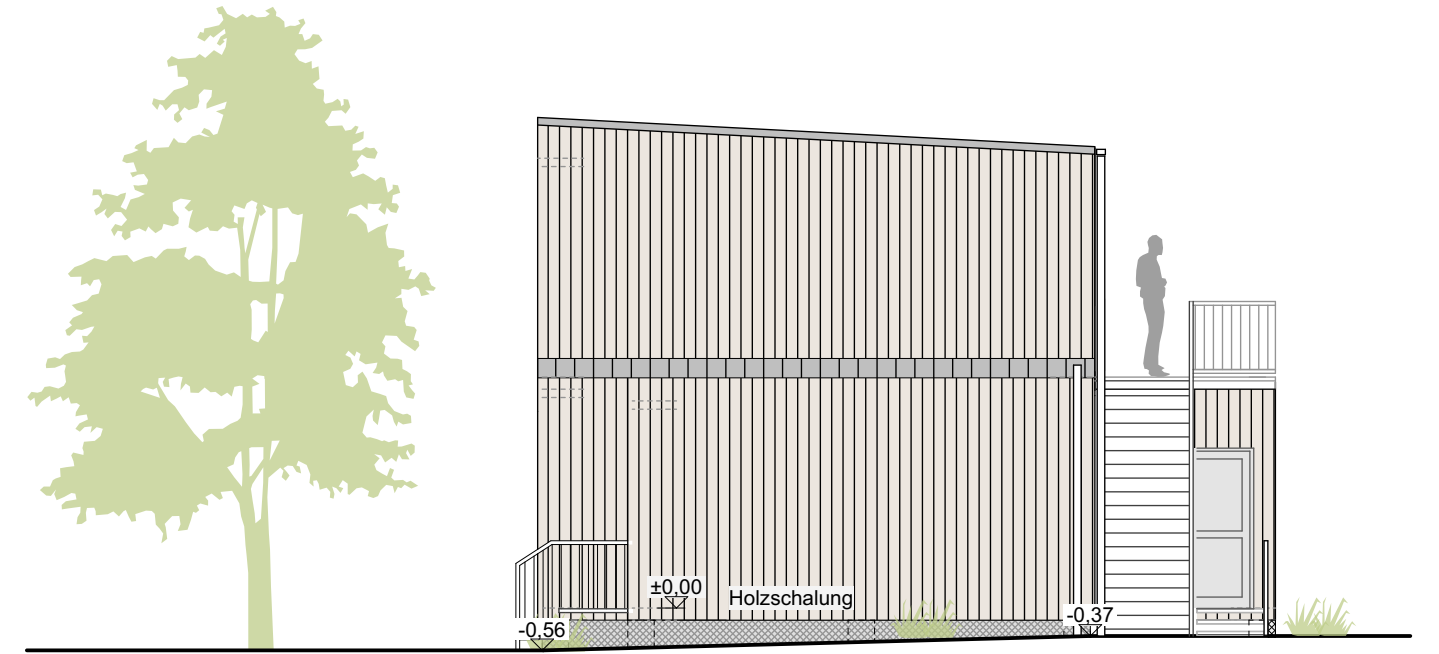
Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025



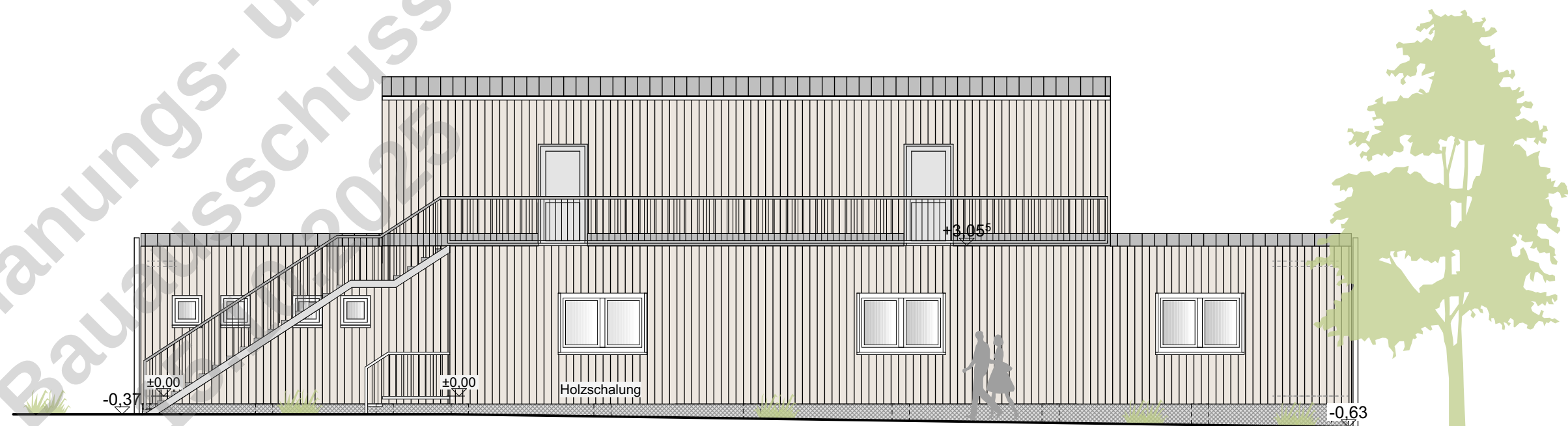
Osten



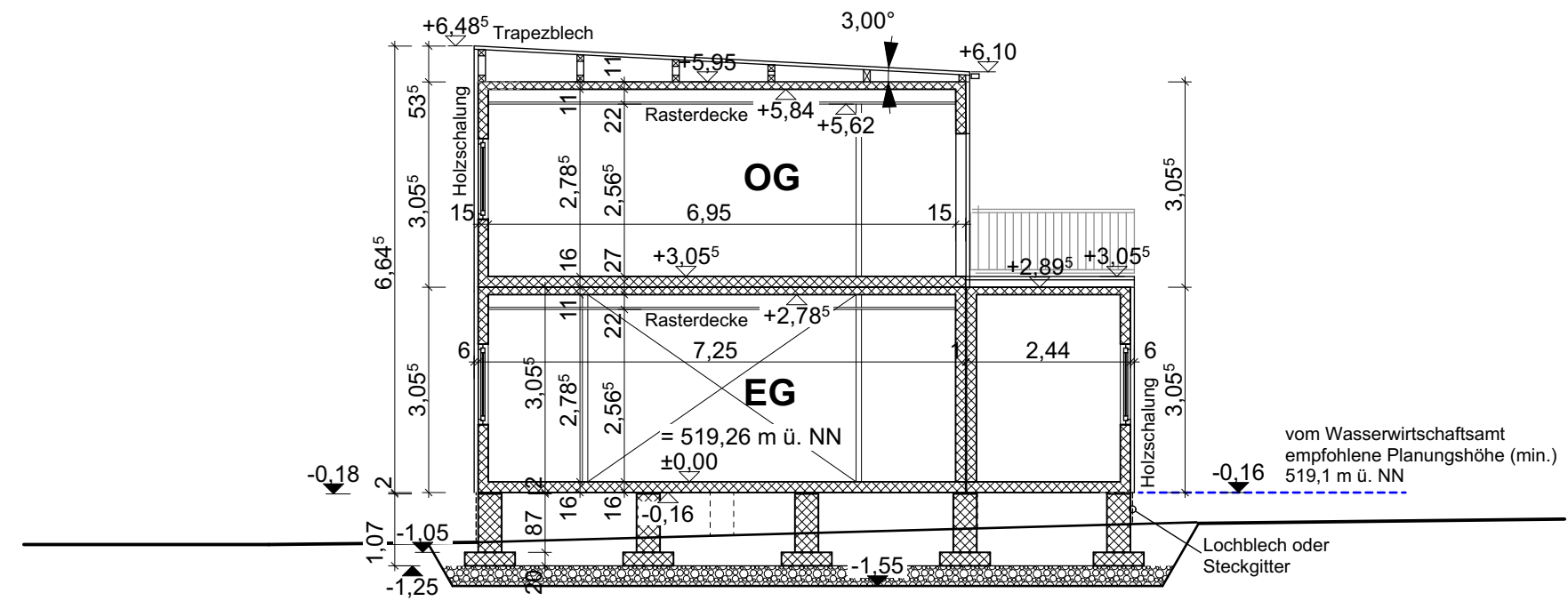
Norden



Westen



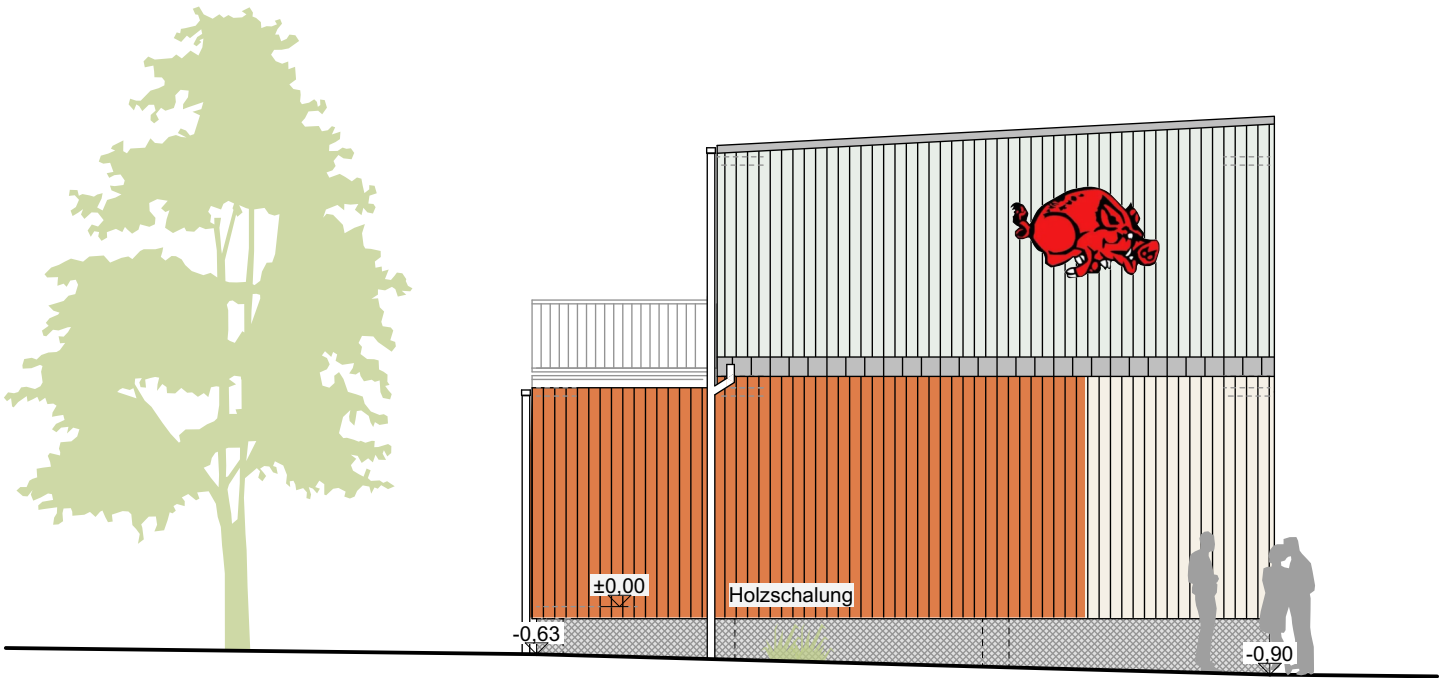
Süden



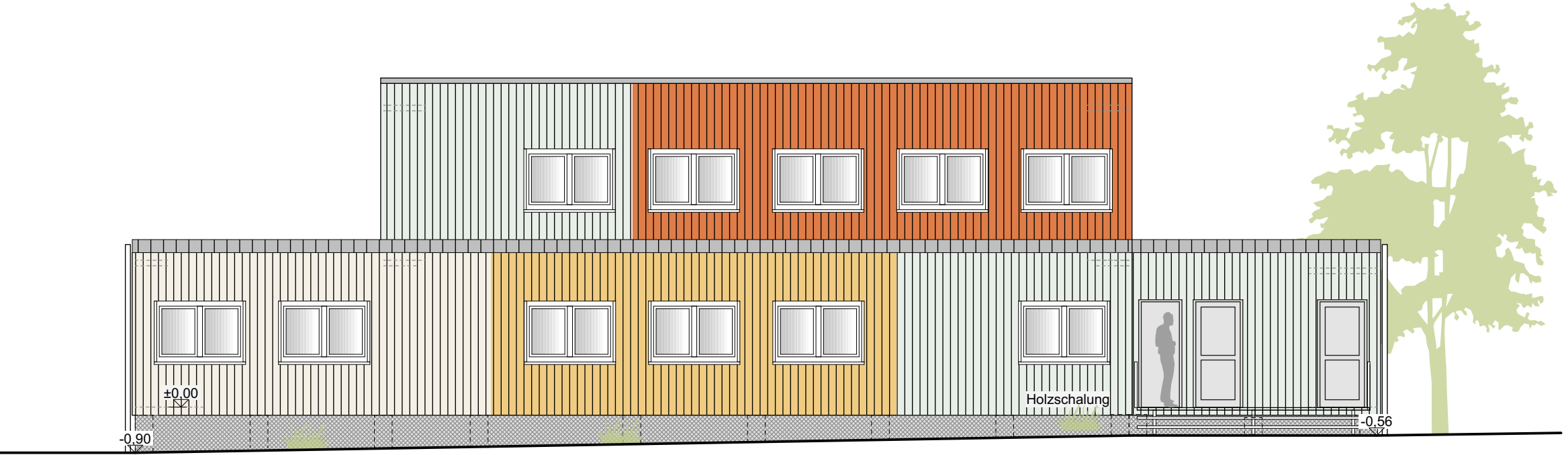
Schnitt A-A

BAUVORHABEN: Containeranlage – Sportlerhaus, FFB			
BAUORT: Auf der Lände 2 82256 Fürstenfeldbruck			
BAUHERR: Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Hauptstr. 31 82256 Fürstenfeldbruck		ARCHITEKT: STEINBRECHER ARCHITEKTEN Abt-Thoma-Straße 3, 82256 Fürstenfeldbruck Tel. 08141 / 354810 Mail: info@steinbrecher-architekten.de	
Entwurfsplanung		Ansichten, Schnitt A-A - graubraun -	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	841x594 A1	18.09.2025	H.S.

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025



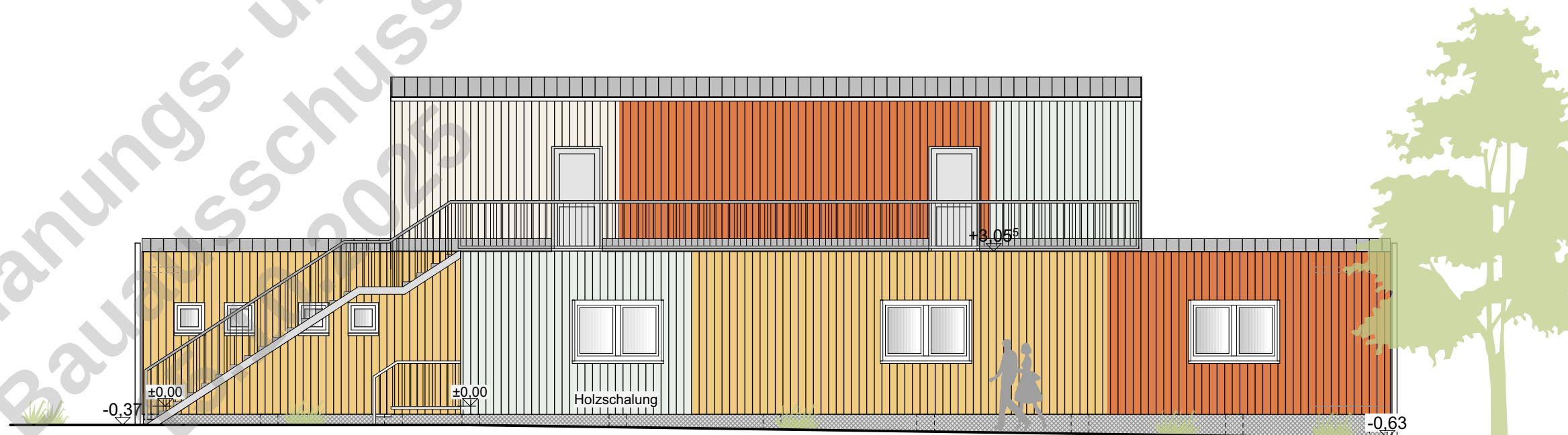
Osten



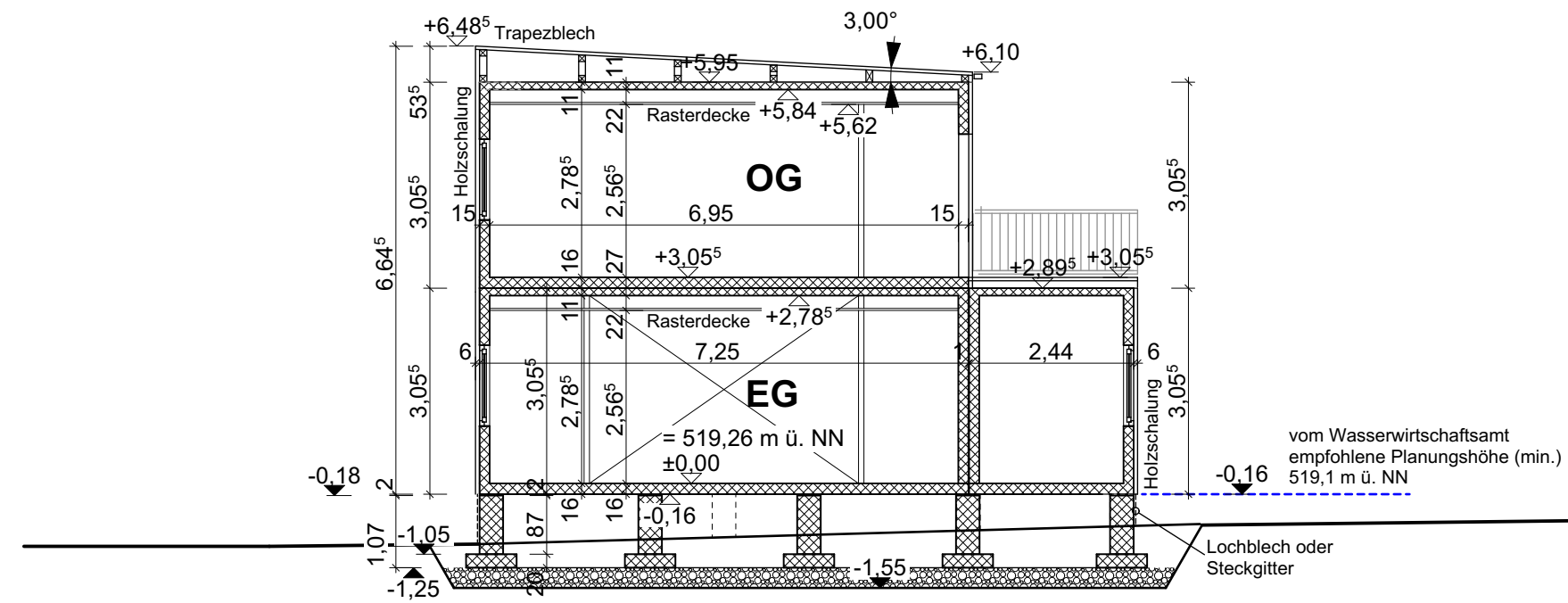
Norden



Westen



Süden



Schnitt A-A

BAUVORHABEN:
Containeranlage – Sportlerhaus, FFB
BAUORT:
**Auf der Lände 2
82256 Fürstenfeldbruck**

BAUHERR:
**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck**

ARCHITEKT:
**STEINBRECHER
ARCHITEKTEN**
Abt-Thoma-Straße 3, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141 / 354810
Mail: info@steinbrecher-architekten.de

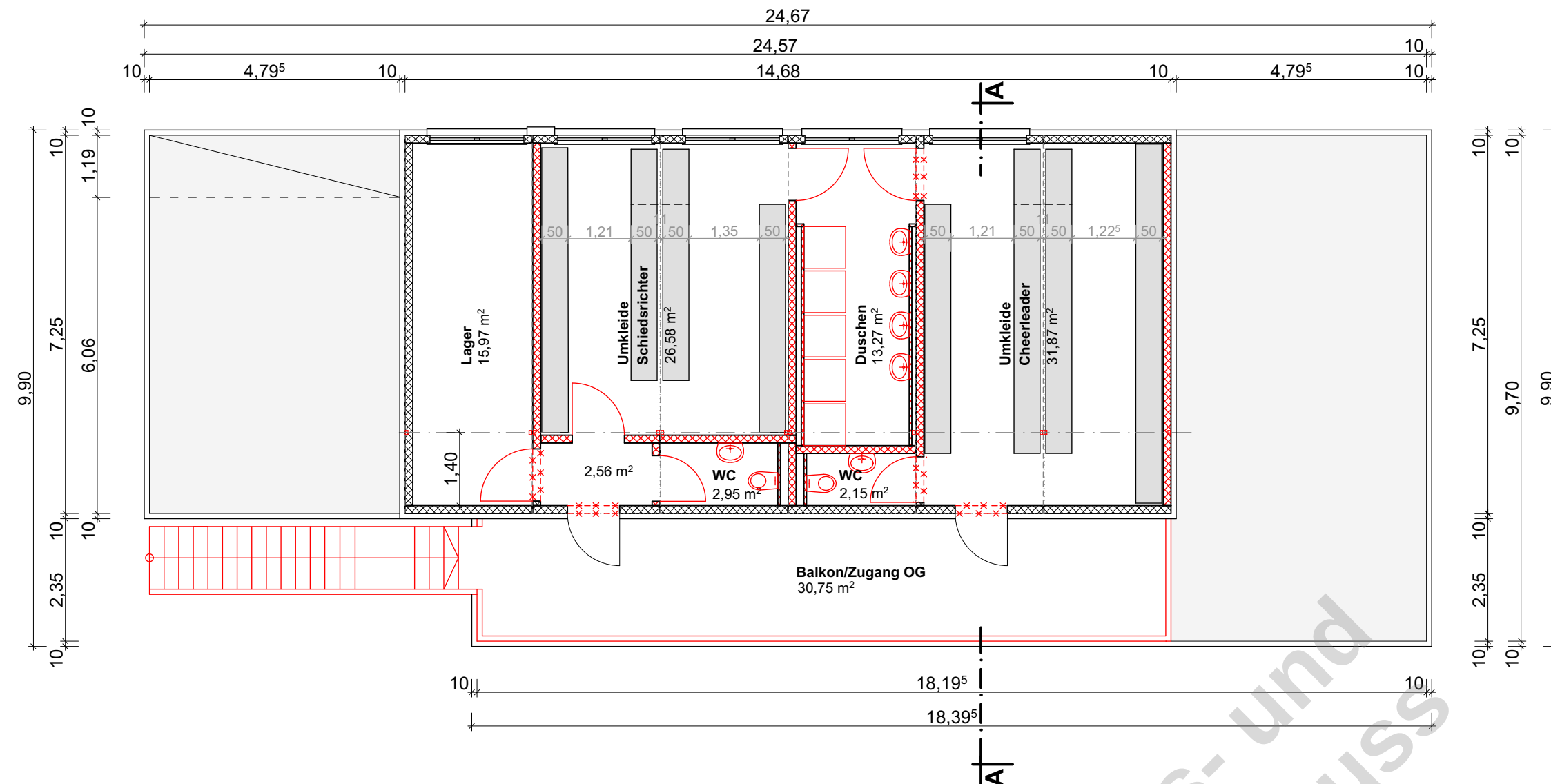
Entwurfsplanung

**Ansichten, Schnitt A-A
- Farbe hell -**

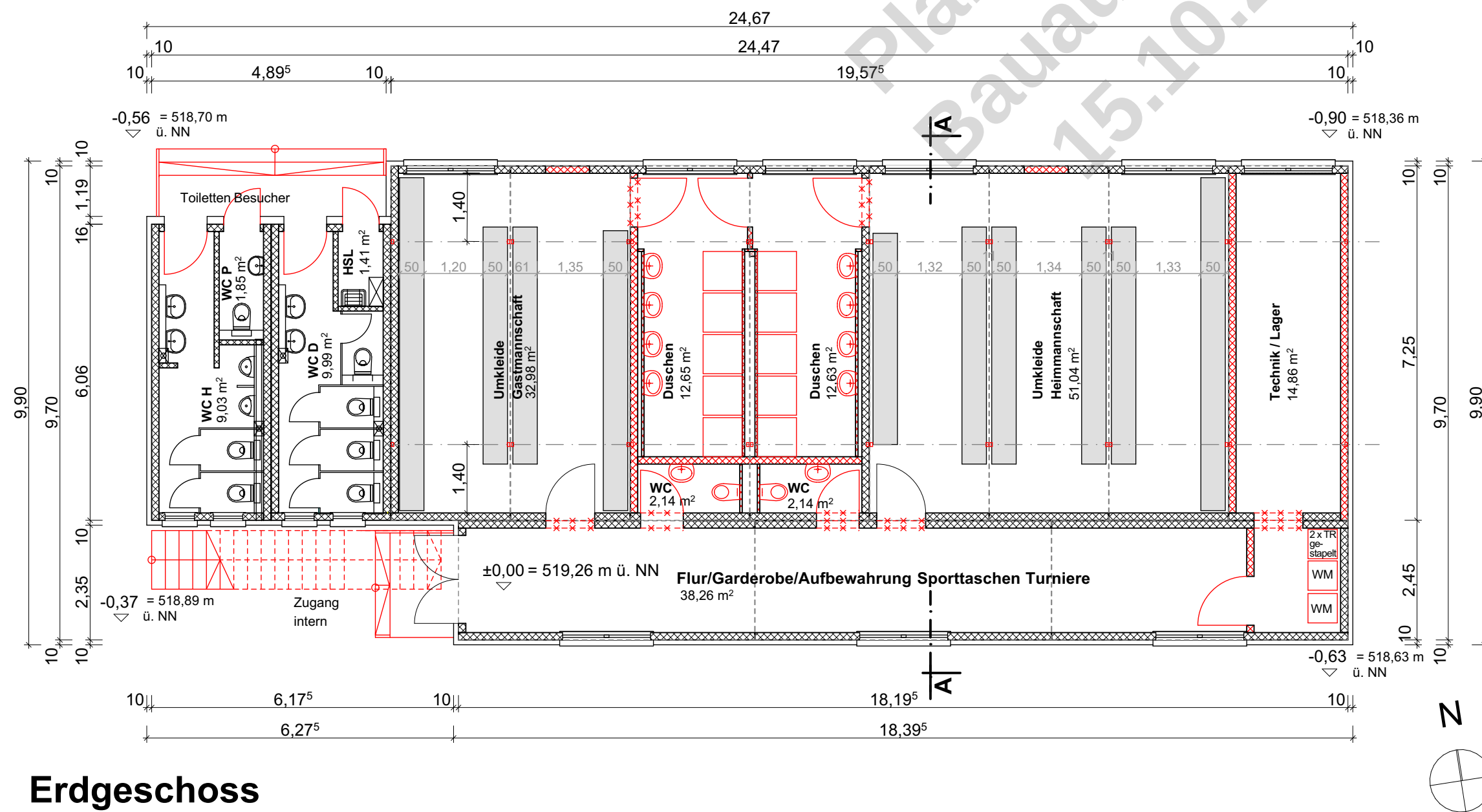
Plan Nr. Index
E 05
Projektnummer
CSH

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	841x594 A1	18.09.2025	H.S.

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

BAUVORHABEN:
Containeranlage – Sportlerhaus, FFB

BAUORT:
**Auf der Lände 2
82256 Fürstenfeldbruck**

BAUHERR:
**Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck**

ARCHITEKT:
STEINBRECHER
ARCHITEKTEN
Abt-Thoma-Straße 3, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141 / 354810
Mail: info@steinbrecher-architekten.de

Entwurfsplanung

Grundrisse

Plan Nr. Index
E 02
Projektnummer
CSH

Maßstab

1:100

Blattgröße

841x594 A1

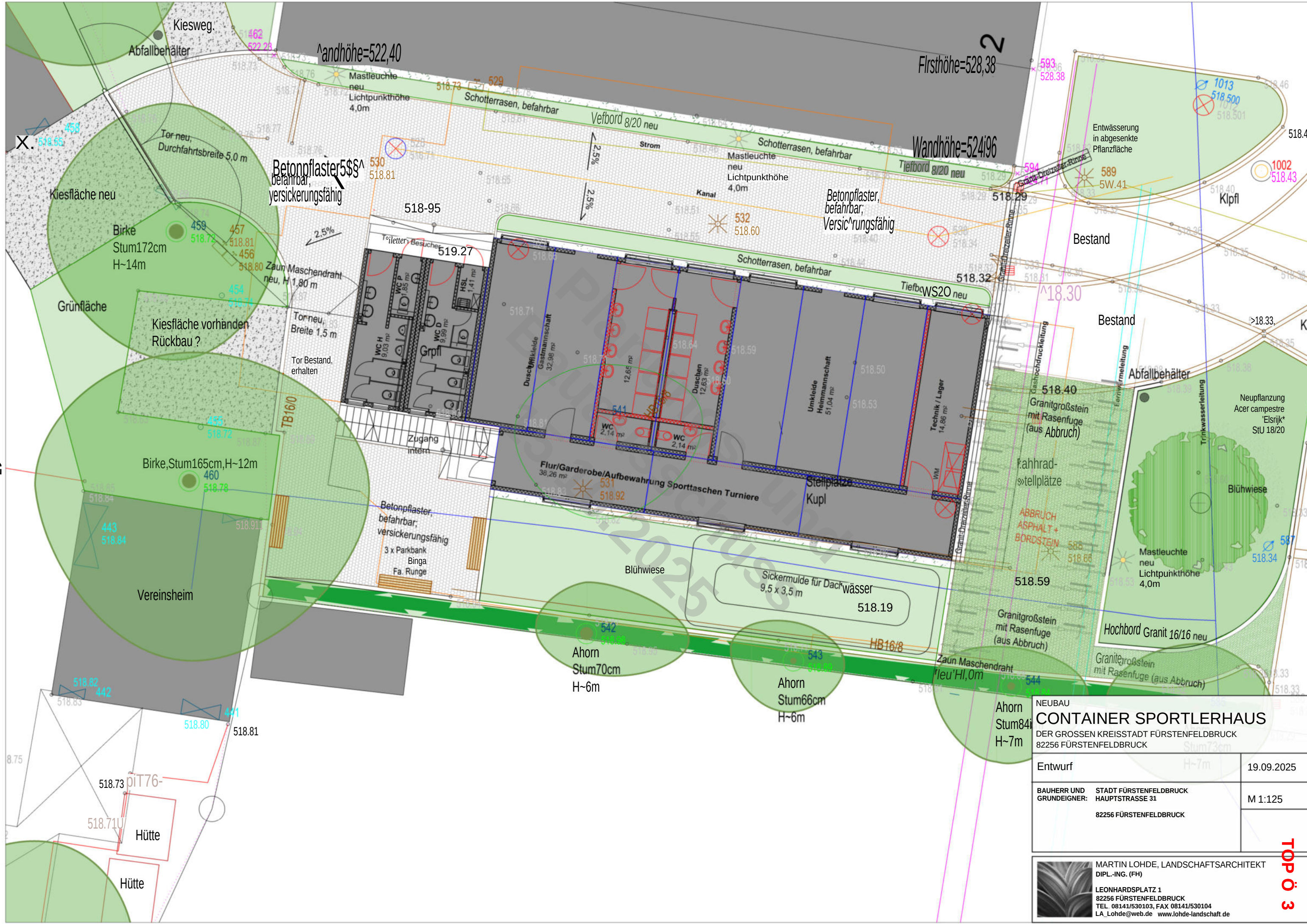
Datum

18.09.2025

Planersteller

H.S.

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025



NEUBAU

CONTAINER SPORTLERHAUS

DER GROSSEN KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK

82256 FÜRSTENFELDBRUCK

Entwurf

19.09.2025

BAUHERR UND GRUNDEIGNER:

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
HAUPTSTRASSE 31
82256 FÜRSTENFELDBRUCK

M 1:125

MARTIN LOHDE, LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.-ING. (FH)
LEONHARDSPLATZ 1
82256 FÜRSTENFELDBRUCK
TEL. 08141/530103, FAX 08141/530104
LA_Lohde@web.de www.lohde-landschaft.de

TOP 0 3

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Kostenberechnung

1. Ebene

Projekt

CSH

Containeranlage – Sportlerhaus, FFB

Bauvorhaben

Containeranlage - Sportlerhaus, FFB

Auf der Lände 2

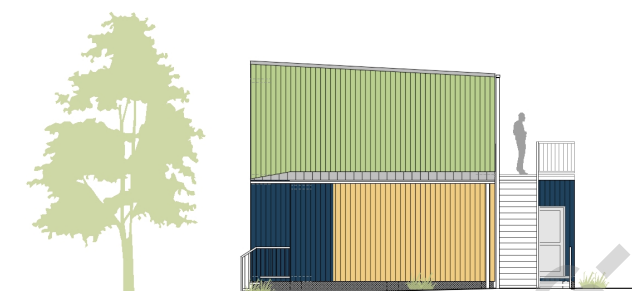
82256 Fürstenfeldbruck

Bauherr

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Hauptstr. 31

82256 Fürstenfeldbruck



Planverfasser

Steinbrecher Architekten GmbH

Abt-Thoma-Str. 3

82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141-354810

info@steinbrecher-architekten.de

Auswertung nach

DIN 276 (2018-12)

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

- Gesamt, Netto:	1.114.949,22 EUR
- zzgl. MwSt.:	211.840,34 EUR
- <u>Gesamt, Brutto:</u>	<u>1.326.789,56 EUR</u>

Seiten ohne Anlage(n)

Seiten: 2

Kostenrahmen

(nur KG-Ebene 1)

Kostenberechnung 1. Ebene

Containeranlage – Sportlerhaus, FFB (CSH)

- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)
- **Gesamt, Netto:** **1.114.949,22 EUR**
- zzgl. MwSt.: 211.840,34 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **1.326.789,56 EUR**

KG / OZ	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	EP	Gesamt EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			26.125,00 31.088,75
300	Bauwerk - Baukonstruktionen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			556.077,14 661.731,79
400	Bauwerk - Technische Anlagen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			173.318,90 206.249,49
500	Außenanlagen und Freiflächen Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			99.450,31 118.345,87
700	Baunebenkosten Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			259.977,87 309.373,66

Gesamtsumme: Containeranlage – Sportlerhaus, FFB

Gesamt, Netto: **1.114.949,22 EUR**
 zzgl. MwSt.: 211.840,34 EUR
Gesamt, Brutto: **1.326.789,56 EUR**

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025