

Sitzungsunterlagen

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

15.10.2025

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung öffentl.	5
--------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift Vorlage_Genehmigung Ö Niederschrift_PBA	7
---	---

TOP Ö 2 Jahresanträge Städtebauförderung / Sanierungsgebiet 01 Innenstadt für das Jahr 2026

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3713/2025	9
Anlage 1a Jahresantrag Städtebauförd I 2026 Lebendige Zentren Anschreiben Entwurf2 3713/2025	13
Anlage 1b Jahresantrag I 2026 Lebendige Zentren Innenstadt Entwurf Seite1 3713/2025	23
Anlage 1c Jahresantrag I 2026 Lebendige Zentren Innenstadt Entwurf Seite2 3713/2025	25
Anlage 2a Jahresantrag Städtebauförd I 2026 Innen statt Außen Anschreiben Entwurf2 3713/2025	27
Anlage 2b 2025-10-07_Bedarfsermittlung_IsA 2026 Entwurf Seite1 3713/2025	29
Anlage 2c 2025-10-07_Bedarfsermittlung_IsA 2026 Entwurf Seite2 3713/2025	31

TOP Ö 4 Schlachthof Sanierung - Realisierungswettbewerb Beschluss Auslobungstext

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3689/2025	33
Auslobungstext_akt 3689/2025	37

TOP Ö 6 Vorbescheid; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten, Errichtung von 5 Duplexparkern sowie 7 offenen Kfz Stellplätzen in der Dianastraße 3 (Fl.-Nr. 864/20, Gemarkung Fürstenfeldbruck)

Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 3628/2025	91
00_gez._Lageplan 3628/2025	97
01_Bauzeichnungen 3628/2025	99
02_BPlan 4 3628/2025	101

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

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

Amt 4 / Bauamt

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, 23.09.2025

Einladung zur **56. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 15.10.2025, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Jahresanträge Städtebauförderung / Sanierungsgebiet 01 Innenstadt für das Jahr 2026
3. Containeranlage Sportlerhaus – Freigabe Entwurfsplanung
4. Schlachthof Sanierung - Realisierungswettbewerb Beschluss Auslobungstext
5. Statusbericht stadteigener Hochbauprojekte 2. Halbjahr 2025; mündl. Bericht
6. Vorbescheid; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten, Errichtung von 5 Duplexparkern sowie 7 offenen Kfz Stellplätzen in der Dianastraße 3 (Fl.-Nr. 864/20, Gemarkung Fürstenfeldbruck)
7. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

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

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

56. 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 1	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		4-0242	Erstelldatum	08.09.2025	
Verfasser		Kurtz, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		Amt 4	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	15.10.2025	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 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 Genehmigungen der Niederschriften der **54. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 02.07.2025 und 55. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 16.07.2025.**

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3713/2025

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Jahresanträge Städtebauförderung / Sanierungsgebiet 01 Innenstadt für das Jahr 2026				
TOP - Nr.			Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		41-Rz	Erstelldatum		19.09.2025	
Verfasser		Reize, Markus	Zuständiges Amt		Amt 4 Amt 2	
Sachgebiet		41 Stadtplanung, Grünwesen	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. Jahresantrag 01 Innenstadt „Lebendige Zentren“ 2026 2. Jahresantrag 01 Innenstadt / Aumühle-Lände „Innen statt außen“ 2026
----------	--

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

Die Jahresanträge Städtebauförderung / Sanierungsgebiet 01 Innenstadt für das 2026 werden in der beiliegenden Fassung beschlossen.

Refe- rent/in	Britzelmair/CSU	Planung, Hochbau	Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in	Wollenberg/FDP	Finanzen, Liegenschaften	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			gering		
Umweltauswirkungen			gering		
Finanzielle Auswirkungen			Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Fürstenfeldbruck sind seit längerem in das Bund-Länder-Programm (bis 1991) bzw. das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen, das **jährlich fortgeschrieben** wird.

Als Grundlage für die Aufstellung des jährlichen Städtebauförderungsprogrammes dienen der Regierung die Programmanmeldungen der einzelnen Städte und Gemeinden.

Die Regierung von Oberbayern prüft die Programmanmeldungen der Städte und Gemeinden zuerst auf Förderfähigkeit und schlägt die Maßnahmen dann nach sachlichen oder räumlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit dem Innenministerium vor. Dieses stellt dann das **jährliche Förderprogramm** auf und die entsprechenden Mittel im **Landeshaushalt** zur Verfügung.

Da wie in vielen Bereichen auch für das Städtebauförderprogramm jährlich weniger Mittel zur Verfügung stehen als von den Städten und Gemeinden zur Förderung beantragt werden, legt die Regierung besonderen Wert darauf, dass **nur solche Maßnahmen** angemeldet werden, **die im jeweiligen Haushaltsjahr auch realisierbar** sind. Damit soll vermieden werden, dass die wenigen verfügbaren Landesmittel teilweise wegen überhöhter oder nicht realisierbarer Programmanmeldungen blockiert werden.

Die **Regierung fordert** aus diesem Grund seit 1995 **den verbindlichen Beschluss des Stadt-** bzw. Gemeinderates über die Jahresanträge.

Weiterhin müssen die Anträge vorab mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen und abgestimmt werden. Dies ist erfolgt. Demnach werden fast alle Maßnahme weiterhin über das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ gefördert (Förderungssatz: in der Regel 60%). Die Maßnahme „Sanierung Alter Schlachthof“ kann hingegen über das Bayerische Programm „Innen statt Außen“ gefördert werden (Förderungssatz: 80%), was einen separaten Jahresantrag erfordert.

Die beiliegenden Jahresanträge basieren auf einer **Fortschreibung früherer Anträge**. Im Antrag können nur solche Maßnahmen aufgenommen werden, die sowohl von der Finanzierung als auch von der zeitlichen Umsetzung in 2026 realistisch und realisierbar sind. Gleiches gilt für die Folgejahre.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden für das **Jahr 2026 und die folgenden Finanzplanungsjahre bis 2029** die beiliegenden Anträge erarbeitet.

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

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Regierung von Oberbayern
- Sachgebiet 34.1 -
Postfach
80534 München

E N T W U R F

Stadtplanung

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>
markus.reize@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 27.11.2025

Ihr Zeichen/
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

41/ Rz

Sachbearbeiter/
Ansprechpartner:

Herr Dachsel

Herr Reize

Frau Klein

Telefon:

08141 281-4000

08141 281-4100

08141 281-2100

Fax:

08141 282-4000

08141 282-4100

08141 282-2100

Städtebauförderung;

Jahresantrag im Bund-Länder-Programm 2026 Programm Lebendige Zentren

01 Sanierungsgebiet Innenstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Fortschreibung der Anträge der Vorjahre - die Sanierungsziele sind seitdem unverändert - möchten wir Ihnen den Stand des Verfahrens mitteilen und den beigefügten Jahresantrag 2026 erläutern. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsziele der ab dem Jahr 2026 geplanten neuen Sanierungssatzung hinsichtlich der beantragten Projekte unverändert bleiben.

I. Maßnahmen nach dem Bund- Länder- Programm

Die Maßnahmen:

- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK-West)
- Gestaltungsleitfaden Hauptstraße
- Plangutachten Viehmarktplatz
- Wegeverbindung Hauptstraße – Ludwigstraße (Brezengasserl)
- Umgestaltung Viehmarktplatz Süd
- Umgestaltung Niederbronnerplatz mit Umfeld Knabenschule
- Mehrgenerationenhaus Alte Knabenschule
- Umfeld Schule Mitte (Promenade, Theresianumweg, Vorfeld Doppelturnhalle)
- Umgestaltung Vorplatz Post Bahnhofstraße 2
- Neugestaltung Fußgängerquerung Dachauer Straße 1. BA

sind durchgeführt und wurden bereits abgeschlossen.

II. Darstellung des Verfahrensstandes der Einzelmaßnahmen:

1. VORBEREITUNGEN

zu 1.1 ISEK Innenstadt-West

Im Jahr Oktober 2015 wurde das ISEK für den Innenstadtbereich / Marktplatz-West beschlossen. Das Projekt ist mittlerweile förder technisch abgeschlossen.

zu 1.2 Vorbereitende Untersuchungen „Künstlervillen“

Die Maßnahme wird gegenwärtig nicht weiterverfolgt. Die bisherigen Untersuchungen der Verwaltung werden in die Fortschreibung des ISEK (s. Punkt 1.9) einfließen.

zu 1.3 Fortschreibung Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt

Für die Gesamtstadt wurde im Jahr 2010 das bisherige Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben, als Grundlage für weitere Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Innenstadt. Dieses wurde nunmehr im Jahr 2022 im Zusammenhang mit einem Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Gesamtstadt im Rahmen des Förderprogramms zur Konversion des Fliegerhorstes fortgeschrieben.

zu 1.4 Rahmenplan „Aumühle und Lände“

Im Bereich der Aumühle und Lände wurde im Jahr 2020 bezüglich der konkreten Gestaltung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die förderfähigen Kosten beliefen sich auf ca. 250.000.- €. Diese Maßnahme wurde über das neue Bayerische Städtebauförderungsprogramm „Innen statt Außen“ gefördert. Der auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses erarbeitete Rahmenplan wurde Ende 2024 abgeschlossen.

zu 1.5 Feinuntersuchung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße

Die Feinuntersuchung durch das Büro SEP (ohne Kreisverkehr) ist zunächst abgeschlossen und wird ggf. mit Kreisverkehr weitergeführt.

zu 1.6 Plangutachten „Viehmarktplatz“

Im Bereich Viehmarktplatz wurde in den Jahren 2016 und 2017 aufbauend auf den Ergebnissen des Moderationsverfahrens (s. Punkt 1.1) bezüglich der konkreten Gestaltung ein Plangutachten (Mehrfachbeauftragung) mit drei Planungsbüros durchgeführt. Die Kosten betrugen ungefähr 340.000.- €. Seitens der Regierung von Oberbayern wurden förderfähige Kosten in Höhe von 210.000.- anerkannt. Das Projekt ist mittlerweile förder technisch abgeschlossen.

zu 1.7 Feinuntersuchung Taubenhaus (s. Pkt. 3.20)

Im Jahr 2024 soll auf Grundlage des Rahmenplans Aumühle und Lände (s. Punkt 1.4) als Feinuntersuchung eine Machbarkeitsstudie erfolgen. Die Realisierung ist ab dem Jahr 2027 vorgesehen.

zu 1.8 Feinuntersuchung Fußgängerbrücke östlich der Amperbrücke B2

Seitens der Stadt bestand vor längerer Zeit die Absicht, zwischen dem Bereich Pruggmayrstraße / Kirche St. Magdalena und der Münchner Straße auf Höhe des Stockmeierwegs eine Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu errichten (s. Punkt 3.14). Dies wurde jedoch mangels Verfügbarkeit eines hierfür erforderlichen Grundstücks nicht weiter verfolgt. Mittlerweile wurde das hierfür erforderliche Grundstück an eine Stiftung vererbt, die sich eine derartige Verbindung grundsätzlich vorstellen kann. Die Stadt beabsichtigt, hierfür ab dem Jahr 2029 eine Feinuntersuchung im Sinne einer Machbarkeitsstudie zu beauftragen.

zu 1.9 Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK):

Im Oktober 2015 wurde das ISEK für den Innenstadtbereich / Marktplatz-West beschlossen (s. Punkt 1.1). Dieses wird ab dem Jahr 2023 für die Gesamtstadt fortgeschrieben (förderfähige Kosten incl. Stadtlabor: ca. 395.000.- €). Ein entsprechender Förderbescheid liegt vor.

zu 1.10 Gestaltungsleitfaden für das Denkmalensemble Hauptstraße

Im Jahr 2023 wurde mit der Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens für den Bereich Hauptstraße begonnen. Ein entsprechender Förderbescheid bzgl. förderfähiger Kosten in Höhe von 27.800 € liegt vor. Der fördertechnische Abschluss ist im Jahr 2025 erfolgt.

2. GRUNDERWERB

Für etwaige Grunderwerbskosten werden keine Fördermittel beantragt.

3. BAU-/ ORDNUNGSMASSNAHMEN

zu 3.1.1 Ausbau Wegeverbindung Niederbronnerplatz - Park am Marthabräuweiher

Im Jahr 2014 wurde die gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung vom Niederbronnerplatz zum Park am Marthabräuweiher (sog. Promenade) durchgeführt. Die Kosten betrugen insgesamt ungefähr 290.000 €.

zu 3.1.2 Vorfeld Doppelturnhalle (Erweiterung Parkplatz)

Im Zuge der Umgestaltung des Ausbaus Wegeverbindung Niederbronnerplatz - Park am Marthabräuweiher (Maßnahme 3.1.1, s. o.) wurde im Jahr 2014 der Parkplatz vor der Doppelturnhalle erweitert. Die Kosten betrugen ungefähr 122.000 €.

zu 3.2 Ausbau Theresianumweg

Im Zusammenhang mit dem im Jahr 2014 abgeschlossenen Umbau des ehemaligen Graf-Rasso-Gymnasiums zu einer Grundschule, wurde der Theresianumweg zusammen mit dem Schulvorfeld umgestaltet. Die Kosten betragen insgesamt ungefähr 375.000 €. Es sind nach Abzug von Ausbaubeiträgen förderfähige Kosten in Höhe von ca. 224.000 € angefallen.

zu 3.3 Ausbau Kirchstraße (Abschnitt Marktplatz – Schulweg)

In Fortführung des abgeschlossenen Umbaus „Marktplatz“, der in Stadtrat und Bevölkerung eine überwiegend positive Resonanz gefunden hat, ist die Umgestaltung der Kirchstraße einschließlich des Kirchvorplatzes bei St. Magdalena vorgesehen. Dazu soll dieser Bereich mit seiner historischen Bausubstanz gestalterisch aufgewertet und umfassend verkehrsberuhigt werden, wobei die Erschließungsfunktion gesichert sein soll.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach Schätzung durch das Büro SEP auf ca. 515.000 €. Die Realisierung ist ab dem Jahr 2028 vorgesehen.

zu 3.4.1 Wegeverbindungen Hauptstraße – Ludwigstraße und Pucher Straße – Schöngeisinger Straße

Diese Wegeverbindungen sind im Teilbebauungsplanentwurf 1/1a (Bereich Innenstadt West) enthalten. Die Realisierung des ersten Abschnitts (Brezngasserl) der Wegeverbindungen Hauptstraße – Ludwigstraße ist im Jahr 2016 erfolgt. Die Realisierung der übrigen Wegeverbindungen erfolgt nach Abschluss der geplanten Hochbaumaßnahme Anfang 2024. Der fördertechnische Abschluss ist im Jahr 2025 erfolgt.

zu 3.4.2 Wegeverbindungen Volksfestplatz – Viehmarkt bzw. Innenstadt

Im Zuge des Moderationsverfahrens zur Umgestaltung des Viehmarktplatzes ab dem Jahr 2014 hat sich herauskristallisiert, dass eine Aufwertung der Wegeverbindungen zwischen dem Parkplatz auf dem Volksfestplatz und dem Viehmarktplatz entlang des sog. Telekom-Areals eine große Bedeutung zukommt, um zukünftig die Zahl der Parkplätze auf dem Viehmarktplatz reduzieren zu können. Aus diesem Grund wurde seinerzeit diese Maßnahme zusammen mit den parallel verlaufenden Wegeverbindungen zum Viehmarktplatz sowie zur Hauptstraße (Marktplatz) im Bereich der Jakob-Groß-Straße und der Aumillerstraße in den Jahresantrag Städtebauförderung aufgenommen. Die Wegeverbindung entlang des sog. Telekom-Areals bis zum Viehmarktplatz (incl. Querung der Pucher Straße) sollte im Zuge einer damals geplanten städtebaulichen Entwicklung aufgewertet werden. Diese Entwicklung hat sich seitens des Grundstückseigentümers immer weiter verzögert und ist derzeit nicht absehbar. Dennoch erscheint eine Aufwertung als machbar und sinnvoll. Mittlerweile wurde in der Pucher Straße ein Fußgängerüberweg errichtet. Die Maßnahme soll ab dem Jahr 2028 erfolgen (Kosten: ca. 150.000 €).

zu 3.5.1 Verkehrsberuhigung Ludwigstraße / Viehmarktplatz Nord

Die Umgestaltung des nördlichen Viehmarktplatzes incl. Viehmarktstraße sowie der Anschluss im Bereich der Ludwigstraße sollen erst nach Fertigstellung der Tiefgarage (s. Punkt 3.6) sowie der Bebauung (s. Punkt 3.5.2) erfolgen. Die Gesamtkosten für die Umgestaltung betragen nach derzeitigen Schätzungen ca. 2,9 Mio. €. Der Zeitpunkt der Umgestaltung ist abhängig vom Zeitpunkt der Bebauung, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist.

zu 3.5.2 Marktgebäude mit Überdachung/ Viehmarktplatz

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Viehmarktplatzes (s. Punkt 3.5.1) soll die Errichtung eines Marktgebäudes mit einer Teilüberdachung des Viehmarktplatzes erfolgen. Die Gesamtkosten betragen nach derzeitigen Schätzungen zwischen ca. 1,5 und 4,5 Mio. €, wobei davon ausgegangen wird, dass ein Großteil der Kosten durch einen privaten Investor getragen wird. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist derzeit noch nicht absehbar.

zu 3.5.3 Viehmarktplatz Süd

Auf Grundlage des Plangutachtens (s. Punkt 1.6) erfolgt nunmehr seit diesem Jahr die Umgestaltung des südlichen Viehmarktplatzes. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat im Rahmen des Sonderprogramm Innenstädte beleben für den südlichen Viehmarktplatz eine Förderzusage für ca. 2,4 Mio. € förderfähige Kosten (Zuschuss: ca. 1,92 Mio. € = 80%) erhalten. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern können die übrigen Baukosten mit Städtebaufördermitteln aufgestockt werden (Fördersatz: 60%). Bisher wurden auf Grundlage einer Kostenschätzung ausgehend von Gesamtkosten (Bau- und Planungskosten) in Höhe von ca. 3,0 Mio. € förderfähige Kosten in Höhe von ca. 2,8 Mio. € anerkannt. Die Gesamtkosten für die Umgestaltung betragen nach derzeitigem Kenntnisstand rund 3,9 Mio. €. Eine Erhöhung der förderfähigen Kosten auf ca. 3,5 Mio. € wurde in Aussicht gestellt.

zu 3.6 Öffentliche Tiefgarage / Viehmarktplatz

Im Zuge der Umgestaltung des Viehmarktplatzes (s. Punkte 3.5.1 und 3.5.2) soll unter dem nördlichen Viehmarktplatz eine öffentliche Tiefgarage errichtet werden, die durch die Stadt finanziert wird. Die genaue Größe wird im Zuge des Plangutachtens festgelegt (s. Punkt 1.6). Bei 145 Stellplätzen ergäben sich nach den aus der bisherigen Planung bekannten Kosten, Gesamtkosten in Höhe von ca. 6,1 Mio. €. Seitens der Regierung von Oberbayern wurde signalisiert, dass für dieses Projekt wie in vergleichbaren Fällen die bisherige Grenze an förderfähigen Kosten (max. 10.000 € / Stellplatz) aufgehoben werden kann, so dass sich die Förderung deutlich erhöht. Der Zeitpunkt der Umgestaltung ist abhängig vom Zeitpunkt der Bebauung, welcher gegenwärtig noch nicht absehbar ist.

zu 3.7, 3.8, 3.9 Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Zufahrt zur Aumühle (Bullachstraße und Leonhardsplatz):

Für den Bereich der Aumühle / Stadtwerke mit dem historischen Bereich der Bullachstraße bis zum Leonhardsplatz wurde im Rahmen einer Feinuntersuchung geklärt, wie die derzeit stark versiegelten Freiflächen um die Aumühle im Rahmen einer Nachfolgenutzung verbessert und gesichert werden können. Die Feinuntersuchung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass ein Ausbau der Bullachstraße möglich ist. Im Bereich der Aumühle soll nunmehr seitens der Stadt lediglich der Vorbereich zwischen Stadtbibliothek und dem ehemaligen Stadtwerkeareal in Verlängerung der Bullachstraße umgestaltet werden. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.06.2008 abgelehnt, die Planung einer Straßenverbindung zwischen Fürstenfelder Straße und Bullachstraße (Durchstich) weiter zu führen. Die Umgestaltung soll, ohne Durchstich, wie bisher über den Leonhardsplatz erfolgen. Hierzu werden Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung geprüft, die eine niveaugleiche Umgestaltung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässt. Die Umgestaltung des Leonhardsplatzes ist im Jahr 2029 vorgesehen. Die Umgestaltung der des Bereichs vor der Stadtbibliothek am Ende der Bullachstraße ist ebenfalls ab dem Jahr 2030 vorgesehen.

zu 3.10 Fortführung der Wegeverbindung Kneipp-Insel/Amperbrücke

Mit den von dieser Wegeverbindung betroffenen Grundstückseigentümern ist eine kurzfristige Einigung leider immer noch nicht zu erwarten. Eine Realisierung wird daher voraussichtlich frühestens ab dem Jahr 2030 möglich sein.

zu 3.11 Amperstege (Kanalsteg, Ampersteg)

Gemäß Sanierungskonzept und Feinuntersuchung Bullachstraße ist die Schaffung einer zusätzlichen Brückenverbindung von der Aumühle über die Kneippinsel zur Ledererstraße vorgesehen. Die Planung und Realisierung sind frühestens ab dem Jahr 2029 geplant.

zu 3.12 Wegeverbindung von der Schöngeisinger Straße auf der Höhe des City-Points zur Lände (Brücke Biomarkt)

Für diese Wegeverbindung hat sich die Stadt auf dem Areal Schöngeisinger Straße 47 ein Wegerecht gesichert. Für die Gestaltung der Verbindungsbrücke soll im Jahr 2023 ein Plangutachten erfolgen. Die Maßnahme soll spätestens im Jahr 2025 realisiert werden. Nachdem die Brücke nicht barrierefrei errichtet werden kann ist nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern eine Förderung nicht möglich. Die Maßnahme wurde deshalb im Jahresantrag 2025 herausgenommen.

zu 3.12.1 Sanierung Alter Schlachthof auf der Lände

Der denkmalgeschützte Alte Schlachthof auf der Lände soll in den kommenden Jahren als öffentliches Gebäude saniert werden. Eine Machbarkeitsstudie liegt vor. Demnach wird von Gesamtkosten in Höhe von ca. 13,1 Mio. € ausgegangen (ohne Indexkosten und Risikozuschlag). Im Jahr 2024 wird mit Notsicherungsmaßnahmen begonnen.

Im Jahr 2025 soll mit der Planung begonnen werden. Eine erste Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt bezüglich einer Denkmalförderung ist erfolgt. Demnach ist grundsätzlich für einzelne Kosten auch eine Denkmalförderung denkbar. Nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ist eine Förderung über das bayerische Förderprogramm Innen statt Außen (Fördersatz 80%) möglich. Die Maßnahme wurde deshalb im Jahr 2024 aus diesem Jahresantrag herausgenommen.

zu 3.13 Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung

Zur Verbesserung der Freiflächenqualität im privaten Bereich sollen Privatpersonen im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms Fördermittel von der Regierung von Oberbayern und von der Stadt Fürstenfeldbruck erhalten. Entsprechende Förderrichtlinien wurden erarbeitet und sind seit dem 01.06.2004 in Kraft. Dieses Förderprogramm wurde kaum angenommen und wurde deshalb im Jahresantrag 2025 herausgenommen.

zu 3.14 Fußgängersteg entlang der Amper

Zwischen Amperbrücke und der Kirche St. Magdalena soll entlang des Nordufers ein Fußgängersteg errichtet werden, um eine attraktive Fußwegverbindung in das Quartier östlich des Marktplatzes zu schaffen, ergänzt durch einen Zugang zum Wasser (Slipstelle für Boote). Die Wegeverbindung ist bereits im Sanierungskonzept enthalten und soll nach Osten hin entlang des Friedhofs fortgesetzt werden. Für den ersten Bauabschnitt (Gesamtkosten: ca. 65.000 €) wurden förderfähige Kosten von ca. 55.000 € anerkannt. Die Planung und Realisierung sind ab dem Jahr 2030 geplant. Langfristig ist angedacht, von diesem Fußgängersteg aus in Verlängerung der Schulstraße eine Brückenverbindung über die Amper zu schaffen.

zu 3.15 Umgestaltung Pruggmayerstraße und Umfeld St. Magdalena

Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes soll der o. g. Bereich umgestaltet werden. Die Aufwertung ist bereits im Sanierungskonzept enthalten. Die Planung und Realisierung sind ab dem Jahr 2030 geplant.

zu 3.16 Neugestaltung Querung Dachauer Straße

Für den ersten Bauabschnitt wurden von Gesamtkosten in Höhe von ca. 180.000 € förderfähige Kosten in Höhe von ca. 111.000 € anerkannt. Die Umsetzung wurde im Jahr 2024 abgeschlossen.

zu 3.17 Umgestaltung Augsburger Straße im Bereich zwischen Marktplatz und Marthabräustraße

Im Zusammenhang mit einer geplanten Straßensanierung durch das staatliche Hochbauamt Freising soll dieser Bereich in den nächsten Jahren städtebaulich aufgewertet werden (s. Pkt. 1.5). Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 600.000 €. Davon fallen ca. 60.000 € an Planungskosten im Jahr 2029 an. Die Realisierung ist dann ab dem Jahr 2030 vorgesehen.

zu 3.18 Umbau Münchner Straße im Bereich zwischen Amperbrücke und Stockmeierweg

Im Zusammenhang mit einer geplanten Straßensanierung durch das staatliche Bauamt Freising soll dieser Bereich voraussichtlich im Jahr 2029 umgestaltet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 600.000 €. Davon fallen ca. 100.000 € Planungskosten an.

zu 3.19 Umbau ehemaliges Lichtspielhaus

Der förderrechtliche Abschluss der Maßnahme ist im Jahr 2020 erfolgt.

zu 3.20 Umbau Taubenhaus (Alte Mühle)

Im Anschluss an die Verlagerung der Stadtwerke soll im Bereich der ehemaligen Aumühle (Bullachstr. 27) der derzeit leerstehende westliche Gebäudeteil (sog. Taubenhaus; Baudenkmal) umgenutzt werden. Die Stadt hat mittlerweile das Areal von den Stadtwerken erworben. Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie Alte Mühle (Taubenhaus) ein privater Investor gesucht werden. Die Stadt ist bereit, sich an förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 600.000 € (incl. Feinuntersuchung, s. Punkt 1.8) zu beteiligen. Im Zuge des weiteren Projektverlaufs wird geprüft, ob eine höhere Beteiligung möglich und sinnvoll ist.

zu 3.21 Umgestaltung Vorplatz Post Bahnhofstraße 2

Die Realisierung und förderrechtliche Abwicklung ist im Jahr 2016 erfolgt.

zu 3.22 Umgestaltung Wegeverbindung Silbersteg

Die Wegeverbindung von der Schöngeisinger Straße über den Silbersteg zur Bullachstraße soll analog zur Wegeverbindung Hauptstraße - Ludwigstraße (Brezngasserl; s. Punkt 3.4.1) ab dem Jahr 2030 umgestaltet werden. Die Gesamtkosten für den nördlichen Abschnitt belaufen sich auf ca. 95.000 €. Der südliche Abschnitt ist erst nach Abschluss des Rahmenplans Aumühle und Lände (s. Punkt 1.4) im Zusammenhang mit der Neubebauung im Bereich des ehemaligen Stadtwerkeareals sinnvoll.

zu 3.23 Neubau Wegeverbindung „Deichensteg“

Die vorhandene Fußgängerbrücke (sog. „Deichensteg“) zwischen der Emmeringer Straße und der Weiherstraße soll im Jahr 2029 erneuert und in diesem Zuge als Brückenverbindung für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden.

Die Gesamtkosten für den nördlichen Abschnitt belaufen sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 680.000 €. Mit den Planungen soll im Jahr 2028 begonnen werden.

zu 3.24 Neubau Brücke zwischen Aumühle -und Lände

Auf Grundlage des Rahmenplans soll als einer der ersten baulichen Maßnahmen zwischen dem Bereich der ehemaligen Aumühle und Lände eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 780.000 €. Hierzu soll im Jahr 2026 ein Wettbewerb durchgeführt und im Jahr 2027 mit der Planung begonnen werden.

zu 3.25 Neubau Sitzstufenanlage westlich der ehemaligen Aumühle (Taubenhaus)

Westlich der ehemaligen Aumühle (Taubenhaus) soll auf Grundlage des Rahmenplans das Amperufer mit einer Sitzstufenanlage aufgewertet werden.

Die Gesamtkosten belaufen sich nach ersten groben Schätzungen auf ca. 155.000 €. Mit der Planung soll im Jahr 2027 begonnen werden.

4. Sonstiges

zu 4.1 Verfügungsfonds Stadtmarketing

Es ist ein Verfügungsfonds Stadtmarketing geplant. Die Finanzierung der privaten Seite erfolgt durch das Stadtmarketing-Forum des Gewerbeverbandes Fürstenfeldbruck. Die förderfähigen Kosten betragen zunächst 25.000 €.

Über den Verfügungsfonds sollen überwiegend Maßnahmen für den Strukturaufbau eines Innenstadtmarketings „Akteure gemeinsam aktiv“ (Veranstaltungen, Aktionen und Planungen) erfolgen. Es ist angedacht, im Folgejahr über den Verfügungsfonds den Aufbau einer Interessengemeinschaft als Grundlage für ein aktives Innenstadtmarketing und Flächenmanagement zu finanzieren. Dabei ist vorgesehen, den Verfügungsfonds auf insgesamt ca. 30.000 € zu erhöhen.

zu 4.2. Citymanagement

Zur Reaktivierung des Bereichs Aumühle und Lände auf Grundlage der im Zuge des Rahmenplans erstellten Zwischennutzungsstudie wird im Herbst 2025 für die Dauer von 2 Jahren ein externer Citymanager beauftragt, welcher für kleinere Maßnahmen über Sachmittel verfügen kann.

Die förderfähigen Kosten betragen insgesamt ca. 133.000 €. Es liegt ein entsprechender Förderbescheid vor.

III. Jahresantrag 2026:

In dem beiliegenden Jahresantrag zur Aufstellung des Bund / Länder Städtebauförderungsprogramms für 2026 wird für das Programmjahr folgende Maßnahme angemeldet:

- Wettbewerb Neubau Brücke zwischen Aumühle -und Lände
- Verfügungsfonds Stadtmarketing

Die Stadt verpflichtet sich, für sämtliche angemeldeten Maßnahmen alle sich bietenden Einnahmemöglichkeiten auszunutzen und somit den beantragten Zuschussbedarf zu reduzieren. Die angemeldeten planerischen Maßnahmen und Zielsetzungen werden - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates - in das neue Investitionsprogramm 2026 bis 2029 einfließen. Die baulichen Maßnahmen werden erst in die mittelfristige Finanzplanung einfließen, wenn genauere Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen vorliegen. Der Stadtrat hat den Jahresantrag 2026 in der Sitzung am 28.10.2025 in der beiliegenden Fassung beschlossen.

Für Rückfragen bzw. nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Jahr
2026

Jahresantrag zum Städtebauförderungsprogramm

Anlage 2 StBauFR

Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen

1. Zuwendungsempfänger

☒ Stadt ☐ Markt ☐ Gemeinde			Name Fürstenfeldbruck	
Anschrift Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck			Telefon 08141/28-1-2100 o. 4100	
Auskünfte erteilt Frau Klein o. Herr Reize			Telefax 08141/28-2-2100 o. 4100	

2. Zur Förderung beantragte Maßnahme

☒ Sanierungsmaßnahme ☐ Entwicklungsmaßnahme ☒ Gesamtmaßnahme ☐ Einzelvorhaben	Bezeichnung (z.B. Altstadt, Untersuchungsgebiet, Sanierungsgebiete ...) 01 Sanierungsgebiet Innenstadt (Programm Lebendige Zentren)		
Die Maßnahme wird gefördert seit		Jahr 2008	voraussichtlicher Abschluß
		Jahr 2028	

3. Stand der Förderung

	Tsd. €
voraussichtlich insgesamt förderfähige Kosten nach den StBauFR	8.499
bisher zugeteilte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	
./. bisher bewilligte Fördermittel für förderfähige Kosten von insgesamt	4.797
= Bewilligungsreste für förderfähige Kosten, die neben den Einnahmen nach beiliegender Aufstellung bis Jahresende noch verwendet werden	

4. Programmanmeldung

	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre		
	2026	2027	2028	2029
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)	125	155	1.001	1.670
./. Einnahmen der Gesamtmaßnahme lt. Anlage				
= tatsächlicher Bedarf förderfähiger Kosten	125	155	1.001	1.670

5. Erklärungen

Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, daß die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden.

Ort, Datum

Fürstenfeldbruck, 27.11.2025

Dienstsiegel

Christian Götz
Oberbürgermeister

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Erläuterungen zum Jahresantrag 2026

	förderfähige Kosten in Tsd. €					
angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2026	2027	2028	2029
1. Vorbereitungen						
1.1 ISEK Innenstadt-West	80	80				
1.4 Rahmenplan Aumühle und Lände	132	132				
1.7 Feinuntersuchung Taubenhaus	39	39				
1.9 Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	395	395				
1.10 Gestaltungsleitfaden Hauptstraße	28	28				
3. Bau-/Ordnungsmaßnahmen Innenstadt						
3.4.1 Wegeverbindungen Hauptstraße - Ludwigstr. u. Pucher- Schöng. Str.	250	224				
3.5.3 Viehmarktplatz Süd	3.600	3.600				
3.12 <i>Wegeverbindung Schöng. Str. zur Lände (Brücke Biomarkt)</i>						
3.12.1 <i>Sanierung Alter Schlachthof</i>						
3.13 <i>Kommunales Förderprogramm zur Innenhofbegrünung</i>						
3.14 Fußgängersteg zw. Amperbrücke und St. Magdalena	240	55				
3.16 Neugestaltung Fußgängerquerung Unterführung Dachauer Straße 1. BA	111	111				
3.17 Umgestaltung Augsburger Str. Süd (Marktplatz bis Marthabräustraße)	600					60
3.18 Umgestaltung Münchner Straße (Amperbrücke bis Stockmeierweg)	600				100	500
3.20 Umnutzung Taubenhaus	561				111	450
3.23 Neubau Deichensteg	680				50	630
3.24 Neubau Brücke Aumühle - Lände	780		100	100	580	
3.25 Neubau Sitzstufenanlage Aumühle	155			25	130	
4. Sonstiges						
4.1 Projektfonds Innenstadt	115		25	30	30	30
4.2 Citymanagement Aumühle und Lände	133	133				
Gesamtsumme	8.499	4.797	125	155	1.001	1.670

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

Regierung von Oberbayern
- Sachgebiet 34.1 -
Postfach
80534 München

ENTWURF

Stadtplanung

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>
markus.reize@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 27.11.2025

Ihr Zeichen/
Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

41/ Rz

Sachbearbeiter/
Ansprechpartner:

Herr Dachsel

Herr Reize

Frau Klein

Telefon:

08141 281-4000

08141 281-4100

08141 281-2100

Fax:

08141 282-4000

08141 282-4100

08141 282-2100

Städtebauförderung; Jahresantrag im Bayerischen Programm 2028 Innen statt Außen 01 Sanierungsgebiet Innenstadt; Teilbereich Aumühle / Lände

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Fortschreibung der Anträge der Vorjahre - die Sanierungsziele sind seitdem unverändert - möchten wir Ihnen den Stand des Verfahrens mitteilen und den beigefügten Jahresantrag 2026 erläutern. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsziele der ab dem Jahr 2026 geplanten neuen Sanierungssatzung hinsichtlich der beantragten Projekte unverändert bleiben.

I. Darstellung des Verfahrensstandes der Einzelmaßnahmen:

1. VORBEREITUNGEN

zu 1.1 Wettbewerb „Aumühle und Lände“

Im Bereich der Aumühle und Lände wurde im Jahr 2020 bezüglich der konkreten Gestaltung ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die förderfähigen Kosten beliefen sich auf ca. 250.000.- €.

Der auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses erarbeitete Rahmenplan wurde Ende 2024 abgeschlossen. Diese Maßnahme wurde über das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ gefördert.

2. GRUNDERWERB

Für etwaige Grunderwerbskosten werden keine Fördermittel beantragt.

3. BAU-/ ORDNUNGSMASSNAHMEN

zu 3.1 Sanierung Alter Schlachthof auf der Lände

Der denkmalgeschützte Alte Schlachthof auf der Lände soll in den kommenden Jahren als öffentliches Gebäude saniert werden. Eine Machbarkeitsstudie liegt vor. Demnach wird von Gesamtkosten in Höhe von ca. 13,1 Mio. € ausgegangen (ohne Indexkosten und Risikozuschlag). Im Jahr 2024 wurde mit Notsicherungsmaßnahmen begonnen.

Im Jahr 2025 soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt und anschließend mit der Planung begonnen werden. Eine erste Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt bezüglich einer Denkmalförderung ist erfolgt. Demnach ist grundsätzlich für einzelne Kosten auch eine Denkmalförderung denkbar. Die Realisierung soll ab dem Jahr 2027 erfolgen.

Für die Wettbewerbsbetreuung sowie für die Notsicherung und Schadstoffsanierung wurde bisher die Förderung von ca. 79.000 € förderfähigen Kosten bewilligt (Fördersatz: 80%).

II. Jahresantrag 2026:

In dem beiliegenden Jahresantrag zur Aufstellung des Bund / Länder Städtebauförderungsprogramms für 2026 werden für das Programmjahr folgende Maßnahmen angemeldet:

- Sanierung Alter Schlachthof auf der Lände (Wettbewerb, Gebäudeplanung)

Die Stadt verpflichtet sich, für sämtliche angemeldeten Maßnahmen alle sich bietenden Einnahmemöglichkeiten auszunutzen und somit den beantragten Zuschussbedarf zu reduzieren. Die angemeldeten planerischen Maßnahmen und Zielsetzungen werden - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrates - in das neue Investitionsprogramm 2026 bis 2029 einfließen. Die baulichen Maßnahmen werden erst in die mittelfristige Finanzplanung einfließen, wenn genauere Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen vorliegen. Der Stadtrat hat den Jahresantrag 2026 in der Sitzung am 28.10.2025 in der beiliegenden Fassung beschlossen.

Für Rückfragen bzw. nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister

Bedarfsmitteilung Städtebauförderung gemäß Nr. 22.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)		Jahr 2026																	
Zutreffendes bitte ☒ ankreuzen oder ausfüllen																			
An die Regierung Sachgebiet 34 Städtebau																			
1. Zuwendungsempfänger																			
☒ Stadt ☐ Markt ☐ Gemeinde Name		Fürstenfeldbruck																	
Anschrift (PLZ Ort, Straße Nr.) Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck		Gem.-Schlüssel 917921																	
Auskünfte erteilt Frau Klein o. Herr Reize	Hauptanschluss 08141/281-	Nbst. Tel. 2100 o. 4100																	
E-Mail-Adresse markus.reize@fuerstenfeldbruck.de	Landkreis Fürstenfeldbruck																		
2. Zur Förderung beantragte Maßnahme																			
Städtebauförderungsprogramm BY – Innen statt Außen Gesamtmaßnahme / Einzelvorhaben Gesamtmaßnahme	Bezeichnung der Gesamt- und Teilmaßnahmen (z.B.: Untersuchungsgebiet Altstadt, Sanierungsgebiete xy, Entwicklungsbereich xy, Stadumbaugebiet xy, Soziale-Stadt-Gebiet xy usw.) 01 Sanierungsgebiet Innenstadt; Teilbereich Aumühle / Lände																		
3. Programmanmeldung		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left;">Programmjahr</th> <th colspan="4">Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">2026</th> <th style="text-align: center;">2027</th> <th style="text-align: center;">2028</th> <th style="text-align: center;">2029</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Tsd. EUR</td> <td style="text-align: center;">Tsd. EUR</td> <td style="text-align: center;">Tsd. EUR</td> <td style="text-align: center;">Tsd. EUR</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">521</td> <td style="text-align: center;">1.000</td> <td style="text-align: center;">4.500</td> <td style="text-align: center;">6.900</td> </tr> </table>	Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre				2026	2027	2028	2029	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	521	1.000	4.500	6.900
Programmjahr	Vorausschau für die drei Fortschreibungsjahre																		
2026	2027	2028	2029																
Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR																
521	1.000	4.500	6.900																
voraussichtlich insgesamt anfallende förderfähige Kosten (s. S. 2 ff)																			
4. Erklärungen																			
Wir beantragen für die auf den folgenden Seiten aufgeführten Einzelmaßnahmen und deren voraussichtlich förderfähige Kosten die Bereitstellung der entsprechenden Städtebauförderungsmittel zum höchstmöglichen Fördersatz (ggf. nach Abzug evtl. Einnahmen). Wir versichern, dass die erforderlichen gemeindlichen Eigenmittel im Haushaltsplan bzw. im Entwurf hierzu eingestellt und die für die drei Fortschreibungsjahre angemeldeten Beträge der mehrjährigen Finanzplanung zugrunde gelegt werden. ☒ Ich bestätige, dass die Angaben richtig und vollständig sind. Anlagen: ☒ Maßnahmenplan ☒ Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB Ggf. zusätzlich erforderliche Fördervoraussetzungen: ☐ Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung ☐ Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB im Fördergebiet ☐ Billigungsbeschluss interkommunales Entwicklungskonzept Ort, Datum Fürstenfeldbruck, 27.11.2025 Unterschrift gez. Christian Götz, Oberbürgermeister																			

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (Fl.-Nr. 371) für 4 Wohnungen Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
			2026	2027	2028	2029
3. Bau-/Ordnungsmaßnahmen						
3.1 Sanierung Alter Schlachthof	13.000	79	521	1.000	4.500	6.900
Gesamtsumme	13.000	79	521	1.000	4.500	6.900

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3689/2025

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Schlachthof Sanierung - Realisierungswettbewerb Beschluss Auslobungstext			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus		öffentlich
AZ:			Erstelldatum	04.09.2025	
Verfasser		Spierer, Barbara	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		45 Hochbau	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	15.10.2025	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	28.10.2025	Ö

Anlagen:	Auslobungstext
----------	----------------

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

- 1.) Den beigefügten Auslobungstext für den Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß den RPW-Richtlinien zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.
- 2.) Die Verwaltung wird ermächtigt, im Auslobungstext redaktionelle Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.

Referent/in	Britzelmair/CSU	Planung, Hochbau	Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in	Jäger/SPD	Fürstenfeld, Kultur, Kunsthaus	Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen			Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Zusammen für die Not- sicherung der Schlacht- hofgebäude	Ja		500.000 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		Nach Abzug der Förde- rung			40.000 €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					15,7 Mio €

Sachvortrag:

Mit Grundsatzbeschluss vom 19.03.2025 im Planungs- und Bauausschuss (Beschlussvorlage Nr. 3501/2025) wurde beschlossen, einen Realisierungswettbewerb nach RPW-Richtlinien für die Objekt- und Freianlagenplanung für den Schlachthof durchzuführen.

Aufbauend auf der Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs“ vom Mai 2023 und dem Städtebaulichen Rahmenplan Kreativquartier vom November 2023 wurde die Wettbewerbsaufgabe im Auslobungstext dargestellt. Diese beinhaltet die denkmalgerechte Sanierung der drei Schlachthofgebäude, die Umnutzung zu kulturellen und kreativen Nutzungen, einen Erweiterungsneubau an Stelle des abzureißenden östlichen Bauteiles und einen Ideenteil. Dieses Vorgehen ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Detaillierte Informationen sind dem Auslobungstext zu entnehmen.

Die Kosten des Wettbewerbs belaufen sich auf

1. Preisgelder

1. Preis	33.000,00 €
2. Preis	21.000,00 €
3. Preis	13.000,00 €
2 Anerkennungen à 8.000,00 €	16.000,00 €
Summe	83.000,00 €
zuzüglich 19 % MwSt.	15.770,00 €

Summe Preise nach RPW 2013 einschl. 19% **98.770,00 €**

2. Honorar für das Auslobungsbüro

35.366,35 € brutto

Diese Kosten werden von der Regierung von Oberbayern bis zu 80 % bezuschusst.

Für die Honorarkosten des Auslobungsbüros sind 28.200 € vorläufig förderfähig gemäß Bescheid der Regierung von Oberbayern bewilligt. Für die Preisgelder und die Nebenkosten des Wettbewerbs wurden ebenfalls von der Städtebauförderung 80 % der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt.

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Realisierungswettbewerb mit Ideenteil
Sanierung des ehemaligen Schlachthofes Auf der Lände in Fürstenfeldbruck

Auslobung
Entwurf, Stand 22.09.2025

Ausloberin
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

Ausloberin

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Wettbewerbsbetreuung

Landherr und Wehrhahn
Architektenpartnerschaft mbB
Karlstraße 55
80333 München

Termine

Bekanntmachung des Wettbewerbs	31.10.2025
Preisrichtervorbesprechung 14:00 Uhr	11.12.2025
Versand der Auslobung	18.12.2025
Teilnahmeerklärung bis	12.01.2026
Rückfragen bis	28.01.2026
Kolloquium 14:00 Uhr Vorbesprechung Preisgericht 14:00 Uhr Bestandsbesichtigung mit den Teilnehmenden 15:30 Uhr Kolloquium mit den Teilnehmenden	05.02.2026
Rückfragenbeantwortung	12.02.2026
Abgabetermin Pläne	18.03.2026
Abgabetermin Modell	01.04.2026
Preisgericht 09:00 Uhr	23.04.2026
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten	Mai 2026

Inhalt	Seite
Termine	3
Anlass und Ziel des Wettbewerbs	6
1 Allgemeine Bedingungen	7
1.1 Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 13 DSGVO	7
1.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013	7
1.3 Wettbewerbsgegenstand	7
1.4 Wettbewerbsart	7
1.5 Wettbewerbsbeteiligte	7
1.5.1 Ausloberin	7
1.5.2 Wettbewerbsbetreuung	8
1.5.3 Wettbewerbsteilnehmende	8
1.5.4 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung	9
1.6 Wettbewerbssumme (Preise und Anerkennungen)	10
1.7 Wettbewerbsunterlagen	11
1.8 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung	12
1.9 Termine	14
1.9.1 Rückfragen und Kolloquium	14
1.9.2 Einlieferungstermin	14
1.10 Zulassung der Arbeiten	15
1.11 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	15
1.11.1 Beauftragung durch die Ausloberin	15
1.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung	16
1.11.3 Eigentum, Rücksendung, Haftung	16
1.11.4 Urheberrechte, Nutzung	16
1.12 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung	16
1.13 Prüfung des Verfahrens	16
1.14 Bestätigung	17
2 Wettbewerbsaufgabe	18
2.1 Wettbewerbsort	18
2.1.1 Stadt Fürstenfeldbruck	18
2.1.2 Städtebauliche Umgebung Aumühle und Lände	19
2.1.3 Städtebauliche Entwicklung	20
2.1.4 Städtebaulicher Rahmenplan, Kreativquartier Fürstenfeldbruck	20

2.2	Wettbewerbsgebiet	26
2.3	Bestehende Bebauung	27
2.3.1	Nutzung	28
2.3.2	Baugeschichte	28
2.3.3	Warmbadeanstalt, Kessel- und Kühlhaus	29
2.3.4	Schlachthaus	32
2.3.5	Pferdemetzgerei	34
2.3.6	Bauzustand	35
2.3.7	Ausstattung	35
2.4	Vorgaben des Denkmalschutzes	37
2.5	Anforderungen an die Sanierung	39
2.6	Anforderungen an die Wettbewerbsaufgabe	43
2.7	Anforderungen an die Nutzung	44
2.7.1	Räumlichkeiten	44
2.7.2	Freianlagen	46
2.8	Anforderungen an die Freianlagen	47
2.9	Anforderungen an Verkehr und Erschließung, Stellplätze	48
2.10	Planungsrechtliche Vorgaben	49
2.10.1	Flächennutzungsplan	49
2.10.2	Bebauungsplan	49
2.11	Bauordnungsrechtliche und technische Vorgaben	50
2.11.1	Barrierefreiheit	50
2.11.2	Brandschutz	51
2.11.3	Schallschutz	51
3	Beurteilungskriterien	53
4	Raum- und Flächenprogramm	54

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Im Süden der Fürstenfeldbrucker Innenstadt liegt das rund 5.500 m² große Wettbewerbsgebiet mit dem prägenden und weitgehend erhaltenen Gebäudebestand des ehemaligen Schlachthofs, welcher auf Grundlage der Pläne von Adolf Voll 1911 errichtet wurde. Durch die seit längerem angestrebte Verlagerung des städtischen Bauhofes eröffnet sich im Bereich der Lände die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung.

Hierzu wurde 2020 im Rahmen eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb ein innovativer Entwurf für ein lebendiges, heterogenes Gebiet gesucht, der zentrumsnahes Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Jugendkultur und Erholung mit dem anspruchsvollen Bestand von Wasserlandschaft und historischen Gebäuden vereint. Den ersten Preis erhielt der Entwurf der Büros JOTT Architekten GbR aus Frankfurt am Main mit stern landschaften aus Köln, die mit der städtebaulichen Rahmenplanung und einer Zwischennutzungsstudie beauftragt wurden. Zusätzlich erstellten das Büro JOTT Architekten GbR und der Architekt Thomas Rabe aus Berlin eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs.

Darauf aufbauend soll mit dem vorliegenden Wettbewerb ein Entwurf für das Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofs gefunden werden, der die einmalige Chance ergreift das Nutzungskonzept unter Würdigung des Einzeldenkmals von nationalem Rang im Bestand auf kreative und innovative Art umzusetzen und einen Ort der Kultur, Kreativität und Innovation zu schaffen. Nach zwei Jahren Planung und zweieinhalb Jahren Bauzeit soll das Projekt fertiggestellt sein. Das Bauvorhaben wird unter anderem vom Landesamt für Denkmalpflege sowie von der Regierung von Oberbayern gefördert.

Die Sanierung des ehemaligen Schlachthofs ist Teil des Rahmenplans für das neue Kreativquartier Fürstenfeldbruck. Das historische Gebäudeensemble wird durch den Neubau eines Atelier- / Werkstattgebäudes ergänzt und zu einem Kultur- und Kreativhub mit Räumen für kreative Arbeitsformen und Veranstaltungen entwickelt. Der Kultur- und Kreativhub ist einer von zwei Kernbereichen des Rahmenplans und damit maßgebend für das neue Quartier.

1 Allgemeine Bedingungen

Alle in der Auslobung genannten personenbezogenen Bezeichnungen inkludieren ausdrücklich die Vielfalt der unterschiedlichen Geschlechtsidentitäten, auch ohne eine besondere Kennzeichnung. Hierzu zählen auch trans*, inter* und nicht-binäre Menschen, ebenfalls sind damit die Personenstandseinträge „divers“ und „ohne Angabe“ berücksichtigt.

1.1 Informationen zur Datenerhebung gemäß Artikel 13 DSGVO

Die Wettbewerbsbetreuung verarbeitet die personenbezogenen Daten der am Verfahren Beteiligten ausschließlich in dem dafür notwendigen Umfang und unter Berücksichtigung der geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO sowie dem Bundesdatenschutzgesetz BDSG. Nähere Informationen hierzu finden Sie in der Anlage 13 Datenschutzhinweise.

1.2 Anwendung und Anerkennung der RPW 2013

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde, mit Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 01.10.2013 eingeführt, soweit in einzelnen Punkten der Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.

An der Vorbereitung des Teils 1 der Auslobung hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW; Art. 13 Abs. 1 Satz 4 BauKaG). Die Auslobung wurde dort registriert unter der Nr. .../.... (Vergabe durch bay. Architektenkammer nach Preisrichtervorbesprechung)

Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligte erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

Die Auslobung wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 RPW).

1.3 Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Gebäude- und Freianlagenplanung für den ehemaligen Schlachthof. Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil 2 der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

1.4 Wettbewerbsart

Der Wettbewerb wird ausgelobt als Realisierungswettbewerb mit Ideenteil. Das Verfahren wird durchgeführt als nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR-/WTO-/GPA-Staaten.

Die Wettbewerbssprache ist deutsch, das Verfahren anonym.

1.5 Wettbewerbsbeteiligte

1.5.1 Ausloberin

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

1.5.2 Wettbewerbsbetreuung

Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB
Karlstraße 55
80333 München

Ansprechpartner:
Cecilia Förster
T. +49 89 1893967-11
foerster@landherr-wehrhahn.de

1.5.3 Wettbewerbsteilnehmende

Der Wettbewerb wird mit insgesamt 18 Teilnehmenden der Fachrichtung Architektur in Zusammenarbeit mit der Fachrichtung Landschaftsarchitektur durchgeführt.

Folgende 6 Büros wurden zur Teilnahme am Wettbewerb eingeladen:

- AllmannWappner, München mit LA-Büro, Ort
- Braun Architekten, München mit LA-Büro, Ort
- Kühnlein Architektur, Berching mit LA-Büro, Ort
- Florian Nagler, München mit LA-Büro, Ort
- Hirner und Riehl, München mit LA-Büro, Ort
- Hild und K, München mit LA-Büro, Ort

Die Ausloberin behält sich vor, bei Absage eines gesetzten Teilnehmenden einen Nachrückenden zu bestimmen.

Weitere 12 Teilnehmende werden über ein vorgeschaltetes kombiniertes Auswahl- und Losverfahren gemäß § 3 Abs. 3 RPW bestimmt. Im Falle der Absage eines solchen Teilnehmenden rücken über das vorgeschaltete Auswahlverfahren bestimmte Nachrückende nach.

Nachrückende werden spätestens bis zum 22.01.2026 benannt. Sagen Teilnehmende oder bereits benannte Nachrückende nach dem 22.01.2026 ab, rücken keine Bewerber*innen mehr nach.

Aus Bewerbungen ausgewählte Teilnehmende dürfen keine anderen als die in der Bewerbung genannten Personen am Wettbewerb beteiligen (Mitverfasser*innen).

Alle Teilnehmenden haben ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Sie geben eine Erklärung gemäß Anlage 12 (Verfassererklärung) ab.

Weiterhin können, nach Abschluss des Auswahlverfahrens, die zum Wettbewerb zugelassenen Teilnehmenden einen*eine Fachberaterin für Akustik, Emissions- und Immissionsschutz benennen, mit dem*der sie für die Bearbeitung des Wettbewerbs zusammenarbeiten. Die Zusammenarbeit wird empfohlen.

Teilnahmehindernisse

Liegen in der Person des*der Teilnehmenden Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist die Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

Ausgeschlossen von der Teilnahme am Wettbewerb sind Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbs bevor-

zugt sein oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen könnten. Das gilt insbesondere für das Preisgericht, die Sachverständigen und die Vorprüfung, deren Ehegatten, Verwandte und Verschwägte ersten und zweiten Grades sowie deren ständige Geschäfts- oder Projektpartner*innen und die unmittelbaren Vorgesetzten und Mitarbeitenden der ausgeschlossenen Personen.

Bedienstete der Ausloberin, Angestellte und sonstige ständige Mitarbeitende von Teilnehmenden sowie solche Personen, die bis zum Tage der Bekanntmachung der Ausschreibung für diese tätig waren, dürfen nur teilnehmen, wenn sie mit der Wettbewerbsaufgabe nicht unmittelbar befasst waren. Von der Teilnahme ausgeschlossen sind Gesellschafter*innen und Mitglieder der Vertretungs- und Aufsichtsorgane von Gesellschaften oder Partnerschaften, die sich am Wettbewerb beteiligen. Das Gleiche gilt für Personen, die aufgrund ihrer Funktion in einem Wettbewerbsausschuss einer Architekten- oder Ingenieurkammer die Ausloberin im konkreten Fall beraten.

Nichtständige Mitarbeitende eines Teilnehmenden, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, sowie Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften dürfen nicht selbständig am Wettbewerb teilnehmen.

Ausgeschlossen von der Teilnahme an einem Wettbewerb sind Personen, die ein über die Planungsleistungen hinausgehendes geschäftliches Interesse an dem Wettbewerbsgegenstand haben, wenn dadurch die Konkurrenz um die Leistungen zur Realisierung des Wettbewerbsgegenstandes eingeschränkt werden kann. Teilnehmende, die mit einem ausführenden Unternehmen wirtschaftlich verbunden sind, können durch eine Verpflichtung dieses Unternehmens, sich nicht um Bauleistungen für das Wettbewerbsprojekt zu bemühen, den Abschluss vermeiden.

Teilnahmeerklärung

Alle Teilnehmenden geben eine Erklärung ab, dass sie am Wettbewerb teilnehmen werden. Die Teilnahmeerklärung ist von Architekt*in und Landschaftsarchitekt*in zu unterzeichnen.

Die Teilnahmeerklärung ist bis 12.01.2026, 17:00 Uhr bei folgender Adresse einzureichen (bevorzugt per E-Mail):

Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB
Karlstraße 55, 80333 München
foerster@landherr-wehrhahn.de

1.5.4 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

Fachpreisrichter*innen

- Johannes Dachsel, Architekt und Stadtplaner, Stadtrat, Stadt Fürstenfeldbruck
- Dr.-Ing. Christian Kayser, Architekt, München
- Prof. Volker Staab, Architekt, München
- Prof.-Dr. Janna Hohn, Architektin, Frankfurt

- Silvia Schellenberg-Thaut, Architektin, Leipzig
- Maxi Bötsch, Architektin, Regierung von Oberbayern
- Prof.-Dr. Birgit Kröniger, Landschaftsarchitektin, Nürtingen

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

- Christian Lichtenberg, Architekt, Sachgebietsleiter Hochbau, Stadt Fürstenfeldbruck (ständig anwesend)
- NN, Architektin, Ort (ständig anwesend)
- NN, Landschaftsarchitekt, Ort (ständig anwesend)

Sachpreisrichter*innen

- Christian Götz, Oberbürgermeister Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (CSU), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (BBV), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (Bündnis 90/Die Grünen), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (FW/FW FFB), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (SPD), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

- NN (CSU), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (BBV), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck
- NN (Bündnis 90/Die Grünen), Stadtrat Stadt Fürstenfeldbruck

Sachverständige Berater*innen

- Dr. Anja Säbel, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Frau Poller, Kreisheimatpflegerin
- Barbara Spierer, Projektleiterin Hochbau, Stadt Fürstenfeldbruck
- Markus Reize, Sachgebietsleiter Stadt Fürstenfeldbruck
- Jennifer Halke, Projektleiterin Stadtentwicklung, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Subkultur e.V.
- Katja Krämer, Ampersite, Stadt Fürstenfeldbruck
- Felix Kretz, Wirtschaftsförderung, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Beirat für Menschen mit Behinderung, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Umweltbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Wirtschaftsbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Stadtjugendbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Seniorenbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck
- NN, Sportbeirat, Stadt Fürstenfeldbruck
- Rudolf Liegl, Immissionsschutz, Möhler+Partner Ingenieure, Sachverständiger und Beratender Ingenieur BYIK (

Die Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage VI zur RPW durch:

- Dipl. Ing. Walter Landherr, Architekt und Stadtplaner BDA, München
- Dipl. Ing. Ralf Wehrhahn, Architekt BDA, München

1.6 Wettbewerbssumme (Preise und Anerkennungen)

1. Preis	33.000 €
2. Preis	21.000 €
3. Preis	13.000 €
2 Anerkennungen à x.000 €	16.000 €
Summe Preise	80.000 €
Gesamt netto	83.000 €
zzgl. MwSt.	15.770 €

Gesamt brutto 98.770 €

Sofern mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmende Mehrwertsteuer abführen, wird ihnen diese anteilig zusätzlich vergütet.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

Anteilig davon sind

Städtebaulicher Ideenteil 12 %
 Objektplanung Gebäude 60 %
 Objektplanung Freianlagen 19 %
 Weitere Leistungen (Fassadendetail u.Ä.) 9 %

1.7 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen werden auf der Internetseite www.landherr-wehrhahn.de unter dem Reiter Wettbewerbsverfahren zum Download bereitgestellt. Der Benutzername lautet ... das benötigte Passwort lautet ...

Die bereitgestellten Unterlagen dürfen nur im Rahmen des Wettbewerbs verwendet und nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Modellgrundplatten werden den Teilnehmenden spätestens mit der Rückfragenbeantwortung zugesandt.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden kostenlos zur Verfügung gestellt:

Anlage 1	Bautechnische Untersuchung ehemaliger Schlachthof
Anlage 2	digitale CAD-Plangrundlagen: ▪ Vermessungsplan mit Wettbewerbsumgriff einschließlich Geländehöhen, Baumbestand und fester Einbauten ▪ Grundrisse der Bestandsgebäude einschließlich fester Einbauten ▪ Schnitte der Bestandsgebäude einschließlich fester Einbauten
Anlage 3	Präsentationsplan des städtebaulichen Wettbewerbs „Aumühle und Lände“
Anlage 4	Präsentationspläne des städtebaulichen Rahmenplans Kreativquartier
Anlage 5	Gestaltungshandbuch Kreativquartier
Anlage 6	Machbarkeitsstudie ehemaliger Schlachthof
Anlage 7	Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ VORENTWURF
Anlage 8	Luftbild und Fotos
Anlage 9	Sparten
Anlage 10	Raumprogramm
Anlage 11	Vordruck Teilnahmeerklärung
Anlage 12	Vordruck Verfassererklärung
Anlage 13	Datenschutzinformation

Modellgrundplatte M 1:500: Wettbewerbsgrundstück einschließlich Umgebungsbebauung, Größe ca. 40 x 40 cm

1.8 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jede*r Teilnehmende darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss der Arbeit führen.

Berechnungen werden nicht verlangt; diese werden von der Vorprüfung durchgeführt.

Die Plandarstellungen sind möglichst auf vier Blätter DIN A0 Hochformat zu beschränken.

Die Pläne sind **2-fach** auf Papier einzureichen, ungefaltet und gerollt in einer versandfähigen Verpackung. Der zweite Plansatz dient ausschließlich als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung und ist auf Normalpapier einzureichen. Das Modell ist in einer versandfähigen Verpackung einzureichen.

Lageplan und Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden oben liegt. Als Unterlage ist der von der Ausloberin gelieferte Lageplan zu verwenden.

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

▪ Lageplan M 1:500

Darstellung der geplanten und vorhandenen Bebauung als Dachaufsicht inkl. technische Aufbauten, der Geschossezahlen und der Dachform, der Abstandsflächen, der Grundstücksgrenzen und der Feuerwehrezufahrten.

Darstellung der Gestaltung und Nutzung der Freiflächen mit Erschließung, Gebäudeeingängen, Freiflächenbeziehungen, Verkehrsflächen und Stellplätzen einschließlich Zu-/Abfahrten, mit Angabe der Geländehöhen über NHN

▪ alle Grundrisse M 1:100

Grundrisse aller Geschossebenen mit Darstellung von bestehenden und geplanten Einbauten; Erdgeschossgrundriss mit Darstellung der Freiflächen des gesamten Wettbewerbsgrundstücks; die Raumbezeichnungen und die Raumnummern entsprechend Raumprogramm sind mit Angabe der Nettoflächen unmittelbar in die Grundrisse einzutragen; für den Bereich des Ideenteils ist die Darstellungstiefe eines Funktionsgrundrisses ausreichend; Legenden sind nicht erlaubt; Darstellungstiefe entsprechend M 1:200, die vergrößerte Darstellung dient der besseren Lesbarkeit

▪ Ansichten und Schnitte M 1:100

mindestens vier Schnitte (je ein Längsschnitt durch das Kessel- und Kühlhaus und durch das Schlachthaus – mit Darstellung des Ergänzungsneubaus – und ein Querschnitt durch das Kessel- und Kühlhaus, das Schlachthaus und die Pferdemetzgerei sowie ein Querschnitt durch den Ergänzungsneubau im Bereich des Schweinestalls) und alle zum Verständnis notwendigen Ansichten mit Angabe der Höhen über NHN sowie der Geschoss-, Gebäude- und Geländehöhen mit Höhenkoten; Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglich vorhandenen sowie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante zeigen; die Lage der

Schnitte ist im Erdgeschossgrundriss einzutragen; Darstellungstiefe entsprechend M 1:200, die vergrößerte Darstellung dient der besseren Lesbarkeit

▪ **Fassadenschnitt, Grundriss und Ansicht M 1:20**

Ausschnitt der Fassade des Bestands und des Ergänzungsneubaus im Bereich des Schweinestalls als zweidimensionale Darstellung inklusive Attika und Gebäudesockel (Anschluss an die Geländeoberkante) eines repräsentativen Bereiches mit Darstellung Wärmedämmung und Sonnenschutz, mit Angabe der verwendeten Materialien; Darstellungstiefe entsprechend M 1:50, die vergrößerte Darstellung dient der besseren Lesbarkeit

▪ **Visualisierung**

eine perspektivische Darstellung von Osten auf das Kessel- und Kühlhaus sowie das Schlachthaus aus Sicht eines Fußgängers mit Standpunkt am östlichen Rand des Kreativhofs mit Blick Richtung Westen; die Visualisierung ist etwa auf ein DIN-A3-Format zu beschränken; die Darstellungsart ist freigestellt

▪ **Erläuterungen zum Entwurf**

soweit zum Verständnis des Entwurfskonzeptes erforderlich. Insbesondere werden Erläuterungen zu folgenden Bereichen erwartet:

- Umgang mit dem Denkmal und der Gebäudesubstanz
- Konzeptionelle Herangehensweise an:
 - Statische Ertüchtigung
 - Schallschutz
 - Wärmeschutz
 - Einbauten und Interventionen
 - Sanierung Elektrotechnik (Beleuchtung)
- Sanierung (Piktogramm mit Darstellung der Eingriffe – Abbruch und Neubau – in die Gebäudesubstanz)
- Freiraumkonzept (u.a. Zonierung, Vegetationsstrukturen, Materialien)
- Nutzungsszenarien der Freiflächen (alltägliche und außerordentliche (Veranstaltungen) Nutzung)
- Wirtschaftlichkeit

Text und Skizzen zur Erläuterung sind nur auf den Plänen zugelassen, zusätzliche schriftliche Erläuterungen sind nicht zugelassen. Im Rahmen der Erläuterungen zum Entwurfskonzept sind, außer der geforderten Visualisierung, nur einfachste perspektivische oder isometrische Skizzen zugelassen, d.h. auf Baumassen beschränkte Darstellungen ohne Fassadengliederung.

▪ **Modell M 1:500**

Darstellung des Gesamtkonzeptes auf der ausgegebenen Modellplatte

▪ **Plandateien auf Datenträger**

alle Pläne mit 72 dpi bezogen auf Originalgröße als Datei im Format pdf; zusätzlich ist der Lageplan M 1:500 als Einzeldatei im Format pdf abzuspeichern

Lageplan und alle Grundrisse als dwg-Datei; die dwg-Dateien dienen ausschließlich als Grundlage für die Vorprüfung und werden nach Abschluss des Verfahrens vernichtet.

- **zweiter Plansatz**

als Arbeitsunterlage für die Vorprüfung, auf Normalpapier

- **Verfassererklärung**

in einem undurchsichtigen, neutralen und verschlossenen Umschlag

- **Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

1.9 Termine

1.9.1 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können schriftlich an das Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB gerichtet werden bis zum 28.01.2026, bevorzugt per E-Mail an: foerster@landherr-wehrhahn.de

Am 05.02.2026 findet ein Besichtigungstermin für das Wettbewerbsgrundstück mit Führung durch die Bestandsbebauung statt. Zur weiteren Organisation wird sich die Wettbewerbsbetreuung direkt mit den Teilnehmenden in Verbindung setzen.

Am 05.02.2026 veranstaltet die Ausloberin ein Kolloquium mit den Preisrichter*innen, Sachverständigen und der Vorprüfung zur Beantwortung der Rückfragen.

14:00 Uhr	Vorbesprechung Preisgericht
15:30 Uhr	Kolloquium mit den Teilnehmenden
Ort:	Rathaus Fürstenfeldbruck großer Sitzungssaal Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck

Die Rückfragen werden von der Ausloberin voraussichtlich bis zum 12.02.2026 beantwortet. Die Antworten werden allen am Verfahren Beteiligten schriftlich mitgeteilt. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

1.9.2 Einlieferungstermin

Einlieferungstermin für den Zugang der Planunterlagen ist der **18.03.2026, 17:00 Uhr**, für das Modell der **01.04.2026, 17:00 Uhr**.

Die Unterlagen müssen bei folgender Adresse eingeliefert werden:
Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB
Karlstraße 55, 80333 München

Die Unterlagen können von Montag bis Freitag zwischen 9:00 Uhr und 17:00 Uhr eingereicht werden.

Unabhängig von der Art der Zustellung (persönlich, Post oder Kurierdienst) müssen die Arbeiten zum o.g. Zeitpunkt im Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB vorliegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

1.10 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung werden alle Arbeiten zugelassen, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht eingegangen sind,
- keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Bindende inhaltliche Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt, werden nicht festgesetzt.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren.

1.11 Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

1.11.1 Beauftragung durch die Ausloberin

Die Ausloberin wird, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem*r der Preisträger*innen, die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs (Realisierungsteil) notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen; dies sind die Objektplanung Gebäude gemäß HOAI Teil 3, Abschnitt 1 und die Objektplanung Freianlagen gemäß HOAI Teil 3, Abschnitt 2, jeweils mindestens die Leistungsphasen 1 - 5 für das Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofs.

Die Ausloberin beabsichtigt optional Planungsleistungen für die Leistungsphasen 6 - 9 zu vergeben. Ein Anspruch auf die Beauftragung dieser Leistungen besteht nicht.

Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Über eine jeweils weitere Beauftragung der Leistungsstufen entscheidet der Auftraggeberin im weiteren Verfahrensverlauf. Aus der stufenweisen Beauftragung kann kein Rechtsanspruch auf die Beauftragung weiterer Stufen und keine zusätzlichen Honoraransprüche abgeleitet werden.

Dem fehlenden Auftragsversprechen für den Ideenteil wird durch eine entsprechende Erhöhung der Wettbewerbssumme Rechnung getragen.

Die Ausloberin wird hierzu ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV durchführen Entsprechend der VgV werden hierzu Auftragsverhandlungen mit allen Preisträger*innen durchgeführt. Bei Verhandlungen wird die im Wettbewerb zuerkannte Rangfolge mit 50% gewichtet. Der Auftrag kann nur an Preisträger*innen vergeben werden, die die in der Bekanntmachung aufgeführten Eignungskriterien in Form von Mindestanforderungen erfüllen.

Es werden gesonderte Verträge über die Leistungen der Objektplanung Gebäude einerseits und über die Leistungen der Objektplanung Freianlagen andererseits geschlossen. Handelt es sich beim Preisträger um einen Zusammenschluss aus Architekturbüro und Landschaftsarchitekturbüro, müssen diese auch als Bietergemeinschaft am Verhandlungsverfahren teilnehmen. Der jeweilige Vertrag wird aber nur mit dem für die jeweilige Planungsdisziplin zuständigen Mitglied geschlossen (keine Arbeitsgemeinschaft/gesamtschuldnerische Haftung).

1.11.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

1.11.3 Eigentum, Rücksendung, Haftung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die Modelle nicht prämierter Wettbewerbsarbeiten werden kostenfrei an die Teilnehmenden zurückgesandt. Die Planunterlagen werden nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls der Preisgerichtssitzung eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der*die Teilnehmende, auf sein*ihr Eigentum an den eingereichten Unterlagen zu verzichten. Die Rücksendung erfolgt in der von den Teilnehmenden eingereichten Verpackung mit einem Paketdienstleister; für eventuelle Transportschäden wird keine Haftung übernommen.

1.11.4 Urheberrechte, Nutzung

Wettbewerbsarbeiten dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der*die Verfasser*in mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfasser*innen. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Wettbewerbsarbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Die Teilnehmenden garantieren, dass sie über die Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Änderungs- und Verwertungsrechte für die Planunterlagen ihrer eingereichten Wettbewerbsbeiträge und ggf. Leistungen freier Mitarbeitenden verfügen.

1.12 Bekanntmachung des Ergebnisses und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmenden durch Übersendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit so bald wie möglich bekannt machen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an die Preisgerichtssitzung voraussichtlich ausgestellt. Der Ausstellungsort und die Öffnungszeiten werden noch bekannt gegeben.

1.13 Prüfung des Verfahrens

Eine Nachprüfmöglichkeit des Verfahrens besteht im Anwendungsbereich der VgV über die zuständige Vergabekammer

1.14 Bestätigung

Der vorstehenden Auslobung hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 28.10.2025 zugestimmt.

gez. Oberbürgermeister Christian Götz

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

2 Wettbewerbsaufgabe

2.1 Wettbewerbsort

2.1.1 Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck ist eine große Kreisstadt und Mittelzentrum im bayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 40.000 Menschen ist sie eine der größten Städte im Landkreis und attraktiv gelegen an der Amper. Die Stadt befindet sich etwa 25 Kilometer Luftlinie westlich von München und ist mit der S-Bahn S4 in nur etwa 30 Minuten erreichbar.

Fürstenfeldbruck ist eine dynamische Stadt und verfügt über einen lebendigen, historischen Ortskern. Das Stadtgebiet gliedert sich in 12 amtliche Gemeindeteile mit verschiedenen Siedlungstypen. Prägend ist das ehemalige Klosterareal, welches heute als Sitz der Hochschule für den öffentlichen Dienst in Bayern dient und das Veranstaltungsforum Fürstenfeld als überregionales Zentrum beherbergt. Des Weiteren ist Fürstenfeldbruck bekannt für Unternehmen aus der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie, die hier ihren Sitz haben.

Der Ursprung der heutigen „Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ entstand in der zweiten Hälfte des 13. Jhdts. Die Ortsteile „Fürstenfeld“ und „Bruck“ entstanden zu dieser Zeit in einer parallelen Entwicklung. Fürstenfeld nahm seinen Anfang mit dem Bau des Zisterzienserklosters im Jahr 1263. Zeitgleich legte die Errichtung einer Zollstation an der Amperbrücke den Grundstein für die Entwicklung des Ortes „Bruck“. Über die Amperbrücke verlief eine viel genutzte Handelsstraße zwischen München und Augsburg. Es bildete sich zunächst der „alte Markt“ entlang der Hauptstraße und dem östlichen Abschnitt der Schöngesinger Straße.

Der westliche und der nördliche Ortsrand wurde um 1900 durch Villensiedlungen ergänzt. Zwischen den beiden Baustrukturen entstand die Fläche des heutigen Viehmarktplatzes. Ende des 19. bis Anfang des 20. Jhdts. entstand auch der Ausbau der Aumühle, mit dazugehöriger Direktionsvilla und Wohnhaus. Die Entwicklung des Areals „Auf der Lände“ erfolgte kurze Zeit später durch den Bau des Schlachthofes ab 1910.



Städtebauliche Entwicklung mit Bebauung von 1808 (rot markiert) und von 1905 (orange markiert)

2.1.2 Städtebauliche Umgebung Aumühle und Lände

Das Gebiet Aumühle und Lände liegt ca. 300 m südwestlich der Hauptstraße an der Amper. Der Bereich Lände bildet eine Insel zwischen Amper und dem sogenannten Obermühlenkanal. Der Bereich Aumühle wird durch den Werkskanal geteilt. Daran angrenzend liegt der weitläufige Stadtpark sowie lockere Bebauung. Südlich der Fürstenfelder Straße befindet sich die Klosteranlage Fürstenfeld u. a. mit Einrichtungen für Veranstaltungen, Gastronomie und Hochschule. Das Gebiet bildet ein städtebauliches Bindeglied zwischen Altstadt, Kloster und Tallandschaft und gewinnt dadurch eine übergeordnete Rolle in der Stadt.

Die sogenannte Aumühle und Lände liegen beinahe idyllisch vor den Toren der Altstadt in der Auenlandschaft der Amper. Geprägt durch denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Schlachthofs auf der Lände und der Aumühle auf der Aumühlenseite. Beide Bereiche haben durch die Amper und Gewässerzweige und die inselartige Lage einen besonderen Charme.

Das Gebiet Aumühle ist durch die namensgebende Aumühle sowie das ehemalige Areal der Stadtwerke geprägt. Die Aumühle ist eine ehemalige Mühlenanlage, die in historisierenden Industrieformen errichtet wurde. Ein Großteil der Anlage bestehend aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit und Nutzung ist denkmalgeschützt. Als älteste Mühle am Ort wurde sie 1331 erstmals urkundlich erwähnt. Die gegenüberliegenden Villen gehören zur ehemaligen Mühlenanlage. Aus neuerer Zeit stammt der Bibliotheksanbau, der östlich an den denkmalgeschützten Bauteil angebaut wurde. Zwischen Mühle und Werkskanal liegt das Turbinenhaus und die Alte Mühle.

Westlich und südlich der Mühlenanlage befinden sich verschiedene Gebäude der ehemaligen Stadtwerke, die ausgelagert wurden. Die Gebäude werden momentan zwischengenutzt, sollen aber vor Projektbeginn abgebrochen werden. Die Erschließung des ehemaligen Stadtwerkegeländes erfolgt über die Bullachstraße. Neben Garagen und Lagergebäuden liegen hier das Ampersite (Start-Up-Space) und der Verein Turmgeflüster.

Durch ihre Insellage wird die Lände von Norden über die Schlachthofbrücke für den Kfz-Verkehr erschlossen, Fußgängerbrücken binden im Osten, Westen und Süden an. Die Lände unterteilt sich in mehrere Bereiche. Zentral im Süden liegt das Wasserkraftwerk der Stadtwerke. Im Osten besetzt der städtische Bauhof den nördlichen Bereich, während der südliche Bereich durch den ehemaligen Schlachthof geprägt ist. Im Westen liegt ein großflächiges Sportfeld für American Football, auf dessen gegenüberliegenden Uferseite im Westen sich das Sportzentrum Fürstenfeldbruck mit Tennis- und Fußballplätzen sowie das Hallen- und Freibad Amper Oase befinden.

Zu den Gebäuden des Bauhofes gehören die Werkstätten im Norden, das Salzlager, die Stadtgärtnerei und weitere Gebäude. Die Freiräume werden teilweise als Lagerflächen genutzt. Mit der Verlagerung des Bauhofes werden die Gebäude nicht mehr benötigt. Zu den Gebäuden des ehemaligen Schlachthofs gehören die Warmbadeanstalt, das Kessel- und Kühlhaus, das Schlachthaus sowie die Pferdemetzgerei (bezeichnet als Nebengebäude in der Bautechnischen Untersuchung – Anlage 1). Die denkmalgeschützten Gebäude wurden 1910/11 von Adolf Voll im reduziert barockisierenden Stil erbaut. Der Schlachthof ist seit einigen Jahren ausgesiedelt. Der Gebäudebestand wird größtenteils vom Subkultur e.V. genutzt.

2.1.3 Städtebauliche Entwicklung

Mit der Verlagerung der Stadtwerke ergeben sich neue Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten für den Bereich der Aumühle. Gleichzeitig wird von Seiten der Stadt seit längerem die Verlagerung des städtischen Bauhofes angestrebt. Als Konsequenz bestehen durch diese Überlegungen auch im Bereich der Lände sinnvolle Möglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung.

Hierzu wurde 2020 im Rahmen eines städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs ein innovativer Entwurf für ein lebendiges, heterogenes Gebiet gesucht, der zentrumsnahes Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Gastronomie, Jugendkultur und Erholung mit dem anspruchsvollen Bestand von Wasserlandschaft und historischen Gebäuden vereint. Den ersten Preis erhielt der Entwurf der Büros JOTT Architekten GbR aus Frankfurt am Main mit stern landschaften aus Köln, die mit der städtebaulichen Rahmenplanung (Anlage 4) beauftragt wurden. Zusätzlich erstellten das Büro JOTT Architekten GbR und der Architekt Thomas Rabe aus Berlin eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs.

Darauf aufbauend soll mit dem vorliegenden Wettbewerb ein Entwurf für das Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofs gefunden werden, der die einmalige Chance ergreift, das Nutzungskonzept unter Würdigung des Einzeldenkmals von nationalem Rang im Bestand auf kreative und innovative Art umzusetzen und einen Ort der Kultur, Kreativität und Innovation zu schaffen.

2.1.4 Städtebaulicher Rahmenplan, Kreativquartier Fürstenfeldbruck



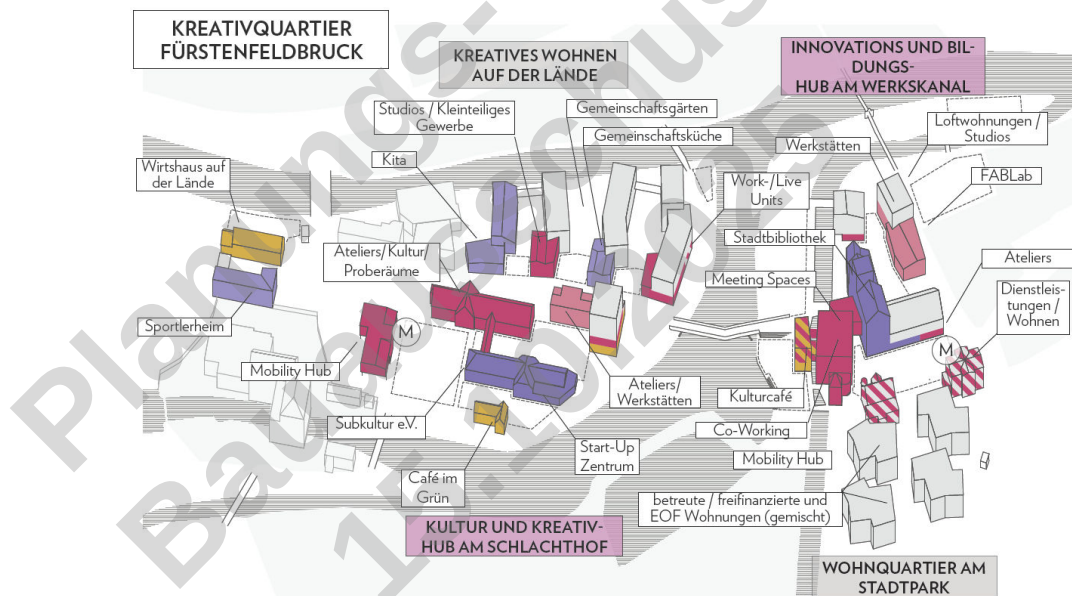
Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Der städtebauliche Rahmenplan der Büros JOTT Architekten GbR aus Frankfurt am Main mit stern landschaften aus Köln soll ein lebendiges, kreatives und innovatives Stadtquartier mit einer kleinteiligen Nutzungsmischung bestehend aus zentrumsnahen Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft, Bildung, Gastronomie, Jugendkultur und Erholung schaffen. Die breite Mischung soll vielfältige Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen ermöglichen und schafft somit ein kreatives Ökosystem.

Nutzungskonzept

Das Quartier setzt sich aus vier Bereichen zusammen, die alle unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte aufweisen. Die zwei Hubs, die als Impulsgeber für die Kreativwirtschaft dienen, bilden das Herz des neuen Quartiers.

Im Innovations- und Bildungshub am Werkskanal wird die bestehende Stadtbibliothek durch Co-Working im Taubenhaus (jetzt Alte Mühle genannt) sowie einen Kreativhof mit Werkstätten, Work-Live Units und einem Fab-Lab ergänzt. Der Kultur- und Kreativhub am ehemaligen Schlachthof mit seinen historischen Gebäuden hat einen starken Charakter und soll seine eigene Identität entwickeln, die auf kulturellen, kreativen und Start-Up Nutzungen basieren soll. Der Impulsgeber Subkultur e.V. wird ergänzt durch weitere Nutzungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Gewerbe. Das nördlich angrenzende ‚Kreative Wohnen‘ auf der Lände schafft innovative Wohnformen für unterschiedliche Akteure, wie Baugruppen, Genossenschaften etc.. Ergänzt wird das Wohnen durch Studios und kleinteiliges Gewerbe sowie vielfältige Gemeinschaftseinrichtungen und eine Kita. Das Wohnquartier am Stadtpark soll unterschiedliche Wohnformen, inkl. betreutes Wohnen vorsehen.



Nutzungskonzept (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Städtebaulicher Entwurf

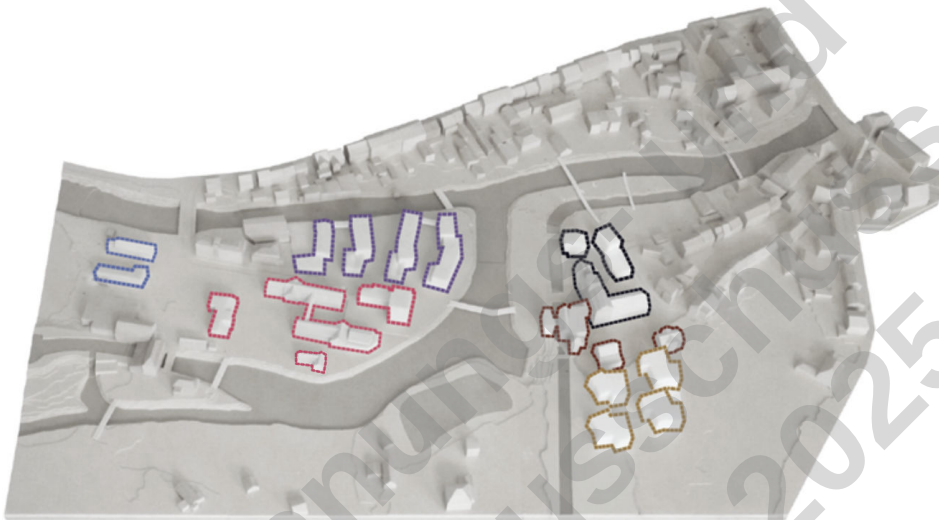
Das neue Stadtquartier zeichnet sich durch die Verbindung von Alt und Neu aus. Die historischen Gebäude werden ganz selbstverständlich in den Entwurf integriert und behutsam durch Neubauten ergänzt. Durch die überlegte Setzung der Gebäude entstehen klar definierte Stadträume, wie Höfe, Plätze und Gassen, welche eine positive Beziehung zum umgebenden Grün, wie den Stadtpark und das Amperufer, aufbauen.

Das Quartier setzt sich aus vier kleineren Teilbereichen zusammen, die jeweils mit unterschiedlichen Architektursprachen auf ihren spezifischen Ort reagieren: die beiden Hubs um den Schlachthof und die Aumühle und die Wohnquartiere am Stadtpark und das kreative Wohnen auf der Lände.

Die spezifische Identität und der Charakter der unterschiedlichen Teilbereiche im Planungsgebiet soll durch die Identifizierung von Gebäudefamilien verstärkt werden, die aufgrund ihrer ähnlichen Bebauungsstruktur eine Gruppe bilden.

Diese Gebäudefamilien setzen sich teilweise aus einer Mischung von Alt und Neu zusammen und geben somit dem historischen Gebäudebestand eine besondere Rolle in der städtebaulichen Setzung des gesamten Entwurfs. Der Charakter jeder Gebäudefamilie ist spezifisch, aber respektiert den Charakter der angrenzenden Familien. Die einzelnen Charakterzonen teilen eine architektonische Sprache in Form von Materialität, Farbe, Proportionen oder Details.

- Aumühle Ensemble
- Taubenhaus Ensemble
- Wohnen am Stadtpark
- Kreatives Wohnen
- Schlachthof Ensemble
- Vereinshof



Gebäudefamilien (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Die Neubauten sind hauptsächlich dreigeschossig und teilweise zweigeschossig, in den Bereichen, wo sie mit dem historischen Gebäudeensemble in den Dialog treten. An strategisch wichtigen Punkten wurden einzelne Gebäude mit vier Geschossen geplant, die einen Blick über den Naturraum der Amper haben. Ein fünfgeschossiges Gebäude auf der Lände soll das Gegengewicht zur Aumühle am anderen Ende der neuen Brücke bilden.

Freiraumkonzept

Das Grünkonzept baut auf vorhandenen Strukturen auf. Insbesondere ist der Baumbestand in den Uferbereichen und der Kneipinsel zu erhalten und weiter zu pflegen. In den gewässernahen Bereichen soll der Baumbestand durch Neupflanzungen verstärkt und weiter verdichtet werden. Insbesondere in den Bereichen der gemischten Nutzung im Gebäude und der intensiven Nutzung im Erdgeschoss ist eine niedrigschwellige, zurückhaltende Gestaltung der Freiräume gefragt – eine, die viel Raum für Aneignung und Aktivitäten zulässt und auf diese Weise den Innenraum mit dem Außenraum verbindet.

Abgesehen von Flächen für Plätze und Wege sollen alle anderen Flächen begrünt und möglichst unversiegelt sein. Bereiche für den ruhenden Verkehr sollen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen realisiert werden, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Neben der Pflanzung von Bäumen bilden die Bereiche um das Wohnen Schwerpunkte für Begrünung. So können die Wohnquartiere am Stadtpark und das kreative Wohnen auf der

Lände mittels einer breiten Pflanzenauswahl die Biodiversität im Gebiet erhöhen. Dies erhöht die Wohn- wie auch die Gestaltungsqualität. Zwischen dem Werkskanal und der Amper wird sich eine ökologische Ausgleichsfläche befinden. Diese dient gleichzeitig auch als Retentionsraum für den Überschwemmungsfall. Sie soll Volumina ausgleichen, wie beispielweise die Wiederlager der neuen Brücken, die für den Bau im Überschwemmungsgebiet gesetzt werden.

- Grünes Ufer
- Innovations-Hub Werkskanal
- Aktives Ufer
- Wohnen am Stadtpark
- Kreatives Wohnen
- Zentrale Gasse
- Kultur-Hub Schlachthof
- Sportgelände



Freiflächenkonzept (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Das Besondere am Planungsgebiet ist die exklusive Innenstadtlage am Wasser. Das Wasser zeigt sich in mehreren Formen, als fließendes sowie stehendes Gewässer, als gefasstes, gesteuertes Element und als freies Element. Die gestalterische Einbindung des Gewässers ist gebietsprägend und charaktergebend.

Bislang nur spärlich erreichbar, sollen neue Brücken die Anbindung an die Aumühle und Lände verbessern, diese in das städtische Geflecht einbinden. Ergänzend zu den bestehenden Brücken wird nördlich des Kreativen Wohnens eine neue Fußgängerbrücke entstehen. Außerdem wird die bestehende Amperbrücke, welche die Lände und den Bereich Aumühle miteinander verbindet und zukünftig die Fortsetzung der zentralen Verbindungsachse bildet, durch eine barrierefreie Brücke ersetzt. Ebenfalls soll die Schlachthofbrücke aufgrund ihres technischen Zustandes einem Ersatzneubau weichen.

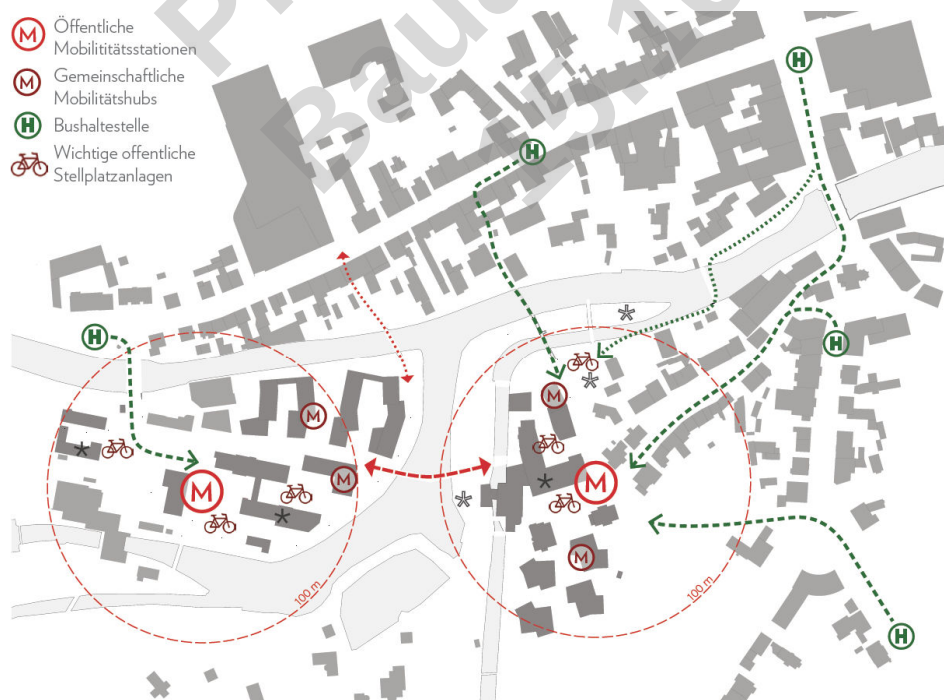
Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit flächig über Mulden vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert werden. Diese Flächenversickerung und die Wasserrückhaltung sind jedoch von der Lage an der Amper stark beeinflusst. So befinden sich weite Teile des Gebietes im Überflutungsgebiet. Der Grundwasserstand korrespondiert aufgrund der unmittelbaren Lage an der Amper in etwa mit dem Wasserstand des Flusses. Eine Versickerung über Rigolen ist demnach auszuschließen, da der rechtlich geregelte Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden kann. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist ebenso nicht zulässig.



Regenwasserkonzept (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Mobilitätskonzept

Basis für das Mobilitätskonzept ist ein umfangreiches ÖPNV-Angebot in der Nähe des Projektgebietes. Insgesamt werden fünf Haltestellen innerhalb von 100 m bis 250 m vom Gebiet erreichbar sein. Zwei neue öffentliche Mobilitätsstationen sind im Gebiet geplant, eine auf dem Aumühlenplatz am Innovations-Hub und eine zweite auf der Lände am Kultur- und Kreativ-Hub. Somit lässt sich im Projektgebiet innerhalb von 150 m eine Mobilitätsstation erreichen. Beide



Mobilitätskonzept (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Ankernutzer die Stadtbibliothek und der Subkultur e.V. werden unmittelbar an einer Mobilitätsstation liegen. Ihr Angebot wird Car-Sharing, Bike-Sharing, Fahrradstellplätze und weitere Micro-Mobility umfassen. Gemeinschaftliche Mobilitätshubs im privaten Raum jedes Teilbereichs sollen ein weiteres gemeinschaftliches Mobilitätsangebot für Bewohner und Gewerbetreibende bereitstellen (z.B. geteilte Lastenräder).

Kern des neuen Wegenetzes für Fußgänger wird die Ost-West-Verbindung entlang der Amper sein, die einen attraktiven Weg aus dem Stadtzentrum ins Grüne, sowie zur Bibliothek, Schlachthof und Kloster anbieten soll. Dieser Weg wird durch neue barrierefreie Brücken über Amper und Werkskanal sowie eine Aufwertung und Neuordnung der Grünräume am Ufer ermöglicht. Der östliche Abschnitt des Weges liegt außerhalb des im Rahmenplan festgelegten Projektgebietes. Der „Hauptweg“ wird im Quartier ergänzt durch mehrere untergeordnete Nord-Süd-Wege ins Grüne, die Verbindungen zum Stadtpark sowie zu den benachbarten Stadtvierteln schaffen. Diese Wege überqueren die Amper über den Silbersteg sowie eine neue Brücke auf der Nordseite der Lände. Eine zweite „städtische“ Ost-West-Verbindung (in Rot dargestellt) führt über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz und wird als neue Gasse auf der Lände fortgeführt. Bis zur Fertigstellung des neuen Fußwegs am Ufer, wird diese Verbindung der Hauptweg von der Aumühle Richtung Stadtzentrum sein.



Fußwegekonzept (Quelle: Erläuterungsbericht zum Rahmenplan)

Die Hauptradroute für Fahrradfahrer durch das Quartier wird direkt an beiden strategischen Hubs vorbeiführen, von der Bullachstraße über den Aumühlenplatz und die neuen Brücken bis zur Lände. Von dort soll eine Route durch die Gasse zur Schöngeisinger Straße oder entlang der Amper Richtung Kloster führen. Aufgrund der schmalen Wege und der Überlagerung mit dem Fußgängerverkehr wird das Fahrradfahren an bestimmten Orten im Quartier nur mit reduzierter Geschwindigkeit möglich sein. Der Bedarf an Fahrradstellplätzen für die öffentlichen und repräsentativeren Nutzungen (besonders der beiden Hubs) wird größtenteils im Freiraum gedeckt.

Das gesamte Quartier wird autoarm geplant. Der Pkw-Verkehr soll in der Regel so schnell wie möglich an den Zugängen des Quartiers in eine Tiefgarage geleitet werden. Eine Durchfahrt für den Verkehr durch das Quartier wird nicht erlaubt. Die Zufahrt ins Quartier Aumühle erfolgt vom Leonardsplatz über die Bullachstraße und von der Schöngeisinger Straße über die Straße An der

Lände ins Quartier Auf der Lände. Damit ist die Erschließung des Quartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) und den Lieferverkehr eigentlich zweigeteilt. Die höchsten Verkehrsauslastungen sind an diesen zwei Ein-/ Ausfahrten zu erwarten. Die Straßenräume im Quartier werden hauptsächlich als Shared-Surface ausgestaltet mit geringer Verkehrsbelastung und Lieferverkehr.

2.2 Wettbewerbsgebiet

Lage und Größe, Eigentumsverhältnisse

Das rund 5.500 m² große Wettbewerbsgebiet liegt im Südosten der Lände und teilt sich in zwei Bereiche: Den Realisierungsteil mit dem ehemaligen Schlachthof sowie den dazwischenliegenden und angrenzenden Freiflächen und den Ideenteil im Nordosten mit Erweiterungsneubau und südlich anschließendem Freibereich. Der Umgriff umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1499. Das gesamte Ensemble und die Freiflächen sind im städtischen Eigentum.

Das Wettbewerbsgebiet wird im Osten und Süden durch den Uferweg und im Norden durch die Straße Auf der Lände, welche zukünftig als zentrale Gasse nach Westen bis zur Brücke weitergeführt werden soll, begrenzt. Im Westen schließt das Wettbewerbsgebiet auf Höhe der Gartenmauer im Nordwesten ab.

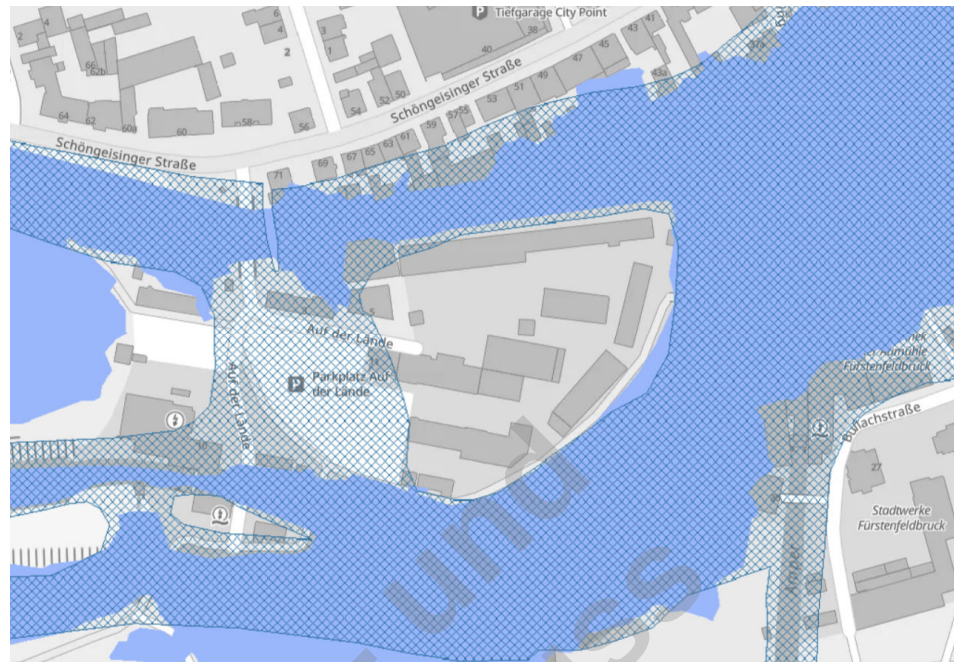


Luftbild mit Wettbewerbsgebiet (rot markiert)

Topographie, Baumbestand und Hochwasser

Das Wettbewerbsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 518 m ü. NHN, ist weitgehend eben und weist nur geringe Höhensprünge auf. In seinem Umgriff existiert kein nennenswerter Gehölzbestand, die Freiflächen sind vollständig versiegelt. Einzige Ausnahme bildet der unversiegelte, kleine Garten mit rahmenden Heckenpflanzungen und einem Baum im Westen der ehemaligen Warmbadeanstalt.

Das Wettbewerbsgebiet liegt in Teilen in der Hochwassergefahrenfläche. Es ist mit einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) von 518 m ü. NHN zu rechnen. In den Überschwemmungsbereichen sind die Vorgaben des Wasserwirtschafts-amts Münchens und des Sachgebiets Wasserrecht des Landratsamts Fürstenfeldbruck zu beachten.



Lageplan mit Hochwassergefahrenfläche HQ 100 (blau flächig markiert – Stand 2022) und festgesetzten Überschwemmungsgebieten (blau schraffiert – Festsetzung 1980) (Quelle: BayernAtlas)

Baugrund, Grundwasser und Altlasten

Es ist mit Schwankungen des Grundwasserspiegels von ca. 1,5 m zwischen Mittelwasser und Hochwasser und ca. 2-3 m zwischen Niedrigwasser- und Hochwasserspiegel zu rechnen. Der Grundwasserspiegel korrespondiert mit dem Wasserstand in der Amper aufgrund der gut durchlässigen quartären Schotter und sandig, kiesigen Auffüllungen. Die Reaktion des Grundwasserniveaus auf Wasserstandsänderungen in der Amper ist abhängig von der Entfernung zur Amper.

Im Wettbewerbsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Ver- und Entsorgung, Sparten

Die bestehenden Sparten liegen im Bereich der Straße auf der Lände und des Uferweges. Zu- und Abwasserkanäle verlaufen unter anderem zwischen Kessel- und Kühlhaus sowie Schlachthaus, siehe auch Anlage 9.

Die Umplanung und Verlagerung von unterirdischen Leitungen wird im Zuge der Errichtung der Neubauten im Bereich Aumühle Nord und auf der Lände erforderlich. Neu verlegte Sparten werden voraussichtlich im Bereich der Straße auf der Lände und der zentralen Gasse liegen.

2.3 Bestehende Bebauung

Das Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofs besteht aus der Warmbadeanstalt mit Kessel- und Kühlhaus, dem Schlachthaus und der Pferdemetzgerei. Der Gebäudezustand ist allgemein stark sanierungsbedürftig. Die Gebäudeteile von 1911, von 1920 und von 1938 stehen unter Denkmalschutz.

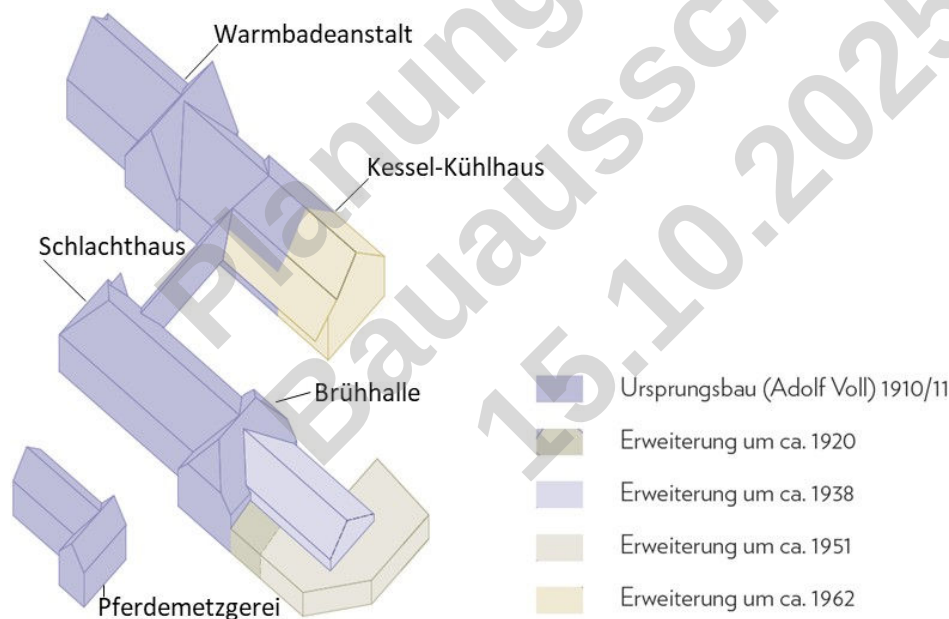
2.3.1 Nutzung

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 schaffen. Im Abriss enthalten sind Gebäudeteile, die direkt an die historischen Gebäude angebaut sind (ein Sheddach und einen Öltank) sowie mindestens ein Teil der Erweiterung des Schlachthauses aus den 1950er Jahren.

Die Warmbadeanstalt wird aktuell als Jugendwohnen und Fahrradwerkstatt, die Schlachthalle (im westlichen Teil des Schlachthauses) wird als Veranstaltungsraum der Subkultur e.V. genutzt, alle anderen Gebäudeteile sind ungenutzt oder werden als Lagerräume verwendet. Die südlichen Außenflächen werden bei Veranstaltungen vom Subkultur e.V. mitgenutzt. Einmal im Jahr findet hier eine Open-Air-Veranstaltung statt.

2.3.2 Baugeschichte

1909 wurde der junge, nach seinem Studium in München erst 1907 nach Fürstenfeldbruck übergesiedelte Adolf Voll mit den Planungen des Schlachthofs beauftragt. Nach mehreren Umplanungen zur Baukostenoptimierung wurde das Bauwerk erstaunlich rasch, innerhalb nur eines Jahres errichtet und im März 1911 vollendet.



Gebäudebestand und Erweiterungen (Quelle: Machbarkeitsstudie ehemaliger Schlachthof)

Bereits in den ersten Jahren wurden Modifikationen durchgeführt. Im Vorkühlraum wurde eine Zwischendecke eingezogen, und damit das Raumvolumen reduziert. Im Osten der Brühhalle wurde der Schweinestall erweitert. Die Maßnahmen fanden vermutlich in den 1920er Jahren statt.

1946, unmittelbar nach dem Krieg wurde die Idee aus dem Jahre 1933 eine Wohnung im Dachraum über dem Maschinenhaus einzurichten jedoch wieder aufgegeben, und der betagte Architekt Adolf Voll selbst legte eine Planung für den Einbau einer Metzgerwohnung vor. Die Planung wurde offensichtlich verworfen; die einfache Wohnung im Dachraum ist bis heute erhalten.

Vermutlich wurden in Reaktion auf eine Hygienekontrolle die Fliesenspiegel der beiden Hallen nach 1937 erneuert. Es ist davon auszugehen, dass der große Anbau im Osten der Brühhalle ebenfalls etwa zu dieser Zeit ergänzt wurde. Der verhältnismäßig einfach gestaltete, sich L-förmig an die östlichen Kopfbauten des Schlachthauses anlagernde Erweiterungsbau entstand vermutlich 1951/52.

1962/63 erfolgte noch einmal eine umfangreiche Ergänzung; es wurde eine große Kühlhalle im Osten an das bestehende Kühlhaus angefügt. Ebenso wurde die im Dachraum vorhandene Luftkühlanlage erweitert. Mit dem Erweiterungsbau des Kühlhauses war die bauliche Entwicklung des Schlachthofes zum Stillstand gekommen; in den nächsten 30 Jahren erfolgten keine nennenswerten Baumaßnahmen. Selbst die teilweise bis in die Bauzeit zurückgehende technische Einrichtung blieb erhalten.

1991/92 war das Ende für den Schlachthof gekommen. Die Umsetzung der neuen EG-Normen für den Betrieb von Schlachthöfen hätten weitreichende Investitionen an der Anlage erforderlich gemacht. Hierfür wurde zwar eine Gesamtplanung vorgelegt, jedoch nicht mehr umgesetzt.



Bild von Osten auf das Schlachthofgelände um ca. 1975/80

Glücklicherweise brachte das Ende der Nutzung keine nennenswerten Eingriffe an der baulichen Substanz mit sich. Der hohe Schornstein auf dem Kesselhaus war bereits früher bis unter die Dachfläche abgetragen worden. Ein herber Verlust für das Ensemble ist zudem der Abbruch des von Adolf Voll umgestalteten historischen Obermühl-Stadels im Westen, vermutlich gleichfalls um 1990. Bedauerlich ist zudem die Umwandlung der von Adolf voll konzipierten Grünanlage im Zentrum des Schlachthofes in einen Parkplatz.

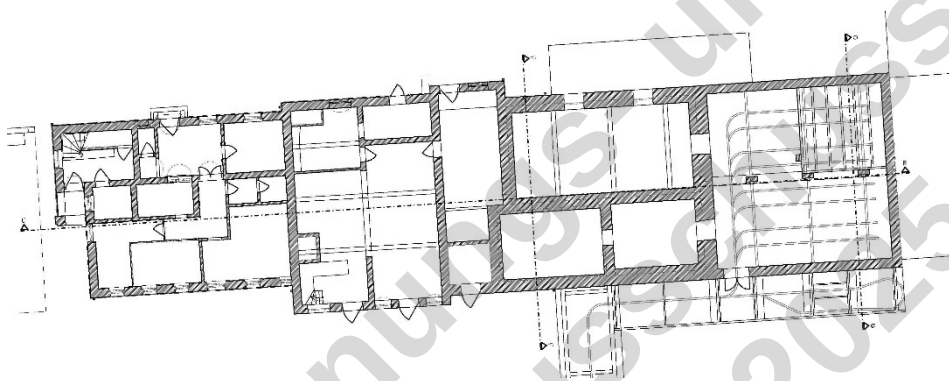
2.3.3 Warmbadeanstalt, Kessel- und Kühlhaus

Baubeschreibung

Es handelt sich um einen langgezogenen, in Ost-West-Richtung orientierten Gebäuderiegel, der zugleich den nördlichen Abschluss des ehemaligen Schlachthofgeländes bildet. Das Bauwerk besitzt eine Gesamtlänge von ca.

47,5 m und eine äußere Breite von etwa 11,5 m. Das mit einem Satteldach überdeckte Objekt gliedert sich in drei Teile:

Im Westen besteht, über etwa quadratischem Grundriss, die ehemalige Warmbadeanstalt von Fürstenfeldbruck. Das öffentliche Bad wurde über einen Zugang von Norden her erschlossen, so, dass die Besucher nicht auf das Gelände des Schlachthofs im Süden gelangten. Die Grundanlage der ehemaligen Badeanstalt ist im Erdgeschoss noch ablesbar. Hinter dem Zugang ist der weitgehend unveränderte Empfangsraum erhalten, von dem aus die einzelnen Räume – ehemals Brause- und Wannenbäder – erschlossen sind. Der Gebäudeflügel ist mit einem Mansarddach, Zwerchgiebeln und Vorbauten malerisch gestaltet. Das Obergeschoss (eigentlich: Mansardengeschoss) ist mit einer Wohnung ausgebaut. Der Zugang erfolgt über einen Treppenhausvorbau an der westlichen Stirnseite. Das obere, abschließende Dachgeschoss ist als Pfettendach mit Mittelpfetten und Firstpfette ausgebildet. Auf dem Dach über dem Warmbad sitzt mittig eine einfache Lufthutze als Dachreiter auf.



Erdgeschossgrundriss der Warmbadeanstalt bzw. des Kessel- und Kühlhauses

In der Mitte des Gebäudes besteht das frühere Maschinen- und Kesselhaus, in der Außenansicht als vorspringender Risalit mit hohen, gemauerten Giebeldreiecken auf der Nord- wie auf der Südseite ablesbar. Die Gebäudebreite liegt hier bei ca. 12,5 m. Ausgebaut ist in dem großzügigen Bauvolumen lediglich das etwa 4 m hohe Erdgeschoss, in dem eine zweischiffige Halle mit Eisenbetondecke besteht. Die Decke wird von einem kräftigen Mittelunterzug und zwei querlaufenden sekundären Unterzügen getragen. Im Südwesten der Halle besteht eine sehr schlanke, gewandelte Treppe aus Eisenbeton, die den Dachraum erschließt. An der Westseite des Raumes springt der kräftige, gemauerte Unterbau des hohen Kaminschlots vor; der Kamin selbst ist auf Höhe der Dachlinie gekappt. Die Haupthalle nahm ehemals die Maschinenteknik des Kühlhauses auf. Auf dem Mittelrisalit ist ein großes Pfettendach aufgeschlagen. Das Dach ist mit einer Firstpfette und zwei Mittelpfetten ausgebildet, wobei die Mittelpfetten von zeittypischen Binderkonstruktionen getragen werden. Diese sind als eine Art liegender Stuhl ausgeführt, bei denen die Druckriegel als verbolzte Zangen ausgebildet sind. Die Firstpfette sitzt auf Ständern auf, die mittig die Druckriegel-Zangen belasten. In dem Dachraum des Mittelrisalits findet sich die erhaltene untere Partie des gemauerten Kamins. Auf der Geschossdecke ist hier im Mittelbereich mit Holzständer und Latten ein Verschlag mit Wohnräumen eingerichtet, der sogenannten Metzgerwohnung.

Der Ostteil des Gebäudes besaß ursprünglich lediglich eine Länge von ca. 15,5 m und schloss im Osten mit einem Walm ab. Später, um 1962/63, wurde

der Bau mit einer weiteren großen Kühlhalle nach Osten hin auf eine Gesamtlänge von etwa 26,5 m erweitert. In dem älteren Bereich befinden sich zwei Längszonen mit den beiden ursprünglichen Kühlhallen. Über den Kühlhallen, und von diesen mit Eisenbetondecken bzw. Eisen- Stampfbetondecken getrennt, ist im Dachraum ein nur etwa 2 m hohes Zwischengeschoss abermals mit Betondecke eingefügt. Der vordere, südliche Teil dieser Zwischenzone ist der abgetrennte, frühere Luftraum der Vorkühlhalle, die mittlere und die nördliche Partie nahmen die Luftkühlung auf. Das Dachwerk ist analog zu dem über dem Mittelrisalit ausgebildet; auch der nachträglich ergänzte Gebäudeabschnitt im Osten ist mit einer Dachkonstruktion versehen, die die vorgegebene Struktur fortführt. Die Traufhöhe des Gebäudeflügels liegt bei lediglich ca. 4 m, die Firsthöhe bei etwa 10 m. Nach Süden hin ist dem Ostflügel ein auskragendes, auf Betonbalken aufliegendes Vordach angefügt, unterhalb dessen die Kranbahnen für die aus dem Schlachthaus in die Kühlhallen zu transportierenden Tierkörper verlaufen.

Zwischen dem Ostflügel des Kühlhauses und dem südlich benachbarten Schlachthaus verläuft eine bauzeitliche, brückenartige Kranbahn. Diese ist konstruktiv bemerkenswert ausgebildet: In der äußeren Erscheinung sind lediglich zwei etwa 0,7 m hohe, aus Eisenbeton gefertigte Untergurte sichtbar, auf denen ein mit Ziegeln gedecktes Satteldach aufsetzt. Unter diesem Satteldach verbirgt sich keineswegs eine Holzkonstruktion, sondern ein vollwandiges Eisenbetongefüge („Sargdeckel“), das einen tragenden Verbund mit den beiden Unterzügen bildet.



Bauzeitliches Foto der Warmbadeanstalt bzw. des Kessel- und Kühlhauses (links) sowie des Schlachthauses (rechts)

Baukonstruktion und Materialien

Die Außenmauern der „Altbauten“ sind aus Ziegelmauerwerk ausgeführt, die Dachwerke sind mit Nadelholz konstruiert. Im Westteil, der ehemaligen Warmbadeanstalt, ist die Geschossdecke zwischen Mansardengeschoss und Dachgeschoss als Holzbalkendecke mit Fehlboden ausgebildet. Die Bauweise der Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und Mansarde war nicht einsehbar. Die

Geschossdecke über dem Mittelrisalit ist als dünne Eisenbetondecke ausgebildet. Auch die Treppe von der Maschinenhalle in den Dachraum besteht aus Eisenbeton.

Im Zwischengeschoss bestehen Wände, Decke und wohl auch der Boden, zugleich die Geschossdecke der nördlichen Kammern im Dachraum aus Eisenbeton / Stahlbeton, während Boden und Decke der südlichen Kammer mit Stahlträgern und Stampfbeton ausgeführt wurden. In der rezenten Erweiterung des Gebäudes nach Osten sind die Außenwände, die Geschossdecke und das auskragende Vordach aus Stahlbeton ausgeführt. Die Überdachung bzw. das Tragwerk der Kranbahn ist in den Konstruktionsgliedern vollständig aus Eisenbeton gefertigt.

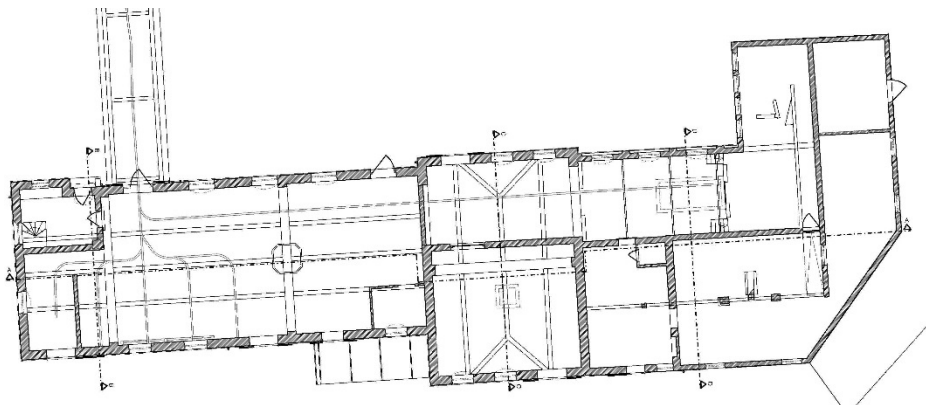
2.3.4 Schlachthaus

Baubeschreibung

Das frühere Schlachthaus bildet das eigentliche Zentrum der Anlage. In der grundsätzlichen Baumassengliederung ähnelt es seinem nördlichen Pendant. Nach der späteren Erweiterung beträgt die äußere Gesamtlänge des in Ost-West-Richtung orientierten Bauwerks heute etwa 52 m; auf den einzelnen Gebäudeflügeln bestehen Sattel- und Pultdächer. Auch das ehemalige Schlachthaus ist dreiteilig gegliedert:

Der Westflügel mit einer Länge von etwa 24 m und einer äußeren Breite von 10 m nimmt die eigentliche Schlachthalle auf. Die Tragkonstruktion ist vollständig aus Eisenbeton gefügt; die Deckenuntersicht der Halle bildet zugleich die Unterkonstruktion der Dachdeckung. Das Tragwerk der Halle ist mit zwei kräftigen Eisenbeton-Zweigelenkrahmen ausgeführt, die eine längslaufende Eisenbeton-Firstpfette sowie zwei längslaufende Eisenbeton-Mittelpfetten tragen. Die Dachflächen dazwischen sind gleichfalls in Eisenbeton ausgeführt. Das Eisenbetondach der Halle schließt im Westen mit einem breiten Walm. Mittig ist eine kupferverkleidete, reich ausgestaltete Lufthutze aufgesetzt, die offenkundig gleichfalls aus Eisenbeton ausgeführt wurde.

Die Belichtung der Halle erfolgte über je sechs hohe, segmentbogig schließende Fenster an den Längsseiten. Im Nordosten ist von der Halle ein kleines, zweigeschossiges Büro-Kompartiment (Hallenmeister-Büro) abgetrennt, für das auch ein eigenständiger Eingang vom Hof im Norden vorhanden ist.



Erdgeschossgrundriss des Schlachthauses

Im Osten schließt an die Schlachthalle der querlaufende, mit dem First in Nord-Süd-Richtung orientierte Mittelrisalit („Brühhalle“) an. Seine Breite in Ost-West-

Richtung beträgt etwa 9,4 m, seine Bautiefe in Nord-Süd-Richtung etwa 13 m. Der Mittelrisalit nimmt im Inneren abermals eine große Halle auf, die ehemals als Brühraum diente. Das Tragwerk entspricht grundsätzlich dem über der Schlachthalle, allerdings mit etwas gesteigerten Dimensionen. Pfetten und Dachflächen werden von einem kräftigen Eisenbetonrahmen in der Mitte der Halle getragen. An den beiden Schmalseiten bestehen Krüppelwalme bis auf Höhe der Mittelpfetten. Die Belichtung erfolgt über drei Fensterachsen in den Giebelseiten, die in Art und Ausführung der benachbarten Schlachthalle angeglichen sind.

Der Ostflügel der Schlachthalle bildet das – auch baugeschichtlich – heterogenste Glied des Schlachthauses. In der ursprünglichen, bauzeitlichen Ausführung endete der Bau an der Ostflanke der Brühlhalle, und es war lediglich im Nordosten ein kleiner Schweinestall angesetzt. In den kommenden Jahrzehnten folgte ein sukzessiver Ausbau. Im heutigen Bestand ist der Ostflügel L-förmig, mit einem Winkel nach Norden angelegt, und durchgehend in zwei Längszonen gegliedert. Die nördliche Längszone nimmt die ehemalige Schweineschlachtung auf, während im Süden und im Osten Lagerräume / Stallräume angesetzt sind. Die Räume im Süden sind dabei zweischiffig angelegt, die Decke wird mit drei Pfeilern gestützt. Lediglich die nördlichen Längszone und die nördliche Hälfte der südlichen Längszone sind unter einem ziegelgedeckten Satteldach zusammengefasst; die übrigen Räume, auch der nach Norden vorspringende L-Flügel sind mit provisorisch anmutenden Pultdächern versehen.



Bauzeitliches Foto des Kessel- und Kühlhauses (links), des Schlachthauses (Mitte) und der Pferdemezgerei (rechts)

Baukonstruktion und Materialien

Das Tragwerk und die den oberen Raumabschluss bildenden Dachflächen in der Schlachthalle und der Brühlhalle sind aus Eisenbeton. Die Außenmauern der Schlachthalle sind wohl gleichfalls betoniert, an der Querhalle („Brühraum“) sind die Außenwände gemauert. Auf dem nachträglich ergänzten Ostflügel bestehen im Süden und im Osten einfache Dachkonstruktionen aus Nadelholz;

soweit erkennbar, über der nördlichen Raumflucht ist eine geneigte Stahlbeton-Tragkonstruktion aufgebracht.

2.3.5 Pferdemetzgerei

Baubeschreibung

Das Ensemble des alten Schlachthofs wird im Süden durch das kleine Nebengebäude unmittelbar über dem Ufer des südlichen Amperarmes ergänzt. Es handelt sich um einen zweiteiligen, nach Süden gerichteten, L-förmigen Bau von ca. 15 m Länge. Der in Ost-West-Richtung orientierte westliche Gebäudeflügel nimmt drei parallele, vom Hof im Norden erschlossene Kammern auf. Hier waren nach den bauzeitlichen Plänen der Pferdeschlachtraum, der Sanitäts-schlachtraum und die Aborte untergebracht. Im in Nord-Süd-Richtung orientierten Ostflügel befand sich der Düngerraum (Pferdestall); der Zugang ist um etwa zwei Meter nach Süden in das Gebäude zurückversetzt, so, dass eine offene Laube als Eingang entsteht.



Erdgeschossgrundriss Pferdemetzgerei

Unter dem Düngerraum im Südosten besteht ein Keller, der ehemals über eine Rampe von Westen aus zugänglich war. Die Rampe und der Keller sind heute verschüttet. Über der ehemaligen Rampe bestand ein hölzernes Vordach; dies ist ebenfalls abgängig, und lediglich einige hölzerne Konsolen an der Außenmauer bezeugen seinen früheren Bestand.

Die Decke über den Räumen ist als Stahlträger / Stampfbetondecke ausgeführt. Bei dem Dachwerk handelt es sich um ein kleines Pfettendach mit einer Firstpfette. Die Firstpfette wird in beiden Gebäudeflügeln von einem Längsbund getragen, der auf Lagerhölzern aufsitzt, die wiederum auf der Betondecke aufliegen.

Baukonstruktion und Materialien

Das Nebengebäude ist gemauert, die Geschossdecke ist als Stahlträger-Stampfbeton-Decke ausgebildet. Der verschüttete Keller ist betonierte; die Kellerdecke wiederum als Stahlträger-Stampfbetondecke ausgeführt. Das Dachwerk besteht aus Nadelholz-Balken. Alle Bauten sind außen verputzt und mit vermutlich noch bauzeitlichen Rundschnitt-Bibern gedeckt. Auf den gezimmerten Dachwerken sind flächig Schalungen unter der Dachhaut angebracht. Bei keinem der Dächer bestehen Schneefänge.

2.3.6 Bauzustand

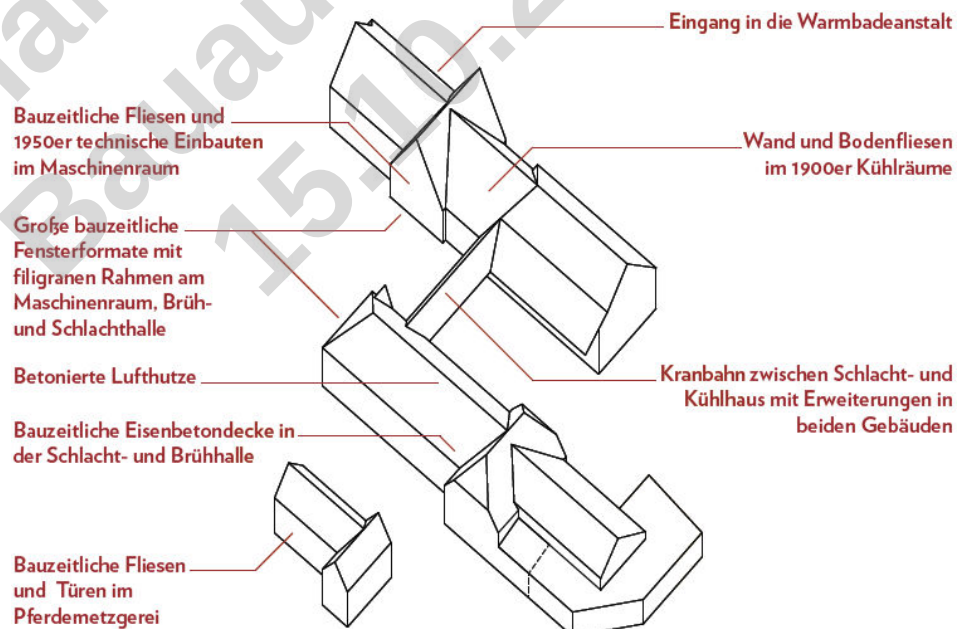
Die ursprünglichen Gebäude von Adolf Voll sind überwiegend solide konstruiert und weisen nur geringe Schäden auf. Schäden sind daher oftmals bedingt durch Anbau- und Umbaumaßnahmen, die mit weniger Sorgfalt ausgeführt wurden.

Eine weitere Schadensursache liegt im damaligen Kenntnisstand zum Thema Eisenbeton. Der Schlachthofkomplex ist als Pionierprojekt des Eisenbetonbaus zu werten und entspricht naturgemäß nicht den heutigen Regeln der Technik. Zum Teil sehr filigran ausgeführte Eisenbetonbauteile, wie z.B. die geschwungene Eisenbetontreppe im Kesselhaus, oder die erstaunlich schlank ausgebildeten Eisenbetondecke über der Schlachthalle. Diese stellen beeindruckend Konzeptions- und Konstruktionsleistungen dar, wären allerdings nach heutigen Fachregularien so nicht normgerecht umsetzbar. Dies äußert sich allerdings auch in einer oftmals sehr geringen Betondeckung. So lassen sich zum Teil Bewehrungsseisen finden, die gar nicht überdeckt sind, bzw. bei denen eine Betondeckung von wenigen Millimetern Stärke vorliegt.

Weitergehende Ausführungen zum Zustand sowie Schäden des Gebäudeensembles können dem bautechnischen Gutachten von der Barthel & Maus Beratende Ingenieure GmbH aus dem Jahr 2018 (Anlage 1) entnommen werden.

2.3.7 Ausstattung

Ein besonderes Merkmal der Anlage ist die gerade für einen Industriebau ungewöhnliche gute Überlieferung von Ausbaudetails. An den von Adolf Voll um 1910/11 geplanten und umgesetzten Bauwerken sind bis auf wenige Ausnahmen fast durchgängig erhalten:



(Quelle: Machbarkeitsstudie ehemaliger Schlachthof)

- **hölzerne bauzeitliche Fensterstöcke**: Am Warmbad sowie an den Giebeln des Mittelrisalits der Kühlhalle vollständig erhalten; ebenso nordseitig am Büroeinbau in der Schlachthalle. Nur dort noch die bauzeitlichen hölzernen Fensterläden überliefert.

- bauzeitliche / historische Eisen-Fenster mit Kittung: An den beiden Giebelseiten der Maschinenhalle, an den beiden Längsseiten und der Westseite der Schlachthalle; an den beiden Giebelseiten der Brühhalle, an der Nordseite des Ostflügels des Schlachthauses (dort im Nordosten bei der Ergänzung des Querflügels verändert).
- bauzeitliche Türstöcke: Am Warmbad, am Südgiebel der Maschinenhalle, am Zugang zum Büro der Schlachthalle und am Nebengebäude. Von den bauzeitlichen Schiebetüren blieb lediglich eine am Nebengebäude erhalten.



Holzfenster
Warmbadeanstalt



Eisenfenster
Pferdemetzgerei



Holzfenster
Hallenmeisterbüro



Zugang
Warmbadeanstalt



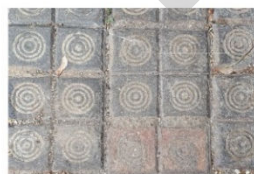
Zugang
Pferdemetzgerei



Zugang
Hallenmeisterbüro



Bodenfliesen
Warmbadeanstalt



Bodenfliesen
Pferdemetzgerei



Wandfliesen
Kühlhaus, Baderaum

- historische Wand-Fliesenspiegel: Im ehemaligen Warmbad, ebenso in der Maschinenhalle und den anschließenden Kühlhallen mit Ausnahme des nachträglichen Anbaus im Osten, ebenso in den Räumen des Nebengebäudes. Für die Fliesen wurden Sonderelemente für Innen- und Außenecken versetzt. Gemäß einer Aufschrift auf einer Kachel im ehemaligen Warmbad wurden die „Glasursteine“ hergestellt von „Philipp Holzmann & Cie., G.m.b.H. Frankfurt a.Main“. Von den bauzeitlichen Fliesen der Schlachthalle blieb lediglich ein Fragment am Zugang zum Hallenmeisterbüro erhalten; an den übrigen Wandflächen wurden die Fliesen später erneuert.

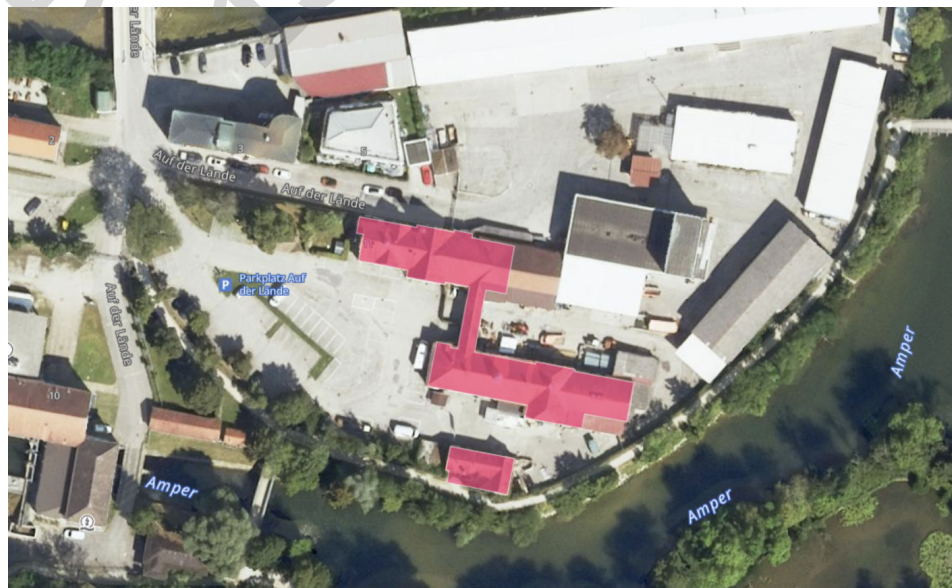
Das Farbkonzept der Fliesenspiegel ist nach Bauteilen gegliedert: Im Kühlhaus kamen blaugraue Bordüren zum Einsatz, im Kesselhaus dunkelrote. In

der Schlachthalle bestanden anthrazit-graue Fliesen, im Baderaum wiederum blaugraue Bordüren (offenkundig der gleiche Farbton wie in den Kühlräumen...). Eine vollfarbige Fliesenverkleidung in blaugrün mit dunkelblauen Schmuckkacheln findet sich im Vorraum der Warmbadeanstalt.

- **Bodenbeläge:** Teilweise sind in den Bauwerken bis heute die bauzeitlichen Bodenbeläge erhalten. In welchem Umfang dies tatsächlich der Fall ist, ist aktuell nur schwer abzuschätzen – möglicherweise bestehen unter späteren Bodenbelägen nach wie vor bauzeitliche Bestände. Sichere Aussagen lassen sich somit nur für Bereiche machen, in denen die historischen Böden nach wie vor unmittelbar sichtbar sind. Soweit nachvollziehbar, sind vor allem bauzeitliche Bodenfliesen in Teilbereichen erhalten. Hier sind unterschiedliche Typologien zu nennen: rote, hexagonale Bodenfliesen („Typ I“) finden sich etwa im Eingangsraum sowie zwei weiteren Räumen der Warmbadeanstalt, ebenso in der großen nördlichen Kühlhalle. In den ehemaligen Maschinenräumen des Kesselhauses sind gleichartige, allerdings graue Bodenfliesen verlegt.
- **Maschinen- und Haustechnik, technische Einrichtung.** In der Schlachthalle sind faktisch vollständig die bauzeitlichen Kranbahnen wie auch ihre Tragwerke aus Gusseisenstützen und Querträgern erhalten. An den Kranbahnen hängen nach wie vor die Schlachterhaken. In den beiden westlichen Räumen der Pferdemetzgerei bestehen gleichfalls noch Kranbahnen. In den Maschinenräumen des Kesselhauses ist zumindest die bauzeitliche Steuerungselektronik erhalten, wenngleich der eigentliche Maschinenpark abgängig ist. Die Ausstattung der Kühlräume ist leider verloren; im nördlichen Kühlraum finden sich noch die Ansätze der rezent entfernten Träger.

2.4 Vorgaben des Denkmalschutzes

Aufgrund der wenigen Eingriffe und dem großflächigen Erhalt des bauzeitlichen Zustands von 1911 handelt es sich bei dem ehemaligen Schlachthof um eine außerordentlichen Gebäudebestand der als Baudenkmal in der Denkmalliste unter der Aktennummer D-1-79-121-62 eingetragen ist. Es wird als Baudenkmal von nationalem Rang betrachtet.



Luftbild mit Eintragung der Baudenkmäler (Quelle: BayernAtlas)

Das Landesamt für Denkmalpflege befürwortet die Umnutzung und möchte ein Projekt mit Vorbildcharakter umgesetzt wissen. Ziel ist der größtmögliche Bestandserhalt unter dem Aspekt der Umsetzbarkeit der Umnutzung. Durch die Sanierung des Gebäudebestands soll zwar eine Verringerung des Energiebedarfs und eine höhere Behaglichkeit geschaffen werden, der heutige energetische Standard muss aber nicht erreicht werden.

Grundsätzlich ist der bauzeitliche Gebäudebestand zu erhalten, trotz der Umnutzung soll auch weiterhin die ursprüngliche Nutzung ablesbar und nachvollziehbar sein. Es sollen so wenig Durchbrüche wie möglich an der Gebäudesubstanz vorgenommen werden, jede neue Öffnung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Entscheidungen für die Entfernung oder das Verdecken bauzeitlicher Bauteile müssen sinnfällig begründet sein und werden nur in Einzelfällen genehmigt. Türen und Fenster sind bestmöglich zu erhalten und von Fachfirmen aufzuarbeiten. Schiebetüren können hintertürt werden. Der ursprüngliche, bauzeitliche Putz ist soweit möglich zu erhalten, die Sanierung ist je Einzelfläche abzustimmen. Putzflächen aus den 70er Jahren können ersetzt werden, sofern der Erhalt von bauzeitlichen Putzflächen nicht beeinträchtigt wird.

Eingestellte Einbauten um beispielsweise eine Zweigeschossigkeit zu erreichen sind denkbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass so wenig bauzeitliche Gebäudesubstanz wie möglich verdeckt werden soll.

An- und Einbauten sollen untergeordnet ergänzt werden, sich in ihrer Gestaltung klar erkennbar vom historischen Gebäudebestand unterscheiden und sich ihm gegenüber zurücknehmen. Sie sollen eine eigene, zurückhaltende Gestaltungsqualität entwickeln und so wenig Eingriffe wie möglich in die historische Bausubstanz verursachen. Vermeintliche Fehler aus der Vergangenheit sollen nicht korrigiert und Gebäudeteile rückgebaut werden, sondern die Geschichte des Gebäudeensembles kenntlich gemacht werden.

Die Dachflächen zeichnen sich durch ihr durchgängiges Ziegelbild aus. Somit wäre es aus Sicht des Denkmalschutzes wünschenswert, die Dächer so unangetastet wie möglich zu belassen. Um aber eine Umnutzung und Bespielung des gesamten Gebäudeensembles – auch der Dachgeschosse in Kessel- und Kühlhaus sowie östlich der Brühhalle (Schlachthaus) – zu ermöglichen sind Dachflächenfenster denkbar, da sie sich in Wirtschaftsgebäuden typologisch besser einfügen. Eine Mischung aus Dachflächenfenstern und Dachgauben im gleichen Gebäudeteil ist zu vermeiden. Eine größtmögliche Durchgängigkeit der Dachflächen soll erhalten bleiben und Fenster nur wo zwingend notwendig ergänzt werden.

Warmbadeanstalt, Kessel- und Kühlhaus

Der Einbau der Metzgerwohnung im Obergeschoss oberhalb des früheren Maschinen- und Kesselhauses ist nicht Teil des Denkmalschutzes und kann entfernt werden.

Der Kühlraum im Obergeschoss über der Kühlhalle ist ebenfalls nicht Teil des Denkmalschutzes und wird aus schadstofftechnischen Gründen im Rahmen der Sanierung entnommen.

Durch den Abbruch des Lagergebäudes des Bauhofs an der Ostfassade des Kessel- und Kühlhauses muss diese neugestaltet werden. Die Gestaltung der

Ostfassade soll modern und eindeutig als neu ergänzt ablesbar sein. Eine historisierende Gestaltung ist nicht gewünscht.

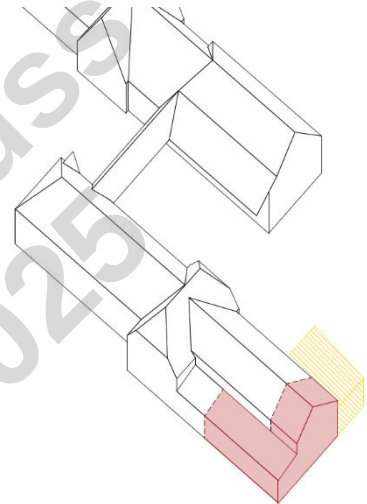
Schlachthaus

Beim ehemaligen Schlachthaus ist der Umgang mit den Erweiterungen und Umbauten ausschlaggebend.

Eine Erhöhung des Daches durch Erneuerung des Dachstuhles und Ergänzung von Dachgauben ist aus Sicht des Denkmalschutzes nicht denkbar, da die Bau- substanz und ihre Historie nicht mehr klar ablesbar wären. Gleichzeitig würde eine Erneuerung des Dachstuhls den Förderrichtlinien widersprechen. Eine Erweiterung des östlichen Giebels (1938) bis zur Außenkante der 50er-Jahre-Erweiterung ist möglich. Eine Dämmung des Dachs darf zu keinen Feuchtigkeitsproblemen für das Eisen im Beton führen und keine statischen Probleme verursachen. Fachfirmen sind einzubeziehen.

Die eingeschossigen Anbauten nach Norden und Süden sind nicht Teil des Denkmalschutzes – siehe oben aufgeführte Abbildung des BayernAtlas – sie können abgebrochen und ersetzt werden. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

Die dargestellte Variante ist als denkmaltechnisch genehmigungsfähige Herangehensweise mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Im Rahmen der dargestellten Kubatur (rot markiert) ist ein Erweiterungsneubau möglich. Die gelb gefärbte Kubatur steht zur Disposition und kann ebenfalls ersetzt werden.



Ersetzbare Gebäudeteile in rot und gelb dargestellt

Pferdemetzgerei

Bei der ehemaligen Pferdemetzgerei ist zu berücksichtigen, dass die Rampe auf der Südseite, welche in den unter dem östlichen Raum liegende Kriechkeller führt und seine Funktion zum Aushub der Gülle weiterhin ersichtlich bleibt; insbesondere falls in diesem Bereich eine neue Terrasse geplant wird.

Da die Rampe ursprünglich mit einem Vordach geschützt wurde, wäre in diesem Bereich eine Überdachung der Terrasse denkbar. Die Verwendung der bestehenden hölzernen Konsolen ist denkbar, ebenfalls kann die Überdachung unabhängig vom Gebäudebestand errichtet werden.

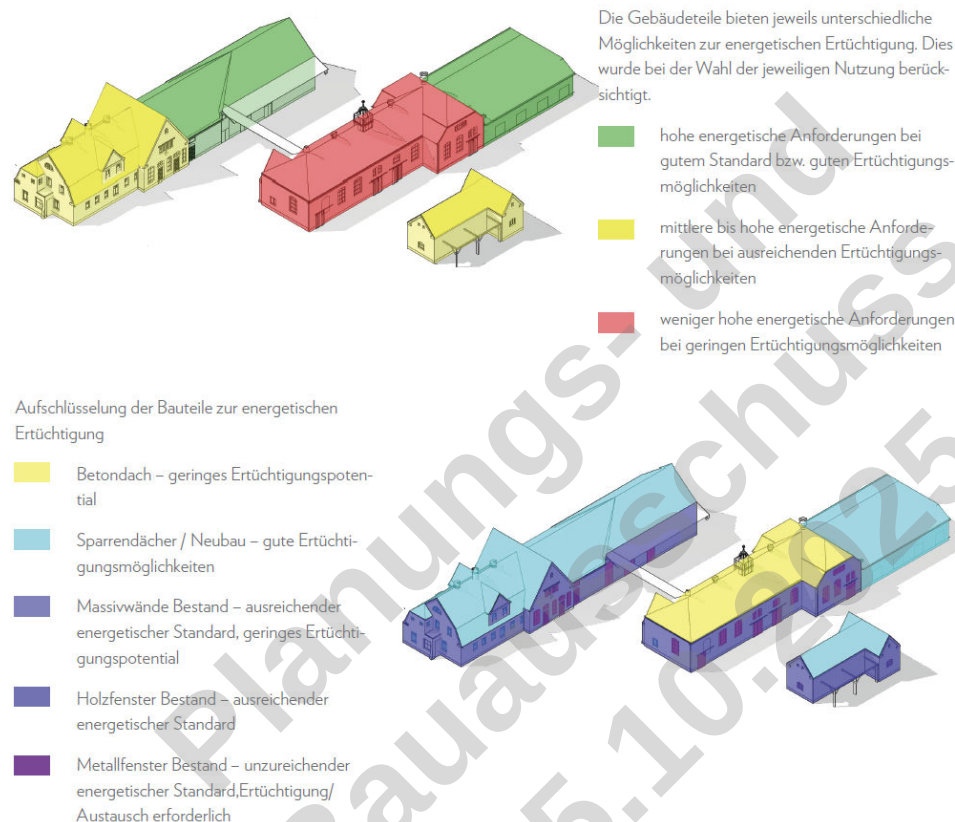
2.5 Anforderungen an die Sanierung

Bei der Sanierung sind die Vorgaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz zu berücksichtigen, darüber hinaus sind folgende Vorgaben zu beachten:

Sämtliche Bauteile müssen einer vollumfänglichen statischen Untersuchung und Bewertung unterzogen und entsprechend ertüchtigt werden. Hierzu zählen insbesondere das Prüfen der Eisenbetonkonstruktion mit den Materialkennwer-

ten 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).

Vorgesehen ist die Heizung- und Warmwasseraufbereitung an das Fernwärme-Netz der Stadt anzubinden. Weiterhin sollte die Überarbeitung der Elektrotechnik (Beleuchtungskonzept innen und außen) sowie eine umfängliche Strangs-anierung bzw. Herstellung der Medieninfrastruktur erfolgen.



Im Gutachten des Büros Barthel- und Maus 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). Die wesentlichen Maßnahmen sind im Folgenden beschrieben. Für weitere Informationen zur Gebäudegeschichte und -zustand, inkl. einer Abbildung der erforderliche Maßnahmen, siehe das Bautechnische Gutachten von Barthel & Maus (Anlage 1).

Außenwände

In den Fassadenbereichen, in denen nach noch zu tätiger restauratorischer Untersuchung ein Erhalt des bestehenden Putzes im Wesentlichen möglich ist, soll die Fassaden fachgerecht und behutsam gereinigt, Fehlstellen und Berei-

che ohne ausreichende Haftung ergänzt, repariert und mit einem wasserdampfdiffusionsfähigem Anstrichstoff versehen werden, um ein einheitliches Fassadenfarbbild zu erlangen. Der Betonsockel ist ebenfalls fachgerecht zu reinigen.

Eine Fassadeninnendämmung bzw. ein Dämmputz innen ist aufgrund der historischen Fliesen überwiegend nicht möglich, zudem sind sie bauphysikalisch ungünstig. Eine Außendämmung verändert die Geometrie des denkmalgeschützten Baukörpers und ist deshalb nicht möglich. Die Aufbringung von außenliegendem Dämmputz wäre mit dem BLfD im Einzelnen abzustimmen.

Fenster und Türen

Die Holzfenster als Kastenfenster (Warmbadeanstalt) sind im Bestand zu erhalten und sollen mit den weiteren im Objekt vorhandenen Holzfenstern aufgearbeitet werden.

Für die Metallfenster soll 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 bauphysikalischen Aspekten auch auf die inneren Anschlusspunkte (u.a. mit Fliesenspiegel) gelegt werden.

Die bestehenden Schiebetore sollen denkmalgerecht aufgearbeitet werden. Hinter den Schiebetoren kann eine neue „eigentliche“ Türebene eingebaut werden. Die bestehenden Türen können aufgearbeitet werden, soweit dies nicht mehr möglich ist, sind sie durch dem Original nachempfundene neue Türen zu ersetzen.

Dach

Im Bereich der Sparrendächer kann innenseitig eine Zwischensparrendämmung eingebracht werden. Auf die Betonkonstruktion kann eine leichte Dämmung gelegt werden. Die Dachflächen im Bereich des Foyers und der Halle im Schlachthaus weisen im Bestand als Massivkonstruktion einen geringfügig besseren Wärmewiderstand auf als die benachbarten, bestehenden, ungedämmten Sparrendächer.

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 alle Bereiche malermäßig zu überarbeiten.

Historische Fliesenspiegel werden erhalten und fachgerecht aufgearbeitet. Notwendige Ergänzungen im Bodenbelag können neutral erfolgen.

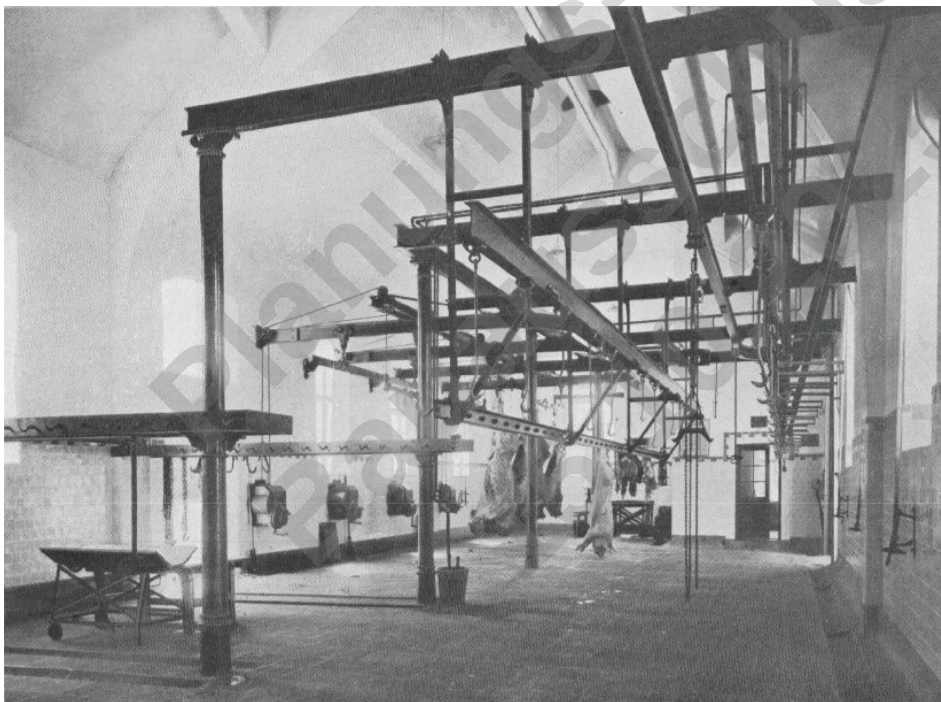
Denkmalpflegerisch besonders bedeutsam sind folgende Bereiche (siehe auch Gutachten Büro Barthel & Maus 2018, Anlage 1):

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

- Kühl- und Kesselhaus: vollständiger bauzeitlicher Fliesenspiegel im Maschinenhaus sowie im Eisgenerator-Raum in zwei der drei Kühlräume; bauzeitliche Steuertechnik mit an den Wänden verlegten Kabelbäumen in den Maschinenräumen; Einhausung der Werksuhr am Südgiebel; Betonwendeltreppe zum ersten Obergeschoss; bauzeitliche Bodenfliesen „roter Sandsteinboden“ (in den Kühlräumen) sowie Wandfliesen
- Schlachthaus: bauzeitliche Fliesenspiegel an dem Wandabschnitt zwischen Schlachthalle und Hallenmeisterbüro; Fliesenspiegel in Schlachthalle, Brühhalle und der nordöstlichen Schweineschlachthanlage
- Pferdemetzgerei: teils überstrichene bauzeitliche Fliesenspiegel; im Zuge der Umbaumaßnahme ist zu überprüfen inwiefern sich unterhalb neuer Bauteile (z.B. Bodenbeläge) noch Originalbauteile befinden

Historische 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.



Bauzeitliches Foto der Schlachthalle mit Kranbahn von Osten

Die Kranbahn ist mit Ausnahme der letzten Abzweigungen im Kühlraum und Backstage-Bereich aus den 1960er Jahren komplett zu erhalten. In der Erweiterung der 1930er Jahre wird ein weitgehender Erhalt der Einbauten möglich sein.

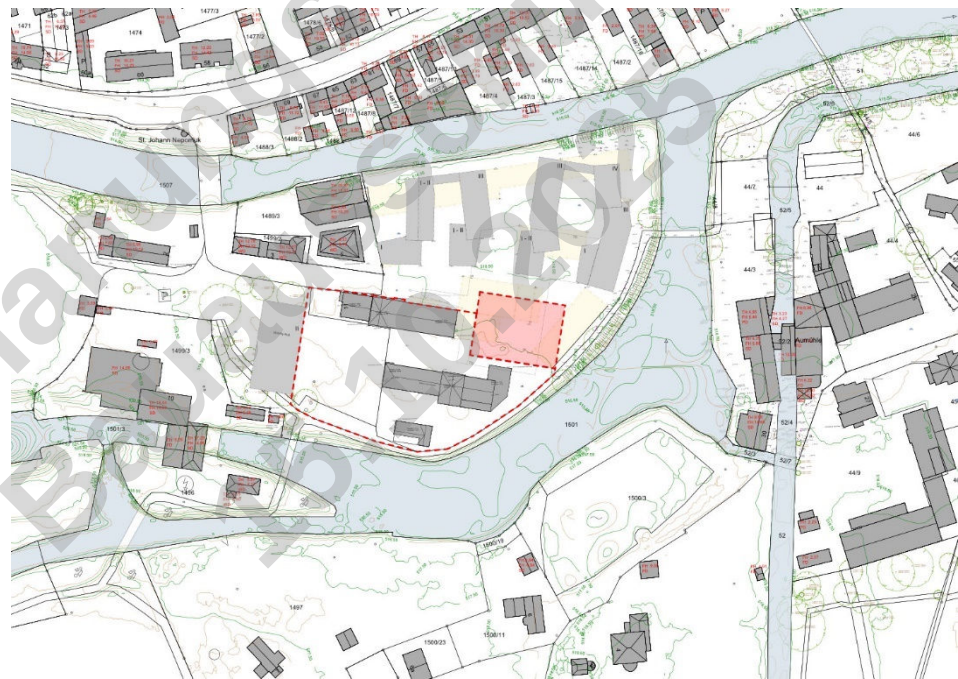
Auch die Maschinen und elektrische Installationen im Maschinenraum sollten getrennt von den neuen Installationen erhalten bleiben. Nur im Bereich des ehemaligen Eis- und Kesselraums (neuere technische Ausstattung) ist ein Rückbau gewünscht. Die später eingebauten Trennwände in der Brüh- und Schlachthalle können ebenfalls zurückgebaut werden.

Neue Einbauten und „Interventionen“

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

2.6 Anforderungen an die Wettbewerbsaufgabe

Die heterogene Gebäudesubstanz und die entwurfsabhängige Umsetzung des nachzuweisenden Nutzungskonzepts fordern keine dezidierte Auflistung standardisierter Sanierungsmaßnahmen. Vielmehr soll mit dem vorliegenden Wettbewerb ein Konzept entwickelt werden, das einen angemessenen Umgang mit den Anforderungen an die statische Ertüchtigung, den Schall- und Wärmeschutz sowie einen durchgehenden Ansatz für Einbauten und Interventionen und die Sanierung der Elektrotechnik (insbesondere Beleuchtung) im Bereich des denkmalgeschützten Bestands darstellt. Ziele sollen ausformuliert und ein möglicher Weg zum Erreichen dieser aufgezeigt werden.



Plangrundlage mit Wettbewerbsumgriff (rot umrandet, Ideenteil rot ausgefüllt), Abbruch (gelb markiert) und Rahmenplanung (hell grau dargestellt)

Es soll ein kohärentes Konzept erarbeitet werden, wie die Würdigung des denkmalgeschützten Bestands und die Bedarfe der Nutzer*innen optimal miteinander verbunden werden können. Dabei steht nicht die quadratmetergenaue Umsetzung des Raumprogramms und die detaillierte Ausformulierung der Sanierungsmaßnahme im Fokus, sondern die Vereinbarkeit und Ablesbarkeit von Denkmalschutz und Umnutzung, Funktion und Gestaltung, Alt und Neu. Das zu erarbeitende Entwurfskonzept soll Vorbildcharakter haben und den optimalen Rahmen für den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles und die Umsetzung des neuen Kultur- und Kreativhub bilden.

Das Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofs bestehend aus Kühlhaus, Schlachthaus und Pferdemetzgerei wird im Nordosten durch den Neubau eines

Atelier- / Werkstattgebäudes ergänzt. Während im Realisierungssteil der Gebäudebestand und die angrenzenden Freianlagen zu gestalten sind, wird der Neubau des Atelier- / Werkstattgebäudes und der angrenzende Freiraum im Ideenteil behandelt.

Im Ideenteil sollen die Kubatur, Lage und Erschließung des Neubaus des Atelier- / Werkstattgebäudes sowie die Gestaltung des angrenzenden Kreativhofs (siehe hierzu auch Punkt 2.7.2 "Freianlagen" der Auslobung) nachgewiesen werden. Es sind das Erdgeschoss mit Erschließung sowie der angrenzende Kreativhof darzustellen. Eine Fassadengestaltung oder detaillierte Grundrissgestaltung ist nicht gefordert.

Im Realisierungsteil sind das nachfolgende Nutzungskonzept im Gebäudebestand nachzuweisen und dieser sowie die angrenzenden Freianlagen zu gestalten. Siehe hierzu folgende Ausführungen.

2.7 Anforderungen an die Nutzung

Verschiedene Nutzer*innen und Nutzungen sollen im Gebäudeensemble des ehemaligen Schlachthofs Platz finden. Der Subkultur e.V. bleibt der Anker des Kultur- und Kreativhubs, weitere Vereine und Nutzer*innen werden hinzukommen. Die Kapazitäten der Veranstaltungen werden erhöht und die Räumlichkeiten durch Foyer, Backstagebereich, usw. erweitert, um die kulturellen Aktivitäten zu professionalisieren. Weiterer Akteur wird das Ampersite – ein Gründerzentrum für Start-Ups – sein, dass seine Räumlichkeiten auf dem Areal der Aumühle aufgeben muss. Die Caritas wird mit dem betreuten Jugendwohnen im Ober- und Dachgeschoss der ehemaligen Warmbadeanstalt bleiben. Die Wohnung des betreuten Jugendwohnens ist von den Planungen ausgenommen. Zusätzlich sollen atelierartige Arbeitsräume, Werkstätten, ein Proberaum und ein gastronomisches Angebot geschaffen werden.

2.7.1 Räumlichkeiten

Veranstaltungsräume

Herzstück der Veranstaltungsräume ist der große Veranstaltungssaal mit angrenzendem Foyer und Backstagebereich. Veranstaltungssaal und Backstage sollen in der ehemaligen Schlachthalle und das Foyer in der vormaligen Brühhalle Platz finden. Für die temporären Mieter*innen des Veranstaltungssaals soll ein Aufenthaltsraum neben dem Saal geschaffen werden. Dieser ist mit dem Backstage Bereich zu verbinden. Innerhalb des Veranstaltungssaals sind eine Bühne, ein Mischpult und eine Bar anzuordnen. Bei der rund 200 m² großen Halle handelt es sich um keine Versammlungsstätte. Es sind insbesondere die Anforderungen an die Akustik sowie den Schallschutz zu beachten, siehe hierzu auch Punkt 2.11.3 "Schallschutz". Bei dem Backstagebereich handelt es sich um einen abgeschlossenen Raum mit Garderobe und Equipment. Die Anfahrbarkeit mit einem Lkw muss wie beim Veranstaltungssaal gegeben sein. Im Foyer ist eine Garderobe, eine Bar und ein Getränkelager vorzusehen. Ebenfalls sollen hier Kunstausstellungen Raum finden.

Subkultur e.V.

Der Subkultur e.V. ist bereits im Gebiet verortet und wird als Ankernutzer weiterhin auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs wirken. Die Musikinitia-

tive ist ein eingetragener Verein, der sich seit 1994 für die Belange von Musiker*innen, Künstler*innen und Kulturinteressierten einsetzt. Ebenfalls werden andere Kultursparten wie Kleinkunst, Theater, Fotografie und Film unterstützt. Neben Großveranstaltungen, wie das jährliche Open-Air-Konzert, veranstaltet der Subkultur e.V. jeweils im Frühjahr und im Herbst eine Konzertreihe. Zudem ermöglicht er Musiker*innen und Künstler*innen CD-Produktionen, Video Drehs, Fotoshootings u.Ä.

Der Subkultur e.V. wird zusammen mit anderen Vereinen die Veranstaltungsräume bespielen. Für seine Vereinsarbeit wird ihm zusätzlich ein Büro, das gleichzeitig als Vereinstreff dient, sowie eine Werkstatt mit Techniklager und ein Lager, welches für das Equipment für Open-Air-Veranstaltungen benötigt wird, zur Verfügung stehen.

Ampersite

Die Stadt Fürstenfeldbruck bietet Räumlichkeiten exklusiv für Gründende und Jungunternehmen aus Zukunftsbranchen und unterstützt mit Beratungs- und Netzwerkleistungen. Das aktuell im Gebiet der Aumühle beheimatete Gründerzentrum Ampersite muss aus seinen Räumlichkeiten ausziehen und soll im Gebäudekomplex des ehemaligen Schlachthofes Raum finden.

Es sollen Einheiten mit Raumgrößen zwischen 10 m² und 25 m² für die verschiedenen Start-Ups nachgewiesen werden. Die Einheiten sollen möglichst im räumlichen Zusammenhang zueinander angeordnet werden. Das Foyer dient als Treffpunkt und Ort des Austausches. Ggf. gibt es hier auch ein kleines gastronomisches Angebot. Zusätzlich sind ein Raum für Seminare und Besprechungen sowie ein Büro für den*die Koordinator*in und ein Technikraum nachzuweisen. Die Anordnung im Gebäudeensemble ist freigestellt.

Ateliers, Werkstätten und Vereinsräume

Das Raumangebot des Gründerzentrums und der Veranstaltungsräume soll um Vereinsräume, Künstler-Ateliers, Werkstätten für lärmarme Gewerbe und einen Proberaum für Musiker*innen erweitert werden. Auf ggf. verbleibenden Flächen sollen weitere Einheiten unterschiedlicher Größe für die zuvor genannten Nutzungen oder auch für weitere Büros des Ampersites geschaffen werden. Die Räume können verteilt angeordnet werden.

Gastronomie

Ein gastronomisches Angebot wird das Nutzungskonzept ergänzen, denkbar wären ein Café, ein Bistro und / oder ein kleiner Biergarten. Der Betrieb wird einerseits mit den Veranstaltungen auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs koordiniert und soll andererseits ein eigenes Angebot entwickeln, das unabhängig der Veranstaltung funktioniert.

Die Anordnung der Küche, des Gastraums und der Funktionsräume im Gebäudebestand ist freigestellt. Der Gastronomie muss zu ihren Öffnungszeiten eine Toilette zur Verfügung stehen. Für die Außenbewirtung soll eine Terrasse geschaffen werden. Die Terrassenfläche ist nicht im Bereich des Festplatzes anzuordnen.

Jugendwohnen

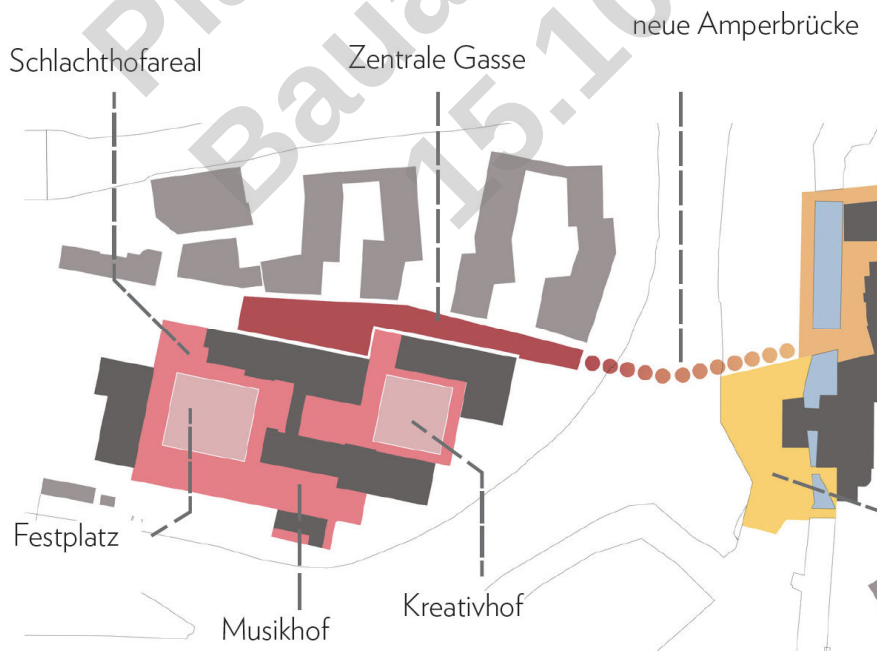
Das betreute Jugendwohnen der Caritas wird im Ober- und Dachgeschoss der Warmbadeanstalt verbleiben. Die bestehenden Räumlichkeiten sind zu erhalten und von den Planungen ausgeschlossen. Die Fassaden und das Dach sind jedoch Teil des Realisierungswettbewerbs.

Sanitäranlagen

Für Großveranstaltungen, wie das jährlich stattfindende Open-Air-Konzert mit etwa 600 Besucher*innen, sollen dauerhaft ausreichend Toiletten zur Verfügung stehen. Hierbei ist eine Nutzung durch die anderen Nutzer*innen ausdrücklich gewünscht. Die Toiletten sind verteilt, sowohl im Kühl- als auch im Schlachthaus und der Pferdemetzgerei anzuordnen. Insgesamt sind 20 Toiletten nachzuweisen. Sie sind nicht den einzelnen Nutzungen zu zuordnen, sondern sollen für alle Nutzer*innen gut erreichbar sein und ausschließlich im Erdgeschoss angeordnet werden.

2.7.2 Freianlagen

Durch sorgfältige bauliche Ergänzungen der historischen Gebäude des ehemaligen Schlachthofs entsteht ein neues Gebäudeensemble mit einer positiven Adressbildung nach Osten und Westen. Der Neubau des Atelier- / Werkstattgebäudes sowie der außerhalb des Wettbewerbsgebiets befindliche Mobility-Hub im Westen bilden mit dem Gebäudebestand des ehemaligen Schlachthofs zwei identitätsstiftende Plätze: einen größeren, multifunktionalen „Festplatz“ im Westen und einen kleineren „Kreativhof“ im Osten. Die beiden Plätze werden im Süden durch einen „Musikhof“ ergänzt, der einen Übergang zum grünen Ufer schafft. Der Zugang zum Veranstaltungssaal bzw. zum Foyer soll sowohl vom Kreativplatz als auch vom Musikhof möglich sein.



Nutzungskonzept der Freiflächen des ehemaligen Schlachthofs

Kreativhof

Der nordöstliche „Kreativhof“ wird mit dem Neubau des Atelier- / Werkstattgebäudes im Ideenteil behandelt. Im Zusammenspiel mit den Raumkanten des Kühl- und Schlachthauses soll durch den Neubau des Atelier- / Werkstattgebäudes ein Freiraum gefasst werden. Er bildet von Osten kommend den Auftakt und das freiräumliche Herzstück des Kultur- und Kreativhubs. Hier sollen die Kreativ- und Gewerbeschaffenden zusammenkommen und die einzelnen Nutzungen erschlossen werden.

Musikhof

Der südlich gelegene Freiraum zwischen Schlachthalle und Pferdemetzgerei ergänzt das Freiraumangebot. Er wird durch die Nutzer*innen bespielt und temporär möbliert. Der Musikhof stellt die freiräumliche Verbindung zum grünen Ufer und zum angrenzenden Uferweg dar. Entsprechend ist er als „grüne Oase“ mit befestigten und unversiegelten Flächen zu gestalten.

Festplatz

Der Festplatz bildet mit seinem offenen und großzügigen Charakter von Westen kommend den freiräumlichen Auftakt des Geländes des ehemaligen Schlachthofs. Hier kommt der motorisierte Individualverkehr an.

Der multifunktionalgenutzte Platz soll für Freiluftveranstaltungen wie das jährlich stattfindende Open-Air-Konzert des Subkultur e.V. zur Verfügung stehen. Alltäglich wird der Festplatz als Parkplatz und zur Anlieferung genutzt, siehe hierzu Punkt 2.9 „Anforderungen an Verkehr und Erschließung, Stellplätze“ der Auslobung.

Aufgrund der Nutzungsbedarfe soll eine weitgehend befestigte Fläche hergestellt werden, die beispielsweise durch künstlerische Bodenmarkierungen gestaltet werden kann und den verschiedenen Nutzungsanforderungen gerecht wird. Um eine möglichst hohe Nutzungsoffenheit zu erreichen sind Baumpflanzungen nur in Teilbereichen möglich.

2.8 Anforderungen an die Freianlagen

Baumpflanzungen / Begrünung

Im Wettbewerbsgebiet ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Das Wegbegleitgrün des Uferweges sowie der gewässerbegleitende Gehölzsaum befinden sich außerhalb des Wettbewerbsumfangs.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 beschreibt Baumpflanzungen entlang des Uferweges, im südlichen Bereich des Festplatzes sowie in den Zwischenbereichen von Atelier-/ Werkstattgebäude, Kühl- und Schlachthaus sowie Pferdemetzgerei. Verwendet werden dürfen heimische und klimaangepasste Laubbäume gemäß Vorschlagsliste des Bebauungsplans, abweichend von der Gestaltungssatzung. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an 30 Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten. Die Lage ist entgegen den Vorgaben des Bebauungsplans flexibel und entwurfsabhängig zu betrachten. Als Mindestqualität wird für einen Laubbaum ein Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 0,3 - 0,35 m, vorgegeben.

Versiegelung / Versickerung

Die Freiflächen innerhalb des Wettbewerbsumgriffs sind größtenteils versiegelt und die zukünftigen Nutzungen erfordern weiterhin einen hohen Anteil an befestigten Flächen. Gleichzeitig sollen Freiflächen, wo es möglich und sinnvoll ist, versickerungsfähig ausgebildet werden oder entsiegelt werden, siehe hierzu auch Punkt 2.1.4 "Städtebaulicher Rahmenplan – Freiraumkonzept" sowie den Erdgeschossplan des Rahmenplans (Anlage 4). Zum Hochwasserschutz soll der Festplatz so gestaltet werden, dass er bei einem Starkregenereignisses geflutet werden kann.

Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone, oder über eine andere fachgerechte Art mit ausreichender Vorreinigung, zu versickern. Eine Einleitung des Oberflächenwassers direkt in die Amper ist nur bei unbelastetem Niederschlagswasser oder nach ausreichender Vorreinigung zulässig, siehe auch Bebauungsplan Nr. 30 Anlage 7. Die genaue Lage und Abgrenzung der Sickermulden ist mit der übrigen Freiflächenplanung in Einklang zu bringen. Damit der Bebauungsplan für eine multifunktionale Belegung der Freiflächen ausreichend flexibel bleibt, wurde die Festsetzung der Sickermulden symbolhaft vorgenommen und die genaue Abgrenzung offengehalten.

2.9 Anforderungen an Verkehr und Erschließung, Stellplätze

Wie unter Punkt 2.1.4 "Städtebaulicher Rahmenplan – Mobilitätskonzept" der Auslobung dargestellt, wird das Wettbewerbsgebiet von Norden von der Straße auf der Lände sowie von der zentralen Gasse erschlossen. Im Süden führt eine Fußgänger- / Fahrradfahrerbrücke auf das Wettbewerbsgebiet. Bei der Freianlagenplanung sind die Fußweg- und Radwegverbindung von der südlichen Brücke zur Straße auf der Lände sowie die zu planende Zufahrt des Mobility-Hubs, welche westlich des Festplatzes verlaufen, zu berücksichtigen.

Der Mobility-Hub wird durch eine zweispurige Zufahrt erschlossen, die ebenfalls den Festplatz erschließt. Sofern auf dem Festplatz keine außerordentliche Nutzung (Feste usw.) stattfindet, wird er als Parkplatz mit 24 Besucherstellplätze genutzt. Davon stehen 3 Stellplätze für Veranstaltungen zur Verfügung. Ihr Standort ist entgegen den Vorgaben des Bauungsplanentwurfs auf dem Festplatz freigestellt. Die Anlieferung des ehemaligen Schlachthofs mit einem Lkw erfolgt ebenfalls über den Festplatz. Es ist auf kurze Wege zum Veranstaltungssaal, dem Backstagebereich und zu den gastronomischen Einheiten zu achten.

Des Weiteren sind entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung 20 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Diese sind verteilt den Zugängen zuzuordnen. Pro Fahrradabstellplatz ist eine Mindestfläche von 1,9 m Länge und 0,7 m Breite vorzusehen. Bei höhenversetzter Anordnung genügt eine Breite von 0,5 m, sofern hierfür entsprechende Fahrradständer verwendet werden. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche mit einer Tiefe von mindestens 1,8 m direkt zugänglich sein.

Für das nördlich angrenzende Wohnquartier „Kreatives Wohnen auf der Lände“ entsteht nördlich des Wettbewerbsumgriffs und unter dem Kreativhof eine Tiefgarage. Die Unterbauung des Kreativhofs ist bei der Freianlagenplanung, insbesondere hinsichtlich Baumpflanzungen, zu berücksichtigen.

2.10 Planungsrechtliche Vorgaben

2.10.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (letzte Änderung: 08.03.2018) ist das Gebiet im Bereich des Wettbewerbsgrundstücks als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen städt. Bauhof, städt. Warmbad, Schlachthof (Lände Ost) dargestellt. Weiterhin sind Wasser- und Grünflächen sowie vorhandener Baumbestand im südlichen Bereich auf der Lände dargestellt. Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen durchqueren die Lände von Nord nach Süd und östlich der Aumühle über den Silbersteg zum Stadtpark.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen damit nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Stadt und werden daher geändert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert.

2.10.2 Bebauungsplan

Zur Umsetzung des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die geplante Entwicklung gesteuert sowie die Grundlagen für die Bodenneuordnung mit ergänzender Erschließung und Sicherung weiterer öffentlicher Belange geschaffen. Der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck hat in seiner Sitzung am 23.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Aumühle und Lände“ gefasst, der voraussichtlich in 2026 rechtskräftig wird.



Entwurf Bebauungsplan vom 23.07.2024

Der gemischt genutzte Bereich „Lände Süd“ mit der Ankernutzung „Subkultur“ soll als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. (Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbrin-

gung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.) Entsprechend ist für das Gebiet „Lände Süd“ im Erdgeschoss an der Straßenseite (Straßenbegrenzungslinie) eine Wohnnutzung unzulässig und nur ab dem dritten Vollgeschoss bzw. dem zweiten Obergeschoss ist Wohnen zulässig.

Das Wohnquartier „Lände Nord“ soll als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

In den MU-Gebieten liegen die denkmalgeschützten Gebäudeensembles Aumühle und Schlachthof, zu denen ausreichend Abstände eingehalten werden müssen. Die GRZ ist aufgrund der Berücksichtigung des Bestands niedriger festgesetzt, als es die Obergrenzen der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO mit 0,8 ermöglichen. Sie stellen damit zugleich einen Ausgleich her zu den geplanten WA-Gebieten, in denen die Orientierungswerte teilweise überschritten werden. Für das Gebiet „Lände Süd“ liegt die maximale GRZ bei 0,4.

Vor dem Hintergrund, dass für einzelne Gebäudeteile, bei bestimmten Einzelfällen, oder auch bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen etc., die getroffenen Vorgaben nicht passen, sind zum Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz Abweichungen von den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien auf den Baugrundstücken festgesetzt. Diese sind eng gefasst, um die im städtebaulichen Entwurf vorgegebene Gliederung der Bebauung und die Abstände der Baukörper untereinander zu sichern.

Die Bestandgebäude sollen in ihrem baulichen Maß, ihrer Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche dem Bestand entsprechen. Lediglich beim Gebäudeteil des Schlachthauses ist ein Abbruch und Ersatzneubau möglich, siehe hierzu auch Vorgaben des Denkmalschutzes.

Der Bebauungsplan reguliert die Höhenentwicklung über die Festsetzung von Vollgeschossen, einer maximal zulässigen Wandhöhe und der Dachgestaltung sowie das Baufeld. Im vorliegenden Wettbewerb kann für den Ideenteil mit dem Neubau des Atelier- / Werkstattgebäudes vom Entwurf des Bebauungsplans abgewichen werden. Es sind maximal 5 Vollgeschosse vorzusehen.

2.11 Bauordnungsrechtliche und technische Vorgaben

2.11.1 Barrierefreiheit

Da es sich um ein Denkmal handelt soll die Barrierefreiheit im Rahmen der Vorgaben des Denkmalschutzes umgesetzt werden. Eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse ist somit nicht umsetzbar.

Im Rahmen der Umbaumaßnahme sollen die Bodenniveaus soweit möglich nivelliert werden, um Schwellen zu minimieren. Die vorhandenen Treppen (z.B. Wendeltreppe zum Obergeschoss im Maschinenraum) sollen mit einem zusätzlichen grifffesten Handlauf ausgestattet werden.

2.11.2 Brandschutz

Für die vorgesehene Nutzung sind die bestehenden Bauteile hinsichtlich ihrer brandschutztechnischen Qualitäten zu berücksichtigen. Es handelt sich im Wesentlichen um Gebäude der Gebäudeklasse 3 (feuerhemmende BT).

Ebenfalls zu beachten sind Vorgaben aus der Arbeitsstättenverordnung. Da die Gebäude länger als 40 m sind sowie über mehrere Nutzungseinheiten verfügen, ist eine entsprechende Brandabschnittstrennung zu berücksichtigen. Hierzu sind Deckenbereiche, bestehende Wände sowie giebelständige Dachflächen (zum angrenzenden Abschnitt) zu ertüchtigen. Dachflächen vor aufgehenden Wänden mit Öffnungen sind ebenfalls entsprechend der Decken zu ertüchtigen.

Die Anforderungen gelten bei neuen Bauteilen analog.

2.11.3 Schallschutz

Vom Ingenieurbüro Greiner wurde 2017 und 2025 ein Immissionsgutachten und ein Schallschutzkonzept erarbeitet, die hier kurz zusammengefasst werden.

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte resultieren im Wesentlichen aus der hohen Schallabstrahlung der Konzerthalle über die Fenster, Türen und das Entlüftungstürmchen auf dem Dach. Diese Außenbauteile weisen konstruktionsbedingt derzeit eine völlig unzureichende Schalldämmung auf.

Der angesetzte Halleninnenpegel ($L_I = 101 \text{ dB(A)}$) wurde im Rahmen der Messungen bei einem Rockkonzert ermittelt. Die Berechnung der Schallabstrahlung der Halle über die Außenfassaden und das Dach erfolgt nach der VDI-Richtlinie 2571. Unter Voraussetzung der schalltechnischen Sanierung wird für Fassaden und Dach der Halle eine Gesamtschalldämmung von 50 dB angenommen. Dazu muss insbesondere die im Bestand sehr geringe Schalldämmung der Fenster z. B. durch eine innenliegende hochschalldämmende Verglasung ausreichend verbessert werden, was für die spätere Umsetzung eine anspruchsvolle Aufgabe darstellt.

Alle schalltechnisch relevanten Außenbauteile der Gebäude, in denen geräuschintensive Nutzungen stattfinden (insbesondere Veranstaltungshalle für Konzerte, Proberäume für Bands) sind zu ertüchtigen, sodass diese dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Ziel ist es, die im Bestand deutlich zu hohe Schallabstrahlung der Veranstaltungshalle über Fassaden und Dach erheblich zu reduzieren.

Besondere Anforderungen bestehen an die Fenster und Dachöffnungen (Luftutzen) im Schlachthaus sowie im Bereich des Kessel- und Kühlhauses, insbesondere wenn hier ein Proberaum vorgesehen wird. Zusätzlich sollen schalldämmende Schleusen in den Eingangsbereichen der Veranstaltungs- und Proberäume vorgesehen werden.

Prinzipiell ist der Einbau von Schallschutzwänden, -böden und -decken in die bestehenden Räume des Kessel- und Kühlhauses zerstörungsfrei möglich. Die Luftutzen könnten mit einem innenseitigen Rauchableitungsabschluss versehen werden.

Die Nutzung des Kreativquartiers im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr stellt sich aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich als problematisch dar, da an den für die Beurteilung maßgeblichen Bestandswohngebäuden auf der Lände (Fl.Nr. 1499/2 und 1489/3) der einzuhaltende Immissionsrichtwert für MI-Gebiete (45

dB(A) nachts) bereits durch die Immissionen aus dem Betrieb des Blockheiz- und Wasserkraftwerks ausgeschöpft wird. Somit ist die regelmäßige Nutzung des Kreativquartiers unter Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm voraussichtlich nur bis maximal 23:00 Uhr zulässig.

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

3 Beurteilungskriterien

Alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden ganzheitlich nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt. Das Preisgericht behält sich vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren, eventuell zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen. Die hier genannte Reihenfolge stellt keine Hierarchie in der Gewichtung dar.

- Qualität der städtebaulichen Struktur und Gestalt
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der Bebauung
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der Innenräume und Interventionen
- Qualität, Gestalt und Funktionalität der Grün- und Freiräume
- Funktionalität der inneren und äußeren Erschließung
- Umgang mit denkmalpflegerischen Belangen
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025

4 Raum- und Flächenprogramm

Nr.	Raumbezeichnung	Stck	ca. m ²	gefordert ca. NUF/TF	Bemerkung
1 Veranstaltungsräume					
1.1	Veranstaltungssaal	1	200	200	mit Bühne, Mischpult, Bar, Akustik, Schallschutz beachten; für < 200 Besucher*innen; Anfahrmöglichkeit mit Lkw beachten; in Schlachthalle anzuordnen
1.2	Foyer	1	105	105	mit Bar, Getränkelager, Garderobe, Kunstaustellung; neben Veranstaltungssaal, in der Brühhalle anzuordnen
1.3	Backstage	1	50	50	abgeschlossener Raum mit Garderobe, Equipment; Anfahrmöglichkeit mit Lkw beachten; in Veranstaltungssaal / Schlachthalle anzuordnen; auf zwei Ebenen anzuordnen
1.4	Nebenraum flexible Nutzung	1	12	12	Aufenthalt für alle Mieter des Saales; mit EDV, natürlicher Belichtung; neben Veranstaltungssaal anzuordnen
1.5	WCs Schlachthaus				in Schlachthaus anzuordnen; für < 200 Besucher*innen vorsehen; Doppelnutzung gewünscht, siehe WC-Anlage-Open-Air
	Summe			367	
2 Subkultur e.V.					
2.1	Büro mit Vereinstreff	1	20	20	mit EDV, Safe, natürlicher Belichtung
2.2	Techniklager, Werkstatt	1	20	20	
2.3	Lager Open Air	1	20	20	
2.4	WC-Anlage Open-Air	20			davon je 7 WC für Frauen und Männer + 5 Urinale + 1 behindertengerechtes WC; für ca. 600 Besucher*innen vorsehen, Doppelnutzung mit Dauernutzern gewünscht, verteilt in allen drei Gebäudeteilen anzuordnen
	Summe			60	
3 Start-Up-Center Ampersite					
3.1	Foyer	1	40	40	mit natürlicher Belichtung
3.2	Seminar- / Besprechungsraum	1	25	25	mit natürlicher Belichtung
3.3	Koordinatorraum	1	15	15	mit natürlicher Belichtung
3.4	Technikraum	1	10	10	
3.5	Büro	1	10	10	mit natürlicher Belichtung
3.6	Büro	1	15	15	mit natürlicher Belichtung
3.7	Büro	2	20	40	mit natürlicher Belichtung
3.8	Büro	2	25	50	mit natürlicher Belichtung
	Summe			205	
4 Gastronomie					
4.1	Küche	1	20	20	
4.2	Gastrraum	1	40	40	kann auf zwei Räume aufgeteilt werden
4.3	Lager Gastronomie	1	10	10	
4.4	WC Gastronomie	1			Doppelnutzung gewünscht, siehe WC-Anlage-Open-Air
4.5	Terrasse				Größe entwurfsabhängig
	Summe			70	
5 Technik- und Funktionsräume					
5.1	Fernwärmeübergaberaum im Kühlhaus	1	20	20	
5.2	Technikraum Kühlhaus	1	10	10	
5.3	Technikraum Schlachthaus	1	10	10	
5.4	WCs Kühlhaus				Doppelnutzung gewünscht, siehe WC-Anlage-Open-Air
5.5	WCs Pferdemetzgerei				entwurfsabhängig; Doppelnutzung gewünscht, siehe WC-Anlage-Open-Air
5.6	Müllraum für alle Nutzungen	1	40	40	
	Summe			80	
6 Freiflächen und Stellplätze					
6.1	Kreativhof				Kern des Kreativquartiers, Erschließung und Adressbildung; als Treffpunkt zu gestalten und zu möblieren
6.2	Musikhof				mit temporärer Möblierung für Events
6.3	Festplatz				Parkplatz, gelegentliche Nutzung für Veranstaltungen; überwiegend befestigte Flächen (künstlerische Gestaltung), offener großräumiger Charakter
6.4	Pkw-Stellplätze Veranstaltungen	3			auf Festplatz anzuordnen
6.5	Pkw-Stellplätze öffentlich	21			auf Festplatz anzuordnen
6.6	Fahrradstellplätze	20			je 1,9 x 0,7 bzw. 0,5 bei Doppelstock, zzgl. 1,8 m tiefe Zugangsfläche; verteilt an Zugängen anzuordnen
6.7	Anlieferung	1			des Veranstaltungssaals mit Backstage und der Gastronomie

Entwurfsabhängig sind weitere Räume für kreative Nutzungen vorzusehen, siehe hierzu auch Punkt 2.7.1 "Räumlichkeiten - Ateliers, Werkstätten und Vereinsräume" der Auslobung.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3628/2025

56. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Vorbescheid; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten, Errichtung von 5 Duplexparkern sowie 7 offenen Kfz Stellplätzen in der Dianastraße 3 (Fl.-Nr. 864/20, Gemarkung Fürstenfeldbruck)			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		V-2024-9-2	Erstelldatum	08.07.2025	
Verfasser		Roschlau, Nadin	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	15.10.2025	Ö

Anlagen:	1 gez. Lageplan 2 Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Freiflächen) 3 Bebauungsplan Nr. 43
----------	---

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		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			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 Wohngebäudes mit 11 neuen Wohneinheiten als versetzter Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienhaus und die Errichtung von 5 Duplexparkern sowie 7 offenen Stellplätzen in der Dianastraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/20 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Grundstück hat eine Größe von 1279 m². Neben dem Bestandswohngebäude besteht auf dem Vorhabensgrundstück derzeit ein Garagenhof, der zur Realisierung des beantragten Vorhabens abgebrochen werden soll.



Der Anbau ist mit einer Grundfläche von ca. 225 m² und einer Geschossfläche von ca. 894 m² geplant. Mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Satteldach mit 30° Dachneigung, einer Wandhöhe von ca. 8,90 m und einer Firsthöhe von ca. 12,35 m nimmt die eingereichte Planung die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes auf. Es werden insgesamt 17 Kfz-Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. Davon sind 11 Stellplätze dem geplanten Neubau zuzuweisen. 6 Stellplätze werden dem Bestandsgebäude als Ersatz für den entfallenden Garagenhof zugeordnet.



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

1. Die Baugrenzen des vorgegebenen Bauraums gemäß Bebauungsplan werden durch den Neubau überschritten, da diese bislang nur die Außenkanten des Bestandsgebäudes beinhalten und keinen Bauraum für eine Nachverdichtung auf dem Grundstück aufzeigen. Kann der Überschreitung des Bauraums und einer damit verbundenen Befreiung des Bebauungsplans zur Schaffung eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses zugestimmt werden?
2. Die GRZ des Gesamtobjektes einschließlich Bestandsgebäude wird mit dem geplanten Neubau um ca. 13% überschritten. Die GFZ des Gesamtobjektes wird mit dem geplanten Neubau um ca. 49 % überschritten. Kann der Überschreitung der GRZ auf 0,339 für den Bau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses zuge-

stimmt werden? Kann der Überschreitung der GFZ auf 1,19 für den Bau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses zugestimmt werden?

3. Vorgaben an die Dachform und Dachneigung, Traufhöhe und Sockelhöhe könnten eingehalten werden. Es wird aber gewünscht die Dachneigung an den Bestand anzupassen. Kann der Abweichung der Dachneigung von den Vorgaben des Bebauungsplans, zur Anlehnung an die Dachform des angrenzenden Nachbargebäudes mit einer Dachneigung von ca. 30° zugestimmt werden?
4. Wird der Zuordnung der Flächen und der Anzahl der PKW-Stellplätze, wie in den Plänen dargestellt, zugestimmt?

Gemäß Angabe im Bauantragsformular haben die Nachbarn dem Vorhaben nicht zugestimmt.

Rechtliche Würdigung:

Das Baugrundstück befindet sich im Umgriff des rechtverbindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 43 „Landsberger-, Hubertus-, Rothschaiger Straße, Heimstättenstraße“, von 1968, mit Festsetzungen hinsichtlich Maß (GRZ 0,3, GFZ 0,8) der baulichen Nutzung, den Bauräumen (Baugrenzen) für Hauptgebäude und Nebenanlagen (hier Gemeinschaftsgaragen), der Höhenentwicklung der Hauptbaukörper (zwingend drei Vollgeschosse mit max. Traufhöhe 10,50 m), sowie Dachneigung (18-25°) Festsetzungen.

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. 0,33 > zul. 0,3)
2. GFZ Überschreitung (gepl. 1,19 > zul. 0,8)
3. Erhebliche Bauraumüberschreitung
4. Abweichende Dachneigung (gepl. 30° > zul. 18°-25°)

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.

Hinsichtlich der abweichend geplanten Dachneigung kommt eine Befreiung 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 angespanntem Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Be-

freierung 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 umfasst einen größeren Umgriff mit zahlreichen Bauräumen. Dabei wurden im Wesentlichen große und teilweise grundstücksübergreifende Bauräume gewählt. Die Bauräume erstrecken sich außerdem oft über große Flächen der Grundstücke. Die übrigen Baugrundstücke sind demnach hinsichtlich dem Verhältnis von Grundstücksgröße zu Bauraumgröße nicht vergleichbar mit dem Vorhabengrundstück Fl.-Nr. 864/20, Gemarkung Fürstenfeldbruck. Denn die für dieses Grundstück festgesetzten Bauräume sind auf die Bestandsbebauungen (Wohngebäude und Garagenhof) reduziert und schöpfen eine geringere Grundstücksfläche aus. Eine vergleichbare Befreiungslage im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 ist insgesamt innerhalb der nächsten zwei Jahre faktisch nicht erkennbar.
- d) Die beantragten Befreiungen wären unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen vertretbar. Die zu befreienden Festsetzungen (Überschreitungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl 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.
- f) Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § [201a](#) Gebrauch gemacht werden. Die Befrei-

tung 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.

Auch das Sachgebiet 41 / Stadtplanung hat keine grundsätzlichen Bedenken und gibt folgende Einschätzung ab:

Grundsätzlich wird städtebaulich einer maßvollen Nachverdichtung auf dem Grundstück positiv gegenübergestanden. Die aktuell auf dem Grundstück bestehende Situation mit dem großen Garagenhof wird als städtebaulich nicht mehr zeitgemäß gesehen. Eine in der Vorbescheidsanfrage gezeigte Kubatur und daraus resultierenden Dichtewerte werden als möglicher Ausgangspunkt für eine weitere Planung gesehen. Die Gebäudelage und –kubatur kann grundsätzlich positiv gesehen werden.

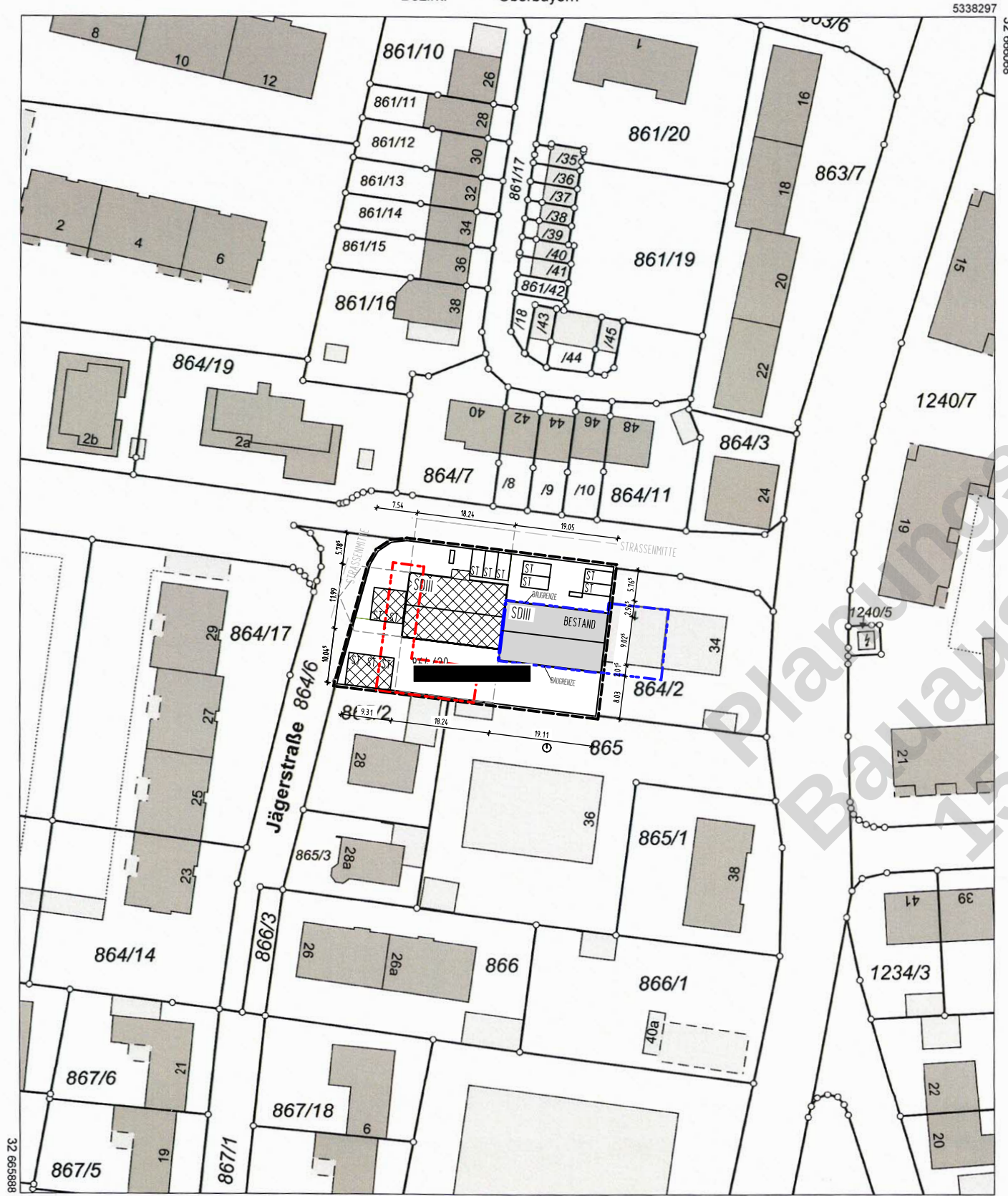
Zusammenfassend kommt die Bauverwaltung zu dem Ergebnis, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt sind und empfiehlt den auf dem Deckblatt formulierten Beschlussvorschlag.



Flurstück: 864/20
Gemarkung: Fürstenfeldbruck

Gemeinde: Fürstenfeldbruck
Landkreis: Fürstenfeldbruck
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 07.11.2024



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.



ANTRAG AUF VORBESCHIED

... FERTIGUNG

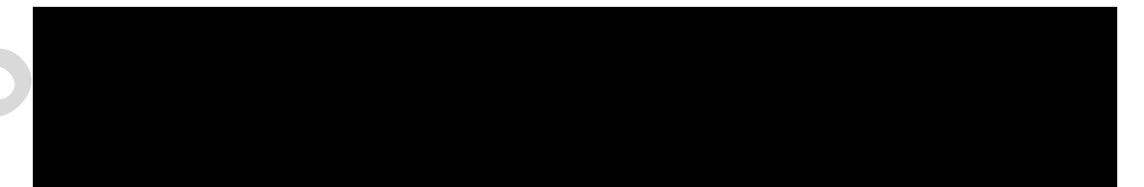
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
DIANA STRASSE 3, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK

FLUR-NR. 864/20

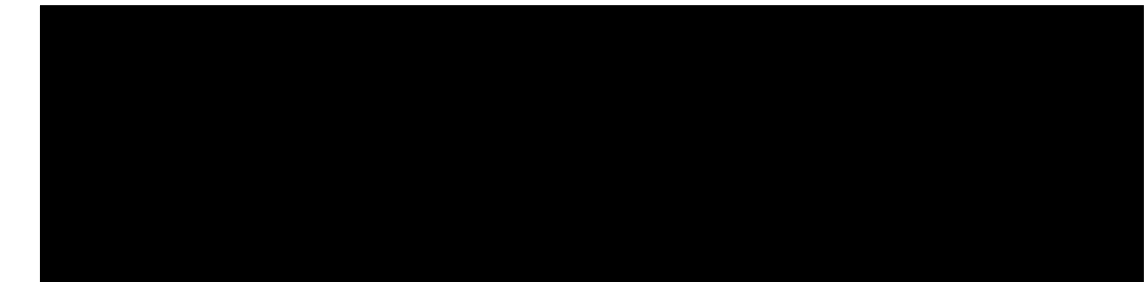
LAGEPLAN

M 1-1000

BAUHERR:



PLANER:



FFB, 26.05.2025 mit Anpassung der Stellplatzanordnung

PROJEKT 24526

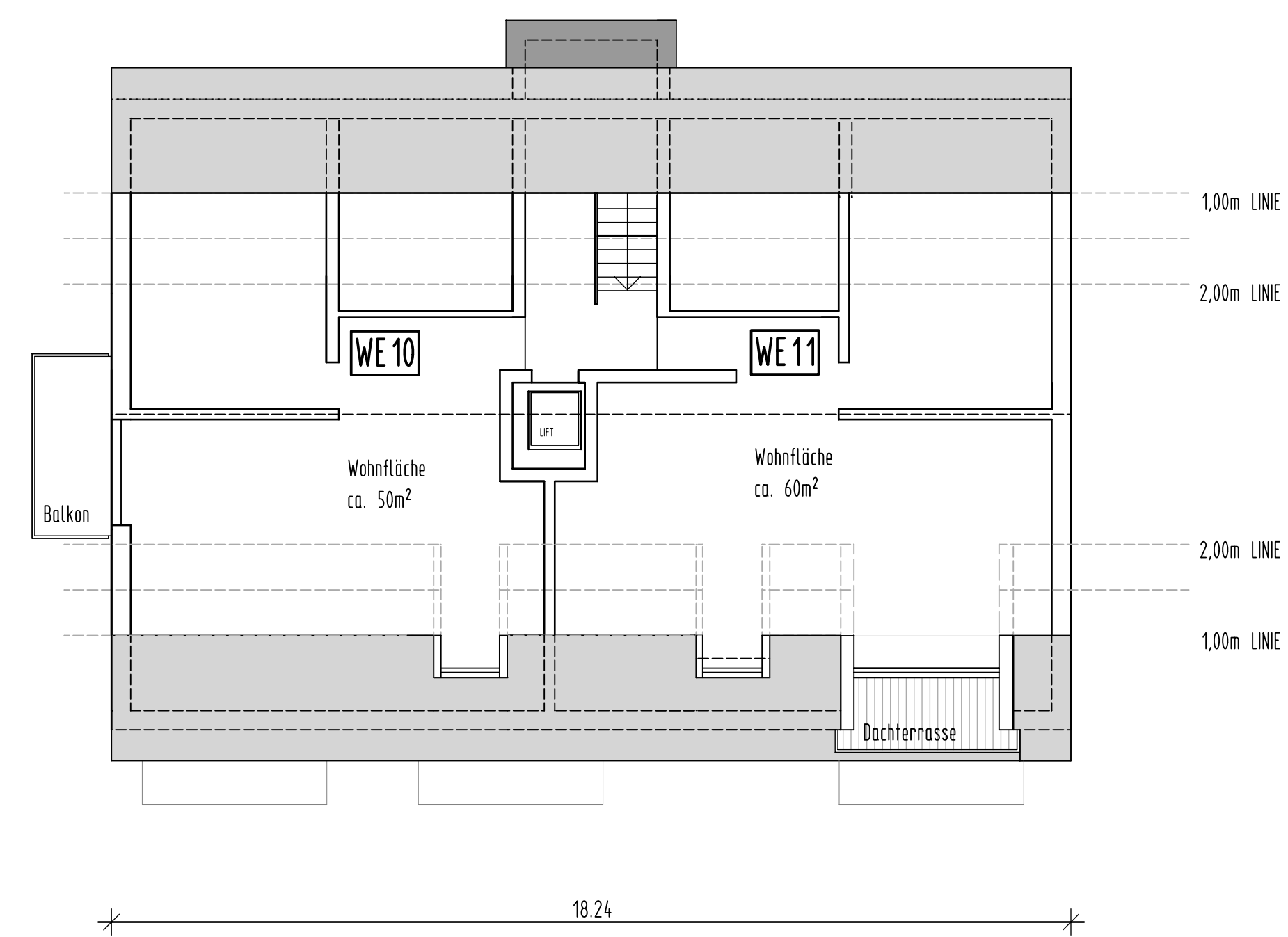
Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025



SNITT - NEUBAU

SCHEMA-ANSICHT WEST

SCHEMA-ANSICHT SÜD



SCHEMA-GRUNDRISS DACHGESCHOSS

BERECHNUNG DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE NEUBAU:

WE > 65m² -> 2 STP gemäß Stellplatzsatzung FFB

Neubau: - Es sind 11 neue Wohneinheiten geplant

EG: 3 Wohneinheiten mit 50-65m² Wohnfläche > 3 Stellplätze

1.OG: 3 Wohneinheiten mit 50-65m² Wohnfläche > 3 Stellplätze

2.OG: 3 Wohneinheiten mit 50-65m² Wohnfläche > 3 Stellplätze

DG: 2 Wohneinheiten mit 50-65m² Wohnfläche > 2 Stellplätze

11 Stellplätze sind für den Neubau nachzuweisen.

Altbau:

Ermittelte Stellplätze gemäß der Genehmigungsplanung:

6 Stellplätze im Bestand Garagenhof.

Gesamt:

17 Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

ABSTANDSFLÄCHENBERECHNUNG NEUBAU:

Traute: $8,875m \cdot (3,465/3) = 10,03m = H$

Giebel First: $12,34m = H$

Giebel Traufanschluss: $8,875m = H$

Abstandsflächen von Dacheinschnitten und Balkone werden auf dem Grundstück eingehalten.

Vorbeugender baulicher Brandschutz gemäß BayBO wird eingehalten und ist kein Inhalt der Bauvoranfrage

Die Satzung zur Gestaltung von Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitten wird eingehalten.

ANTRAG AUF VORBESCHIED ...FERTIGUNG

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES

DIANASTRASSE 3, 82256 FÜRSTENFELDBRUCK

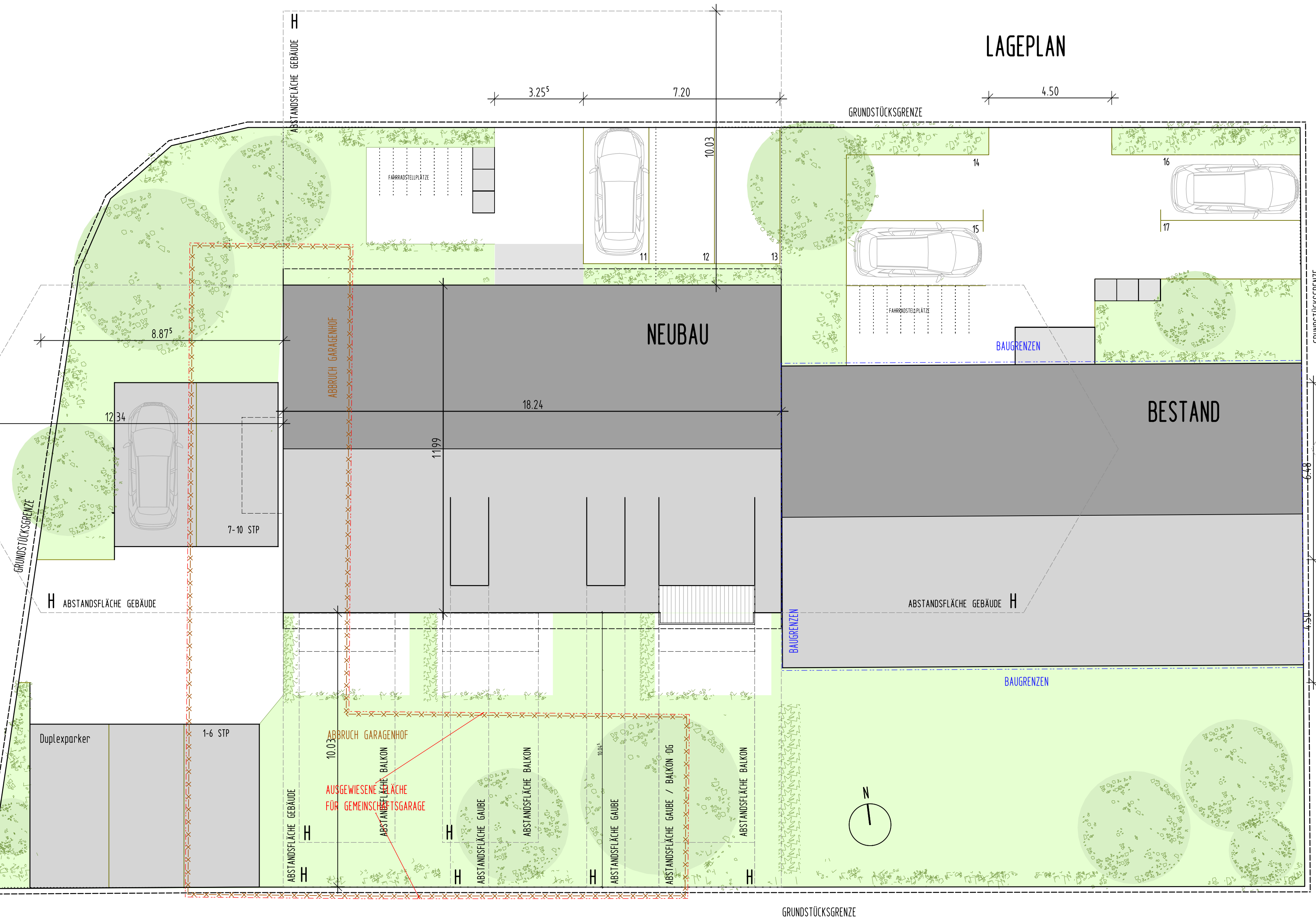
FLUR-NR. 864/20

GRUNDRISS, ANSICHTEN, SNITT, FREIFLÄCHENPLAN

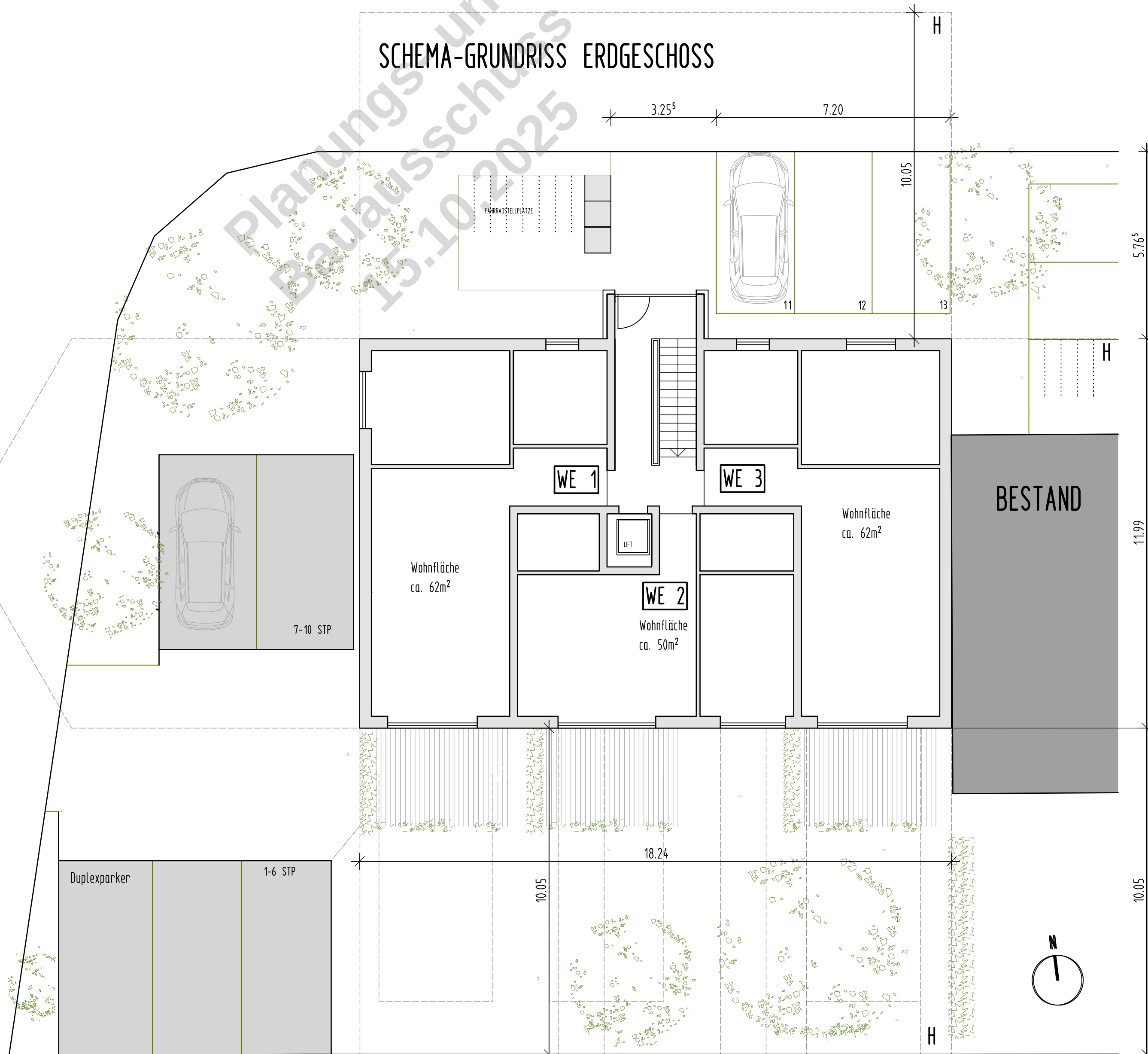
M 1:100

BAUHERR:

PLANER:

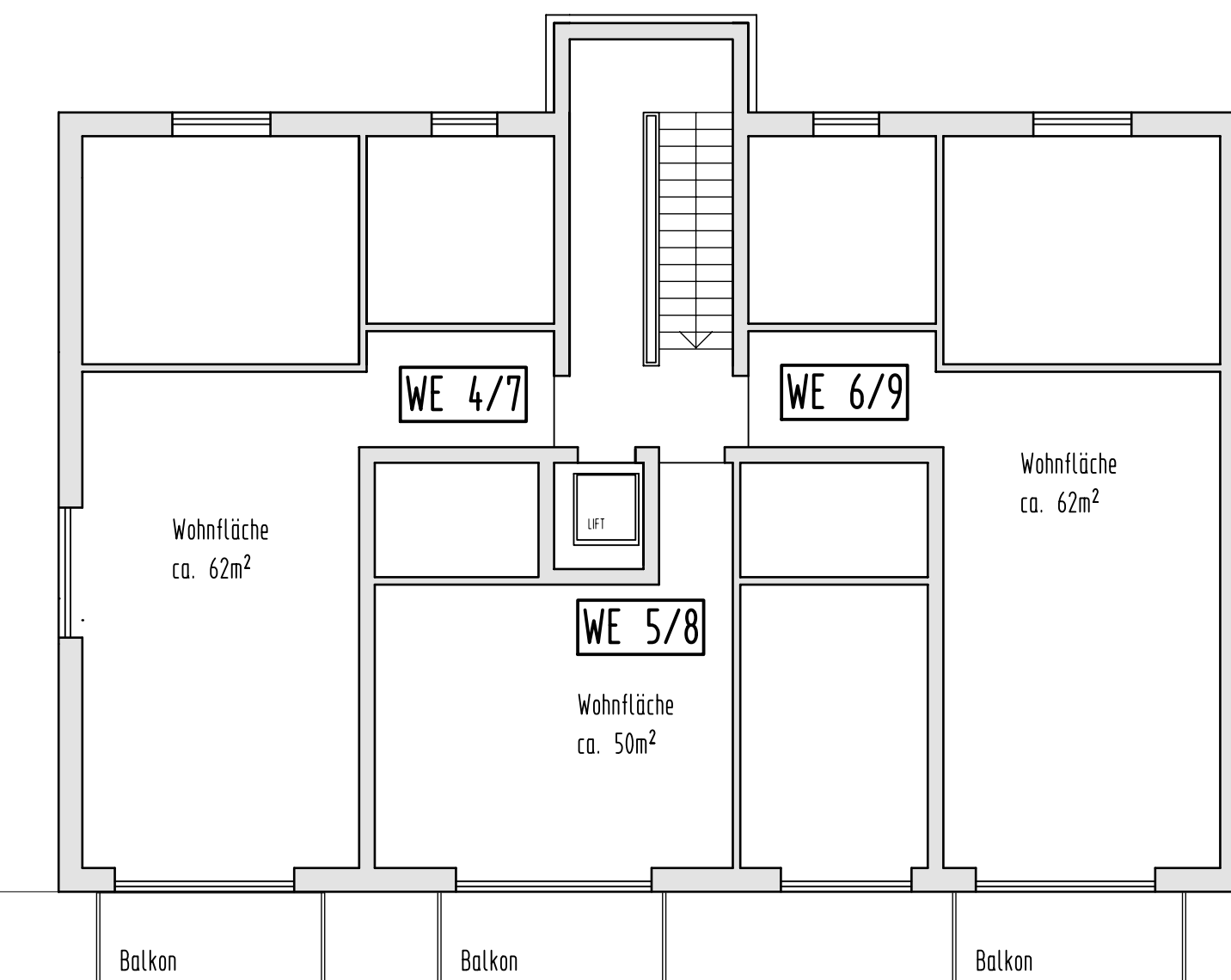


LAGEPLAN



SCHEMA-GRUNDRISS ERDGESCHOSS

SCHEMA-GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Planungs- und
Bauausschuss
15.10.2025