



Niederschrift

- öffentlicher Teil - über die 57. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

19.11.2025

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:56 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, 2. Bürgermeister

Stangl, Christian

Schriftführer/in

Giesler, Eva

Ausschussmitglieder

Britzelmair, Markus
Brückner, Thomas
Danke, Karl
Hannig, Theresa
Höfelsauer, Franz
Jakobs, Georg, Dr.
Lohde, Andreas
Neuhauß, Matthias
Pötzsch, Mirko
Schilling, Johann
Stockinger, Georg

Anwesend bis 19:56 Uhr (TOP Ö5)

Vertreter/in

Quinten, Ulrike
Weber, Florian

Vertretung für Frau Irene Weinberg
Vertretung für Frau Gabriele Schultze;
anwesend ab 18:03 Uhr (TOP Ö2)

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Lichtenberg, Christian
Reize, Markus
Schnödt, Andreas

Gäste

Halbauer, Jan

Zierl, Alexa, Dr.

Zu TOP Ö2; anwesend bis 18:31 Uhr
(TOP Ö2)

Anwesend ab 18:24 Uhr (TOP Ö2); an-
wesend bis 19:56 Uhr (TOP Ö5)

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Rubin, Lisa

Schultze, Gabriele

Weinberg, Irene

Grund:

Unentschuldigt

Entschuldigt

Entschuldigt

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
2. Einführung eines Einheimischenmodells
3. BV Sanierung Rathaus Längsbau – Kosten- und Terminrelevante Altlastensanierung
4. IBA Summer School 2026; mündlicher Bericht
5. Verschiedenes

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

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Da Antragsteller Herr **StR Halbauer** für einen Wortvortrag zum Thema „Einheimischenmodell“ anwesend ist, wird auf Vorschlag von Herrn **2. Bgm. Stangl** und nach Zustimmung des Gremiums TOP 3 (Einführung eines Einheimischenmodells) vorgezogen und mit TOP 2 (Sanierung Rathaus Längsbau) getauscht.

TOP 1	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der 56. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 15.10.2025.

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

Herr StR Weber ist noch nicht anwesend.

TOP 2	Einführung eines Einheimischenmodells
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3694/20250 vom 09.09.2025 und die Ausführungen von **Herrn Schnödt (SGL 42)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Lohde** begrüßt, dass die Verwaltung und der Oberbürgermeister das Thema aktiv vorantreiben. Er hebt hervor, dass der Fokus des Antrags auf dem Geschosswohnungsbau liege, da dieser, nicht zuletzt aufgrund hoher Grundstücks- und Baukosten, die effizienteste Lösung darstelle. Er verweist auf positive Erfahrungen mit einem ähnlichen Modell in Maisach. Zudem plädiert er dafür, verschiedene Modelle, wie das Einheimischen- und das Genossenschaftsmodell, in einem ausgewogenen Verhältnis zu berücksichtigen.

Dem als Gast anwesenden **Herrn StR Halbauer** wird – als einem der Antragsteller – das Wort erteilt. Er schließt sich den Ausführungen von Herrn **StR Lohde** an und betont, dass das Einheimischenmodell eine weitere Option im Werkzeugkasten der Stadt darstelle, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und einen weiteren Schritt in Richtung bezahlbaren Wohnraums zu gehen. Er weist darauf hin, dass die detaillierte Ausarbeitung der Modalitäten, wie Vermögensobergrenzen und Wohnortbin-

dung, noch ausstehe, zeigt sich jedoch zuversichtlich, dass eine rechtssichere und faire Lösung gefunden werde.

Herr **StR Stockinger** unterstreicht die Notwendigkeit, das Einheimischenmodell und das Genossenschaftsmodell nicht gegeneinander auszuspielen. Er spricht sich dafür aus, beide Modelle gleichwertig zu behandeln und je nach Größe und Eignung des Bauvorhabens zu entscheiden, welches Modell angewendet werden solle.

Auch Herr **StR Neuhauf** sieht im Einheimischenmodell eine sinnvolle Ergänzung im Baukastensystem für sozialen Wohnungsbau und plädiert für ein Miteinander der unterschiedlichen Wohnformen.

Herr **Dachsel (Amt 4)** betont, dass Genossenschaften in keiner Weise ausgeschlossen werden sollen und verweist auf einen Beschluss aus dem Jahr 2020, wonach bis zu 20 Prozent der Wohnbauflächen für Genossenschaften vorgesehen seien.

Herr **StR Pötzsch** äußert sich kritisch zu dem vorliegenden Sachverhalt. Er erklärt, dass das Konzept der sozialen Bodennutzung nicht dazu dienen solle, Kapital zu bilden. Das vorgeschlagene Einheimischenmodell führe in seinen Augen zu Konkurrenzsituationen und fördere nicht den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum.

Herr **Dachsel (Amt 4)** hebt dagegen die soziale Gerechtigkeit des Modells durch die Bindung an Einkommensgrenzen hervor. Er erwähnt die Mietsteigerungen der letzten Jahre und die Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden, weshalb er das Projekt, insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen, sinnvoll finde.

Herr **2. Bgm Stangl** verweist auf die niedrige Eigenheimquote in Deutschland und findet es wichtig, Menschen die Möglichkeit zu geben, Eigentum zu bilden, insbesondere in Regionen mit hohen Bodenpreisen wie dem Großraum München. Es sei schwierig, junge Fachkräfte in der Region zu halten, da sie sich keinen Wohnraum leisten könnten. Das Modell könne diesen Menschen helfen, Eigentum zu erwerben und in der Region zu bleiben.

Herr **StR Britzelmair** lobt die Sitzungsvorlage der Verwaltung und sieht das Modell als Förderung für den Mittelstand. Er betont, dass es wichtig sei, Menschen, die sich in der Region engagieren, durch solche Maßnahmen zu unterstützen, damit sie nicht abwandern müssten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen kommt das Gremium zu folgendem **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

Die Verwaltung wird beauftragt, Richtlinien für die Anwendung des Einheimischen-Modells zu erarbeiten, die folgende Modelle berücksichtigen:

- Modell Nr. 4.2.2.1.a: Vergabe von Wohnungen-Eigentumswohnungen von Investoren
- Modell Nr. 4.2.2.1.b: Vergabe von Wohnungen-Eigentumswohnungen der Stadt

Grundlage für die Ausgestaltung der Richtlinien soll das Weilheimer Modell bilden; das Zwischenerwerbsmodell wird aufgrund der dargestellten Nachteile nicht weiterverfolgt.

Ja-Stimmen: 12

Nein-Stimmen: 2

TOP 3	BV Sanierung Rathaus Längsbau – Kosten- und Terminrelevante Altlastensanierung
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3736/2025 vom 13.10.2025 und die Ausführungen von **Herrn Lichtenberg (SG 45)** dienen dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Dr. Jakobs** äußert Bedenken hinsichtlich der vorgelegten Zahlen und betont, dass ihm detailliertere Informationen fehlen. Er fordert präzisere Angaben, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme besser beurteilen zu können.

Herr Lichtenberg (SG 45) erklärt, dass die Kosten von 150.000 Euro verschiedene Posten wie Sanierung, Umzugskosten und neuen Bodenbelag umfassen. Er sichert zu, die genauen Quadratmeterpreise und Flächenangaben bis zur Stadtratssitzung nachzuliefern.

Auf Herrn **StR Dankes** Nachfrage bestätigt er, dass die Baumaßnahme im Januar 2026 mit der Sanierung der WC-Anlagen beginne und die Fertigstellung je nach Entscheidung im Oktober/November 2026 oder im ersten Quartal 2027 erfolgen werde.

Die Herren **StRe Stockinger** und **Neuhauß** befürworten die Asbestsanierung im Zuge der aktuellen Maßnahmen, da dies logistisch und finanziell sinnvoller sei. Spätere Sanierungen würden einen erheblichen Mehraufwand bedeuten.

Auch Herr **StR Pöttsch** erkennt die Notwendigkeit der Schadstoffsanierung an, äußert jedoch Kritik daran, dass das Gebäude nicht barrierefrei gestaltet werde.

Herr Tscharke (Umweltbeirat) im Publikum wird das Rederecht erteilt. Er plädiert dafür, die Büros im Sinne der Zukunftsorientierung flexibler zu gestalten und die Möglichkeit von Homeoffice-Arbeitsplätzen in Betracht zu ziehen, um den zukünftigen Anforderungen an die Verwaltung gerecht zu werden.

Herr Dachsel (Amt 4) führt daraufhin aus, dass eine Umstellung auf mobile Office-Arbeitsplätze ein umfassendes Projekt sei, das eine vollständige Digitalisierung und organisatorische Veränderungen erfordere. Er betont, dass dies langfristig angestrebt werden könne, jedoch nicht kurzfristig umsetzbar sei.

Herr **StR Lohde** teilt seine Erfahrungen mit der Umstellung von Kleinbüros auf Großraumbüros und betont, dass ein solcher Wandel ein langfristiger Prozess sei, der gut geplant werden müsse. Er unterstützt jedoch die vorgeschlagene Sanierung und regt an, Vorschläge zur Umstrukturierung von den Mitarbeitern einzuholen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, kommt das Gremium zu folgendem **Beschluss:**

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Das vorliegende Sanierungskonzept einschließlich der Sanierung der angrenzenden Büroflächen im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss des Längsbaus zu beschließen.
2. Das Sachgebiet 45 – Hochbau zu beauftragen die Sanierung entsprechend des Sachvortrages zu realisieren.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	IBA Summer School 2026; mündlicher Bericht
--------------	---

Mündlicher Bericht:

Herr Reize (SGL 41) gibt anhand einer Präsentation einen Rückblick auf die IBA Summer School 2026, die in den Städten München, Augsburg und Fürstenfeldbruck stattgefunden hat.

Daran nahmen elf Hochschulen mit 15 Studiengängen aus verschiedenen Disziplinen teil. Das Thema der diesjährigen Summer School sei „Bahnhofsumfelder als Kristallisationspunkte nachhaltiger Stadtentwicklung“ gewesen. Die Studierenden hätten in einem intensiven Wochenplan gearbeitet, der unter anderem eine Auftaktveranstaltung in München, eine Inputveranstaltung mit Experten in Fürstenfeldbruck und eine öffentliche Ausstellung in München umfasst habe. Die Arbeiten seien von Hochschulprofessoren betreut worden, und die Verwaltung habe Informationen bereitgestellt und erste Entwürfe begleitet.

Herr Reize (SGL 41) stellt exemplarisch einige Arbeiten vor, darunter Projekte zur Anbindung des Fliegerhorsts an die S-Bahn-Linie S3.

Herr Dachsel (Amt 4) ergänzt, dass die Arbeiten der Studierenden auch für die Öffentlichkeit von Bedeutung seien. Bei der Schlusspräsentation in der Bayerischen Architektenkammer seien Vertreter der Deutschen Bahn anwesend gewesen, die Interesse an einer Zusammenarbeit gezeigt hätten.

Die Arbeiten seien interdisziplinär angelegt gewesen, und die Gruppen hätten unterschiedliche Ansätze verfolgt. Eine Gruppe habe beispielsweise die räumliche Organisation des Bahnhofs untersucht und Vorschläge für eine barrierefreie Gestaltung gemacht. Eine andere Gruppe habe den „Brucker Bike Bahnhof“ entwickelt, der den Bahnhof für Fahrradfahrende attraktiver machen solle, unter anderem durch ein Fahrradparkhaus.

Herr 2. Bgm. Stangl hebt hervor, dass die Studierenden den Bahnhof nicht als isolierten Ort, sondern als integralen Bestandteil der Stadt betrachtet hätten. Die Arbeiten hätten gezeigt, wie der Bahnhof als einladender Ort gestaltet werden könne, der die Stadt repräsentiere.

Herr Reize (SGL 41) betont, dass die Summer School in mehrfacher Hinsicht ein Erfolg gewesen sei. Die Ergebnisse der Studierenden seien wertvoll, und die Stadt habe sich als attraktiver Partner präsentiert. Zudem habe die Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle der Metropolregion München zu guten Verbindungen geführt. Die Verwaltung plane, das Projekt am Bahnhof weiterzuentwickeln und stehe in regelmäßigem Austausch mit der Deutschen Bahn. Ein Wettbewerb mit anschließendem Bebauungsplanverfahren sei angedacht, um die Fläche zu vermarkten.

Herr 2. Bgm. Stangl weist darauf hin, dass die Arbeiten der Studierenden im Stadtlabor ausgestellt wurden und bei Interesse erneut gezeigt werden könnten. Frau **StR'in Zierl**

hebt hervor, dass die Ausstellung sehr interessant gewesen sei und empfiehlt, diese erneut zugänglich zu machen.

TOP 5	Verschiedenes
--------------	----------------------

Anfrage: Geplanter Stromspeicher

Herr **StR Stockinger** bezieht sich auf die Anfrage einer Investorengruppe, die einen Stromspeicher errichten möchte. Er erwähnt die im städtischen Antwortschreiben angeführte fehlende Verwaltungskapazität und moniert, dass das geplante Projekt dadurch nicht schneller vorangetrieben und unnötig blockiert werde.

Herr Dachsel (Amt 4) erläutert daraufhin den Sachverhalt: Der genannte Verwaltungsaufwand ergebe sich lediglich im Falle einer rein gewerblichen und nicht netzdienlichen Stromspeichieranlage, da in diesem Falle ein Bauleitverfahren gefordert sei. Zudem erfordere der gewünschte und nicht ideale Standort des geplanten Speichers eine eingehendere Betrachtung. Generell sei vorrangig immer zu prüfen, ob eine Stromspeichieranlage netzdienlich und somit privilegiert und ohne Verwaltungsaufwand umsetzbar sei. Es sei also sinnvoll, wie auch im Antwortschreiben aufgeführt, wenn sich der Betreiber der Anlage zunächst mit dem Netzbetreiber bzgl. einer möglichen Netzdienlichkeit in Verbindung setzen würde.

Autowaschanlage an der Malchinger Straße

Herr **StR Danke** erkundigt sich nach dem Grundstück der ehemaligen Autowaschanlage an der Malchinger Straße.

Laut **Herrn Dachsel (Amt 4)** hätten einige Gespräche stattgefunden; die Eigentümerfamilie zeige allerdings kein Interesse an einer langfristigen Planung; es gebe keine Verkaufsbereitschaft.

Im UVT genehmigte Mehrkosten für die Arbeiten am Bahnhof Buchenau

Herr **StR Pötzsch** möchte beziehend auf die letzte UVT-Sitzung wissen, ob **Herr Dachsel (Amt 4)** Details zur Entstehung der Mehrkosten bei den Arbeiten am Bahnhof Buchenau nennen kann.

Herr Dachsel (Amt 4) erläutert, dass die eingehenden Angebote höher gewesen seien als die Kostenberechnung der Deutschen Bahn. Die Details sollen im UVT-Ausschuss geklärt werden.

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

Christian Stangl
2. Bürgermeister

Eva Giesler
Schriftführerin