

Letter of Intent (LOI)

zwischen der

Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck,

vertreten durch den Oberbürgermeister Christian Götz,

– nachfolgend „Stadt“ oder „Kommune“ genannt –

und der

AmperWoGe eG

Bahnhofstraße 18, 82256 Fürstenfeldbruck,

vertreten durch den Vorstand Dr. Martin Thoma und Ralf Vennefrohne,

– nachfolgend „AmperWoGe“ oder „Genossenschaft“ genannt –

1. Präambel

Die Stadt Fürstenfeldbruck und die AmperWoGe eG erklären ihre gemeinsame Absicht, das Grundstück östlich des Volksfestplatzes an der Julie-Mayr-Straße für den Bau eines genossenschaftlichen Wohnensembles zu prüfen und weiterzuentwickeln. Lage und Größe des Planungsumgriffs siehe Anlage 1 (Lageplan).

Ziel ist die Realisierung eines sozial ausgewogenen, nachhaltigen und gemeinschaftsorientierten Wohnprojekts. Die Kooperation zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und der AmperWoGe eG soll kommunale Verantwortung mit genossenschaftlicher Selbstorganisation verbinden und dauerhaft bezahlbaren, sozial ausgewogenen und nachhaltigen Wohnraum schaffen. Beide Partner sollen gleichermaßen von einer stabilen, langfristig angelegten Zusammenarbeit profitieren. Die Vorteile für die Stadt ergeben sich dabei insbesondere aus der Anlage 2.

Dieser LOI dient als Grundlage für die weiteren gemeinsamen Prozessschritte.

2. Ziel der Zusammenarbeit

Die AmperWoGe eG und die Stadt Fürstenfeldbruck verfolgen das gemeinsame Ziel,

- bezahlbaren Wohnraum zu schaffen,
- dauerhaft spekulationsfreie Wohnformen zu etablieren,
- sowie eine sozial stabile und lebendige Quartiersentwicklung zu fördern.

3. Projektgegenstand

- Errichtung von ca. 40–50 Wohneinheiten auf dem oben genannten Grundstück mit einem Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrößen.
- Die Bewohnerschaft soll die Brucker Bevölkerung widerspiegeln: generationen-übergreifend, unterschiedliche Einkommensverhältnisse, unterschiedliche

Haushaltsgrößen (Singles, Paare, kleine und große Familien). Insbesondere sollen auch Menschen mit stadtrelevanten Berufen bezahlbaren Wohnraum in der Stadt finden.

- Ein Teil der Wohnungen soll öffentlich gefördert sein (einkommensorientierte Förderung EOF), der andere Teil preisgedämpft, d.h. mit Obergrenze für die Kaltmiete.
- Integration von Gemeinschaftsräumen, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen können.
- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit Carsharing und daher reduzierter PKW-Stellplatzschlüssel.
- Nachhaltige Errichtung und Betrieb des Gebäudes

4. Absicht zur Bestellung eines Erbbaurechts

- Zur Realisierung dieses Projekts beabsichtigt die Kommune, der Genossenschaft das Grundstück (Teilfläche aus Fl.-Nr. 1445) im Wege eines Erbbaurechts zu überlassen.
- Um die wirtschaftliche Machbarkeit des bezahlbaren Wohnraums zu unterstützen, erklärt sich die Kommune bereit, der Genossenschaft spürbar vergünstigte Konditionen einzuräumen. Dies kann insbesondere durch einen reduzierten Erbbauzinssatz und eine gestaffelte Erbbauzinsszahlung in der Anfangsphase erfolgen. Im Gegenzug verpflichtet sich die AmperWoGe auf die unten genannten Ziele. Die exakten wirtschaftlichen Parameter bleiben den Vertragsverhandlungen vorbehalten.

5. Gemeinsame Prozessschritte

Die folgenden Schritte sollen innerhalb der Gültigkeitsdauer dieses LOI umgesetzt werden:

- Auslobung einer Machbarkeitsstudie in Mehrfach-Beauftragung
- Auf Basis der Ergebnisse: gemeinsame Abstimmung einer bevorzugten städtebaulichen Variante
- Planungsphasen nach HOAI bis zum Bauantrag
- Schaffung von Baurecht
- Erarbeitung und Abschluss eines Erbbaurechts-Vertrags für das baureife Grundstück

Der Stadtrat und seine Ausschüsse werden in die Beratungen und Entscheidungen eingebunden.

6. Verpflichtungen der Stadt

- Auslobung und Mehrfach-Beauftragung einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie
- Bereitstellung aller relevanten Planungsgrundlagen

- Einbindung der AmperWoGe in Planungs- und Abstimmungsprozesse
- Schaffung von Baurecht für das städtische Grundstück auf Basis abgestimmter Planungen, voraussichtlich mit dem Bauturbo-Verfahren (§ 246e BauGB)
- Prüfung einer Grundstücksvergabe via Erbbaurecht

7. Verpflichtungen der AmperWoGe

Im Gegenzug zur vergünstigten Grundstücksüberlassung verpflichtet sich die AmperWoGe eG im Rahmen ihrer Möglichkeiten

- zur Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum,
- zur Umsetzung eines transparenten und fairen Vergabeverfahrens,
- zur Förderung einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur,
- zur Etablierung von generationenübergreifendem Wohnen,
- zur Gestaltung einer aktiven und stabilen Hausgemeinschaft,
- zur Kostenorientierung statt Marktpreisbildung bei der Höhe der Miete, sowie langfristige Wohnsicherheit für die Bewohner
- zur Bereitstellung aller relevanten Unterlagen (Leitbild, Raumprogramm, Mobilitätskonzept),
- zur aktiven Teilnahme an Workshops und Planungsformaten,
- zur Bereitschaft zur Realisierung des Projekts bei positiver Machbarkeit und
- zur Einhaltung der Förderbedingungen (im Programm EOF: Barrierefreiheit, etc.).

8. Kostenübernahme

Die Kosten der städtebaulichen Machbarkeitsstudien trägt die Stadt Fürstenfeldbruck. Weitere Kosten, die im Rahmen der gemeinsamen Prozessschritte entstehen, werden zwischen den Parteien nach Maßgabe gesonderter Vereinbarungen aufgeteilt.

9. Leitbild und Wertebasis

Die Zusammenarbeit orientiert sich an folgenden Grundsätzen:

- Gemeinwohlorientierung
- soziale Verantwortung
- Vielfalt und Integration
- generationenübergreifendes Wohnen
- nachhaltige Bau- und Lebensweise

Diese Prinzipien sind Grundlage für Planung, Umsetzung und Betrieb des Projekts.

10. Perspektive

Die Kooperation wird als **Pilotprojekt** verstanden, das als Grundlage für zukünftige gemeinsame Vorhaben dienen kann.

11. Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, alle im Rahmen dieses LOI ausgetauschten Unterlagen und Informationen – soweit kommunalrechtlich zulässig – grundsätzlich vertraulich zu behandeln und nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei an Dritte weiterzugeben. Diese Verpflichtung gilt auch nach Beendigung dieses LOI.

12. Exklusivität und Vorbehaltsklausel

Die Kommune gewährt der Genossenschaft ab Unterzeichnung dieses LOI eine Exklusivität für Verhandlungen über das Grundstück für einen Zeitraum von 24 Monaten. Während dieser Zeit wird die Kommune keine Verhandlungen mit Dritten über dieses Grundstück führen.

Rechtlicher Vorbehalt: Dieser LOI begründet noch keinen Rechtsanspruch auf die Übertragung des Grundstücks oder den Abschluss des Erbbaurechtsvertrags. Er stellt keine Verpflichtung im Sinne des § 311b BGB dar. Die finale Übertragung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats zum final ausformulierten, notariellen Erbbaurechtsvertrag sowie der positiven Durchführung des Bauturbo-Genehmigungsverfahrens.

13. Gültigkeit

Dieser LOI gilt ab dem Tag der Unterzeichnung durch beide Parteien für die Dauer von 24 Monaten. Er endet vorzeitig mit der Unterzeichnung eines nachfolgenden Vertrags oder bei schriftlicher Erklärung des Abbruchs des Prozesses durch eine der Parteien.

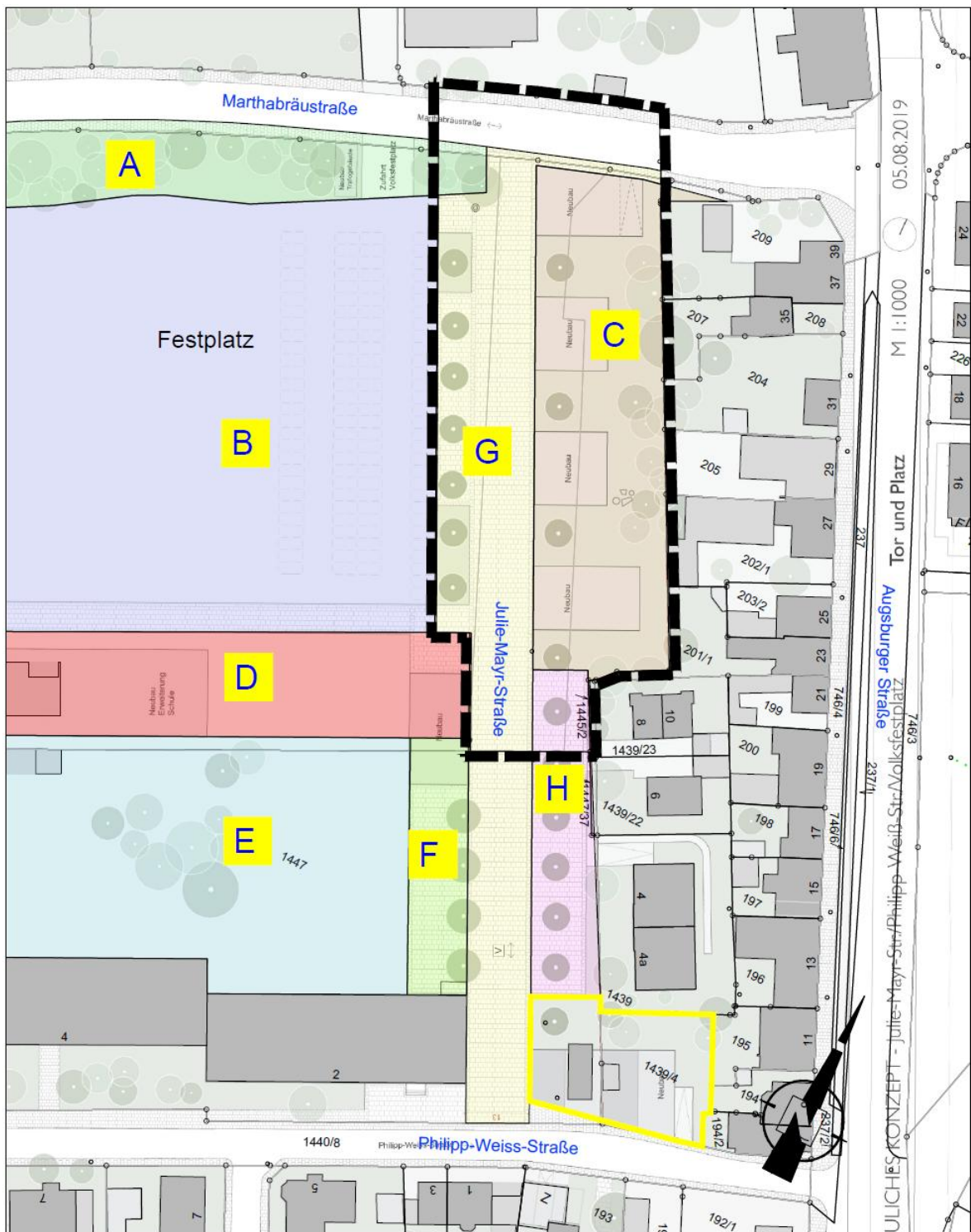
Fürstenfeldbruck, den _____

Christian Götz

Dr. Martin Thoma und Ralf Vennefrohne

Anlage 1: Lageplan

(Grundstückskarte mit eingezeichnetem Geltungsbereich, nicht maßstäblich)



Städtebauliches Konzept

M 1:1.000

Anlage 2: Vorteile für die Stadt durch die AmperWoGe

Das genossenschaftliche Bauen und Wohnen stiftet für die Stadt einen Mehrwert, der weit über die reine Schaffung von Wohnraum hinausgeht. Die folgenden Punkte fassen zusammen, warum die Stadt von einer Kooperation mit der AmperWoGe eG profitiert:

- **Entlastung des Wohnungsmarktes.**
Das Projekt schafft bezahlbaren Wohnraum für Haushalte, die auf dem freien Markt zunehmend keine passende Wohnung mehr finden – insbesondere Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit geringem Einkommen sowie Beschäftigte in stadtrelevanten Berufen. Es leistet damit einen unmittelbaren Beitrag zur Entschärfung der angespannten örtlichen Wohnungssituation.
- **Dauerhafte Bindung statt Spekulation.**
Anders als bei rein privatwirtschaftlichen Vorhaben bleiben die Wohnungen dauerhaft preisgedämpft und sind dem spekulativen Verwertungskreislauf entzogen. Die soziale Bindung und das Prinzip der Kostendeckung enden nicht mit Ablauf einer Förderfrist, sondern sind über das genossenschaftliche Prinzip strukturell und langfristig gesichert.
- **Soziale Stabilität im Quartier.**
Eine bewusst durchmischte Bewohnerschaft, stabile Nachbarschaften und eine geringe Fluktuation wirken sozialer Segregation und der Entstehung von Problemlagen entgegen. Die Genossenschaft trägt damit aktiv zu einem dauerhaft sozial ausgewogenen Quartier bei.
- **Nachhaltige Stadtentwicklung.**
Die ökologische, langlebige Bauweise und die Einbindung gemeinschaftlich – und teilweise öffentlich – nutzbarer Flächen fügen sich in die Quartiersentwicklung ein und unterstützen die Klima- und Nachhaltigkeitsziele der Stadt.
- **Aktivierung von Bürgerengagement.**
Da die Bewohnerinnen und Bewohner zugleich Mitglieder der Genossenschaft sind, entstehen Eigenverantwortung und aktives bürgerschaftliches Engagement. Die Menschen gestalten ihr Wohnumfeld langfristig mit – das stärkt die lokale Gemeinschaft und entfaltet eine spürbare gesellschaftliche Wirkung.
- **Wirtschaftlichkeit und Sicherung des Eigentums.**
Da das Grundstück im Erbbaurecht vergeben und nicht verkauft wird, bleibt es dauerhaft im Eigentum der Stadt. Über den Erbbauzins erzielt sie langfristig planbare Einnahmen.
- **Verlässliche Partnerschaft auf Augenhöhe.**
Mit einer gemeinwohlorientierten, demokratisch organisierten und lokal verankerten Genossenschaft gewinnt die Stadt einen transparenten und verlässlichen Partner für eine langfristig angelegte Kooperation – mit deutlich geringerem Ausfall- und Reputationsrisiko als bei rein marktorientierten Investoren.