

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3975/2026

3. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.		Nördliche Julie-Mayr-Str. - Schaffung von Wohnraum mit der AmperWoGe eG; Abschluss eines Letter of Intent			
TOP - Nr.			Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	22.06.2026	
Verfasser		Eckert, Marcus	Zuständiges Amt	Amt 2 Amt 4	
Sachgebiet		20 Finanzen & Immobilien	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss		Vorberatung	07.07.2026	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	28.07.2026	Ö

Anlagen:	1) Entwurf des Letter of Intent (LOI)
----------	---------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Stadtrat stimmt dem Abschluss des vorliegenden Letter of Intent (LOI) zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und der AmperWoGe eG zur Entwicklung eines genossenschaftlichen Wohnprojekts am Volksfestplatz-Ost zu.
2. Im Rahmen der städtischen Entwicklungsverantwortung übernimmt die Stadt Fürstenfeldbruck die Auslobung, Mehrfach-Beauftragung und vollständige Finanzierung der städtebaulichen Machbarkeitsstudien. Das Grundstück wird erst nach Erreichung der vollständigen Baureife im Wege des Erbbaurechts an die Genossenschaft überlassen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen und politischer Abstimmung der bevorzugten städtebaulichen Variante die Verhandlungen über den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen und diesen den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in	Prof.Dr.Wollenberg/FDP		Ja/Nein/Kenntnis		Ja
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Refe- rent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz					
Umweltauswirkungen					
Finanzielle Auswirkungen					
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Das Projektgrundstück

Gegenstand der Planung ist das im städtischen Eigentum befindliche Areal am Volksfestplatz-Ost, spezifisch die „Fläche C“ sowie ein Teilbereich der „Fläche H“ (Julie-Mayr-Straße). Die relevante Kernfläche C umfasst nach aktuellem Planungsstand eine Größe von ca. 2.600 m². Im nördlichen Bereich der Fläche H ist eine u.a. eine Teilnutzung zur Absicherung einer privaten Grundstückseinfahrt mittels Wege-recht vorgesehen.

Informationen zur Projektpartnerin (AmperWoGe eG)

Die AmperWoGe eG ist eine im Jahr 2023 gegründete Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Fürstenfeldbruck. Das satzungsgemäße und im Leitbild verankerte Ziel der Genossenschaft ist die Schaffung von dauerhaft bezahlbarem, spekulationsfreiem, nachhaltigem und gemeinschaftsorientiertem Wohnraum für breite Schichten der Brucker Bevölkerung. Die Genossenschaft wird gerichtlich und außergerichtlich durch den Vorstand (aktuell Dr. Martin Thoma und Ralf Vennefrohne) vertreten.

Allgemeines zu Erbbaurechten in der kommunalen Praxis

Die Bestellung eines Erbbaurechts ermöglicht es der Stadt Fürstenfeldbruck, das strategisch wichtige Grundstück im kommunalen Eigentum zu halten und gleichzeitig eine dem Gemeinwohl dienliche Bebauung zu realisieren. Durch die rechtliche Trennung von Grundstückseigentum und Gebäudeeigentum wird die Genossenschaft von den hohen Bodenerwerbskosten entlastet. Im Gegenzug erhält die Stadt über die gesamte Vertragslaufzeit einen wertgesicherten Erbbauzins, wodurch die Einnahmefundament des städtischen Haushalts langfristig gestärkt wird.

Städtische Entwicklungsleistung, Baureife und Kostentragung

Abweichend von reinen Investorenverfahren verfolgt die Stadt bei diesem Projekt den Ansatz, das Grundstück im Vorfeld der Vergabe vollständig in eigener Regie baureif zu entwickeln. Ziel ist es, die städtebauliche Qualität, die Dichte und die infrastrukturelle Einbindung optimal zu steuern.

- Da die federführende Entwicklungshoheit bei der Stadt verbleibt, trägt die Stadt Fürstenfeldbruck folgerichtig auch die Kosten für die erforderlichen städtebaulichen Machbarkeitsstudien.
- Dies stellt sicher, dass der Stadtrat vor der finalen Grundstücksvergabe die volle planerische Kontrolle über die städtebaulichen Varianten behält.
- Die AmperWoGe eG wird als zukünftige Bauherrin eng in die vorgelagerten Workshops und Abstimmungsprozesse eingebunden, um ihre spezifischen Anforderungen (u. a. Raumprogramm und Mobilitätskonzept) einzubringen.

Wohnraumstruktur und Einkommensorientierte Förderung (EOF)

Auf dem Grundstück sollen ca. 40 bis 50 Wohneinheiten entstehen. Gemäß den genossenschaftlichen Zielsetzungen und im Einklang mit den wohnungspolitischen Bedarfen der Stadt wird eine gemischte Belegung angestrebt:

- Ein Anteil von ca. 40 % der Wohnflächen ist für den einkommensorientiert geförderten Wohnungsbau (EOF) nach den bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen vorgesehen.
- Die restlichen 60 % der Flächen werden im preisgedämpften sowie im freifinanzierten Segment realisiert.

- Der genaue Wohnungsschlüssel wird auf Basis des allgemeinen Raumprogramms der Genossenschaft (2- bis 5-Zimmer-Wohnungen) im weiteren Verfahren final definiert.

Weiteres Vorgehen und Prozessschritte

Mit dem Beschluss und der Unterzeichnung des rechtlich unverbindlichen LOI wird das strukturierte Entwicklungsverfahren gestartet. Die nächsten Schritte gliedern sich wie folgt:

- **Schritt 1:** Ausschreibung, Durchführung und finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Machbarkeitsstudien durch die Stadt.
- **Schritt 2:** Gemeinsame Abstimmung und anschließende politische Beratung/Entscheidung im Stadtrat über die zu realisierende städtebauliche Variante.
- **Schritt 3:** Ausarbeitung des Erbbaurechtsvertrags (inkl. Regelung von EOF-Bindungen, Mobilitätskonzept etc.) auf Basis des baureifen Grundstückszustands.