



Niederschrift

- öffentlicher Teil -
über die 2. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt-, Finanz- und
Wirtschaftsausschusses
des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

07.07.2026

Sitzungstag: Beginn: 18:02 Uhr
Ende: 19:18 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, Oberbürgermeister
Götz, Christian

Schriftführer/in
Kruse, Silke

Ausschussmitglieder

Bosch, Albert	ab 18:05 Uhr zu TOP Ö3
Danke, Karl	
Dräxler, Willi	
Droth, Markus	
Geißler, Karin	
Heimerl, Philipp	
Jakobs, Georg, Dr.	
Lohde, Andreas	ab 18:05 Uhr zu TOP Ö3
Siegler, Katrin	
Urban, Martin	
Weber, Florian	
Wollenberg, Klaus, Prof. Dr.	
Zahner, Anna Rabea	

Vertreter/in
Stangl, Christian

Vertretung für Herrn Jan Halbauer| abwe-
send zu TOP Ö5 und Ö5, abwesend ab
19:30 Uhr ab TOP NÖ7
Vertretung für Frau Theresa Hannig
Vertretung für Frau Elisabeth Lang

Droth, Quirin
Wagner, Martin

Verwaltung

Eckert, Marcus
Reize, Markus

Rodermund-Vogl, Tina
Wagner, Michael

Stadtkämmerer
Stellv. Amtsleitung Stadtbauamt| von
18:05 Uhr bis 19:20 Uhr
SG 14 für RathausReport bis 19:20 Uhr
Leitung SG 13

Gäste:

Zu TOP Ö3: Von der AmperWoGe eG
Wohnungsbaugenossenschaft
Herr Dr. Martin Thoma
Herr Ralf Vennefrohne
Frau Marlene Fechter

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Halbauer, Jan

Hannig, Theresa

Lang, Elisabeth

Grund:

unentschuldigt,
Vertretung Herr Christian Stangl
unentschuldigt,
Vertretung Herr Quirin Droth
entschuldigt,
Vertretung Herr Martin Wagner

Öffentliche Tagesordnung

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Nördliche Julie-Mayr-Str. - Schaffung von Wohnraum mit der AmperWoGe eG; Abschluss eines Letter of Intent
4. Stadtteilzentrum West - Austausch der Heizungsanlage
5. Neuvergabe Hausverwaltung städtische Wohnungen ab 01.01.2027
6. Neuvergabe Hausmeisterleistungen städtische Wohnungen ab 01.01.2027
7. Verschiedenes

Herr Oberbürgermeister Christian Götz eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
--------------	--

Es liegen keine Beschlüsse gemäß Art. 52 Abs. 3 GO vor.

TOP 2	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
--------------	---

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 37 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 Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss vom 09.06.2026.**

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

TOP 3	Nördliche Julie-Mayr-Str. - Schaffung von Wohnraum mit der AmperWoGe eG; Abschluss eines Letter of Intent
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3975/2026 vom 22.06.2026 liegt dem Gremium vor.

Der Vorstand der AmperWoGe eG stellt die Genossenschaft und das Projekt Nördliche Julie-Mair-Straße anhand einer Präsentation vor.

Herr Dr. Thoma kündigt an, gemeinsam mit seiner Vorstandskollegin Marlene Fechter und Kollegen Ralf Vennefrohe die AmperWoGe vorzustellen. Er erläutert den vorgesehenen Ablauf der Präsentation dahingehend, dass zunächst Ralf Vennefrohe darauf eingehen werde, was die AmperWoGe sei und welche Ziele sie in Fürstenfeldbruck verfolgen. Anschließend werde Marlene Fechter die Grundprinzipien einer Genossenschaft und deren Funktionsweise darstellen. Er selbst wolle sodann Ausführungen zu dem in Rede stehenden Grundstück machen sowie dazu, welchen Nutzen die Stadt Fürstenfeldbruck aus dem Vorhaben ziehen könne.

Herr Vennefrohe führt aus, die AmperWoGe habe sich im Jahr 2023 in Fürstenfeldbruck gegründet. Es handle sich um einen Zusammenschluss von Menschen aus Fürstenfeldbruck und dem Umland mit dem Ziel, in Fürstenfeldbruck bezahlbaren und sicheren Wohnraum zu schaffen. Als Ausgangspunkt der Entwicklung benennt er das Thema „IG Aumühlenpark“, das gewissermaßen den Vorläufer dargestellt habe. Man habe sich damals für das Gelände Aumühle beziehungsweise Aumühle-Lände interessiert; dies sei der ursprüngliche Impuls für die Gründung gewesen. In der weiteren Entwicklung habe sich der Fokus dann „über den Krebsenbach hin zur Julie-Mayr-Straße“ verlagert, weshalb die Genossenschaft nun zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend sei.

Herr Vennefrohe erläutert anhand der eingeblendeten Präsentation, bei der AmperWoGe handle es sich um eine „bunte Mischung“ aus Bürgerinnen und Bürgern aus Fürstenfeldbruck und dem Umland. Er weist darauf hin, dass sich unter den Beteiligten auch Stadträte befänden. Weiter führt er aus, die Genossenschaft sei 2023 gegründet worden; nach aktuellem Stand umfasse die AmperWoGe mittlerweile 77 Mitglieder. Die Genossenschaft verstehe sich als Bürgerinitiative im besten Sinne, weil sie in Fürstenfeldbruck etwas erreichen und für die Stadt etwas schaffen wolle. Ziel sei es, mit den derzeit 77 Mitgliedern ein geeignetes Grundstück zu erhalten und dort Wohnungen zu errichten beziehungsweise zu realisieren, die bezahlbar seien und den Mitgliedern dauerhaft sicheren Wohnraum bieten könnten.

Herr Vennefrohe führt weiter aus, dass eine Genossenschaft keine Einfamilienhäuser errichte, sondern bezahlbaren Wohnraum in verdichteter Form schaffe. Anhand von Beispielen aus anderen Genossenschaften, unter anderem in Olching und München, erläutert er das Ziel, Gebäude mit Begegnungsräumen und Laubengängen zu schaffen, um Gemeinschaft und Gemeinwohl zu fördern. Es solle eine soziale und generationenübergreifende Durchmischung erreicht werden, sodass von jungen Menschen bis zu älteren Personen, von Familien bis zu Singles, alle Platz fänden. Gemeinschaftsräume wie Werkstätten, Begegnungsräume, Dachterrassen, Musikzimmer oder Besucherapartements seien typische Elemente genossenschaftlichen Wohnens. Zugleich bleibe jede Wohnung ein privater Rückzugsraum; die Hausgemeinschaft entscheide letztlich selbst darüber, welche gemeinschaftlich genutzten Räume entstünden.

Frau Fechtner erläutert das Genossenschaftsprinzip. Sie führt aus, die Genossenschaft stelle eine Wohnform dar, die weder klassisches Eigentum noch klassische Miete sei, sondern ein gemeinschaftlich geschaffenes Modell zwischen beiden Formen. Zweck der Genossenschaft sei die Schaffung von Wohnraum für ihre Mitglieder. Die Mitglieder erhielten ein lebenslanges Wohnrecht, weshalb Eigenbedarfskündigungen nicht in Betracht kämen; zugleich könnten sie jederzeit kündigen oder bei veränderten persönlichen Verhältnissen Wohnungen tauschen. Die Finanzierung erfolge gemeinschaftlich über Genossenschaftsanteile als Grundfinanzierung; die weitere Finanzierung erfolge über ein kostendeckendes Nutzungsentgelt, mit dem kein Gewinn erzielt werde. Dies sei Ausdruck eines solidarischen Modells. Über alle wesentlichen Maßnahmen entschieden die Wohnungsgenossen gemeinsam; jedes Mitglied habe unabhängig von der Anzahl gezeichneter Anteile genau eine Stimme. Beim Ausscheiden eines Mitglieds würden dessen Anteile zurückerstattet. Da das Eigentum bei der Genossenschaft verbleibe, werde es der Spekulation entzogen, wodurch dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entstehen und erhalten bleiben könne.

Herr Dr. Thoma ergänzt, dass die AmperWoGe bislang vollständig ehrenamtlich arbeite. Weder Vorstand noch Aufsichtsrat erhielten eine Vergütung; auch Angestellte gebe es derzeit noch nicht. Dies könne sich erst ändern, wenn Wohnungen verwaltet und

instandgehalten werden müssten. Sodann erläutert er das Vorhaben an der Julie-Mayr-Straße. Auf dem vorgesehenen Grundstück, das im Planungsumriss schwarz umrandet dargestellt sei, wolle man voraussichtlich 40 bis 50 Wohnungen errichten; was konkret möglich sei, solle die städtebauliche Machbarkeitsstudie zeigen. Die Wohnungen seien für kleine und große Haushalte, vom Einpersonenhaushalt bis zur Großfamilie, vorgesehen. Zudem seien Gemeinschaftsräume geplant, die sowohl aus sozialen als auch aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll seien, weil etwa nicht jede Wohnung ein eigenes Besucherzimmer, eine eigene Werkstatt oder übergroße Wohnflächen vorhalten müsse. Die gemeinschaftliche Nutzung solcher Flächen sei für die Bewohner finanziell günstiger.

Herr Dr. Thoma führt weiter aus, die Genossenschaft habe bereits an einem Mobilitätskonzept gearbeitet und eine Umfrage unter den Mitgliedern durchgeführt. Der dort abgefragte Fahrzeugschlüssel liege bei ungefähr 0,5 Autos pro Haushalt. Es müsse daher ausreichend Platz für Fahrräder und Lastenfahrräder geschaffen werden; zugleich sei noch zu klären, wo die Autos untergebracht würden und wie das Mobilitätskonzept gesteuert werden könne. Die Wohnungen sollten allen sozialen Schichten offenstehen, insbesondere auch Menschen mit stadtrelevanten Berufen. Deshalb wolle die Genossenschaft die einkommensorientierte Förderung in Anspruch nehmen. Dies sei derzeit nicht einfach; man stehe jedoch in intensivem Kontakt mit der Regierung von Oberbayern sowie über den Dachverband VdW Bayern mit der Bayerischen Staatsregierung, damit auch junge Genossenschaften Zugang zu entsprechenden Förderungen erhielten. Das Gebäude solle nachhaltig, klimabewusst und solide, aber nicht luxuriös errichtet werden. Ziel sei ein geringer Energieverbrauch, idealerweise sogar eine positive Energiebilanz, zumal der Betrieb von Gebäuden in Fürstenfeldbruck bilanziell klimaneutral sein solle. Zudem solle das Haus barrierefrei ausgestaltet werden, da ein lebenslanges Wohnrecht auch bedeute, dass die Bewohner möglichst lange selbstständig in den Wohnungen verbleiben könnten.

Herr Dr. Thoma erläutert sodann den Nutzen für die Stadt Fürstenfeldbruck. Die Stadt erhalte bezahlbaren Wohnraum, den sie nicht selbst schaffen müsse, da die AmperWoGe als Investor auftrete und dauerhaft bezahlbaren Wohnraum ohne Ausschüttung von Gewinnen an externe Investoren schaffe. Auch nach Ablauf der angestrebten Sozialbindung nach 55 Jahren verbleibe das Eigentum bei der Genossenschaft und bleibe damit gemeinwohlorientiert. Das Projekt Sorge aus seiner Sicht für soziale Stabilität, weil eine gute Mischung hinsichtlich Generationen, Finanzen, Familienstand und Alter entstehe. Die Gemeinschaftsräume könnten gegebenenfalls auch nach außen geöffnet werden, etwa für Quartiersfeste. Wirtschaftlich profitiere die Stadt ebenfalls, weil ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden solle, der jährlich einen Erbbauzins erbringe, während die Investitionen in Erschließung innerhalb des Grundstücks und den Bau von der Genossenschaft getragen würden. Die Stadt müsse hierfür kein Eigenkapital aufbringen; sie werde lediglich die äußere Erschließung bereitstellen. Die Genossenschaft benötige daher innerhalb ihrer Mitgliedschaft sowohl Menschen mit geringerem Einkommen als auch solche mit höherem Kapital, um das erforderliche Eigenkapital aufzubringen. Insgesamt handle es sich aus seiner Sicht um eine Win-win-Situation, weshalb er um Zustimmung zum Letter of Intent als Beginn einer Partnerschaft zwischen Fürstenfeldbruck und der AmperWoGe.

Herr OB Götz dankt für die Vorstellung und stellt fest, dass der Gegenstand damit deutlich geworden sei. Er führt aus, die Wohnungsbaugenossenschaft, die seit 2023 AmperWoGe heiße und zuvor anders benannt gewesen sei, suche bereits seit vielen Jahren nach einer Möglichkeit, in der Stadt ein solches Projekt zu entwickeln. Die Rahmen-

bedingungen hätten sich im Laufe der Jahre geändert; ursprünglich wäre man wohl auch mit einem kleineren Bauvorhaben einverstanden gewesen, was sich aufgrund der hohen Baukosten inzwischen jedoch nicht mehr lohne. Die Stadt habe stets versucht, eine geeignete Fläche zu finden; nun habe sich das Grundstück an der Julie-Mayr-Straße angeboten. Die Verwaltung habe diesen Weg vorbereitet. Flankiert worden sei dies im vergangenen Jahr durch einen Antrag der Freien Wähler, der sich genau auf dieses Grundstück und dieses Modell bezogen habe und nun in gewisser Weise mit eingeflossen sei. Er persönlich bewerte das Vorhaben als sehr positiv und richtet sodann eine Verständnisfrage zur einkommensorientierten Förderung. Er fragt, ob die Zugangsberechtigung und die Höhe der Miete einkommensabhängig seien und ob die Bewohner dieser Wohnungen ebenfalls Genossenschaftsmitglieder werden müssten.

Herr Dr. Thoma bestätigt, dass alle Bewohner Mitglieder der Genossenschaft werden müssten. Diejenigen, die unter die einkommensorientierte Förderung fielen, hätten zum einen reduzierte Eigenkapitalanteile, weil der Staat hierfür einen Zuschuss zu den Baukosten gewähre. Zum anderen erhielten die Bewohner einen Zuschuss zu den Nutzungsgebühren; bei Genossenschaften spreche man nicht von Miete, sondern von Nutzungsgebühren. Diese lägen in Fürstenfeldbruck derzeit je nach Einkommensstufe EOF 1 bis 3 bei 7 € bis 10 € pro Quadratmeter. In der Stufe EOF 1 betrage die Kaltmiete beziehungsweise Nutzungsgebühr 7 € pro Quadratmeter. Die Differenz zu den tatsächlichen Kosten, die bei Neubau angesichts der Baukosten derzeit bei etwa 14 € bis 15 € pro Quadratmeter lägen, werde von der öffentlichen Hand getragen und über das Landratsamt Fürstenfeldbruck ausbezahlt. Voraussetzung sei, dass die betreffenden Personen beim Wohnungsamt in Fürstenfeldbruck einen Antrag auf Wohnberechtigungsschein stellten und diesen erhielten.

Herr OB Götz fragt ergänzend, ob die betreffenden Personen dennoch in der Lage sein müssten, einen Baukostenzuschuss beziehungsweise Eigenkapitalanteile zu leisten.

Herr Dr. Thoma bestätigt dies. Die Mitglieder müssten Eigenkapitalanteile bezahlen. Dafür gebe es jedoch einen sehr günstigen KfW-Kredit, nämlich das Programm Nummer 134, mit einem Zinssatz von „0,0 irgendwas Prozent“ sowie einem Tilgungszuschuss von 15 Prozent. Gleichwohl müssten die Betroffenen kreditwürdig sein und in der Lage sein, die monatlichen Belastungen zu tragen.

Herr StR Prof. Dr. Wollenberg dankt für die Präsentation und erklärt, seiner Auffassung nach könne einer Stadt oder Kommune kaum etwas Besseres als eine solche Genossenschaftsinitiative passieren. Er fragt im Hinblick auf die Finanzierung, wie die AmperWoGe das Zusammenspiel zwischen notwendigem Kapitalbedarf und sozialer Mischung lösen wolle. Einerseits brauche das Vorhaben für das Investment mehrere Millionen € und damit auch potente Genossinnen und Genossen. Andererseits wolle die Genossenschaft auch Menschen mit geringerem Einkommen aufnehmen. Da Zuschüsse auf Bundes- und Landesebene derzeit nur eingeschränkt zur Verfügung stünden beziehungsweise zeitweise ausgesetzt gewesen seien, fragt er, was geschehe, wenn diese Zuschüsse langfristig nicht gezahlt würden und ob dies das Genossenschaftsmodell gefährde.

Herr Dr. Thoma antwortet, Herr StR Prof. Dr. Wollenberg spreche einen sehr wichtigen Punkt an. Ziel der Genossenschaft sei ausdrücklich, Wohnungen für alle Einkommenschichten zu schaffen und nicht nur für betuchte Menschen. Angesichts der derzeit hohen Baukosten sei dies für die einkommensschwächeren Gruppen jedoch nur mit Förderung möglich. In Fürstenfeldbruck gebe es kein eigenes „München-Modell“ beziehungsweise kein „München-Modell-Genossenschaft“. Die Stadt München habe, als das

EOF-Budget in Bayern ausgeschöpft gewesen war, selbst Mittel ergänzt. Die Amper-WoGe halte es für realistisch, die Förderung zu erhalten; sie sei nicht abgeschafft worden, sondern in den Jahren 2025 und 2026 etwa dreifach überzeichnet gewesen. Für 2026 sei von der Regierung von Oberbayern zusammen mit der Staatsregierung ein Verfahren mit Sommer- und Herbsttranchen vorgesehen; für die Jahre 2027 und 2028 solle es Jahresbauprogramme geben. Die Genossenschaft stehe in engem Kontakt mit der Bayerischen Staatsregierung und der Regierung von Oberbayern und versuche bereits jetzt, sich für einen endgültigen Förderantrag im September 2027 zu positionieren. Auch die Stadt Fürstenfeldbruck könne über entsprechende politische Kontakte und über den Dachverband dazu beitragen, dass junge Genossenschaften wie die Amper-WoGe bei der Förderung berücksichtigt würden. Ohne EOF-Förderung werde es schwierig, für die betreffenden Einkommensgruppen Wohnungen zu schaffen.

Herr StR Prof. Dr. Wollenberg fragt nach, ob in einem solchen Fall ein Fürstenfeldbrucker Modell in kleinerem Maßstab denkbar wäre, ähnlich dem Münchner Modell, und welche Größenordnungen dabei in Rede stünden.

Herr Dr. Thoma erklärt, dies sei sicherlich überlegenswert; man könne sich hierzu gern zusammensetzen. Bei den Kosten des Bauens und Wohnens seien zwei Faktoren maßgeblich: zum einen die Grundstückskosten, bei denen die Erbpacht und ein nicht zu hoher Erbbauzins sehr helfen würden, weil die Last nicht von der ersten Generation allein getragen werden müsse; zum anderen die Baukosten. Hier sei die Genossenschaft stark darauf ausgerichtet, bezahlbar zu bauen. Das Gebäude müsse nicht luxuriös, sondern dauerhaft und solide sein. Man habe sich hierzu erst kürzlich in Bad Aibling auf dem Forschungsgelände von B&O sowie bei Forschungshäusern der Technischen Universität München angesehen, wie kostengünstiges Bauen ohne Abstriche bei der Stabilität möglich sei, gegebenenfalls auch durch den Verzicht auf einzelne Komfortstandards. Gern wolle man darüber sprechen, welcher Plan B entwickelt werden könne, falls die Förderung nicht rechtzeitig komme. Die Fördermittel für 2026 und 2027 seien zwar aufgestockt worden, jedoch schiebe das System weiterhin einen erheblichen Budgetrückstau vor sich her.

Herr OB Götz fasst zusammen, ohne staatliche Förderung gebe es überhaupt keinen geförderten Wohnungsbau, unabhängig davon, ob dieser genossenschaftlich, kommunal oder privatwirtschaftlich organisiert sei. Er zeigt sich daher ebenfalls zuversichtlich, dass es künftig wieder Fördermodelle geben werde. Das Hauptproblem sei derzeit der vielfach überzeichnete Antragsstau. Er gehe jedoch davon aus, dass dieser in einigen Jahren bewältigt werden könne. Zudem verweist er auf neue Ansätze wie den Gebäudetyp beziehungsweise die Gebäudeklasse E für einfaches, aber effizientes Bauen, durch die Baukosten wieder besser in den Griff zu bekommen seien. Insgesamt sei man daher positiv gestimmt.

Herr StR Dr. Jakobs erklärt, seine Fraktion habe das Thema am Vortag besprochen und stehe ihm grundsätzlich zustimmend gegenüber. Gleichwohl sehe er einige Fragen, die aus den Unterlagen nicht eindeutig hervorgingen. Er fragt zunächst, für welchen Zeitraum der Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden solle. Üblich seien Laufzeiten von bis zu 50 Jahren; wenn jedoch die Grundstückskosten auf mehrere Generationen verteilt werden sollten, gehe er von einer 99-jährigen Vereinbarung aus. Er fragt weiter, ob nach Beendigung des Erbbaurechts das gesamte Wohnbauprojekt in das Portfolio der Stadt Fürstenfeldbruck zurückfalle und die errichteten Wohnungen dann Eigentum der Stadt würden. Ferner möchte er wissen, wie sichergestellt werde, dass die Wohnungen dauerhaft in zeitgemäßem Zustand gehalten würden und kein Sanierungsstau entstehe. Schließlich fragt er, wie sich das Modell mit dem Aspekt der Eigentumsbildung vertrage, da ein einzelner Genosse kein Eigentum im klassischen Sinne bilden könne, wenn das Erbbaurecht später an die Stadt zurückfalle. An die Verwaltung richtet

er ergänzend die Frage, mit welchen Kosten im ersten Prozessschritt, insbesondere für die Machbarkeitsstudie, zu rechnen sei. Da der Letter of Intent nicht bindend sei und das Vorhaben scheitern könne, wenn beispielsweise in eineinhalb oder zwei Jahren die Fördermittel fehlten, sei es wichtig zu wissen, welches finanzielle Risiko die Stadt zunächst eingehe.

Herr Stadtkämmerer Eckert antwortet für die Verwaltung, dass die Kosten für die Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung entstünden. Das Bauamt befinde sich hierzu noch in Abstimmung mit der Architektenkammer, um belastbare Grundlagen zu ermitteln; insofern müsse er für konkrete Zahlen auf den Planungs- und Bauausschuss verweisen. Hinsichtlich der Eigentumsfrage, des etwaigen Heimfalls und der Laufzeit des Erbbaurechts führt er aus, der Stadt müsse bewusst sein, dass bei Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der AmperWoGe zwar eine Laufzeit vereinbart werde, man tatsächlich aber von einer dauerhaften Lösung ausgehen müsse. Er gehe davon aus, dass in der Erstlaufzeit von 70 Jahren plus X auszugehen sei, ohne dies heute festlegen zu wollen. Ein Heimfall werde, außer im Fall einer Auflösung der AmperWoGe, voraussichtlich nie eintreten. Insofern hätten die Genossinnen und Genossen, die dort wohnten, eigentumsähnliche Positionen.

Herr StR Dräxler begrüßt den sozialen Aspekt des Vorhabens und fragt, ob es eine Größenordnung gebe, in der auch Personen mit geringem Einkommen und wenig Kapital tatsächlich in die Genossenschaft eintreten könnten. Wer nur 5.000 € Eigenmittel habe, werde dies vermutlich nicht realisieren können; gerade Personen, die für sozial geförderte Wohnungen in Betracht kämen, verfügten häufig nur über wenig Eigenkapital. Zudem fragt er, was Menschen motiviere, hohe Geldbeträge bis hin zu Millionenbeträgen in ein solches Projekt einzubringen, obwohl keine Rendite im klassischen Sinne zu erwarten sei. Schließlich möchte er wissen, wie die Vergabe der Wohnungen erfolge: ob diejenigen zuerst zum Zug kämen, die mehr Anteile zeichnen oder mehr Kapital einbrächten, und ob beim Austritt das eingebrachte Geld zurückgezahlt werde.

Herr Dr. Thoma antwortet, auch für Menschen mit geringem Einkommen sei ein Mindestmaß an Eigenkapital erforderlich. Dieses müsse jedoch nicht zwingend als Bargeld auf dem Konto vorhanden sein; sofern Kreditwürdigkeit bestehe, könne es über den genannten KfW-Kredit in monatlichen Raten aufgebracht werden. Diese Raten kämen allerdings zur zumutbaren Miete hinzu. In der Stufe EOF 1 betrage die Kaltmiete 7 € pro Quadratmeter, ergänzt um einige € zur Finanzierung der Eigenkapitalanteile. Hilfreich sei die Umstrukturierung der EOF ab 2026, wonach nun ein objektabhängiger Zuschuss in Höhe von 2.200 € pro Quadratmeter Wohnfläche gewährt werde. Dadurch könnten die Eigenkapitalanteile für EOF-Haushalte deutlich reduziert werden. Kostenlos werde das Wohnen damit zwar nicht, es solle aber für die betreffenden Einkommensgruppen bezahlbar werden. Ergänzend weist er darauf hin, dass Kinder bei der Einkommensberechnung stark ins Gewicht fielen; eine dreiköpfige Familie dürfe brutto 120.000 € verdienen und falle noch in die Einkommensstufe EOF 3.

Herr Dr. Thoma erläutert weiter, dass Menschen mit höherem Kapital vor allem durch das Interesse an Gemeinschaft und guter Nachbarschaft motiviert würden. Gerade ältere Personen mit Vermögen könnten den Wunsch haben, im Alter in einer verlässlichen Hausgemeinschaft mit möglicher nachbarschaftlicher Unterstützung zu leben, und seien deshalb bereit, entsprechend Geld einzubringen. Das Wohngut Olching habe dies so praktiziert, dass Bewohner frei finanzierter Wohnungen zusätzliches Kapital eingebracht hätten, um auch den EOF-Bereich mitzutragen. Hinsichtlich der Wohnungsvergabe führt er aus, man orientiere sich an guten Erfahrungen anderer Münchner Genossenschaften. Danach werde zunächst ungefähr die Hälfte der Wohngruppe aus dem vorhandenen Mitgliederbestand gebildet; die übrigen Wohnungen würden dann nach Kriterien

vergeben, damit die angestrebte Mischung hinsichtlich Alter, Haushaltsgröße und sozialer Struktur tatsächlich erreicht werde.

Herr StR Lohde bedankt sich bei Herr Dr. Thoma für die Darstellung und führt aus, dass die Stadt Fürstenfeldbruck neben dem Einheimischenmodells den genossenschaftlichen Wohnungsbau als wichtige weitere Säule betrachte. Er erklärt, im vergangenen Jahr sei man hierbei bereits ein Stück weitergekommen, und es sei sehr erfreulich, dass nunmehr mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbau in die konkrete Planung beziehungsweise in Vorüberlegungen eingetreten werde. Er begrüßt ausdrücklich, dass hierfür gerade dieses Gelände beziehungsweise dieses Quartier betrachtet werde, da man sich dieses Areal bereits früher angesehen habe. Vor dem Hintergrund eines damals geführten Austauschs mit dem Geschäftsführer der IGWO beziehungsweise der damaligen Wohnungsbaugesellschaft vor Gründung der Landkreis-Wohnungsbaugesellschaft sowie mit Interesse seitens der Stadt München sei die Möglichkeit eines Baukörpers ähnlich dem Bauwerk am Dantebad betrachtet worden. Damals sei bei knapp 100 Wohneinheiten von einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit ausgegangen worden. Vor diesem Hintergrund fragt **Herr StR Lohde** nach, ob sich die nun genannten 40 Wohneinheiten darauf bezögen, dass die Machbarkeitsstudie nur für einen Teil des Quartiers erstellt werde und daneben ein weiterer Teil etwa durch die Stadt Fürstenfeldbruck oder andere Finanziere übernommen werde, oder ob davon ausgegangen werde, dass die Fläche mit maximal 50 Wohnungen vollständig ausgelastet wäre.

Herr Dr. Thoma verweist auf den Plan und erläutert, dass die mit dem Buchstaben C bezeichnete Fläche diejenige sei, die nun zur Bebauung anstehe. Man habe auch die Frage gestellt, ob die Julie-Mayr-Straße überdacht und im Bereich des „Gustav“ mit den Bäumen zusätzlich gebaut werden könne; hierzu habe das Bauamt jedoch erklärt, der Bereich solle als Volksfestplatz erhalten bleiben. Daraus folge, dass allein die Fläche C als bebaubare Fläche verbleibe. Diese werde zudem nicht über die Martha-Bräu-Straße hinaus erweitert; vielmehr solle auch dort nach seiner Erinnerung noch eine Abbiegespur geschaffen werden, wodurch die Fläche von oben zusätzlich eingeengt werde. Zwischen den Bereichen G und C verlaufe die Grenze; das Grundstück C sei ungefähr 25 Meter breit und etwa 100 Meter in Nord-Süd-Richtung lang, mithin rund 2.600 Quadratmeter groß. Nach seiner Schätzung, die bereits mit dem Bauamt abgestimmt worden sei, liege die Größenordnung bei 40 bis 50 Wohnungen. Welche Zahl auf diesem Grundstück realistisch sei, solle die städtebauliche Machbarkeitsstudie zeigen, da hiervon abhängen, wie hoch, wie breit und wie tief gebaut werden könne.

Herr StR Lohde stellt hierzu eine kurze Rückfrage und verweist nochmals auf die Entstehung des Gedankens. Man sei damals davon ausgegangen, dass etwa 100 Wohneinheiten erreichbar sein könnten; rein theoretisch könne man sich sogar an einem Riegel wie beim Dantebad orientieren, ohne dies inhaltlich vollständig übernehmen zu müssen. Er wolle damit zum Ausdruck bringen, dass bei der Schaffung günstigen und bezahlbaren Wohnraums die Wirtschaftlichkeit durch eine höhere Zahl an Wohnungen, auch im Hinblick auf Kosten und Erschließung, grundsätzlich verbessert werde. Deshalb stünde man einer Größenordnung zwischen 50 und 80 Wohnungen, wobei die Machbarkeitsstudie Klarheit schaffen müsse, durchaus wohlwollend gegenüber.

Herr OB Götz erklärt, auch aus seiner Sicht hänge dies im Wesentlichen von der Geschossigkeit ab, die wiederum durch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbarn beeinflusst werde. Zudem entstehe ab einem bestimmten Punkt ein Stellplatzproblem, da die Stellplätze für die Bebauung nachgewiesen werden müssten. Vor diesem

Hintergrund könne die frühere erste Idee der Münchner Wohnungsbaugenossenschaft möglicherweise etwas zu optimistisch gewesen sein.

Herr StR M. Droth begrüßt zunächst die konkreten Schritte und erklärt, es freue ihn, dass das Vorhaben nun greifbar werde, nachdem es bereits mehrere Anläufe und Überlegungen an anderer Stelle gegeben habe. Er gehe davon aus, dass parallel weitere Überlegungen liefen, begrüße jedoch, dass nun auch ein konkretes Projekt „im Feuer“ sei. Er habe dies gern unterstützt, weil es darum gehe, durch Bürger für Bürger Wohnraumplanung und Wohnraumrealisierung zu ermöglichen. Dies könne aus seiner Sicht nur jeden dazu ermutigen, sich im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums einzubringen. Sodann bittet er darum, den Blick noch etwas zu weiten. Zum einen fragt er nach der Zeitschiene, die die Stadt für den Ideen- beziehungsweise städtebaulichen Wettbewerb ansetze, da seitens der Genossenschaft ein gewisser Zeitdruck und eine Erwartungshaltung bestünden, nun in eine konkrete Bauplanung einzutreten. Zum anderen verweist er auf den umliegenden Volksfestplatz. Es sei richtig, dass sich Nutzungen weiterentwickelten und entsprechende Anträge, auch seitens der BBV, bereits in eine ähnliche Richtung zielten. Gleichzeitig bestehe ein breiter Konsens, den Volksfestplatz und dessen Nutzung zu erhalten. Wenn nun Flächen in einer Größenordnung von geschätzt 700 bis 800 Quadratmetern vom Volksfestplatz entnommen würden, müssten Folgefragen wie die Verlegung des Maibaums, Anpassungen an der Straße und infrastrukturelle Maßnahmen mitbedacht werden. Er weist darauf hin, dass einzelne Maßnahmen, etwa das Aufstellen eines Maibaums oder Anpassungen in der bestehenden Form, mit Kosten verbunden sein könnten. Deshalb regt er an, als Ziffer 4 in den Beschluss aufzunehmen, dass parallel die Planung und Maßnahmen zur Entwicklung der Infrastruktur für den Volksfestplatz insgesamt in Angriff genommen würden, damit der Platz als Multifunktionsfläche erhalten bleibe und auch das Thema Maibaum berücksichtigt werde.

Herr OB Götz spricht sich dagegen aus, einen Punkt 4 dieser Art in den vorliegenden Beschluss aufzunehmen. Er erklärt, die Umgestaltung des Volksfestplatzes habe mit dem konkreten Projekt und dem Letter of Intent mit der Wohnungsbaugenossenschaft nichts zu tun. Zur Umgestaltung gebe es bereits verschiedene Beschlüsse, und innerhalb der Verwaltung sei bereits angestoßen worden, dass erste Maßnahmen einigermaßen zeitnah erfolgten. Hinsichtlich des Maibaums führt er aus, dass die Stadtgemeinschaft es auch überstehen werde, wenn die Große Kreisstadt für zwei oder drei Jahre keinen Maibaum habe, zumal es keinen Burschenverein gebe, der sich um diesen kümmere.

Zur zeitlichen Schiene führt er aus, nach seinem Kenntnisstand verhandle die Bauverwaltung derzeit mit der Architektenkammer. Für die Machbarkeitsstudie stünden Fördermittel des Freistaats, nach seiner Erinnerung Städtebaufördermittel, zur Verfügung. Der Freistaat verlange hierfür jedoch eine Stellungnahme oder eine vergleichbare Einbindung der Architektenkammer. Diese sei in dem Verfahren nicht ganz unproblematisch, da sie eigene Vorstellungen etwa zu Preisgeldern für mehrfach beauftragte Büros habe. Die Bauverwaltung befinde sich deshalb in Verhandlungen mit der Architektenkammer, um eine positive Stellungnahme zu erhalten, die an die Regierung von Oberbayern weitergegeben werden könne, damit dort eine Förderzusage erteilt werde. Die Beauftragung der Machbarkeitsstudie solle in der Juli-Sitzung des PBA auf den Weg gebracht werden. Vorgesehen sei eine Mehrfachbeauftragung, bei der geeignete Büros angesprochen würden. Mit Ergebnissen rechne man nach seiner Einschätzung Ende des Jahres oder Anfang des folgenden Jahres; aus dem Gremium wird die Einschätzung geäußert, dass die Ergebnisse bereits Ende des Jahres vorliegen könnten, was Herr OB Götz als optimistische, aber zügige Perspektive bezeichnet.

Herr StR M. Droth fragt nach, ob überhaupt eine Mehrfachbeauftragung in dieser formellen Form erforderlich sei. Da die Stadt Eigentümerin des Grundstücks sei, stelle sich die Frage, ob man nicht schlicht zwei oder drei Planungsbüros mit der Erarbeitung von Vorschlägen beauftragen könne. Zwar würden dann keine Städtebaufördermittel fließen, jedoch könne dies unter dem Gesichtspunkt des Faktors Zeit möglicherweise vorteilhaft sein.

Herr OB Götz erläutert, es handle sich nicht um einen Wettbewerb, sondern um eine Mehrfachbeauftragung, was das Verfahren bereits deutlich vereinfache. Es bedürfe keines großen Gremiums und auch nicht der langen Fristen, die häufig mit Wettbewerben verbunden seien. Im Grundsatz würden fünf Büros angeschrieben, die innerhalb einer vorgegebenen Zeitspanne Entwürfe lieferten, aus denen dann ausgewählt werde. Es handele sich damit um ein schnelles und schlankes Verfahren. Da nach Einschätzung aus der Sitzung eine Förderung in Höhe von 60 Prozent erreichbar sei, schlage er vor, dieses Verfahren durchzuführen.

Herr 3. Bgm. Heimerl bedankt sich für den Vortrag und erklärt, man begrüße es sehr, dass die Stadt neben den sonstigen Aktivitäten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und unterschiedlicher Wohnformen nun auch gemeinsam mit den Genossenschaften tatsächlich vorankomme. Nachdem es bereits mehrere Anläufe an unterschiedlichen Stellen im Stadtgebiet gegeben habe, sei es zu begrüßen, dass mit einem Letter of Intent nun in ein konkretes Verfahren eingestiegen werde. Er hält das gewählte Verfahren für die gegebene städtebauliche Situation für angemessen; insbesondere sei eine Mehrfachbeauftragung richtig, um mehrere Ideen für diesen Standort zu erhalten, zumal es sich um eine Seite des zentralen Festplatzes handle und damit um einen Bereich in der Stadtmitte mit besonderen Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund greift er die bereits angesprochene Frage nach der Zahl der Wohnungen auf und regt an, gemeinsam mit den Genossenschaften offen zu prüfen, wie viele Wohnungen an dieser Stelle tatsächlich gut realisiert werden könnten. Im Zusammenhang mit dem Stellplatzthema verweist er auf Erfahrungen mit Genossenschaften in München, wonach häufig nur die von der Landeshauptstadt vorgegebenen Stellplätze benötigt würden und nicht selten sogar Stellplätze leer stünden. Zwar sei München im ÖPNV besser erschlossen, gleichwohl handle es sich hier um ein zentrales Gebiet innerhalb der Stadt, sodass davon ausgegangen werden könne, dass ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner möglicherweise auf ein Auto verzichte. Entsprechend könne ein geringerer Stellplatzschlüssel je Wohnung gegebenenfalls helfen. Daher solle geprüft werden, ob 50 Wohnungen bereits die Obergrenze darstellten oder ob mit einem klugen städtebaulichen Entwurf noch zusätzliche Wohnungen ermöglicht werden könnten. Dies würde der Stadt aus seiner Sicht nicht schaden, sondern wäre gerade an dieser Stelle zu begrüßen. Im Hinblick auf die Förderung erklärt er, man müsse weiterhin an die Staatsregierung und die Fördermittelgeber appellieren, gerade bei der Wohnraumförderung nicht zu sparen, da dies einen der wichtigsten staatlich mitgetragenen Bereiche betreffe.

Herr StR Danke berichtet, man unterstütze das Vorhaben ausdrücklich. Sein besonderes Augenmerk liege, ähnlich wie bei Herrn Droth, auf dem Volksfestplatz. Er habe sich die Situation nochmals auf Google Maps angesehen und sehe die Schwierigkeit, dass bei einer Umsetzung in der vorgestellten Form zumindest 70 Stellplätze wegfielen, die an anderer Stelle ersetzt werden müssten. Er wisse nicht, wie dies für das Gelände konkret geplant sei; in der Volksfestplatzplanung sei jedoch einmal ein Parkdeck im hinteren Bereich vorgesehen gewesen. Das Wegfallen von 70 Parkplätzen sei keine gute Entwicklung. Im Bauausschuss könne man diese Aspekte später nochmals konkreter beraten.

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

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.

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Stadtteilzentrum West - Austausch der Heizungsanlage
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3977/2026 vom 22.06.2026 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr OB Götz führt aus, die vorhandene und defekte Gasheizung sei in die Jahre gekommen und solle nach Prüfung der Gesamtumstände durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Dies sei aus seiner Sicht sinnvoll, weil hierbei Ökostrom der Stadtwerke verwendet werden könne und der Betrieb damit CO₂-neutral erfolge, wodurch zugleich der städtische Beschluss unterstützt werde, bis 2035 bilanziell klimaneutral zu werden.

Herr StR M. Droth erklärt, der Ersatz durch eine Wärmepumpe sei grundsätzlich nachvollziehbar. Er verweist jedoch auf die in den vergangenen Tagen bereits an anderer Stelle geführte Diskussion zu Spartenplanung und Fernwärme. Vor dem Hintergrund, dass im Bereich Sulzbogen bereits Tiefbaumaßnahmen erfolgt seien beziehungsweise weitere Planungen im Raum stünden, hätte aus seiner Sicht geprüft werden müssen, ob insbesondere öffentliche Gebäude als potenzielle Ankernutzer für die Fernwärme in Betracht kämen. Er führt aus, es stelle sich die Frage, weshalb bei bekannten Sanierungsbedarfen und bei gleichzeitigem Interesse weiterer größerer Liegenschaften im Umfeld, unter anderem größerer Wohnblöcke im Bereich des von ihm als „Fürstenpark“ bezeichneten Areals, kein abgestimmtes Vorgehen mit den Stadtwerken erfolgt sei. Er gibt zu bedenken, ob nicht eine zeitlich befristete Interimslösung, etwa durch einen weiteren Erdgas- beziehungsweise Methankessel, wirtschaftlicher gewesen wäre, sofern mittelfristig innerhalb von drei bis fünf Jahren ein Fernwärmeanschluss möglich werde. Er kündigt an, dem Beschluss in der vorliegenden Form nicht zustimmen zu wollen, weil

aus seiner Sicht die Abstimmung mit den Sparten- und Ausbauplanungen am Sulzbogen nicht hinreichend erfolgt sei.

Herr OB Götz entgegnet, nach seinem Kenntnisstand sei nicht festgelegt, dass der nächste Bauabschnitt des Fernwärmeausbaus zwingend ab dem genannten Bereich erfolge; vielmehr könne dieser auch an anderer Stelle, beispielsweise im Umfeld eines neuen Ärztecenters, umgesetzt werden. Zudem sei das Stadtteilzentrum West aus seiner Sicht kein geeigneter Ankernutzer für die Fernwärme, da die dortige Energienachfrage hierfür zu gering sei und keine Wohnnutzung vorliege. Er führt weiter aus, dass bei Straßenbaumaßnahmen grundsätzlich eine Spartenabfrage statfinde und er davon ausgehe, dass die Stadtwerke im damaligen Verfahren beteiligt worden seien. Sollte damals seitens der Stadtwerke erklärt worden sein, dass eine Fernwärmeer-schließung nicht darstellbar sei, könne dies auch mit den schwierigen Abstimmungsprozessen in bestehenden Eigentümerstrukturen zusammenhängen.

Herr StR Q. Droth stellt sodann die Frage, ob ergänzend zur Wärmepumpe eine Photovoltaikanlage vorgesehen sei, da dies aus seiner Sicht die sinnvollste Ergänzung darstelle.

Herr OB Götz verweist darauf, dass es bei städtischen Liegenschaften eine Priorisierung für die Ausstattung mit Photovoltaikanlagen gebe, könne jedoch zum Stadtteilzentrum West keine aktuelle Aussage treffen.

Herr Stadtkämmerer Eckert erklärt, ihm lägen hierzu ebenfalls keine konkreten Erkenntnisse vor. Er weist darauf hin, dass auf den vorliegenden Unterlagen keine Photovoltaikanlage erkennbar sei. Er halte es jedoch für möglich, dass dieselben Schwierigkeiten bestünden wie bereits bei der Außenfluchtterappe, da die Stadt bei Maßnahmen an dem Gebäude in die Strukturen einer Wohnungseigentümergeinschaft eingebunden sei und für eine PV-Anlage auf dem eigenen Gebäudeteil gegebenenfalls die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft benötige.

Herr OB Götz erklärt, die Anregung werde aufgenommen. Er führt aus, dass die Stadt jährlich städtische Liegenschaften mit Photovoltaik bestücke und dabei eine Prioritätenliste zugrunde liege, die sich unter anderem nach der Eignung der Dächer und dem erzielbaren Ertrag richte. Zugleich räumt er ein, dass eine andere Priorisierung möglich sein könne, wenn ein besonderer Eigenverbrauchsvorteil vorliege. Die Frage werde daher mitgenommen und geprüft.

Herr StR Q. Droth unterstützt die Ausführungen seines Vorredners zur Photovoltaik und erklärt, eine Wärmepumpe ohne PV-Anlage verursache hohe Stromunterhaltskosten. Er greift zudem den zuvor angesprochenen Gedanken einer Interimslösung erneut auf. Aus seiner Sicht sei zu prüfen, ob nicht zunächst ein kostengünstigerer Übergang geschaffen und parallel mit den Stadtwerken die Perspektive eines Fernwärmeanschlusses verbindlicher geklärt werden sollte, bevor ein Betrag von rund 240.000 Euro beschlossen werde.

Herr OB Götz merkt an, dass ihm derzeit nicht bekannt sei, in welche Richtung die Stadtwerke den Fernwärmeausbau priorisieren würden.

Herr Stadtkämmerer Eckert verweist hierzu auf den Sachvortrag. Darin sei festgehalten, dass seitens der Stadtwerke aktuell kein Anschluss angeboten werden könne, weshalb ein Fernwärmeanschluss ausscheide und lediglich mittelfristig in Aussicht gestellt werde. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, ob die Stadt das Gebäude

über mindestens fünf Jahre mit einer provisorischen Lösung betreiben wolle oder ob sie unmittelbar die aus seiner Sicht naheliegende Wärmepumpenlösung umsetze.

Herr StR Q. Droth erwidert, ein Provisorium mit Kosten von etwa 50.000 Euro erscheine ihm wirtschaftlich günstiger als eine Investition von rund 240.000 Euro, wenn die Wärmepumpe später gegebenenfalls durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt werde.

Herr 3. Bgm. Heimerl berichtet aus der Vorberatung in seiner Fraktion. Dort sei auf die fachliche Einschätzung von Mirko Pötsch verwiesen worden, der beruflich in diesem Bereich tätig sei. Danach sei eine Wärmepumpe für ein Gebäude wie dieses Mehrgenerationenhaus durchaus sinnvoll, insbesondere weil dort beispielsweise keine Duschen vorhanden seien und daher keine besonders hohen Temperaturen benötigt würden. Aus technischer Sicht sei die Wärmepumpe daher eine gute Lösung, weshalb er dazu neige, diesen Weg zu unterstützen.

Herr OB Götz greift diesen Hinweis auf und ergänzt, dass selbst bei einem künftig möglichen Fernwärmeanschluss zu berücksichtigen sei, dass die Fernwärme im absehbaren mittelfristigen Zeitraum ebenfalls noch nicht CO₂-neutral sein werde. Solange beispielsweise Geothermie nicht in größerem Maßstab umgesetzt sei, was nach seiner Einschätzung nicht innerhalb von fünf bis sieben Jahren, sondern eher mit einem Zeithorizont von etwa zehn Jahren zu erwarten sei, spreche auch dies für die Wärmepumpe als sachgerechte Lösung für das Gebäude.

Frau StRin Zahner verweist auf den Sachvortrag, insbesondere auf Ziffer 11. Dort sei aufgeführt, dass nicht nur der Gaskessel defekt sei, sondern mehrere Komponenten betroffen seien. Deshalb erscheine ihr eine bloße Interimslösung wenig überzeugend, da zusätzliche Maßnahmen hinzukämen. Außerdem gibt sie zu bedenken, dass für die Wärmepumpe aktuell Fördermittel zur Verfügung stünden, die später möglicherweise nicht mehr in gleicher Weise abrufbar seien.

Frau StRin Geißler schließt sich dem an und verweist ergänzend darauf, dass bei den Stadtwerken im Bereich Fernwärme erfahrungsgemäß eher mit längeren Wartezeiten zu rechnen sei.

Herr StR Q. Droth erklärt abschließend, es wäre aus seiner Sicht wünschenswert gewesen, wenn die Frage einer Interimslösung und die technische Abwägung gegenüber der Fernwärme bereits im Sachvortrag ausführlicher dargestellt worden wären. Wenn seitens der Stadtwerke hierzu eine kurze belastbare Einschätzung vorgelegen hätte, wäre die Entscheidungsgrundlage klarer gewesen. Ferner regt er an, die Photovoltaikfrage ausdrücklich in Kombination mit der Wärmepumpe mitzudenken.

Herr OB Götz hält fest, diese Punkte würden zu Protokoll genommen; hinsichtlich der Photovoltaik sei dies als Prüfauftrag an Herrn Stadtkämmerer Eckert zu verstehen.

Herr StR Wagner berichtet aus einem Besuch im Stadtteilzentrum in der vorangegangenen Woche während einer Hitzeperiode. Die Räume seien kaum auszuhalten gewesen. Er fragt deshalb, ob mit einer Wärmepumpe auch eine Kühlung möglich wäre. Auf seine Nachfrage wird mitgeteilt, dass dies hier nicht der Fall sei.

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. Die bestehende defekte Gasheizungsanlage soll durch eine Wärmepumpenanlage ersetzt werden.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung die Ausschreibung für den Austausch der Heizungsanlage durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
3. Die Kosten sollen über das Budget des SG 24 bzw. aus dem Amtsbudget 2 gedeckt werden.
4. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreterin bzw. Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen.

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 1

(Herr StR Stangl ist bei der Abstimmung abwesend)

TOP 5	Neuvergabe Hausverwaltung städtische Wohnungen ab 01.01.2027
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3965/2026 vom 19.06.2026 liegt dem Gremium vor.

Ohne Diskussion ergeht folgender

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Unterlagen die Ausschreibung für die Neuvergabe der Hausverwaltung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
2. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Leistungen zu beauftragen.

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

(Herr StR Stangl ist bei der Abstimmung abwesend)

TOP 6	Neuvergabe Hausmeisterleistungen städtische Wohnungen ab 01.01.2027
-------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3966/2026 vom 19.06.2026 liegt dem Gremium vor.

Frau StRin Geißler erklärt, sie habe keine Frage im engeren Sinne, ihre Anmerkung betreffe jedoch sowohl diesen als auch den weiteren Tagesordnungspunkt. Ihre Fraktion habe die Vorlagen am Vortag besprochen und bewerte es zwar grundsätzlich positiv, dass die Stadtverwaltung den Ausschuss so umfassend informiere. Zugleich stelle sich aus ihrer Sicht die Frage, ob es erforderlich sei, auch ausführliche Vergabekriterien und weitere Detailunterlagen in diesem Umfang in die Sachvorträge aufzunehmen, zumal dies in der bisherigen Praxis nicht üblich gewesen sei.

Herr Stadtkämmerer Eckert entgegnet, man wolle die Gremiumsmitglieder bewusst umfassend informieren, damit diese nachvollziehen könnten, welche Leistungen konkret ausgeschrieben würden. Dies entspreche einer Vorgabe innerhalb seines Amtes. Er teilt mit, dass diese Form der Information künftig grundsätzlich haus weit umgesetzt werden solle. Zugleich dankt er denjenigen, die auf Ausdrucke und die Übersendung von Papierunterlagen verzichteten und die Unterlagen ausschließlich digital zur Kenntnis nähmen.

Herr StR M. Droth bittet um Klärung, ob der beauftragte Hausmeisterdienst neben klassischen Aufgaben wie Winterdienst und der Meldung von Schäden auch einfache handwerkliche Tätigkeiten im Sinne eines „First-Level-Supports“ übernehmen solle, damit nicht bereits für geringfügige Arbeiten jeweils externe Aufträge erforderlich würden.

Einfache handwerkliche Tätigkeiten als First-Level-Support sind laut **Herrn Eckert** nur in Gemeinschaftsflächen vorgesehen, nicht in Wohnungen.

Beschluss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss beschließt:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt auf Basis der vorliegenden Unterlagen die Ausschreibung für die Neuvergabe der Hausverwaltung durchzuführen und die Vergabe vorzubereiten.
2. Der Oberbürgermeister oder dessen Stellvertreter wird unter Bezugnahme auf den Sachvortrag ermächtigt die nötigen Leistungen zu beauftragen.

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Verschiedenes
-------	---------------

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Herr Oberbürgermeister Christian Götz beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Götz
Oberbürgermeister

Silke Kruse
Schriftführerin

Entwurf