

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Wohnbebauung östlich Julie-Mayr-Straße

Anforderungskatalog der Stadt Fürstenfeldbruck

ENTWUF 09.07.2026

INHALT:

- I. Allgemeine Informationen
- II. Leistungsinformationen
- III. Entwurfsaufgabe
- IV. Termine

I. Allgemeine Informationen

Einführung, Anlass und Ziel

Fürstenfeldbruck ist eine attraktive Kreisstadt, gelegen an der Amper und mit historischem Stadtkern. Neben dem Kloster Fürstenfeld und dem dazugehörigen Veranstaltungsforum verfügt die Stadt über eine große landschaftlich schöne Freizeitanlage direkt zwischen Amper und Stadtzentrum. Wie andere große Mittelzentren bietet die Stadt Fürstenfeldbruck infrastrukturelle Angebote wie Krankenhäuser, Gewerbeflächen und Handelszentren. Das zugehörige Landratsamt des Landkreises Fürstenfeldbruck befindet sich im Stadtzentrum. Der ehemalige Fliegerhorst Fürstenfeldbruck wird eventuell in den nächsten Jahren als weitere Entwicklungsfläche der Stadt zur Verfügung stehen.

Die Stadt arbeitet bereits seit vielen Jahren an Sanierungsmaßnahmen für große Teile des Innenstadtbereiches. Dabei handelt es sich um die Aktivierung innerörtlicher Stadträume und eine effiziente Innenentwicklung. Zu den Vertiefungsgebieten des ISEK zählt der Volksfestplatz in Fürstenfeldbruck mit seinem städtebaulichen Umgriff.

Der Volksfestplatz ist die größte freiliegende Fläche innerhalb der Stadtbebauung. Unweit des Stadtzentrums ist sie umgeben von verschiedensten Nutzungen wie einem Braugewerbe, einer Grundschule und unterschiedlichen Formen des Wohnens vom mehrgeschossigen Wohnungsbau bis hin zu Einfamilienhäusern im Süden des Platzes.

Die derzeitige Nutzung sieht nicht nur das alljährliche Volksfest vor, auch Zwischennutzungen als Fläche für das Autokino, für andere Feste oder als Zentrumsnahe kostenfreie Parkfläche. Der Wunsch nach einem festen Stadtplatz mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und fester Umrahmung für den Volksfestplatz besteht schon lange. Das Gebiet ist bereits seit 1998 in das ISEK Fürstenfeldbruck eingeschlossen.

In diesem Zuge hat die Stadtverwaltung verschiedene Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Volksfestplatzes und insbesondere der Julie-Mayr-Str. festgestellt. Im Bereich östlich der Philipp-Weiß-Straße soll durch eine Bebauung eine städtische Raumkante entstehen; das Gebäude soll dem städtischen Platz mit eigener Identität begegnen. Weiterhin plant die Stadt entlang der Ostseite der Julie-Mayr-Straße im südöstlichen Eckbereich zur Philipp-Weiß-Straße eine weitere Bebauung als Übergang in den verkehrsberuhigten Raum der Julie-Mayr-Straße und in der Folge auch zum Volksfestplatz.

Die Erweiterung der Grundschule mit Kinderhort südwestlich des Areals ist mittlerweile erfolgt.

Die Straße selbst soll damit zum verkehrsberuhigten Bereich umgestaltet werden.



Luftbild 2024 (ohne Erweiterung Grundschule), Plangebiet in Rot (maßstabslos)

Allgemeine Informationen

Fürstenfeldbruck

- ist Große Kreisstadt und Mittelzentrum
- hat ca. 37.666 (Stand: 31.12.2025; Basis Zensus 2022)
- liegt im Bundesland Bayern
- liegt im Regierungsbezirk Oberbayern
- befindet sich ca. 25 km westlich von München, ca. 35 km südlich von Augsburg
- ist erschlossen über die A8 und B471, die A99 und B2 und die A96 und B471
- ist mit der S-Bahn Linie S 4, ca. 30 min mit dem München Zentrum verbunden,

Kurze Beschreibung der Stadt Fürstenfeldbruck

Das Zentrum von Fürstenfeldbruck ist die Hauptstraße, ein lang gestreckter Nord-Süd gerichteter Straßenplatz mit erheblichem Durchgangsverkehr. Die Geschäfte liegen hauptsächlich entlang der Hauptstraße aber auch in der Schöngeisinger Straße und Pucher Straße. Am nördlichen Ende der Hauptstraße befindet sich das Rathaus, im Süden, jenseits der Amper, steht die Leonhardikirche am Leonhardsplatz. Die steinerne Amperbrücke ist die einzige Querungsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr in Zentrumsnähe. Die Hauptstraße ist mangels einer Umgehungsstraße, vor allem zu den Stoßzeiten durch den sich stauenden Verkehr stark belastet. Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m nördlich der Hauptstraße.

II. Leistungsinformation

Leistungsumfang / Gegenstand des Auftrags ist:

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck als Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Grundstück im Erbbaurecht an die Wohnungsbaugenossenschaft AmperWoGe eG in Fürstenfeldbruck zu vergeben und hat in Abstimmung mit der AmperWoGe eG als Investor beschlossen, auf diesem Grundstück eine Mehrfachbeauftragung für den Entwurf eines Mehrfamilienhauses (Machbarkeitsstudie) durchzuführen.

Hierzu werden fünf geeignete Architekturbüros aufgefordert eine Entwurfsidee zu erstellen. Die Ergebnisse werden im Herbst 2026 einer Jury vorgestellt. Darüber hinaus ist beabsichtigt, einen der Entwürfe durch den Investor realisieren zu lassen. Eine Weiterbeauftragung über die Machbarkeitsstudie hinaus ist nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Auftraggeberin der Mehrfachbeauftragung:

Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck
Telefon: 08141/ 281-0
vertreten durch: Oberbürgermeister Christian Götz

Bauherr:

AmperWoGe eG, Fürstenfeldbruck

Fachjury:

5 Fachpreisrichter

- Herr Johannes Dachsel (Stadtbaumeister Stadt Fürstenfeldbruck)
- Herr Markus Reize (Stellv. Amtsleiter Stadt Fürstenfeldbruck)
- NN (Baureferendar)
- Frau Annina Wagner (Regierung von Oberbayern; Architektin und Stadtplanerin)
- Herr Franz Balda (Architekt)

4 Sachpreisrichter

- Herr Dr. Thoma, AmperWoGe eG (mit Vetorecht)
- 1 Stadtratsmitglied NN BBV
- 1 Stadtratsmitglied NN CSU
- 1 Stadtratsmitglied NN Grüne/FW

Sachverständige Berater:

- NN (bei Bedarf)

sowie weitere Stadtratsmitglieder und Mitglieder des Umweltbeirats als Zuhörer.

Bearbeitungsziel / Abgabeunterlagen:

Ideenskizzen im Maßstab 1:200 mit Darstellung der wesentlichen Entwurfsideen, Grundrisse ohne detaillierte Möblierung oder Maßketten, gewünscht sind räumliche Ideen in einfachen Grundrissen (EG mit grober Freiflächenstruktur) und min. 3 Ansichten und 1 Schnitt, gerne auch weiteren Darstellungen z. B. 3D-Isometrien.

Darin sollten enthalten sein, Aussagen zu:

- Grundrissstrukturen und privatem Freisitz
- Räume und Freiflächen, die durch die Gemeinschaft genutzt werden
- Übergang des öffentlichen Raums zur Wohnnutzung
- Angaben zu Freiflächen mittels grober Flächenkennzeichnung
- Kubatur und Dachform in Auseinandersetzung mit der gebauten Umgebung und den zukünftigen Planungen der Stadt Fürstenfeldbruck
- Fassadenstruktur und Integration von Freibereichen in die Fassade, Aussagen zum Öffnungsgrad in min. drei Ansichten mit einfachem Detaillierungsgrad

Planzeichnungen:

- Übersichtslageplan M 1:1.000;
- Perspektivische Skizze (3-D-Visualisierung / Isometrie) ohne Maßstab
- Gebäudeentwurf mit Nachweis des Erschließungssystems und Anordnung der Wohnungseinheiten (Darstellungstiefe M 1:500 Städtebau / Gebäudetypologie)
 - o Grundrisse UG (sofern vorhanden) EG mit Freiflächen, OG und Dachaufsicht M 1:200
 - o 2 Schnitte M 1:200
 - o 1 Ansicht West M 1: 200
- Flächenbilanz (Bruttogrundfläche GR, Bruttogeschossfläche BGF, Nutzflächen differenziert nach Erschließungsfläche, Wohnfläche, Gemeinschaftsflächen, sonstige Flächen)

In frei wählbarer aussagekräftiger Darstellung (Richtwert: ca. 2 x A1 Pläne), auch als Beamer Präsentation möglich, kein Modell.

Alle Daten sind digital abzugeben auf CD oder USB-Stick, Pläne als DWG und in PDF-Format.

Dem Entwurf ist ein Honorarangebot für die Leistungsphasen 1-4 mit Leitdetails LPh 5 beizulegen.

Bearbeitungsvergütung der Mehrfachbeauftragung:

Zu vergüten sind in Anlehnung an die HOAI anteilige Grundleistungen des Leistungsbilds:

- Freianlagen §39 HOAI 2021 Teilleistung der Leistungsphase 1,2
- Gebäude und Innenräume § 34 HOAI 2021 Teilleistung der Leistungsphase 1,2

Anhand der oben abgefragten Leistungen wird mit einem verkürzten Prozentsatz gerechnet. Das Entspricht bei vorliegendem Gebäude und vorläufiger Kostenschätzung der Verwaltung einem Honorar von 24.500,00 € brutto je Teilnehmer.

Zur Verfügung gestellte Unterlagen (digital):

- Auszug Flächennutzungsplan
- Lageplan und Luftbild des Bereichs
- Bisherige Planungen der Stadt Fürstenfeldbruck für das Areal Volksfestplatz
- Ansichten / Erweiterung Grundschule Philipp-Weiß
- Aktueller Spartenplan

Grundsätzlich sind alle Unterlagen vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung.

Beauftragung mit weiteren Leistungsphasen:

Durch den Investor ist geplant eines der Architekturbüros mit den Leistungsphasen 1 bis einschließlich 4 mit eventuell anteilig 5 zu beauftragen, die Weiterbeauftragung liegt jedoch im Ermessen des Investors und ist somit nicht Bestandteil dieser Machbarkeitsstudie.

Die genauen vertraglichen Vereinbarungen über die Ideenstudie hinaus werden durch den Investor und Eigentümer des Teilgrundstücks vereinbart. Es ist jedoch im gemeinsamen Interesse, bereits im Vorfeld ein Honorar für spätere Leistungsphasen festzulegen.

Vergütung der Weiterbeauftragung LPh 1-4:

- Gebäude und Innenräume § 34 HOAI 2021 Leistung der Leistungsphase 1-2 (anteilig, da bereits mit Mehrfachbeauftragung abgegolten), 3-4, und evtl. 5 anteilig, Honorarzone III Unten, Nebenkosten freie Angabe, Zu- oder Abschläge freie Angabe.
- Freianlagen §39 HOAI Leistung der Leistungsphase 1-2 (anteilig, da bereits mit Mehrfachbeauftragung abgegolten), 3-4, und evtl. 5 anteilig, Honorarzone III Unten, Nebenkosten freie Angabe, Zu- oder Abschläge freie Angabe.

Vertragsinhalte sind:

- HOAI – in der aktuell gültigen Fassung
- DIN 276-1 in der aktuell gültigen Fassung
- Bestimmungen über den Werkvertrag §§ 631 ff. BGB

Die Verwaltung rechnet mit Kosten der KG 300 + 400 zum Zeitpunkt der Mehrfachbeauftragung in einer Höhe von 10 Mio. € netto. Entwurfsabhängige Mehr- oder Minderkosten sind einzukalkulieren.

Jurysitzung:

Da es sich um eine Mehrfachbeauftragung handelt, ist geplant, die Arbeiten durch die Architekturbüros der Jury vorzustellen. Der Zeitpunkt der Jurysitzung wird noch bekannt gegeben.

Beurteilungskriterien:

Die Arbeiten werden nach folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

- Städtebauliche Einbindung in die Umgebung (Kubatur, Dachform, Wirkung)
- Gestaltung der Adressbildung (Übergang des öffentlichen Raums in den Privaten: EG-Zone, Freiraum)
- funktionale und gestalterische Qualität der Wohneinheiten, Gemeinschaftsnutzungen und Freibereiche
- Gestaltung der Fassade (Grad der Geschlossenheit, Integration der Freisitze)

Urheberrecht und Verwendung der Entwurfsidee:

Für die Entwürfe gelten die Regelungen zum Urheberrecht in § 5 der AVB-Arch/Ing, allgemeine Vertragsbestimmungen zum Architekten Ingenieurvertrag in der Fassung 2021 entsprechend. Demnach dürfen die Stadt Fürstenfeldbruck und der Investor, insbesondere die Unterlagen und Daten, der im Anforderungskatalog beschriebenen Leistungen der Architekten nach den Maßgaben von § 5 AVB-Arch/Ing nutzen, ändern und veröffentlichen.

III. Entwurfsaufgabe

Der neue Stadtbaustein im Eckbereich Julie-Mayr-Straße / Marthabräustraße soll von Norden her den Eingang zum Volksfestplatz markieren. Die direkte Umgebung ist geprägt durch einen einfachen Baustil des letzten Jahrhunderts. Der Neubau sollte sich daher nicht durch eine auffällige Fassade auszeichnen. Gesucht ist daher eine maßvolle Besetzung des Ortes, welche vor allem mit architektonischen Mitteln wirkt und sich wie selbstverständlich einfügt. Ziel ist es den Ort als städtischen Platz zu etablieren und die derzeitige unruhige Hinterhoffassade zum öffentlichen Raum zu klären. Es ist eine aussagekräftige Idee gesucht, welche die Sondersituation vorbildlich für städtisches Bauen aufgreift und eine Antwort in Ausrichtung, Kubatur und Fassade findet.

Vorausgegangene Untersuchungen

1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Innenstadt (ISA Stadtbauatelier Stuttgart) 2025
2. Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt (ISA Stadtbauatelier Stuttgart) 2025
3. Rahmenplan Innenstadt (ISA Stadtbauatelier Stuttgart) 2025
4. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Errichtung einer Wohnbebauung östlich der Julie-Mayr-Straße (Ingenieurbüro Greiner Germering) 2026

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das Baufeld eine Festplatznutzung vor. Der östlich angrenzende Bereich ist als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Im Entwurf zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2008 ist das Baufeld als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Festplatz dargestellt. Der östlich angrenzende Bereich ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

ISEK

Das Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK sieht für diesen Bereich folgende Nutzungen vor: Fläche für die Ergänzung von Wohnraum insbesondere für Familien / junge Bevölkerung; Wohnen mit urbanem Wohncharakter, dichte Wohncluster, Co-Living, Gemeinschaftswohnen, Cluster-Wohnen, besondere Wohnformen, verdichtetes Individualwohnen (s. Anlage)

Rahmenplan Innenstadt

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde bei der Analyse der Straßen und Stadträume für das Baufeld die fehlenden Raumkanten als Mangel identifiziert. Der Rahmenplan Innenstadt sieht hierfür eine Neubaufäche für die Schaffung von Wohnraum vor.

Lärmschutz

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung aus dem Jahr 2026 (s. Anlage) sind zu berücksichtigen. Demnach wird aufgrund von Verkehrslärm durch die Augsburgs Straße und Marthabräustraße sowie von Freizeitgeräuschen durch die Nutzung des Volksfestplatzes zur Vermeidung von Immissionskonflikten insbesondere auf der Nord- und Westseite Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung verglaste Vorbauten, sowie fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Denkmalschutz

Folgende Gebäude stehen in der näheren Umgebung unter Denkmalschutz:

Baudenkmal D-1-79-121-72 Trinkhalle:

Biertrinkhalle, sog. Marthabräu, Saalbau in Holz- Lamellenbauweise mit geschwungenem Satteldach und zwei Dachreitern , von Adolf Voll, 1925.

Beschreibung der städtebaulichen Planungen der Stadt Fürstenfeldbruck für den Volksfestplatz und für die Julie-Mayr-Str.

Nutzung

Die Nutzung als Volksfestplatz soll weiterhin gewährleistet sein, jedoch wird der Raum hierfür verkleinert und auch andere Nutzungen finden ihren Platz auf der Fläche.

Die Grundschule wurde im Norden zu einem Block erweitert und durch einen neuen Hort ergänzt. Der Bereich östlich der Julie-Mayr-Straße soll mit Wohnnutzung nachverdichtet werden. Im Bereich der Trafostation im Süden befindet sich auf Höhe des Schulhofes eine Aufladestation für Elektroautos; es ist angedacht diesen Standort als Mobilitätsstation auszubauen mit Leihfahrrädern und Carsharing-Plätzen auszubauen.

Erschließung

Die Julie-Mayr-Straße wird begradigt bzw. im nördlichen Bereich um ca. 6,0 m nach Westen verschwenkt. Und soll hauptsächlich der Erschließung der Wohnbauten, des Volksfestplatzes und der Mobilitätsstation dienen. Nach Errichtung der Wohnbebauung ist zur Steigerung der Aufenthaltsqualität eine Umgestaltung der Julie-Mayr-Straße vorgesehen (niveaugleicher Ausbau mit Bäumen; Verkehrsberuhigter Bereich).

Ruhender Verkehr

Die Parkflächen entlang der Julie-Mayr-Str. entfallen somit. Das Parken wird dann auf den Volksfestplatz und den Parkplatz westlich der Grundschule begrenzt. Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze werden abgelöst.

Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr soll niveaugleich über den Verkehrsberuhigten Bereich erfolgen.

Sparten

Die noch vorhandenen Sparten auf dem Baugrundstück (insbesondere Elektroleitungen für den Volksfestplatz) werden verlegt. Die für das Vorhaben notwendigen Sparten (Kanal, Strom, Fernwärme) werden noch in der Julie-Mayr-Straße verlegt.

Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Grundstück des Volksfestplatzes und der Grundschule mit der Fl.-Nr. 1445 und 1447 sowie das Eckgrundstück Fl.-Nr. 1439/4 im Süden zur Philipp-Weiß-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Fürstenfeldbruck. Die Grundstücke entlang der Augsburger Str. sind Privateigentum zur Wohn- und Gewerbenutzung.

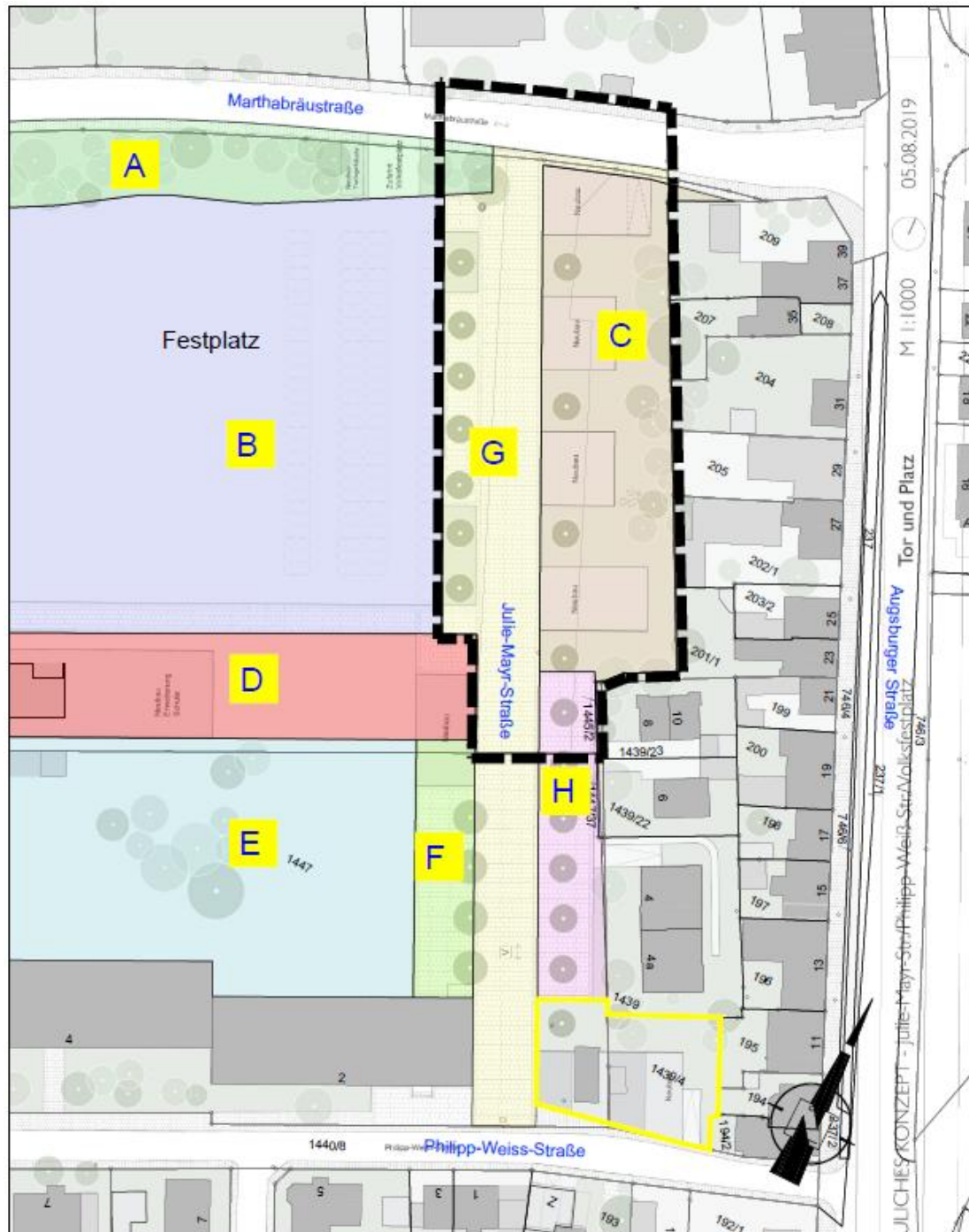
Grünflächen und Klimaschutz

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat es sich zur Aufgabe gemacht das Klima zu schützen. Damit ist auch die Begrünung und erneuerbare Energieerzeugung in den Vordergrund gerückt. Hierfür ist vorgesehen die befestigten Flächen durch Begrünung aufzulockern, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten und PV-Anlagen auf den hierfür geeigneten Dächern zu realisieren. Eine Fassaden- oder Dachbegrünung wird begrüßt.

Vorplanungen und städtebauliches Konzept Julie-Mayr-Str. (maßstablos)

Das Rahmenkonzept aus dem Jahr 2019 sieht eine Umgestaltung der Julie-Mayr-Straße vor; diese wird begradigt bzw. im nördlichen Bereich um ca. 6,0 m nach Westen verschwenkt. Östlich der Julie-Mayr-Straße (Baufeld C) wurde damals eine dreigeschossige Wohnbebauung in Form einer Einzelhausbebauung vorgeschlagen. Der Festplatz (Baufeld B) soll weiterhin erhalten werden. Die Erweiterung der Grundschule Philipp-Weiß (Baufeld D) ist mittlerweile realisiert (III Vollgeschosse, OK Gebäude ca. 15,0 m). Bei der Baufläche H handelt es sich um eine multifunktionale öffentliche Fläche auf der sich auch Grundstückszufahrten für die östlich angrenzende Bebauung sowie südlich des Umgriffs eine Trafostation mit Elektroladeplätzen befinden.

Die Verfolgung des Konzepts ist ausdrücklich keine Vorgabe für den Entwurf.





Baugrundstück aus Richtung Norden



Julie-Mayr-Straße aus Richtung Norden



Baugrundstück aus Richtung Süden



Östlich angrenzende Bestandsbebauung



Julie-Mayr-Straße aus Richtung Süden



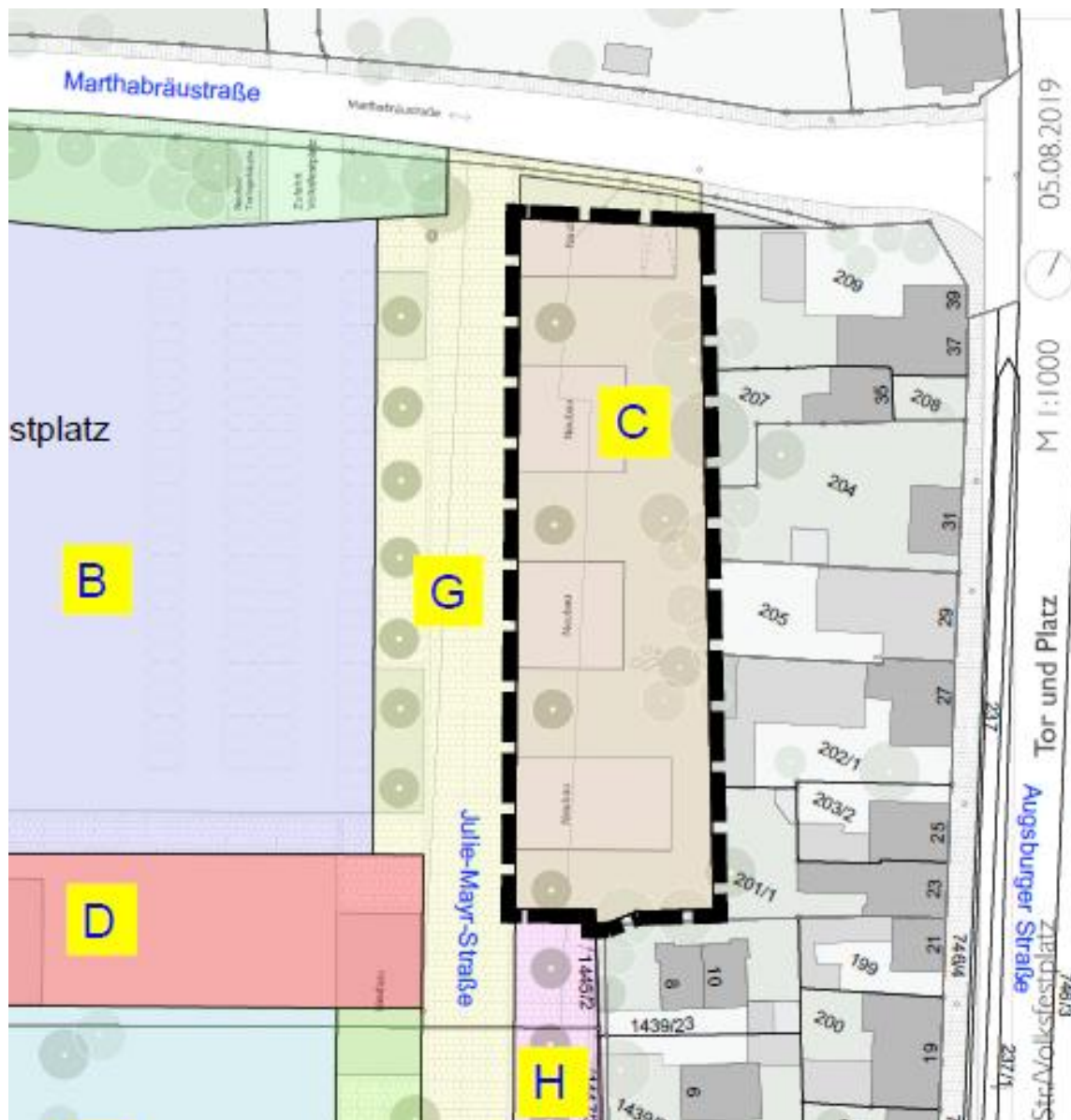
Volksfestplatz mit westlich angrenzender Bestandsbebauung

Entwurfsaufgabe

Gesucht wird ein Entwurf, der zu der städtisch prominenten Lage und gleichzeitig der Nutzung als Wohngebäude eine adäquate Antwort findet und dabei auf die ungeklärte Situation der gebauten Umgebung mit einer eindeutigen Besetzung beruhigend einwirkt. Dabei spielt vor allem die äußere Gestaltung in Kubatur und Fassade eine tragende Rolle.

Baufeld

Das Baufeld beschränkt sich auf eine Teilfläche des Grundstück 1445/0 mit einer Fläche von ca. 2.600 m² (ca. 100 m x 26 m). Da die Abbiegespuren im Knotenpunkt Marthabräustraße / Augsburger Straße verlängert werden soll, wurde das Baufeld abweichend vom Rahmenkonzept nach Norden hin verkleinert. Eine geringfügige Überschreitung insbesondere im Obergeschoss ist denkbar. Der nördliche Teil des südlich angrenzenden Bereichs H soll primär als öffentliche Aufenthaltsfläche entwickelt werden, kann aber in Teilen z.B. für öffentlich nutzbare, aber von der AmperWoGe betriebene Stellplätze für Carsharing mit Lademöglichkeit herangezogen werden.



Art und Maß der Nutzung

Ziel ist eine Wohnnutzung mit kosten- und flächensparendem Mietwohnungsbau für eine Wohnungsbaugenossenschaft (AmperWoGe). Die Gemeinschaftsräume sollen auch öffentlich genutzt werden können. Ungefähr 40 % der Wohnungen sollen als öffentliche geförderte Wohnungen (EOF) mit Belegungsrechten für die Stadt errichtet werden.

Abweichend vom Rahmenkonzept ist ein Gebäuderiegel mit III bis IV Vollgeschossen denkbar; sofern städtebaulich begründet, ist im nördlichen Eckbereich auch ein turmartiger Baukörper vorstellbar. Ein Testentwurf des Stadtbauamtes ergab eine Grundfläche / Gebäude (GR) von ca. 1.300 m² sowie eine Geschossfläche (GF) von ca. 4.500 m² (ohne Gemeinschaftsräume im EG) bzw. eine Wohnfläche von ca. 3.500 m².

Ziele des genossenschaftlichen Wohnens: bezahlbar, gemeinschaftlich, nachhaltig und Stadt-wirksam. Anforderungen an das Gebäude



- Im Hinblick auf die **Lage** zum Volksfestplatz im Westen und die bestehende Wohnbebauung im Osten erscheint eine Erschließung von Westen und die Lage von Privaträumen und der private Garten nach Osten als günstig
- Faktoren für **kostensparendes Bauen und Betrieb**
 - Möglichst kompakte Bauweise (hohes A / V -Verhältnis)
 - Keine Tiefgarage (Kfz-Stellplätze s.u.)
 - Kellerflächen auf notwendiges Minimum beschränken –Gemeinschafts- und Nutzräume im EG sind gut für Öffnung ins Quartier, und insgesamt höher bauen.
 - Insgesamt möglichst hohe GFZ
 - Hohen Energie-Autarkiegrad ermöglichen (Heizung, Warmwasser, Strom, Mobilität): Kosten / Nutzen-Verhältnis über die Lebensdauer der technischen Ausstattung, mit PV s.u.
 - Möglichst wenige Aufzüge (Bau- und Betriebskosten)
- **Nachhaltigkeit**
 - Klima- und ressourcenschonender Bau, Betrieb und Rückbau
 - Bilanziell klimaneutraler Betrieb – in FFB durch Satzung vorgeschrieben
 - EH40-Standard, um KfW-Förderungen zu ermöglichen
- **Heizung, Strom und Wasser**
 - Heizung: Fernwärme ist seitens der Stadtwerke FFB optional geplant – Heizungsart noch offen, aber muss (perspektivisch) klimaneutral sein (s.o.)
 - Strom: PV-Anlage (in FFB durch Satzung bei Neubauten verpflichtend). durch Gebäudestruktur maximale Nutzung von Photovoltaik ermöglichen („form follows function“ z.B. kein Staffelgeschoss). Das Haus soll samt den KFZ-Stellplätzen in Zukunft als bidirektionales Energie-Hub dienen können – evtl. auch öffentliche Ladeplätze auf öffentlichem Grund durch die AmperWoGe als Betreiber.
 - Wasser: Nutzung von Regenwasser soll möglich sein
- **Erschließung**
 - Alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Hintergrund: Lebenslanges Nutzungsrecht – Zugang soll auch für Familien mit kleinen Kindern, alten Menschen und Menschen mit Bewegungseinschränkung gut möglich sein.
 - 1 Wohnung nach DIN 18040 T2 „R“ vorsehen (wird vermutlich auch durch die Regierung von Obb. gefordert werden und ermöglicht die Vielfalt der Bewohner)
 - Die Erschließung soll Begegnung fördern (s.u.)

Anforderungen an die Wohnungen

Allgemein

- EOF-Anteil von ca. 40% (diese Wohnungsgrößen sind limitiert, s.u.)
- Alle Wohnungen barrierefrei nutzbar nach Art. 48 der Bay. Bauordnung, evtl. sogar nach DIN 18040 T2 (EOF-Zuschuss von 200 €/m² Wfl.)
- Alle Wohnungen in gleichwertiger Ausstattung
- Pro Wohnung ein individueller Freisitz (Terrasse / Balkon / Loggia) mind. 6 m²
- Evtl. zusätzlicher Freisitz in halböffentlichem Bereich (z.B. an Laubengang)
- Pro Wohnung mindestens ein Abstellraum. Diese können an unterschiedlichen Stellen platziert werden: in der Wohnung, außerhalb der Wohnung am Balkon oder im UG.

Wohnungsgrößen

Insgesamt sollen die folgenden Bedingungen eingehalten werden

1. EOF-Bedingungen: Die EOF-Wohnungen dürfen die max. zulässige Wohnfläche nicht überschreiten (gilt nur für die EOF-Wohnungen).
2. KNN-Bedingungen (KfW-296 oder Folgeprogramm): abhängig von Wohnfläche ist eine Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen vorgeschrieben (für alle Wohnungen)

Flexibilität bei den Wohnungsgrößen (Entwicklung der Bewohnerstruktur: Haushalte werden größer oder kleiner, es entsteht Bedarf für z.B. für jugendliche Familienangehörige oder Pflegepersonen) – abzuwägen mit technischem Aufwand und Wirtschaftlichkeit.

Wohnungsmix bei angenommenen 45 Wohnungen

- 25 % = 11 Wohnungen als 2-Zimmer-Wohnungen
- 35 % = 16 Wohnungen als 3-Zimmer-Wohnungen
- 30 % = 14 Wohnungen als 4-Zimmer-Wohnungen
- 10 % = 4 Wohnungen als 5-6-Zimmer-Wohnungen
- Noch offen, ob auch 1,5-Zimmer-WE erforderlich sind. Kann in die Planung aufgenommen werden.

Außenbereich, Ausrichtung, Zugang

- Sonne auf die Freisitze
- Kein direkter Einblick in private Rückzugsräume von öffentlichen Bereichen

Räume / Ausstattung der Wohnungen

- In der Regel Wohnen und Küche in einem Raum (keine separate Küche), ggf. auch abgetrennte Küche (zählt für KfW-KNN als eigener Raum, oder Bewohnerwunsch)
- Individuelle Wahl Dusche und/oder Badewanne. Hinweis: barrierefreie Nutzung durch späteren Tausch einer Badewanne durch eine Dusche, Nachweis durch Planer.
- Standplatz für Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung nachweisen.

Anforderungen an die Gemeinschaftsräume und -Einrichtungen

Generell:

- Außenbereiche, Erschließungsflächen, Gemeinschafts- und Nutzräume sollen so gestaltet sein, dass Sie Begegnungen der Bewohner untereinander fördern und die Öffnung ins Quartier ermöglichen.
- Durch die geteilte Nutzung von Gemeinschaftsräumen kann die individuelle Wohnung kleiner ausfallen, dadurch reduzieren sich die Kosten pro Haushalt.

Gemeinschaftsbereiche innen (Größen bezogen auf 45 Wohnungen)

- Eingangsbereich mit Platz für Kinderwägen und Rollatoren
- Gemeinschaftsraum „Raum der Begegnung“
 - Zentrales Element des Gemeinschaftslebens: für Hausversammlung, Besprechungen, Feiern, gemeinschaftliche Aktionen
 - Größe: Mit Bestuhlung Platz für ca. 100 Personen, mind. 80m²
 - Küchenzeile, Toilette, Lagerraum zum Stapeln von Tischen und Stühlen
- Ca. 20 m² Gäste-„Appartement“: Gästezimmer mit Bad, ohne Kochmöglichkeit
- Ca. 40 m² in 1-2 Räumen für Co-Working (Büro-Arbeitsplätze)
- Ca. 8m² Waschküche (3 gemeinsam genutzte Gerätepaare Waschmaschine & Trockner) (Wahlmöglichkeit: hier waschen oder in der eigenen Wohnung)
- Ca. 40m² Werkstatt (Holz, Eisen, Maler, Malen, Nähen, Fahrrad, FabLab, Elektronik)
- Ca. 10-12m² Raum, dessen Nutzung flexibel ist (Musik, Jugendliche, Besprechungen, vertrauliche Gespräche)
- Optional: Gemeinschaftlich nutzbares Wannenbad

Insgesamt sind das bei einer angenommenen Anzahl von 45 Wohnungen ca. 200 m² gemeinschaftlich nutzbare Räume, entspricht ca. 4,5 m² pro Wohnung.

Gemeinschaftsbereiche außen

- Gartenplanung: eine möglichst grüne direkte Umgebung mit einer Vielzahl von Bäumen, Büschen und Stauden
- Dachgarten (gemeinschaftlicher Freisitz nur für Bewohner zugänglich), PV-Anlage s.o.
- Veranstaltungsbereiche außen:
 - Im eigenen Grundstück (halb-öffentlich): zentral, für gemeinsame Aktionen, flexibel nutzbar, möglichst direkt kombinierbar mit dem Gemeinschaftsraum
 - Im öffentlichen Bereich (Julie-Mayr-Str.): ebenfalls möglichst direkt kombinierbar mit dem Gemeinschaftsraum
- Kinder-Spielplatz – vom Haus einsehbar, möglichst nicht öffentlich einsehbar
- Fahrrad-Besucherplätze (Anzahl nach der [FABs FFB](#))
- Pkw-Stellplätze
 - Individuelles Parken: auf dem Volksfestplatz.
 - Ca. 6 Plätze für Sharing-PKWs und E-Lade-Möglichkeit (Wallboxen), könnten auch auf öffentlichem Grund (z.B. angrenzende Fläche H) durch die AmperWoGe betrieben werden, evtl. Überdachung mit PV-Anlage
 - Zukunftsplanung: Evtl. Weitere (öffentliche) Parkplätze auf dem Volksfestplatz mit E-Anschluss vom Grundstück für V2H (vehicle-to-home) und V2G (vehicle to grid), um mit den Batterien der Bewohner als Schwarm-speicher die Energieautonomie und Energie-Kosten-Effizienz zu maximieren.

Nutzräume innen / außen (außen z.B. ebenerdiges Nebengebäude)

- Gemeinsamer Abstellraum für Bewohner-Fahrräder
 - überdacht und abgeschlossen
 - davon ca. 150 Stellplätze ebenerdig zugänglich, platzsparende Doppelstock-Parker werden akzeptiert
 - E-Lademöglichkeit
 - Mindestens 1,5 Fahrräder pro Bewohner (das ist eine höhere Quote als in der [FABs FFB](#))
 - Lastenrad-Quote: 0,3 pro Wohnung

- *Fahrrad-Anhänger (wenige)*
- *Evtl. (wenige) Motorräder / Roller*
- *Raum für Hausmeister und Gartengeräte*

Fassade

Durch die exponierte Stellung des Gebäudes im Stadtraum gilt es gleich drei Fassaden, welche städtebauliche Relevanz haben, zu entwickeln:

1. Die Westfassade, welche den Volksfestplatz nach Osten hin räumlich abschließt.
2. Die Nordfassade, welche von der Marthabräustraße und von der namensgebenden Brauerei aus ersichtlich ist.
3. Die Südfassade zur Philipp-Weiß-Straße hin; auf diese Fassade verläuft auch im direkten Weg der geplante Fußweg von der Pucher Straße über den Innenhof des Rathauses bis hin zur Philipp-Weiß-Straße.

Der Öffnungsgrad sollte sich gerade im Erdgeschoss der Wohnnutzung anpassen. Loggien sind auf der Westseite in die Fassade einzubetten und sollten nach Möglichkeit nicht hervortreten.

Private Vorbereiche

Das Erdgeschoss sollte zum öffentlichen Raum mit einem Sockel erhöht liegen, um die Einsehbarkeit in die Privatsphäre zu verhindern. Dabei ist bei der Erschließung des Gebäudes trotzdem auf die Barrierefreiheit zu achten. Die Höhe des Sockels ist frei wählbar. Die Gemeinschaftsräume im EG sollen möglichst ebenerdig zugänglich sein und nicht erhöht liegen.

Dachform

Die Dachform ist frei wählbar. Es ist eine Dachterrasse vorzusehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 8° Dachneigung) ab 20 m² sowie von Garagen und Carports sind flächig und dauerhaft zu begrünen.

Baumbestand und Freianlagen

Der Baumbestand im Außenbereich ist nach Möglichkeit zu erhalten und mit weiteren Anpflanzungen zu ergänzen. Es sind min. 60m² Spielplatzfläche auf dem gemeinsamen Grundstück vorzusehen. Generell ist die Gestaltungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck anzuwenden.

Abstandsflächen

Die Abweichung von der städtischen Abstandflächensatzung wird in Aussicht gestellt, sofern sich das Vorhaben gemäß §34 BauGB einfügt.

Sparten

Die Elektroleitungen unterhalb der Trafostation werden mit Verlegung der Trafostation ebenfalls vom Grundstück entfernt. Weitere Sparten sind dem Spartenplan zu entnehmen.

Kostenrahmen

Für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276 soll eine Kostenobergrenze von 3.500 € je m² Wohnfläche (brutto) (Stand 2026) angestrebt werden.

Realisierung

Die Realisierung wird durch den Investor (Wohnungsbaugenossenschaft AmperWoGe eG Fürstenfeldbruck) durchgeführt.

Energiekonzept

Der energetische Standard wird auf mindestens Effizienzhaus KfW 40 festgelegt und sollte im Betrieb bilanziell klimaneutral sein. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage ist gewünscht. Ein Fernwärmeanschluss der Stadt Fürstenfeldbruck ist geplant.

IV. Termine

Phase 1 Versand des Anforderungskatalogs

September 2026
*(genaues Datum
wird ergänzt)*

Bearbeitung durch die Architekturbüros

Phase 2 Abgabetermin der Entwurfsunterlagen

November 2026
*(genaues Datum
wird ergänzt)*

Kontrolle und Vorprüfung der Stadt Fürstenfeldbruck

Phase 3 Jurysitzung

November 2026
*(genaues Datum
wird ergänzt)*

Bekanntgabe der Ergebnisse

**wird noch bekannt-
gegeben**