Sitzungsunterlagen

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

26.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung öffentl. 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
Vorlage_Bekanntgabe nö TOP_STR 7
TOP Ö 3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_STR 9
TOP Ö 4 Stadtrat 2020 - 2026; Austritt von Herrn StR Johann Schilling aus der CSU Stadtratsfraktion; Wechsel zur FW-Stadtratsfraktion; Beschluss über die Ausschussbesetzung
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3037/2023 11
Anlage 1 - Fraktionswechsel StR Johann Schilling 3037/2023 17
TOP Ö 5 Stadtrat 2020 - 2026; Besetzung des Ferienausschusses am 22.08.2023; Beschluss
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3036/2023 19
TOP Ö 6 Viehmarktplatz Süd; Vergabe Bauleistungen
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3042/2023 21
TOP Ö 7 Sanierung Rathaus Längsbau
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3013/2023 25
Projektentwicklungsplan Untergeschoss 3013/2023 31
Projektentwicklungsplan Erdgeschoss 3013/2023 33
Projektentwicklungsplan 1. Obergeschoss 3013/2023 35
Projektentwicklungsplan 2. Obergeschoss 3013/2023 37
Projektentwicklungsplan Dachgeschoss 3013/2023 39
Projektentwicklungsplan Ansicht West 3013/2023 41
TOP Ö 8 Projektentwicklung Schlachthof
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3007/2023 43
Anlage 1_Beschlussbuchauszug 3007/2023 49
Anlage 2_Machbarkeitsstudie 3007/2023 53
TOP Ö 9 Haushaltskonsolidierung
Vorlage Entwurf 3028/2023 135
TOP Ö 10 Planungszweckverband Technologiecampus Maisach/Fürstenfeldbruck - Geschäftstelle und Finanzierung
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3048/2023 139

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Allgemeine Verwaltung
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0
Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:
Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr
Do 14:00-18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

http://www.fuerstenfeldbruck.de
Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 14.06.2023

Einladung zur
44. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Montag, 26.06.2023, 19:00 Uhr**, im Veranstaltungsforum Fürstenfeld, Kleiner Saal stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bürgerfragestunde gem. § 36 der Geschäftsordnung (GeschO); Anfragen an den Oberbürgermeister

2. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

3. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

4. Stadtrat 2020 - 2026; Austritt von Herrn StR Johann Schilling aus der CSU Stadtratsfraktion; Wechsel zur FW-Stadtratsfraktion; Beschluss über die Ausschussbesetzung

5. Stadtrat 2020 - 2026; Besetzung des Ferienausschusses am 22.08.2023; Beschluss

6. Viehmarktplatz Süd; Vergabe Bauleistungen

7. Sanierung Rathaus Längsbau

8. Projektentwicklung Schlachthof

9. Haushaltskonsolidierung;
   Bestimmung in der HH-Genehmigung, Informationen und weiteres Vorgehen

10. Planungszweckverband Technologiecampus Maisach/Fürstenfeldbruck - Geschäftstelle und Finanzierung

11. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Personalangelegenheiten

3. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Götz
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ trn	Erstelldatum	14.06.2023	
Verfasser	Trnka, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Stadtrat**	**Kenntnisnahme**	**26.06.2023**	**Ö**

Entsprechend den Bestimmungen des Art. 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und des § 25 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Stadtrat werden nachfolgende Tagesordnungspunkte der **nichtöffentlichen Sitzungen vom 23.05.2023** bekannt gegeben:

TOP 4 Dachauer Straße 6-8, Löschung eines Tiefgaragen- und Schutzraumrechts

Der Stadtrat beschließt:

Der Löschung der Dienstbarkeit für ein Tiefgaragen- und Schutzraumrecht auf den Grundstücken Fl.Nr. 291/1 und 291, Gem. Fürstenfeldbruck, wird nicht zugestimmt.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ trn	Erstelldatum	05.06.2023	
Verfasser	Trnka, Sophie	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.06.2023**	**Ö**

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

Der Stadtrat beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 23.05.2023.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3037/2023

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Stadtrat 2020 - 2026; Austritt von Herrn StR Johann Schilling aus der CSU Stadtratsfraktion; Wechsel zur FW-Stadtratsfraktion; Beschluss über die Ausschussbesetzung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/tr	Erstelldatum	01.06.2023	
Verfasser	Klehr, Roland	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 1 - Fraktionswechsel StR Johann Schilling

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den Übertritt von Herrn StR Schilling zur FW-Fraktion zur Kenntnis.

2. Der Stadtrat nimmt die Neuberechnung der Sitze in den Ausschüssen zur Kenntnis.

3. Der Stadtrat beschließt, dass ab sofort folgende Vertreter (m/w) in die städtischen Ausschüsse entsendet werden:

Haupt- und Finanzausschuss				
Vorsitz: OB Christian Götz				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Siegler	Bosch	Kellerer
2	CSU	Dr. Jakobs	Höfelsauer	Kellerer
3	CSU	Lohde	Höfelsauer	Dr. Klemenz
4	CSU	Piscitelli	Bosch	Dr. Aldini
5	BBV	Geißler	Danke	Dr. Rothenberger
6	BBV	Kusch	Dr. Rothenberger	Dr. Klehmet

7	BBV	Dräxler	Dr. Rothenberger	Quinten
8	FW	Droth M.	Glockzin	Schilling
9	FW	Stockinger	Droth Q.	Schilling

Planungs- und Bauausschuss				
Vorsitz: 2. Bgm. Christian Stangl				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Höfelsauer	Kellerer	Piscitelli
2	CSU	Lohde	Bosch	Piscitelli
3	CSU	Dr. Jakobs	Kellerer	Piscitelli
4	CSU	Britzelmair	Bosch	Siegler
5	BBV	Danke	Dräxler	Weinberg
6	BBV	Quinten	Weinberg	Lang
7	BBV	Dr. Rothenberger	Dr. Klehmet	Kusch
8	FW	Stockinger	Droth M.	Glockzin
9	FW	Schilling	Droth Q.	Droth M.

Konversionsausschuss				
Vorsitz: OB Christian Götz				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Lohde	Dr. Klemenz	Höfelsauer
2	CSU	Dr. Jakobs	Britzelmair	Dr. Klemenz
3	CSU	Kellerer	Dr. Klemenz	Bosch
4	FDP für CSU	Prof. Dr. Wollenberg	Höfelsauer	Britzelmair
5	BBV	Dr. Klehmet	Danke	Dr. Rothenberger
6	BBV	Kusch	Lang	Quinten
7	BBV	Weinberg	Dr. Rothenberger	Geißler
8	FW	Stockinger	Droth M.	Droth Q.
9	FW	Schilling	Glockzin	Droth M.

Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau				
Vorsitz: OB Christian Götz				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Bosch	Lohde	Sindani
2	CSU	Höfelsauer	Britzelmair	Siegler
3	CSU	Piscitelli	Britzelmair	Dr. Klemenz
4	CSU	Kellerer	Lohde	Sindani
5	BBV	Dr. Klehmet	Geißler	Quinten
6	BBV	Lang	Danke	Rubin
7	BBV	Weinberg	Geißler	Danke
8	FW	Droth Q.	Glockzin	Stockinger
9	FW	Schilling	Droth M.	Stockinger

Ausschuss für Integration, Soziales, Jugend und Sport				
Vorsitz: OB Christian Götz				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Bosch	Lohde	Piscitelli
2	CSU	Kellerer	Dr. Jakobs	Piscitelli
3	CSU	Siegler	Dr. Klemenz	Dr. Jakobs
4	CSU	Sindani	Lohde	Dr. Jakobs
5	BBV	Danke	Lang	Weinberg
6	BBV	Dräxler	Dr. Klehmet	Geißler
7	BBV	Rubin	Geißler	Lang
8	FW	Glockzin	Droth M.	Schilling
9	FW	Droth Q.	Stockinger	Droth M.

Kultur- und Werkausschuss				
Vorsitz: 3. Bgm.‘in Dr. Birgitta Klemenz				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Dr. Aldini	Höfelsauer	Bosch
2	CSU	Dr. Jakobs	Kellerer	Siegler
3	CSU	Sindani	Kellerer	Höfelsauer
4	FDP für CSU	Prof. Dr. Wollenberg	Lohde	Kellerer
5	BBV	Lang	Weinberg	Klehmet
6	BBV	Quinten	Danke	Kusch

7	BBV	Rubin	Weinberg	Danke
8	FW	Glockzin	Droth Q.	Schilling
9	FW	Droth M.	Stockinger	Schilling

Sachvortrag:

a) **Übertritt von Herrn StR Johann Schilling zur FW-Stadtratsfraktion**

Herr StR Schilling hat mit dem Schreiben vom 22.05.2023 mitgeteilt, dass er ab 19.05.2023 aus der Fraktion CSU im Fürstenfeldbrucker Stadtrat austreten und ab 22.05.2023 bei der FW-Stadtratsfraktion beitreten wird. Die entsprechende Beschlussfassung soll in ebendieser Sitzung erfolgen.

Artikel 33 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) regelt die Zusammensetzung der Ausschüsse (Art. 33 Abs. 1 Satz 2 GO: „Hierbei hat der Gemeinderat dem Stärkeverhältnis der in ihm vertretenen Parteien und Wählergruppen Rechnung zu tragen." Dies entspricht dem verkleinerten Spiegelbild des Gemeinderats.)
Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 der Geschäftsordnung (GeschO) sind die Änderungen nach dem Verfahren Hare-Niemeyer (Satz 2 Halbsatz 1) auszugleichen, wenn durch den Austritt oder Übertritt von Stadtratsmitgliedern das ursprüngliche Stärkeverhältnis der im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Gruppen verändert wird; haben danach Fraktionen, Gruppen oder Ausschussgemeinschaften den gleichen Anspruch auf einen Ausschusssitz, so entscheidet das Los. Der Rückgriff auf die Wählerstimmen ist nicht mehr repräsentativ (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 i. V. m. Satz 3 GeschO).

Nach § 7 Abs. 2 Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck (GeschO) und Art. 33 Gemeindeordnung (GO) ist über die Änderung der Vertreter (m/w) bei Ausschussbesetzungen entsprechend Beschluss zu fassen.

b) **Neuberechnung der Sitze in den Ausschüssen**

Durch Übertritt von Herrn StR Schilling zu den FW sind die Ausschussbesetzungen nach dem Verfahren Hare-Niemeyer neu zu berechnen.

Nach der Neuberechnung entfallen auf die Stadtratsfraktionen pro Ausschuss (insgesamt 14 Sitze):

CSU	**BBV**	**SPD**	**Bündnis 90/ Die Grünen**	**Freien Wähler**	**ÖDP**	**AG Linke /Die PARTEI**
4	3	1	2	2	1	1

c) **Beschluss über die Ausschussbesetzung**

Nach § 7 Abs. 2 Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck (GeschO) und Art. 33 Gemeindeordnung (GO) ist über die Mitglieder (m/w) und deren Vertreter (m/w) in den Ausschüssen entsprechend Beschluss zu fassen.

Johann Schilling
Fliederstr. 19
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141/18213

FFB, den 22.05.2023



Große
Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck
z.Hd. Herrn Oberbürgermeister

Austritt aus der CSU und Neueintritt bei den Freien Wählern

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich am 19.05.2023 bei der CSU meine Mitgliedschaft gekündigt habe.
Am 22.05.2023 bin ich bei den Freien Wählern neu eingetreten und werde ab diesem Zeitpunkt mein Stadtratsmandat hier auch ausüben.

Mit freundlichen Grüßen

Johann Schilling

Anlage: Schlüssel vom Fraktionszimmer der CSU(Altes Rathaus)

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3036/2023

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Stadtrat 2020 - 2026; Besetzung des Ferienausschusses am 22.08.2023; Beschluss			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/tr	Erstelldatum	01.06.2023	
Verfasser	Klehr, Roland	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nachfolgende Besetzung des Ferienausschusses am 22.08.2023, 18.00 Uhr:

Ferienausschuss (22.08.2023)				
	Fraktion	**Mitglied**	**1. Vertreter**	**2. Vertreter**
1	CSU	Höfelsauer	Piscitelli	Dr. Klemenz
2	CSU	Bosch	Britzelmair	Dr. Aldini
3	CSU	Sindani	Dr. Jacobs	Siegler
4	CSU	Kellerer	Lohde	Piscitelli
5	BBV	Danke	Rubin	Kusch
6	BBV	Quinten	Dräxler	Lang
7	BBV	Dr. Rothenberger	Geißler	Weinberg
8	Bündnis 90/ Die Grünen	Brückner	Halbauer	Hannig
9	Bündnis 90/ Die Grünen	Mellentin	Merkl	Stangl
10	FW	Stockinger	Schilling	Glockzin
11	FW	Droth M.	Droth Q.	Glockzin
12	SPD			
13	ÖDP	Dr. Zierl	Kreis	
14	AG Best (parteilos)/ Die PARTEI			

Den Vorsitz führt Herr Oberbürgermeister Christian Götz.

Sachvortrag:

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat (GeschO) ist für die Ferienzeit ein Ferienausschuss zu bestellen.

Der Ferienausschuss erledigt während der Ferienzeit alle Angelegenheiten, für die sonst der Stadtrat oder ein beschließender Ausschuss zuständig ist. Aufgaben, die kraft Gesetz dem Stadtrat vorbehalten sind, soll der Ferienausschuss nur erledigen, wenn sie nicht ohne Nachteil für die Beteiligten bis zum Ende der Ferienzeit aufgeschoben werden können. Der Ferienausschuss ist nicht zuständig für Angelegenheiten, die dem Kultur- und Werkausschuss obliegen oder kraft Gesetz von besonderen Ausschüssen wahrgenommen werden müssen.

Der Ferienausschuss besteht aus dem Vorsitzenden und 14 ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern (§ 2 Abs. 1 Buchst. f) Gemeindeverfassungsrechtssatzung – GVRS). Die Verteilung der Ausschussbesetzung erfolgt nach dem mathematischen Proporzverfahren Hare-Niemeyer (§ 7 Abs. 1 Satz 2 GeschO).

Nach diesem Verfahren ergibt sich folgende Sitzverteilung:

CSU	4
BBV	3
Bündnis 90/Die Grünen	2
FW	2
SPD	1
ÖDP	1
AG Die Linke/ Die PARTEI	1

Die Stadtratsfraktionen und die Ausschussgemeinschaft haben laut der o. g. Sitzverteilung für ihre Fraktion/ AG die Mitglieder und deren Stellvertreter (zwei) für die Besetzung des Ferienausschusses am 22.08.2023, 18.00 Uhr vorzuschlagen.

Die Beschlussfassung über die Besetzung obliegt dem Stadtrat.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3042/2023

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Viehmarktplatz Süd; Vergabe Bauleistungen		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	41-Rz	Erstelldatum	12.06.2023
Verfasser	Reize, Markus	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 3
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö

Anlagen:	Firmenliste „NICHTÖFFENTLICHER TEIL“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Die Arbeiten für die Baumaßnahme Viehmarktplatz Süd werden an den Bieter 1 zu einer Gesamtbruttosumme von 2.993.461,47 € vergeben.

Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	3,1	Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			2,9 93	Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme		ca.	3,7 Mio. €	
Folgekosten	unbekannt			€

Sachvortrag:

Die Baumaßnahme Viehmarktplatz Süd wurde am 11.03.2023 öffentlich ausgeschrieben (Vergabenummer B-7-23). Zur Submission am 09.05.2023 um 11.00 Uhr gingen fristgerecht vier Angebote ein.
Aus Zeitgründen war eine Vorberatung im für Tiefbauvergaben zuständigen Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Tiefbau nicht möglich, so dass eine Behandlung der Vergabe ohne Vorberatung im Stadtrat vorgeschlagen wird.
In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 21.06.2022 ist ein Bericht zum Planungsstand und zum weiteren Vorgehen geplant.

Bei der Prüfung der Angebote mussten zwei Angebote aufgrund erheblicher Abweichungen des Natursteinbelags vom Leistungsverzeichnis hinsichtlich Farbe, Herkunft und Druckfestigkeit ausgeschlossen werden.

Die Nachrechnung und Prüfung der verbleibenden Angebote ergab nachfolgende Reihenfolge:

1.	Bieter 1	2.993.461,47 €
2.	Bieter 2	3.270.753,27 €

Die Kostenberechnung lag bei brutto: 2.673.052,20 €.

Das Angebot von Bieter 1 liegt ca. 12 % über der Kostenberechnung, jedoch noch unter dem Schwellenwert, der eine erneute Ausschreibung rechtfertigen würde.

Die Prüfung des Preisspiegels/Schwerpunktpreisspiegels bezüglich auffälliger Einzelpositionen ergab seitens des Planungsbüros bbz folgendes Ergebnis:

- Die Kostensteigerungen sind in verschiedenen Leistungsbereichen durch alle Leistungsbereiche hinweg zu finden. Insbesondere die Technischen Anlagen sind durch die Ausführung über Nachunternehmer mit Aufschlägen verbunden.
- Die Wirtschaftlichkeit ist bei Beauftragung des besten Hauptangebotes gegeben. Das Angebot ist auskömmlich.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem Stadtrat, die Arbeiten für die Baumaßnahme Viehmarktplatz Süd an Bieter 1 zu einer Gesamtbruttosumme von 2.993.461,47 € zu vergeben.

Gesamtkostentwicklung:

zusammen mit den erforderlichen Verlegungskosten von Verteilerkästen seitens der Stadtwerke für Strom und Wasser (hierfür gibt es noch kein Angebot; die geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. 100.000 €) sowie der sonstigen Planungskosten (Vermessung, Baumgutachten, Bodengutachten, Kampfmittelsondierung etc.) ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,7 Mio. €.
Im Haushalt 2023 wurde von Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,3 Mio. € ausgegangen.

Zeitplan:

Derzeit ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- ab Ende Juni: Bauvorlauf
- Fertigstellung: Ende Juni 2024

Genauere Festlegungen der Zwischentermine erfolgen nach Abstimmung mit der Baufirma.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschluss-vorschlag.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3013/2023

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Sanierung Rathaus Längsbau			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	05.05.2023	
Verfasser	Bley, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4 Amt 1	
Sachgebiet	45 Hochbau	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	21.06.2023	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.06.2023**	**Ö**

Anlagen:	Projektentwicklungspläne

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Projektentwicklung wird gebilligt und ist somit abgeschlossen.

2. Das Sachgebiet Hochbau wird beauftragt, auf Basis der vorliegenden Projektentwicklung die Baumaßnahme zu realisieren.

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, alle für die Baumaßnahme notwendigen Planer, die gemäß den geltenden Vergabevorschriften von der Verwaltung ermittelt werden, zu beauftragen

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja	2,735	mio €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag		Ja	2,735	mio €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten unbekannt			€	

SACHVORTRAG:

Projekterfassung:

- **Ausgangslage und bedarfsauslösende Gründe:**
  In der 73. Öffentlichen Sitzung 10.12.2019, wurde der Projektbeschluss mit dem Titel „Konzeptplanung Rathaus (Bestand) – Energetische Sanierung des Rathauses und Abbau von Barrieren“ angenommen. Die nachfolgend vorgestellte Maßnahme ist mit dem Nutzervertreter (SG16) abgestimmt. Die Lage der Küche und des Besprechungsraums soll noch verwaltungsintern abgestimmt werden.

- **Finanzrahmen**
  Nach der aktuellen Auftragswertermittlung sind, inklusive 30% Risiko, 2,735 Mio. € eingestellt. Die Ansätze sind je nach Planungsfortschritt zu aktualisieren. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Fördergelder abrufbar. Die Förderung wurde bereits vollständig für die energetische Sanierung des Bauamtstrakts abgerufen

- **Zeitrahmen**
  Die Ausschreibung der notwendigen Planer soll unmittelbar nach Beschluss der Projektentwicklung starten. Die Ausführung der geplanten und notwendigen Arbeiten soll im Frühjahr 2024 beginnen. Die Arbeiten finden im laufenden Betrieb statt und sollen bis Ende 2024 abgeschlossen werden.

Projektziele:

Für die weitere Planung ist es wichtig einige Ziele schon jetzt zu fixieren.

Funktionelle und technische Ziele und qualitative Anforderungen:

Energetische Sanierung:

- Statische Ertüchtigung Dachstuhl
- Wärmedämmung an Dach und Fassade für einen hohen Dämmstandard
- Energetische Ertüchtigung der Fenster
- Photovoltaik-Anlage

Verbesserung Brandschutzanforderungen:

- Es soll ein Durchgang im Dachgeschoss des Längsbaus zum Bauamt umgesetzt werden. Dadurch wird die Rettungswegsituation verbessert.
  Der Rettungsweg über das Dach kann dadurch entfallen.
- Die Erreichbarkeit und Anbindung des Dachgeschosses wird verbessert.
- Erweiterung der Brandmeldeanlage im Dachgeschoß
- Notwendige Brandschutzverglasung gemäß überarbeiteten Brandschutzkonzept

Gewährleistung Barrierefreiheit:

- Mit dem Umbau der Sanitäreinrichtungen soll im Erdgeschoss des Bauamtstrakts ein Barrierefreies WC zu Verfügung gestellt werden.

Grundrissanpassung und gestalterische Ziele:

Grundrissanpassung und räumliche Verbesserungen:

- Im Dachgeschoss soll durch minimale Eingriffe in den Bestand die Erschließung und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch die Optimierung der Erschließung entsteht ein zusätzliches Büro im Dachgeschoss.
- Zusätzlich sind im Dachgeschoss eine Teeküche und ein Aufenthaltsbereich vorgesehen.
- Im Rahmen der weiteren Planung soll geprüft werden, ob eine Verbesserung der natürlichen Belichtung der Räume im Dachgeschoß und Reduzierung des Kunstlichtbedarfs durch Vergrößerung der Fensterfläche bei den Gauben, mittels niedriger Brüstungshöhe, erreicht werden kann.
- Es soll im Längsbau ein Aufenthaltsraum mit Küche und ein Besprechungsraum eingerichtet werden. Die Lage der Räumlichkeiten im Längsbau wird noch verwaltungsintern geklärt.
- Neugestaltung der Sanitäranlagen im Bauamtstrakt
- Rückbau der Durchgänge in den Sedlmayr Bau als Vorabmaßnahme

Gestalterische Ziele:

- Die Flure im Längsbau sollen gestalterisch überarbeitet werden und insgesamt mehr Aufenthaltsqualität erhalten.
- Neugestaltung der Fassade des Längsbaus in Anlehnung der Fassadengestaltung des Bauamts
- Gestaltung der Dachfläche mittels integrierter PV-Anlage

Ökologische Ziele:

Reduzierung des Gesamtverbrauchs an Primärenergie:

- Durch die energetische Verbesserung der Außenhülle des Bestandsgebäudes, durch einen möglichst hohen Dämmstandard, soll der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt werden.
- Der Anteil an erneuerbaren Energien soll durch eine möglichst effiziente Nutzung des Dachs und ggf. der Fassade durch eine PV-Anlage erhöht und weiter ausgebaut werden.
- Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der verwendeten Baustoffe



PROJEKT:

SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT

GR-U1-UNTERGESCHOSS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

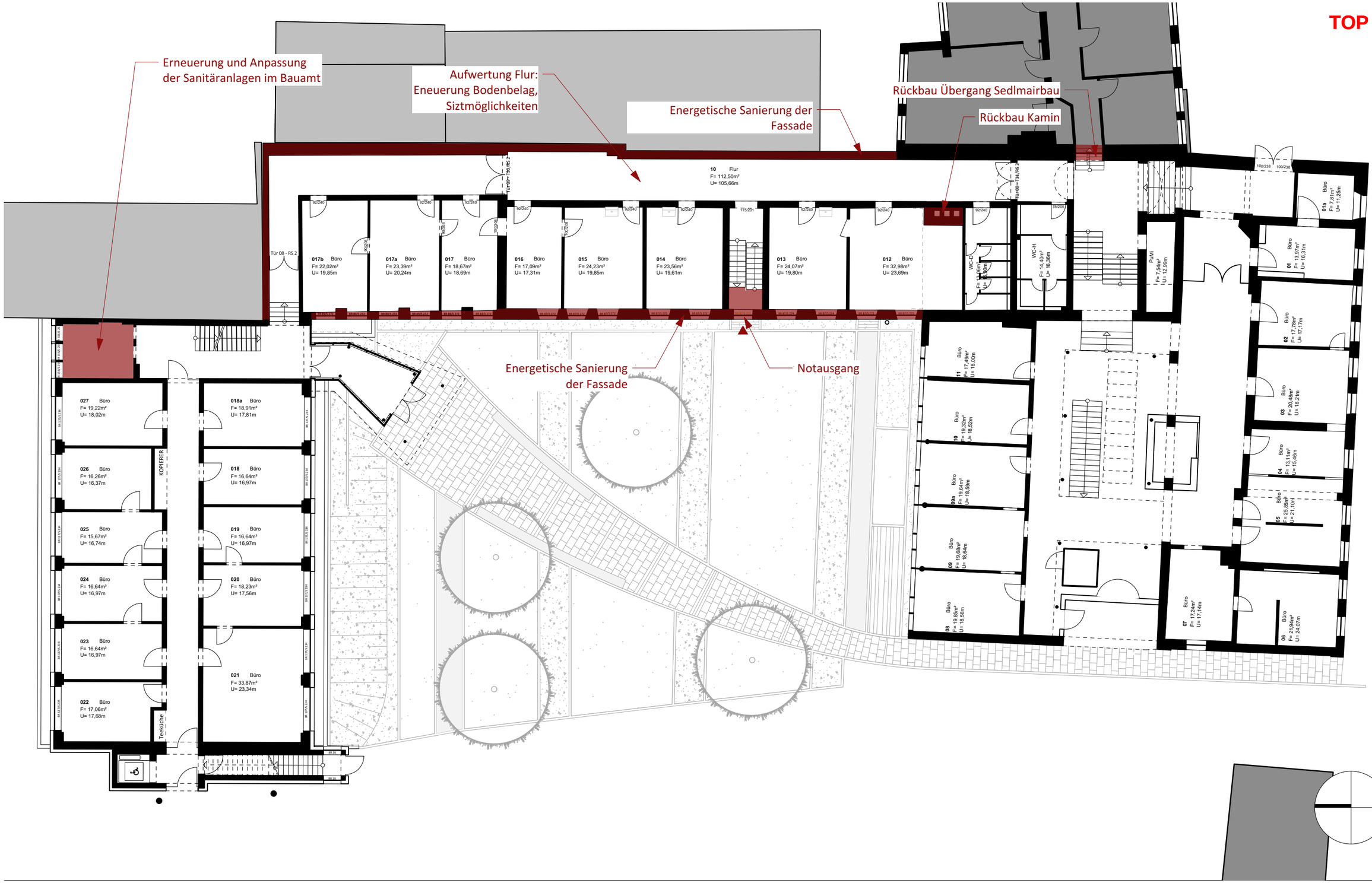
GEZ.:Daniel Bley

MASSSTAB: 1:200

DRUCKDATUM: 21.06.2023

UG

TOP Ö 7



PROJEKT:

SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:

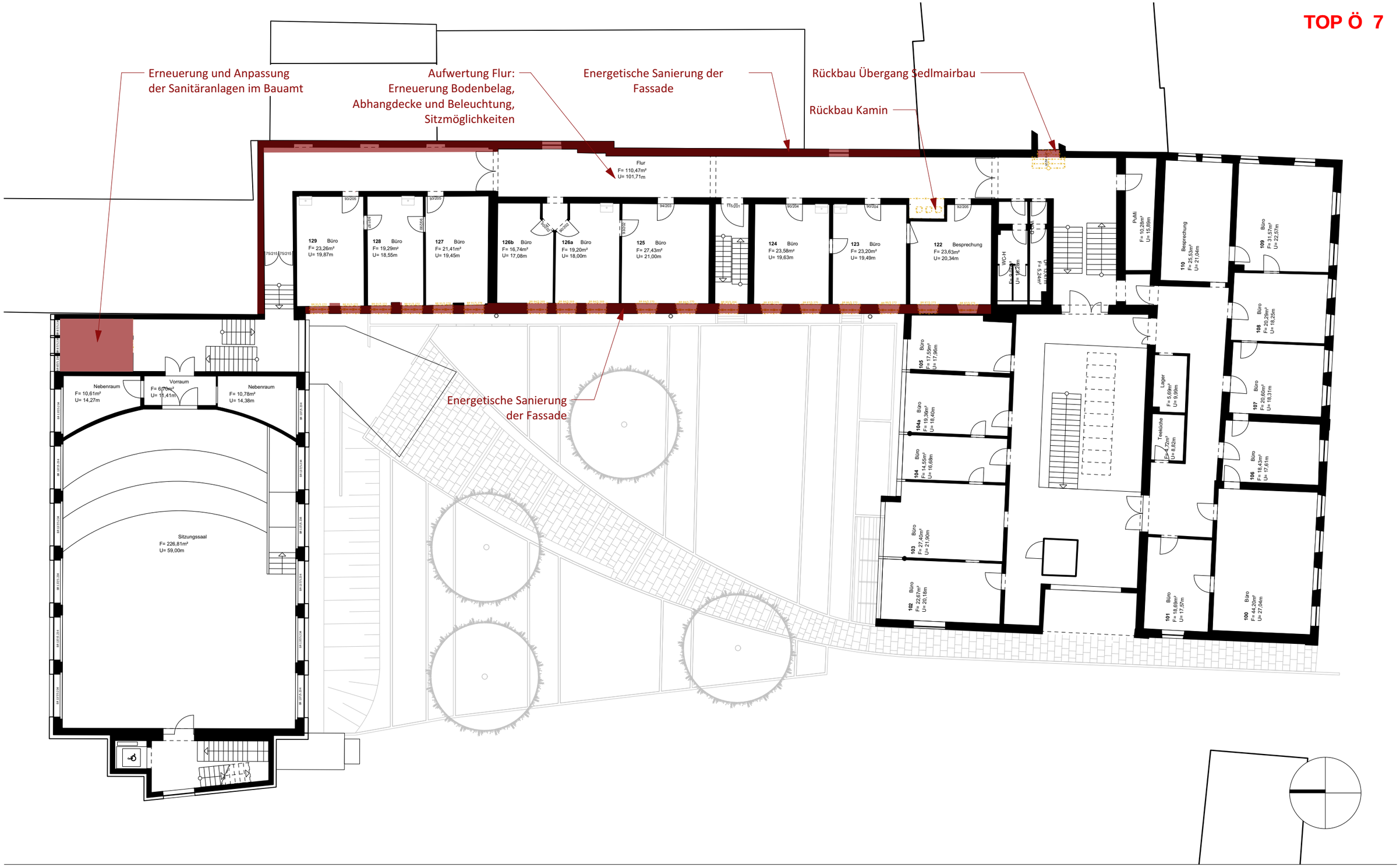
Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT GEZ.: Daniel Bley MASSSTAB: 1:200 DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-00-ERDGESCHOSS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

EG



PROJEKT:

SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

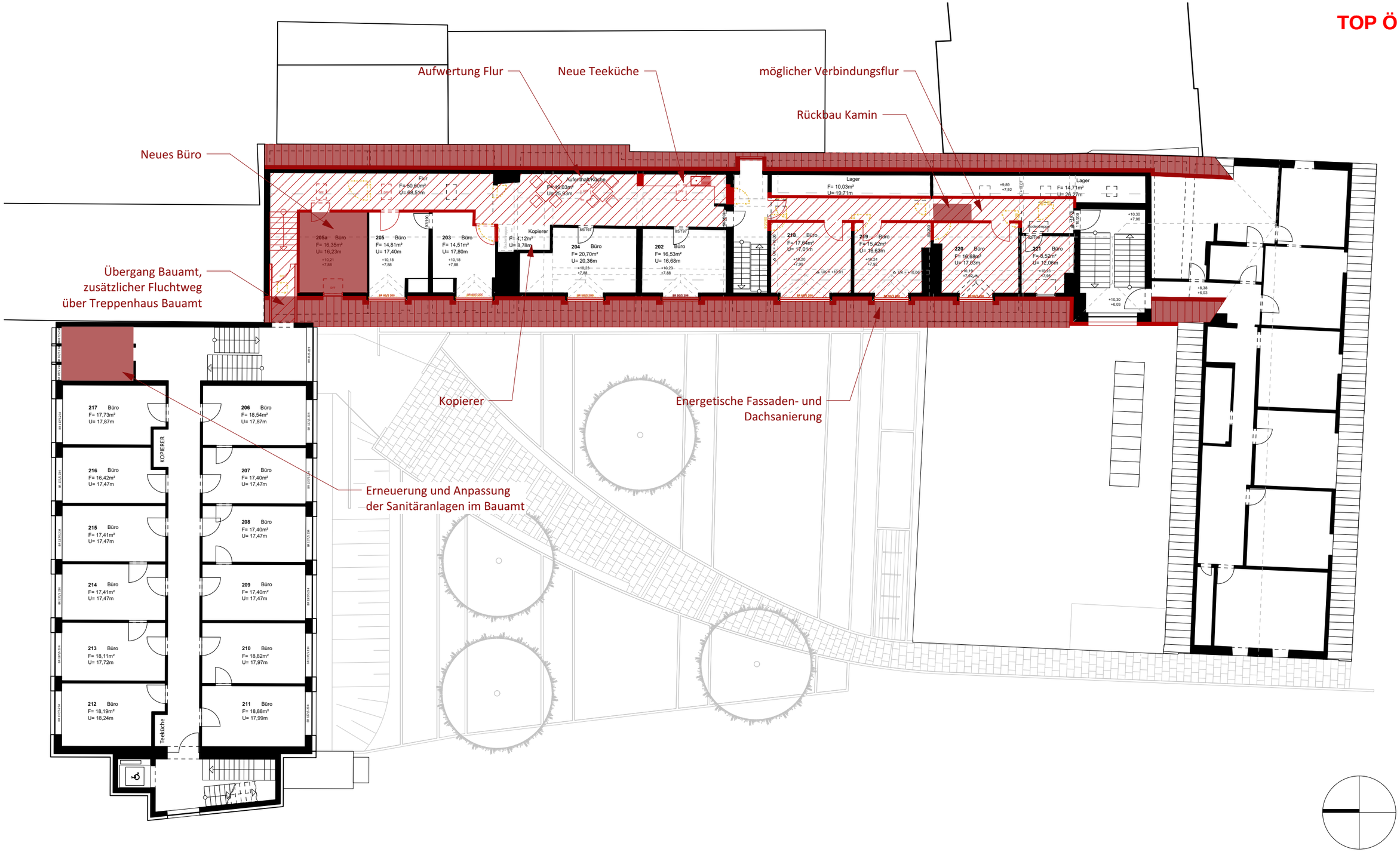
PLANINHALT GEZ.:Daniel Bley MASSSTAB: 1:200 DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-01-1.OBERGESCHOSS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

1.OG

TOP Ö 7



PROJEKT:

SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:

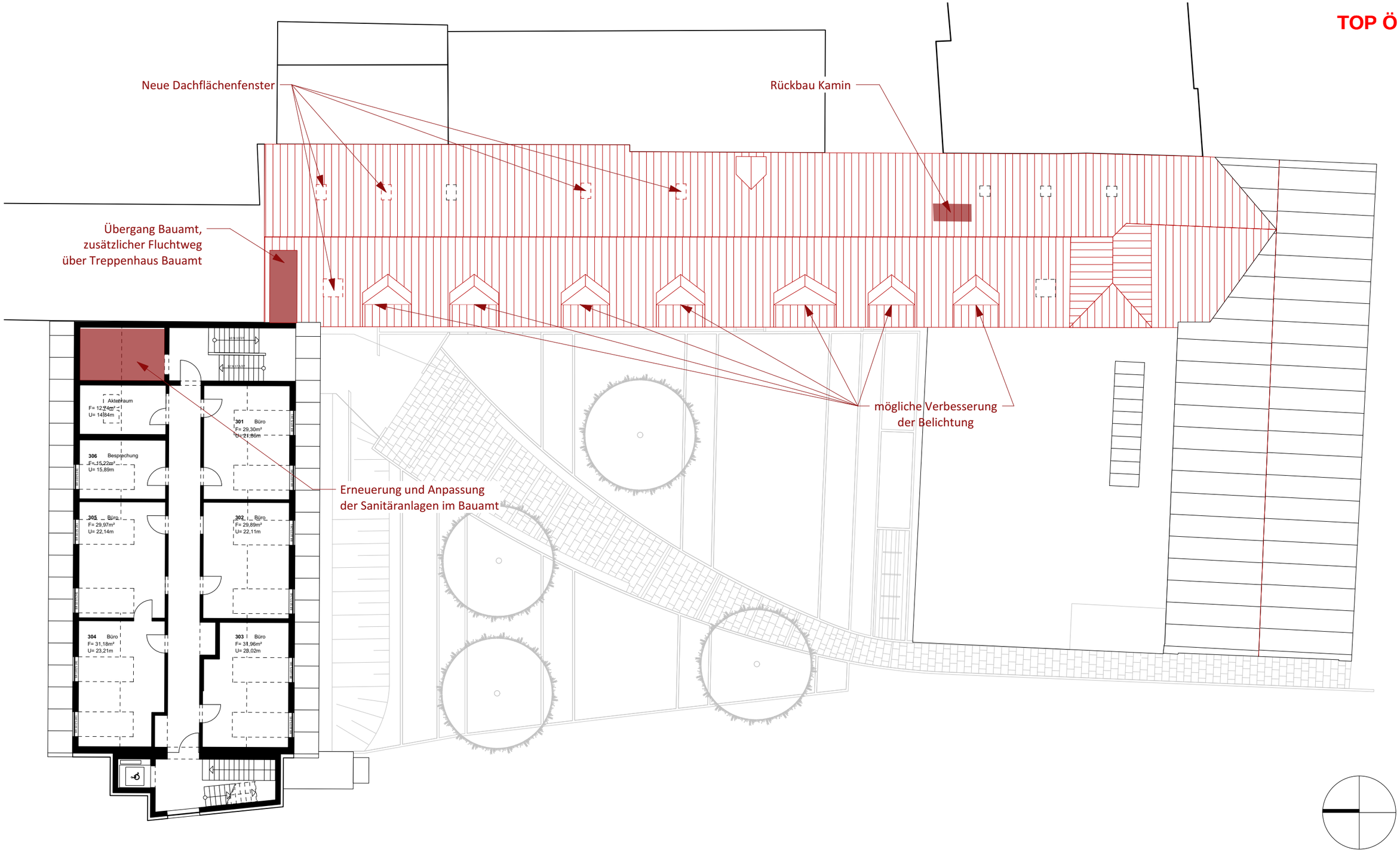
Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT GEZ.:Daniel Bley MASSSTAB: 1:200 DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-02-2.OBERGESCHOSS-02

PROJEKTENTWICKLUNG

2.OG | V2



PROJEKT:

SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:

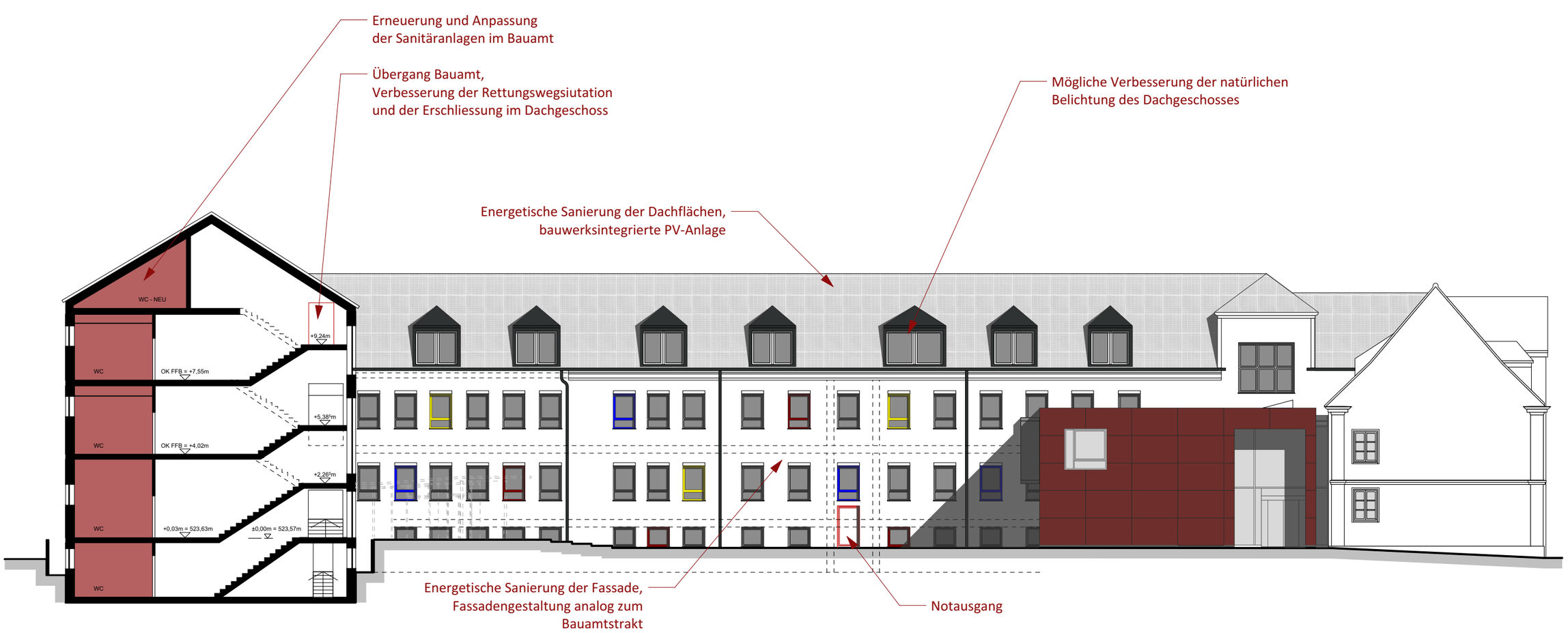
Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT GEZ.:Daniel Bley MASSSTAB: 1:200 DRUCKDATUM: 21.06.2023

GR-03-DACHGESCHOSS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

DG



PROJEKT:

SANIERUNG RATHAUS - LÄNGSBAU

PLANDATUM: 21.06.2023

BAUHERR:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANVERFASSER:

Große Kreistadt Fürstenfeldbruck
vertreten durch:
Sachgebiet 45 - Hochbau
Hauptstrasse 31
82256 Fürstenfeldbruck

PLANINHALT GEZ.: Daniel Bley MASSSTAB: 1:125 DRUCKDATUM: 21.06.2023

AN-W-ANSICHT WEST V-WDVS-01

PROJEKTENTWICKLUNG

AN WEST

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3007/2023

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Projektentwicklung Schlachthof			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	24.04.2023	
Verfasser	Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	21.06.2023	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.06.2023**	**Ö**

Anlagen:	Anlage 1 - Beschlussbuchauszüge Anlage 2 - Machbarkeitsstudie „Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Schlachthofs"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Projektentwicklung Schlachthof wird, wie in Anlage 2 dargestellt, zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt notwendige Schritte zur schnellstmöglichen Aktivierung im Sinne der Zwischennutzungsstudie und den Zielen der Projektentwicklung herbeizuführen.

3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, das vorliegende Konzept weiterzuverfolgen sowie weitere Planungsleistungen zu beauftragen. Hierbei soll die Priorität darauf liegen, schnellstmöglich in eine schrittweise Umsetzung zu kommen und, wenn möglich, den Betrieb der Subkultur zu berücksichtigen und so wenig wie möglich einzuschränken.

4. Höchste Priorität hat es, notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude zu identifizieren und diese schnellstmöglich umzusetzen. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, dafür notwendige Bauleistungen zu beauftragen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermöglichkeiten zu eruieren und dem Stadtrat vorzulegen.

Referent/in	Britzelmair/CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		mittel		
Umweltauswirkungen		mittel		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbs Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans zu beauftragen.

Nach vergaberechtlichen Klarstellungen aufgrund der Projektförderung durch die Regierung von Oberbayern sowie damit verbundenen Verhandlungen mit den drei Preisträgern, konnte die Beauftragung des Rahmenplans, eines Gestaltungshandbuches sowie einer Zwischennutzungsstudie letztendlich Ende 2021 abgeschlossen werden.

Ein wesentliches und überzeugendes Merkmal des vom Büro JOTT und stern landschaften eingereichten Konzeptes, ist die prozesshafte Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers. Um diesen Prozess sinnvoll steuern zu können, hat sich die Verwaltung dazu entschieden, den städtebaulichen Rahmenplan durch die zuvor genannte Zwischennutzungsstudie zu ergänzen. Die Studie dient dabei als unterstützendes Planwerk.
Ziel ist eine Vision für die prozessuale Entwicklung des Quartiers, die als Art Fahrplan einen Weg aufzeigt, wie das Kultur- und Kreativquartier wachsen und sich entwickeln kann. Diese Zielvorstellungen sollen darauf aufbauende Handlungsstränge innerhalb der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren auslösen. Das strategische Dokument schlägt den Rahmen, die Richtung und Inspiration für die Integration von Zwischennutzungen im Quartier vor.

In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **25.01.2023** und in der **Stadtratssitzung** vom **30.01.2023** wurde die Zwischennutzungsstudie beschlossen.

II. Projektentwicklung Schlachthof

Wie zuvor dargestellt, wird in der Zwischennutzungsstudie aufgezeigt, wie sich das Gebiet rund um den Bereich Aumühle und Lände Schritt für Schritt entwickeln kann. Hierbei wird deutlich, dass sich ein Kultur- und Kreativquartier nicht von heute auf morgen entwickeln wird, sondern ein längerer, schrittweiser Prozess notwendig ist.
Um diese Entwicklung in Gang zu setzen, ist es wichtig, schnellst möglich ins Handeln zu kommen. Deshalb sollen die in der Zwischennutzungsstudie dargestellten Schritte und Maßnahmen der Phase 1 möglichst noch ab diesem Jahr angegangen werden.

Entwicklungsszenario – 1. Phase: IMPULSE SETZEN!
Phase 1 – vsl. 0 bis 3 Jahre



Einzelschritte der Phase 1

1. Neugestaltung des Aumühlenplatz
2. Verlegung der Stellplätze hinter die Bibliothek
3. Bereiche für Spiel & Sport
4. Urban Gardening und "Pocket Gardens"
5. Neue Verbindung zur Bibliothek (über Brücke)
6. Aktivität am Wasser
7. Neue Brücken
8. Instandsetzung Schlachthaus, Pferdestall und Hof
9. Rückbau Zaun
10. Verlegung der Mitarbeiter-Stellplätze des Bauhofs
11. Neues Sportlerhaus

Einer dieser Schritte ist die Sanierung des ehemaligen Schlachthofes – im ersten Schritt die Sanierung des Schlachthauses und der Pferdemetzgerei. Um diese Sanierung vorzubereiten, wurde wie in der Beschlussvorlage *2863/2022 Beschluss Zwischennutzungsstudie* dargestellt, eine Projektentwicklung beauftragt. Schwerpunkt der Studie ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzepts, sowie die Erstellung einer ersten Kostenschätzung für die notwendigen Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Für eine zügige und zielführende Bearbeitung der Projektentwicklung des Schlachthofes, ist die Berücksichtigung der Planungsüberlegungen des Rahmenplans von hoher Bedeutung. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass Synergieeffekte zwischen der Projektentwicklung und dem Rahmenplan Aumühle und Lände herzustellen sind. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, das Büro JOTT Architekten mit der Projektentwicklung des Schlachthofes zu beauftragen. Für den Bereich der Denkmalpflege und der zu erstellenden Kostenschätzung, hat das Büro JOTT die Expertise vom Architekten Thomas Rabe aus Berlin hinzugezogen

In der Zwischennutzungsstudie kommt der Subkultur im Schlachthof, die Rolle als einer der wichtigsten Ankernutzer im Bereich der Lände zu Teil. Zum einen, weil die Subkultur ein bereits etablierter Nutzer vor Ort ist und zum anderen ist davon auszugehen, dass durch eine Intensivierung der Subkultur, Impulse für weitere kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzer ausgesendet werden. Es werden zukünftig Synergien

entstehen, die einen wesentlichen Beitrag leisten, das Quartier zu beleben und für Bürger*innen attraktiv zu gestalten.

Somit ist klar, dass die Subkultur als Nutzer bestehen und durch mehr Räumlichkeiten die Möglichkeit bekommen soll, zu wachsen und ihr Angebot zu erweitern. Eine weitere gesetzte Nutzung ist die Verlagerung des Ampersites. Auch wenn das erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, so müssen doch jetzt bereits die Bedingungen hierfür geschaffen werden. Weitere mögliche Nutzungen sollten in der Projektentwicklung, in Abhängigkeit der denkmalgeschützten Räumlichkeiten, untersucht und festgelegt werden. Parallel fanden Gespräche und Abstimmungen mit dem Denkmalschutz statt, um die Möglichkeiten der Umgestaltung und Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Vorgaben des Denkmalschutzes ist die Nutzbarkeit einzelner Räume eingeschränkt und kann nicht mit jeder beliebigen Nutzung belegt werden. Nach Untersuchung unterschiedlichster Varianten und Gesprächen mit künftigen Nutzern sowie dem Denkmalschutz ist das in Anlage 2 dargestellte Konzept entstanden.

Im weiteren Prozess ist ein Konzept zur schrittweisen Sanierung unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzer und der Priorisierung der Maßnahmen zu erarbeiten sowie mit allen betroffenen Parteien abzustimmen.

III. Nutzungskonzept

Im kleinsten Gebäude des Ensembles, in der sog. Pferdemetzgerei im Süden, soll eine Gastronomie angesiedelt werden. Durch vielfältige Möglichkeiten der Bespielung des Außenraums, egal ob Richtung Norden zum Schlachthofgebäude oder in Richtung der Amper nach Süden, soll hier ein attraktives Angebot nicht nur für die Nutzer*innen des Quartiers, sondern für die gesamte Bevölkerung, geschaffen werden.

Im mittleren Gebäude, dem Schlachthaus selbst, soll die Subkultur ihren derzeitigen Raum behalten und die noch angrenzenden Räume zur Verfügung gestellt bekommen. Im restlichen Gebäudeteil soll in Zukunft das Ampersite untergebracht werden. Es werden ähnliche Räumlichkeiten wie jetzt angeboten und um einen größeren Gemeinschaftsbereich ergänzt.

Im nördlichen Gebäude des Geländes, dem Kühlhaus mit Warmbad, sollen ebenfalls derzeitig bestehende Nutzungen erhalten bleiben. Die Radlwerkstatt und die Unterbringung minderjähriger Wohnungsloser wird als optimale Nutzung für die Räumlichkeiten betrachtet und soll somit zunächst beibehalten werden. Die restlichen Teile des Gebäudes sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. In dem giebelseitigen Gebäudeteil sollen im Erd- und Obergeschoss weitere Räumlichkeiten für das Ampersite geschaffen werden. Im Gegensatz zu den derzeitigen Räumlichkeiten, können hier auch größere Räume vorgesehen werden. Diese bieten entweder die Möglichkeit für Startups, die bereits mehrere Mitarbeiter haben oder auch die Option eines offenen Coworkingbereichs für Einzelpersonen. In den Kühlräumen im Erdgeschoss selbst, soll die Subkultur weitere Räumlichkeiten bekommen. Diese werden als Lagerflächen und Proberäume zur Verfügung stehen. Um auch an diesem Gebäudeteil den Außenraum attraktiv zu gestalten, wird im Bereich der neuen Außenseite Richtung Osten, ein zusätzlicher zweigeschossiger Arbeitsraum geschaffen.

Diese Seite wird langfristig gesehen, eine neue repräsentative Ansicht und muss deshalb in der weiteren Planung genauer betrachtet werden.
Durch die vielfältige Nutzungsmischung wird davon ausgegangen, dass eine unmittelbare Belebung der Freiräume stattfindet. Dies soll in der weiteren Planung durch eine differenzierte Freiflächengestaltung zusätzlich gefördert werden.

IV. Denkmalschutz und Kosten

Bereits in diesem frühen Stadium wurde das Konzept mit dem Denkmalschutz intensiv abgestimmt und nach den Vorgaben und Hinweisen angepasst. Da im Zuge der Projektentwicklung nur ein erstes Konzept erarbeitet wird, wird der größte Teil der Abstimmung mit dem Denkmalschutz in den weiteren Planungsphasen notwendig sein. Insbesondere, wenn es an die Detail- und Ausführungsplanung nach HOAI geht. In seiner Gesamtheit wurde das Konzept in der vorliegenden Form allerdings seitens des Denkmalschutzes befürwortet. Es wurde in den Gesprächen deutlich, welche Elemente erhalten werden sollen, welche wieder zu ursprünglichen Zuständen rückgeführt werden können und wo und in welcher Form Spielraum für Neues ist.

Im Zuge des Nutzungskonzepts wurde ebenfalls über das Thema der Bewirtschaftung der einzelnen Flächen gesprochen. Durch die drei Hauptakteure - Subkultur, Ampersite und Gastronomie - ist eine klare Verantwortlichkeit für die Bespieglung der neugeschaffenen Flächen gesichert.

Seitens der Verwaltung wird derzeit, in Abstimmung mit der Förderstelle und dem Landesamt für Denkmalpflege, geprüft welche Fördermöglichkeiten in Aussicht gestellt werden können.

Die in Anlage 2 dargestellte Kostenschätzung, ist als ersten Anhaltspunkt zu verstehen, der auf Basis des derzeitigen Planungsstandes erstellt werden kann. Es gibt viele Faktoren die zu einer Kostenveränderung führen können. Der Zustand der Gebäudeteile muss im nächsten Schritt als erstes von einem Gutachter aufgenommen werden. Seit dem letzten Gutachten von 2018 ist nicht klar, wie sehr sich der Zustand der Gebäude möglicherweise verschlechtert hat. Abgesehen davon, ist die vorliegende Projektentwicklung ein erstes Konzept. Fachplaner für alle Bereiche werden in der weiteren Bearbeitung hinzugezogen und die Planung in allen Details vertieft. In dieser Phase können Themen aufkommen, die bei der derzeitigen Planungstiefe noch nicht erkennbar sind. Ein weiterer Faktor ist, wie bei allen Projekten, die Preissteigerung in Bezug auf die Inflation und gestiegene Materialkosten. Dieser Faktor ist bedauerlicherweise nicht vorherzusehen. Eine zeitnahe Beauftragung bzw. Umsetzung des Projektes kann hierbei von Vorteil sein.
Zusammenfassend ist die Projektentwicklung Schlachthof ein wichtiger Schritt in Richtung der Realisierung des zukünftigen Kultur- und Kreativquartiers.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.

TOP Ö 8

Auszug
aus der Niederschrift über die
39. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 30.01.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Erich Raff;
2. Bürgermeister:
Herr Christian Stangl;
3. Bürgermeisterin:
Frau Dr. Birgitta Klemenz;
Stadtratsmitglieder:
Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Frau Karin Geißler; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Frau Hermine Kusch; Frau Johanna Luise Mellentin; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 5	**Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Zwischennutzungsstudie**

49

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2863/2022 vom 26.10.2022 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **StR Prof. Dr. Wollenberg** verweist auf den Antrag vom 05.07.2010, den er seinerseits gestellt habe unter dem Thema „Kreatives Milieu". Mit Datum vom 02.11.2022 liege nun eine Zwischennutzungsstudie zur Kreativwirtschaft vor. Er möchte darauf hinweisen, dass das Thema „Fürstenfeld" und „Ampersite" mit einbezogen werden müsse, weil Kultur- und Kreativwirtschaft eine hohe Wichtigkeit darstellen.

Frau **StR'in Dr. Zierl** findet es schade, dass die Diskussionen im Planungs- und Bauausschuss nicht im Livestream übertragen werden, da die Bevölkerung sicher ein Interesse an den detaillierten fachlichen Informationen habe. Sie regt an, auch die Fachausschüsse im Livestream zu übertragen.

Herr **StR Götz** weist darauf hin, dass Dreh- und Angelpunkt von Aumühle und Lände der Wegzug des Bauhofs sei. Es gebe immer noch keine richtige Zeitschiene, wann der Bauhof tatsächlich wegziehe. Er möchte wissen, wie es mit dem Bebauungsplanverfahren aussehe. Er findet es befremdlich, dass man immer noch nicht weiß, welche Räumlichkeiten der Bauhof benötige. Er bittet die Liegenschaftsverwaltung, in dieser Sache anzuschieben. Er erkundigt sich, wann auf der Aumühlen-Seite mit einem Nutzungskonzept für das Taubenhaus zu rechnen sei. In der Zwischennutzungsstudie gebe es

drei Möglichkeiten über den Eingriff auf der Lände und wie sehr dadurch der Bauhof beeinträchtigt werde. Diesbezüglich stellt Herr **StR Götz** folgenden Änderungsantrag zu Ziffer 2 des Beschlussvorschlages:

2. *Dem vorgeschlagenen **minimalen** Eingriff in den Bauhof (Phase 2) u. a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.*

Herr **2. Bgm. Stangl** berichtet, dass man von Verwaltungsseite in engem Austausch mit dem Bauhof sei. Das Ziel der Maßnahmen sei, dass der Bauhof in seiner Tätigkeit nicht eingeschränkt werde. Des Weiteren müsse man das Problem mit den Bauzäunen angehen. Beim Taubenhaus müssen Voruntersuchungen gemacht werden und mit dem Denkmalschutz gesprochen werden. Das Raumkonzept des Bauhofs sei nicht einfach. Der Bauhof wurde nochmal gebeten, den Bedarf darzulegen. Es gebe Überlegungen, den Bauhof so zu gestalten, dass er für Wohnungen nutzbar sei.

Herr **StR Heimerl** betont, dass es wichtig sei, sich bewusst zu machen, dass es sich bei diesem Dokument um eine Zwischennutzungsstudie handle. Es soll ein lebendiges und attraktives Quartier für die Zukunft erschaffen werden. Letztlich müsse es darum gehen, diese Zwischennutzung zu ermöglichen. Bestehende Strukturen, Institutionen und Vereine sollen eingebunden werden. Eine Verlegung des Bauhofs sieht er als einen wichtigen Schritt.

Herr **StR M. Droth** findet, dass das Thema „Wohnen" zu kurz komme. Es handle sich zwar nur um eine Zwischennutzungsstudie, aber dennoch müsse es Kultur-, Kreativ- und Wohnquartier heißen. Er regt an, Zahlen auf den Tisch zu legen bzgl. tragfähigem Wohnungsbau. Seiner Meinung nach brauche man ein Entwicklungsmanagement.

Frau **StR'in Weinberg** erklärt, dass laut Zwischennutzungsstudie dem Taubenhaus eine wichtige strategische Bedeutung zukomme. Ihr sei klar, dass da vorbereitende Untersuchungen gemacht werden müssen. Sie erkundigt sich, was bereits erfolgt sei und wann mit dem Einzug eines ersten Nutzers zu rechnen sei. Sie möchte wissen, ob es möglich wäre, die Zwischennutzungsstudie online zu stellen.

Herr **StR Halbauer** regt an, dieses Quartier mit aller Kraft zum Leben zu erwecken. Selbstverständlich dürfe „Kreativität" und „Wirtschaft" nicht zu weit auseinander liegen. Er sei sich sicher, dass im Bereich der Wirtschaftskraft eine große Energie entstehen könne, wenn man dort ein attraktives Gebiet kreiere. Er möchte außerdem darauf hinweisen, dass unter der Seite „brucker-stadtgespraeche.de" das ganze Projekt selbstverständlich eingestellt sei. Seiner Meinung nach, kann die Zwischennutzungsstudie wegen eingeschränkter Bildrechte nicht öffentlich zur Verfügung gestellt werden.

Herr Eckert (AL 2) erklärt, dass man beim Taubenhaus bis Jahresende wissen werde, was konkret an Maßnahmen anstehen werde. Anschließend soll in Abstimmung mit Amt 4 ein Investor gesucht werden, der dies privatwirtschaftlich umsetzt.

Herr Dachsel (AL 4) findet es schade, dass man die Zwischennutzungsstudie nicht veröffentlichen könne und bestätigt damit die Aussage von Herrn **StR Halbauer.** Man versuche eine öffentliche Version mit QR-Codes zu erarbeiten. Außerdem werde es eine Öffentlichkeitsveranstaltung bzgl. des Rahmenplanvorentwurfes geben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt **Herr OB Raff** über den Änderungsantrag von Herrn **StR Götz** abstimmen:

Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen:20

Der Antrag ist abgelehnt.

Anschließend kommt der Stadtrat zu folgendem

geänderten Beschluss:

1. Der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird zugestimmt.

2. Der vorgeschlagene *mittlere Eingriff* in den Bauhof (Phase 2) u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wird zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Lagermöglichkeiten für die zukünftig verlorengegangenen Nutzungen zu finden und umzusetzen.

4. Die auf Seite 90 und 91 der Zwischennutzungsstudie vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen dienen der Verwaltung und dem Stadtrat als verbindliche Grundsätze bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers.

5. Die Verwaltung wird beauftragt entsprechend der Handlungsempfehlungen ein geeignetes Quartiersmanagement dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

6. Für Veranstaltungen und temporäre Aktionen im Sinne der Aktivierung des Kultur- und Kreativquartiers sollen für das **laufende** Jahr Haushaltsmittel in Höhe von 15.000 € bereitgestellt werden.

Ja-Stimmen: 33
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 20.02.2023

S. Huber

Sabine Huber
Schriftführerin

gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

KREATIVQUARTIER
Fürstenfeldbruck



UMNUTZUNG UND SANIERUNG DES EHEMALIGEN SCHLACHTHOFS
MACHBARKEITSSTUDIE

22.05.2023

JOTT architecture and urbanism & Thomas Rabe Architekt

Dokument erstellt von:

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

Thomas Rabe Architekt
Gaudystraße 21, 10437 Berlin
architektur@rabe.berlin

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
SG 43 Stadtentwicklung, Mobilitätsmanagement,
Klimamanagement, Radverkehr, Verkehr
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

INHALT

1.0 Projektkontext
1.1 Projektrahmen
1.2 Projektlage und Planungskontext
1.3 Rahmenplan Kreativquartier
1.4 Bestandsanalyse

2.0 Nutzungskonzept
2.1 Strategie für einen Kreativ- und Kulturhub
2.2 Freiraumstrategie
2.3 Nutzungsziele - Sub-Kultur e.V.
2.4 Nutzungsszenarien
2.5 Bevorzugtes Nutzungsszenario - Grundrisse
2.6 Bevorzugtes Nutzungsszenario - Schnitte
2.7 Bevorzugtes Nutzungsszenario - Ansichten
2.8 Entwurfsthema - Start-up Zentrum - Schlachthaus Ost
2.9 Entwurfsthema - Neugestaltung Schlachthaus Ost
2.10 Entwurfsthema - Cafe im Grün - Pferdemetzgerei
2.11 Entwurfsthema - Veranstaltungsraum - Schlachthaus West
2.12 Entwurfsthema - Nutzungszonzept Kessel- und Kühlhaus West
2.13 Entwurfsthema - Nutzungszonzept Kessel- und Kühlhaus Ost
2.14 Vision und Inspiration

3.0 Bauliche Strategien
3.1 Ertüchtigungsmaßnahmen Gebäudesicherung
3.2 Weitere Ertüchtigungsstrategien
3.3 Maßnahmen Gebäudehülle
3.4 Maßnahmen Innenräume und Einbauten
3.5 Projektplanung

4.0 Kostenschätzung
4.1 Zusammenfassung der Kostenschätzung
4.2 Kostenschätzung - Ebene 1
4.3 Kostenschätzung - Vergleichsobjekte
4.4 Kostenschätzung - Ebene 2

5.0 Schlussbemerkungen
5.1 Empfehlungen für die nächste Projektphase

Diese Studie ist eine Zusammensetzung der Arbeit von JOTT architecture and urbanism und Thomas Rabe Architekt, für Information zur Aufteilung der Arbeit siehe bitte Beauftragungsdokumentation und angebote vom November 2022.

1.0 PROJEKTKONTEXT

1.1 PROJEKTRAHMEN

Diese Machbarkeitsstudie untersucht die Möglichkeiten und entwickelt die Projektziele für die Sanierung und Umnutzung des historischen Schlachthof Gebäudeensemble auf der Lände in Fürstenfeldbruck. Das Gebäudeensemble komprimiert: das ehemalige Schlachthaus, das ehemalige Kessel- und Kühlhaus (inkl. ehemalige Warmbadeanstalt), und die ehemalige Pferdemetzgerei.

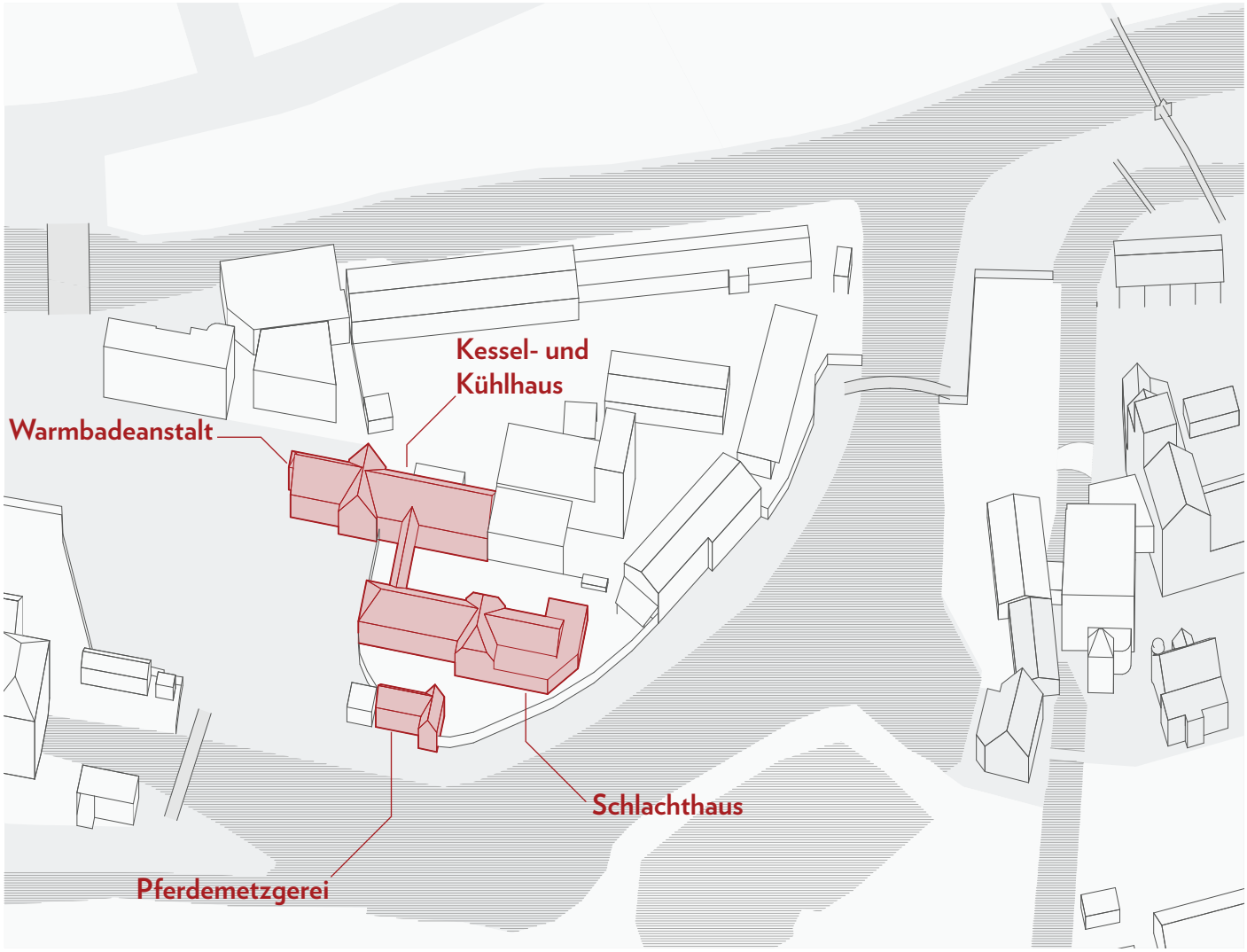
Die Warmbadeanstalt wird aktuell als Jugendwohnen und Fahrradwerkstatt, die Schlachthalle (im westlichen Teil des Schlachthauses) wird informell als Veranstaltungsraum der Subkultur e.V. genutzt, alle anderen Gebäudeteile sind ungenutzt oder werden als Lageräume verwendet. Das gesamte Ensemble ist im städtischen Eigentum. Der Gebäudezustand ist allgemein stark sanierungsbedürftig. Werden die Gebäude nicht bald saniert, werden sie durch Umwelteinflüsse weiter beschädigt, so dass eine spätere Sanierung deutlich kostspieliger ist.

Basis dieser Machbarkeitsstudie sind:

- Gutachten zur Baugeschichte, zum statisch-konstruktiven Zustand und zu notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen von Barthel & Maus am 4. Juni 2018 inkl. Textteil, Bestandspläne und Kostenschätzung
- Bedarfsplanung der Subkultur e.V. (erhalten von D. Walleit im Novemeber 2022)
- diverse historische Pläne (erhalten von D. Walleit im November 2022)

Parallel zur Bearbeitung dieser Machbarkeitsstudie werden folgende Untersuchungen/Projekte entwickelt, deren Zwischenergebnisse, wo möglich, berücksichtigt werden:

- Rahmenplan Kreativquartier von JOTT architectture and urbanism und stern landschaften.
- Rahmenplan Aumühle & Lände Entwässerungskonzept & hydrologische Erläuterung von Wipflerplan
- Lärmuntersuchung



Schlachthof auf der Lände



Projektlage auf der Lände mit städtischem Bauhof. Aumühle (inkl. Stadtsbibliothek) liegt gegenüber auf dem anderen Amperufer. Stadtzentrum und Einkaufsstraßen liegen nördlich und östlich des Projektgebiets. Foto: Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck

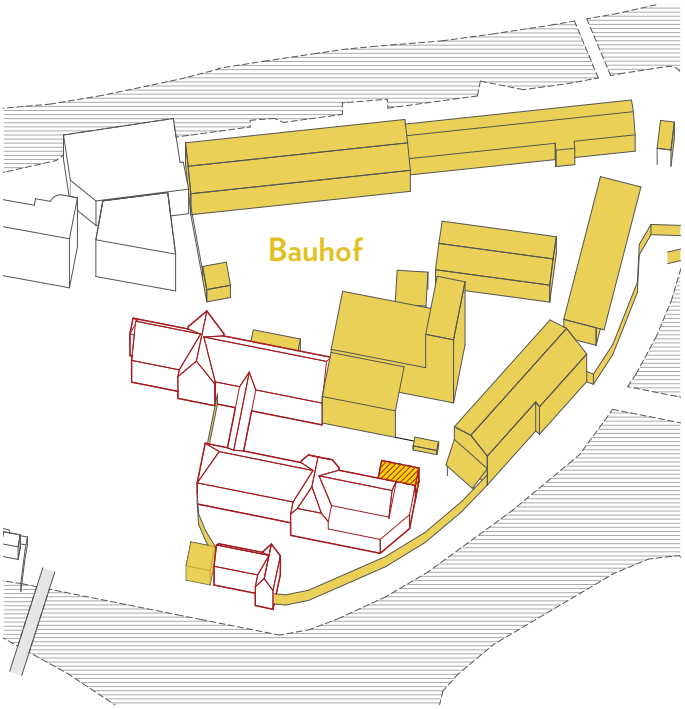
Denkmalschutz und planungrechtlicher Kontext

Die Gebäude des ursprünglichen Gebäudeensembles von 1911 stehen zusammen mit den ersten Erweiterungsbauten der 1920er und 1930er unter Denkmalschutz. Es ist aktuell kein B-Plan für diesen Bereich vorhanden, aber die Erstellung eines B-Plans auf Basis des Rahmenplans „Kreativquartier Fürstenfeldbruck“ ist in den kommenden Jahren vorgesehen.

Vorgesehener Abriss

Die ehemaligen Schlachthofgebäude sind aktuell in dem Gelände des städtischen Bauhofs eingebettet. Der Bauhof wird in den kommenden Jahren verlegt und die Gebäude abgerissen (um Platz für die Entwicklung des Kreativquartiers zu machen). Im Abriss enthalten sind Gebäudeteile, die direkt an die historischen Gebäude angebaut sind (ein Sheddach und einen Öltank) sowie mindestens ein Teil der 1950er Erweiterung des Schlachthauses.





1.2 RAHMENPLAN KREATIVQUARTIER

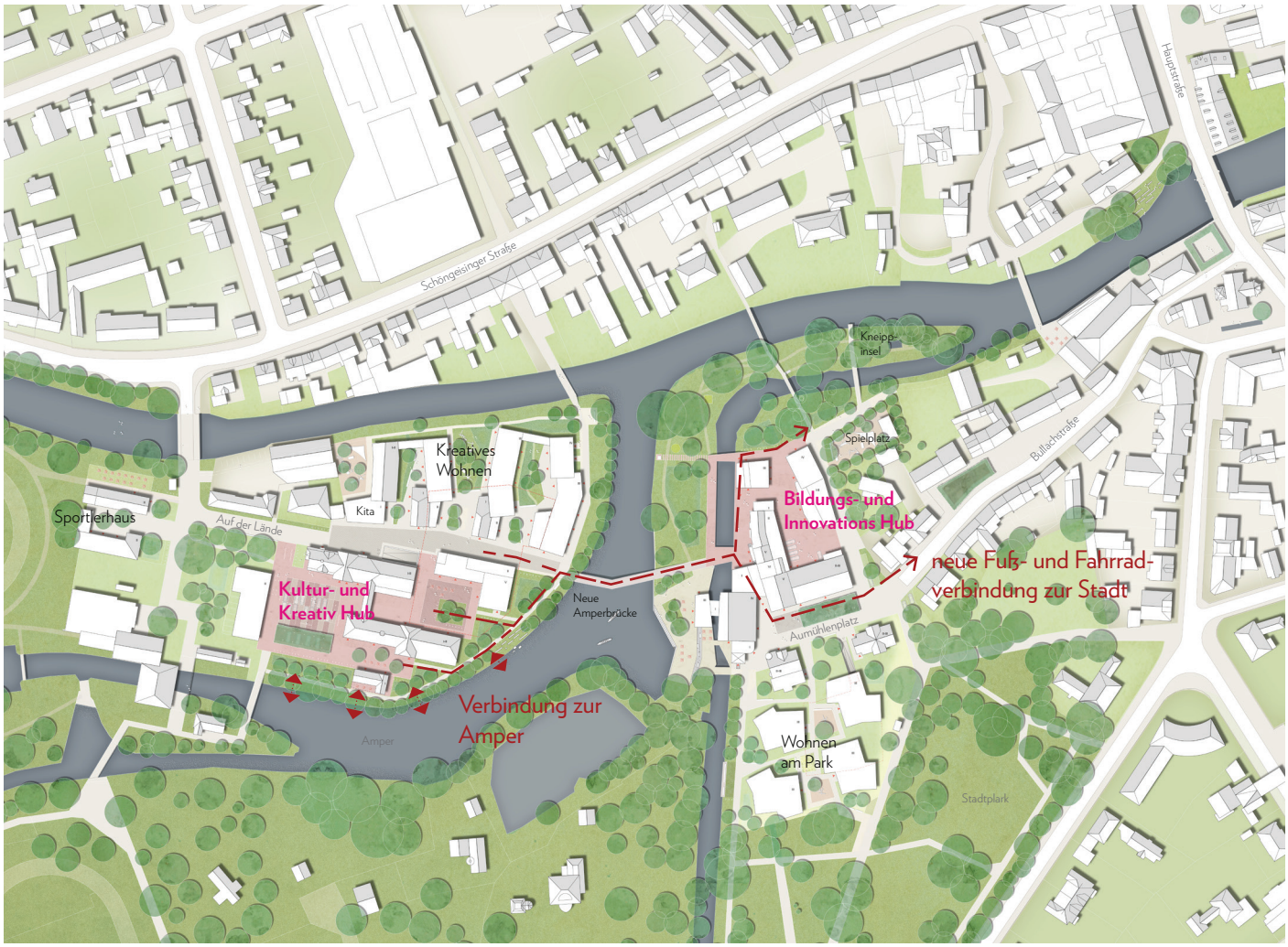
Vision Kreativquartier
Die Sanierung des ehemaligen Schlachthofs ist Teil des Rahmenplans für das neue Kreativquartier Fürstenfeldbruck. Das historische Gebäudeensemble wird durch zwei neue Baukörper ergänzt und zu einem Kultur- und Kreativhub entwickelt, mit Räumen für diverse kreative Arbeitsformen und Veranstaltungen. Der Hub ist einer von zwei wichtigen Kernbereichen des Masterplans und sein Erfolg wird für das Gelingen des neuen Quartiers maßgebend sein.

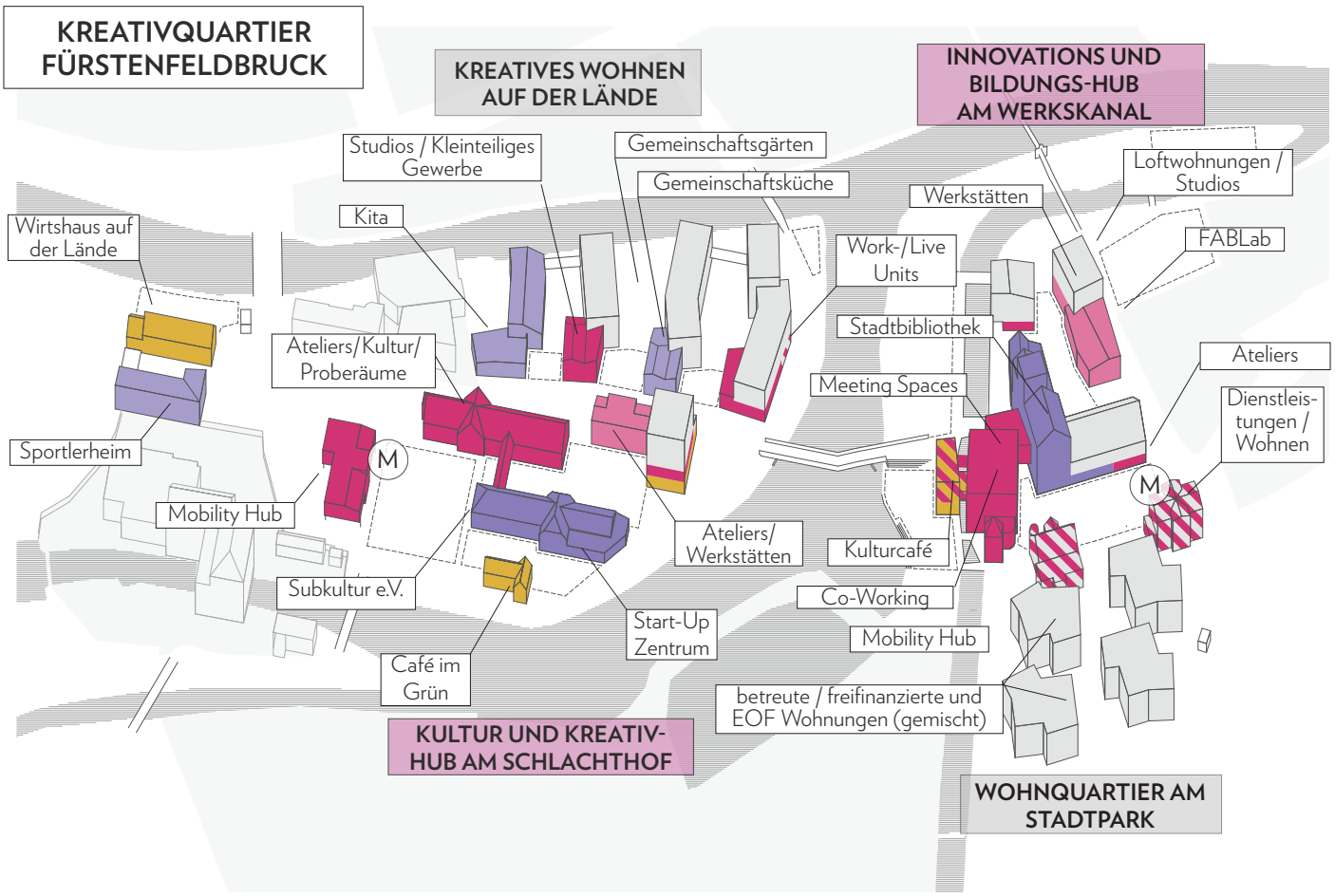
Der Rahmenplan wird den Kontext der historischen Gebäude stark verändern, die umgebenden Freiräume werden aufgewertet und vollständig neugeordnet, eine direkte Beziehung zwischen den Gebäuden und dem Grünraum am Amperufer wird ermöglicht und die Gebäude werden zu allen Seiten im repräsentativen, öffentlichen Raum stehen. Eine neue barrierefreie Brücke über die Amper wird eine direkte Verbindung zur Stadtbibliothek und Stadtzentrum eröffnen und dazu führen, dass die aktuelle Rückseite des Ensembles nach Osten zu einer Vorderseite wird.

Weitere Infos sehe Erläuterungsbericht des Rahmenplans.







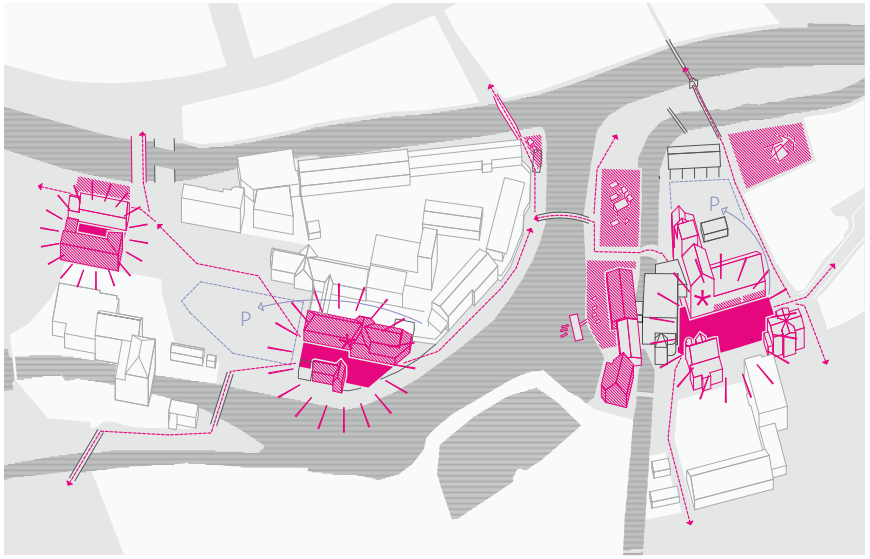


Prozessualle Entwicklung

Ein Kreativquartier entsteht nicht von heute auf Morgen, es benötigt eine nutzerorientierte prozessualle Entwicklung um erfolgreich zu sein.

Die Planung von Zwischennutzungen spielt für das Quartier eine wichtige Rolle. Die frühe Entwicklung des südlichen Teil des Schlachthofs wird als Impulsgeber für viele weitere Aktivitäten im Quartier vorgeshen.

Weitere Infos siehe Zwischennutzungsstudie



Vorgesehene 1. Phase der Entwicklung des Quartiers mit Impulsgeber Hub am Schlachthaus und Zwischennutzungen entlang des Amperufers.

1.4 BESTANDSANALYSE







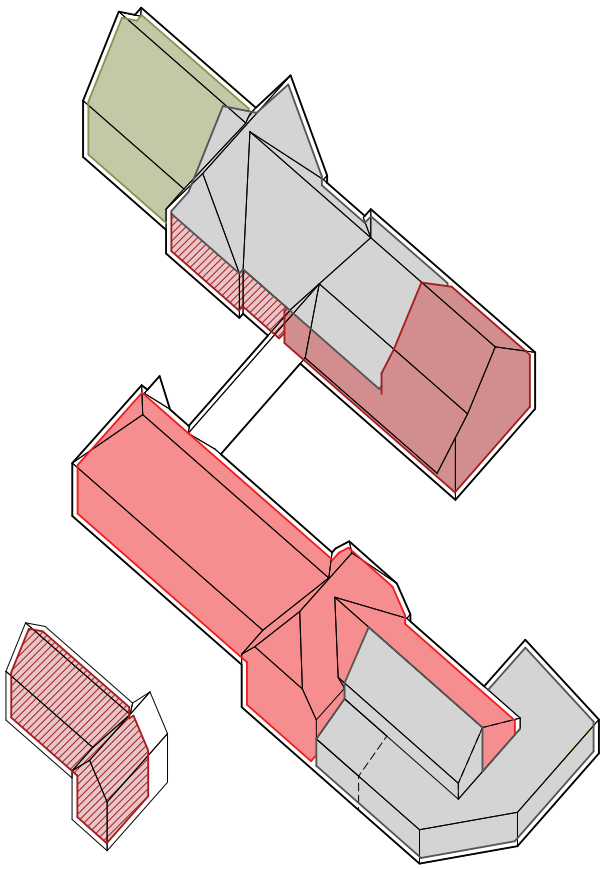




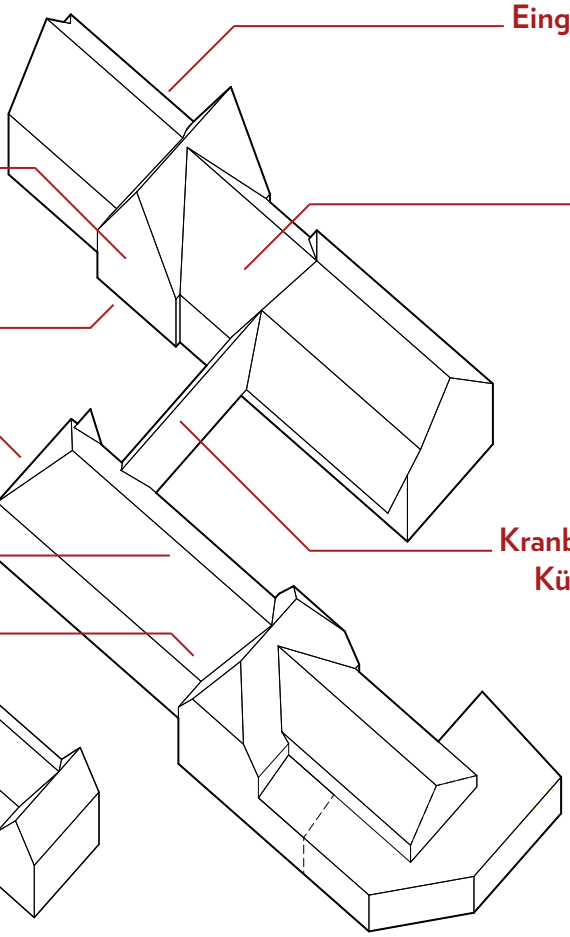
Charakter der vorhandenen Raumtypen
Die Räumichkeiten des Ensembles lassen sich in mehrere Kategorien von Raumtypen mit unterschiedlichen Charakteren unterteilen. Herausforderung für die Neuplanung ist es, die passenden Nutzungen für die unterschiedlichen Raumtypen zu finden.

1. Hallenartige Räume
2. Kühlräume : wenig Fenster, teilweise mit historischen Fliesen
3. Maschinenräume (oder ähnlich) : mit historischen Fliesen
4. Wohnartige Räume (inkl. ehemalige Badeanstalt)
5. Nebenräume : geringe architektonische Qualität

Für detailierte InfoS zu den Gebäuden siehe Gutachten von Barthel & Maus



Besonderheiten der Gebäudegestaltung
Eine besondere Qualität der Gebäude ist es, wie wenig sich verändert hat, seitdem sie nicht im Betrieb sind. Im Folgenden indentifiziert sind Besonderheiten, die für den Charakter des Ensembles besonders prägend sind.



Eingang in die Warmbadeanstalt

Bauzeitliche Fliesen und 1950er technische Einbauten im Maschinenraum

Wand und Bodenfliesen im 1900er Kühlräume

Große bauzeitliche Fensterformate mit filigranen Rahmen am Maschinenraum, Brüh- und Schlachthalle

Betonierte Lufthutze

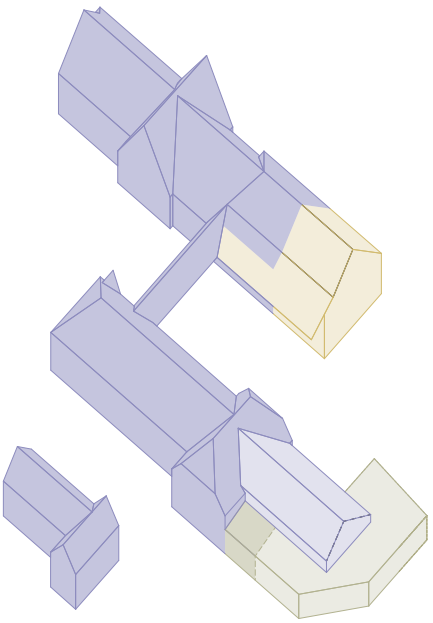
Kranbahn zwischen Schlacht- und Kühlhaus mit Erweiterungen in beiden Gebäuden

Bauzeitliche Eisenbetondecke in der Schlacht- und Brühhalle

Bauzeitliche Fliesen und Türen im Pferdemetzgerei

Bauzeiten
Die Hauptgebäude wurden als Ensemble von Adolf Voll von 1910-12 mit einer hohen architektonischen Qualität geplant. Trotz der stückweisen Erweiterung des Ensembles mit weniger architektonischer Qualität, hat das Ensemble sein Gleichgewicht und Zusammenhalt erhalten.

Weitere Info zur Gebäudegechichte siehe Gutachten von Barthel & Maus



Ursprungsbau (Adolf Voll) 1910/11

Erweiterung um ca. 1920

Erweiterung um ca. 1938

Erweiterung um ca. 1951

Erweiterung um ca. 1962

2.0 NUTZUNGSKONZEPT

2.1 STRATEGIE FÜR EINEN KREATIV- UND KULTURHUB

Entwicklung einer kreativen Nutzungsmischung
Maßgebend für den Erfolg des Projekts ist die Entwicklung einer robusten, dynamischen Mischung von Nutzungen und Nutzer, die selbst über die zukünftige Weiterentwicklung der Räumlichkeiten bestimmen können. Als „Kreativ Hub“ müssen Räume für unterschiedliche Formen von kreativer Arbeit, Räume für die Ausstellung von Kreativität sowie auch Treffpunkte für die Gespräche, die Kreativität inspirieren können, angeboten werden.

Prinzipien für einen Kreativ-Hub
- Synergien ermöglichen
- Doppelbelegung bevorzugen
- Gemeinschaftsbereiche anbieten
- Flexible Aufteilung erlauben
- Platz für größen Events machen
- Kritische Masse erreichen!

Vereinsräume
Seminarräume

Hybridnutzungen
Räume, die für gewerbliche sowie soziale, gemeinschaftliche Nutzungen (in kleineren Gruppen) oder für Ausstellungen genutzt werden können.

Einheitsgrößen: 50 bis 150 qm
Aktiv: tagsüber und abends

Subkultur e.V.
Proberäume

Musik und „Event“
Multifunktionale Veranstaltungsräume für Musik und andere kulturelle Events, plus Neben- und Proberäume.

Größe: 100 bis 200 Besucher
Aktiv: hauptsächlich abends, Proberäume evtl. tagsüber

Bar



Start-Up Zentrum

Ateliers
Flexible Arbeitsräume, die als Werkstätten oder Büros ausgestattet werden können.

Einheitsgrößen: 15 bis 150 qm (unterteilbar)
Aktiv: hauptsächlich tagsüber

Gewerbeeinheiten
Pop-Up Gewerbe

Gastronomie
Dienen als Treffpunkte für alle Nutzergruppen, ziehen Besucher von ausserhalb des Quartiers an.

Einheitsrößen: 50 bis 200 qm (unterteilbar)
Aktiv: hauptsächlich am Wochenende, in der Mittagspause, abends

Cafe im Grün
Restaurant



1. Kreativhof

1a.

- Erschließung und Adressbildung der kreativen Gewerbeeinheiten
- Kern des Kreativquartiers
- Aktivität hauptsächlich tagtüber

- befestigte Fläche (hochwertige Belag)
- evtl. einzelne Bäume
- mobliert als Treffpunkt, und evtl. für Gastronomie

2. Festplatz

- Parkplätze (im normalen Betrieb)
- gelegentliche Nutzung für Feste
- Eingangspunkt zum Schlachthof für Autofahrer

- überwiegend befestigte Fläche
- offene großartige Charakter
- Stadtbäume, Bodenmarkierung / Kunst

3. Musikhof

- Adressbildung für Subkultur
- Aktivität Tag und Nacht
- direkter zugang zum Ufer

- Hybrid aus grüne und befestigte Fläche
- intimer Charakter als „Oase“
- Bäume, temporäre Möblierung für Events und Gastro

4. Terrasse

- Außenraum für Cafe
- evtl. überdacht
- Materialität ähnlich zum Bestandsgebäude

5. Amperufer

- Fuß- und Radweg - Teil eines grünen Wegenetzes
- nicht befestigte grüne Fläche, Baumbestand
- romantischer Charakter

6. Zentrale Gasse

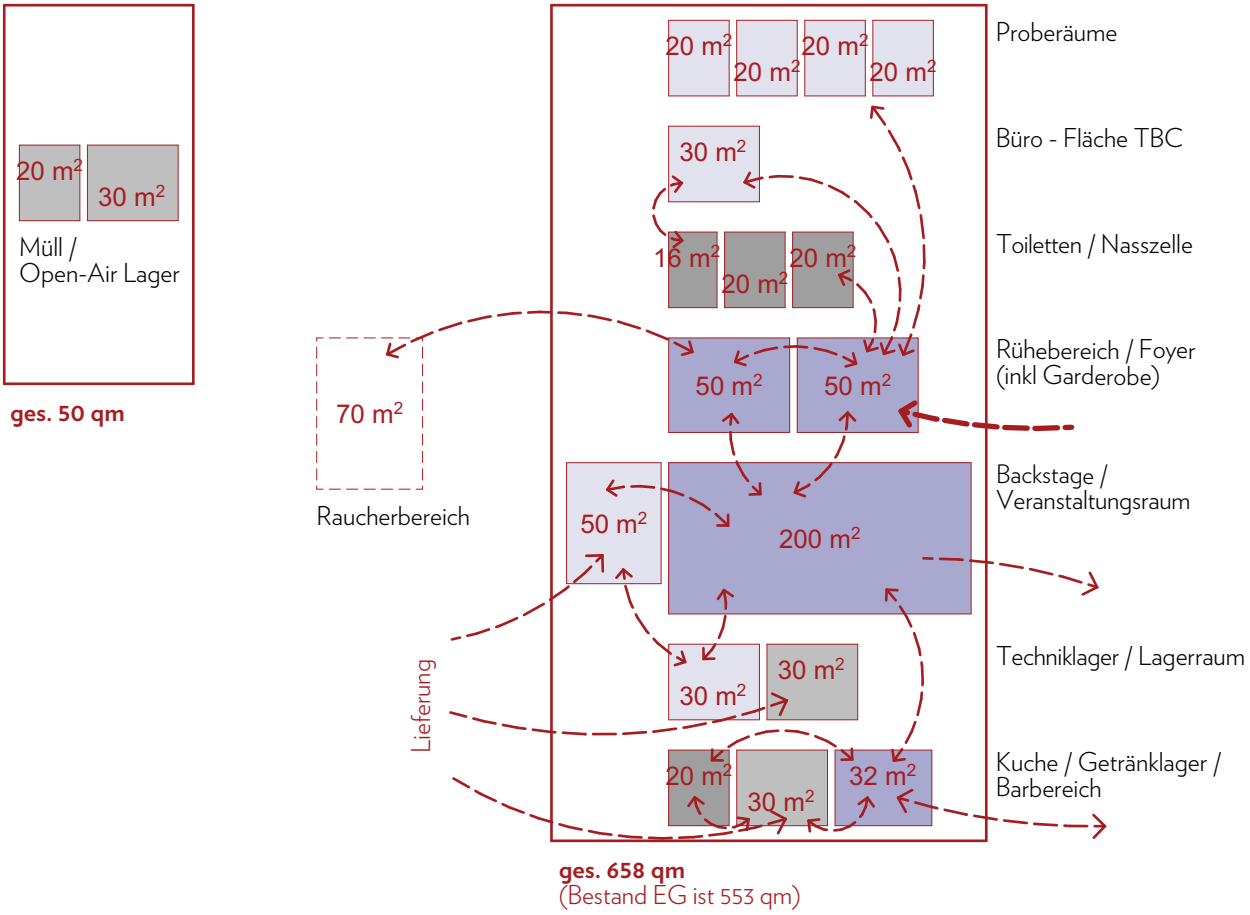
- funktionaler Erschließungsraum
- Shared-Surface
- Übergang zu Lände Nord

2.3 NUTZUNGSZIELE - SUBKULTUR E.V.

Ein neues Kapitel

Der Subkultur e.V. wird als Ankernutzer im Herzen des neuen Hubs liegen. Die Subkultur ist im Moment durch den Zustand ihrer Räumlichkeiten eingeschränkt. Die neuen erweiterten Räumlichkeiten werden neue Möglichkeiten bringen, die Subkultur auf professionellere Ebene zu betreiben, aber sie werden gleichzeitig diese neue professionelle Herangehensweise auch erforderlich machen.
Die Subkultur wird nicht nur die Verantwortung für mehr Räumlichkeiten, sondern auch für die Koordinierung der Aktivitäten von anderen Gruppen und Akteuren in diesen Räumen übernehmen.

Raumbedarf der Subkultur e.V.



Veranstaltungsraum
Foyer
Garderobe
Barbereich
Lounge

erhöhte Besucheranzahl
Jahresfeste
Zugang ins Freie
Rettungswege
Lieferungen

Backstage
Proberäume
Lagerräume
Werkstatt
Toiletten

SUBKULTUR

Der Subkultur e.V. wird...

...mehr Platz haben.

...Räume mit einer höheren Qualität haben.

...eine lanfristige Sicherheit bekommen.

...mehr Besucher empfangen können.

...mehr Verantwortung bekommen.

...mit anderen Gruppen zusammenarbeiten.

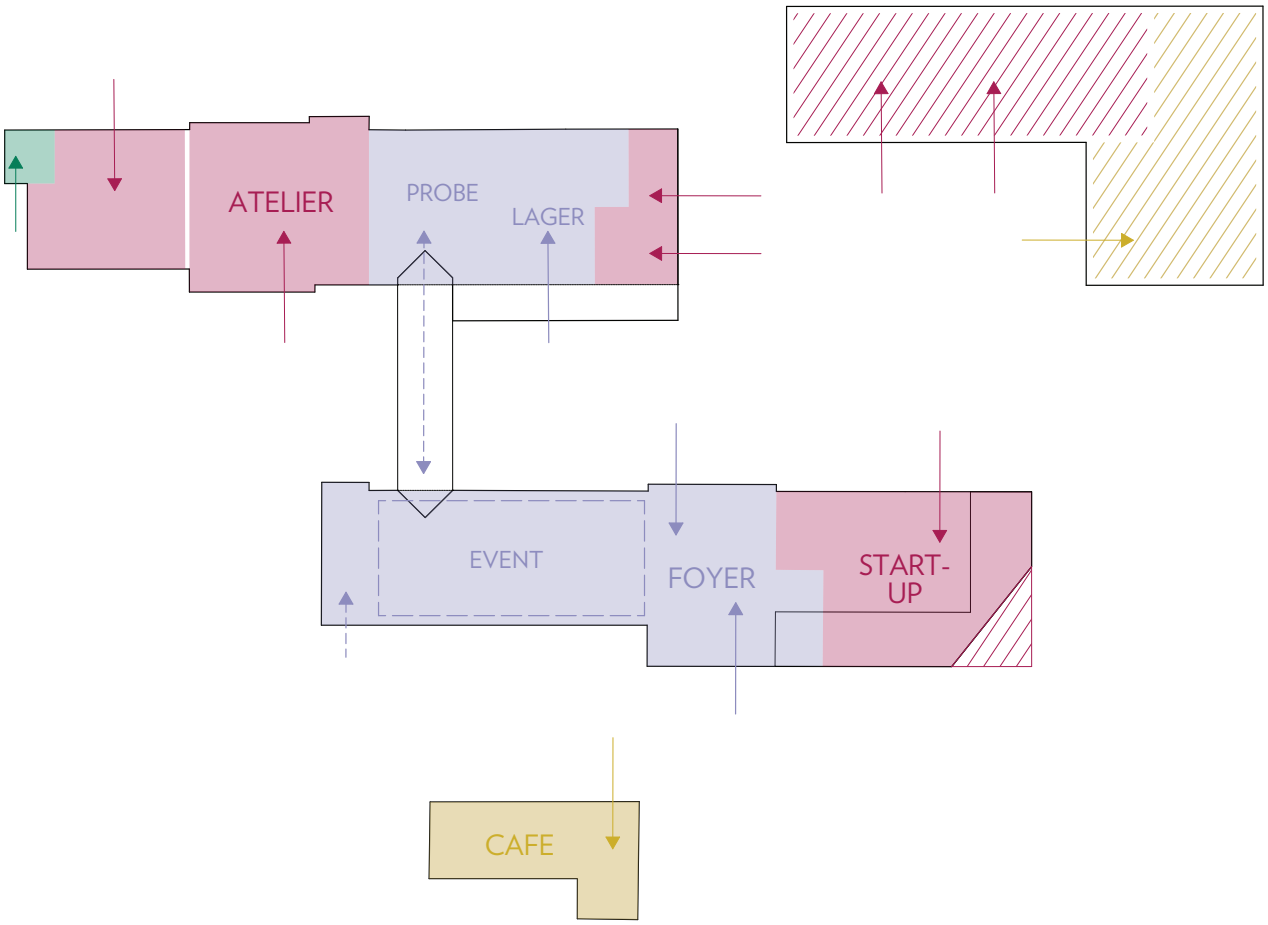
...Räume für andere Gruppen zur Verfügung stellen.

...das Kreativquartier öfter aktivieren.

...neue Möglichkeiten finden.

...mehrere Nachbarn bekommen, mit denen sie Synergien bilden können.

...neue Einrichtungen mit einem umfangreichen Angebot benutzen dürfen.



Bevorzugtes Szenario - Musik & Kreativität

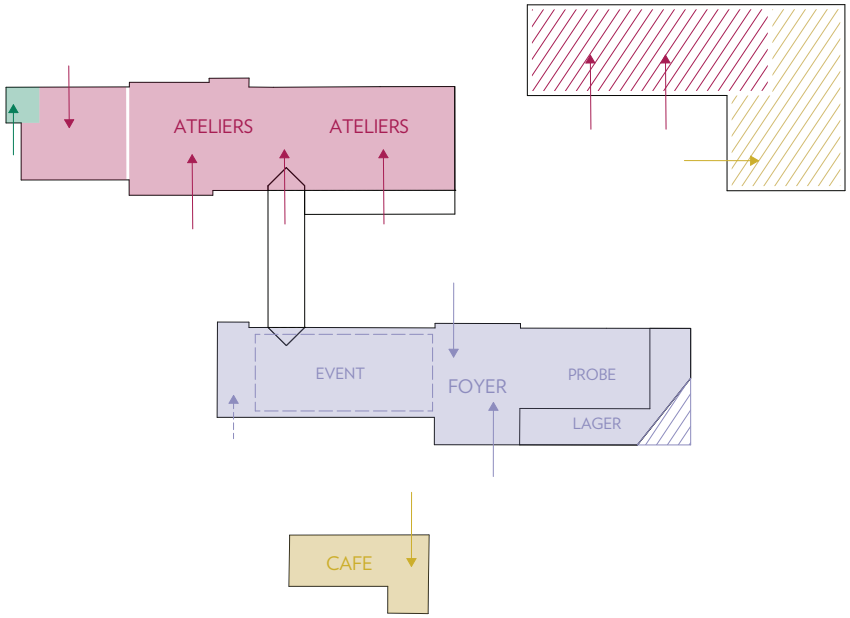
Nutzbare Fläche Subkultur : ca. 500 qm

Nutzfläche Start-Ups & Ateliers : ca. 600 qm

Cafe im Grün : ca. 100 qm

- Großer Subkultur Veranstaltungsraum und Foyer mit Platz für 200 bis 250 Stehplätze.
- Proberäume, Werkstatt und Lagerräume gegenüber vom Veranstaltungsraum im Kühlhaus (Verbindung unter der Kranbahn)
- Start-Up Zentrum im Schlachthaus Ost mit Zugang vom Kreativhof
- Ateliers und Werkstätten im Kessel- und Kühlhaus
- Caritaswohnen im 1.OG der Warmbadeanstalt erhalten.

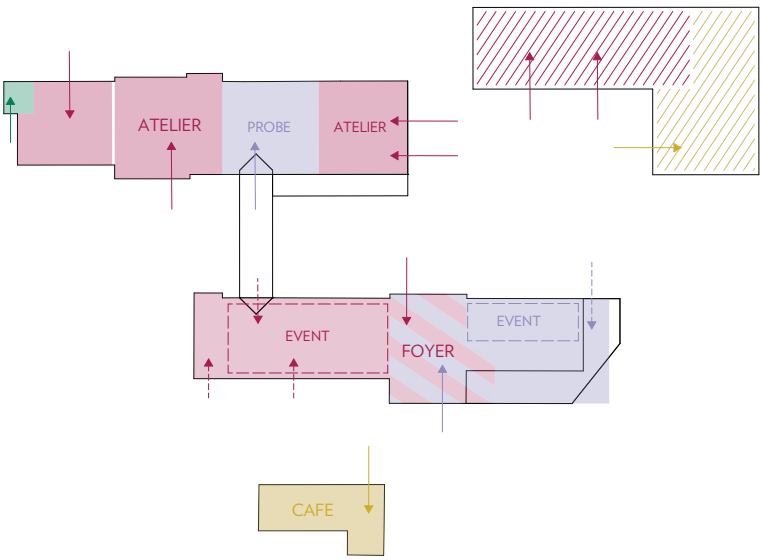
Andere Nutzungsszenarien, die im Laufe der Studie untersucht wurden.



Alternatives Szenario #1

Nachteile

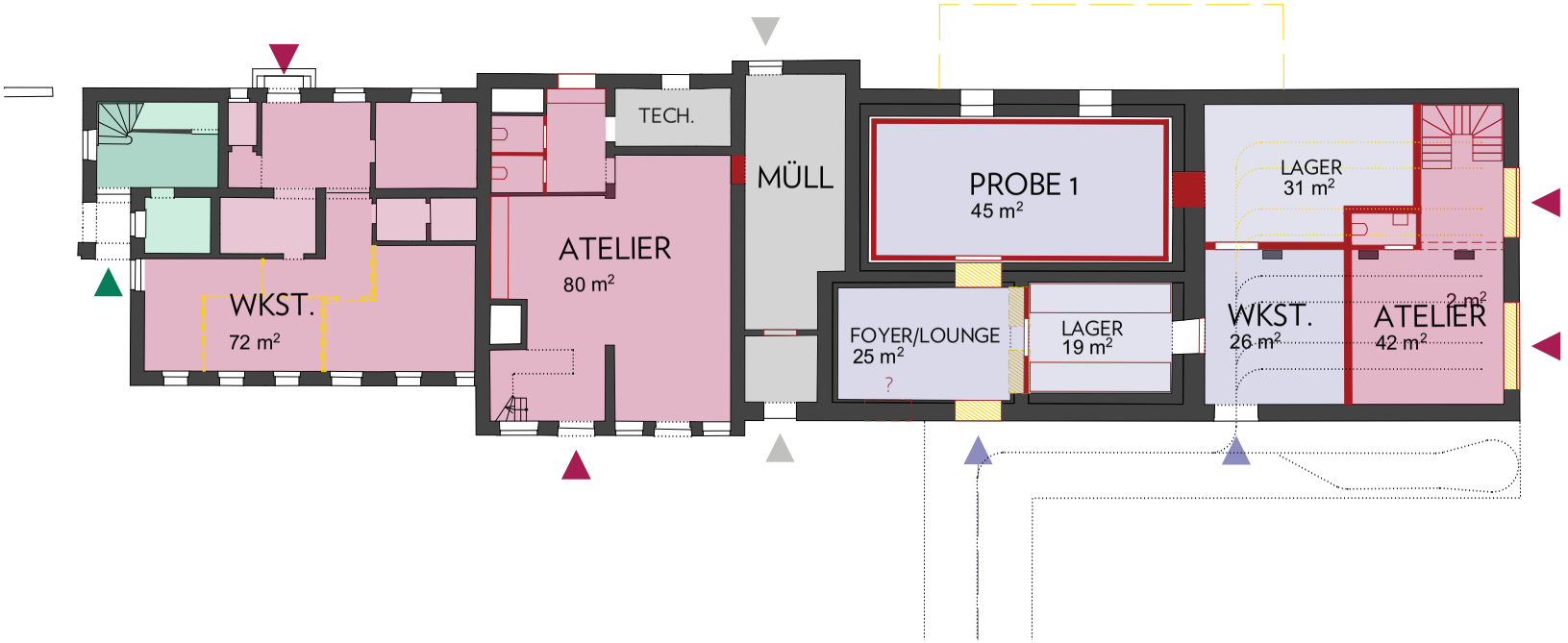
- Schlachthof Ost ist für Proberäume schlecht geeignet.
- Nicht repräsentative Lagerräume an der neuen „Vorderseite“ zur Amper, weit entfernt von Lieferzone.
- Die historischen Kühlräume sind für klassische Arbeitstätten schlecht geeignet
- Wenig Aktivität am Kreativhof



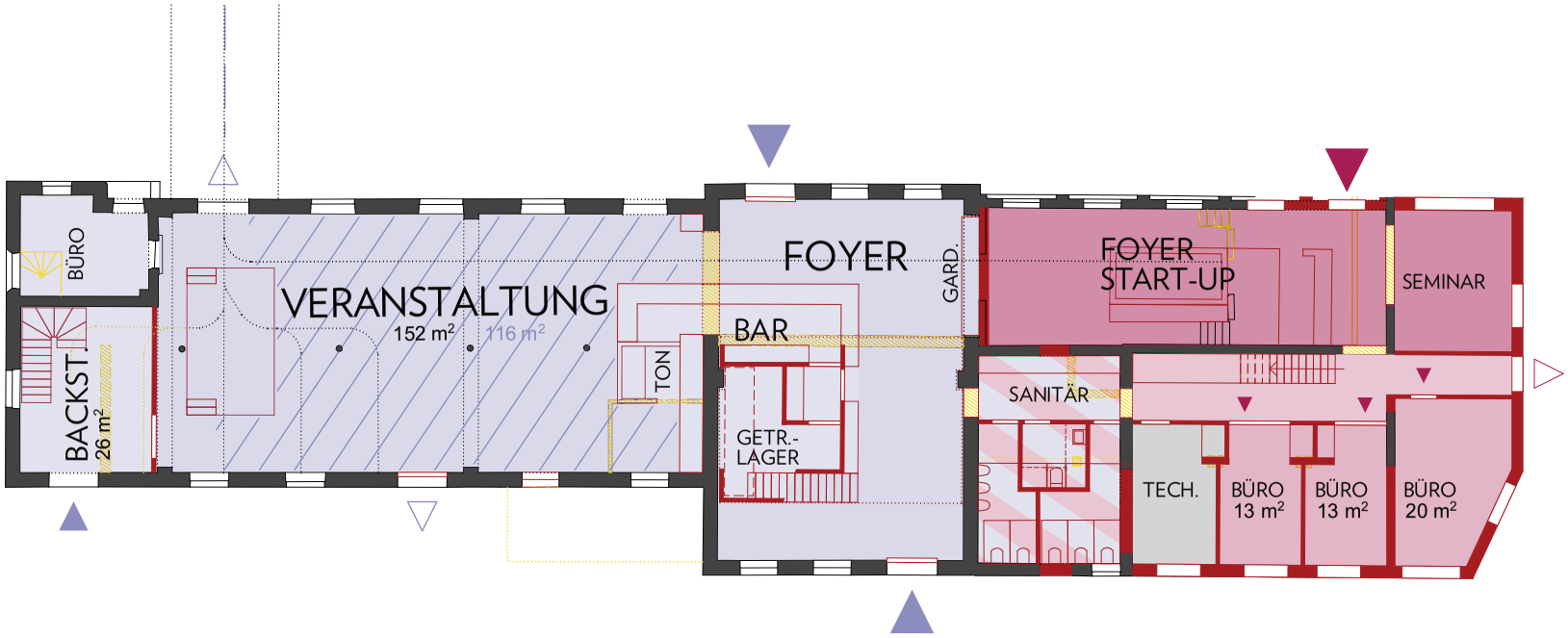
Alternatives Szenario #2

Nachteile

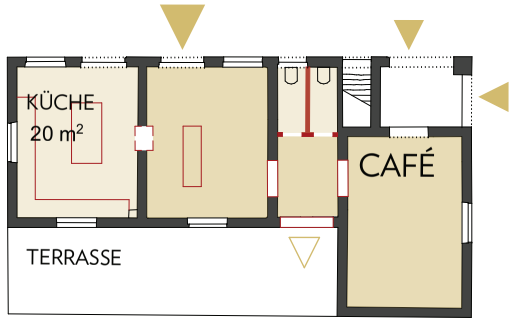
- Weniger Platz für die Subkultur
- Keine ausreichende Fläche für kleinere „Start-Up“ Einheiten vorhanden
- Genaues Nutzungsprofil des großen Veranstaltungsraums unklar



WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ERDGESCHOSS M1:250

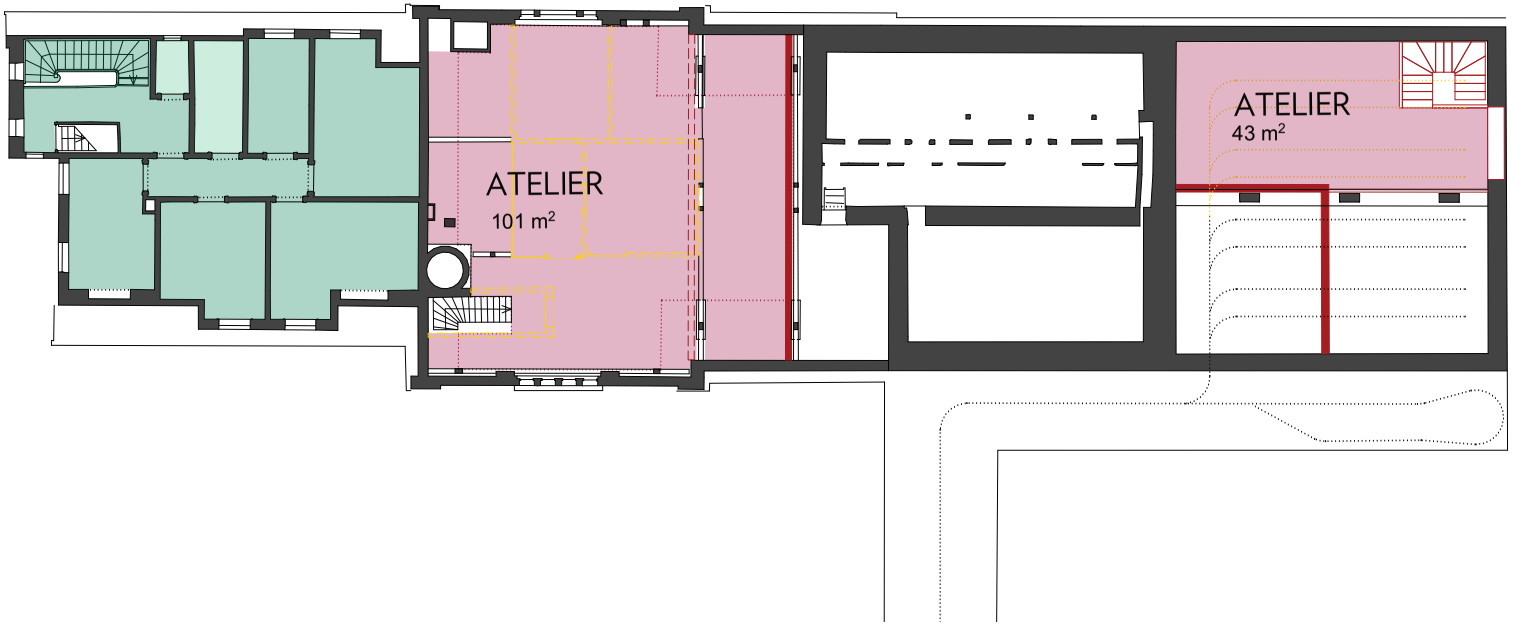


SCHLACHTHAUS - ERDGESCHOSS M1:250

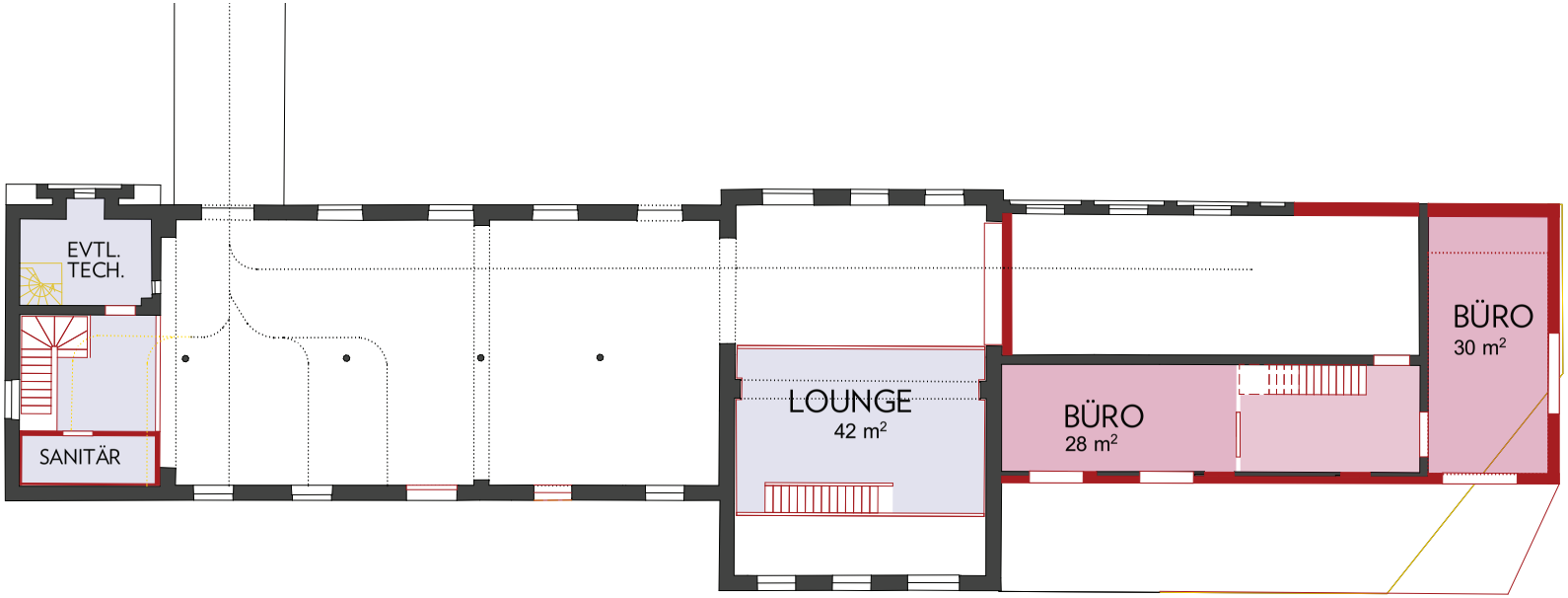


PFERDEMETZGEREI - ERDGESCHOSS M1:250

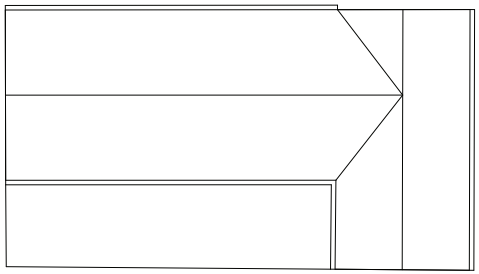
2.5 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO - GRUNDRISSE



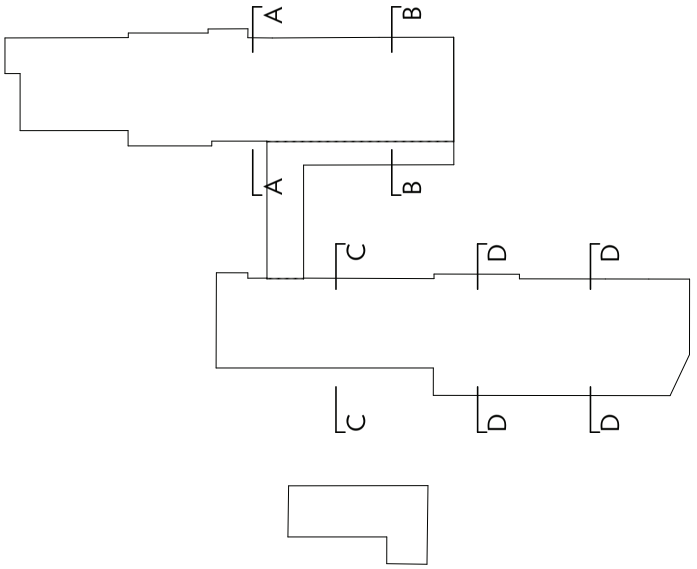
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ERSTES OBERGESCHOSS M1:250

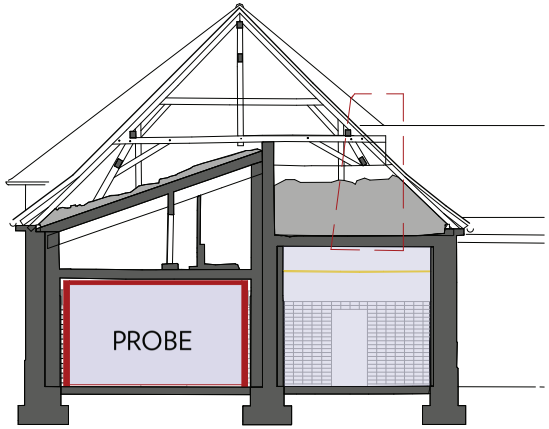


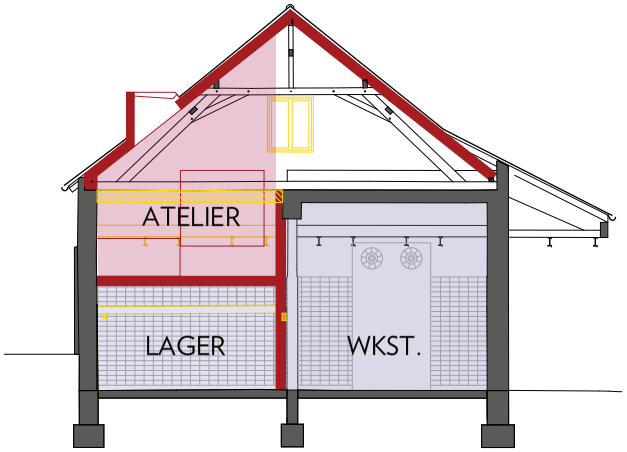
SCHLACHTHAUS - ERSTES OBERGESCHOSS M1:250



2.5 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO - GRUNDRISSE



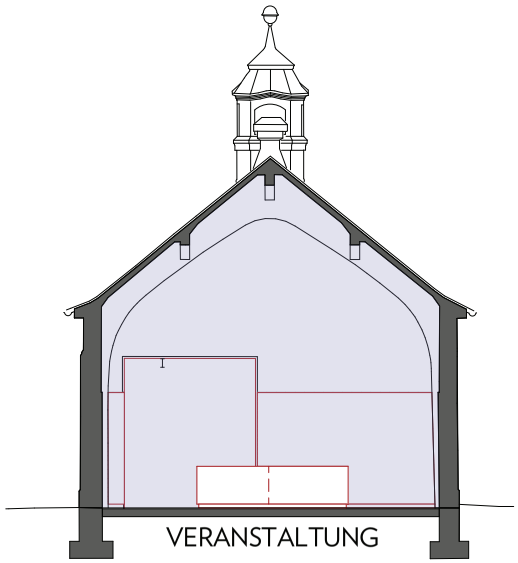




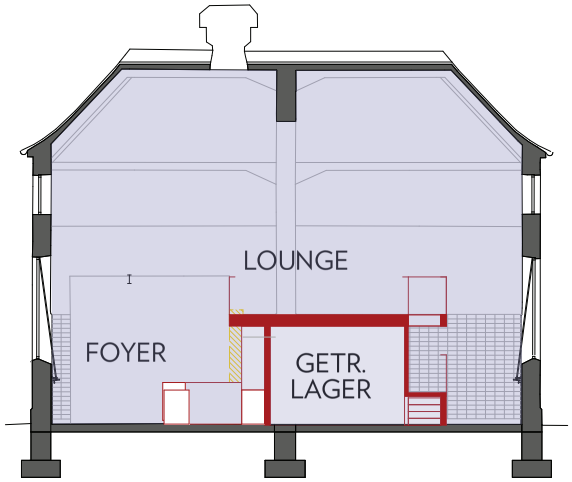
SCHNITT A-A - PROBERÄUME

SCHNITT B-B - WERKSTATT & ATELIERS

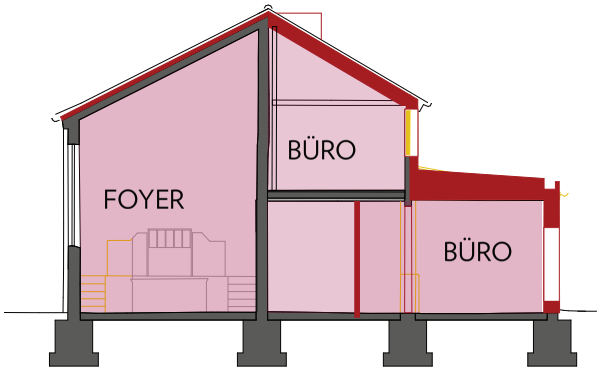
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - M1:250



SCHNITT C-C - SCHLACHTHALLE



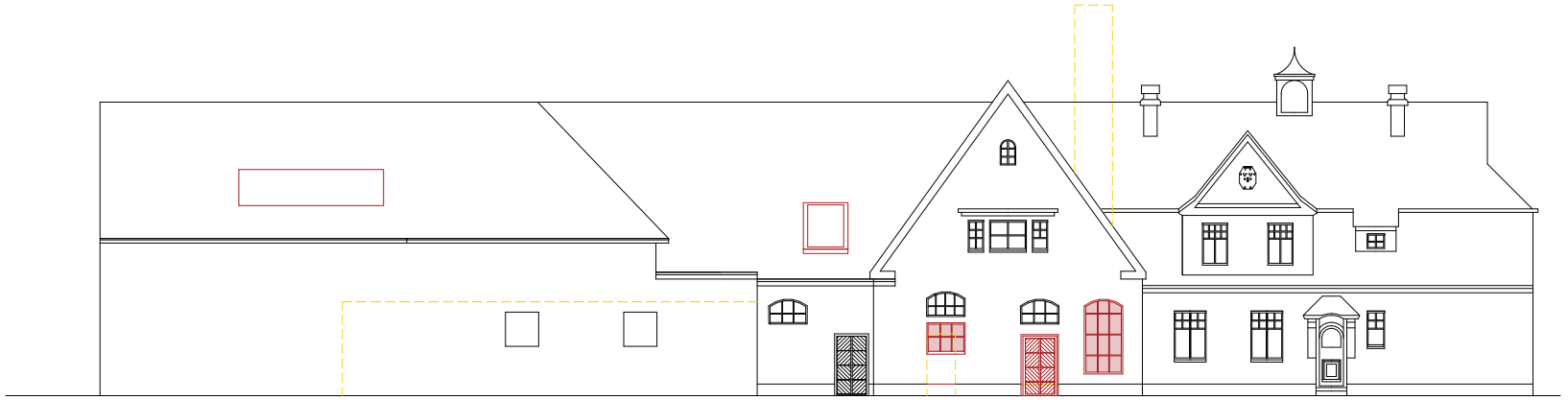
SCHNITT D-D - BRÜHHALLE



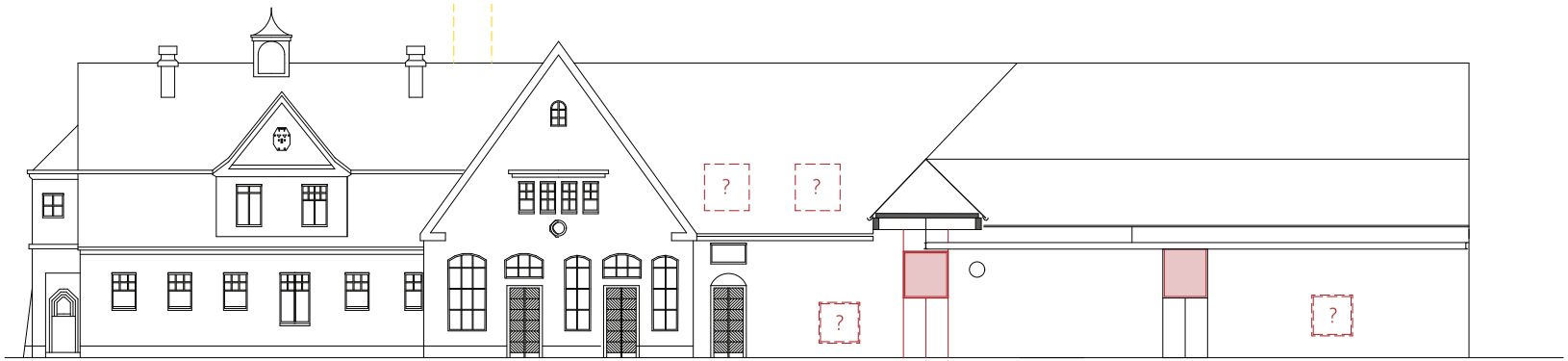
SCHNITT E-E - START-UP ZENTRUM

SCHLACHTHAUS - M1:250

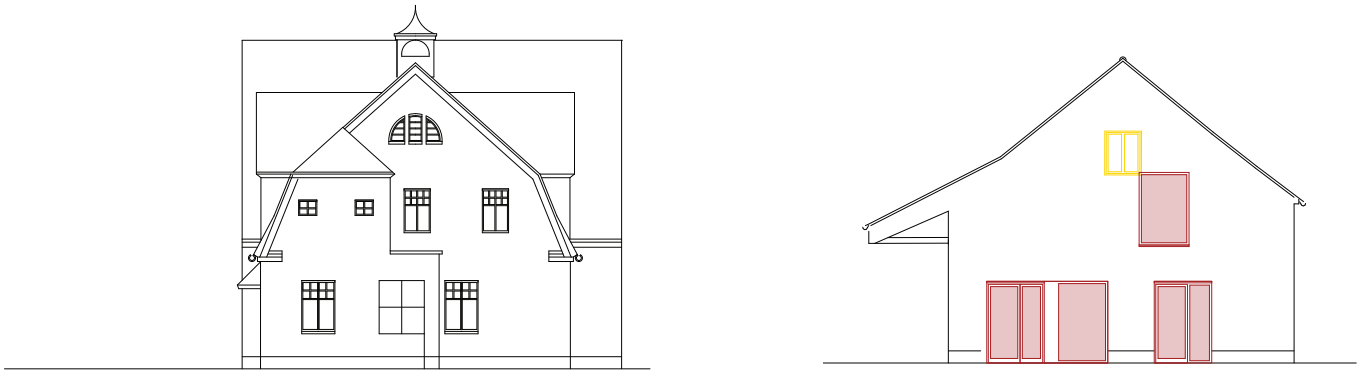
2.6 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO - SCHNITTE



WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ANSICHT NORD M1:250



WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ANSICHT SÜD M1:250



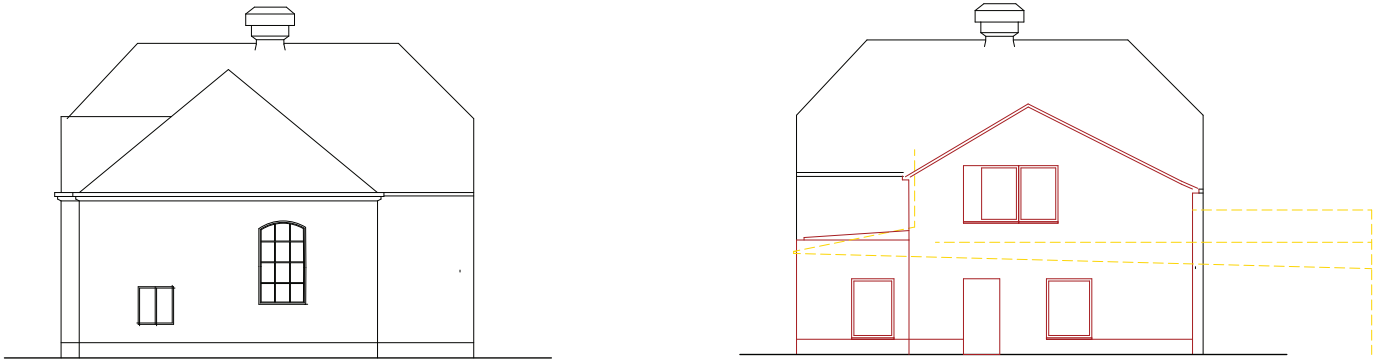
WARMBADEANSTALT / KESSEL- & KÜHLHAUS - ANSICHTEN WEST & OST M1:250



SCHLACHTHAUS - ANSICHT NORD M1:250



SCHLACHTHAUS - ANSICHT SÜD M1:250

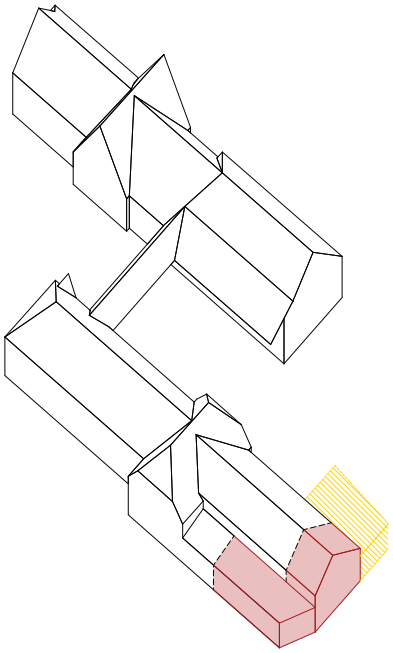


SCHLACHTHAUS - ANSICHT EN WEST & OST M1:250

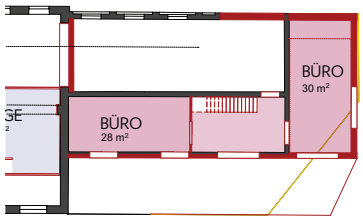
2.7 BEVORZUGTES NUTZUNGSZENARIO -ANSICHTEN

2.8 START-UP ZENTRUM - SCHLACHTHAUS OST

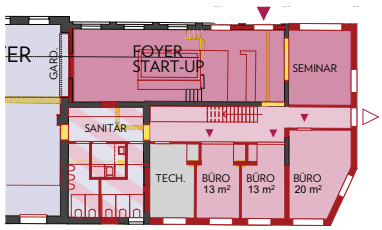
Varianten für ein Start-Up Zentrum
Die 1950er Erweiterung des Schlachthauses hat keine architektonische Qualität und befindet sich in einem schlechten Zustand. Für die Entwicklung des Bereichs gibt es drei Moglichkeiten:



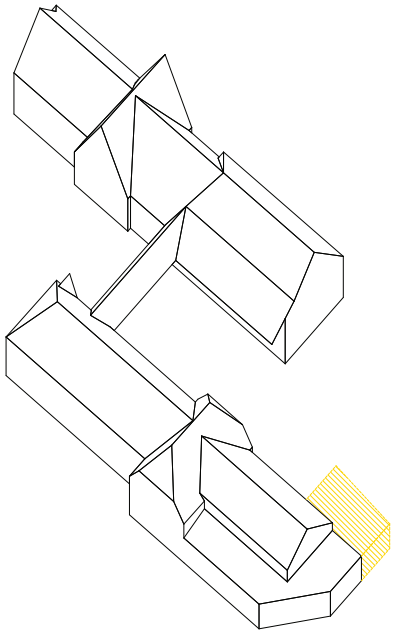
Variante 1 : Erweiterung
bis zu sechs Büroeinheiten
vermietbare Fläche : ca. 110 qm
Gemeinschaftsfläche : ca. 80 qm



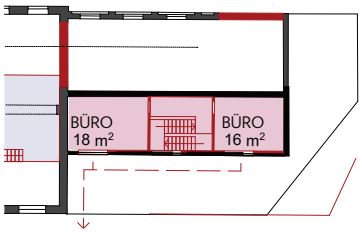
1.OG



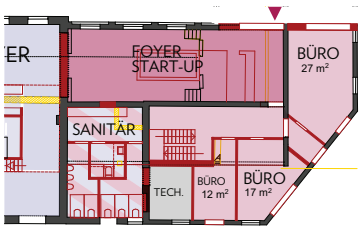
EG



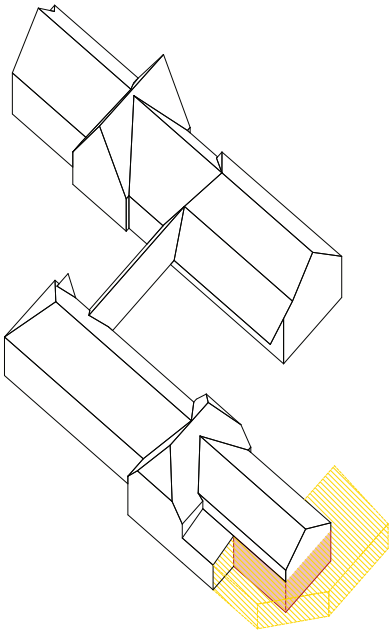
Variante 2 : Weitgehender Erhalt des Bestands
bis zu fünf Büroeinheiten
vermietbare Fläche : ca. 90 qm
Gemeinschaftsfläche : ca. 60 qm



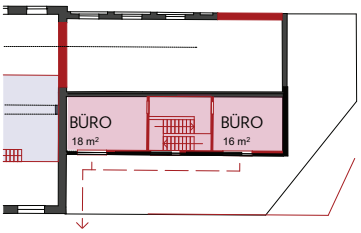
1.OG



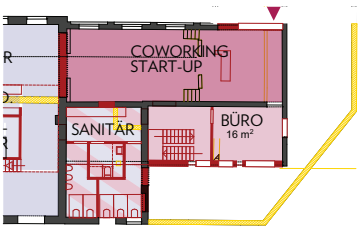
EG



Variante 3 : Abriss des Bestands
bis zu drei Büroeinheiten
vermietbare Fläche : ca. 50 qm
Gemeinschaftsfläche : ca. 60 qm



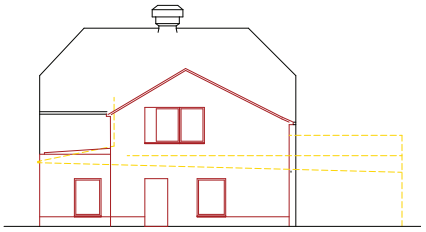
1.OG



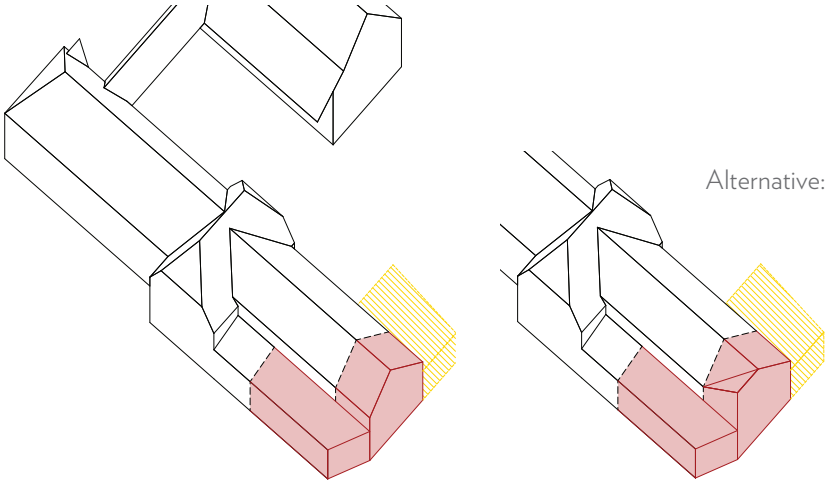
EG

Variante 1a. - mit der Amt für Denkmalschutz abgestimmte Grundvariante

Erweiterung der bestehende Dachform



Beispiel Ansicht



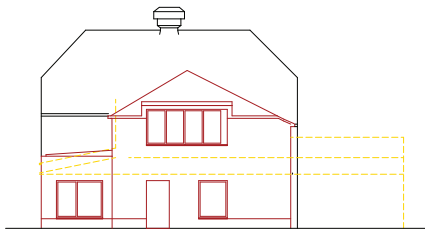
Gestalterische Herangehensweise für eine Erweiterung

Die hier oben dargestellte Variante 1a. dient als Basisvariante für diese Studie und Kostenschätzung und ist als denkmaltechnisch genehmigungsfähige Herangehensweise mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bereits abgestimmt. Diese Variante ist aus städtebaulicher und architektonischer Sicht möglich, aber suboptimal, weil es, durch eine Gleichbehandlung der wenig qualitätsvolle, spätere Erweiterung des Ensembles mit den ursprünglichen Gebäudeteilen, wenig Freiheit für den Entwurf erlaubt, um eine repräsentative Fassade zu der neue „Vorderseite" des Ensembles in Richtung Amper zu entwickeln. Der Gebäudeflügel wird in Effekt immer noch als „Rückseite" behandelt.

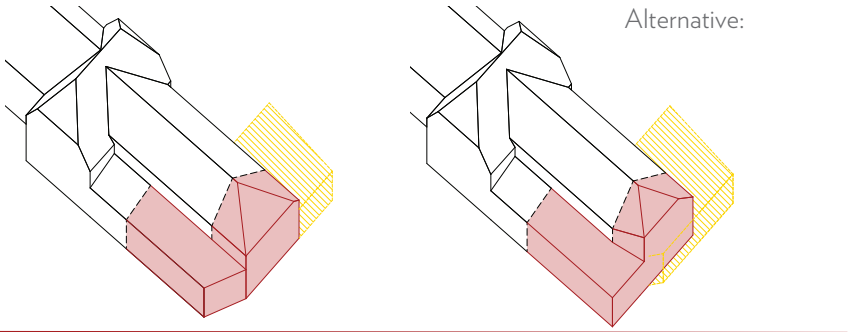
Eine weitere Untersuchung der unterschiedlichen Möglichkeiten soll in den nächsten Projektphasen unternommen werden. Beispiele dafür sind hier unten dargestellt:

Variante 1b.

Alternative mit Ausbau des Giebels als Walmdach

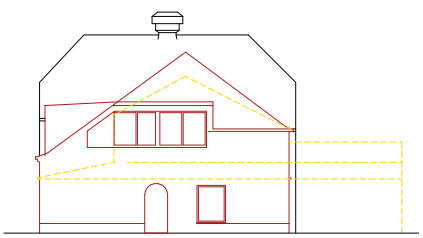


Beispiel Ansicht

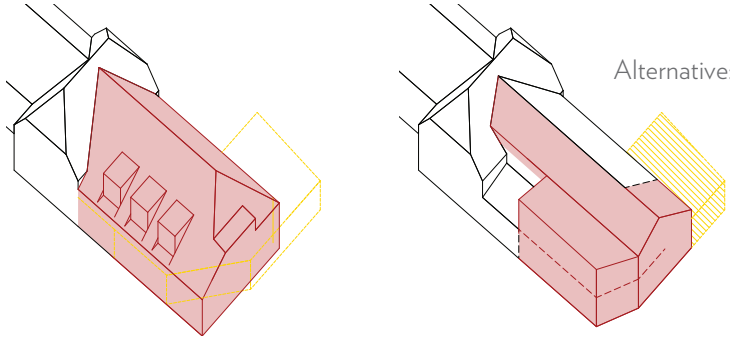


Variante 1c.

Alternative mit einer Konsolidierung des Dachforms



Beispiel Ansicht

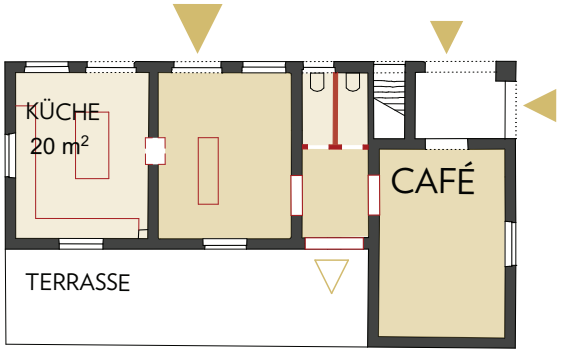


2.10 CAFE IM GRÜNEN - PFERDEMETZGEREI

Varianten für ein gastronomisches Angebot
Die Pferdemetzgerei soll als eine Art „Cafe im Grünen“ oder Biergarten mit Nutzung des Musikhofs und einer Terrasse auf der Südseite mit Blick zur Amper entwickelt werden. Der Betrieb des Cafés könnte mit der Subkultur verbunden werden oder unabhängig sein. Der Betrieb muss auf jeden Fall mit den Veranstaltungen der Subkultur koordiniert sein, sollte aber auch ein eigenes Angebot entwickeln und nicht nur für Veranstaltungszeiten gedacht sein.

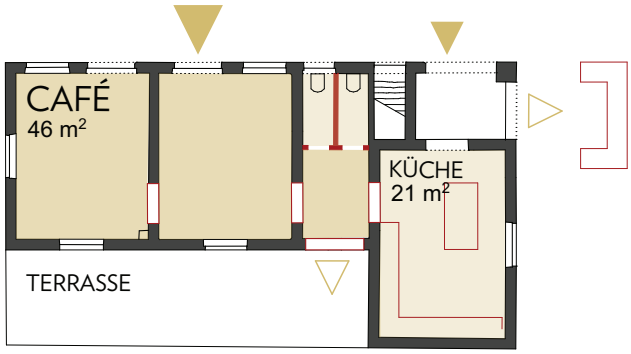
Eine Anordnung der Küche im Osten oder Westen des Gebäudes ist möglich. Eine Küche im Osten ermöglicht eine bessere Verbindung mit dem Freiraum, eine Küche im Westen erfordert weniger Durchbrüche in die Innenwände des Denkmals.

Variante Auschank im Innenraum





Variante Auschank im Freien/offene Küche







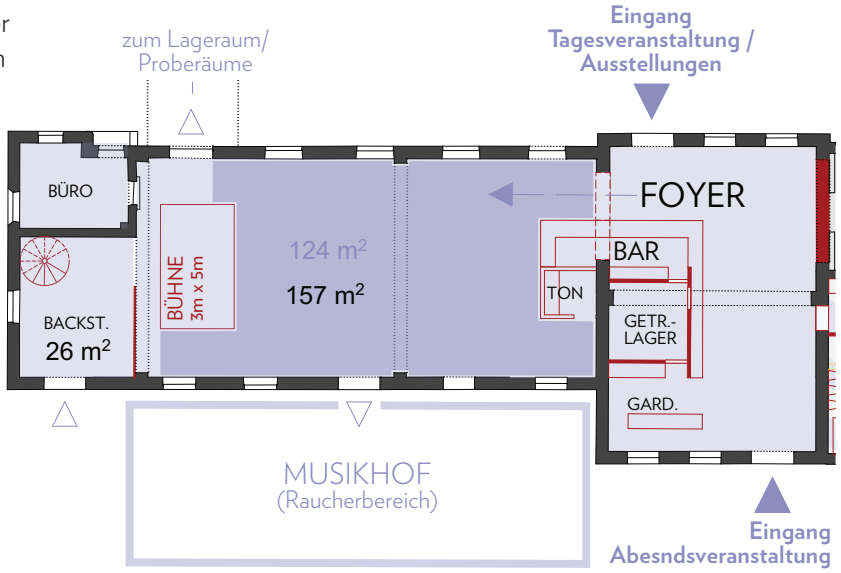


2.11 VERANSTALTUNGSRAUM - SCHLACHTHAUS WEST

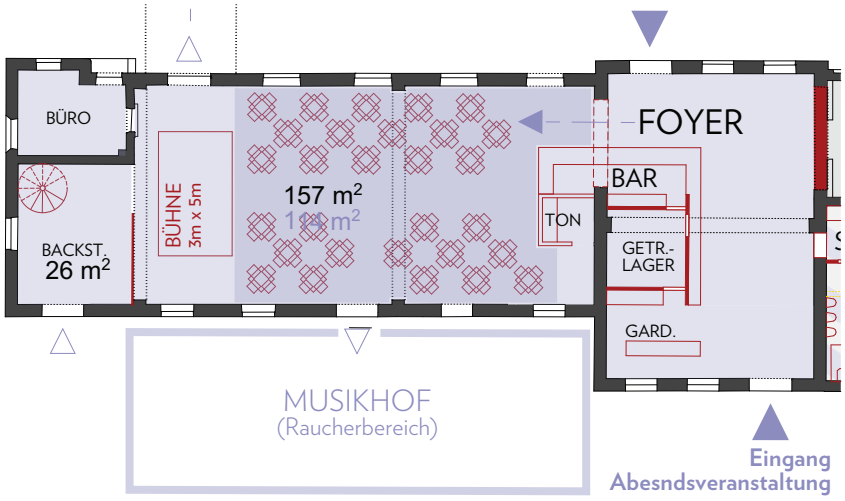
Nutzungsszenarien für den Veranstaltungsraum
Dargerstellt sind maximale Belegungen, alle Szenarien mit einer Bühne (3m x 5m) und Tondesk. Um Szenarien zu ermöglichen wird ein Stuhllagerraum erforderlich, das die Kapazität verringen könnte. Positionierung der historischen Einbauten sind noch nicht vermessen und können nicht berücksichtigt werden.

Szenario : Stehplätze
bis zu ca. 240 Personen
(evtl. -20 bis 40 Personen für Stuhllager)

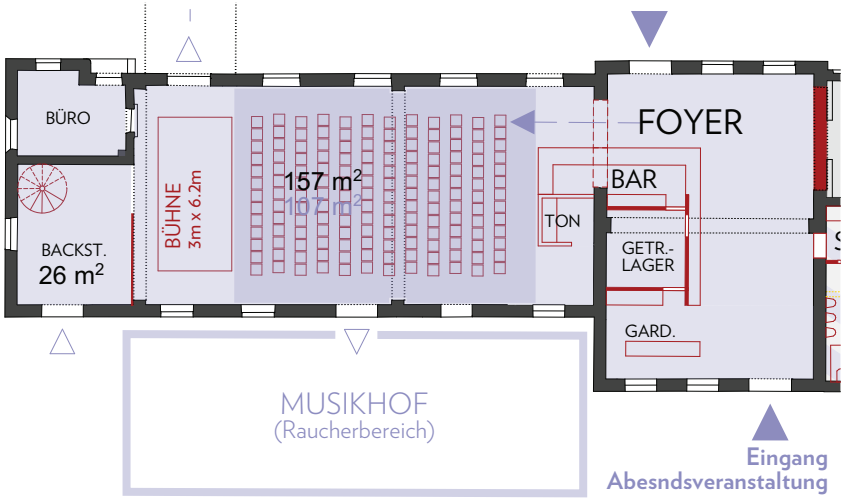
Eine Hybridnutzung mit Stehplätzen und teilweise mit Tisch- oder Sitzplätzen wäre auch möglich.



Szenario : Tischplätze (keine Küche)
bis zu ca. 115 Plätze
(theoretisches Maximum nach VStättV
ca. 115 Plätze)



Szenario : Bestuhlung
bis zu ca. 150 Plätze
(theoretisches Maximum nach VStättV
ca. 200 Plätze)

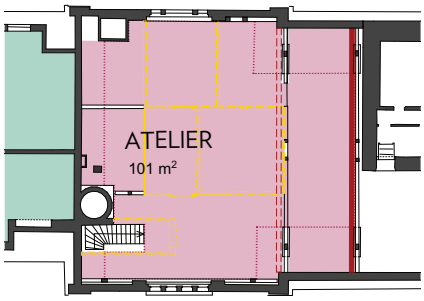


2.12 NUTZUNGSKONZEPT KESSEL UND KÜHLHAUS - WEST

Szenario : eine Ateliereinheit
1 Gewerbeeinheit evtl. Werkstatt
in EG, Büro in 1.OG
nutzbare Fläche ca. 180 qm

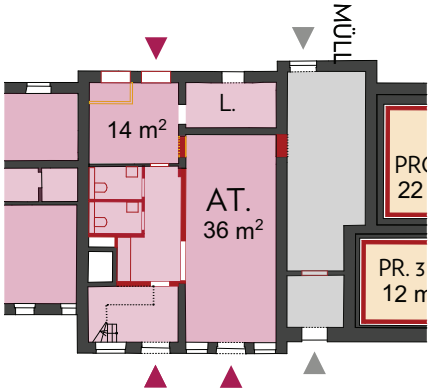


EG

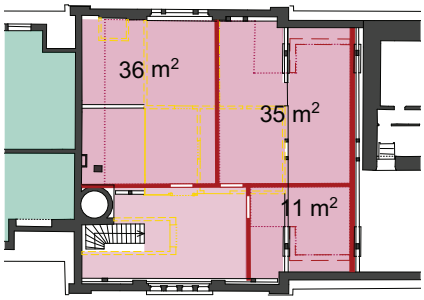


1. OG

Szenario : Start-Up Einheiten
5 Gewerbeeinheiten, mit 10 bis 35 qm
nutzbare Fäche ca. 130 qm
(extra Dachfenster erforerlich)

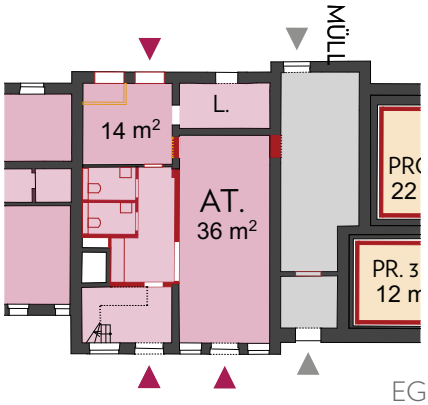


EG

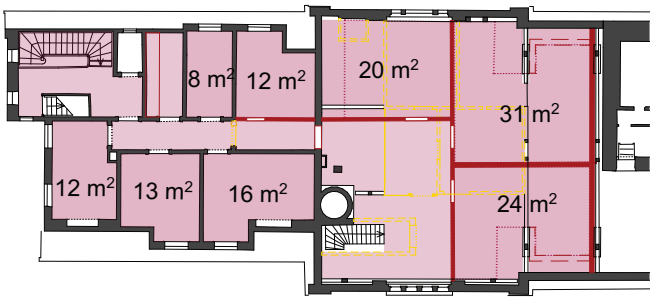


1. OG

Szenario : Start-Up Einheiten - Erweitert
bis zu 10 Gewerbeeinheit, mit 8 bis 35 qm
nutzbare Fläche ca. 130 qm
(extra Dachfenster erforerlich)



EG



1. OG

2.13 NUTZUNGSKONZEPT KESSEL UND KÜHLHAUS - OST

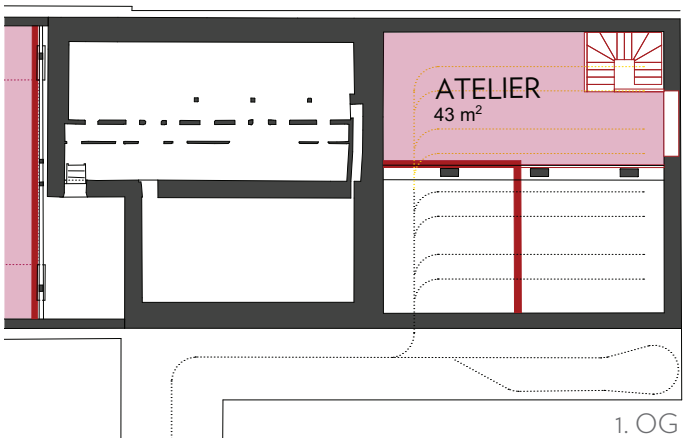
Ateliers und Proberäume

Die historischen Kühlräume sind für die meisten Nutzungen ohne große Veränderung schwierig zu nutzen, eignen sich aber, mit einem neuen akustischen Ausbau innerhalb der historischen Struktur, sehr gut für Proberäume. Hierfür sollte die ursprüngliche Eingangstür am Ende der Kranbahn wieder geöffnet werden, evtl. zusammen mit einem neuen Fenster zum Eingangsbereich.

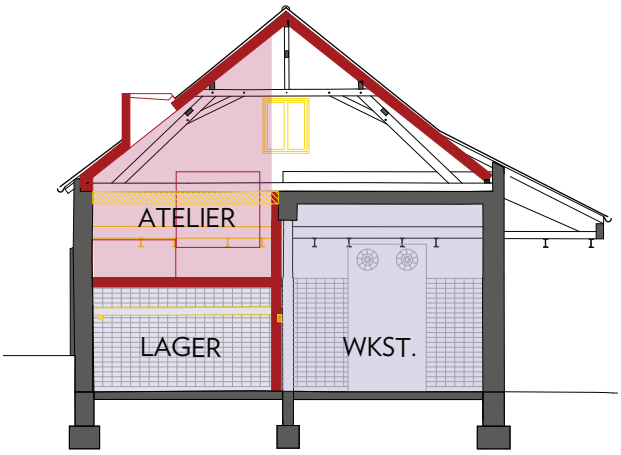
Die 1960er Erweiterung der Kühlräume wird für Ateliers, Lagerraum und Werkstätten genutzt, mit einem teilweisen Erhalt der Kranbahn im Innenbereich und neue Eingänge in der Giebelfassade.

Die historischem Technikräume im 1.OG werden unbenutzt erhalten.

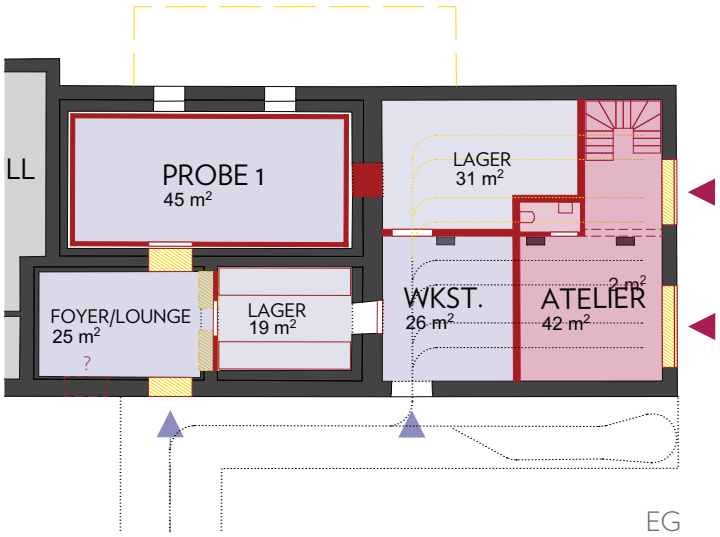




1. OG

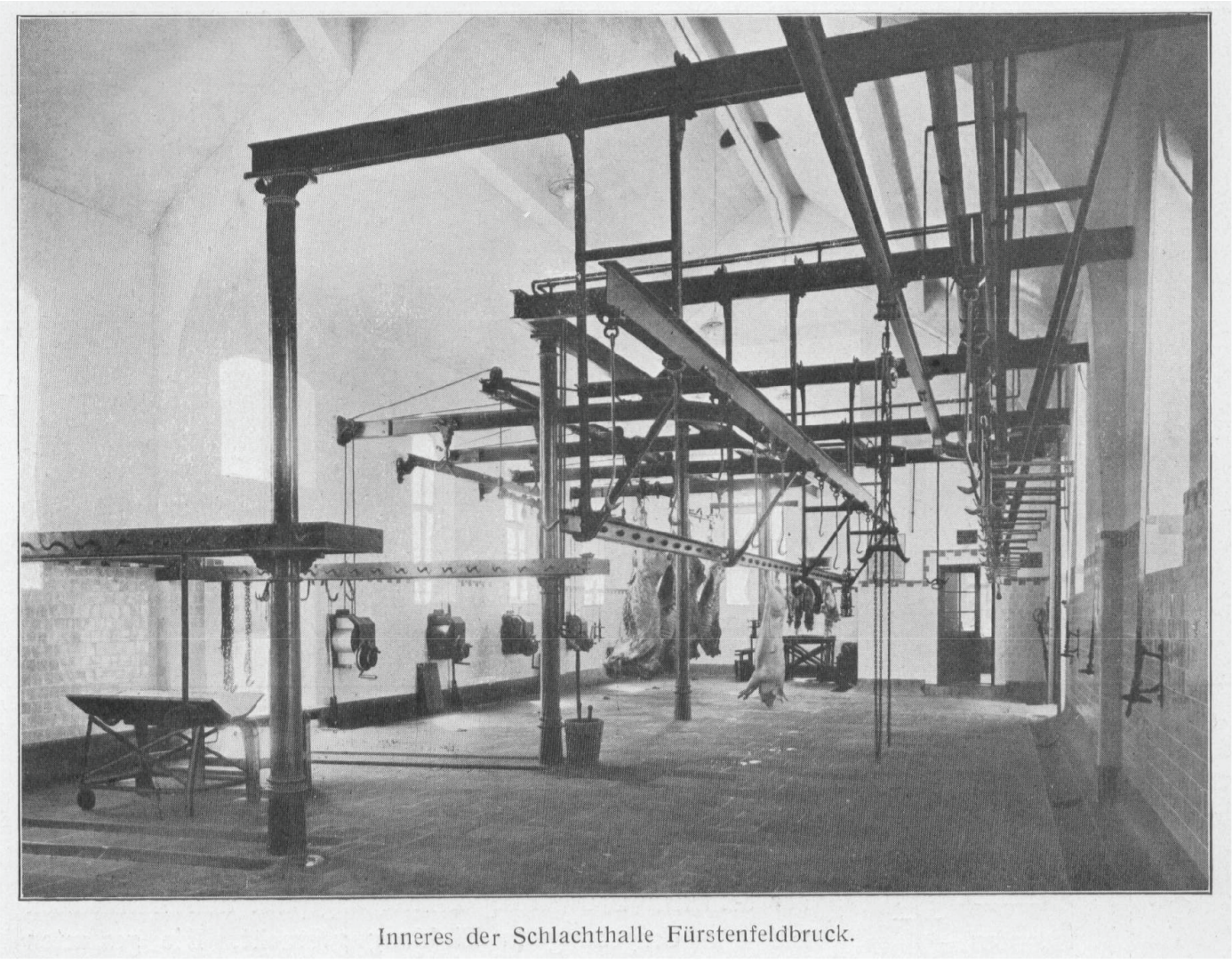


Regelschnitt



EG

2.14 VISION UND INSPIRATION



Inneres der Schlachthalle Fürstenfeldbruck.

Inspiration für die Gestaltung des Innenraums soll der Kontrast zwischen dem historischen Charakter als weißer, sauberer Raum mit schweren, dunklen funktionale Einbauten sein.
Foto : Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck

Beispielprojekte:
oben:
Snape Maltings,
Aldeburgh Music Centre,
Suffolk GB
von Haworth Tompkins, 2010
www.haworthtompkins.com

links:
Altes Pferdeschlachthaus
Karlsruhe, DE
von zwo/elf, 2019
www.zwo-elf.de

3.0 BAULICHE STRATEGIEN

3.1 ERTÜCHTIGUNGSMASSNAHMEN GEBÄUDERSICHERUNG

Ertüchtigungsmaßnahmen Statik/Gebäudesicherung
Sämtliche Bauteile müssen einer vollumfänglichen statischen Untersuchung und Bewertung unterzogen und entsprechend ertüchtigt werden. Hierzu zählen insbesondere das Prüfen der Eisenbetonkonstruktion mit den Materialkennwerten von Eisen und Beton, Bewehrung; die Rissprüfung und Injektion von Rissen, das Erkunden der Gründung des Kellers Pferdemetzgerei, die Prüfung des Lastabtrages an den Dach- und Deckenkonstruktionen sowie die Reparatur der Fensterstürze (u.a. Warmbadeanstalt Westen)

Im Gutachten des Büros Barthel- und Maus aus dem Jahr 2018 wurden bereits wesentliche Maßnahmen identifiziert (neben der Neudeckung schadhafter Stellen der Dachdeckungen u.a.: Abstrebung / Verstärkung des Auflagers der Firstpfette in der Warmbadeanstalt; Ertüchtigung des Auflagers der Firstpfette des südlichen Zwerchgiebels; Freilegung / Belüftung des eingemauerten Dachfußes im Kessel- und Kühlhaus; Ertüchtigen der gestörten Dachkonstruktion im Bereich der nachträglichen Erweiterung des Luftkühlers (Nordseite); Verstärken der Anschlüsse der Kühlhalle an den Altbestand (Auflager Firstpfette, neue Mittelpfetten...); Ergänzung der Längsaussteifung Kühlhalle; Ertüchtigen der Holzverbindungen Kühlhalle)

Für weitere Info zur Gebäudegeschichte und-zustand, inkl. einer Abbildung der erforderliche Maßnahmen, siehe Gutachten von Barthel & Maus




Foto Barthel & Maus







3.2 WEITERE ERTÜCHTIGUNGSSTRATEGIEN

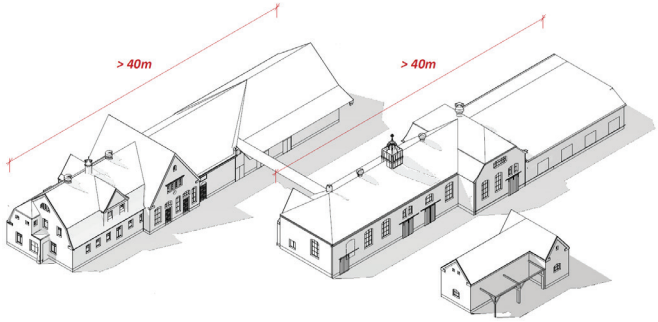
Brandschutzertüchtigung

Für die gemäß Machbarkeitsstudie intendierte Nutzung sind die bestehenden Bauteile (tragende, aussteifende Bauteile, zukünftige Trennwände, Decken sowie die Brandabschnittstrennung) hinsichtlich der brandschutztechnischen Qualitäten zu prüfen und ggf. zu ertüchtigen. Es handelt sich im Wesentlichen um Gebäude der Gebäudeklasse 3 (feuerhemmende BT). Höhere Anforderungen können je nach konkreter Nutzung und konkreter Planung durch die Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung gestellt werden (z.B. Feuerwiderstand der Bauteile, Lüftungsanlagen). Ebenfalls relevant, wenn auch bauantragsrechtlich nicht betrachtet, sind Vorgaben aus der Arbeitsstättenverordnung (z.B. Türbreiten).

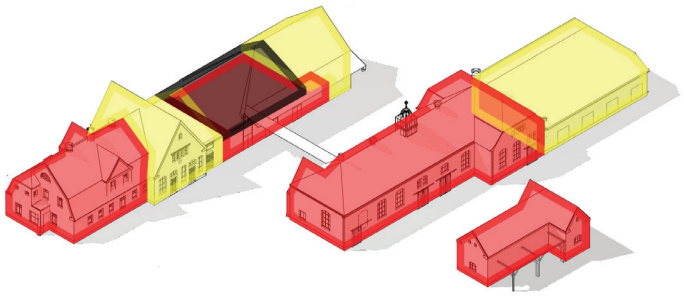
Da die Gebäude länger als 40m sind sowie über mehrere Nutzungseinheiten verfügen ist eine entsprechende Brandabschnittstrennung erforderlich. Hierzu sind Deckenbereiche, bestehende Wände sowie Giebelständige Dachflächen (zum angrenzenden Abschnitt) zu ertüchtigen. Gemäß der aktuellen Planung sind Dachbereiche vor aufgehenden Wänden mit Öffnungen vorhanden. Diese Dachfläche ist ebenfalls entsprechend der Decken zu ertüchtigen.

Die Anforderungen gelten für die neuen Bauteile analog.

Weitere Anforderungen ergeben sich dann entsprechend an die Öffnungsabschlüsse (Innentüren) sowie ggf. an die anlagentechnische Ausstattung (z.B. Entrauchung; Rettungswegkennzeichnung)



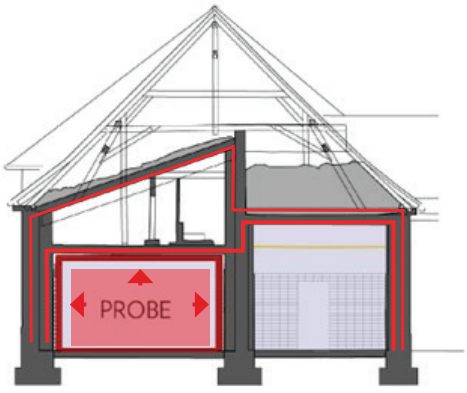
Die Gebäudelänge beträgt z.T. mehr als 40m.

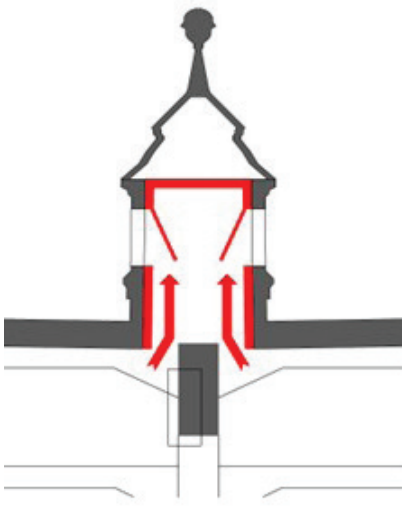


Im Objekt sind verschiedene Nutzungseinheiten sowie ungenutzte Dachräume vorgesehen.

Ertüchtigung Schallschutz

Der Schallschutz kann bei den einzubringenden neuen Bauteilen (z.B. Deckenaufbauten mit Trittschalldämmung; neue Wände; neue Fenster und Türen) gut realisiert werden. Besondere Anforderungen bestehen an die Fenster und Dachöffnungen (Lufthutzen) im Schlachthaus sowie im Bereich der neu vorgesehenen Proberäume im Kessel- und Kühlhaus. Nach der Planung der Machbarkeitsstudie könnten bei letzteren Schallschutzwände, -böden und -decken zerstörungsfrei in die bestehenden Räume eingebaut werden. Die Lufthutzen können mit einem innenseitigen Rauchableitungsabschluss versehen werden.

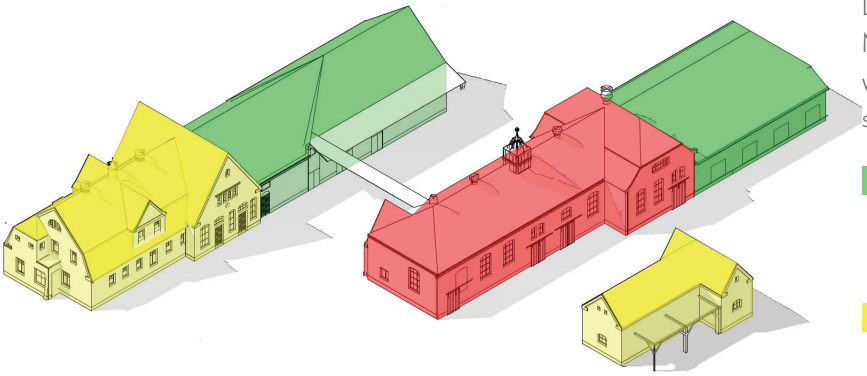




Ertüchtigung Barrierefreiheit
Im Rahmen der Umbaumaßnahme sollten die Bodenniveaus soweit möglich nivelliert werden, um Schwellen zu minimieren. Die vorhandenen Treppen (z.B. Wendeltreppe zum OG im Maschinenraum) sollten mit einem zusätzlichen grifffesten Handlauf ausgestattet werden. Eine barrierefreie Erschließung der Obergeschosse wird schwer zu realisieren sein.

Gebäudetechnische Ertüchtigung
Vorgesehen ist die Heizung- und Warmwasseraufbereitung an das Netz der Stadt anzubinden. Weiterhin sollte die Überarbeitung Elt (Beleuchtungskonzept innen und außen) sowie eine umfängliche Strangsanierung bzw. Herstellung der Medieninfrastruktur erfolgen.

Energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle
Durch die in der Machbarkeitsstudie gewählte Nutzungszuweisung wurden Bereiche mit verminderten energetischen Anforderungen Bereichen zugeordnet, deren energetische Ertüchtigung nur eingeschränkt umsetzbar wäre (z.B. Schlachthaus). Möglichkeiten der Energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle sind im folgenden Abschnitt beschrieben.

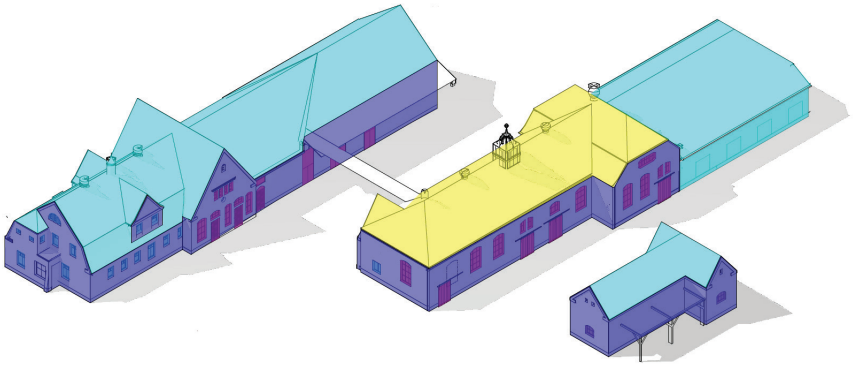


Die Gebäudeteile bieten jeweils unterschiedliche Möglichkeiten zur energetischen Ertüchtigung. Dies wurde bei der Wahl der jeweiligen Nutzung berücksichtigt.

- hohe energetische Anforderungen bei gutem Standard bzw. guten Ertüchtigungsmöglichkeiten
- mittlere bis hohe energetische Anforderungen bei ausreichenden Ertüchtigungsmöglichkeiten
- weniger hohe energetische Anforderungen bei geringen Ertüchtigungsmöglichkeiten

Aufschlüsselung der Bauteile zur energetischen Ertüchtigung

- Betondach – geringes Ertüchtigungspotential
- Sparrendächer / Neubau – gute Ertüchtigungsmöglichkeiten
- Massivwände Bestand – ausreichender energetischer Standard, geringes Ertüchtigungspotential
- Holzfenster Bestand – ausreichender energetischer Standard
- Metallfenster Bestand – unzureichender energetischer Standard,Ertüchtigung/ Austausch erforderlich



3.3 MASSNAHMEN GEBÄUDEHÜLLE

Sämtliche Maßnahmen sind restauratorisch/denkmalgutachterlich zu begleiten und mit den entsprechenden Denkmalbehörden abzustimmen.

Außenwände:
Eine Fassadeninnendämmung bzw. ein Dämmputz innen sind aufgrund der historischen Fliesen (überwiegend) nicht möglich, zudem sind sie bauphysikalisch ungünstig. Eine Außendämmung verändert die Geometrie des denkmalgeschützten Baukörpers. Sofern aus denkmalpflegerischer Sicht in Teilbereichen ein Entfernen des vorhandenen Putzes möglich wäre, könnte ein äußerer Dämmputz (weniger wirksam als Dämmung) vorgesehen werden. In den bislang erfolgten Abstimmungen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde diese Maßnahme für das Gesamtobjekt als nicht gangbar erachtet.

In den Fassadenbereichen in denen nach noch zu tätigender restauratorischer Untersuchung ein Erhalt des bestehenden Putzes im Wesentlichen möglich ist, könnten die Fassaden fachgerecht und behutsam gereinigt, Fehlstellen und Bereiche ohne ausreichende Haftung ergänzt/repariert und mit einem wasserdampfdiffusionsfähigem Anstrichstoff versehen werden, um ein einheitliches Fassadenfarbbild zu erlangen. Der Betonsockel kann augenscheinlich ebenfalls fachgerecht gereinigt werden (z.B. Strahltechnik).

Fenster/Türen
Die Holzfenster als Kastendoppelfenster (Warmbadeanstalt) können augenscheinlich im Bestand erhalten bleiben. Sie sollten im Rahmen der Maßnahme mit den weiteren im Objekt vorhandenen Holzfenstern aufgearbeitet werden.

Für die Metallfenster könnte ebenfalls eine Aufarbeitung angestrebt werden. Aufgrund der Größe der Fenster und zusätzlicher Anforderungen wäre hier eine Ergänzung einer zusätzlichen (eigentlichen) Fensterebene innenseitig denkbar (außenseitig „offen“ um die Entrauchung, Entlüftung zu gewährleisten). Augenmerk bei der Detailierung muss dabei neben bauphysikalischer Aspekte auch auf die inneren Anschlusspunkte (u.a. mit Fliesenspiegel) gelegt werden.

Eine weitere denkmalpflegerisch unbefriedigendere Möglichkeit wäre der Austausch der bestehenden Metallfenster mit dem Original nachempfundenen neuen Fenstern, wobei die filigrane Profilierung der Bestandsfenster mutmaßlich nicht erreicht werden könnte.

Die bestehenden Schiebetore können augenscheinlich aufgearbeitet werden. Hinter den Schiebetoren kann eine neue „eigentliche“ Türebene eingebaut werden. Die bestehenden Türen können aufgearbeitet werden, soweit dies nicht mehr möglich ist durch dem Original nachempfundene neue Türen ersetzt werden.

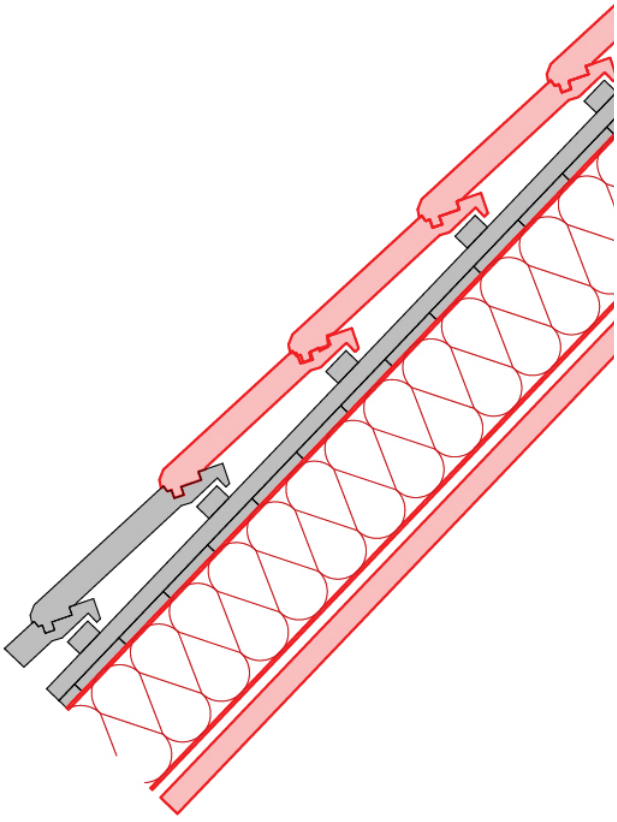




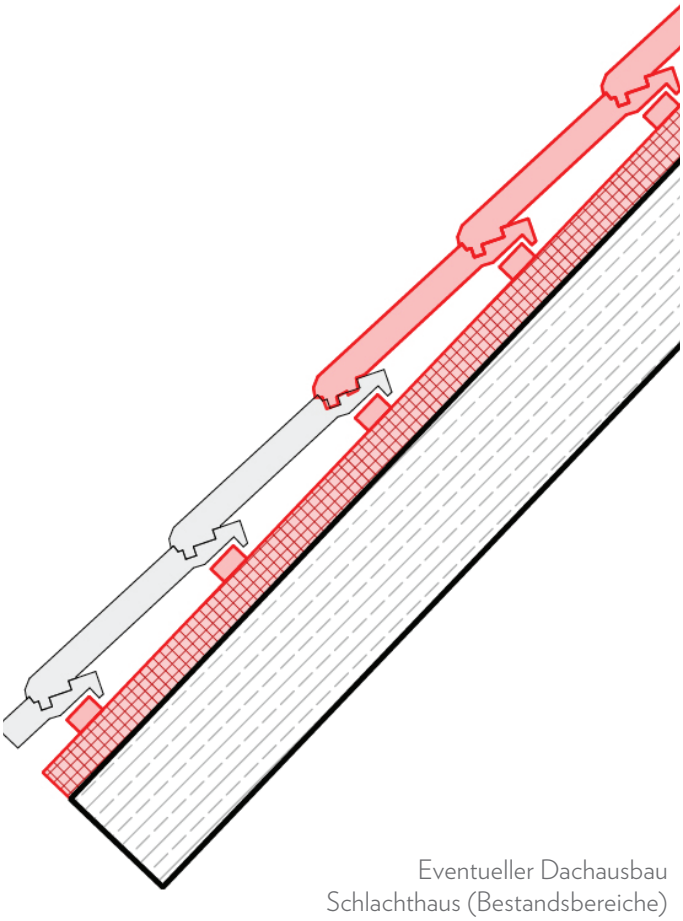


Dach:
Im Bereich der Sparrendächer (Bestand sowie neu) kann innenseitig eine Zwischensparrendämmung eingebracht werden. Im Bereich des Massivdaches des Foyers und der Halle im Schlachthaus kann eine energetische Ertüchtigung nur in eingeschränkter Weise erfolgen, um nicht schädigend in die vorhandene Konstruktion einzugreifen oder diese statisch zusätzlich zu belasten. Die Dachdecken weisen im Bestand als Massivkonstruktion einen besseren Wärmewiderstand auf als die benachbarten bestehenden ungedämmten Sparrendächer. Abhängig vom bestehenden Dachaufbau/Konstruktion (noch zu erkunden) besteht ggf. die Möglichkeit einer eingeschränkten Ertüchtigung im Bereich der Unterkonstruktion (Hochleistungsdämmung). Das Aufbringen einer starken Dachdämmung würde die Dachgeometrie (einschließlich sämtlicher Anschlusspunkte) sehr stark verändern und ist daher nicht möglich.

Im Übrigen sollen sämtliche Dachflächen neben der konstruktiven Ertüchtigung (siehe oben) auf Feuchteschäden geprüft werden, um schadhafte Stellen neu zu decken.



Vorgesehene Dachausbau
Kessel- und Kühlhaus



Eventueller Dachausbau
Schlachthaus (Bestandsbereiche)

3.4 MASSNAHMEN INNENRÄUME UND EINBAUTEN

Maßnahmen Innenräume
Störende Einbauten, Abhängungen, Installationsrohre sollten in Abstimmung mit der Denkmalbehörde beseitigt werden.

Die bestehenden Wände und Decken sollten auf Schadstellen geprüft sowie im Bereich der Fehlstellen und Neubauteile (Wände/Türöffnungen) verputzt werden, um die gesamten Bereiche malermäßig zu überarbeiten.

Die Aufenthaltsbereiche (bis auf Bereiche mit historischen Fliesenspiegeln) können einen neuen Bodenaufbau (in Decken mit Trittschallertüchtigung; Brandschutzertüchtigung) mit einer zurückhaltenden Optik erhalten. Historische Fliesenspiegel werden erhalten und fachgerecht aufgearbeitet. Notwendige Ergänzungen im Bodenbelag können neutral erfolgen (z.B. Beschichtung).

Denkmalpflegerisch besonders bedeutsam sind folgende Bereiche (siehe auch Gutachten Büro Barthel & Maus 2018):

- Warmbadeanstalt:
  Vorraum der ehemaligen Badeanstalt mit dem „Kassenschalter"; erhaltene Wandfliesen, Schwingtüren und Holzverkleidungen; Bodenfliesen Innen
- Kühl- und Kesselhaus:
  vollständige bauzeitliche Fliesenspiegel im Maschinenhaus sowie im Eisgenerator-Raum in zwei der drei Kühlräume;

  bauzeitliche Steuertechnik mit den an den Wänden verlegten Kabelbäumen in den Maschinenräumen; die Einhausung der Werksuhr am Südgiebel; Betonwendeltreppe zum 1.Obergeschoss; bauzeitliche Bodenfliesen „roter Sandsteinboden" (in den Kühlräumen) sowie Wandfliesen
- Schlachthaus:
  bauzeitliche Fliesenspiegel an dem Wandabschnitt zwischen Schlachthalle und Hallenmeisterbüro; Fliesenspiegel in Schlachthalle, Brühlhalle und der nordöstlichen Schweineschlachtanlage
- Pferdemetzgerei:
  teils überstrichene bauzeitliche Fliesenspiegel

Im Zuge der Umbaumaßnahme kann geprüft werden inwiefern sich unterhalb neuer Bauteile (z.B. Bodenbeläge) noch Originalbauteile befinden.

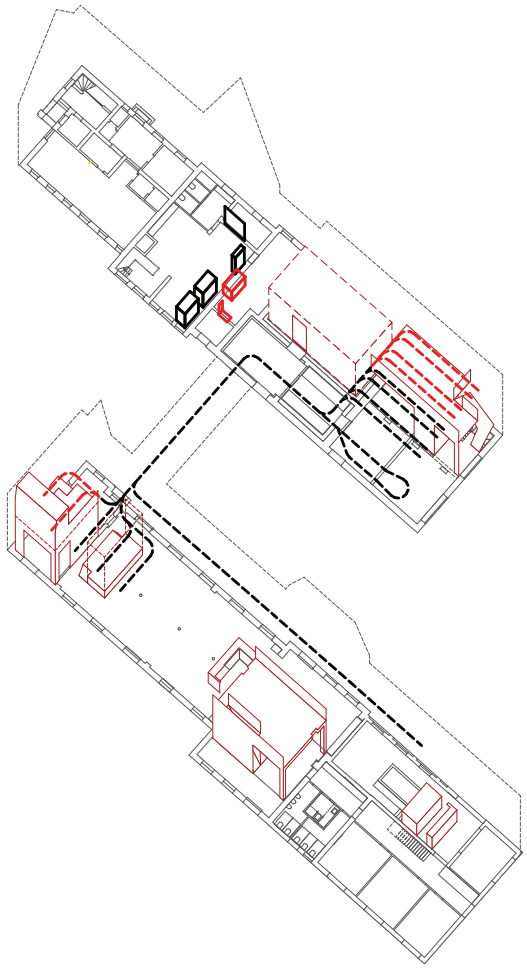
Erhalt der historischen Einbauten
Die historischen Einbauten im Gebäudeensemble stammen aus unterschiedlichen Epochen. Jedoch bilden sie zusammen ein Gesamtverständnis der historischen Gebäude und sollten, mit Ausnahme der neuesten Ergänzungen, erhalten bleiben.

Die Kranbahn sollte mit Ausnahme der letzten Abzweigungen im 1960er Kühlraum und Backstage-Bereich komplett erhalten bleiben. Es ist zu überprüfen, ob die Kranbahn zum Transport von Technik und Instrumenten zwischen Veranstaltungsraum und Lagerraum wieder in Betrieb genommen werden könnte.

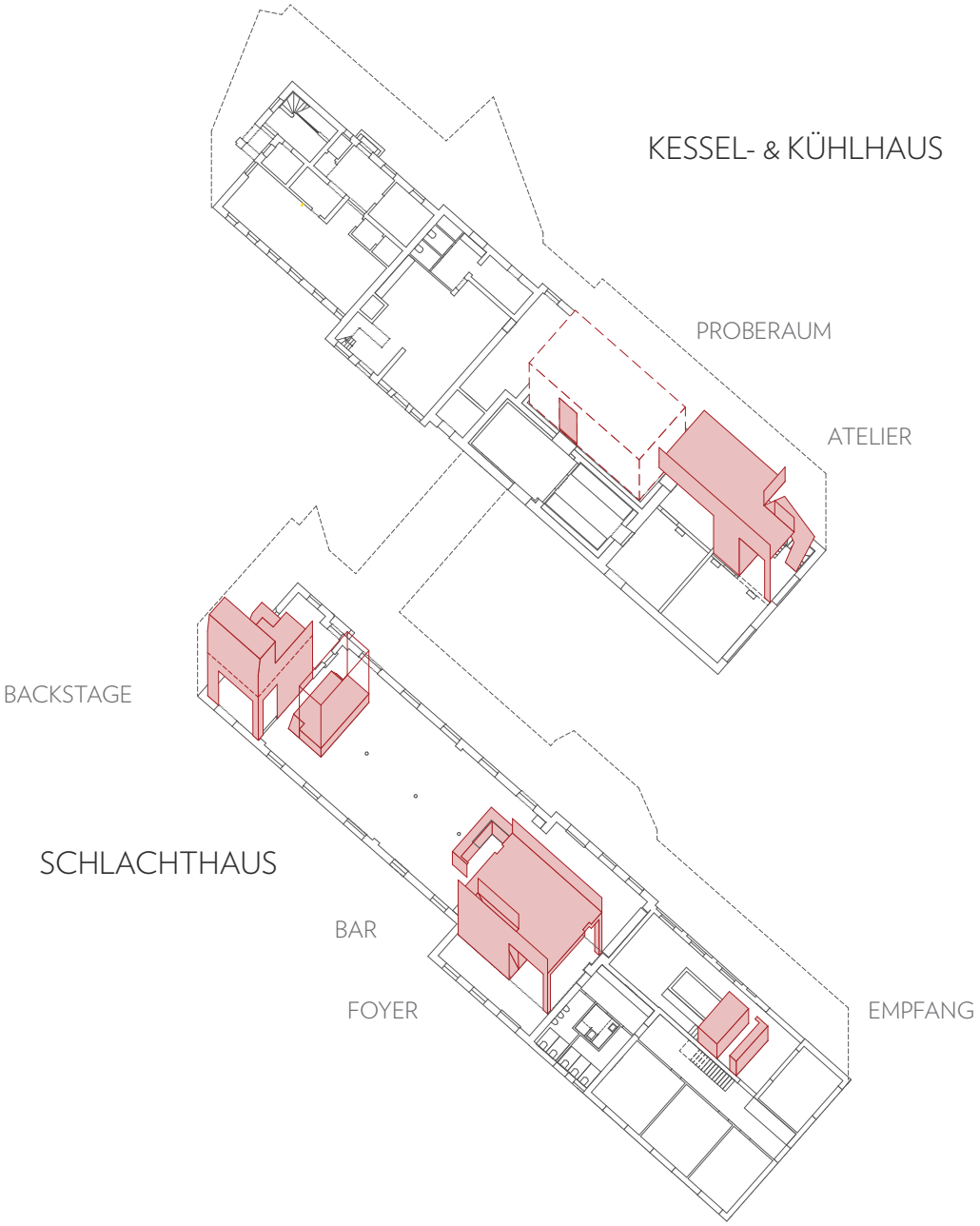
In der 1930er Erweiterung wird ein weitgehender Erhalt der Einbauten möglich sein. Allerdings ist die genaue Position der Einbauten im Bereich des zu beseitigenden Hochparterres zu untersuchen.

Auch die Maschinen und elektrische Installationen im Maschinenraum sollten getrennt von den neuen Installationen erhalten bleiben. Nur im Bereich des ehemaligen Eisraum und Kesselraum (eine neuere technische Ausstattung) wird ein Rückbau erforderlich.

Die späteren Trennwände in der Brüh- und Schlachthalle, sowie die 1940er Trennwände (nur teilweise vorhanden) im 1.OG des Kesselhauses werden zurückgebaut.



„Interventionen“ in den historischen Räumen
Es soll eine architektonische Sprache von neuen Einbauten, von „Interventionen im historischen Bestand“, entwickelt werden. Diese Familie von neuen Objekten, verteilt über die historischen Räume, soll einen neuen Charakter des Ensembles aufzeigen. Sie sollen auf ihre Umgebung reagieren, aber durch einen einheitlichen Ausdruck die diversen Räumlichkeiten und Nutzungen des Ensembles zu einer Identität zusammenführen.



Einbindung Planungsbeteiligte
Zur Verifizierung der in der Machbarkeitsstudie getroffenen Annahmen sollten im nächsten Schritt die nachfolgend gelisteten Fachplaner/innen und Sachverständigen in den Planungsprozess eingebunden werden. Um schnelle Sicherheit zu ggf. dringenden Bauaufgaben zur Gebäudesicherung zu erlangen, sollten dabei die statischen sowie restauratorischen Untersuchungen prioritär angestoßen bzw. aktualisiert werden. Aufgrund ihrer grundsätzlichen Auswirkungen auf die Kosten und den Maßnahmenumfang sind die Berechnungen der Bauphysik und die Haustechnikplanung ebenfalls frühzeitig in der Planungsphase wichtig. Basierend auf den Planungsergebnissen können dann wesentliche Entscheidungen zur energetischen Ertüchtigung und weiterer Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz getroffen werden.

Priorität bei der Betrachtung haben die notwendigen Sicherungsmaßnahmen für den Erhalt der Gebäude.

- Restaurator/in / Fachberater für die weitere Untersuchung der historischen Baukonstruktion
- Statiker/in
- Fachplaner/in Bauphysik
- Fachplaner/in Haustechnik
- Fachplaner/in Elt/Beleuchtung
- Fachplaner/in Brandschutz
- Schallschutz-/Emmissionsgutachter/in
- Fachberater für Raumakustik (evtl. mit Schallschutz kombinieren)
- evtl. Fachplaner für Veranstaltungstechnik
- Außenanlagenplaner/in
- Tiefbauplaner/in
- Vermesser/in
- Sachverständige/r für Barrierefreiheit
- Sachverständige/r für Sicherheits-, Gesundheits- und Arbeitsschutz
- Bodengutachter/in
- Prüfung/Gutachter/in Kampfmittelfreiheit
- Prüfung/Gutachter/in Altlasten
- Prüfung/Gutachter/in Naturschutz/Vogelnistplätze
- Sachverständige/r für Bauen in eine Überschwemmungsebiet

Bauablauf

Abhängig vom Ergebnis der weiteren Untersuchungen, insbesondere vom ermittelten Schadens- und Ertüchtigungsumfang sowie den getroffenen Entscheidungen zur energetischen Sanierung sind folgende Szenarien für die Aufgleisung der Baumaßnahme denkbar:

A) Hinsichtlich der Bauzeit komprimierte Umsetzung als Gesamtbaumaßnahme (Gebäudeteile parallel)

B) Punktuelle Umsetzung von dringend notwendigen Maßnahmen zur Gebäudesicherung. Darüber hinaus werden die Baukörper einzeln nacheinander saniert/umgebaut.

C) Die Gebäude werden wie bei B) nacheinander betrachtet, jedoch könnten bestimmte Gewerke/Maßnahmen in der gesamten Anlage umgesetzt werden (z.B. Medienversorgung)

Eine kürzere Bauzeit aufgrund von Maßnamenkomprimierung bedingt in der Regel geringere Baukosten. Eine sequenzielle Betrachtung einzelner Bauabschnitte bietet wiederum die Möglichkeit ggf. sich bei einer ersten „kleineren Baumaßnahme“ (z.B. Pferdemetzgerei) aufzeigende Schwierigkeiten/Kostentreiber zu erkennen und bei den nachfolgenden Bauabschnitten entsprechend zu reagieren.

In der Machbarkeitsstudie wurden daher aufgrund der oben beschriebenen Vorgehensweise die Bauabschnitte Warmbadeanstalt, Kessel- und Kühlhaus, Schlachthaus (mit Erweiterungsteil Ost), Pferdemetzgerei sowie die Kranbahn zur besseren Übersicht identifiziert. Die Bauabschnitte können auch parallel umgesetzt werden.

4.0 KOSTENSCHÄTZUNG & PROJEKTPLANUNG

4.1 ZUSAMMENFASSUNG DER KOSTENSCHÄTZUNG

Flächen/Massen Ebene 1
Die Ermittlung der Flächen und Massen für die Kostenermittlung nach BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) Kostenkennwerten für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400) erfolgte nach DIN 277. Ermittelt wurden der Bruttorauminhalt (Abbruch, Bestand) sowie die Grundfläche mit den entsprechenden Teilgrundflächen gemäß dem folgenden Diagramm:



Einbezogen wurde hier auch die Grundfläche des nach momentaner Planung ungenutzten Dachraumes, da dieser aufgrund des Zustandes mutmaßlich ebenfalls Sanierungsgegenstand sein wird. Die Flächenermittlung wurde zeichnerisch nachgewiesen.

Kosten Ebene 1
Auf Grundlage der ermittelten Massen erfolgte zunächst eine Kostenermittlung (Ebene 1 nach DIN 276) nach den im BKI angegebenen statistischen Kosten Minimalwert, Mittelwert bis Maximalwert für die dem hier zu betrachtenden Objekt Schlachthof ähnlichen Gebäudetypen:

a) Erweiterungen von Gebäuden anderer Art

b) Umbauten Gemeindezentren

Betrachtet wurden die Kosten nach BRI, BGF und NUF. Diese wurden jeweils bezogen auf die gesamte Anlage des Schlachthofes unter Berücksichtigung des durch das BKI angegebenen aktuellen Preisindex hochgerechnet.

In einem zweiten Schritt wurden aus den jeweils für die gesamte Anlage ermittelten Kostenwerten die auf die Charakteristika der einzelnen Gebäudeteile zutreffendsten Kostenkennwerte ausgewählt. Es erfolgte gleichzeitig eine Betrachtung der noch offenen Varianten 1-3, wobei V1 die Vorzugsvariante (mit Erweiterungsbau), V2 den weitgehenden Erhalt und V3 den ersatzlosen Abriss der nachträglichen Erweiterung des Schlachthauses bezeichnet.

- für die Erweiterung Variante 1 des Schlachthauses (Ostanbau ab Foyer) wurde der Maximalwert nach BGF für „Erweiterungen von Gebäuden anderer Art“ gewählt.
- der Gebäudeteil Kranbahn wurde nach BRI für „Umbauten Gemeindezentren“ ermittelt (ebenfalls Maximalwert)
- für die Warmbadeanstalt wurde im Erdgeschoss der Mittelwert nach BGF für „Umbauten Gemeindezentren“ angenommen, für das Obergeschoss der Minimalwert nach BGF
- für die übrigen Gebäudeteile wurde jeweils der Maximalwert nach BGF für „Umbauten Gemeindezentren“ausgewählt.

Die jeweils angenommenen Kostenkennwerte wurden zu einer Gesamtsumme addiert (die Abbruchkosten sind jeweils berücksichtigt).

Kosten Vergleichsobjekte
In einer weiteren Untersuchung wurden der „Bauaufgabe Schlachthof“ ähnliche Vergleichsobjekte betrachtet (Referenzobjekte sowie BKI-Publikationen der vergangenen Jahre). In einer Übersicht wurden die jeweiligen Spezifika dargestellt.

Die jeweiligen Kosten/m2 der Objekte wurden mit dem aktuellen Preisindex auf das Schlachthofgebäude hochgerechnet. Die ermittelten Kosten geben eine große Kostenspanne wieder, nähern sich jedoch im Mittelwert der ermittelten Summe aus der Kostenbetrachtung Ebene 1 an.

Flächen/Massen Ebene 2
Die Ermittlung der Flächen und Massen für die Kostenermittlung nach BKI für die Ebene 2 wurde ebenfalls zeichnerisch dargestellt. Es wurden zusätzliche objektspezifische Massen ermittelt.

Kosten Ebene 2
Die Ermittlung der Kosten erfolgte nach den Kostenkennwerten nach BKI für die jeweils in der 2. Ebene relevanten Bauteile. Betrachtet wurde die Vorzugsvariante der Planung (V1). Die Auswahl nach Minimalwert, Mittelwert oder Maximalwert für ie einzelnen Gebäudeteile erfolgte analog zur Ebene 1. Betrachtet wurden die Kostengruppen 200-600.

- KG 200: Die Kosten wurden nicht bezogen auf die Grundstücksfläche (ca.47.000m2) sondern nur auf die Baufeldfläche ermittelt
- KG 300: um die Objektspezifika des Schlachthofes besser abzubilden, wurden die Kennwerte dieser Kostengruppe weiter ausdifferenziert. Eine entsprechende Darstellung wurde als Anhang zur Kostenübersicht Ebene 2 beigefügt. Die Kosten für die hier gelisteten Bauteile wurden sowohl aus den Angaben nach BKI als auch aus Vergleichsobjekten abgeleitet. Die in der Übersicht blau dargestellten Positionen sind die im Gutachten von Barthel und Maus von 2018 identifizierten Maßnahmen zur Gebäudesicherung. Die dort angegebenen Kosten (seinerzeit 600.000€ brutto)

wurden unter Berücksichtigung des Preisindex nach BKI übernommen.

- KG 400: die Kosten wurden gemäß BKI auf die BGF bezogen. Die Auswahl nach Minimalwert, Mittelwert oder Maximalwert für die einzelnen Bereiche (Warmbadeanstalt bis Pferdemetzgerei) erfolgte analog zur Ebene 1.
- KG 500: die Kosten wurden gemäß BKI aus einem prozentualen Anteil der KG 300+400 gebildet
- KG 600: die Kosten wurden gemäß BKI auf die BGF bezogen.
- KG 700: die Kosten wurden gemäß Abstimmung aus einem prozentualen Anteil (20%) der KG 300-600 gebildet

Kosten Schlussbemerkungen
Die Kosten (Ebene 2) basieren auf der aktuellen Planung der Machbarkeitsstudie und bilden dabei die Vorzugsvariante V1 aus den erfolgten Abstimmungen ab (Schlachthaus mit neuem Erweiterungsbau Ost).

Das jeweils nach BKI angegebene Kostenspektrum (Minimal-Maximal) begründet sich aus dem Gebäudestandard, den spezifischen Anforderungen/Herausforderungen sowie regionalen Faktoren. Bei den Kostenannahmen wurde für den überwiegenden Teil des Gebäudes der maximale Kostenfaktor angenommen.

Für die Kosten wurden folgende Annahmen getroffen (keine Ausführungsempfehlung):

- Austausch der vorhandenen Metallfenster
- Beibehaltung und Aufarbeitung der Holzfenster
- keine Fassadendämmung, kein Dämmputz
- keine Innendämmung
- Putzertüchtigung
- Zwischensparrendämmung

Die im Gutachten von Barthel & Maus identifizierten Maßnahmen zur Gebäudesicherung sind vollständig in die Kostenbetrachtung integriert worden. Zwischenzeitlich können zusätzliche Maßnahmen erforderlich geworden sein.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung waren noch keine weiteren Fachplaner in den Planungsprozess eingebunden und umfängliche Untersuchungen an kritischen Bauteilen des Objektes (z.B. Carbonatisierung) konnten noch nicht erfolgen. Wesentliche Festlegungen zum Umgang mit diversen Bauteilen (z.B. Fenstererneuerung/Aufarbeitung, Putzflächen, energetische Ertüchtigungsmaßnahmen) konnten aufgrund der frühen Planungsphase noch nicht getroffen werden. Im weiteren Planungsprozess können daher noch grundlegende Kostenverschiebungen erfolgen. Aufgrund der Unwägbarkeiten können zahlreiche Risikofaktoren identifiziert werden, z.B.:

- Wasserlage
- fehlende Bauteiluntersuchungen/ ungeöffnete Bauteile (Eisenbetonkonstruktion)
- unentdecktes Schadenspotential
- unentdecktes Schadstoffpotential
- erhöhte Anforderungen aus dem Denkmalschutz

In einem separaten Abschnitt der Kostenzusammenfassung wurden neben den ermittelten Baukosten zusätzliche Faktoren wie ein Risikoaufschlag von 30% entsprechend den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums, ein Regionalfaktor von 20% für Fürstenfeldbruck sowie die Baukosten nach 2 Jahren bei einer angenommenen Inflationsrate von jeweils 7% pro Jahr separat ausgewiesen.

Es wurden folgende Kosten für die Gesamtmaßnahme ermittelt:

KOSTEN KG 300-400
4.777.537,49 € netto
907.732,12 € MwST
5.685.269,61 € brutto

KOSTEN KG 200-700
6.153.687,06 € netto
1.169.200,54 € MwST
7.322.887,61 € brutto

KOSTEN KG 200-700
(inkl. Regionalfaktor FFB 20%)
8.787.465,13 € brutto

KOSTEN KG 200-700
(inkl. Inflationsfaktor 7% über 2 Jahre)
10.060.768,82 € brutto

KOSTEN KG 200-700 inkl. Risikoaufschlag 30%
13.078.999,47 € brutto

4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN/MASSEN BRI/BGF/KGF/NRF	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
BRI ABBRUCH	**197,54**	**4,20**	**49,00**	**144,34**	**0,00**	**0,00**
VARIANTE 2	149,12			95,92		
VARIANTE 3	217,54			164,34		
BRUTTORAUMINHALT	**9604,61**	**1139,14**	**3397,71**	**4389,91**	**595,28**	**82,57**
VARIANTE 2	9342,94			4128,24		
VARIANTE 3	9103,96			3889,26		
BRUTTO GRUNDFLÄCHE	**2182,44**	**247,45**	**839,80**	**864,23**	**230,96**	
davon Grundfläche (EG)	1295,25					
VARIANTE 2	2124,35			806,14		
VARIANTE 3	2053,53			735,32		
(inkl. ungenutztem Dachraum)						
BGF - KONSTRUKTIONSGRUNDFLÄCHE	**459,06**	**44,99**	**195,20**	**182,77**	**36,10**	
VARIANTE 2	446,92			170,63		
VARIANTE 3	439,06			162,77		
BGF - NETTORAUMFLÄCHE	**1529,25**	**206,98**	**478,86**	**686,66**	**156,75**	
VARIANTE 2	1455,34			620,62		
VARIANTE 3	1344,54			509,82		
NETTORAUMFLÄCHE - NUTZUNGSFLÄCHE	**1185,01**	**152,61**	**446,55**	**433,06**	**152,79**	
VARIANTE 2	1145,40			393,45		
VARIANTE 3	1071,75			319,80		
NETTORAUMFLÄCHE - TECHNIKFLÄCHE	**51,17**	**15,74**	**0,00**	**35,43**	**0,00**	
VARIANTE 2	25,37			17,50		
VARIANTE 3	15,79			7,92		
NETTORAUMFLÄCHE - VERKEHRSFLÄCHE	**293,07**	**38,63**	**32,31**	**218,17**	**3,96**	
VARIANTE 2	284,57			209,67		
VARIANTE 3	257,00			182,10		
BAUFELD	**2538,52**					

BGF

KGF | **NRF**

NUF | **TF** | **VF**

4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

EINZELAUFSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 1	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
Kühl-und Kesselhaus --> Grundfl. EG Regelfall	422,67		422,67			
Kühl-und Kesselhaus --> Grundfl. OG Regelfall	417,13		417,13			
Pferdemetzgerei --> Grundfl. EG Regelfall	92,64				92,64	
Pferdemetzgerei --> Grundfl. EG Sonderfall	7,04				7,04	
Pferdemetzgerei --> Grundfl. EG Sonderfall	31,59				31,59	
Pferdemetzgerei --> Grundfl. OG Regelfall	99,69				99,69	
Schlachthaus --> Grundfl. EG Regelfall	366,36			366,36		
Schlachthaus --> Grundfl. EG Sonderfall	1,06			1,06		
Schlachthaus --> Grundfl. OG Regelfall	143,04			143,04		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Grundfl. EG Regelfall V1	241,88			241,88		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Grundfl. OG Regelfall V1	111,89			111,89		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Grundfl. EG Regelfall V2	224,42			224,42		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Grundfl. OG Regelfall V2	71,26			71,26		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Grundfl. EG Regelfall V3	153,60			153,60		
Schlachthaus Erweiterung V4 --> Grundfl. OG Regelfall V3	71,26			71,26		
Warmbadeanstalt --> Grundfl. EG Regelfall	127,91	127,91				
Warmbadeanstalt --> Grundfl. EG Sonderfall	0,78	0,78				
Warmbadeanstalt --> Grundfl. EG Sonderfall	3,32	3,32				
Warmbadeanstalt --> Grundfl. OG Regelfall	115,44	115,44				
BRUTTO GRUNDFLÄCHE	**2182,44**	**247,45**	**839,80**	**864,23**	**230,96**	
VARIANTE 2	2124,35			806,14		
VARIANTE 3	2053,53			735,32		
Kühl-und Kesselhaus --> Konstruktionsgrundfl. EG	109,42		109,42			
Kühl-und Kesselhaus --> Konstruktionsgrundfl. OG	85,78		85,78			
Pferdemetzgerei --> Konstruktionsgrundfl. EG	21,01				21,01	
Pferdemetzgerei --> Konstruktionsgrundfl. OG	15,09				15,09	
Schlachthaus --> Konstruktionsgrundfl. EG	57,88			57,88		
Schlachthaus --> Konstruktionsgrundfl. OG	58,13			58,13		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Konstruktionsgrundfl. EG V1	39,37			39,37		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Konstruktionsgrundfl. OG V1	27,39			27,39		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Konstruktionsgrundfl. EG V2	33,23			33,23		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Konstruktionsgrundfl. OG V2	21,39			21,39		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Konstruktionsgrundfl. EG V3	25,37			25,37		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Konstruktionsgrundfl. OG V3	21,39			21,39		
Warmbadeanstalt --> Konstruktionsgrundfl. EG	27,19	27,19				
Warmbadeanstalt --> Konstruktionsgrundfl. OG	17,80	17,80				

EINZELAUFSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 1	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
BGF - KONSTRUKTIONSGRUNDFLÄCHE	**459,06**	**44,99**	**195,20**	**182,77**	**36,10**	
VARIANTE 2	446,92			170,63		
VARIANTE 3	439,06			162,77		
BGF - NETTORAUMFLÄCHE	**1529,25**	**206,98**	**478,86**	**686,66**	**156,75**	
VARIANTE 2	1455,34			620,62		
VARIANTE 3	1344,54			509,82		
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	34,32		34,32			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	44,67		44,67			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	57,05		57,05			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	63,87		63,87			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	78,81		78,81			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	42,93		42,93			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	124,90		124,90			
Pferdemetzgerei --> NRF-Nutzungsfl. EG	70,08				70,08	
Pferdemetzgerei --> NRF-Nutzungsfl. OG	82,71				82,71	
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	14,09			14,09		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	16,37			16,37		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	25,78			25,78		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. EG	166,42			166,42		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	7,21			7,21		
Schlachthaus --> NRF-Nutzungsfl. OG	41,09			41,09		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. EG V1	32,99			32,99		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. EG V1	66,23			66,23		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. OG V1	28,25			28,25		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Nutzungsfl. OG V1	34,63			34,63		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. EG V2	32,99			32,99		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. EG V2	55,70			55,70		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. OG V2	15,59			15,59		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Nutzungsfl. OG V2	18,21			18,21		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> NRF-Nutzungsfl. EG V3	15,85			15,85		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> NRF-Nutzungsfl. EG V3	32,99			32,99		
Warmbadeanstalt --> NRF-Nutzungsfl. EG	4,18	4,18				
Warmbadeanstalt --> NRF-Nutzungsfl. EG	76,24	76,24				
Warmbadeanstalt --> NRF-Nutzungsfl. OG	72,19	72,19				
NETTORAUMFLÄCHE - NUTZUNGSFLÄCHE	**1185,01**	**152,61**	**446,55**	**433,06**	**152,79**	
VARIANTE 2	1145,40			393,45		
VARIANTE 3	1071,75			319,80		

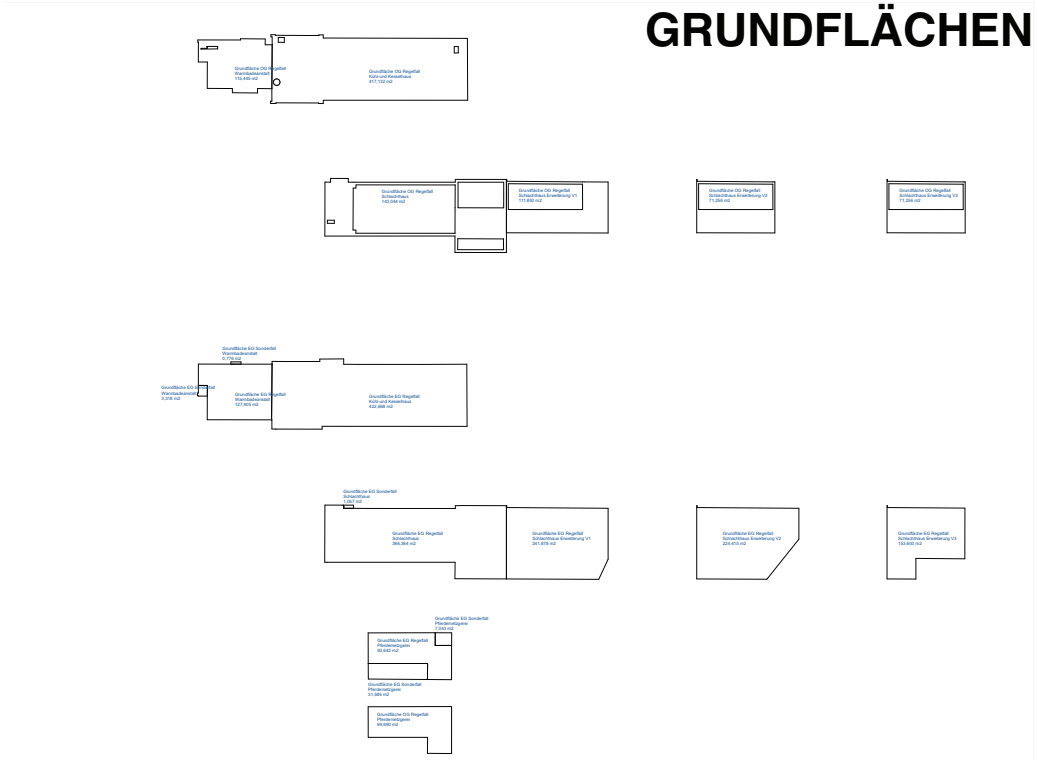
4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

EINZELAUFSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 1	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
Schlachthaus --> NRF-Technikfl. EG	7,92			7,92		
Warmbadeanstalt --> NRF-Technikfl. OG	7,87	7,87				
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Technikfl. OG V1	13,59			13,59		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Technikfl. EG V1	13,92			13,92		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Technikfl. EG V2	9,58			9,58		
NETTORAUMFLÄCHE - TECHNIKFLÄCHE	**51,17**	**15,74**	**0,00**	**35,43**	**0,00**	
VARIANTE 2	25,37			17,50		
VARIANTE 3	15,79			7,92		
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Verkehrsfl. EG	24,64		24,64			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Verkehrsfl. OG	2,35		2,35			
Kühl-und Kesselhaus --> NRF-Verkehrsfl. OG	5,32		5,32			
Pferdemetzgerei --> NRF-Verkehrsfl. EG	1,98				1,98	
Pferdemetzgerei --> NRF-Verkehrsfl. OG	1,98				1,98	
Schlachthaus --> NRF-Verkehrsfl. EG	85,61			85,61		
Schlachthaus --> NRF-Verkehrsfl. OG	17,05			17,05		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Verkehrsfl. EG V1	89,67			89,67		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Verkehrsfl. OG V1	4,34			4,34		
Schlachthaus Erweiterung V1 --> NRF-Verkehrsfl. OG V1	21,50			21,50		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Verkehrsfl. EG V2	92,89			92,89		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> NRF-Verkehrsfl. OG V2	14,12			14,12		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> NRF-Verkehrsfl. EG V3	79,44			79,44		
Warmbadeanstalt --> NRF-Verkehrsfl. EG	9,27	9,27				
Warmbadeanstalt --> NRF-Verkehrsfl. EG	12,66	12,66				
Warmbadeanstalt --> NRF-Verkehrsfl. OG	16,70	16,70				
NETTORAUMFLÄCHE - VERKEHRSFLÄCHE	**293,07**	**38,63**	**32,31**	**218,17**	**3,96**	
VARIANTE 2	284,57			209,67		
VARIANTE 3	257,00			182,10		
Kühl-und Kesselhaus-->Schnittfl. x 12,57	913,84		913,84			
Kühl-und Kesselhaus-->Schnittfl. x 20,48	1916,93		1916,93			
Kühl-und Kesselhaus-->Schnittfl. x 4,23/2	70,68		70,68			
Kühl-und Kesselhaus-->Schnittfl. x 4,95/2	82,71		82,71			
Kühl-und Kesselhaus-->Schnittfl. x 6,18	519,68		519,68			
Kühl-und Kesselhaus-->Schnittfl.nabzug x 4,95/2	-106,13		-106,13			
Pferdemetzgerei-->Schnittfl. x 10,98	386,06				386,06	
Pferdemetzgerei-->Schnittfl. x 2,19/2	8,66				8,66	
Pferdemetzgerei-->Schnittfl. x 2,32	28,21				28,21	
Pferdemetzgerei-Schnittfl. x 6,29	172,35				172,35	

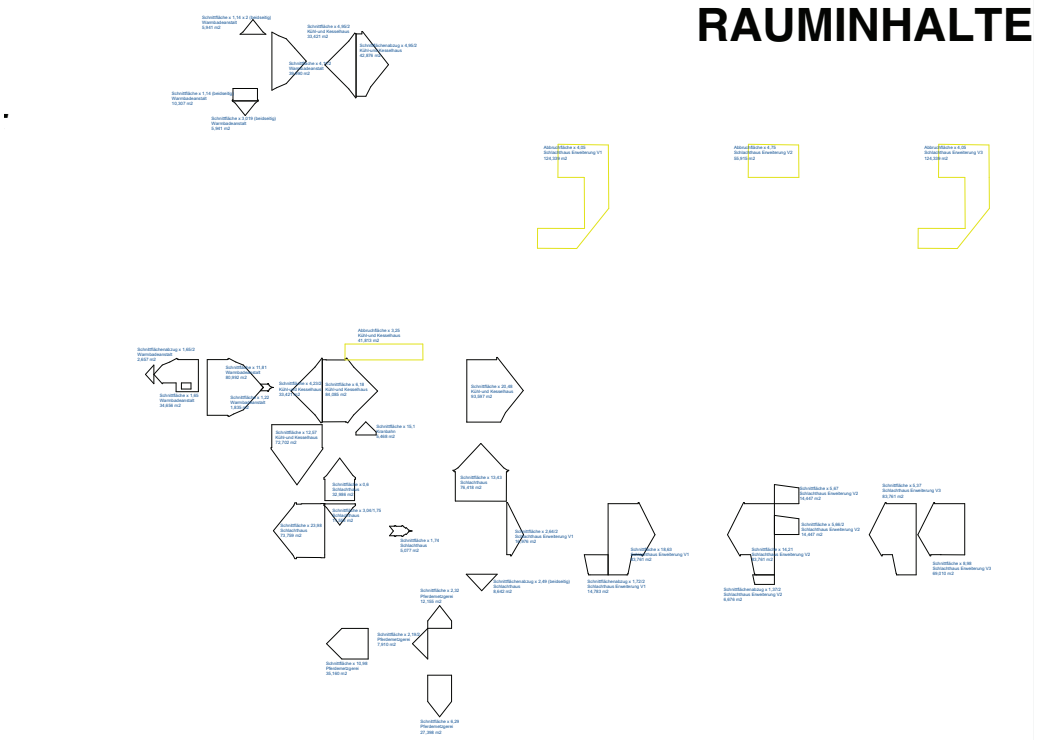
EINZELAUFSTELLUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 1	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
Schlachthaus-->Schnittfl. x 0,6	19,79			19,79		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 1,74	8,84			8,84		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 13,43	1026,32			1026,32		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 23,98	1768,76			1768,76		
Schlachthaus-->Schnittfl. x 3,04/1,75	17,56			17,56		
Schlachthaus-->Schnittfl.nabzug x 2,49 (beidseitig)	-21,51			-21,51		
Schlachthaus Erweiterung V1-->Schnittfl. x 18,63	1560,45			1560,45		
Schlachthaus Erweiterung V1-->Schnittfl. x 2,64/2	22,41			22,41		
Schlachthaus Erweiterung V1-->Schnittfl.nabzug x 1,72/2	-12,71			-12,71		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl. x 14,21	1190,23			1190,23		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl. x 5,66/2	40,89			40,89		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl. x 5,67	81,93			81,93		
Schlachthaus Erweiterung V2-->Schnittfl.nabzug x 1,37/2	-4,58			-4,58		
Schlachthaus Erweiterung V3-->Schnittfl. x 5,37	449,79			449,79		
Schlachthaus Erweiterung V3-->Schnittfl. x 8,98	619,71			619,71		
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,14 (beidseitig)	11,75	11,75				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,14 x 2 (beidseitig)	13,54	13,54				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,22	2,24	2,24				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 1,65	57,19	57,19				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 11,81	956,49	956,49				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 3,019 (beidseitig)	17,93	17,93				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl. x 4,11/2	82,18	82,18				
Warmbadeanstalt-->Schnittfl.nabzug x 1,65/2	-2,19	-2,19				
Kranbahn-->Schnittfl. x 15,1	82,57					82,57
BRUTTORAUMINHALT	**9604,61**	**1139,14**	**3397,71**	**4389,91**	**595,28**	**82,57**
VARIANTE 2	9342,94			4128,24		
VARIANTE 3	9103,96			3889,26		

Kühl-und Kesselhaus --> Abbruchfl. x 3,25	53,20	4,20	49,00			
Schlachthaus Erweiterung V1 --> Abbruchfl. x 4,05	144,34			144,34		
Schlachthaus Erweiterung V2 --> Abbruchfl. x 4,75	95,92			95,92		
Schlachthaus Erweiterung V3 --> Abbruchfl. x 4,05	164,34			164,34		
BRI ABBRUCH **ohne Anbau NO Kühlhaus, ohne Durchbrüche)**	**197,54**	**4,20**	**49,00**	**144,34**	**0,00**	**0,00**
VARIANTE 2	149,12			95,92		
VARIANTE 3	217,54			164,34		

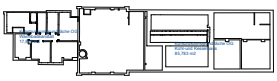
GRUNDFLÄCHEN



RAUMINHALTE

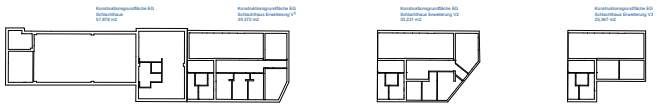


BGF
KONSTRUKTIONS-GRUNDFLÄCHEN













BGF
NETTORAUMFLÄCHEN
NUTZUNGSFLÄCHE





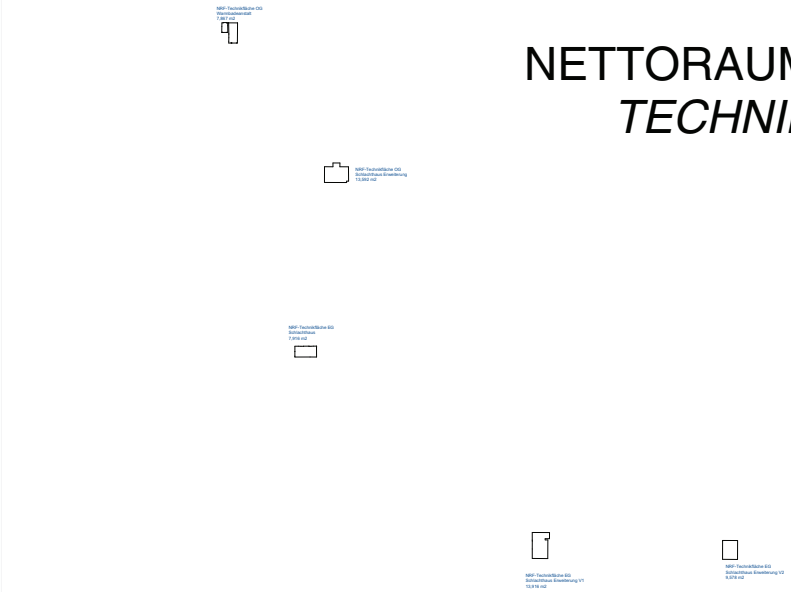




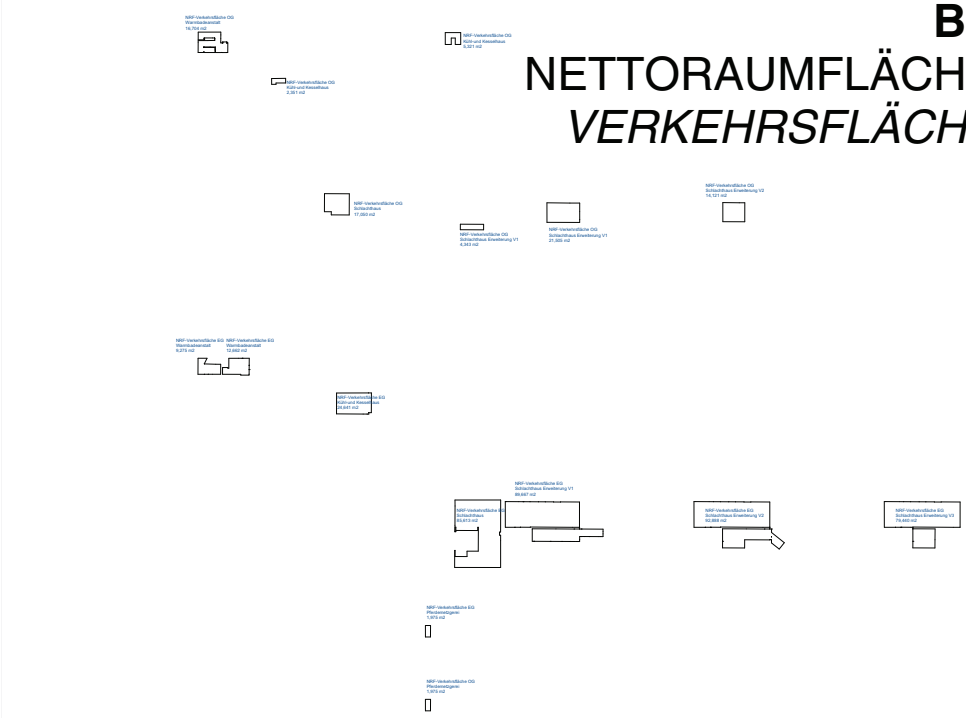




BGF
NETTORAUMFLÄCHEN
TECHNIKFLÄCHEN



BGF
NETTORAUMFLÄCHEN
VERKEHRSFLÄCHEN



4.2 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 1

KOSTEN NACH BKI KENNWERTEN Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276); ERWEITERUNGEN Gebäude anderer Art	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
ERWEITERUNGEN Gebäude anderer Art						
KOSTEN NACH BRI Minimum 530 Euro/m³	5.495.132,38 €	651.741,93 €	1.943.950,53 €	2.511.622,65 €	340.577,92 €	47.239,36 €
KOSTEN NACH BRI Mittelwert 745 Euro/m³	7.724.289,85 €	916.127,80 €	2.732.534,23 €	3.530.488,44 €	478.736,89 €	66.402,49 €
KOSTEN NACH BRI Maximum 1055 Euro/m³	10.938.423,88 €	1.297.335,34 €	3.869.561,90 €	4.999.550,74 €	677.942,84 €	94.033,06 €
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH BGF Minimum 1935 Euro/m²	4.558.751,60 €	516.881,60 €	1.754.201,53 €	1.805.231,71 €	482.436,75 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert 2930 Euro/m²	6.902.915,86 €	782.668,27 €	2.656.232,81 €	2.733.503,32 €	730.511,47 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum 4280 Euro/m²	10.083.440,23 €	1.143.283,34 €	3.880.094,35 €	3.992.967,30 €	1.067.095,25 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH NUF Minimum 2950 Euro/m²	3.773.693,97 €	485.990,36 €	1.422.049,64 €	1.379.090,40 €	486.563,57 €	
KOSTEN NACH NUF Mittelwert 4810 Euro/m²	6.153.040,00 €	792.411,40 €	2.318.663,99 €	2.248.618,58 €	793.346,03 €	
KOSTEN NACH NUF Maximum 8810 Euro/m²	11.269.913,18 €	1.451.381,38 €	4.246.866,89 €	4.118.571,66 €	1.453.093,25 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH MITTELWERT ERWEITERUNGEN inkl. 19% MwSt	**7.433.288,99 €**					
UMBAUTEN Gemeindezentren						
KOSTEN NACH BRI Minimum 285 Euro/m³	2.954.929,67 €	350.465,00 €	1.045.331,89 €	1.350.589,54 €	183.140,96 €	25.402,30 €
KOSTEN NACH BRI Mittelwert 425 Euro/m³	4.406.474,07 €	522.623,24 €	1.558.828,25 €	2.014.037,03 €	273.104,94 €	37.880,62 €
KOSTEN NACH BRI Maximum 645 Euro/m³	6.687.472,42 €	793.157,63 €	2.365.751,11 €	3.056.597,37 €	414.476,90 €	57.489,41 €
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH BGF Minimum 1405 Euro/m²	3.310.101,29 €	375.306,80 €	1.273.722,56 €	1.310.775,48 €	350.296,45 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert 1710 Euro/m²	4.028.664,21 €	456.779,09 €	1.550.224,61 €	1.595.321,05 €	426.339,46 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum 2170 Euro/m²	5.112.398,44 €	579.655,34 €	1.967.244,10 €	2.024.471,74 €	541.027,26 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH NUF Minimum 1965 Euro/m²	2.513.663,95 €	323.719,00 €	947.229,67 €	918.614,45 €	324.100,82 €	
KOSTEN NACH NUF Mittelwert 2610 Euro/m²	3.338.759,75 €	429.977,91 €	1.258.152,39 €	1.220.144,38 €	430.485,06 €	
KOSTEN NACH NUF Maximum 3730 Euro/m²	4.771.484,24 €	614.489,51 €	1.798.049,20 €	1.743.731,25 €	615.214,28 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH MITTELWERT UMBAUTEN GEMEINDEZE!	**4.124.883,12 €**					
inkl. 19% MwSt						
MITTELWERT inkl. 19% MwSt	**5.779.086,05 €**					

KOSTEN NACH BKI KENNWERTEN
Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276);

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
ERWEITERUNGEN Gebäude anderer Art						
KOSTEN NACH BRI Minimum 530 Euro/m³		651.741,93 €	1.943.950,53 €	2.511.622,65 €	340.577,92 €	47.239,36 €
KOSTEN NACH BRI Mittelwert 745 Euro/m³		916.127,80 €	2.732.534,23 €	3.530.488,44 €	478.736,89 €	66.402,49 €
KOSTEN NACH BRI Maximum 1055 Euro/m³		1.297.335,34 €	3.869.561,90 €	4.999.550,74 €	677.942,84 €	94.033,06 €
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH BGF Minimum 1935 Euro/m²		516.881,60 €	1.754.201,53 €	738.966,27 €	482.436,75 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert 2930 Euro/m²		782.668,27 €	2.656.232,81 €	1.118.951,51 €	730.511,47 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum 4280 Euro/m²	**1.634.509,38 €**	1.143.283,34 €	3.880.094,35 €	**1.634.509,38 €**	1.067.095,25 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)				*Erweiterung V1*		
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH NUF Minimum 2950 Euro/m²		485.990,36 €	1.422.049,64 €	1.379.090,40 €	486.563,57 €	
KOSTEN NACH NUF Mittelwert 4810 Euro/m²		792.411,40 €	2.318.663,99 €	2.248.618,58 €	793.346,03 €	
KOSTEN NACH NUF Maximum 8810 Euro/m²		1.451.381,38 €	4.246.866,89 €	4.118.571,66 €	1.453.093,25 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
UMBAUTEN Gemeindezentren						
KOSTEN NACH BRI Minimum 285 Euro/m³		350.465,00 €	1.045.331,89 €	1.350.589,54 €	183.140,96 €	25.402,30 €
KOSTEN NACH BRI Mittelwert 425 Euro/m³		522.623,24 €	1.558.828,25 €	2.014.037,03 €	273.104,94 €	37.880,62 €
KOSTEN NACH BRI Maximum 645 Euro/m³	**57.489,41 €**	793.157,63 €	2.365.751,11 €	3.056.597,37 €	414.476,90 €	**57.489,41 €** *komplett*
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH BGF Minimum 1405 Euro/m²	**175.087,56 €**	175.087,56 €	1.273.722,56 €	410.964,35 €	350.296,45 €	
KOSTEN NACH BGF Mittelwert 1710 Euro/m²	**236.114,82 €**	236.114,82 €	1.550.224,61 €	500.177,26 €	426.339,46 €	
KOSTEN NACH BGF Maximum 2170 Euro/m²	**3.142.999,23 €**	579.655,34 € *OG/EG*	1.967.244,10 € *komplett*	634.727,86 € *Halle/Foyer*	541.027,26 € *komplett*	
Variante 2	692.634,84 €			692.634,84 €		
Variante 3	526.737,92 €			526.737,92 €		
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)				*Erweiterung V2&3*		
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						
KOSTEN NACH NUF Minimum 1965 Euro/m²		323.719,00 €	947.229,67 €	918.614,45 €	324.100,82 €	
KOSTEN NACH NUF Mittelwert 2610 Euro/m²		429.977,91 €	1.258.152,39 €	1.220.144,38 €	430.485,06 €	
KOSTEN NACH NUF Maximum 3730 Euro/m²		614.489,51 €	1.798.049,20 €	1.743.731,25 €	615.214,28 €	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)						
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 7,95 Prozent						

GESAMT inkl. 19% MwSt **5.246.200,40 €**

Variante 2 **4.304.325,85 €**

Variante 3 **4.138.428,94 €**

4.3 KOSTENSCHÄTZUNG - VERGLEICHSOBJEKTE

KOSTEN NACH VERGLEICHSOBJEKTEN

Kurzbeschreibung	Kerndaten	Kosten KG 300+400 nach BGF	BRI	BGF	NUF
Kulturzentrum Salzlandkreis	Umbau Gemeindezentrum				
	Standard: Durchschnitt	1.603,00 € /m²	9.914,00 m³	1.304,00 m²	1.100,00 m²
Kulturzentrum mit Mehrzweckraum für Seminare, Feiern, Konzerte und Firmenevents mit 550 Sitzplätzen.	Bauzeit: 48 Wochen	Preis indiziert:			
	Denkmalschutz: ja	**1.730,44 € /m²**			
	Bauzustand: schlecht	2.256.491,80 €			Übereinstimmungs-
	Aufwand: hoch				merkmale mit
	Bauzeitnutzung: nein	Schlachthof		BGF Schlachthof	Schlachthof
	Nutzungsänderung: ja	**3.776.578,20 €**	V1	**2.182,44 m²**	◆
	Grundrissänderungen: wenige	*3.676.057,03 €*	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
	Tragwerkseingriffe: einige	*3.553.507,37 €*	*V3*	*2.053,53 m²*	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)					
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 ***7,95 Prozent***					
Vereinsgebäude Erzgebirgskreis	Umbau Gemeindezentrum				
	Standard: über Durchschnitt	1.412,00 € /m²	4.317,00 m³	1.423,00 m²	892,00 m²
Umnutzung Bahnhofsgebäude mit vier WE, Büros, Gastro zu Vereinsgebäude mit Büro, Ausstellungsfl., Werkstattbereichen un multifunktional bespielbaren Flächen	Bauzeit: 65 Wochen	Preis indiziert:			
	Baujahr: 1890	**1.524,25 € /m²**			
	Denkmalschutz: k.A.	2.169.013,44 €			Übereinstimmungs-
	Bauzustand: schlecht				merkmale mit
	Aufwand: hoch	Schlachthof		BGF Schlachthof	Schlachthof
	Bauzeitnutzung: nein	**3.326.592,90 €**	V1	**2.182,44 m²**	◆
	Nutzungsänderung: ja	*3.238.048,98 €*	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
	Grundrissänderungen: umfangrei	*3.130.101,32 €*	*V3*	*2.053,53 m²*	
	Tragwerkseingriffe: umfangreiche				
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)					
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 ***7,95 Prozent***					
Familienzentrum Prignitz	Umbau Gemeindezentrum				
	Standard: Durchschnitt	2.324,00 € /m²	4.579,00 m³	1.442,00 m²	806,00 m²
Umbau zweier denkmalgeschützter Wohnhäuser zu Familienzentrum mit Cafe, Gastro, Verwaltung, Beratungs- und Therapieräumen.	Bauzeit: 61 Wochen	Preis indiziert:			
	Denkmalschutz: ja	**2.508,76 € /m²**			
	Baujahr: 1906	3.617.629,04 €			Übereinstimmungs-
	Bauzustand: schlecht				merkmale mit
	Aufwand: hoch	Schlachthof		BGF Schlachthof	Schlachthof
	Bauzeitnutzung: nein	**5.475.213,81 €**	V1	**2.182,44 m²**	◆
	Nutzungsänderung: ja	*5.329.480,06 €*	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
	Grundrissänderungen: umfangrei	*5.151.809,82 €*	*V3*	*2.053,53 m²*	
	Tragwerkseingriffe: umfangreiche				
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)					
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 ***7,95 Prozent***					
Gemeindezentrum Kreis Rostock	Erweiterung Gebäude anderer Art				
	Standard: Durchschnitt	1.945,00 € /m²	2.364,00 m³	544,00 m²	338,00 m²
Kulturzentrum mit Mehrzweckraum für Seminare, Feiern, Konzerte und Firmenevents mit 550 Sitzplätzen.	Bauzeit: 39 Wochen	Preis indiziert:			
	Denkmalschutz: k.A.	**2.099,63 € /m²**			
	Baujahr: 1880	1.142.197,36 €			Übereinstimmungs-
	Bauzustand: mittel				merkmale mit
	Aufwand: mittel	Schlachthof		BGF Schlachthof	Schlachthof
	Bauzeitnutzung: ja	**4.582.311,04 €**	V1	**2.182,44 m²**	◆
	Nutzungsänderung: nein	*4.460.343,68 €*	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
	Grundrissänderungen: einige	*4.311.648,06 €*	*V3*	*2.053,53 m²*	
	Tragwerkseingriffe: keine				
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)					
Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 ***7,95 Prozent***					
Kulturquartier Mecklenb. Seenplatte	Erweiterung Gebäude anderer Art				
	Standard: Durchschnitt	1.913,00 € /m²	18.083,00 m³	4.418,00 m²	3.000,00 m²
Kulturquartier mit Bibliothek, Archiv, Museum und Verwaltung	Bauzeit: 139 Wochen	Preis indiziert:			
	Denkmalschutz: k.A.	**2.065,08 € /m²**			
		9.123.538,90 €			Übereinstimmungs-
					merkmale mit
		Schlachthof		BGF Schlachthof	Schlachthof
		4.506.920,83 €	V1	**2.182,44 m²**	◆
		4.386.960,13 €	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
		4.240.710,92 €	*V3*	*2.053,53 m²*	
(Kostenstand: 2.Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt)					

KOSTEN NACH VERGLEICHSOBJEKTEN

	Kurzbeschreibung	Kerndaten	Kosten KG 300+400 nach BGF	BRI	BGF	NUF
Bürgerhaus Kreis Gotha	Umbau stillgelegtes Sägewerkes zu Bürgerhaus.	Umbauten Gebäude anderer Art Standard: Durchschnitt Bauzeit: 35 Wochen Denkmalschutz: k.A.	2.473,00 € /m² Preis indiziert: **3.598,46 € /m²** 935.600,20 €	1.722,00 m³	260,00 m²	192,00 m²
			Schlachthof		BGF Schlachthof	Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof
			7.853.428,06 €	V1	**2.182,44 m²**	◆
			7.644.393,39 €	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
			7.389.550,29 €	*V3*	*2.053,53 m²*	
		(Kostenstand: 2.Quartal 2018, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt) *Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 45,51* ***Prozent***				
Veranstaltungsgeb. Büros, Hofheim	Instandsetzung eines denkmalgesch. Veranstaltungsgebäudes mit umfangreichen Erhaltungsarbeiten an der Baukonstruktion und Restaurierungsarbeiten	Instandsetzung mit Restaurierungsarbeiten Standard: über Durchschnitt Bauzeit: 91 Wochen Denkmalschutz: ja Bauzustand: schlecht Aufwand: hoch Bauzeitnutzung: ja Nutzungsänderung: ja Grundrissänderungen: wenige Tragwerkseingriffe: wenige	2.253,00 € /m² Preis indiziert: **3.278,34 € /m²** 7.071.380,03 €	6.497,00 m³	2.157,00 m²	1.315,00 m²
			Schlachthof		BGF Schlachthof	Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof
			7.154.781,00 €	V1	**2.182,44 m²**	◆
			6.964.342,22 €	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
			6.732.170,16 €	*V3*	*2.053,53 m²*	
		(Kostenstand: 2.Quartal 2018, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt) *Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023 45,51* ***Prozent***				
Zentralbibliothek Chemnitz	Zentralbibliothek der T Chemnitz, Schulungsräume, Lesesaal, Magazin, Freihandbereiche, Büros	Umbau Gebäude anderer Art Baujahr: 1852 Standard: hoch Bauzeit: 190 Wochen Denkmalschutz: ja Bauzustand: schlecht Aufwand: hoch Bauzeitnutzung: nein Nutzungsänderung: ja Grundrissänderungen: umfangrei Tragwerkseingriffe: umfangreich	1.701,59 € /m² Preis indiziert: **2.307,02 € /m²** 53.621.966,43 €	107.250,00 m³	23.243,00 m²	12.564,00 m²
			Schlachthof		BGF Schlachthof	Übereinstimmungsmerkmale mit Schlachthof
			5.034.923,39 €	V1	**2.182,44 m²**	◆
			4.900.908,85 €	*V2*	*2.124,35 m²*	geringer hoch
			4.737.526,00 €	*V3*	*2.053,53 m²*	
		(Kostenstand: 1.Quartal 2020, inkl. 19% MwSt) *Index nach BKI bis zum Zeitpunkt Februar 2023* ***35,58 Prozent***				

4.4 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 2

ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN/MASSEN KENNWERTE KG EBENE 2	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
BAUGRUBENINHALT	183,435	0	0	167,64	15,795	0
GRÜNDUNGSGRUNDFLÄCHE	143,35	0	0	111,76	31,59	0
Metallfenster Bestand	95,33	0	17,84	69,43	8,06	0
Fenster Neu	64,96	0	14,99	49,97	0	0
Holzfenster Bestand	39,62	28,49	6,37	4,28	0,48	0
Holztür Bestand	33,44	4,2	14,26	4,93	10,05	0
Metalltür Neu	28,17	0	21,48	6,69	0	0
Schiebetor Bestand	36,73	0	0	33,71	3,02	0
FENSTERFLÄCHE	320,346	32,69	97,036	169,01	21,61	0
Dachfläche Bestand	1723,1	241,24	602,45	642,68	147,23	89,5
Dachfläche Neu	119,43	0	0	119,43	0	0
DACHFLÄCHE	1842,53	0	0	0	0	0
Dachfläche Innenseite Bestand	1580,78	188,42	602,45	642,68	147,23	0
Dachfläche Innenseite Neu	49,19	0	0	49,19	0	0
DACHFLÄCHE INNENSEITE	1629,97	0	0	0	0	0
Deckenfläche	546,29	180,47	224,37	71,37	70,08	0
Deckenfläche neu	173,37	0	34,32	139,05	0	0
DECKENFLÄCHE	719,66	180,47	258,69	210,42	70,08	0
Fassadenfläche Bestand	2437,86	270,46	837,86	859,83	413,46	56,25
Fassadenfläche Neu	236,72	0	154,45	82,27	0	0

Außenwandfläche Neu	250,4	0	0	250,4	0	0

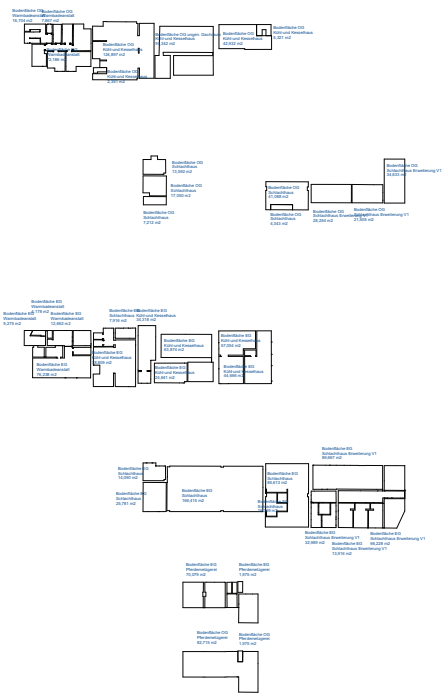
ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHEN/MASSEN
KENNWERTE KG EBENE 2

	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
AUSSENWANDFLÄCHE	2924,98	270,46	992,31	1192,50	413,46	56,25
Innenwandfläche Bestand	3685,68	788,64	1469,39	1045,00	382,65	0,00
Innenwandfläche Neu	1106,33	0,00	0,00	1106,33	0,00	0,00
INNENWANDFLÄCHE	4792,01	788,64	1469,39	2151,33	382,65	0,00
Sockelfläche Bestand	221,48	20,67	64,80	90,57	45,44	0,00
Sockelfläche Neu	41,39	0,00	7,13	34,26	0,00	0,00
SOCKELFLÄCHE	391,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fensterladen Bestand	0,86	0,00	0,00	0,86	0,00	0,00
Fensterladen neu	17,70	17,70	0,00	0,00	0,00	0,00
BODENFLÄCHE	1630,49	199,11	576,20	698,43	156,75	0,00
Dachfenster	22,10	0,00	22,10	0,00	0,00	0,00

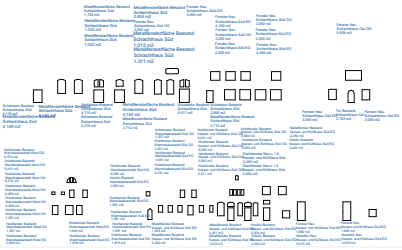
KENNWERTE KG EBENE 2
BGI

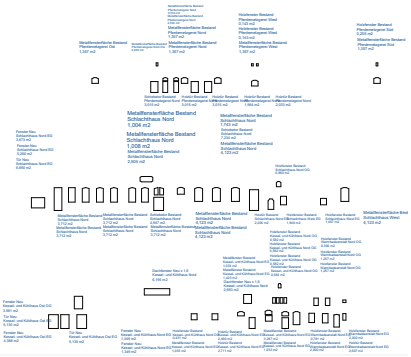


KENNWERTE KG EBENE 2
Bodenflächen



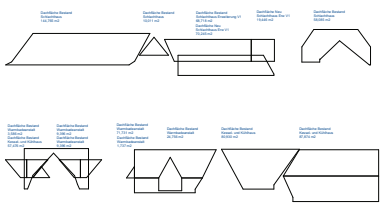
KENNWERTE KG
EBENE 2
Fensterflächen

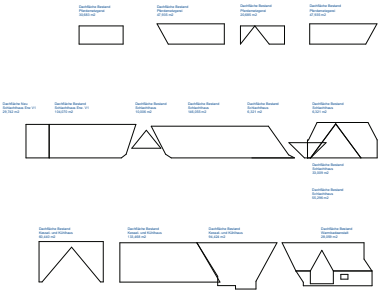




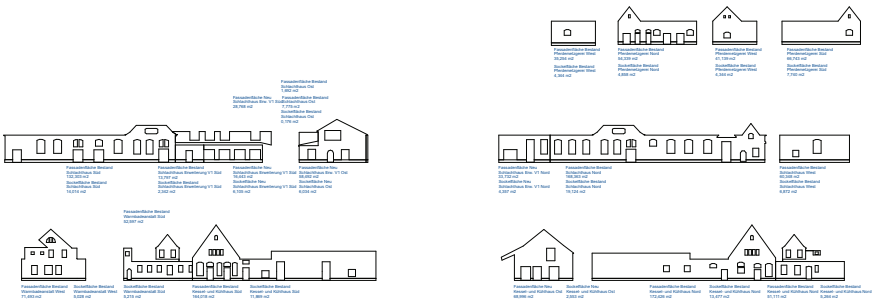
KENNWERTE KG
EBENE 2
Dachflächen



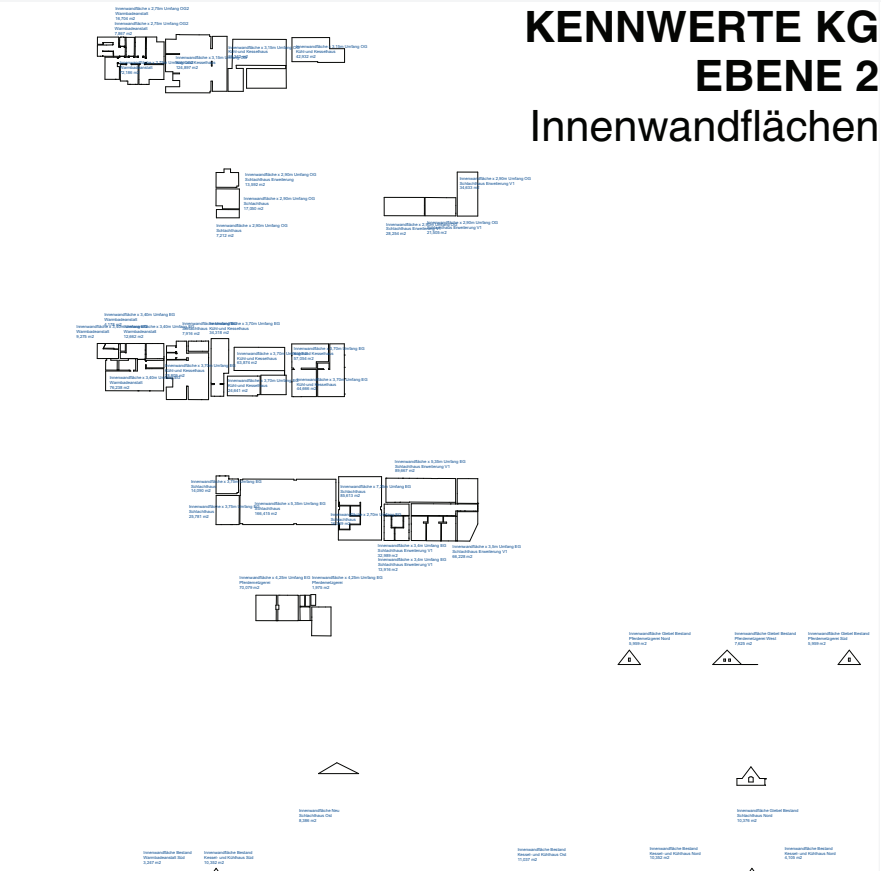




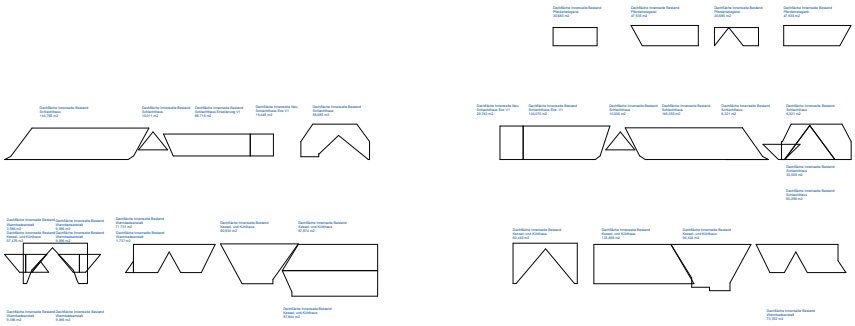
KENNWERTE KG EBENE 2
Fassadenflächen



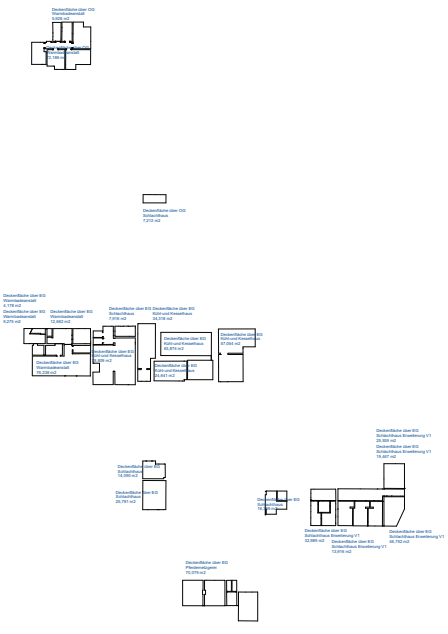
KENNWERTE KG EBENE 2
Innenwandflächen



KENNWERTE KG
EBENE 2
Dachflächeninnenseiten



KENNWERTE KG
EBENE 2
Deckenflächen



4.4 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 2

Zusammenfassung Kosten Ebene 2	Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
100 Grundstück						
110 Grundstückswert	-	-	-	-	-	-
120 Grundstücksnebenkosten	-	-	-	-	-	-
130 Rechte Dritter	-	-	-	-	-	-
	nicht betrachtet	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
200 Vorbereitende Maßnahmen						
210 Herrichten	-	-	-	-	-	-
220 Öffentliche Erschließung	-	-	-	-	-	-
230 Nichtöffentliche Erschließung	-	-	-	-	-	-
240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	-	-	-	-	-	-
250 Übergangsmaßnahmen	-	-	-	-	-	-
	46.056,01 €	*bezogen auf Baufeldfläche*				
300 Bauwerk – Baukonstruktionen						
310 Baugrube/Erdbau	32.659,84 €			30.338,65 €	2.321,19 €	
320 Gründung, Unterbau	54.620,57 €			43.645,07 €	10.975,49 €	
330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	1.140.472,85 €	48.284,22 €	352.387,35 €	603.851,95 €	131.168,09 €	4.781,25 €
340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	310.377,92 €	24.972,83 €	135.924,82 €	120.615,23 €	28.865,04 €	
350 Decken/Horizontale Baukonstruktionen	497.947,62 €	63.582,75 €	184.000,82 €	205.275,15 €	45.088,90 €	
360 Dächer	687.063,82 €	101.102,16 €	348.297,82 €	178.239,53 €	44.818,46 €	14.605,85 €
370 Infrastrukturanlagen	0,00 €					-
380 Baukonstruktive Einbauten	180.797,17 €		78.467,31 €	80.749,95 €	21.579,91 €	-
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	533.239,20 €	66.953,27 €	177.371,00 €	197.786,67 €	82.481,60 €	8.646,66 €
	3.468.216,78 €	**307.392,52 €**	**1.290.041,60 €**	**1.472.563,72 €**	**370.185,18 €**	**28.033,76 €**
400 Bauwerk – Technische Anlagen						
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	154.770,99 €	13.468,35 €	61.326,40 €	63.110,40 €	16.865,85 €	-
420 Wärmeversorgungsanlagen	222.736,86 €	20.875,94 €	87.609,14 €	90.157,71 €	24.094,08 €	-
430 Raumlufttechnische Anlagen	165.426,17 €	9.203,37 €	67.801,85 €	69.774,23 €	18.646,72 €	-
440 Elektrische Anlagen	244.085,79 €	23.794,09 €	95.608,23 €	98.389,50 €	26.293,97 €	-
450 Kommunik.-, sicherheits- und informationstech. Anl.	63.332,88 €	6.285,23 €	24.759,10 €	25.479,35 €	6.809,20 €	-
460 Förderanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechn. Anl.	397.614,92 €	21.100,42 €	163.410,08 €	168.163,73 €	44.940,69 €	-
480 Gebäude- und Anlagenautomation	56.740,34 €	5.836,29 €	22.092,74 €	22.735,42 €	6.075,90 €	-
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	4.612,75 €	224,47 €	1.904,55 €	1.959,95 €	523,78 €	-
	1.309.320,71 €	**100.788,15 €**	**524.512,09 €**	**539.770,28 €**	**144.250,19 €**	**-**
	bezogen auf BGF					

Zusammenfassung Kosten Ebene 2

		Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
500	**Außenanlagen und Freiflächen**						
510	Erdbau	-	-	-	-	-	-
520	Gründung, Unterbau	-	-	-	-	-	-
530	Oberbau, Deckschichten	-	-	-	-	-	-
540	Baukonstruktionen	-	-	-	-	-	-
550	Technische Anlagen	-	-	-	-	-	-
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	-	-	-	-	-	-
570	Vegetationsflächen	-	-	-	-	-	-
580	Wasserflächen	-	-	-	-	-	-
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanl. und Freifl.	-	-	-	-	-	-
		138.548,59 €	*2,9 % Anteil KG 300+400 nach BKI*				
600	**Ausstattung und Kunstwerke**						
610	Allgemeine Ausstattung	-	-	-	-	-	-
620	Besondere Ausstattung	-	-	-	-	-	-
630	Informationstechnische Ausstattung	-	-	-	-	-	-
640	Künstlerische Ausstattung	-	-	-	-	-	-
690	Sonstige Ausstattung	-	-	-	-	-	-
		182.140,21 €	*bezogen auf Gesamt BGF*				
700	**Baunebenkosten**						
710	Bauherrenaufgaben	-	-	-	-	-	-
720	Vorbereitung der Objektplanung	-	-	-	-	-	-
730	Objektplanung	-	-	-	-	-	-
740	Fachplanung	-	-	-	-	-	-
750	Künstlerische Leistungen	-	-	-	-	-	-
760	Allgemeine Baunebenkosten	-	-	-	-	-	-
770	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	-	-	-	-	-	-
790	Sonstige Baunebenkosten	-	-	-	-	-	-
		1.009.404,77 €	*pauschal 20% von KG 300-600*				
800	**Finanzierung**						
810	Finanzierungsnebenkosten	-	-	-	-	-	-
820	Fremdkapitalzinsen	-	-	-	-	-	-
830	Eigenkapitalzinsen	-	-	-	-	-	-
840	Bürgschaften	-	-	-	-	-	-
890	Sonstige Finanzierungskosten	-	-	-	-	-	-
		nicht betrachtet					

4.4 KOSTENSCHÄTZUNG - EBENE 2

		Gesamtmaßnahme	Warmbadeanstalt	Kessel- und Kühlhaus	Schlachthaus	Pferdemetzgerei	Kranbahn
KOSTEN KG 300-400			**408.180,67 €**	**1.814.553,69 €**	**2.012.334,00 €**	**514.435,38 €**	**28.033,76 €**
4.777.537,49 €	netto						
907.732,12 €	MwST						
5.685.269,61 €	brutto						
KOSTEN KG 200-700							
6.153.687,06 €	netto						
1.169.200,54 €	MwST						
7.322.887,61 €	brutto						
KOSTEN KG 200-700 brutto inkl. Regionalfaktor FFB 20%							
8.787.465,13 €	brutto						
KOSTEN KG 200-700 brutto inkl. Inflationsfaktor 7% über 2 Jahre							
10.060.768,82 €	brutto						
KOSTEN KG 200-700 brutto inkl. Risikoaufschlag 30%			*(gem. Staatsministerium vorgegeben für staatliche Hochbaumaßnahmen in der Phase der Projektentwicklung)*				
13.078.999,47 €	brutto						

5.0 SCHLUSSBEMERKUNGEN

5.1 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE NÄCHSTE PROJEKTPHASE

Anmerkung Projektrahmen

1. Aufgrund der wichtigen Rolle, die das Schlachthofensemble als „Impulsgeber“ in den frühen Phasen für die Entwicklung des Kreativquartiers hat, sowie den sich verschlechternden Gebäudezustand ist ein Weitermachen „wie immer“ keine empfehlenswerte Option

2. Für die Ziele des Rahmenplans für das Kreativquartier sowie für der Zwischennutzungsstudie ist eine frühzeitige Entwicklung des südlichen Freiraums am Amperufer wichtig. Es wird empfohlen, die Sanierung und Umnutzung der Pferdemetzgerei zu einem Café in der ersten Phase durchzuführen. Die Instandsetzung der Pferdemetzgerei kann als Testbereich für die Herangehensweise der Einzelelemente des historischen Bestands dienen (siehe Punkt 14 unten)

3. Die weitere Entwurfsplanung für alle Gebäude sollte parallel laufen. Jedoch wäre es möglich den Umbau des Schlachthauses in der 2. Bauphase und das Kessel- und Kühlhaus in der 3. Bauphase zu bearbeiten. Alternativ könnten beide Gebäude auch gleichzeitig bearbeitet werden.

4. Die Freiraumaufwertung des zukünftigen Musikhofs ist Teil dieses Projektes und soll in der 1. Bauphase durchgeführt werden, da es für den Erfolg des Projektes eine wichtige Rolle spielt.

Anmerkung Nutzungskonzept und Gestaltung

5. Der Subkultur e.V. wird mit der Übernahme der größeren Räumlichkeiten mehr Verantwortung übernehmen und sich gleichzeitig professionalisieren müssen, um die neuen Einrichtungen auch für andere Akteure zur Verfügung stellen zu können. Die Subkultur hat sich dazu schon bereit erklärt und hat sich bei der Erstellung des Dokuments als guter Partner für die Stadt bei der Weiterentwicklung des Projektes erwiesen.

6. Ein wichtiges Ziel des Projekts ist es, kleinere Räumlichkeiten für Start-ups langfristig zur Verfügung zu stellen. Dafür wurden im Schlachthaus Ost drei Varianten entwickelt. Um genügend Räumlichkeiten zu schaffen und eine kritische Masse von Kreativschaffenden zu entwickeln, wird die weitere Bearbeitung auf Grundlage der Variante 1 stark empfohlen.

7. In den kommenden Planungsphasen sollte weiter an den Varianten für die Gestaltung und mögliche Erweiterung des Schlachthauses gearbeitet werden, so dass eine Lösung gefunden werden kann, die sowohl denkmaltechnisch als auch städtebaulich zufriedenstellend ist.

8. Das betreute Jugendwohnen der Caritas in der ehemaligen Warmbadeanstalt kann in den aktuellen Räumlichkeiten erhalten bleiben, so lange genug Platz für eine kritische Masse von Kreativschaffenden in den anderen Gebäuden geschaffen wird.

Anmerkung Projektplanung

9. Die Entwicklung einer Strategie für die Heizung und Technik der Gebäude (und insbesondere das Schlachthaus) kann eine große Auswirkung auf die Projektkosten haben. Aus diesem Grund sollte die Beauftragung einer ersten Studie von einem Fachplaner/in für Haustechnik höchste Priorität haben. (siehe Punkt 13 unten)

10. Die Entwicklung einer Strategie für die energetische Ertüchtigung der Gebäude mit Rücksicht auf die historische Baukonstruktion und das Nutzungskonzept kann eine große Auswirkung auf die Projektkosten haben (insbesondere bei den Maßnahmen für die Ertüchtigung der Fenster und des Dachs des Schlachthauses). Auf diesen Grund sollte die Beauftragung eines Bauphysiker/in und Restaurator/in höchste Priorität haben. (siehe Punkt 13 unten)

11. Die Gebäude liegen zum Teil im Überschwemmungsgebiet. Die Auswirkungen für die Planung des Umbaus sollten so schnell wie möglich untersucht werden.

12. Ein endgültiges Gutachten zum Thema Lärm und Akustik lag bei der Erstellung dieses Gutachten nicht vor, die genauen Auswirkung auf die weitere Planung sollte so bald wie möglich bestätigt werden.

13. Vor Beginn der nächsten Projektphase sollte ein Planungsteam aufgestellt werden. Neben dem Architekt/innen-Team sollten hier prioritär eingebunden werden:
    - Restaurator/in
    - Statiker/in
    - Bauphysiker/in
    - Fachplaner/in für Haustechnik

14. Die Planung sollte den vorgesehenen Bauablauf abbilden, bei welchem z.B. die Pferdemetzgerei als erstes Gebäude saniert wird. Übergeordnete Infrastruktur (z.B. Medienversorgung) kann bereits für die Gesamtanlage geplant werden.

    Nach den erfolgten Untersuchungen bzw. der Aufstellung der ersten Planungsergebnisse, sollten die grundlegenden Entscheidungen zum Umgang mit den Gebäuden getroffen werden:
    - Umgang mit den historischen Metallfenstern
    - Umgang mit den historischen Holzfenstern/ Holztüren
    - Umgang mit der historischen Putzfassade
    - Welche energetische Ertüchtigungsmaßnahmen können umgesetzt werden (Dach, Fassade innen/außen, Bauteilen)?
    - sonstigen Themen / Fragen

    So könnten ggf. bei dem vergleichsweise kleineren Objekt "Pferdemetzgerei" aufzeigende Schwierigkeiten/Kostentreiber erkannt und bei den nachfolgenden Bauabschnitten entsprechend reagiert werden.

JOTT architecture and urbanism
Siemensstr. 11, 60594 Frankfurt am Main
www.jott-urban.space

Thomas Rabe Architekt
Gaudystraße 21, 10437 Berlin
architektur@rabe.berlin

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK
Entwurf
Beschlussvorlage Nr. 3028/2023

Betreff/Sach-antragsnr.	Haushaltskonsolidierung; Bestimmung in der HH-Genehmigung, Informationen und weiteres Vorgehen			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	nicht öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	25.05.2023	
Verfasser	Eckert, Marcus	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	20 Finanzen & Immobilien	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	13.06.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö

Anlagen:	1) Haushaltsgenehmigung 2) Anforderungen an das zu erstellende Haushaltskonsolidierungs-konzept (10-Punkte-Katalog) des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen und Heimat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Einrichtung eines Arbeitskreises „Haushaltskonsolidierung“ bestehend aus Oberbürgermeister, Finanzreferent und je einem zu Mitglied pro Fraktion.

Benannt werden:
BBV: Geißler, Karin
ÖDP: Dr. Zierl, Alexa

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			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:

Mit der beiliegenden (Anlage 1) Genehmigung des Haushalts 2023 hat das Landratsamt die Bestimmung verbunden ein Haushaltskonsolidierungskonzept bis 31.10.2023 zu erstellen.

Dabei wurden detaillierte Vorgaben zu den mindestens zu erreichenden Zielen gemacht, was zu folgenden Berechnungen führt:

a) Der Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit im Finanzhaushalt muss die ordentliche Tilgung abdecken:

Jahr	Saldo lfd. Verw.	Ord. Tilgung	Differenz
2023	1.618.300	1.392.000	226.300
2024	-673.650	2.147.000	-2.820.650
2025	432.950	2.692.000	-2.259.050
2026	1.038.650	3.457.000	-2.418.350

b) Es muss ein Verhältnis von 5% von bereinigtem Ergebnis zu Einzahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit bestehen:

Jahr	Einz. lfd. Verw.	5 % ≙	ber. Ergebnis	Differenz
2023	93.068.200	4.653.410	1.460.000	-3.193.410
2024	90.966.300	4.548.315	-2.274.000	-6.822.315
2025	90.918.150	4.545.908	-1.712.000	-6.257.908
2026	92.831.000	4.641.550	1.873.000	-2.768.550

Das „bereinigte Ergebnis“ bezieht sich auf die Berechnung in der „Übersicht zur Beurteilung der dauerhaften Leistungsfähigkeit“, die Anlage zum Haushalt ist.

Daraus ergibt sich, dass neben Einsparungen im Finanzhaushalt durch Verschiebung bzw. Verzicht auf Investitionsmaßnahmen insbesondere im Ergebnishaushalt Mehrerträge bzw. Minderaufwendungen zu erzielen sind, um die geforderten Überschüsse zu erzielen.

Nachdem der Freistaat Bayern die Erstellung von Haushaltskonsolidierungskonzepten im Rahmen von Bedarfszuweisungen fördert, wenn diese vom Bayer. Kommunalen Prüfungsverband erstellt werden, wurde dieser um ein Angebot gebeten.
Unter Hinweis auf fehlende Personalkapazitäten und ausstehende Jahresabschlüsse der Stadt wurde vom BKPV jedoch kein Angebot erstellt.

Aus den Anlagen zum bayer. Förderprogramm stammen auch die als Anlage 2 beigefügten „Anforderungen an das zu erstellende Haushaltskonsolidierungskonzept“ (10-Punkte-Plan). Diese können und sollten der Stadt als Orientierung dienen, nachdem eine geförderte Erstellung jedoch nicht möglich ist, sind die Punkte nicht verbindlich.

In der Sitzung des Finanzausschusses vom 13.06.2023 wurde beschlossen eine Fristverlängerung bis 31.12.2023 zu beantragen und – sollte diese nicht gewährt werden – Klage gegen den Genehmigungsbescheid bezogen auf die Bestimmung zur Haushaltskonsolidierung einzulegen.

Dem Antrag auf Fristverlängerung wurde seitens des Landratsamts entsprochen, eine Klageerhebung konnte damit vermieden werden.

Des Weiteren bestand in der Sitzung Einvernehmen, dass sich ein Arbeitskreis „Haushaltskonsolidierung“ bestehend aus Oberbürgermeister, Finanzreferent und je einem Mitglied pro Stadtratsfraktion intensiv mit dem Thema befassen und die Erstellung des Konzepts begleiten soll.

Bis zur Erstellung der Vorlage waren hierfür folgende Mitglieder des Stadtrats benannt:

BBV Geissler, Karin
ÖDB Dr. Zierl, Alexa

Vorgesehen ist, dass der Arbeitskreis bis Mitte Juli die Arbeit aufnimmt und anschließend ämterweise unter Beteiligung der Amtsleitungen Konsolidierungsvorschläge erarbeitet.

Das von der Kommunalaufsicht gewünschte Gespräch wurde zwischenzeitlich für Donnerstag, 29.06.2023 vereinbart.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3048/2023

44. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Planungszweckverband Technologiecampus Maisach/Fürstenfeldbruck - Geschäftstelle und Finanzierung			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	14.06.2023	
Verfasser	Kripgans-Noisser, Nadja	Zuständiges Amt	PGF	
Sachgebiet	Konversion Fliegerhorst	Abzeichnung OB:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	26.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass Verwaltungsmitarbeiter Arbeitsleistungen für den Planungszweckverband Technologiecampus Maisach/Fürstenfeldbruck erbringen. Diese Leistungen werden dem Planungszweckverband in Rechnung gestellt.

2. In der Gründungsphase des Planungszweckverbandes übernimmt Frau Kripgans-Noisser die Aufgabe der Geschäftsstellenleitung des Planungszweckverbandes. Die stellvertretende Geschäftsstellenleitung wird einem von der Gemeinde Maisach bestimmten Mitarbeiter der Verwaltung Maisach übertragen.

3. Dem Planungszweckverband wird für die finanzielle Erstausstattung ein Sockelbetrag in Höhe 50.000 € aus dem Haushalt der Stadt Fürstenfeldbruck und weiteren 50.000 € aus dem Haushalt der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt.

Referent/in		Stockinger / FW	Ja/Nein/Kenntnis	Ja
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		keine		
Umweltauswirkungen		keine		
Finanzielle Auswirkungen		Ja		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Ja		50.000 €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

In der 41. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 28.03.2023 wurde einstimmig dem vorgelegten Entwurf der Planungszweckverbandssatzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck und der Gemeinde Maisach zugestimmt. Am 30.03.2023 hat auch der Gemeinderat der Gemeinde Maisach dem Entwurf der Planungszweckverbandssatzung zugestimmt.

Die Planungszweckverbandssatzung wurde im Anschluss der Kommunalaufsicht zur Prüfung vorgelegt, die Genehmigung der Kommunalaufsicht erfolgte am 15.05.2023, die Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt des Landratsamtes am 25.05.2023.

In der Sitzung vom 23.05.2023 wurden vom Stadtrat die Verbandsräte für den Planungszweckverband bestimmt. Am 03.07.2023 soll die konstituierende Sitzung der Verbandsversammlung für den Planungszweckverband einberufen werden.

In der Satzung des Planungszweckverbandes ist geregelt, dass die Geschäftsstelle des Zweckverbandes im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck angesiedelt ist. Mit der Gemeinde Maisach wurde für die Anfangsphase, in der der Zweckverband die Arbeit aufnimmt, folgendes Vorgehen für die Besetzung der Geschäftsstelle abgestimmt:

Zunächst soll für den Planungszweckverband kein eigenes Personal eingestellt werden, die Gemeinde Maisach und die Stadt Fürstenfeldbruck stellen jeweils Personal aus Ihren Verwaltungen ab, die die notwendigen Verwaltungsarbeiten für den Planungszweckverband erbringen. Hierzu zählen u.a. die Organisation und Koordination der Arbeitsabläufe des Zweckverbandes sowie der von ihm beauftragen externen Dienstleister, die Erstellung von Haushaltssatzungen, die Erstellung von Finanzplänen, die Klärung juristischer Sachverhalte, die Unterstützung des Zweckverbandes bei der Durchführung von Bauleitplanverfahren sofern diese Leistungen nicht von externen Dienstleistern erbracht werden (Bekanntmachungen, Abwägungen,…), Vorbereitung und Durchführung von Vergabeverfahren, Sitzungsdienste, Verwaltung des Tagessgeschäftes.

Die für den Zweckverband erbrachten Leistungen sollen dem Zweckverband von den jeweiligen kommunalen Verwaltungen stundengenau in Rechnung gestellt werden. Grundlage hierfür sind die Berechnungen aus dem jährlichen Geschäftsbericht des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes zu den Kosten eines Arbeitsplatzes im öffentlichen Dienst. Darin enthalten sind neben den Personalkosten (einschließlich Sozialleistungen, Versorgungsleistungen und Beihilfen) auch die Sachkosten (Raumkosten, Büroausstattung, Geschäftskosten mit Telekommunikation und IT, etc.) sowie die Verwaltungsgemeinkosten (die Kosten der Steuerungsdienste und des zentralen Service sowie sonstige Kosten aus Querschnittseinheiten).

Für die Leitung der Geschäftsstelle des Planungszweckverbandes wurde von Seiten der Stadt Fürstenfeldbruck Frau Kripgans-Noisser vorgeschlagen, für die stellvertretende Leitung der Geschäftsstelle von Seiten der Gemeinde Maisach Herr Eberlein, der Geschäftsleiter der Gemeinde Maisach. Die Aufgaben der Leitung der Geschäftsstelle können in einer ca. 1-jährigen Gründungsphase des Planungszweckverbandes von den jeweiligen Personen im Rahmen Ihrer Tätigkeit für die jeweiligen Kommunen wahrgenommen werden, mittel- und langfristig muss der Planungszweckverband jedoch eigenes Personal einstellen. Dies dient einerseits dazu, mittel- und langfristig einen reibungslosen Projektverlauf sicher zu stellen und bildet andererseits die sicherlich mit zunehmenden Projektfortschritt ebenfalls zunehmende Arbeitsbelastung der Geschäftsstelle des Planungszweckverbandes ab.
Für die Anfangsphase geht die Verwaltung von einer Arbeitsbelastung von ca. 8-10 Stunden/Woche für die Geschäftsstellenleitung aus.

Damit der Planungszweckverband seine Arbeit aufnehmen kann und eine finanzielle Handlungsfähigkeit erlangt, haben die beiden Kommunen vereinbart, einen Sockelbetrag für den Planungszweckverband von jeweils 50.000€ zur Verfügung zu stellen. Im Haushalt der Stadt Fürstenfeldbruck sind zurzeit unter der Kostenstelle 51102000 Konversion Fliegerhorst Kostenträger 51103200 Bauleitplanung Konversion 100.000 € für den Bebauungsplan/Flächennutzungsplan Technologiepark eingestellt. Die Einlage für den Planungszweckverband kann aus diesen Mitteln erfolgen.