Sitzungsunterlagen

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

26.11.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Einladung öffentl. 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
Vorlage_Genehmigung öff. Niederschrift_STR 7
TOP Ö 3 Ausbau PV-Anlagen - Bericht 2024
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3428/2024 9
TOP Ö 4 Stadtwerke Fürstenfeldbruck; Vorschlag zur neuen Satzung einer Ladeinfrastruktur GmbH
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3423/2024 13
Anlage 1 26.11.2024 3423/2024 19
Anlage 2 26.11.2024 3423/2024 21
TOP Ö 5 Jahresantrag Städtebauförderung Konversion
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3416/2024 27
TOP Ö 6 Reform der Grundsteuer ab 01.01.2025
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3396/2024 31
Anlage 1_2024-10 ENTWURF_Änderungssatzung zur Hebesatzsatzung 3396/2024 37
Anlage 3_Simulation zur Grundsteuer B 3396/2024 39
Anlage 2_Simulation zur Grundsteuer A 3396/2024 43
TOP Ö 7 Personalangelegenheiten
Sitzungsvorlage 3387_2024_STR 26.11.2024_ Wahl eines berufsmäßigen Stadtrats 3387/2024 45
TOP Ö 8 Grundstücksangelegenheiten;
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3405/2024 53
Anlage 1 2024-11-06 Pucher Meer II - Dokumentation 3405/2024 57
Anlage 2 SA-Nr. 172 3405/2024 99
TOP Ö 9 Bauhofverlagerung - Projektentwicklung
Vorlage mit Sitzungsdaten Stadtrat 3390/2024 101
Anlage 1 - Machbarkeitsstudie WBG und Kammerl & Kollegen 3390/2024 109
Anlage 2 - Plausibilisierung GIA Planung 3390/2024 169
Anlage 3 - Vergleich Kostenschätzungen 3390/2024 181
Anlage 4 - Bilanzierung Grobabschätzung iSA Ingenieure 3390/2024 183
Anlage 5 _20241021_Bauhof-Plausibilisierung_SG45 3390/2024 189
Anlage 6 - INFA Endbericht Kurzgutachten 3390/2024 191
Vorab-Auszug HFA 05.11.2024 Bauhofverlagerung 3390/2024 205

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

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, 21.11.2024

Einladung zur 60. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Dienstag, 26.11.2024, 19:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Stadtrates** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

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

2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift

3. Ausbau PV-Anlagen - Bericht 2024

4. Stadtwerke Fürstenfeldbruck; Vorschlag zur neuen Satzung einer Ladeinfrastruktur GmbH

5. Jahresantrag Städtebauförderung Konversion

6. Reform der Grundsteuer ab 01.01.2025;
   Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS)

7. Personalangelegenheiten; Wahl eines berufsmäßigen Stadtrats

8. Grundstücksangelegenheiten;
Pucher Meer II - Dokumentation
SA-Nr. 172/2020-2026

9. Bauhofverlagerung - Projektentwicklung

10. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift

2. Sachstandsbericht

3. Grundstücksangelegenheiten

4. Veranstaltungsforum Fürstenfeld

5. Personalangelegenheiten

6. Personalangelegenheiten

7. Personalangelegenheiten

8. Personalangelegenheiten

9. Personalangelegenheiten

10. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Götz
Oberbürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

60. 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/eff	Erstelldatum	07.10.2024	
Verfasser	Effinger, Rita	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	10 Allgemeine Verwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./3. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.11.2024**	**Ö**

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 Halbsatz 2 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 22.10.2024.**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3428/2024

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Ausbau PV-Anlagen - Bericht 2024			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	11.11.2024	
Verfasser	Huber, Georg	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Kenntnisnahme	26.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in		Zierl, Dr. / ÖDP	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					300 T €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€	
Folgekosten				€	

Sachvortrag:

Im Haushalt werden seit 2023 jährlich 300.000,-€ für „zukünftige PV-Anlagen“ (24HOCH2003) auf städtischen Liegenschaften eingestellt.

In 2024 wurden damit folgende Anlagen realisiert:

1. **Kindergarten Himmelszelt (Gernlindner Weg 3a)**

Anlagengröße/-art:	**80 kWp**	**- Volleinspeisung**
Kosten:	Planung	9.401,00 €
	Gerüst	9.527,74 €
	Installation	93.326,41 €
	---	---
	Gesamt	**112.255,15 €**
Beheizung:	derzeit noch über Gastherme – kann aber auf Wärmepumpe umgestellt werden, da Verteilung über Fußbodenheizung => Umstellung auf Eigenverbrauch mit Überschusseinspeisung	

2. **JUZ West (Cerveteristraße 8)**

Anlagengröße/-art:	**60 kWp**	**- Volleinspeisung**
Kosten:	Planung	9.401,00 €
	Gerüst	8.493,03 €
	Installation	68.808,80 €
	---	---
	Gesamt	**86.702,83 €**
Beheizung:	Wärmeverteilung über Heizkörper => Einbau Wärmepumpe aufgrund der höheren Vorlauf-temperaturen nur mit großem Aufwand möglich und daher nicht wirtschaftlich	

3. **Erweiterung Schule Nord (Theodor-Heuss-Straße 3)**
   (Fertigstellung 49. KW 2024)

Anlagengröße/-art:	**99,9 kWp**	**- Eigenverbrauch + Überschusseinspeisung**
Kosten:	Planung	9.401,00 €
	Gerüst	1.500,00 €
	Installation	98.830,08 €
	---	---
	Gesamt	**109.731,08 €**
Anmerkung:	Anlage könnte im Falle einer Gebäudeaufstockung abgebaut und wieder montiert werden	

Gesamtkosten PV-Anlagen in 2024: **308.689,06 €**

Installierte Gesamtleistung in 2024: **239,90 kWp**

Ausblick 2025

In 2025 sollen an folgenden Objekten PV-Anlagen errichtet werden:

1.	Grundschule Mitte (Theresianumweg 2)	- ca. 74 kWp	Volleinspeisung
2.	Rathausnebenstelle „Niebro“	- ca. 44 kWp	Eigenverbrauch
		+	+ Einspeisung
		- ca. 100 kWp	Volleinspeisung

Geplante installierte Gesamtleistung in 2025: **218,0 kWp**

Ausblick 2026

In 2026 soll u.a. an folgendem Objekt eine PV-Anlage errichtet werden:

1.	Mittelschule West (Abt-Anselm-Str. 12)	- ca. 175 kW/p	Volleinspeisung

2. Je nach Preisentwicklung kann ggf. noch eine kleinere Anlage installiert werden.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3423/2024

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Stadtwerke Fürstenfeldbruck; Vorschlag zur neuen Satzung einer Ladeinfrastruktur GmbH		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	kie/he	Erstelldatum	06.11.2024
Verfasser	Kieser, Christian	Zuständiges Amt	Amt 3
Sachgebiet	30 Rechtsamt	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	26.11.2024	Ö

Anlagen:	1.Auszug aus dem Protokoll der 142. Aufsichtsratssitzung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck vom 24.07.2024 2. Entwurf des Gesellschaftsvertrages der Ladelösungen Fürstenfeldbruck GmbH

Beschlussvorschlag:

1.
Der Stadtrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung gem. § 11 lit. g) des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH folgendes zu beschließen:

a)
Die Ausgründung einer Ladeinfrastruktur-Gesellschaft im Rahmen der E-Mobilitätsstrategie der Stadtwerke.

b)
Die Umfirmierung der 100%igen Tochtergesellschaft der Stadtwerke, der **Erneuerbare Energien Brucker Land GmbH** in die 100%ige Tochtergesellschaft **Ladelösungen Fürstenfeldbruck GmbH**.

c)
Die Genehmigung des Gesellschaftsvertrages der **Ladelösungen Fürstenfeldbruck GmbH**.

2.

Der Stadtrat ermächtigt den Oberbürgermeister, als alleinigen Gesellschaftsvertreter der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH die o. g. Beschlüsse zu fassen und zu vollziehen.

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

Sachvortrag:

Die Stadtwerke Fürstenfeldbruck betreiben aktuell 70 öffentliche Ladepunkte, 32 davon im Eigentum, 38 als beauftragter Dienstleister.
Nach § 7c EnWG dürfen Betreiber von Elektrizitätsverteilernetzen weder Eigentümer **von Ladepunkten für Elektromobile sein noch diese Ladepunkte entwickeln, verwalten oder betreiben. Für De-minimis-Unternehmen mit weniger als 100.000 angeschlossenen Kunden, zu denen die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gehören, ist die Regelung des § 7c EnWG für bestehende Ladepunkte bis zum 1. Januar 2025 gemäß § 118 Abs. 34 EnWG (Übergansregelungen) umzusetzen.**

Die Konsequenz die sich aus der neuen Gesetzeslage ergibt ist, dass die Stadtwerke Fürstenfeldbruck entweder ihre Ladepunkte an einen Dritten veräußern oder an eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke übertagen müssen.

Vor diesem Hintergrund wurden in einem Projekt zur „Geschäftsmodellentwicklung Elektromobilität“ mehrere Tätigkeitsfelder untersucht und die Tätigkeitsfelder „öffentliches Laden“ „Arbeitsstätten“ und „Wohnungswirtschaft“ für die Stadtwerke Fürstenfeldbruck entwickelt. Hierbei wurde die Wertschöpfungsarchitektur (Kapital- und Personalbedarf, Erträge, Break-Even) auf die Möglichkeiten und Ziele der Stadtwerke abgestimmt und ein Businessplan erstellt.

Der Kapitalbedarf für das neue Geschäftsfeld inkl. Investitionen, Personal und betriebliche Aufwendungen liegt bei ca. 1,5 Mio. €, wovon ca. 1 Mio. € für den Ausbau des öffentlichen Ladenetzes benötigt wird. Entsprechend des Businessplans erfolgt die Amortisation im 10. Geschäftsjahr bei einer prognostizierten Eigenkapitalrendite von ca. 11%. Das erwartete Umsatzvolumen für diesen Zeitraum liegt bei über 11 Mio. €.
Ab dem 3. Geschäftsjahr (2027) wird ein positives Jahresergebnis (EBIT) von 110 T€ erwartet. Dieses steigert sich bis 2034 auf ca. 216 T€. Die Berechnungen zur Rentabilität und zum Liquiditätsbedarf basieren auf konservativen Annahmen.

Für die künftige Ladeinfrastrukturgesellschaft kann eine bereits bestehende, 100%ige Tochtergesellschaft der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH, die Erneuerbare Energien Brucker Land GmbH, genutzt werden, da diese aktuell keine Verwendung findet außer Ihr eigenes Vermögen zu verwalten. Für die Umnutzung muss lediglich die Satzung der Gesellschaft neu gefasst und die Gesellschaft umfirmiert werden.

Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Fürstenfeldbruck hat in seiner Sitzung am 24.07.2024 gem. § 9 lit. h) des Gesellschaftsvertrages die Gründung/Umnutzung vorberaten und einstimmig befürwortet. Der entsprechende Protokollauszug liegt der Sitzungsvorlage als Anlage an.

Nach Art. 93 Abs. 1 Gemeindeordnung vertritt der Oberbürgermeister die Stadt Fürstenfeldbruck in der Gesellschafterversammlung. Da es sich bei dem Beschluss über die Gründung oder Beteiligung an einer Unternehmung nicht um eine dem Oberbürgermeister zugewiesene laufende Angelegenheit der Verwaltung handelt, bedarf es einer Ermächtigung des Oberbürgermeisters durch einen entsprechenden Stadtratsbeschluss.

TOP Ö 4

- Anlage 1 -

stadtwerke fürstenfeldbruck

TOP 10 Geschäftsmodell E-Mobilität und Ausgründung der Gesellschaft (Beschlussfassung)

Nach § 7c EnWG dürfen Betreiber von Elektrizitätsverteilernetzen weder Eigentümer von Ladepunkten für Elektromobile sein, noch diese Ladepunkte entwickeln, verwalten oder betreiben. Für De-minimis-Unternehmen mit weniger als 100.000 angeschlossenen Kunden ist die Regelung des § 7c EnWG für bestehende Ladepunkte bis zum 1. Januar 2025 umzusetzen (§ 118 Abs. 34 EnWG).

Herr Wohlmann erläutert das Geschäftsmodell E-Mobilität aus strategischer Sicht. Die Stadtwerke FFB sind Pioniere in diesem Geschäftsfeld.

Öffentliches Laden erfordert zwar hohe Investitionen und zusätzlichen Personalbedarf, wirkt sich aber positiv auf die Kundenbindung, die Steigerung des Stromabsatzes aus und ist zudem Imageprägend für die Stadtwerke FFB.
Der finanzielle Aufwand für das Geschäftsmodell liegt bei € 1 Mio. und die Abdeckung der Kosten sind laut Herrn Wohlmann mittels Förderung notwendig. Das Umsatzziel 2030 liegt bei GuV T€ 75. Für die Stadtwerke FFB ist es ein weiteres Geschäftsfeld (Nischennutzung). Der Personalaufwand liegt bei einer Person. Der Break-Even Point ist nach 10 Jahren und somit im Jahre 2034 erreicht.

19

stadtwerke fürstenfeldbruck

Herr Hoppenstedt merkt an, dass die Vorstellung in der AR Sitzung die Vorberatung für den Stadtrat ist, da eine Gesellschaftergründung ansteht. Der nächste Schritt ist die Vorstellung der E-Mobilität in einer der nächsten Stadtratssitzungen.

Eine weitere Frage des Aufsichtsrates ist, ob die Fördermittel mit eingerechnet sind. Herr Wohlmann bestätigt, dass das Konzept sehr konservativ gerechnet ist.
Die Förderung der Stadtwerke FFB ist eine Landesförderung und läuft nicht über Bund. Es wird vorgeschlagen, eine erneute Auseinandersetzung zu diesem Thema zu planen.

Im Hinblick auf die zukünftige Benennung der Gesellschaft merkt Herr Wohlmann an, dass die Stadtwerke FFB auf den Säulen stehen könnten, sprich das Logo bleiben würde, nur die Bezeichnung Stadtwerke wird ersetzt (siehe AmperOase).

Es wird folgender Beschluss einstimmig (9:0 Stimmen, davon 9 Anwesende, 4 abwesend), durch Herrn OB Götz vorgetragen, gefasst:

„Der Aufsichtsrat der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH beschließt gemäß § 9 Absatz lit. h) u. des Gesellschaftsvertrages (Vorberatung Beschlüsse Gesellschafterversammlung):

a) Die Ausgründung einer Ladeinfrastruktur-Gesellschaft der Gesellschafterversammlung zu empfehlen.
b) Die Umsetzung der ausgearbeiteten E-Mobilitäts-Strategie der Stadtwerke.
c) Die hierfür notwendigen personellen Ressourcen zu schaffen."

- Anlage 3 -

GESELLSCHAFTSVERTRAG DER LADELÖSUNGEN FÜRSTENFELDBRUCK GMBH

§ 1 Firma, Sitz

(1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

Ladelösungen Fürstenfeldbruck GmbH.

(2) Sitz der Gesellschaft ist Fürstenfeldbruck.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist:

1. die Entwicklung, Bereitstellung und der Betrieb von Infrastrukturen für die Elektrofahrzeugladung und erneuerbare Energien sowie

2. Dienstleistungen für Kommunen und weitere Kunden,

sowie die Erbringung aller damit zusammenhängenden Dienstleistungen.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, Geschäfte jeder Art durchzuführen, die dem vorstehend beschriebenen Geschäftszweck unmittelbar oder mittelbar dienen oder diesen ergänzen.

§ 3 Kommunalrechtliche Regelungen

(1) Die Tätigkeit der Gesellschaft dient der kommunalen Aufgabenerfüllung und erfolgt unter Beachtung kommunal- und vergaberechtlicher Vorschriften, sofern diese anzuwenden sind. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der Wirtschaftsgrundsätze nach § 95 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

(2) Das Gesetz zur Gleichstellung von Frauen und Männern für den Freistaat Bayern (Bayerisches Gleichstellungsgesetz – BayGlG) vom 24.05.1996 findet in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

ENTWURF

§ 4 Stammkapital

(1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt **€ 25.000,00.**

(2) Die Stammeinlagen sind in voller Höhe eingezahlt.

§ 5 Dauer der Gesellschaft/Geschäftsjahr

(1) Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

(2) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 6 Geschäftsführung/ Vertretung

(1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft stets allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten.

(2) Die Gesellschafterversammlung kann einem oder mehreren Geschäftsführern jeweils Einzelvertretungsbefugnis und/oder Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erteilen.

(3) Die Geschäftsführung leitet die Gesellschaft unter Beachtung der Gesetze, dieses Gesellschaftsvertrags und der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung eigener Verantwortung.

(4) Die folgenden Geschäftsführungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung (Einwilligung) der Gesellschafter, soweit sie nicht bereits von den Gesellschaftern im Rahmen der fortlaufenden Unternehmensplanung genehmigt wurden:

a) der Erwerb, die Belastung und die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Verpflichtung zur Vornahme solcher Rechtsgeschäfte;

b) der Erwerb, die Belastung und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen sowie die Gründung bzw. Errichtung von Gesellschaften, Zweigniederlassungen oder Betriebsstätten;

c) die Stimmrechtsausübung in Gesellschaften;

ENTWURF

d) Kreditaufnahmen von mehr als **[€ 50.000,00]** im Einzelfall, außer im Rahmen von bereits der Gesellschaft gewährter Kontokorrentkredite;

e) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien, Schuldbeitritten oder anderen Sicherungsmitteln für Dritte;

f) alle Geschäfte, die die Gesellschaft zu Leistungen verpflichten, deren Wert **[€ 50.000,00]** übersteigen. Bei Dauerschuldverhältnissen ist der Wert der Leistungen für die gesamte Laufzeit des Dauerschuldverhältnisses bzw. bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit des Dauerschuldverhältnisses maßgeblich;

g) die Gewährung von Tantiemen und Pensionszusagen;

h) die Einleitung von Rechtsstreitigkeiten und prozessbeendenden Handlungen und Erklärungen sowie die Stundung und der Erlass von Forderungen, sofern der Wert der Maßnahme im Einzelfall **[€ 50.000,00]** übersteigt;

i) der Abschluss, die Änderung, die Aufhebung und die Kündigung von Dienst- und Arbeitsverträgen, sofern im Einzelfall ein höheres Entgelt als jährlich **[€ 50.000,00]** vereinbart wird oder in denen eine längere Kündigungsfrist als drei Monate vorgesehen ist.

(5) Durch Beschluss der Gesellschafter können weitere Rechtsgeschäfte von der Zustimmung der Gesellschafterversammlung abhängig oder unabhängig gemacht oder Wertgrenzen für bestimmte Rechtsgeschäfte festgelegt oder wieder beseitigt werden.

§ 7 Zuständigkeiten der Gesellschafterversammlung

(1) Die von den Gesellschaftern in den Angelegenheiten der Gesellschaft zu treffenden Entscheidungen erfolgen durch Beschlussfassung.

(2) Der Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung unterliegen in eigener Zuständigkeit die ihr nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag vorbehaltenen Fälle, insbesondere:

a) die Änderung des Gesellschaftsvertrags;

b) die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entscheidung über die Ergebnisverwendung;

ENTWURF

c) die Einforderung der Einlagen;

d) die Teilung, die Zusammenlegung sowie die Einziehung von Geschäftsanteilen;

e) die Bestellung und die Abberufung von Geschäftsführern sowie die Entlastung derselben;

f) der Abschluss, die Änderung, die Aufhebung und die Kündigung von Geschäftsführeranstellungsverträgen;

g) die Maßregeln zur Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung;

h) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, die der Gesellschaft aus der Geschäftsführung gegen Geschäftsführer oder Gesellschafter zustehen, sowie die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen, die sie gegen die Geschäftsführung zu führen hat;

i) die Bestellung und der Widerruf von Prokuren und Handlungsvollmachten;

j) der Abschluss, die Änderung, die Kündigung und die Aufhebung von Unternehmensverträgen i. S. d. §§ 291, 292 ff. des Aktiengesetzes (AktG);

k) die Umwandlung und die Auflösung der Gesellschaft;

l) Feststellung des Wirtschaftsplans einschließlich der Nachträge und Änderungen;

m) die Bestellung des Abschlussprüfers.

§ 8 Jahresabschluss

(1) Jahresabschluss (Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und Lagebericht sind von der Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorschriften aufzustellen. Muss nach kommunalrechtlichen Vorschriften die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Lageberichts nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften erfolgen, wird der Jahresabschluss und Lagebericht nach diesen Vorschriften aufgestellt und geprüft. Der Umfang der Prüfung ist nach Maßgabe

ENTWURF

der Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) zu erweitern.

(2) Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass der beteiligten Kommune die für ihren konsolidierten Gesamtabschluss erforderlichen Informationen, Unterlagen und Belege so rechtzeitig vorgelegt werden, dass der konsolidierte Gesamtabschluss innerhalb der ersten zehn Monate nach Abschluss des Haushaltsjahres aufgestellt werden kann, Art. 102a i. V. m. Art. 102 Abs. 2 GO.

(3) Die Gesellschaft teilt der beteiligten Kommune jährlich die den Mitgliedern des geschäftsführenden Unternehmensorgans gewährten Bezüge im Sinne von § 285 Nr. 9 lit. a) HGB zur Veröffentlichung im Beteiligungsbericht mit, Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 GO.

(4) Der Kommune und dem für sie zuständigen überörtlichen Prüfungsorgan stehen die Befugnisse und Rechte gemäß §§ 53 und 54 HGrG zu.

§ 9 Wirtschaftsplan

(1) Die Geschäftsführung stellt in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden kommunalrechtlichen Vorschriften vor Beginn eines jeden Geschäftsjahres bis zum **30. November des Vorjahres** einen Wirtschaftsplan auf, der insbesondere aus einem Erfolgsplan und einem Vermögensplan besteht.

(2) Der Wirtschaftsplan ist unter Berücksichtigung sämtlicher kommunalrechtlicher Anforderungen, insbesondere Art. 94 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO i. V. m. § 13 EBV aufzustellen; insbesondere ist der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zu Grunde zu legen und der an der Gesellschaft beteiligten Kommune zur Kenntnis zu bringen.

§ 10 Einziehen von Gesellschaftsanteilen

Die Einziehung von Geschäftsanteilen ist grundsätzlich zulässig. Der Gesellschafter kann durch Beschluss insbesondere eigene Geschäftsanteile einziehen.

§ 11 Befreiung vom Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafterversammlung kann durch Beschluss mit einfacher Stimmenmehrheit Gesellschafter und Geschäftsführer vom gesetzlichen Wettbe-

ENTWURF

werbsverbot befreien. Umfang, Art und Weise der Befreiung sowie die Abgrenzung der Tätigkeitsbereiche erfolgt in dem jeweiligen Gesellschafterbeschluss, in dem auch geregelt wird, ob die Befreiung entgeltlich oder unentgeltlich erteilt wird.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Alle Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags sind so auszulegen, dass sie die Erreichung des Gesellschaftszwecks möglichst zu fördern geeignet sind.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder eine künftige, in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, oder die Wirksamkeit oder die Durchführbarkeit später verlieren oder sich eine Lücke herausstellen, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

(3) Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke ist durch den Gesellschafter eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die, soweit rechtlich zulässig, dem am nächsten kommt, was der Gesellschafter gewollt hat oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt hätte, falls er den Punkt bedacht hätte.

(4) Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im Bundesanzeiger.

(5) Ausschließlicher örtlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft. Der sachliche Gerichtsstand bleibt unberührt.

§ 13 Gründungsaufwand

Den Gründungsaufwand (Kosten der notariellen Beurkundung, der Anmeldung und Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister sowie die sonstigen Steuern und Gebühren der Gründung einschließlich der Kosten der Gründungsberatung) in Höhe von bis zu 2.000,00 EUR trägt die Gesellschaft. Darüber hinausgehende Gründungskosten trägt der Gesellschafter.

ENTWURF

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3416/2024

13. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Konversionsausschusses
60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Jahresantrag Städtebauförderung Konversion		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	28.10.2024
Verfasser	Kammel, Katharina	Zuständiges Amt	PGF
Sachgebiet	Konversion Fliegerhorst	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Konversionsausschuss	Vorberatung	06.11.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.11.2024	Ö

Anlagen:	1. Bedarfsmitteilung Städtebauförderung Konversion

Beschlussvorschlag:

Mit Beschluss vom 06.11.24 empfiehlt der Konversionsausschuss dem Stadtrat:

Der Jahresantrag 2024 Städtebauförderung Ib „Konversion Fliegerhorst“ wird in der beiliegenden Fassung beschlossen.

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				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Die Konversionsmaßnahme Fliegerhorst wurde im Jahr 2012 hinsichtlich der Planungsaufwendungen (wie Vorbereitende Untersuchungen, Wettbewerb) in das **Bayerische Städtebauförderungsprogramm** aufgenommen, das **jährlich fortgeschrieben** wird.

Als Grundlage für die Aufstellung des jährlichen Städtebauförderungsprogrammes dienen der Regierung die Programmanmeldungen der einzelnen Städte und Gemeinden.

Die Regierung von Oberbayern prüft die Programmanmeldungen der Städte und Gemeinden zuerst auf Förderfähigkeit und schlägt die Maßnahmen dann nach sachlichen oder räumlichen Schwerpunkten, ihrer Bedeutung und Dringlichkeit dem Innenministerium vor.
Dieses stellt dann das **jährliche Förderprogramm** auf und die entsprechenden Mittel im **Landeshaushalt** zur Verfügung.

Da wie in vielen Bereichen auch für das Städtebauförderprogramm jährlich weniger Mittel zur Verfügung stehen als von den Städten und Gemeinden zur Förderung beantragt werden, legt die Regierung besonderen Wert darauf, dass **nur solche Maßnahmen** angemeldet werden, **die im jeweiligen Haushaltsjahr** auch **realisierbar** sind. Damit soll vermieden werden, dass die wenigen verfügbaren Landesmittel teilweise wegen überhöhter oder nicht realisierbarer Programmanmeldungen blockiert werden.

Die **Regierung fordert** aus diesem Grund seit 1995 **den verbindlichen Beschluss des Stadt-** bzw. Gemeinderates über die Jahresanträge.
Weiterhin müssen die Anträge vorab mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen und abgestimmt werden. Dies ist erfolgt.

Der anliegende Antrag basiert auf der **Fortschreibung des Vorjahresantrages.** Im Antrag können nur solche Maßnahmen aufgenommen werden, die sowohl von der Finanzierung als auch von der zeitlichen Umsetzung in 2025 realistisch und realisierbar sind. Gleiches gilt für die Folgejahre.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde für das **Jahr 2025** beiliegender Antrag erarbeitet. Das Verfahren zur Übermittlung der Bedarfsmitteilung mit Maßnahmenplan ist seit 2021 digitalisiert. Die im Anhang dargestellte Bedarfsmitteilung wird nach Beschluss des Stadtrates in den Formularservice Bayern übertragen.

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3396/2024

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Reform der Grundsteuer ab 01.01.2025; Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS)		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:	21-9241	Erstelldatum	15.10.2024
Verfasser	Zehentmeier, Daniela	Zuständiges Amt	Amt 2
Sachgebiet	21 Kämmerei	Abzeichnung OB:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	05.11.2024	Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.11.2024**	**Ö**

Anlagen:	1) Entwurf der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS) 2) Simulation zur Grundsteuer B 3) Simulation zur Grundsteuer A

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat eschließt:

1. Der Grundsteuerhebesatz wird für die Grundsteuer A ab 01.01.2025 auf 340 v.H. festgesetzt.

2. Der Grundsteuerhebesatz wird für die Grundsteuer B ab 01.01.2025 auf 480 v.H. festgesetzt.

3. Die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS) in der beiliegenden Fassung.

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:

Die zum 01.01.2025 in Kraft tretende Grundsteuerreform führt zu Änderungen in der Besteuerung aller Grundstücke in Deutschland. Ziel ist eine verfassungsgemäße Neuordnung, nachdem das Bundesverfassungsgericht 2018 die bisherige Einheitsbewertung für verfassungswidrig erklärt hat. Der Freistaat Bayern hat mit dem Bayerischen Grundsteuergesetz im November 2021 ein Flächenmodell für die Grundsteuer B eingeführt. Die Grundsteuer A wird weitestgehend nach dem Bundesgrundsteuergesetz (GrStG) vollzogen. Ferner gilt das Bundesgrundsteuergesetz für alle Punkte, die im bayerischen Gesetz nicht geregelt sind.

Bis zum 17.10.2024 hat das Finanzamt 91,26 % der neuen Messbeträge für die Grundsteuer B und 79,11 % für die Grundsteuer A an die Stadt Fürstenfeldbruck übermittelt. Für die Grundsteuer B beträgt die Anzahl der aktiven Steuerobjekte 15.471,
für die Grundsteuer A sind es 359.

Die Ortsteile Aich und Puch sind zusammen mit der Stadt Fürstenfeldbruck veranlagt und können nicht separat ausgewertet werden. Auf der Bürgerversammlung 2023 angesprochene Befürchtungen, dass es hier zu Lastenverschiebungen auf Grund größerer Grundstücke kommt, können daher weder bestätigt noch widerlegt werden. Nachdem das bayerische Grundsteuermodell jedoch ein reines Flächenmodell ist, bei dem der Grundstückswert außer Betracht bleibt, sind diese Bedenken plausibel. Unterschiedliche, ortsteilabhängige Hebesätze – wie angeregt – würden der Zielrichtung des bayer. Grundsteuergesetzes jedoch widersprechen, sind nicht zulässig und daher auch nicht vorgesehen.

Art. 5 Bayerisches Grundsteuergesetz erlaubt den Gemeinden hingegen für Objekte, für die die Grundsteuermesszahl nach Art. 4 um 25 % ermäßigt wurde, niedrigere Hebesätze festzulegen. Hierbei handelt es sich u.a. um Baudenkmäler (inkl. Ensembleschutz) und um Wohnflächen, die den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegen.
Die Stadtkämmerei hält niedrigere Hebesätze für die genannten Fälle nicht für zielführend: Für die fraglichen Objekte wurde die Grundsteuermesszahl bereits um 25 % ermäßigt und diese werden somit bereits deutlich niedriger besteuert als vergleichbare Objekte. Sollte in Einzelfällen aufgrund des Denkmalschutzes keine kostendeckende Nutzung möglich sein, so ist nach § 32 GrStG ein Erlass zu gewähren.

Der Systemwechsel von einem wertabhängigen Modell zu einem wertunabhängigen Modell führt zwangsläufig zu deutlichen Verschiebungen in der Belastung der einzelnen Steuerpflichtigen. Es gibt Objekte, die entlastet werden und andere, die höher belastet werden.

Grundsteuer B:

Aufgrund der Grundsteuerreform sinkt der Messbetrag für die Grundsteuer B für 75 % der Steuerpflichtigen, für 25 % der Eigentümer steigt der Messbetrag.
Die Summe der neuen Messbeträge für die vorliegenden Messbescheide liegt ca. 10 % unter der Summe der alten Messbeträge für dieselben Objekte (1,108 Mio. € zu 1,230 Mio. €).

Die beiliegenden Auswertungen basieren auf den übermittelten 91,26 % neuen Messbeträgen und wurden durch eine Simulation der Jahressollstellung 2025 in der Finanzsoftware ermittelt.

Derzeit beträgt das Anordnungssoll 4,67 Mio. € bei einem Planansatz von 4,8 Mio. €.

Der Hebesatz der Stadt Fürstenfeldbruck beträgt derzeit 350 %; bei unverändertem Hebesatz würde eine Jahressteuer von voraussichtlich 3,87 Mio. € anfallen, d.h. rd. 800 k€ weniger als bisher.

Um das derzeitige Anordnungssoll erreichen zu können, wird ein Hebesatz von 390 % benötigt; das wäre der „aufkommensneutrale Hebesatz“, den das Bayer. Landesamt für Steuern kürzlich mit ca. 365 – 370 % mitgeteilt hatte; die Auswertung basierte jedoch auf dem Stand per 31.03.2024 mit einer Messbetragsquote von 86 %.

Im Haushaltskonsolidierungskonzept und im Doppelhaushalt 2024/2025 wurde für 2025 eine Erhöhung des Planansatzes auf 5,8 Mio. € festgelegt.
Um diesen Ansatz zu erreichen ist ein Hebesatz von 480 % notwendig.

Grundsteuer A:

Bei der Grundsteuer A sinkt der Messbetrag aufgrund der Reform für 25 % der Steuerpflichtigen, 75 % der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe haben einen höheren Messbetrag.
Die Summe der neuen Messbeträge für die vorliegenden Messbescheide liegt ca. 44 % über der Summe der alten Messbeträge für dieselben Objekte (11.384 € zu 7.918 €).
Die Gegenüberstellung von alten Messbeträge und neuen Messbeträgen führt bei der Grundsteuer A allerdings nicht zu aussagekräftigen Ergebnissen, da nach neuem Recht die landwirtschaftlichen Wohngebäude zukünftig unter die Grundsteuer B fallen (um 25 % ermäßigt, soweit eine enge räumliche Verbindung mit dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft des Steuerschuldners besteht).

Die beiliegenden Auswertungen basieren auf den übermittelten 79,11 % neuen Messbeträgen und wurden durch eine Simulation der Jahressollstellung 2025 in der Finanzsoftware ermittelt.

Derzeit beträgt das Anordnungssoll 34,7 k€ bei einem Planansatz von 36 k€.

Der Hebesatz der Stadt Fürstenfeldbruck beträgt derzeit 310 %, bei unverändertem Hebesatz würde eine Jahressteuer von voraussichtlich rund 36 k€ anfallen.

Im Haushalt 2025 und Folgejahre wurde ein Ansatz von 40.000 € eingeplant.
Um diesen Ansatz zu erreichen ist ein Hebesatz von 340 % notwendig.

Weiteres Vorgehen:
Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Hebesatzanpassungen ist eine Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung - HSS) vom 01.07.2022 mittels Änderungssatzung erforderlich, s. Entwurf.

Der Versand der 15.830 neuen Grundsteuerbescheide ist für Mitte Dezember 2024 geplant.

Zum Vergleich:
Die LH München plant aufkommensneutral beide Grundsteuer-Hebesätze mit 824 v.H. festzusetzen (bisher: 535 v.H.).
Die Stadt Nürnberg hat den Hebesatz für die Grundsteuer A unverändert mit 332 v.H., für die Grundsteuer B aufkommensneutral mit 780 v.H. (bisher: 555 v.H.) festgesetzt.

Emmering hat den Hebesatz für die Grundsteuer B wie bisher auf 310 v.H. festgesetzt; zum aufkommensneutralen Hebesatz und zur Grundsteuer A liegen keine Informationen vor.
Moorenweis hat den Hebesatz für die Grundsteuer B bei einem aufkommensneutralen Hebesatz von 180 v.H. auf 250 v.H. (bisher: 295 v.H.) festgesetzt, die Grundsteuer A bleibt bei 280 v.H.
Aus dem Landkreis liegen bis dato keine weiteren neuen Grundsteuerhebesätze vor.

Im Durchschnitt beträgt der Hebesatz für die Grundsteuer B in Gemeinden aus Bayern mit mehr als 25.000 und bis zu 50.000 Einwohnern 355,15 %. Damit liegt der aktuelle Hebesatz in Fürstenfeldbruck 1,47 % unter dem Durchschnitt (Stand 2023).

**1. Satzung zur Änderung der Satzung
über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze
der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck
(Hebesatzsatzung – HSS)
vom**

Auf Grund

- der Art. 22 Abs. 2, Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist und
- des Art. 18 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 10 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, in Verbindung mit
- § 25 Abs. 1 und 2 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist, und
- Art. 5 des Bayerischen Grundsteuergesetzes (BayGrStG) vom 10. Dezember 2021 (GVBl. S. 638, BayRS 611-7-2-F), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. S. 128) geändert worden ist und
- des § 16 Abs. 1 und 2 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 27. März 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 108) geändert worden ist

erlässt die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck folgende Änderungssatzung:

**§ 1
Änderungen**

Die Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung - HSS) vom 01. Juli 2022 wird wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

> „Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern für das Jahr 2025 und Folgejahre werden wie folgt festgesetzt:
>
> | | | |
> |---|---|---|
> | 1. | Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Betriebe) | 340 v. H. |
> | 2. | Grundsteuer B (für Grundstücke) | 480 v. H. |
> | 3. | Gewerbesteuer | 380 v. H.“ |

Entwurf

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenfeldbruck, den

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Christian G ö t z
Oberbürgermeister

~Entwurf~

Simulation JaSo 2025

Grundsteuer B

Gemeindenr.	01
Abgabenart	120

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	15471
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	14119 (91,26%)

Summe Messbetrag (alt):	1230284,56
Summe Messbetrag (neu):	1108011,54

Hebesatz (alt):	350
Hebesatz (neu):	350
Jahressteuer gesamt (alt):	4305995,96
Jahressteuer gesamt (neu):	3878040,39

Verteilung Messbetragsdifferenz

Min	-100,00
Q25	-40,70
Q50	-31,31
Q75	-2,10
Max	233577,65

Simulation JaSo 2025

Grundsteuer B

Gemeindenr.	01
Abgabenart	120

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	15471
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	14119 (91,26%)

Summe Messbetrag (alt):	1230284,56
Summe Messbetrag (neu):	1108011,54

Hebesatz (alt):	350
Optimal Hebesatz	388,62
Jahressteuer gesamt (alt):	4305995,96

Verteilung Messbetragsdifferenz

Min	-100,00
Q25	-40,70
Q50	-31,31
Q75	-2,10
Max	233577,65

Simulation JaSo 2025

Grundsteuer B

Gemeindenr.	01
Abgabenart	120

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	15471
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	14119 (91,26%)

Summe Messbetrag (alt):	1230284,56
Summe Messbetrag (neu):	1108011,54

Hebesatz (alt):	350
Hebesatz (neu):	480
Jahressteuer gesamt (alt):	4305995,96
Jahressteuer gesamt (neu):	5318455,392

Verteilung Messbetragsdifferenz

Min	-100,00
Q25	-40,70
Q50	-31,31
Q75	-2,10
Max	233577,65

Simulation JaSo 2025

Grundsteuer A

Gemeindenr.	01
Abgabenart	110

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	359
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	284 (79,11%)

Summe Messbetrag (alt):	7918,07
Summe Messbetrag (neu):	11384,20

Hebesatz (alt):	310
Hebesatz (neu):	310
Jahressteuer gesamt (alt):	24546,017
Jahressteuer gesamt (neu):	35291,02

Verteilung Messbetragsdifferenz

Min	-100,00
Q25	-9,47
Q50	13,16
Q75	44,26
Max	51188,33

Simulation JaSo 2025

Grundsteuer A

Gemeindenr.	01
Abgabenart	110

Anzahl Steuerobjekte 2025 (gesamt)	359
Anzahl Steuerobjekte 2025 (komplett):	284 (79,11%)

Summe Messbetrag (alt):	7918,07
Summe Messbetrag (neu):	11384,20

Hebesatz (alt):	310
Hebesatz (neu):	340
Jahressteuer gesamt (alt):	24546,017
Jahressteuer gesamt (neu):	38706,28

Verteilung Messbetragsdifferenz

Min	-100,00
Q25	-9,47
Q50	13,16
Q75	44,26
Max	51188,33

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Personalvorlage Nr. 3387/2024

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Personalangelegenheiten; Wahl eines berufsmäßigen Stadtrats			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	13-030/stu	Erstelldatum	04.11.2024	
Verfasser	Wagner, Michael	Zuständiges Amt	Amt 1	
Sachgebiet	13 Personal	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Stadtrat	Entscheidung	26.11.2024	Ö

Anlage 1:	Schreiben von Herrn Leinweber
Anlage 2:	Aktuelle Situationsbeschreibung des Veranstaltungsforums Fürsten-feld

Referent/in		Kusch / BBV	Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in		Piscitelli / CSU	Ja/Nein/Kenntnis	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:

In seiner Sitzung am 23.04.2024 beschloss der Stadtrat, die Stelle der Werkleitung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld mit Wirkung vom 01.01.2025 auf weitere fünf Jahre bis einschließlich 31.12.2029 mit einem berufsmäßigen Stadtrat zu besetzen und auf eine öffentliche Stellenausschreibung zu verzichten.

In seinem Schreiben vom 13.03.2024 (Anlage 1) teilte der bisherige Stelleninhaber, Herr Norbert Leinweber, mit, dass er für eine weitere Amtsperiode als Werkleiter des Veranstaltungsforums Fürstenfeld gerne zur Verfügung stehe. Eine aktuelle Situationsbeschreibung des Veranstaltungsforums Fürstenfeld (Anlage 2) hat er im Hinblick auf seine Bewerbung erstellt und seinem Schreiben beigefügt.

Herr Oberbürgermeister Götz schlägt Herrn Norbert Leinweber zur Wiederwahl als berufsmäßigen Stadtrat vor. Die Voraussetzungen gemäß Art. 12 Abs. 2 des Gesetzes über kommunale Wahlbeamte (KWBG) werden durch Herrn Leinweber erfüllt.

Anlage 1

Von H. Leinweber an OB Götz persönlich übergeben

Personal	
26. Juli 2024	
b.R.	z.K.
WV:	

SG 13

Veranstaltungsforum Fürstenfeld • Fürstenfeld 12 • 82256 Fürstenfeldbruck

Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Christian Götz

In Kopie an Herrn Wagner (Ltg. Personalstelle)

Ansprechpartner	eMail-Adresse	Telefon-Durchwahl	Datum
Norbert Leinweber	leinweber@fuerstenfeld.de	08141 / 6665-100	13/03/2024

Bestellung Werkleitung / Bereitschaftserklärung

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
lieber Christian,

hiermit teile ich Dir mit, dass ich sehr gern für eine erneute Amtsperiode als Werkleitung des Veranstaltungsforum Fürstenfeld zur Verfügung stehe.

Zusammen mit dem engagierten Fürstenfeld-Team möchte ich dabei nach Kräften auch in den kommenden Jahren folgende Hauptziele verfolgen:

1. Die Schaffung eines breitgefächerten und zudem qualitativ hochwertigen Kulturprogramms, das auf möglichst große Nachfrage trifft.

2. Die erforderliche Gegenfinanzierung der Betriebskosten und der Aufwendungen für das Kulturprogramm durch eine möglichst gute Auslastung des Veranstaltungsforums im Bereich „Gewerbliche Veranstaltungen“ (Messen, Tagungen, Seminare etc.).

3. Insgesamt soll das Veranstaltungsforum Fürstenfeld (weiter) dazu beitragen, die Wohnortqualität und den „Bürgerstolz“ vor Ort zu stärken sowie als Leuchtturmprojekt das Image unserer Stadt überregional positiv prägen.

Zur Information füge ich eine aktuelle „Situationsbeschreibung“ des Veranstaltungsforums bei, die ich zusammen mit der Erklärung auch an alle Fraktionsvorsitzenden senden werde.

Herzliche Grüße

Norbert Leinweber

Anlage 2

Situationsbeschreibung Veranstaltungsforum Fürstenfeld (Stand: März 2024)

- Beliebtheit: Nach wie vor ist das Veranstaltungsforum Fürstenfeld das bedeutendste Kultur- und Tagungszentrum unserer Region. Die Anerkennung des Hauses unterstreicht die konstant hohe Besucherzahl: Alljährlich werden in Fürstenfeld gut 250.000 Gäste im Veranstaltungsforum gezählt. Der besondere Stellenwert des Kultur- und Tagungszentrums spiegelt sich auch in der „digitalen Präsenz wieder: So erreicht das Veranstaltungsforum bei mehr als 1.570 Google-Rezensionen 4,5 Sterne und liegt somit sowohl quantitativ als auch qualitativ deutlich vor vergleichbaren Einrichtungen. (Weitere über 2.800 Bewertungen, 4,6 Sterne; finden sich unter dem Begriff „Kloster Fürstenfeld" - viele davon mit direktem Bezug auf das Veranstaltungsforum.) Im Gegensatz zu den regionalen Mitbewerbern verfügt das Veranstaltungsforum über einen eigenen Wikipedia-Eintrag sowie einen gefragten YouTube-Kanal mit über 663.000 Aufrufen. (Eine Instagram-Präsenz befindet sich seit 2022 erfolgreich im Aufbau.)

- Kulturelles Aushängeschild: Mit Etablierung der sechs Abonnement-Reihen genießt das Veranstaltungsforum weit über die Landkreisgrenzen hinaus einen ausgezeichneten Ruf. Die „Fürstenfelder Konzertreihe" zählt zu den erfolgreichsten Kammermusikreihen Deutschlands, die Reihen „JazzFirst", „Blues&BoogieFirst", „Alte Musik in Fürstenfeld" und „Literatur in Fürstenfeld" zu den gefragtesten Angeboten ihrer Art in Bayern. Das „Theater Fürstenfeld" setzt künstlerische Maßstäbe und ist ein von Beginn an überregionaler Publikumsmagnet. Seit 2019 komplettiert der „Fürstenfelder Klaviersommer" erfolgreich das vielfältige und anspruchsvolle Programmangebot des Veranstaltungsforums. Auch das internationale Tanzfestival „DanceFirst", das alle zwei Jahre in Kooperation mit dem Theaterverein Fürstenfeldbruck veranstaltet wird, erfreut sich bei Publikum und Medien hervorragender Akzeptanz. Das 2018/2019 erstmalig aufgelegte „Entdecker-Abo" ermöglicht Besucher*innen einen Kulturgenuss in sechs unterschiedlichen Sparten. Mit insgesamt gut 1.600 Abonnenten zählt das Veranstaltungsforum im Übrigen über dreimal so viele Stammkunden, wie die größenmäßig vergleichbare Stadthalle in Germering.

- Spezialveranstaltungen & Highlights: Neben dem umfangreichen Kulturprogramm organisiert das Veranstaltungsforum auch erfolgreich Fürstenfeld-spezifische Events.

- So zählen u.a. der „Fürstenfelder Töpfer- und Kunsthandwerkermarkt", der „Fürstenfelder Kirta", der „Fürstenfeld Salvator", das „Fürstenfeld Picknick" und der „Advent in Fürstenfeld" zu den bedeutenden Terminen im Veranstaltungskalender unserer Stadt.

- Nachwuchsförderung: Besonders engagiert arbeitet das Veranstaltungsforum auch in dem wichtigen Bereich „Nachwuchsförderung". In der klassischen Musik hat sich die Reihe „Junge Stars", die vom Kulturverein Fürstenfeld unterstützt wird, etabliert. Regelmäßig finden auch „Jugend musiziert"-Konzerte sowie alljährlich das Format „Preisträger und solche, die es werden wollen" statt. In der Sparte Kabarett sorgt das „Paulaner Solo+" dreimal jährlich für überregionale Beachtung. Überdies finden im Veranstaltungsforum regelmäßig weitere - durch Gastveranstalter organisierte - Nachwuchsveranstaltungen statt: So etwa der „Deutsche Ballettwettbewerb", der mit über 1.000 Teilnehmern landesweit der größte seiner Art ist.

- Ein Platz für Alle: Zahlreiche ortsansässige Vereine sowie viele Schulen, Verbände und Institutionen nutzen unsere Räume und Säle regelmäßig für ihre Zwecke. Insbesondere zu den drei Brucker Chören, der Stadtkapelle und der Stadtjugendkapelle sowie zur Brucker Heimatgilde besteht dabei ein freundschaftlich-kooperatives Verhältnis.

- Messen und Märkte: Eine besondere Stärke des Eigenbetriebs besteht darin, Gastveranstalter attraktiver Themenmessen langfristig an den Standort Fürstenfeld zu binden. Hervorzuheben sind hier zum Beispiel die „Gartentage", die „Internationalen Naturfototage", die „Erlebniswelt Fliegenfischen" und die „AniMuc". Dabei gelingt es, die Themenpalette in Fürstenfeld ständig zu aktualisieren: So haben sich in jüngster Zeit neue Angebote in den Bereichen Tattoo sowie Weine, Spirituosen und Delikatessen etabliert.

- Tagungen und Seminare: Produktiv arbeitet das Veranstaltungsforum auch im ökonomisch wichtigen Bereich „gewerbliche Nutzung". Neben Tagungen, Messen, Firmenveranstaltungen, Schulungs- und Präsentationsveranstaltungen finden in Fürstenfeld zahlreiche jährlich wiederkehrende Events statt.

- Personalführung: Im Team des Veranstaltungsforums herrscht ein ausgezeichnetes Betriebsklima. So zeichnet sich die motivierte und leistungsorientierte Mannschaft

durch eine extrem geringe Fluktuation aus. Hervorzuheben ist in diesem Kontext auch die – im Gegensatz zu vielen anderen Veranstaltungszentren – über zwanzigjährige reibungslose Kooperation zwischen dem Eigenbetrieb und seinem gastronomischen Partner, der Fürstenfelder Gastronomie-und Hotel GmbH.

- Finanzielle Verantwortung: Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs weist aktuell einen jährlichen Etat von rund 3,5 Millionen Euro aus; die erzielten Umsatzerlöse betragen dabei über 2,3 Millionen Euro. Hiermit verbunden ist die große (finanzielle) Verantwortung der Werkleitung, die für die Erstellung, Einhaltung und den Vollzug des Wirtschaftsplanes zuständig ist. Seit der Betriebsaufnahme des Veranstaltungsforums im Jahr 2001 wurde der Wirtschaftsplan bislang stets eingehalten bzw. unterschritten. (Auch während der Corona-Pandemie; nicht zuletzt durch die Personalkosten reduzierende Kurzarbeit.) So konnten nicht verausgabte Mittel für Investitionen eingesetzt werden, die zu einer nachhaltigen Optimierung der betrieblichen Infrastruktur beitragen.

Fürstenfeldbruck, 13.03.2024

Norbert Leinweber

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3405/2024

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Grundstücksangelegenheiten; Pucher Meer II - Dokumentation SA-Nr. 172/2020-2026			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	24-9120/1	Erstelldatum	23.10.2024	
Verfasser	Eckert, Marcus Huber, Georg	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB:		

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	05.11.2024	N>Ö
2	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.11.2024**	**Ö**

Anlagen:	1) Dokumentation 2) SA-Nr. 172/2020-2026

Beschlussvorschlag:

A)
Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Dokumentation zum Erwerb des Pucher Meer II zur Kenntnis.

B)
Zum beiliegenden SA-Nr. 172 beschließt der Stadtrat:

Beschlussvorschlag des SA-Antrag:

1) Die Verwaltung wird beauftragt, die Versäumnisse bei der vertraglichen Sicherung der Erweiterungsfläche des Pucher Meers 2 durch eine unabhängige Stelle untersuchen zu lassen. Dies umfasst die Fristverlängerung von 2014, die Einwände und kurzfristigen Änderungswünsche der Verwaltung vom Frühjahr 2023 und reicht bis zum Scheitern des Erwerbs im Juli 2023 unter der Verantwortung von OB Götz. Ziel ist es zu prüfen, ob der Stadt oder den Bürgern Schaden entstanden ist und ob die Behauptung des Oberbürgermeisters, dass die Firma KRO nie die Absicht gehabt habe, das Pucher Meer 2 zu verkaufen, der Wahrheit entspricht.

2) Auf Grundlage des Ergebnisses der Untersuchung, die dem Stadtrat vorgestellt wird, soll dieser dann - entsprechend der ursprünglichen Intention - ein Vorgehen beschließen können, um doch noch die Erweiterung des Freizeitareals „Pucher Meer“ zu erreichen und zum Vertragsabschluss mit der KRO GmbH zu kommen.

3) Entsprechend dem Ziel, möglichst zeitnah den Bürgern die erweiterte Erholungsfläche des Pucher Meer 2 zur Verfügung zu stellen, wird die Verwaltung beauftragt auch ein zwischenzeitliches Pachtverhältnis mit Nachdruck zu prüfen, so dass eine Öffnung im Sommer 2025, spätestens aber 2026 realisiert werden kann.

Sachvortrag:

Teil A)

Dokumentation des Verfahrens zum Grunderwerb (Anlage 1)
Die Verwaltung legt eine umfassende Dokumentation zum bisherigen Verfahren des geplanten Grunderwerbs der Erweiterungsfläche „Pucher Meer II“ vor und erfüllt damit ihre Informationspflicht gegenüber dem Stadtrat und dem Haupt- und Finanzausschuss (HFA).

Gegenüber der in ursprünglich nichtöffentlicher Sitzung geplanten Präsentation wurde die nunmehr öffentliche Präsentation überarbeitet und insbesondere hinsichtlich der Frage eines vermeintlichen Notartermins am 30.06.2023 nachgearbeitet.

Teil B)

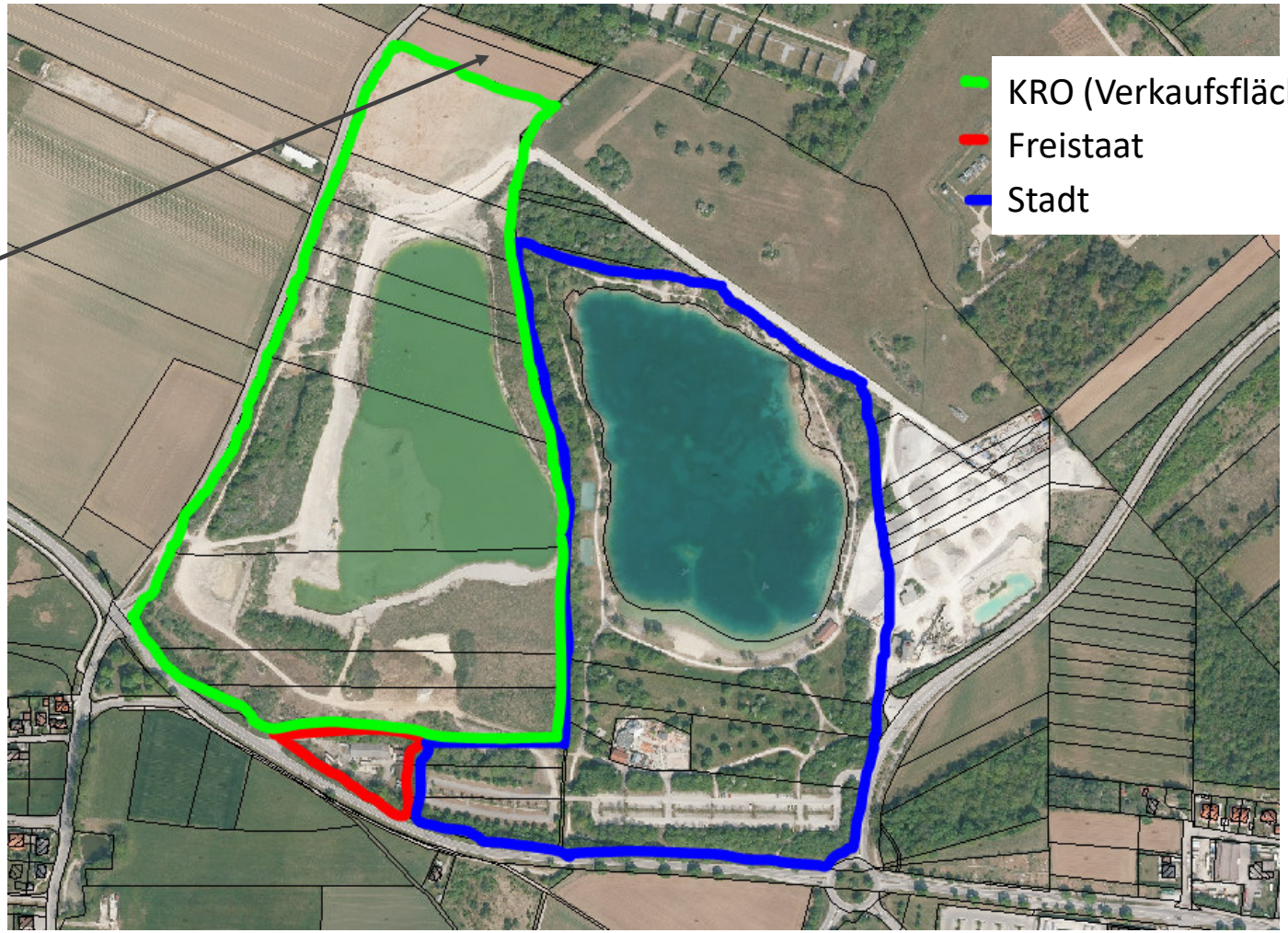
SA-Nr. 172/2020-2026 (Anlage 2) dient dem Ausschuss zur Diskussion und Beschlussfassung.

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Kieser, Leiter Amt 3, sieht sich die Kommunalaufsicht nicht zuständig den Sachverhalt als externe Stelle zu prüfen. Sie verweist auf den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV). Ob dort in absehbarer Zeit personelle Ressourcen für eine Prüfung zur Verfügung stehen darf nach den Aussagen des BKPV zur Beauftragung mit einem Haushaltskonsolidierungsgutachten bezweifelt werden.

Sollten die Antragsteller an der Prüfung festhalten, kommt dafür neben dem Revisionsamt vor allem eine immobilien- und verwaltungsrechtlich spezialisierte Anwaltskanzlei in Frage. Soweit sich der Stadtrat für eine Anwaltskanzlei ausspricht wird diese in Abstimmung mit den Antragstellern ausgewählt.

Pucher Meer

Luftbild



Fl.-Nr. 362
Privater Eigentümer
Fläche wird im Trockenabbau ausgebeutet und dient später als Zielhabitat für die CEF-Maßnahmen

Chronologie

Datum	Beschreibung
18.11.1993	<u>Kauf Pucher Meer I von Herrn Schwarz durch Stadt (49,85/100) und Erholungsflächenverein (50,15/100)</u> III. Kaufpreis 841.586,43 € für 9,96 ha => 8,44 €/m² XII. Kiestransportweg Kiestransportweg befindet sich teilweise auf Fläche der BRD. Stadt hat Mietvertrag über 25 Jahre (Ende: 30.06.2012) mit BRD geschlossen. XV. Pumpstation (Sandschlamm) Bestehende Pumpstation zur Wasserversorgung des Kieswerks darf verbleiben. Sandschlamm darf im nordöstlichen Teil des Sees eingeleitet werden. Rechte bestehen, solange Betriebsgenehmigung für Kieswerk bzw. Betonwerk besteht.

59

Chronologie

Datum	Beschreibung
18.11.1993	XVII. Rekultivierung Restliche Rekultivierung wird durch Stadt übernommen (im KP berücksichtigt)

Chronologie

Datum	Beschreibung
25.10.1996	<u>Bebauungsplan Nr. 28/4a –</u> Erholungsgebiet „Pucher See“ wird erlassen.



61

Chronologie

Datum	Beschreibung
29.07.1999	<u>Angebot über Abschluss eines Kaufvertrages (Schwarz/Stadt) – Pucher Meer II</u> I. Grundbuch- und Sachstand + VI. Weitere Vereinbarungen Abschnitt XV. Pumpstation (Sandschlamm) bleibt unberührt II. Angebot - Angebot ist unbefristet (kann jedoch durch den Eigentümer nach Ablauf der nachfolgenden Fristen widerrufen werden) - vor 31.12.2015 können nur fertig rekultivierte Flächen erworben werden (Eigentümer hat dies schriftlich mitzuteilen (Annahmefrist 6 Monate) - nach 31.12.2015 kann Stadt Angebot jederzeit annehmen (Widerruf durch Eigentümer möglich, falls nicht innerhalb von 6 Monaten das Angebot angenommen wird)

62

Chronologie

Datum	Beschreibung
29.07.1999	VI. Weitere Vereinbarungen - Stadt unterstützt bei Genehmigung für Nassabbau (bisher nur Trockenabbau genehmigt) - Das Kieswaschwasser darf entsprechend den Vorgaben des WWA´s ohne Feststoffanteil weiterhin in den See eingeleitet werden. - Bis zur Inbetriebnahme der Absetzbecken muss Hr. Schwarz im Winter Schlämmstoffe abbaggern und anderweitig lagern - Rekultivierung erfolgt durch Herrn Schwarz (Planierung, Humusabdeckung, Böschungen) - Bei Angebotsannahme muss Stadt Begrünung, Bepflanzung, Wege- und Brückenbau übernehmen

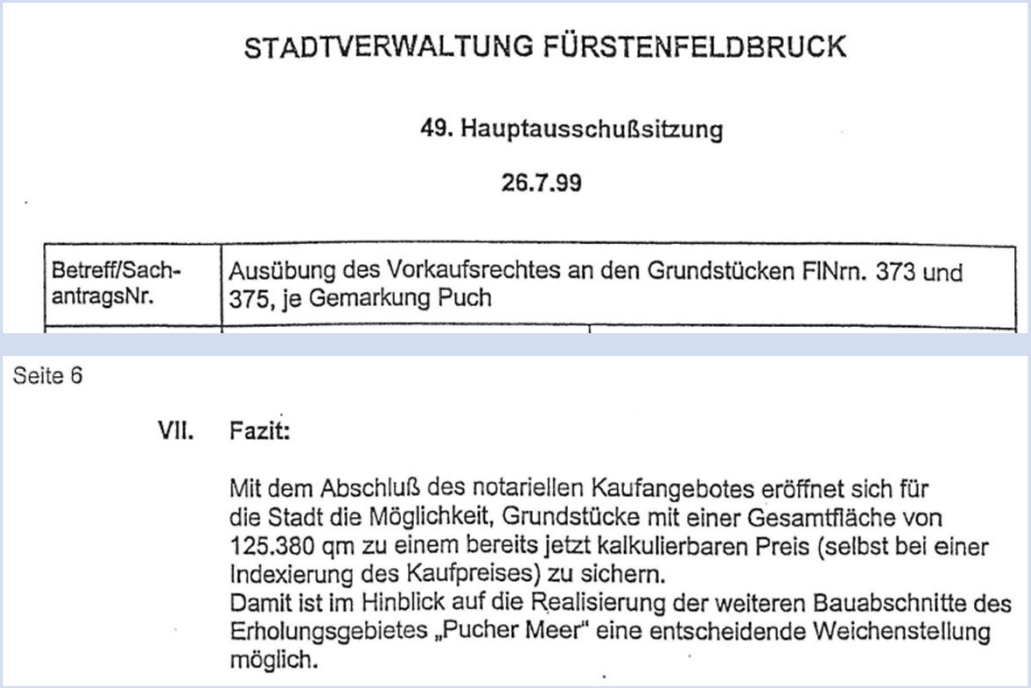
63

Chronologie

Datum	Beschreibung
29.07.1999	**Anlage** IV. Kaufpreis, Zwangsvollstreckungsunterwerfung - Kaufpreis 384.634,65 € (= 3,07 €/m²) für 12,538 ha - Indexierung von 07/99 bis Annahme Angebot 06/23 +56,1 % => 4,79 €/m²)

64

Chronologie

Datum	Beschreibung
29.07.1999 Auszug aus Sachvortrag vom 26.07.1999 der 49. HA-Sitzung	

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

49. Hauptausschußsitzung

26.7.99

Betreff/Sach-antragsNr.	Ausübung des Vorkaufsrechtes an den Grundstücken FlNrn. 373 und 375, je Gemarkung Puch

Seite 6

VII. Fazit:

Mit dem Abschluß des notariellen Kaufangebotes eröffnet sich für die Stadt die Möglichkeit, Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 125.380 qm zu einem bereits jetzt kalkulierbaren Preis (selbst bei einer Indexierung des Kaufpreises) zu sichern.
Damit ist im Hinblick auf die Realisierung der weiteren Bauabschnitte des Erholungsgebietes „Pucher Meer" eine entscheidende Weichenstellung möglich.

Ziel:
Kalkulierbaren Preis für die Stadt zu sichern

Chronologie

Datum	Beschreibung
29.07.1999	**Welche Gründe sprechen gegen einen sofortigen Ankauf?** • Kiesausbeutung auf dem Grundstück ist noch nicht abgeschlossen • Nassabbau noch nicht genehmigt • Nutzung als Erholungsgebiet noch nicht möglich => Rahmenbedingungen durch Bauleitplanung zur See-Erweiterung müssen erst noch geschaffen werden ⇒ **Risiko** durch Ankauf ist für die Stadt **zu hoch** ⇒ **Annahme:** Frist von 15 Jahren reicht aus, um den Kiesabbau abzuschließen und die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das vorhandene Erholungsgebiet entsprechend erweitert werden kann.

99

Chronologie

Datum	Beschreibung
25.11.2003	<u>Bebauungsplan Nr. 28/4a–2</u> „Erholungsgebiet Pucher Meer“ 2. Änderung des BBP Kiesabbau: LRA führt derzeit Planfeststellungs-verfahren durch, da durch Nassaus-kiesung neues Gewässer entsteht.



Chronologie

Datum	Beschreibung
24.09.2013	<u>Nachtrag zum Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages (Schwarz/Stadt) – Pucher Meer II</u> II. Erweiterung des bestehenden Angebotes - Die Grundstücke Flst.Nr. 363, 364 und 365 mit insgesamt 3,1983 ha kommen hinzu - Kaufpreis wird analog Vertrag aus 07/99 mit 3,07 €/m² festgelegt - Indexierung gilt ab 07/99

89

Chronologie

Datum	Beschreibung
21.08.2014	<u>Verlängerung eines Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages (Schwarz/KRO/Stadt) – Pucher Meer II</u> II. Verlängerungen der Angebote zu den Vorurkunden - Die Fristen werden von 31.12.2015 auf **31.12.2022** und von 30.06.2016 auf **30.06.2023** verlängert. => **Widerruf** des Angebots am **01.07.2023** durch Verkäufer möglich

69

Chronologie

Datum	Beschreibung
21.08.2014	**Welche Gründe sprechen gegen die Annahme des Angebots vom 29.07.1999?** • Kiesausbeutung auf dem Grundstück ist noch nicht abgeschlossen (wann die Ausbeutung abgeschlossen ist, kann nicht verbindlich festgelegt werden) • Rekultivierungsmaßnahmen sind nach Abschluss der Kiesausbeutung noch auszuführen. => Zeitraum nicht planbar! ⇒ **Finanzielles Risiko** durch Ankauf ist für die Stadt **ist nicht kalkulierbar,** **daher besteht die Gefahr eines erheblichen Vermögensschadens für die Stadt** s.h. GO Art. 61 (3) ⇒ **Annahme:** Fristverlängerung von 7 Jahren reicht aus, um den Kiesabbau abzuschließen und die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit das vorhandene Erholungsgebiet entsprechend erweitert werden kann.

70

Chronologie

Datum	Beschreibung
12.02.2021	<u>Salzlagergrundstück - Ankauf</u> Geplanter Notartermin zum Ankauf Salzlager wird kurzfristig vom staatl. Bauamt Freising abgesagt. Das Ministerium muss erst Zuständigkeit klären. Die bisherigen, mehrjährigen Verhandlung liefen alle mit dem staatl. Bauamt Freising. Seit kurzem fühlt sich aber die IMBY für die Fläche zuständig.
19.08.2021	Seitens des Ministeriums wurde die Zuständigkeit geklärt. ⇒ IMBY ist für den Verkauf der Fläche zuständig Das angedachte „Dreieck-Geschäft“ kommt nicht zu Stande, da die IMBY nur an die Stadt direkt verkaufen kann. Die Fa. KRO könnte die Fläche nur im Rahmen einer Ausschreibung erwerben. Sie stellt ihre bisherigen Leistungen in Rechnung und schließt die Akte „Salzlager“ damit.

71

Chronologie

Datum	Beschreibung
20.10.2022	<u>Besprechungstermin mit KRO</u> TN: beide GF KRO, Hr. Eckert, Hr. Huber, SB SG 24 + 31 Themen: Fertigstellung der Arbeiten durch KRO Die Fa. KRO könnte mit ihren Leistungen (Kiesabbau und Grobplanie) bis Ende diesen Jahres fertig werden. Es besteht aber soweit Einigkeit, dass die restlichen Arbeiten anhand eines gemeinsam zu erarbeiteten Zeitplan auch im nächsten bzw. ggf. übernächsten Jahr erfolgen könnten. Dies betrifft v. a. den **Durchstich**. Kaufpreis Der indexierte Kaufpreis wird voraussichtlich zum Ende des Jahres eingefroren, so dass sich ein späterer Ankauf seitens der Stadt nicht mehr auf den Kaufpreis auswirkt.

Chronologie

Datum	Beschreibung
20.10.2022	<u>Besprechungstermin mit KRO</u> TN: beide GF KRO, Hr. Eckert, Hr. Huber, SB SG 24 + 31 Kaufvertrag Die Fa. KRO lässt durch den Notar einen überarbeiteten Kaufvertrag erstellen. Dies ist erforderlich, da - Kiesabbau im Bereich Verkaufsfläche noch nicht ganz abgeschlossen - Durchstich zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll - Rekultivierungsarbeiten in absehbarer Zeit noch nicht abgeschlossen sind - Die Umsetzung und der Erfolg der CEF-Maßnahmen noch offen ist

73

Chronologie

Datum	Beschreibung
20.10.2022	<u>Besprechungstermin mit KRO</u> TN: beide GF KRO, Hr. Eckert, Hr. Huber, SB SG 24 + 31 Termin mit uNB des LRA FFB Die Fa. KRO organisiert einen Vor-Ort-Termin mit unteren Naturschutzbehörde des LRA, damit der Stand der CEF-Maßnahmen überprüft wird. Höhennivellement Die Fa. KRO wird in Kürze ein Höhennivellement erstellen lassen und der Stadt zukommen lassen.

74

Chronologie

Datum	Beschreibung
20.10.2022	Besprechungstermin mit KRO TN: beide GF KRO, Hr. Eckert, Hr. Huber, SB SG 24 + 31

Fr 21.10.2022 12:19

Huber, Georg

AW: Pucher Meer II - weiteres Vorgehen (Ankauf, Durchstich etc.)

An Eckert, Marcus; Kieser, Christian; Dachsel, Johannes; Schnödt, Andreas; Reize, Markus

Cc [redacted]

Sehr geehrte Herren,

gestern fand ein Besprechungstermin mit den beiden Geschäftsführern der Fa. KRO, Herrn Ottl und Herrn Vilgertshofer, statt.

Folgende Punkte bzw. weiteren Schritte wurden dabei besprochen:

1. Fertigstellung der Arbeiten durch KRO
   Die Fa. KRO könnte mit ihren Leistungen bis Ende diesen Jahres fertig werden. Es besteht aber soweit Einigkeit, dass die restlichen Arbeiten anhand eines gemeinsam zu erarbeiteten Zeitplan auch im nächsten bzw. ggf. übernächsten Jahr erfolgen könnten. Dies betrifft v. a. den Durchstich.

2. Kaufpreis
   Der indexierte Kaufpreis wir voraussichtlich zum Ende des Jahres eingefroren, so dass sich ein späterer Ankauf seitens der Stadt nicht mehr auf den Kaufpreis auswirkt.

3. Kaufvertrag
   Die Fa. KRO lässt durch den Notar von Bary einen überarbeiteten Kaufvertrag erstellen.

4. Termin mit [redacted] (LRA FFB – UNB)
   Die Fa. KRO organisiert einen Vor-Ort-Termin mit [redacted] damit der Stand der CEF-Maßnahmen überprüft wird.

5. Höhennivellement
   Die Fa. KRO wird in Kürze ein Höhennivellement erstellen lassen und der Stadt zukommen lassen.

Hausintern sind im nächsten Schritt die Zuständigkeiten für die Ausbaumaßnahmen (Errichtung Parkplatz, Sportplätze, Wegebau, Begrünung, Bepfanzung usw.) zu klären, damit der Zeitplan erarbeitet werden kann.

Viele Grüße
Georg Huber
SG 24 – Immobilienmanagement
Tel. 08141/281-2400

75

Chronologie

Datum	Beschreibung
15.12.2022	Besprechungstermin mit KRO und EFV TN: GF KRO, GF EFV, Hr. Huber, SB SG 24 Themen: **Zeitschiene** - Beurkundung 01/2023 - Grobplanung durch EFV in 2023 - Herbst ´23: Abschluss aller Arbeiten durch KRO und Übergabe der Flächen an die Stadt - 2024: Detaillierte Planung - 2025: Beginn der Maßnahmen durch den EFV - 2026/27: Durchstich und Eröffnung des Pucher Meer II

76

Chronologie

Datum	Beschreibung
15.12.2022	Besprechungstermin mit KRO und EFV TN: GF KRO, GF EFV, Hr. Huber, SB SG 24 Themen: **Leistungsabgrenzung KRO – EFV** - Durchstich soll durch EFV erfolgen Dies ist lt. GF EFV üblich und sinnvoll dies als letzte Maßnahme durchzuführen => entfallener Kiesabbau ist zu vergüten (KRO schickt der Stadt hierzu ein Angebot) Eine Vergütung für den Entfall wurde nicht weiter in Abrede gestellt, ist aber bei der Neuaufnahme der Gespräche noch rechtlich zu prüfen.

77

Chronologie

Datum	Beschreibung
	Gründe für den späteren Durchstich: • Der EFV sieht den Durchstich aus organisatorischen und haftungsrechtlichen Gründen als letzte Maßnahme und lehnt einen früheren Durchstich ausdrücklich ab • Rundweg Pucher Meer I nicht mehr möglich • Beachvolleyballplätze und Grillplätze liegen im Bereich des Durchstichs und entfallen daher (Ersatz im Bereich Pucher Meer I nicht möglich)

78

Chronologie

Datum	Beschreibung
	Gründe für den späteren Durchstich: • Verbindung der Wasserflächen bedeutet, dass auch während der Arbeiten bereits Badegäste den neuen Seebereich nutzen könnten => **Verkehrssicherungspflicht** • Standort Wasserwachtgebäude muss verlagert werden, damit beide Seeflächen eingesehen werden können => **Verkehrssicherungspflicht** • Durch die Öffnung des Geländes müssen die sensiblen Bereich für die CEF-Maßnahmen noch mehr geschützt werden, um den Erfolg nicht zu gefährden

79

Chronologie

Datum	Beschreibung
21.12.2022	E-Mail von KRO Vermesser nimmt Kiesvolumen auf und erstellt 3D-Modell mit Berechnung => Vertrag kann erst Anfang 2023 finalisiert werden

80

Chronologie

Datum	Beschreibung
18.01.2023	Besprechungstermin mit KRO Der geplante Termin wird kurzfristig von GF KRO aufgrund der teilweise massiven Angriffe aus dem Stadtrat auf die Rodungsaktionen der Fa. KRO im Rothschwaiger Wald und am Pucher Meer II abgesagt. Vorerst wird es aus Sicht von KRO keine weiteren Verhandlungen geben. Er will auch den Ausgang der OB-Wahl abwarten.
01.02.2023	UVA – TOP 10: Info durch OB: Durchstich kommt auf Wunsch EFV später
09.02.2023	Ortstermin auf Einladung von OB Raff (TN: OB, 2. Bgm., AL 2, AL 4, SGL 24, SG 41, GF KRO)
27.02.2023	E-Mail an GF KRO Rückfrage zur weiteren Vorgehensweise beim Ankauf Pucher Meer II bleibt unbeantwortet.

81

Chronologie

Datum	Beschreibung
März/April 2023	Telefonische Nachfragen zum weiteren Vorgehen bei GF KRO durch SG 24 Aussage GF KRO: aktuell gibt es noch keine weiteren Verhandlungen
21.04.2023	Info von GF KRO, dass der Notar die Arbeiten wieder aufnimmt und uns demnächst einen Entwurf zusendet.
17.05.2023	Notariat hat uns 1. Entwurf der Überarbeitung des Kaufvertragsangebots zugesandt. => Frist Kiesabbau+Rekultivierung bis 31.12.2024 / Frist CEF-Maßnahmen offen Pläne, auf die im Vertrag Bezug genommen wird, fehlen allerdings noch. Die fehlenden Anlagen wurden beim Notariat nachgefordert. Entwurf wurde zu Prüfung an Rechtsamt und an den EFV verteilt.
24.05.2023	KRO stellt Antrag auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten der Plangenehmigung vom 29.07.2019 => Dies ist widersprüchlich zur Aussage vom 20.10.2022, dass die Arbeiten bis Ende ´22 fertiggestellt werden

82

Chronologie

Datum	Beschreibung
06.06.2023	Rückmeldung des EFV zum Vertragsentwurf und bitte um Zusendung der in Entwurf beschriebenen Anlagen. ⇒ Anlagen liegen der Stadt noch nicht vor, sind aber beim Notariat angefordert E-Mail an GF KRO mit Änderungen/Ergänzungen zum Vertrag
13.06.2023	Abstimmung zwischen GF KRO und Herrn Huber zu Vertragsänderungen => Herrn GF KRO gibt die Änderungen an das Notariat per E-Mail weiter
14.06.2023	Rückmeldung zum Entwurf vom Amt 3 => Weitestgehend passt alles. Altlastenrisiko (lt. Entwurf bei Stadt) ist noch zu klären. ⇒ War im ursprünglichen Vertrag mit Herrn Schwarz auch so geregelt. => Passus kann bleiben

83

Chronologie

Datum	Beschreibung
22.06.2023	E-Mail von GF KRO:

Huber, Georg

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 22. Juni 2023 09:38
An: Huber, Georg
Cc: [redacted]
Betreff: Vertrag Pucher Meer
Anlagen: img001.pdf

Guten Morgen Herr Huber,

im Anhang sende ich Ihnen noch kurz den Auszug aus dem damaligen Kaufvertrag. Mit Herrn Schwarz wurde, wie jetzt auch in der Urkunde geregelt, eine gemeinsame Besichtigung gemacht.
Auch hatte Herr Schwarz uns damals versichert, dass keine Altlasten vorhanden seien. Insofern werden wir als KRO auch keine weitergehende Verpflichtung / Haftung übernehmen.

Ein weiterer Punkt ist mir auch noch eingefallen und habe deswegen eben noch mal mit [redacted] telefoniert.
Die Stadt muss nächste Woche den Vertrag auch rechtswirksam unterzeichnen, denn ansonsten wäre es eine Unterzeichnung vorbehaltlich einer Genehmigung. Da uns die Stadt bei dem Verkauf des Fischereirechts auch immer die Zustimmung über Wochen und Monate verzögert hat, haben wir keine Lust das uns das hier wieder passiert und die Stadt dann wegen Ferien und weil keine Sitzung ist usw. dem Vertrag nicht Zustimmt und dieser somit nicht wirksam wird. Wie ich gesehen habe, ist am Montag noch eine Sitzung in der dem Vertrag Zugestimmt werden kann.
[redacted] hat für den Dienstag nun den Beurkundungstermin auf 16.00 Uhr reserviert, weil er nur an diesem Tag im Amt ist.
Die Besichtigung sollte somit am Vormittag stattfinden und [redacted] formuliert es noch im Vertrag dass die Besichtigung „am heutigen Tag" stattgefunden hat.
Er ist ab Mittag im Büro, ändert und prüft den Vertrag und lässt den uns allen dann heute noch zukommen.

Viele Grüße

Chronologie

Datum	Beschreibung
22.06.2023	Zusendung 2. Entwurf durch Notariat: **Huber, Georg** **Von:** [redacted] **Gesendet:** Donnerstag, 22. Juni 2023 14:50 **An:** Huber, Georg; Thomas Vilgertshofer **Betreff:** Pucher Meer - Annahme Kaufvertragsangebot **Anlagen:** 2338.pdf Sehr geehrter Herr Huber, sehr geehrter Herr Vilgertshofer, beigefügt übersende ich Ihnen den o. g. Entwurf mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme bzw. Mitteilung von Änderungs- und/oder Ergänzungswünschen. Als Beurkundungstermin habe ich **Dienstag, den 27. Juni 2023 um 16 Uhr** eingeplant. Mit freundlichen Grüßen gez. Dr. von Bary, Notar a. D., amtlich bestellter Vertreter des Notars Ulrich Gropengießer Ein **Hinweis** des Notariats auf einen **zwingend benötigten Stadtratsbeschluss fehlt** in der E-Mail.

85

Vergleich Kaufvertragsentwürfe

Entwurf 17.05.2023 - Auszug	Entwurf 22.06.2023 - Auszug
2. Herr/Frau , geboren am dienstansässig: Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die **Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck** Anschrift: Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck, aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde beigefügter Vollmacht seitens des Oberbürgermeisters der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck vom , **(?)** die in beglaubigter Abschrift gegenwärtiger Urkunde beigefügt ist, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, die mit Eingang beim beurkundenden Notar den Beteiligten als zugegangen gelten und rechtswirksam sein soll.	2. Herr Georg H u b e r , Sachgebietsleiter Immobilienmanagement, geboren am **(?)** dienstansässig: Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck, hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die **Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck** Anschrift: Hauptstraße 31, 82256 Fürstenfeldbruck, aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde beigefügter Vollmacht seitens des Oberbürgermeisters der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck vom 27.06.2023, sowie aufgrund Beschlusses des Stadtrats der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck vom 26.06.2023, der ggw. Urkunde in beglaubigter Abschrift ebenfalls beigefügt ist.

Auszug aus der Geschäftsordnung des Stadtrats

§ 28
Form und Frist für die Einladung

(5) [1]Die Ladungsfrist beträgt fünf Tage; sie kann in dringenden Fällen auf drei Tage verkürzt werden. [2]Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

22.06.23 – Zugang KV-Entwurf => umgehender Versand Ladung
23.06.23 – Zugang Ladung bei Ausschuss-Mitgliedern
24.06.23 – Fristbeginn (1. Tag)
25.06.23 – Frist 2. Tag
26.06.23 – Sitzungstag (wird nicht mitgerechnet)
=> Ladungsfrist zu kurz, da min. 3 Tage
=> In der Sitzung fehlten 3 Ausschussmitglieder

Chronologie

Datum	Beschreibung
22.06.2023	Anlagen zum KV-Entwurf fehlen immer noch.
27.06.2023	14 Uhr: Ortstermin zum Leistungsstand für den Ankauf Pucher Meer II mit einem der GF KRO und SG 24 (Protokoll als Anlage zum KV vorgesehen) Kein Hinweis auf mögliches Nichterscheinen zum Notartermin
27.06.2023 ~~30.06.2023~~ Übertragungsfehler	16 Uhr: Geplanter Beurkundungstermin Zur Beurkundung sind nur der Notar und Herr Huber (SGL 24) erschienen. Beide GF der KRO waren abwesend.
01.07.2023	KRO widerruft Kaufangebot zu Gunsten der Stadt aus den Urkunden vom 29.07.1999, 24.09.2013 und 21.08.2014 unter Berufung auf die Befristung der Annahme bis spätestens 30.06.2023.

87

Chronologie

Datum	Beschreibung
30.06.2023	**Welche Gründe sprechen gegen die Annahme des Angebots vom 29.07.1999?** • Kiesausbeutung auf den Grundstücken (v.a. im Norden) ist noch nicht abgeschlossen Belege hierfür: Antrag der Fa. KRO vom 24.05.2023 beim LRA auf Verlängerung der Abbau- und Rekultivierungszeiten und fehlende Mitteilung der Fa. KRO für fertiggestellte Flächen gemäß Angebot **Zum Zeitraum gibt es im Angebot keine Festlegungen => Fristen fehlen** • CEF- und Rekultivierungsmaßnahmen sind nach Abschluss der Kiesausbeutung noch auszuführen. => **Zeitraum ist nicht geregelt – Planungssicherheit fehlt** • Erfolg der CEF-Maßnahmen (wurden erstmals in der Plangenehmigung vom 29.07.2019 gefordert) ist offen. Die Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung (Ausbau zum Erholungsgebiet) hängen von deren Erfolg ab. => **fehlende Planungssicherheit**

88

Chronologie

Datum	Beschreibung
30.06.2023	**Welche Gründe sprechen gegen die Annahme des Angebots vom 29.07.1999?** • Ein Teil des Zielhabitats auf einer nicht zum Verkauf stehen privaten Fläche (Fl.-Nr. 362), auf welche die Stadt keinen Einfluss hat. => **fehlende Planungssicherheit** • Als Rechtsnachfolgerin übernimmt die Stadt durch den Kauf sämtliche Rechte und Pflichten zur Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses (Kiesabbau, Rekultivierung und CEF-Maßnahmen) => da Kiesabbau nahezu abgeschlossen bleiben nur **Pflichten**! ⇒ **Finanzielles Risiko** durch Ankauf für die Stadt **ist nicht kalkulierbar,** **daher besteht die Gefahr eines erheblichen Vermögensschadens für die Stadt** s.h. GO Art. 61 (3) => **„RISIKOMINIMIERUNGSPFLICHT“**

68

Fristen aus den Genehmigungen

Grundlage	Beschreibung
Planfeststellungs-beschluss vom 27.06.2005	Fristen aus dem Planfeststellungsbeschluss: • die Rekultivierung des Rekultivierungsabschnitts II ist bis 31.12.2010 • die Rekultivierung des Rekultivierungsabschnitts III ist bis 31.12.2017 • die Rekultivierung des Rekultivierungsabschnitts IV ist bis 31.12.2022 vorzunehmen.



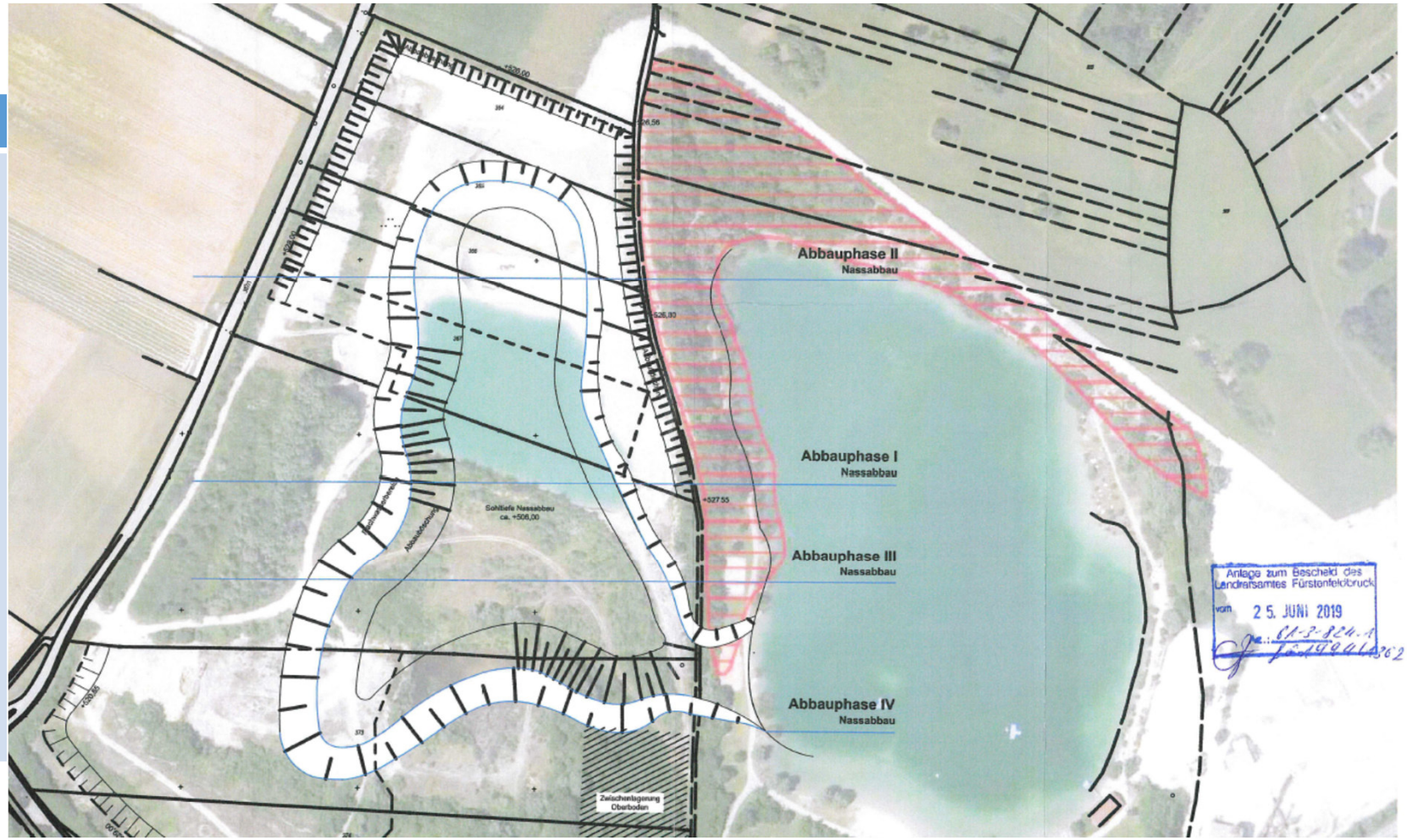
Fristen aus den Genehmigungen

Grundlage	Beschreibung
Plangenehmigungs-bescheid vom 29.07.2019	Stadt hat vorsorglich zur Fristwahrung **Klage** gegen Bescheid eingelegt. Fristen aus Bescheid: • Abbauphase I: Abbau hat von SW nach SO zu erfolgen und ist bis spätestens 31.12.2020 abzuschließen. • Abbauphase II: Abbau hat von NW nach NO zu erfolgen und ist bis spätestens 31.12.2022 abzuschließen. • Rekultivierungsphase I (von SW nach SO) und Rekultivierungsphase II (von NW nach NO): Die Rekultivierung wird in Abschnitten erstellt und ist bis spätestens 31.12.2024 abzuschließen. • Rekultivierungsbepflanzung ist bis spätestens 31.12.2026 abzuschließen

91

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

Plangenehmigungs-
bescheid vom
29.07.2019



92

Fristen aus den Genehmigungen

Grundlage	Beschreibung
Plangenehmigungs-bescheid vom 25.03.2024	Die in der Plangenehmigung vom 29.07.2019 beschriebenen Fristen für den Abbau, die Rekultivierung und die Bepflanzung wurden wie folgt angepasst: • Abbauphase I ist bis spätestens **31.12.2024** abzuschließen (Fristverlängerung 4 Jahre) • Abbauphase II ist bis spätestens **31.12.2026** abzuschließen (Fristverlängerung 4 Jahre) • Rekultivierungsphase I ist bis spätestens **31.12.2026** abzuschließen (Fristverlängerung 2 Jahre) • Rekultivierungsphase II ist bis spätestens **31.12.2028** abzuschließen (Fristverlängerung 4 Jahre) • Rekultivierungsbepflanzung ist bis spätestens **31.12.2029** abzuschließen (Fristverlängerung 3 Jahre)

CEF-Maßnahmen

Grundlage	Beschreibung
Plangenehmigungs-bescheid vom 29.07.2019	Dem Plangenehmigungsbescheid vom 29.07.2019 wurden u. a. nachfolgende Festsetzungen in Hinblick auf CEF-Maßnahmen zu Grunde gelegt: • Die ehemalige Kiesabbaustraße im Nordwesten des Abbaugebiets soll zukünftig als Wanderkorridor für europäisch besonders geschützte Amphibien- und Reptilien-Arten dienen. Die Kiesstraße darf nicht als Fahrstraße oder Zwischenlagerfläche genutzt werden, bis die im Norden angelegten Zielhabitate (u.a. auf Fl.-Nr. 362 Gemarkung Puch, welche **nicht Gegenstand** des Kaufvertrags ist) fertiggestellt und von den Tierarten angenommen worden sind. • Die „Zwischenlebensräume“ sind so lange zu erhalten, bis auf den nördlich beantragten Kiesabbauflächen (Fl.-Nr. **362 – in Privateigentum** und 363) die Funktionen als Lebensraum für die Zauneidechse und die Amphibien erfüllt sind.

94

CEF-Maßnahmen

Was	Beschreibung
Plangenehmigungs-bescheid vom 29.07.2019	• Grundsätzlich ist die Fläche des „Wanderkorridors“ von Seiten der Stadt Fürstenfeldbruck erst dann als Zufahrt oder Parkfläche herzustellen oder zu nutzen, wenn die angelegten CEF-Maßnahmen für Amphibien (speziell die Kreuz- und Wechselkröte) sowie für die Zauneidechse, nicht mehr als Wanderkorridor benötigt wird und die Zielhabitate auf den Fl.-Nr. 362 und 363 der Gemarkung Puch, nach Abschluss der Rekultivierung, entsprechend den Auflagen fertiggestellt wurden. **Sollte sich herausstellen, dass die durchzuführenden CEF-Maßnahmen inkl. Wanderkorridor nicht den gewünschten Erfolg erzielen, bleibt die nachträgliche Anordnung weitergehender naturschutzfachlicher Auflagen vorbehalten.** **=> Fazit CEF-Maßnahmen:** Ob und wann die Erweiterung des Erholungsgebiets stattfinden kann ist abhängig vom Erfolg der CEF-Maßnahmen und daher in keinerlei Hinsicht planbar!

95

ZUSAMMENFASSUNG

Was	Beschreibung
Ausgangslage	Im ursprünglichen Angebot vom 29.07.1999 wird davon ausgegangen, dass innerhalb des festgelegten Zeitraums von 15 Jahren der Kiesabbau abgeschlossen wird und auch die damit verbundene Verpflichtung zur Rekultivierung durch den Eigentümer bis dahin erfolgt ist. Die Stadt hat sich lediglich zur Übernahme der Arbeiten für die Begrünung, Bepflanzung und für den Wege- und Brückenbau verpflichtet. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine CEF-Maßnahmen gefordert waren, war das finanzielle Risiko für die Stadt, dass sich durch die Annahme des Angebots ergeben hätte, überschaubar.
Fristen	Im Angebot vom 29.07.1999 sowie auch in den zugehörigen Ergänzungen/Nachträgen wurden keine Fristen zur Fertigstellung des Kiesabbaus und der damit verbundenen Rekultivierung vereinbart. Die Fristen in den Genehmigungsbescheiden wurden immer wieder um Jahre nach hinten geschoben, so auch im Plangenehmigungsbescheid vom 25.03.2024.

ZUSAMMENFASSUNG

Was	Beschreibung
Abhängigkeiten	Der Kiesabbau erstreckt sich mittlerweile auch auf eine Fläche (Fl.-N. 362) am nördlichen Ende des Gebiets, die nicht im Eigentum der Fa. KRO ist und damit auch nicht von der Stadt miterworben werden kann. Die Stadt hat somit keinen Einfluss auf diese Fläche und ist abhängig von den zeitlichen Planungen der Fa. KRO und auch vom privaten Eigentümer.
CEF-Maßnahmen	Ob und wann die Erweiterung des Erholungsgebiets stattfinden kann ist stark abhängig vom Erfolg der CEF-Maßnahmen.

97

ZUSAMMENFASSUNG

Was	Beschreibung
FAZIT	Die Risiken, die sich durch die Annahme des Angebots vom 29.07.1999 einschl. der Ergänzungen/Nachträge ergeben hätten, waren zu keinem Zeitpunkt kalkulierbar. Durch die Unterzeichnung hätte die Verwaltung massiv gegen GO Art. 61 (3) Allgemeine Haushaltsgrundsätze gehandelt.

Art. 61 Allgemeine Haushaltsgrundsätze

(1) [1]Die Gemeinde hat ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, daß die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. [2]Die dauernde Leistungsfähigkeit der Gemeinde ist sicherzustellen, eine Überschuldung ist zu vermeiden. [3]Dabei ist § 51 des Haushaltsgrundsätzegesetzes Rechnung zu tragen.

(2) [1]Die Haushaltswirtschaft ist sparsam und wirtschaftlich zu planen und zu führen. [2]Aufgaben sollen in geeigneten Fällen daraufhin untersucht werden, ob und in welchem Umfang sie durch nichtkommunale Stellen, insbesondere durch private Dritte oder unter Heranziehung Dritter, mindestens ebenso gut erledigt werden können.

(3) [1]Bei der Führung der Haushaltswirtschaft hat die Gemeinde finanzielle Risiken zu minimieren. [2]Ein erhöhtes Risiko liegt vor, wenn besondere Umstände, vor allem ein grobes Missverhältnis bei der Risikoverteilung zu Lasten der Gemeinde, die Gefahr eines erheblichen Vermögensschadens begründen.

86

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN | CSU | Freie Demokraten | FDP | ödp

BEARBEITUNGSVERMERK:
federführendes Amt:
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | VI
zur Kenntnis / Mitwirkung an
23. SEP. 2024
OB | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | VI
U-Schrift OB | Rückspr. | Vorgang vorl. | vor Ausl. vorl. | Eilt sofort
Termin bis/am:

An den Stadtrat
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstr. 23

82256 Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck 20.09.24

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Götz,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

namens unserer Fraktionen bzw. Parteien stellen wir folgenden Antrag:
Pucher Meer 2 – Dokumentation des Verfahrens, Realisation des Vorhabens

1) *Die Verwaltung wird beauftragt, die Versäumnisse bei der vertraglichen Sicherung der Erweiterungsfläche des Pucher Meers 2 durch eine unabhängige Stelle untersuchen zu lassen. Dies umfasst die Fristverlängerung von 2014, die Einwände und kurzfristigen Änderungswünsche der Verwaltung vom Frühjahr 2023 und reicht bis zum Scheitern des Erwerbs im Juli 2023 unter der Verantwortung von OB Götz. Ziel ist es zu prüfen, ob der Stadt oder den Bürgern Schaden entstanden ist und ob die Behauptung des Oberbürgermeisters, dass die Firma KRO nie die Absicht gehabt habe, das Pucher Meer 2 zu verkaufen, der Wahrheit entspricht.*

2) *Auf Grundlage des Ergebnisses der Untersuchung, die dem Stadtrat vorgestellt wird, soll dieser dann - entsprechend der ursprünglichen Intention – ein Vorgehen beschließen können, um doch noch die Erweiterung des Freizeitareals "Pucher Meer" zu erreichen und zum Vertragsabschluss mit der KRO GmbH zu kommen.*

3) *Entsprechend dem Ziel, möglichst zeitnah den Bürgern die erweiterte Erholungsfläche des Pucher Meer 2 zur Verfügung zu stellen, wird die Verwaltung beauftragt auch ein zwischenzeitliches Pachtverhältnis mit Nachdruck zu prüfen, so dass eine Öffnung im Sommer 2025, spätestens aber 2026 realisiert werden kann.*

Begründung:

Die Erweiterung des Pucher Meers ist von herausragender Bedeutung für die Entwicklung der Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in Fürstenfeldbruck. Die Realisierung in zwei Schritten war seit Planungsbeginn in den 90-er Jahren beabsichtigt und wurde vertraglich fixiert. Für den Eigentumsübergang auf die Stadt gab es unseres Wissens einen bereits von der Gegenseite unterzeichneten Vertrag seit dem Jahr 1999. Die Stadtverwaltung hat eine Neuformulierung des Vertrages mit dem neuen Eigentümer des

Erweiterungsareals, der KRO GmbH, verhandelt. Hier sollten weitere Detailpunkte geregelt werden. Dieser Vertrag sollte rechtssicher im Juli 2023 seitens beider Parteien unterzeichnet werden. Dies ist nicht zustande gekommen.

Seit über einem Jahr wartet der Stadtrat auf eine transparente Dokumentation der Vorgänge. Trotz mehrfacher Anfragen reagieren Verwaltung und Oberbürgermeister ausweichend. Die Aussage von OB Götz, KRO habe den Verkauf bewusst verhindert, steht jedoch im Widerspruch zu den uns vorliegenden Unterlagen, die auf Fehler seitens der Stadt hinweisen.
Die Klärung dieses Sachverhalts ist notwendig, um im Sinne der Bürgerinnen und Bürger eine Lösung für die Erweiterung des Pucher Meers zu finden und die Verhandlungen wieder aufzunehmen. Gegebenenfalls ist eine Rücknahme der Aussagen des Oberbürgermeisters erforderlich.

Denn über das Pucher Meer 2 hinaus, geht es auch um die künftige Nutzung des Areals des ehemaligen Kieswerks Schwarz. Hier wären weitere wichtige Naherholungs- und Freizeitnutzungen machbar. Es war auch von Anfang an Ziel der Planungen aus den 90-er Jahren, dieses Areal ebenso einer neuen Nutzung zuzuführen. Dazu bedarf es aber eines kreativen und vertrauensvollen Zusammenarbeitens mit der KRO. Eine Aufarbeitung der bisherigen Abläufe soll auch dazu dienen, mögliche Fehler künftig zu vermeiden und eben zu diesem vertrauensvollen Arbeiten zurückzufinden.

Mit dem Anliegen um zeitnahe Behandlung in den zuständigen Stadtratsgremien verleiben wir

mit freundlichen Grüßen,

Gez.

J. Halbauer A. Lohde Prof. Dr. K. Wollenberg Dr. A. Zierl
Gina Merkl

100

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3390/2024

60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates

Betreff/Sach-antragsnr.	Bauhofverlagerung - Projektentwicklung		
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich
AZ:		Erstelldatum	02.10.2024
Verfasser	Huber, Georg	Zuständiges Amt	Amt 2
Sachgebiet	24 Immobilienmanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:	

Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	05.11.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	26.11.2024	Ö

Anlagen:	- Anlage 1 - Machbarkeitsstudie WBG und Kammerl & Kollegen - Anlage 2 - Plausibilisierung GIA Planung - Anlage 3 - Vergleich Kostenschätzungen - Anlage 4 - Bilanzierung Grobabschätzung iSA Ingenieure - Anlage 5 - Stellungnahme Amt 4/SG 45 zu Machbarkeitsstudie WBG - Anlage 6 - INFA Endbericht Kurzgutachten vom 18.06.2024

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1.1) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird **mit Wohnnutzung**

1.2) und mit dem vorgelegten **Kostenrahmen von 27 Mio. € brutto** gebilligt.

2) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der gebilligten Projektentwicklung und des Kostenrahmens Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

3) Die Verwaltung wird beauftragt die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) zu erarbeiten und beschließen zu lassen.

4) Die Projektentwicklung, ausgenommen Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte, ist damit abgeschlossen.

Die ursprünglichen Vorschläge der Verwaltung für 1.1) bzw. 1.2) lauteten:

1.1) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird ohne Wohnnutzung und mit dem vorgelegten Kostenrahmen von 33 Mio. € brutto gebilligt.

ODER

1.2) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird mit Wohnnutzung und mit dem vorgelegten Kostenrahmen von 40 Mio. € brutto gebilligt.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Bosch / CSU		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	11,0	Mio. €
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag			33,0	Mio. €
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme		40,0	Mio. €	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

Im Haupt- und Finanzausschuss am 09.04.2024 wurde mit Beschlussvorlage Nr. 3267/2024 die Projektentwicklung zur Bauhofverlagerung der Verwaltung vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt wegen des hohen Kostenrahmens von ca. 35 Mio. € für den Bauhofneubau - hochgerechnet bei Fertigstellung in ca. 4 Jahren ab Q1/2024 - die Projektentwicklung und im Besonderen die Kosten erneut zu prüfen.

Die Fa. INFA wurde beauftragt sich den Bauhof vor Ort näher anzuschauen und die angedeuteten Einsparpotentiale bei den Baukosten näher zu konkretisieren (s. Anlage 6 – Endbericht Kurzgutachten vom 18.06.2024).
Der Endbericht bestätigt weitestgehend die angenommenen Raumbedarfe und die daraus resultierenden Kostenansätze der hausinternen Projektentwicklung.
Die im Teil 4 des Kurzgutachtens enthaltenen Handlungsempfehlung zur Kosteneinsparung sind im weiteren Verlauf der Planung zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Dazu wurde im Juni 2024 eine Machbarkeitsstudie bei der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH beauftragt. Diese hat in Kooperation mit dem Architekturbüro Kammerl & Kollegen verschiedene Konzeptionen geprüft und eine Kostenschätzung für die Vorzugsvariante erstellt.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschuss wurden eingeladen, anlässlich der Sitzung am 02.07.2024 den bestehenden Bauhof zu besichtigen. Die Notwendigkeit eines Neubaus wurde deutlich. Auch die umfangreichen Aufgaben und Relevanz des Bauhofes für die Stadt wurden mit der Beschlussvorlage Nr. 3307/2024 aufgezeigt und das Raumprogramm plausibilisiert.

Des Weiteren wurde die Projektentwicklung der Verwaltung durch G.I.A. Planung & Co. KG vertieft auf Plausibilität geprüft und dabei die Hinweise aus den Sitzungen aufgegriffen.

<u>Machbarkeitsstudie bei der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH in Kooperation Architekturbüro Kammerl & Kollegen (Anlage 1)</u>

Auf Grundlage der im Haupt- und Finanzausschuss vom 09.04.2024 vorgestellten Projektentwicklung der Verwaltung wurde die vorliegende Machbarkeitsstudie durch die WBG in Kooperation mit dem Architekturbüro Kammerl & Kollegen erarbeitet.

Verschiedene Anordnungen der Gebäude wurden geprüft und die bisherige Einteilung auf dem Grundstück als sinnvoll erachtet. Die Abmessungen der Gebäude wurde entsprechend der Einschätzung nach der Flächenprüfung durch Kammerl & Kollegen angepasst. Gemäß der Machbarkeitsstudie kann bei den Werkstätten auf Flächen verzichtet und somit eine Reduzierung des Raumbedarfs erreicht werden. Ebenfalls ist der Flächenbedarf anhand von Fahrzeug- und Maschinenlisten geprüft worden. Es sind mehr Flächen in der großen Maschinenhalle (Fahrzeughalle I) untergebracht. Die Grundfläche der kleinen Fahrzeughalle wurde dafür reduziert. Flächen für ein Betriebslager für saisonale Einlagerungen wurden augenscheinlich nicht ausgewiesen.

Im Bereich der kleinen Maschinenhalle (östlicher Grundstücksteil) sowie in der nordwestlichen Spitze des Grundstückes sind Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Durch die Konstruktion der Hallen werden weit auskragende Vordächer ausgebildet, unter denen Fahrzeuge gestellt oder Lagerflächen angeboten werden können. Die Vordächer zwischen den Werkstattgebäuden bilden einen geschützten Werkstatthof. Die ausreichende natürliche Belichtung muss bei einer Weiterverfolgung der Konzeption geprüft werden.
Für die Hallen werden Stahlbetonstützen mit Holzfassaden und Metall-Sandwich-Dach als Konstruktion vorgesehen. Die Galerien für Lagerzwecke sollen in Holzbauweise ausgeführt werden.

Gemäß Machbarkeitsstudie kann von einer viergeschossigen Bauweise mit Untergeschoss sowie Wohnnutzung im 1. bis 3. Obergeschoss für das Büro und Verwaltungsgebäude ausgegangen werden. Ein Untergeschoss zur Unterbringung von Umkleiden, Technik- und Lagerräumen wird als sinnvoll gesehen. Im Erdgeschoss sind die Verwaltung mit Nebenräumen wie Sanitär sowie der Aufenthalt- und Schulungsraum untergebracht. Es gibt separate Eingänge für die Bauhof-Mitarbeiter, Besucher sowie Mieter.

Die Grundrisse der Wohnetagen sind laut Machbarkeitsstudie für eine Förderung nach Kommunalem Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) ausgelegt. Entsprechend den Größen der Flächen in den Obergeschossen wurden die Flächen im EG und UG angepasst und reduziert. Laut Aussage der Architekten werden die Anforderungen aus den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) eingehalten.
Das Gebäude ist analog dem Gebäudeentwurf auf dem Grundstück Waldfriedhofstr. 1 gestaltet und strukturiert.
Für die Wärmeversorgung werden dezentrale Wärmepumpen in Verbindung mit PV-Anlagen vorgeschlagen.

Augenscheinlich ist die Machbarkeitsstudie nah an der von der Verwaltung vorgestellten Projektentwicklung. Die Konzeption von WBG und Kammerl & Kollegen ist jedoch noch nicht mit dem Bauhof abgestimmt, daher kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Betriebsabläufe optimiert sind – z.B. Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen unter den Vordächern vor den Toren. Dies muss bei einer Weiterverfolgung der Konzeption geprüft werden.

Als Grundlage für die Kostenschätzung wurden von Kammerl & Kollegen Preise aus Projekten aus den Jahren 2022-2024 im Umland von München herangezogen.
Für die Koordinierung der Projektabwicklung als Generalübernehmer gibt die WBG eine Vergütung von ca. 7 % der Netto-Baukosten KG 200-700 für das Teilprojekt Bauhof und ca. 12 % der Netto-Baukosten KG 200-700 für das Teilprojekt Sozial- und Verwaltungsgebäude mit Wohnen an.

Damit wird ein Brutto Kostenrahmen in der vorgeschlagenen Konzeption bei einer heutigen Umsetzung von ca. 15,7 Mio. € für das Teilprojekt Bauhof und 3,75 Mio. € für das Teilprojekt Wohnen geschätzt.

Das SG 45 in Rücksprache mit Amt 4 hat die Machbarkeitsstudie der WBG und Kammerl & Kollegen geprüft in nimmt wie folgt Stellung:

Stellungnahme s. Anlage 5

Plausibilisierung durch G.I.A. Planung und Co.KG (Anlage 2)

Die im Haupt- und Finanzausschuss am 09.04.2024 mit Beschlussvorlage 3267/2024 vorgestellte Projektentwicklung der Verwaltung wurde durch die G.I.A. Planung & Co. KG auf Plausibilität geprüft und eine unabhängige Kostenschätzung nach BKI Kostengruppen 300 und 400 aufgestellt. Der G.I.A. wurde keine Kostenschätzung oder Maschinen- und Fahrzeuglisten zur Verfügung gestellt.
Die G.I.A. kommt zu dem Ergebnis, dass die von der Verwaltung vorgelegte Projektentwicklung in Flächenbedarf sowie Anordnung der Gebäude und Grundrisse nachvollziehbar und sinnvoll ist.

Im Besonderen wurde das Energiekonzept untersucht. Es wurden vier Primärenergieträger geprüft:

- Fernwärme
  ist aufgrund fehlender Anschlussmöglichkeit in vertretbarer Nähe unwirtschaftlich.

- Gas
  als Primärenergieträger entspricht nicht dem Bayerischen Klimaschutzgesetz. Das GEG muss bei Neubauten eingehalten werden. Die Verwendung von Gas würde zusätzliche Maßnahmen zum Erreichen des regenerativen Anteils fordern.

- Strom (Wärmepumpe):
  Die aktuell geläufigste Art der Gebäudeheizung sind Wärmepumpen – Luft- oder Erdwärmepumpen. In Kombination mit einer PV-Anlage kann ein gewisser Grad an Unabhängigkeit erreicht werden. Erdwärmepumpen sind aufgrund der Bohrungen kostenintensiver als Luftwärmepumpen. Eine dezentrale Errichtung wird empfohlen.

- Biomasse (Holzhackschnitzel):
  Für die Verwendung von Biomesseanlagen wird ein zentrales Heizhaus mit Lager sowie eine Nahwärmeleitungsnetz benötigt.

Gemäß Plausibilisierung werden entweder eine dezentrale Luftwärmepumpe oder eine zentrale Holzhackschnitzelanlage für das vorliegende Projekt empfohlen.

Eine Kostenschätzung durch die G.I.A. erfolgte für die Kostengruppen 300-400 nach BKI als Netto-Kosten in zwei Konstruktionsvarianten - Systembau/Holzbau und konventionelle Bauweise.
Bei heutiger Ausführung wurden die Nettokosten für KG 300 und 400 für den Bauhof einschließlich Wohnnutzung auf 3 Etagen zwischen 17 Mio. € bis 22 Mio. € geschätzt.

Gegenüberstellung Kostenschätzungen (Anlage 3)

Aufgrund der unterschiedlichen Konzeptionen und den der Berechnung zu Grunde liegenden Preisen, die für die verschiedenen Kostenschätzungen genutzt wurden, ist ein direkter Vergleich schwierig.
Durch die Verwaltung wurde eine Tabelle (Anlage 3) erarbeitete, die versucht eine Vergleichbarkeit zu schaffen und Unterschiede und Abweichungen herauszuarbeiten.
Durch die Hochrechnung der einzelnen Kostenschätzungen in allen Kostengruppen

sowie separat ausgewiesene Bauteilen, die nicht in allen Kostenschätzungen enthalten sind, sollen vergleichbare Kostenrahmen aufgezeigt werden.
Alle Kostenschätzungen wurden mit den Kostengruppen 200-700, dem Regionalfaktor von 1,281 für den Landkreis Fürstenfeldbruck gemäß BKI 1. Quartal 2024, indexbezogene Preissteigerung in den nächsten drei Jahren und Risikofaktor von 20% aufgrund des frühen Planungsstadiums in der Tabelle aufgeführt.
Augenscheinlich wird der große Unterschied zwischen den Kostenrahmen durch die zu Grunde liegenden Preise verursacht. Des Weiteren sind die Kostenschätzungen anhand von zwei unterschiedlichen Konzeptionen berechnet worden.

Da die Kosten bei öffentlichen Bauaufgaben nach RL Bau zu berechnen sind, sollte der bisherige Kostenrahmen von ca. 33 Mio. € brutto für die Bauhofverlagerung angesetzt werden. Für die Wohnungen müssen ca. 7 Mio. € brutto zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Zu beachten ist dabei, dass über das KommWFP auch ein Teil der Gemeinkosten des Bauhofs gefördert wird.
Die Wegeführung im überregional bedeutenden Grünzug zwischen Feuerwache I und neuem Bauhofgelände muss begradigt sowie der Parkplatz für die BMX-Strecke verlegt werden. Hier sind Kosten von ca. 450.000 € brutto zu erwarten.

<u>Ausgleichsflächen und Bilanzierung – Grobabschätzung iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur (Anlage 4)</u>

Für die Errichtung des Bauhofes ist aufgrund der hohen Versiegelung sowie des Freimachens des Grundstückes ein Ausgleich zu schaffen.
Eine Grobabschätzung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durch iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur erarbeitet.
Laut Kurzbericht befinden sich auf ca. 70% des Planungsgebietes für die Bauhofverlagerung hochwertige Bäume mit Gehölzunterwuchs sowie Magerrasen. Der errechnete Kompensationsbedarf von 173.684 Wertpunkten (umgangssprachlich Öko-Punkte) ist durch verschiedene Maßnahmen möglich, die Ausgleichsflächen zwischen 1,5 ha (intensiv genutzter Ackerfläche) und 3,5 ha (mäßig extensiv genutztes Grünland) benötigen. Als grobe Kostenannahme können ca. 50 €/m² Ausgleichsfläche angenommen werden, bis die entsprechende Qualität der Fläche hergestellt ist einschließlich eventueller Erwerb. Somit kann man von einem groben Kostenrahmen von 750.000 € bis 1,75 Mio. € ausgehen je nachdem welche Flächen zur Verfügung stehen. Auch ein Kauf der Öko-Punkte wäre denkbar und wäre ebenfalls mit Kosten von ca. 1,0 Mio. € verbunden.
Eine detaillierte Prüfung und genauere Kostenannahme kann erst in den nachfolgenden Projektphasen und im Rahmen der weiteren Bauleitplanung erfolgen.

<u>Pro- und Contra Wohnnutzung am Baubetriebshof:</u>

Die Entscheidung, ob Wohnnutzung in das Bauhofprojekt integriert werden sollte, hat sowohl Vor- als auch Nachteile, die bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen:

A) Pro Wohnnutzung am Bauhof:
1. Beitrag zur Wohnraumentlastung:
   Die Schaffung von Wohnraum, besonders im Kontext des geförderten Wohnungsbaus, trägt zur Entlastung des Wohnungsmarkts bei.

2. Optimierte Flächennutzung:
   Die Integration von Wohnungen in ein ohnehin zu errichtendes Verwaltungsgebäude spart Baufläche und ermöglicht eine effizientere Flächennutzung. Dadurch können Synergien genutzt werden, z.B. in Bezug auf Infrastruktur und Energieversorgung.
3. Zusätzliche Einnahmequelle:
   Die Vermietung der Wohnungen bietet eine potenzielle langfristige Einnahmequelle für die Stadt.
4. Fördermöglichkeiten:
   Die Wohnnutzung könnte über Programme wie das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) gefördert werden, was die Baukosten teilweise subventionieren würde.
5. Attraktivität für Mitarbeiter:
   Das Angebot von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz könnte den Bauhof für Mitarbeiter attraktiver machen und insbesondere für Fachkräfte aus der Region, die Wohnraum suchen, einen zusätzlichen Anreiz bieten.
   Auch die Feuerwehr sucht dringend Wohnraum für ihre aktiven Mitglieder.

B) Contra Wohnnutzung am Bauhof:

1. Zusätzliche Kosten:
   Der Bau von Wohnungen erhöht die Gesamtkosten des Projekts. Es wird mit zusätzlichen Kosten von ca. 7 Mio. € gerechnet. Die Höhe einer Förderung kann derzeit noch nicht seriös angegeben werden.
2. Komplexität und Verzögerungen:
   Die Integration einer Wohnnutzung erfordert zusätzliche Planungen, Genehmigungen und potenziell einen längeren Bauzeitraum. Die Bauvorschriften für Wohngebäude unterscheiden sich von denen für Verwaltungs- und Funktionsgebäude, was zu Verzögerungen führen kann.
3. Konflikte mit dem Betriebsablauf:
   Die Nähe von Wohnungen zu einem Betriebsgelände wie dem Bauhof könnte zu Konflikten auf Grund von Lärm, Verkehr und Betrieb von Maschinen führen. Es müssen ggf. zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, um diese Konflikte zu minimieren.

Bauhof
mit Verwaltungs- und Wohngebäude
Bezahlbarer Wohnraum für Fürstenfeldbruck durch Mehrfachnutzung



Machbarkeitsstudie

der Wohnungsbaugesellschaft
im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH
in Kooperation mit Kammerl & Kollegen

vom **20.09.2024**

Inhaltsverzeichnis

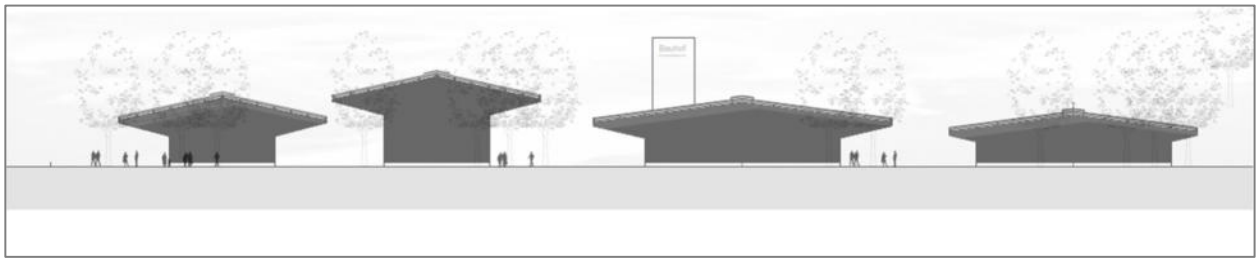
1. Das Projekt „Bauhof mit Verwaltungs- und Wohngebäude 4
1.1. Variantenuntersuchung zur Gebäudeanordnung 5
1.2. Ausgewählte Gebäudeanordnung 7
1.3. Werkstattgebäude (Ansichten und Grundrisse EG) 9
1.4. Werkstattgebäude (Ansichten, Schnitte und Grundrisse OG) 11
1.5. Maschinenhalle 1 (Grundriss / Ansicht / Schnitt) 13
1.6. Maschinenhalle 2 (Grundriss / Ansicht / Schnitt) 14
1.7. Bauhofgebäude Ensemble (Ansichten / Schnitte) 15
1.8. Bauhofgebäude (Vergleichsobjekte) 16
1.9. Verwaltungsgebäude 18
1.10. Wohngeschosse 21
1.11. Verkehrsflächen/ Außenanlagen 23
2. Flächen 24
2.1. Werkstattgebäude 1 24
2.2. Werkstattgebäude 2 24
2.3. Maschinenhalle 1 25
2.4. Maschinenhalle 2 25
2.5. Gesamtflächen Werkstätten und Maschinenhallen 25
2.6. Verwaltungs- und Sozialgebäude 26
2.7. Wohnungen 27
2.8. Gesamtflächen Verwaltungs- und Wohngebäude 27
3. Kosten 28
3.1. Kosten Planung und Ausführung 28
3.2. Gesamtkosten und Kostenvergleich zu Projektentwicklung Stadt FFB 30
3.3. Kosten, Einsparpotenziale 31
4. Die Rolle der WBG als Generalübernehmer (Baubetreuung, Planung und Ausführung) 32
4.1. Leistungsumfang 32
4.2. Vergütung der Leistungen der WBG 33
5. Finanzierung 34
5.1. Finanzierung Bauhof 34
5.2. Finanzierung Verwaltungs- und Wohngebäude (KommWFP, Aufteilung in Teilprojekte) ... 34

5.3. Aufwands-, Ertrags- und Liquiditätsrechnung Wohngebäude 36
6. Rahmentermine 38
6.1. Gremienbefassung/ Vertragsabschluss 38
6.2. Planung mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan 38
6.3. Planung Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) und 6 (Vorbereitung der Vergabe) 38
6.4. Baustart, Bauzeit 38
6.5. Fertigstellung 38

1. Das Projekt „Bauhof mit Verwaltungs- und Wohngebäude

Die mit dieser Machbarkeitsstudie vorgestellte Konzeptplanung wurde auf der Basis der Projektentwicklung samt detaillierter Grundlagenermittlung der Stadt FFB (uns vorliegend der Stand März 2024) entwickelt.

Das Konzept beinhaltet fünf Baukörper, zwei Werkstattgebäude, zwei Maschinenhallen sowie ein Verwaltungs- und Sozialgebäude mit optional 12 Wohnungen in drei Wohngeschoßen.



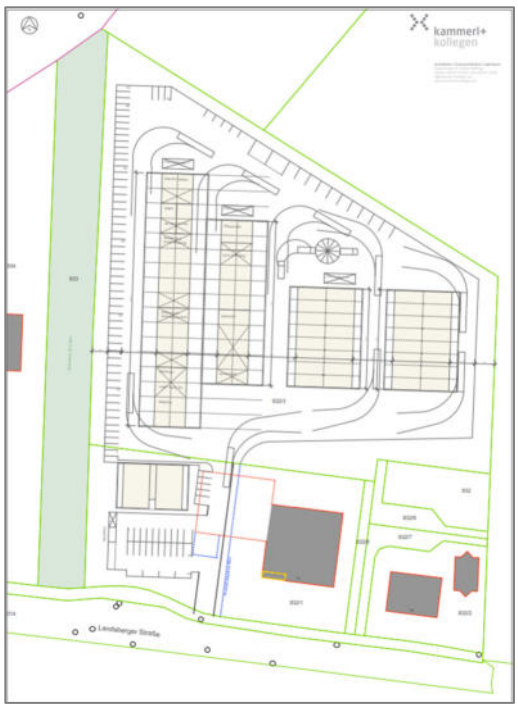
Werkstattgebäude 1 Werkstattgebäude 2 Maschinenhalle 1 Maschinenhalle 2

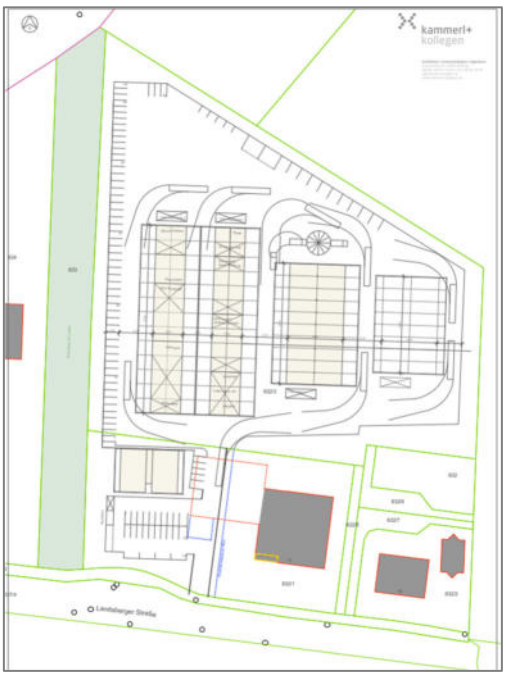


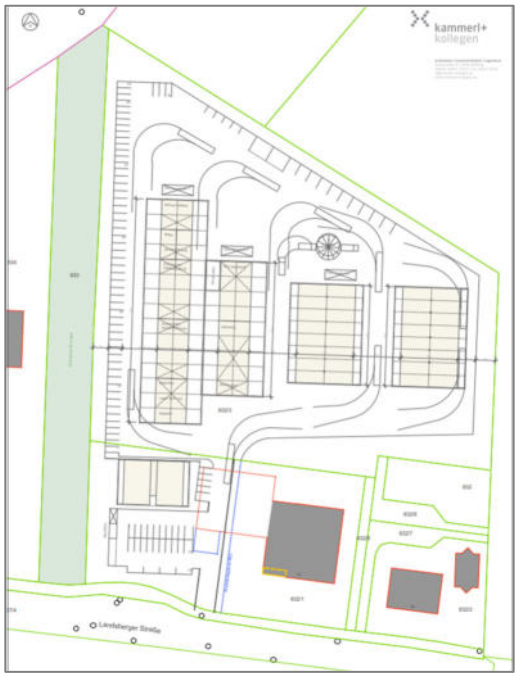
Verwaltungs- und Wohngebäude

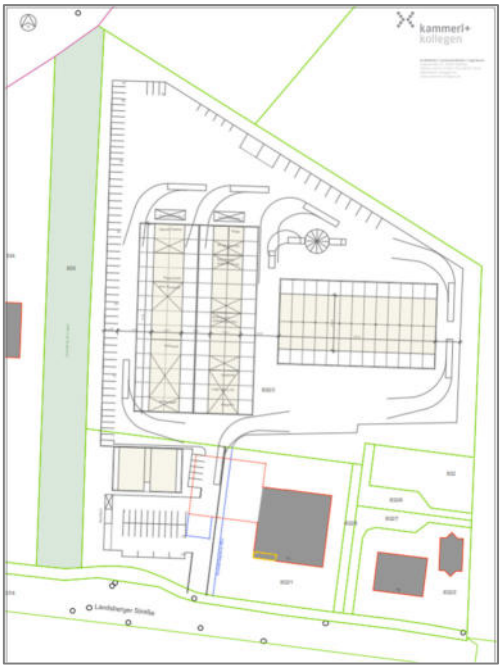
1.1. Variantenuntersuchung zur Gebäudeanordnung

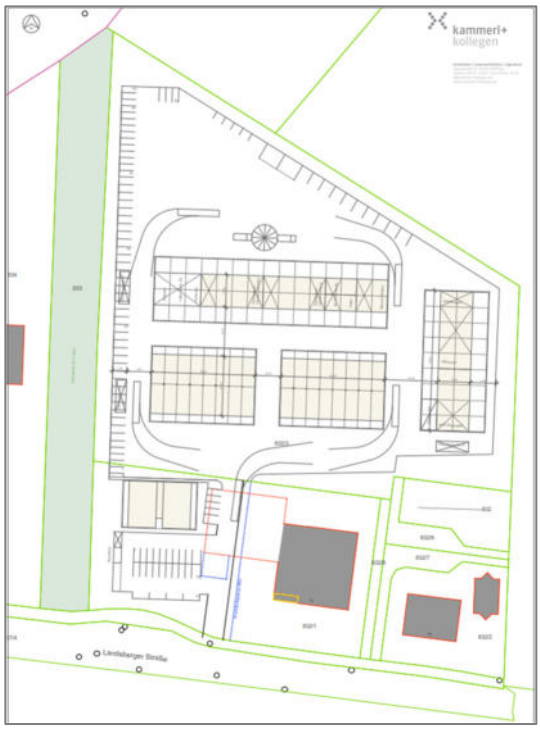
Die mögliche Gebäudeanordnung auf dem Grundstück wurde in insgesamt sieben Varianten untersucht:

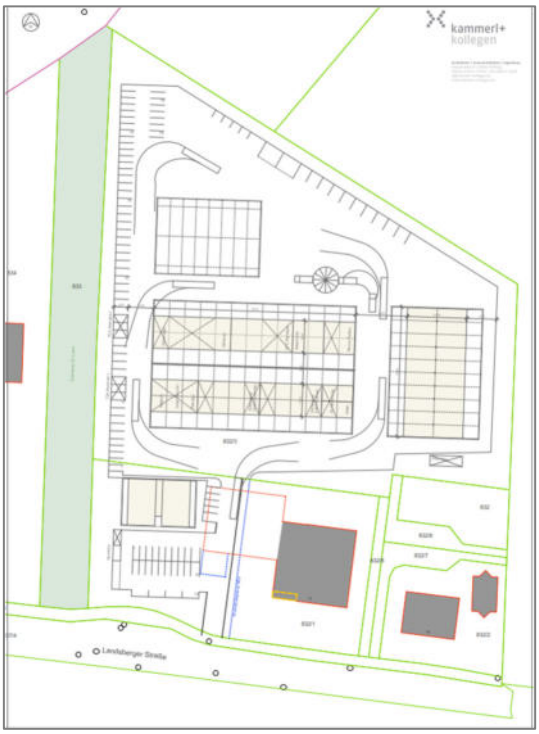








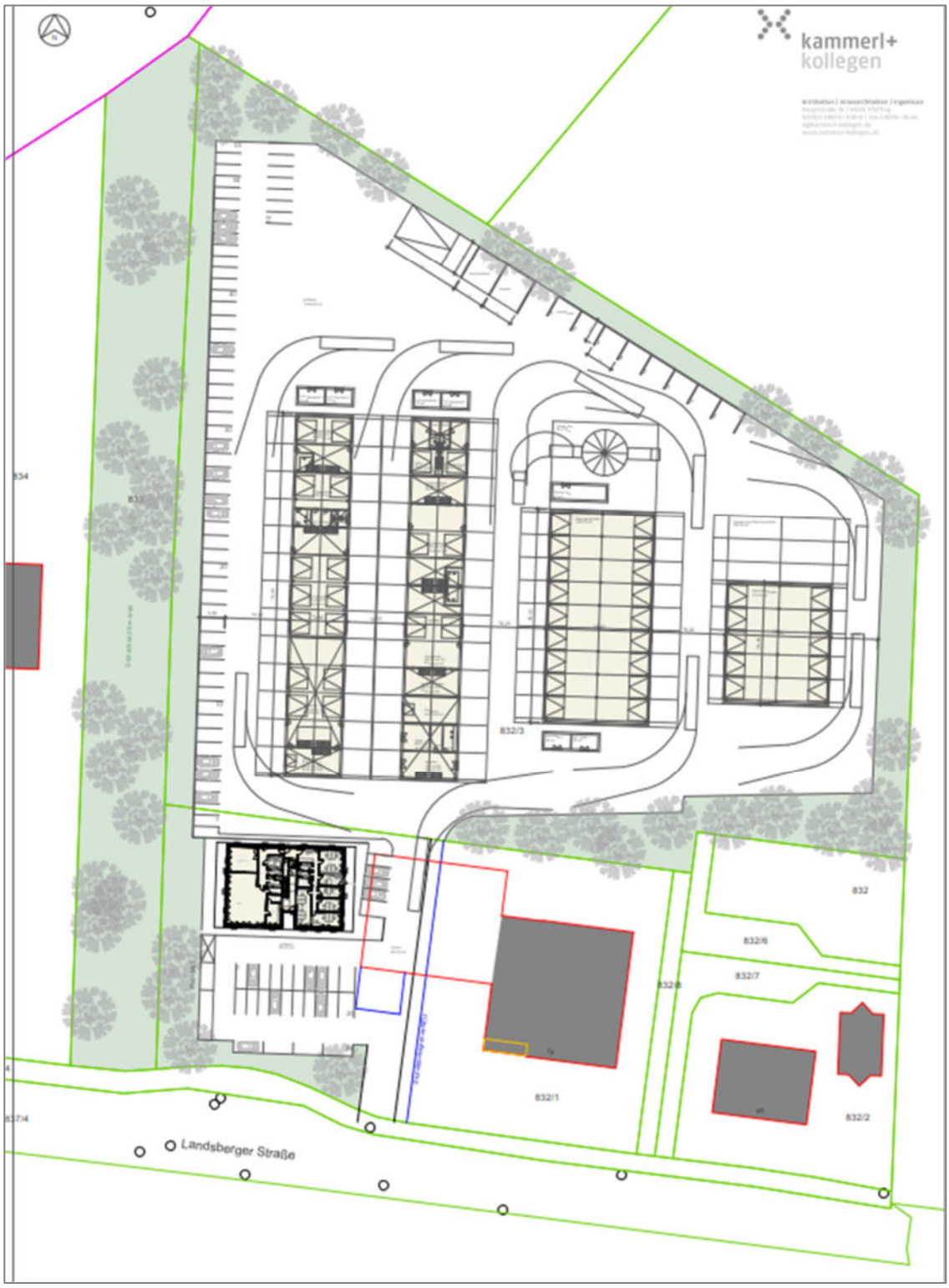




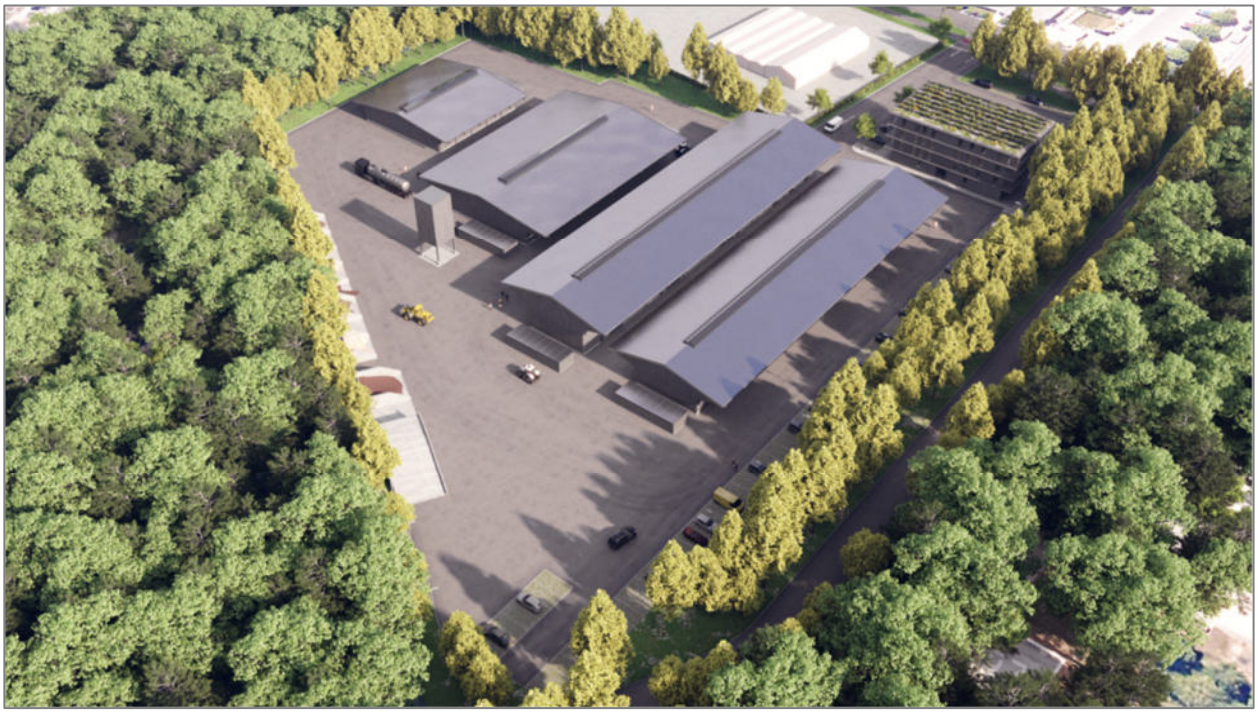


1.2. Ausgewählte Gebäudeanordnung

Die Werkstätten und Hallen befinden sich auf einem separierten Bereich des Grundstückes. Sie sind alle parallel zueinander angeordnet, um eine bessere Umfahrbarkeit und möglichst viel freie Lagerfläche zu ermöglichen.

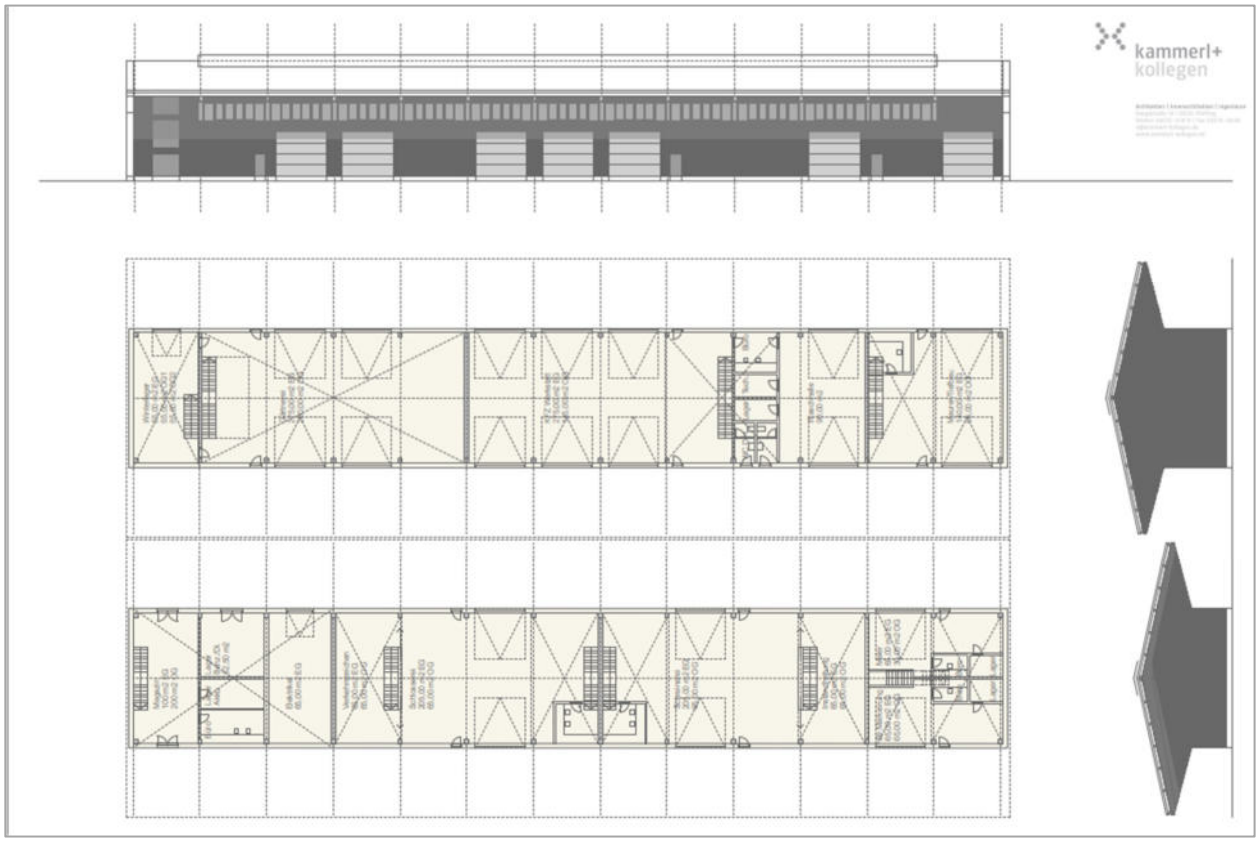






1.3. Werkstattgebäude (Ansichten und Grundrisse EG)

Gegenüber dem vorgegebenen Raumprogramm haben wir zwei Reduzierungen im Bereich der Werkstätten vorgenommen. Das Magazin ist um eine Achsenbreite reduziert worden, erhält dafür aber eine komplette Galerieebene, sodass keine Reduzierung der Fläche erfolgt. Die Schreinerei wurde um eine Achse reduziert. Wir halten das Raumprogramm so für ausreichend. Der Waschplatz ist im Gebäude untergebracht und kann so, ohne Einschränkung, das ganze Jahr genutzt werden. Generell ist die Aufteilung der Werkstätten natürlich flexibel und kann im weiteren Planungsverlauf optimiert werden.







1.4. Werkstattgebäude (Ansichten, Schnitte und Grundrisse OG)

Die beiden Werkstätten haben ein Erdgeschoss und eine Galerieebene, die sich aber jeweils nicht über das komplette Volumen erstreckt. Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen und durch die großen Vordächer entsteht im Zwischenbereich der Werkstätten eine großzügige überdachte Außenfläche.

Die beiden Hallen sind eingeschossig und besitzen ebenso sehr große Vordächer für weitere überdachte Flächen, die zur Arbeitsvorbereitung oder zum Unterstellen von Geräten/Fahrzeugen dienen können. Die Werkstätten sind beheizt, eine Halle ist temperiert, die zweite Halle frostfrei. Durch ein jeweils kleines Nebengebäude, für die jeweils eigene Haustechnik (Luftwärmepumpe), werden die drei erstgenannten Gebäude eigenständig versorgt.

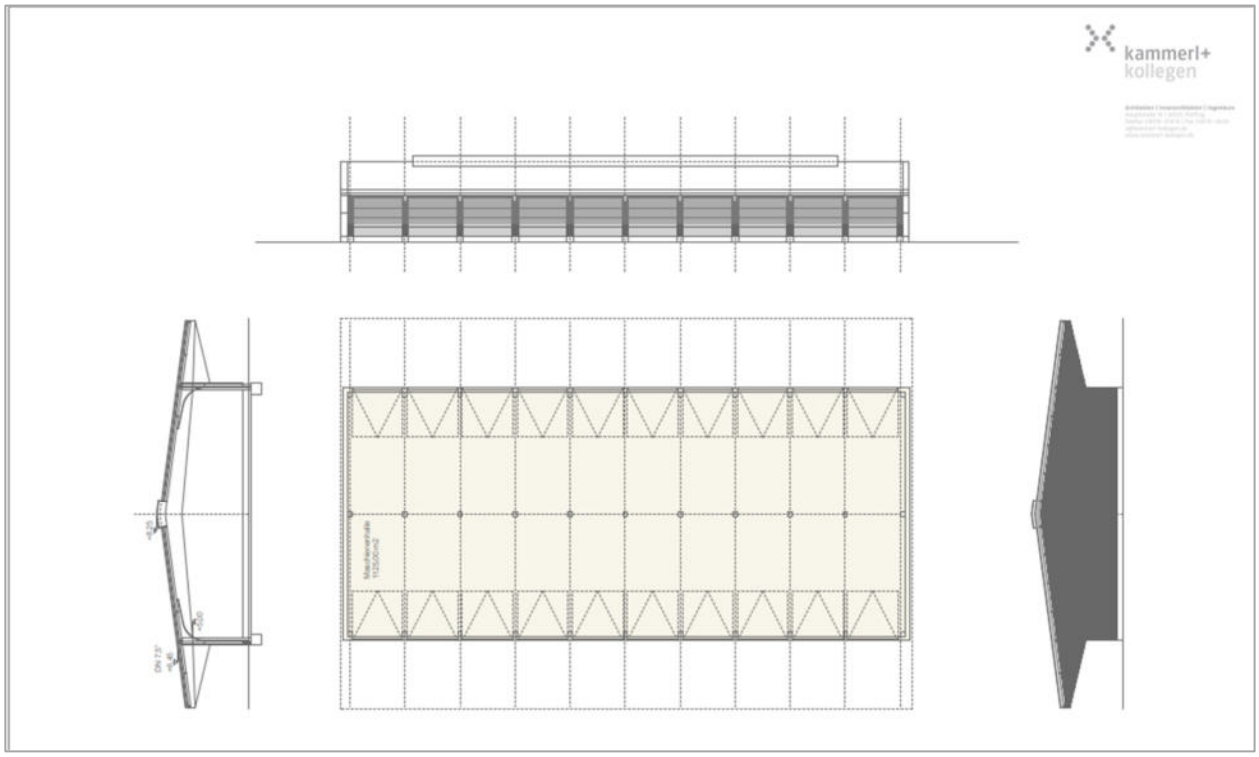






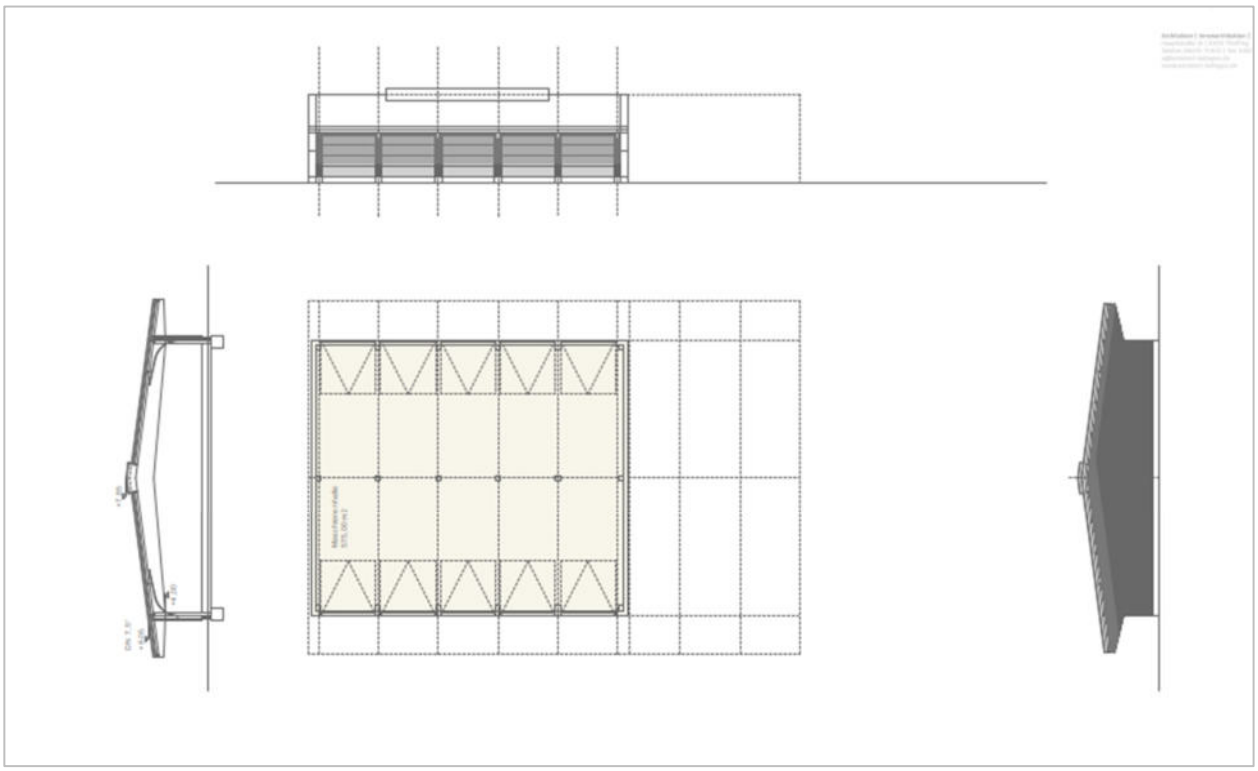
1.5. Maschinenhalle 1 (Grundriss / Ansicht / Schnitt)

Alle vier Baukörper werden mit Stahlbetonstützen als Tragkonstruktion errichtet. Die Galerien werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Belichtung erfolgt über Oberlichter und höher liegende Fensterbänder. Die Fassade wird als Holzfassade, alternativ als Metallfassade oder mit Metallpaneelen ausgebildet. Das Dach ist je nach Gebäude ein gedämmtes oder ungedämmtes Metall-Sandwich-Dach (z.B. Typ KALZIP). Hier kann durch den Systembau sehr leicht PV und Schneefang (ohne ein Durchstoßen der Dichtungsebene) etc. angebracht werden.



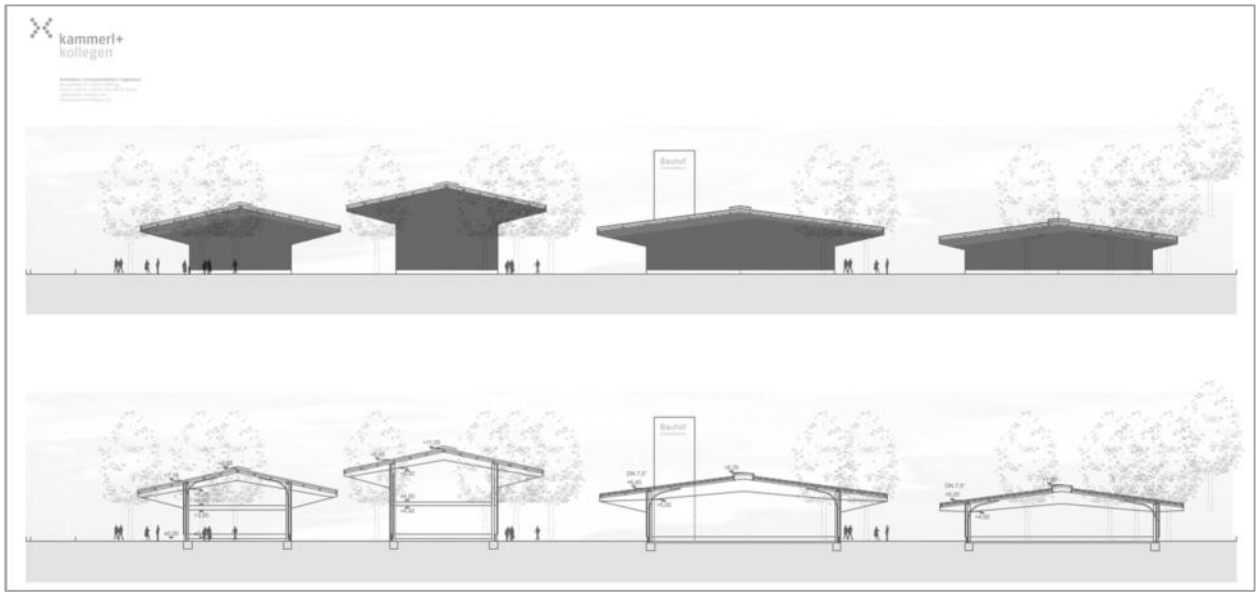
1.6. Maschinenhalle 2 (Grundriss / Ansicht / Schnitt)

Die Werkstatthallen werden über Betonwände in die notwendigen Brandabschnitte unterteilt. Die Maschinen- bzw. Lagerhalle wird über notwendige RWA Öffnungen im Dach entraucht. Alle Hallen entsprechen der Gebäudeklasse 3 und sind damit brandschutztechnisch ausreichend versorgt.



1.7. Bauhofgebäude Ensemble (Ansichten / Schnitte)

Durch die gewählte Bauweise wird eine für einen Bauhof anspruchsvolle skulpturale Holzarchitektur ermöglicht.





1.8. Bauhofgebäude (Vergleichsobjekte)












22
best
archi
tects
werkhof matzingen







1.9. Verwaltungsgebäude

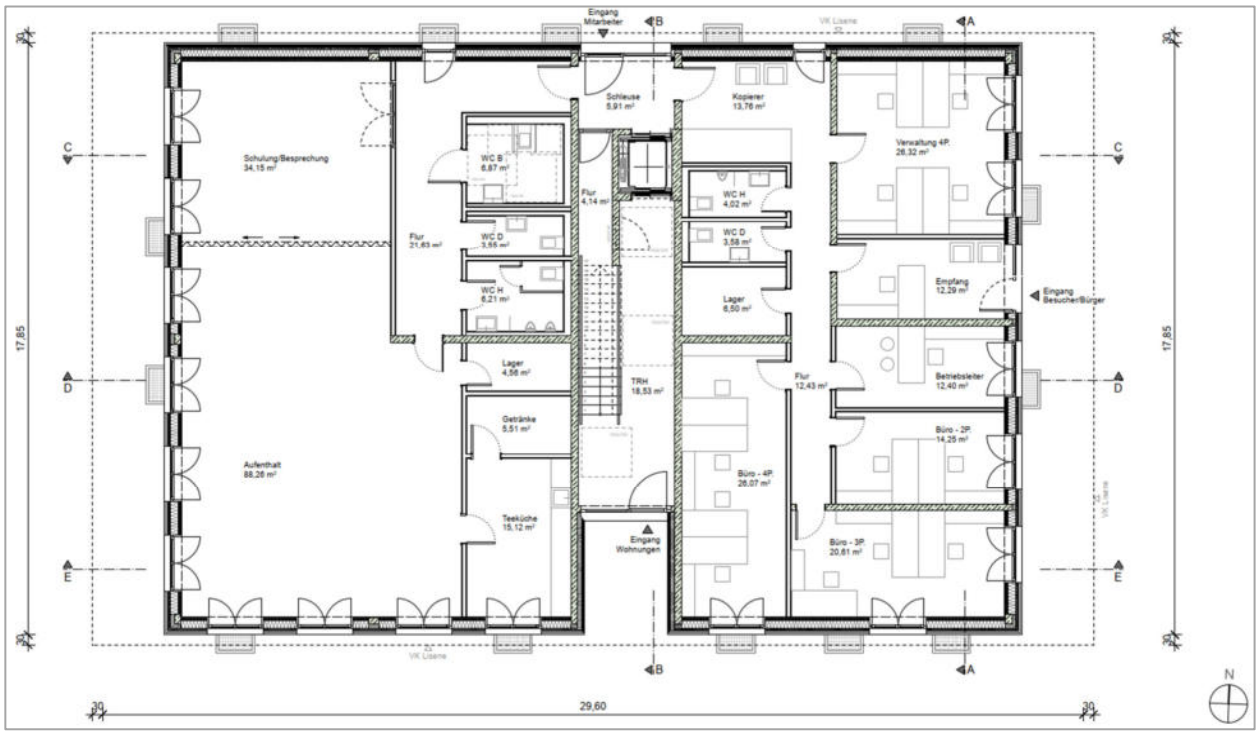
Das Büro- und Sozialgebäude beinhaltet vier Vollgeschosse und einen Keller.

Im Kellergeschoss sind alle Umkleiden, Wasch- und Trockenräume etc., sowie die Haustechnik für das Gebäude untergebracht. Im Erdgeschoss gibt es insgesamt drei separierte Eingänge, einen Zugang für die Bewohner der Obergeschosse, einen für die Besucher des Bauhofs und einen für die Mitarbeiter des Bauhofs. Neben den Verwaltungs- und Büroräumen befinden sich auch Aufenthalts- und Schulungsräume im Erdgeschoss.

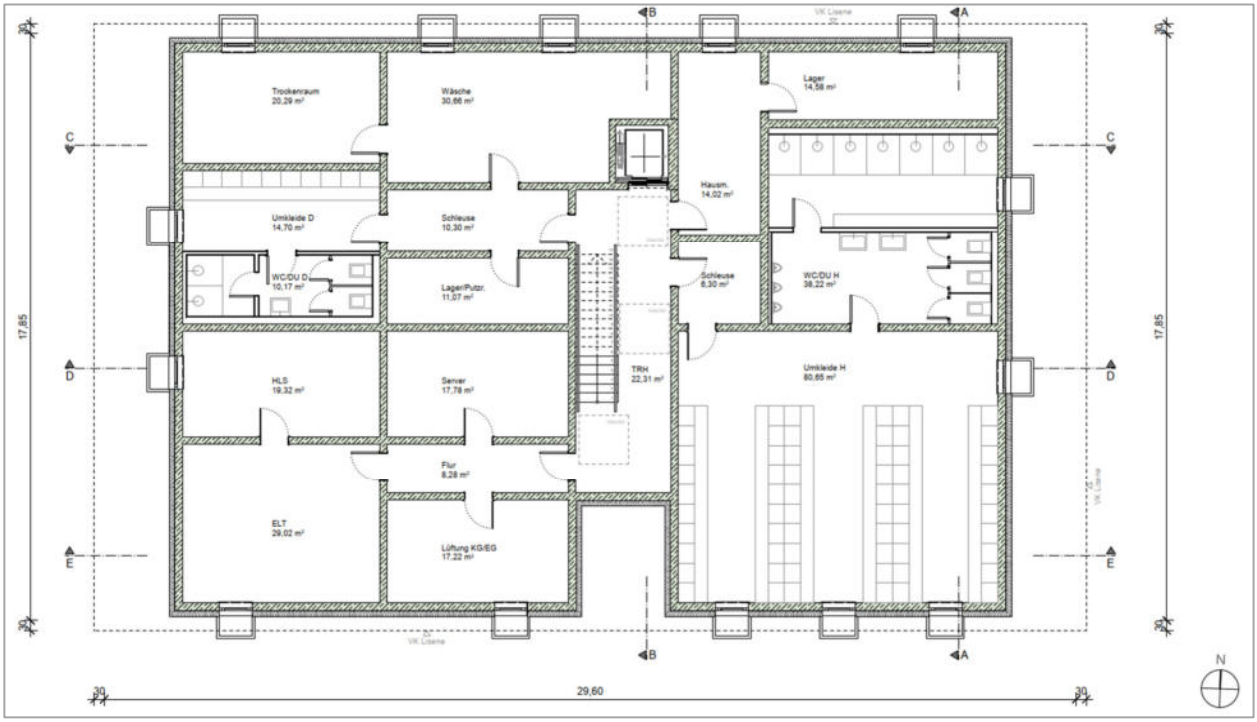




1.9.1. Verwaltungs- und Sozialräume (Erdgeschoss)



1.9.2. Umkleiden- und Technikräume (Kellergeschoss)



.

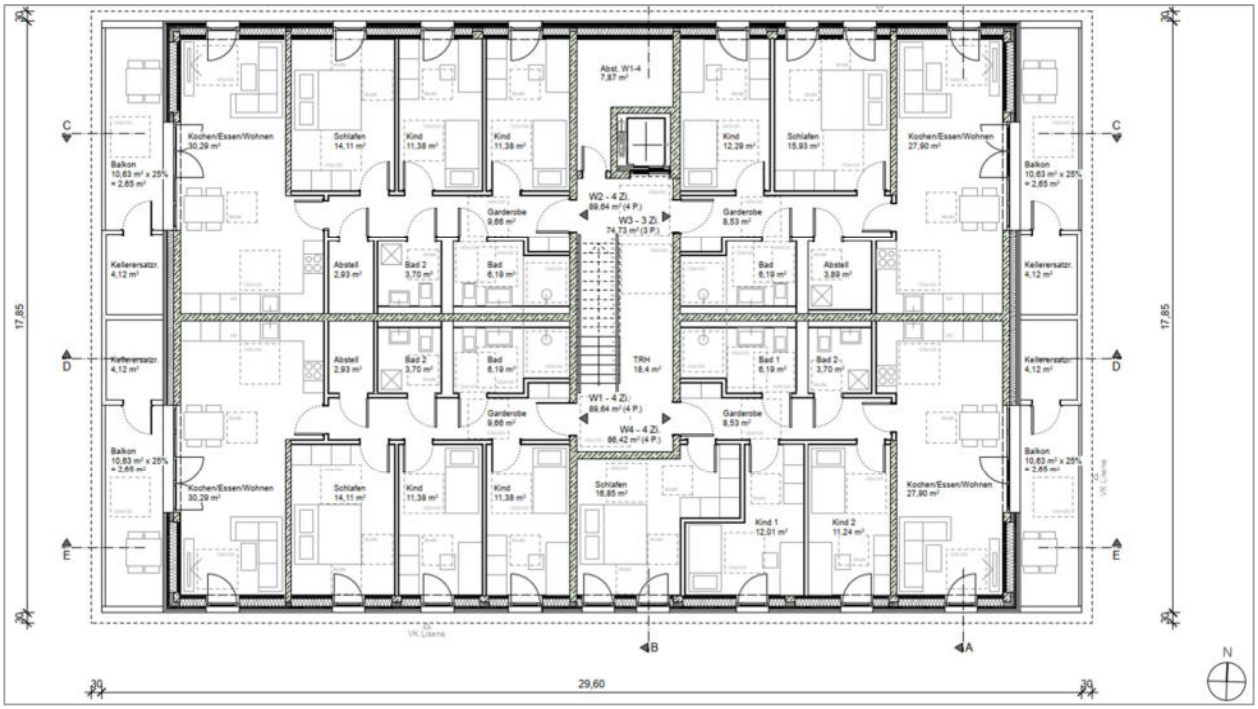
1.10. Wohngeschosse

1.10.1. Mustergrundriss

Mit drei 4- Zimmer Wohnungen (ca. 90 qm) und einer 3-Zimmer Wohnung (ca. 75 qm) auf einer Etage sind die drei Obergeschosse identisch aufgeteilt. Die 12 Wohnungen beinhalten jeweils einen Balkon inkl. Kellerersatzraum. Ein Zugang für die Wohnungen zum Keller ist nicht notwendig.

Alle Wohnungen entsprechen einer nach EOF förderfähigen Raumaufteilung bzw. Wohnungsgröße und können somit nach KommWFP gefördert werden.

Das Gebäude hat einen Aufzug und wird barrierefrei ausgeführt (ebenfalls Vorgabe nach EOF/ KommWFP).



1.10.2. Verwaltungs- und Wohngebäude: Ansichten



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West

Das Gebäude wird in Holzhybridbauweise im Neubaustandard EH 55 gem. GEG errichtet und mit einer Luftwärmepumpe beheizt.

Das Flachdach bietet Platz für eine große PV-Anlage, die das Haus versorgt.

Keller, Geschossdecken und Treppenhaus werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Fassaden werden in Holzrahmenbauweise erstellt und als fertige Elemente montiert

1.11. Verkehrsflächen/ Außenanlagen

Die Verkehrsfläche des Bauhofes wird asphaltiert. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über Entwässerungsrinnen und Rigolen im Untergrund.

Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen PKW-Stellplätze der Mitarbeiter des Bauhofs und der Bewohner der 12 Wohnungen, sowie die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Es wird eine Ersatzpflanzung auf einem anderen Grundstück erfolgen, um die Baumgruppe, die sich zentral auf dem Grundstück befindet, zu ersetzen.

Die Bäume, die das Grundstück einfassen, können komplett erhalten werden. Der im Westen angrenzende Grünstreifen bleibt unberührt, der landschaftlich geführte Weg in Richtung Bikepark muss angepasst werden.

2. Flächen

Folgende Flächenansätze ergeben sich aus der vorgelegten Konzeptplanung Planung. Dargestellt wird die Nutzfläche bzw. die Wohnfläche.

2.1. Werkstattgebäude 1

Werkstatt 1	Maurer/Tiefbau	EG	140,0 m²
		Galerie	65,0 m²
	Waschhalle	EG	90,0 m²
	Büro/Tech./Lager/WC H	EG	40,0 m²
	KFW Werkstatt	EG	275,0 m²
		Galerie	115,0 m²
	Gärtnerei	EG	275,0 m²
		Galerie	250,0 m²
	Winterlager	EG	65,0 m²
		1.OG	65,0 m²
		2.OG	65,0 m²
Summe Werkstatt 1			**1.445,0 m²**
Nebengebäude W1	HLS + ELT	EG	**40,0 m²**

2.2. Werkstattgebäude 2

Werkstatt 2	Lager / Büro	EG	25,0 m²
	Maler	EG	65,0 m²
		Galerie	30,0 m²
	Str. Markierung	EG	65,0 m²
		Galerie	65,0 m²
	Instandhaltung	EG	65,0 m²
		Galerie	65,0 m²
	Schreinerei	EG	205,0 m²
		Galerie	65,0 m²
	Schlosserei	EG	205,0 m²
		Galerie	65,0 m²
	Verkehrszeichen	EG	65,0 m²
		Galerie	65,0 m²
	Elektriker	EG	65,0 m²
	Lager/Büro	EG	60,0 m²
	Magazin	EG	100,0 m²
		Galerie	200,0 m²
Summe Werkstatt 2			**1.475,0 m²**
Nebengebäude W2	HLS + ELT	EG	**40,0 m²**

2.3. Maschinenhalle 1

Maschinenhalle 1		EG	**1.000,0 m²**
Nebengebäude H1	HLS + ELT	EG	**40,0 m²**
Technik Silo		EG	**40,0 m²**

2.4. Maschinenhalle 2

Maschinenhalle 2	EG	**575,0 m²**

2.5. Gesamtflächen Werkstätten und Maschinenhallen

Summe Werkstätten/Hallen	**4.495,0 m²**
Summe Nebengebäude	**160,0 m²**

2.6. Verwaltungs- und Sozialgebäude

Büro- und Sozialgebäude mit Wohnungen	TRH	KG	22,31 m²
	Schleuse	KG	10,30 m²
	Umkleide D	KG	14,70 m²
	WC/DU D	KG	10,17 m²
	Wäsche	KG	30,66 m²
	Trockenraum	KG	20,29 m²
	Lager/Putzraum	KG	11,07 m²
	Flur	KG	8,28 m²
	Server	KG	17,78 m²
	HLS	KG	19,32 m²
	ELT	KG	29,02 m²
	Lüftung KG/EG	KG	17,22 m²
	Schleuse	KG	6,30 m²
	Hausmeister	KG	14,02 m²
	Lager	KG	14,58 m²
	Umkleide H	KG	80,65 m²
	WC/DU H	KG	38,22 m²
	TRH	EG	18,53 m²
	Flur	EG	4,14 m²
	Schleuse	EG	5,91 m²
	Flur	EG	21,63 m²
	WC B	EG	6,87 m²
	WC D	EG	3,55 m²
	WC H	EG	6,21 m²
	Schulung/Besprechung	EG	34,15 m²
	Aufenthalt	EG	88,26 m²
	Lager	EG	4,56 m²
	Getränke	EG	5,51 m²
	Teeküche	EG	15,12 m²
	Kopierer	EG	13,76 m²
	WC H	EG	4,02 m²
	WC D	EG	3,58 m²
	Lager	EG	6,50 m²
	Flur	EG	12,43 m²
	Büro - 4 P.	EG	26,07 m²
	Büro - 3 P.	EG	20,61 m²
	Büro - 2 P.	EG	14,25 m²
	Betriebsleiter	EG	12,40 m²
	Empfang	EG	12,29 m²
	Verwaltung 4P.	EG	26,32 m²
Summe Büro - und Sozialgebäude			**731,6 m²**

2.7. Wohnungen

2.7.1. Wohnflächen (ohne Kellerersatzräume und Balkone)

Wohnung 1	1. OG	89,64 m²
Wohnung 2	1. OG	89,64 m²
Wohnung 3	1. OG	74,73 m²
Wohnung 4	1. OG	86,42 m²
Wohnung 5	2. OG	89,64 m²
Wohnung 6	2. OG	89,64 m²
Wohnung 7	2. OG	74,73 m²
Wohnung 8	2. OG	86,42 m²
Wohnung 9	3. OG	89,64 m²
Wohnung 10	3. OG	89,64 m²
Wohnung 11	3. OG	74,73 m²
Wohnung 12	3. OG	86,42 m²
Summe Wohnungen		**1.021,3 m²**

2.7.2. Erschließung und Nebenräume

TRH	1.OG	18,40 m²
Abst. 1-4	1.OG	7,87 m²
TRH	2.OG	18,40 m²
Abst. 5-8	2.OG	7,87 m²
TRH	3.OG	18,40 m²
Abst. 9-12	3.OG	7,87 m²
Summe Erschl./Nebenräume		**78,8 m²**

2.8. Gesamtflächen Verwaltungs- und Wohngebäude

Summe Büro- und Sozialgebäude mit Wohnungen	**1.831,7 m²**

3. Kosten

Folgende Kostenerwartungen können der Planung auf der Grundlage der jetzt absehbaren Quantitäten und Qualitäten sowie des derzeitigen Kostengefüges zugeordnet werden.

Die Kosten der in der Planung dargestellten PV-Anlagen, Eingriffe in den westlichen Grünstreifen (Anpassen des Weges) sowie etwaige Ersatzpflanzungen für gerodete Flächen sind in den Kosten nicht enthalten.

Der Kostenvorschau liegen die bei aktuell durchgeführten Projekten erzielten Echtkosten (ohne Risikozuschläge) zu Grunde.

3.1. Kosten Planung und Ausführung

Die beiliegende Kostenschätzung enthält die Kosten der Kostengruppen 200-700, es sind Bruttopreise ausgewiesen.

3.1.1. Werkstattgebäude 1

Kostenschätzung FFB Bauhof Werkstatt 1

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 12.09.2024
Gesamt, Netto	**2.875.446,00 €**	
zzgl. MwSt.:	546.334,74 €	
Gesamt, Brutto	**3.421.780,74 €**	**Anlage 1**

3.1.2. Werkstattgebäude 2

Kostenschätzung FFB Bauhof Werkstatt 2

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 12.09.2024
Gesamt, Netto	**2.664.996,00 €**	
zzgl. MwSt.:	506.349,24 €	
Gesamt, Brutto	**3.171.345,24 €**	**Anlage 2**

3.1.3. Maschinenhalle 1

Kostenschätzung FFB Bauhof Halle 1

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 12.09.2024
Gesamt, Netto	**1.767.420,00 €**	
zzgl. MwSt.:	335.809,80 €	
Gesamt, Brutto	**2.103.229,80 €**	**Anlage 3**

3.1.4. Maschinenhalle 2

Kostenschätzung FFB Bauhof Halle 2

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 12.09.2024
Gesamt, Netto	**855.486,00 €**	
zzgl. MwSt.:	162.542,34 €	
Gesamt, Brutto	**1.018.028,34 €**	**Anlage 4**

3.1.5. Verwaltungs- und Sozialgebäude

Kostenschätzung FFB Büro- und Sozialgebäude Bauhof

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 09.09.2024
Gesamt, Netto	**2.409.462,00 €**	
zzgl. MwSt.:	457.797,78 €	
Gesamt, Brutto	**2.867.259,78 €**	**Anlage 5a**

3.1.6. Verwaltungs- und Sozialgebäude inkl. dreier Wohnetagen

Kostenschätzung FFB Büro- und Sozialgebäude Bauhof, inkl. 3 Wohnetagen

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 09.09.2024
Gesamt, Netto	**4.768.068,00 €**	
zzgl. MwSt.:	905.932,92 €	
Gesamt, Brutto	**5.674.000,92 €**	**Anlage 5b**

3.1.7. Außenanlagen Bauhof

Kostenschätzung FFB Außenanlagen Bauhof

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 09.09.2024
Gesamt, Netto	**1.566.000,00 €**	
zzgl. MwSt.:	297.540,00 €	
Gesamt, Brutto	**1.863.540,00 €**	**Anlage 6**

3.1.8. Außenanlagen Verwaltungs- und Sozialgebäude

Kostenschätzung FFB Außenanlage Büro- und Sozialgebäude

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)		Planstand: Konzept 09.09.2024
Gesamt, Netto	**396.000,00 €**	
zzgl. MwSt.:	75.240,00 €	
Gesamt, Brutto	**471.240,00 €**	**Anlage 7**

3.2. Gesamtkosten und Kostenvergleich zu Projektentwicklung Stadt FFB

Es ergeben sich folgende Gesamtkosten im auf die Baukörper bezogenen Vergleich zu den von der Stadt in der Projektentwicklung ausgewiesenen Kosten. Verglichen werden die jeweiligen Kostenansätze ohne Risikozuschläge. Bei nicht gesondert beplanten Sonderobjekten (z.B. Schüttgutboxen wurde die Ansätze aus der Projektentwicklung Stadt verwendet.

	Kostenschätzung KK	Kostenschätzung Stadt FFB
Werkstatt 1 *(Anlage 1)*	3.421.780,74 €	6.957.686,51 €
Werkstatt 2 *(Anlage 2)*	3.171.345,24 €	
Halle 1 *(Anlage 3)*	2.103.229,80 €	1.518.666,66 €
Halle 2 *(Anlage 4)*	1.018.028,34 €	1.055.377,81 €
Carport an Werkstätten	*in Vordächern/Hallen enthalten*	491.109,40 €
Anhängerunterstand	*in Vordächern/Hallen enthalten*	188.888,23 €
Lager-Galerie Werkstätten	*in Werkstätten enthalten*	676.644,44 €
Lagerhalle	*in Werkstätten/Hallen enthalten*	1.353.288,88 €
Schüttgutboxen	96.649,85 €	96.649,85 €
Containerplatz	28.090,31 €	28.090,31 €
Summe Hallen	**9.839.124,28 €**	12.366.402,09 €
Büro- und Sozialgebäude *(Anlage 5a)*	**2.867.259,78 €**	3.273.039,54 €
Überdachung Werkhof	*in Vordächern enthalten*	606.134,99 €
Außenanlagen *(Anlage 6)*	**1.863.540,00 €**	2.087.004,66 €
zentrale Wärmeversorgung	*in Werkstätten/Hallen enthalten*	1.042.400,00 €
Medienanschl. / Grundstücksanschl.	*in Werkstätten/Hallen/Außenanl. enthalten*	80.000,00 €
Gesamt:	**14.569.924,06 €**	19.454.981,28 €
Optional:		
Wohnetage, eine Etage (vgl. Anlage 5b)	935.580,38 €	1.381.420,72 €
Außenanlagen Wohnen (Anlage 7)	471.240,00 €	188.949,36 €
Gesamt mit Büro-/Sozialgebäude inkl. 3 Wohnetagen + Außenanl.:	**17.847.905,20 €**	23.788.192,80 €
Optional:		
Grünzug zu Feuerwehr	429.624,58 €	429.624,58 €
3. Reserve-Lager-Galerie	351.966,52 €	351.966,52 €
Silo und Soleaufbereitung	1.700.000,00 €	1.700.000,00 € *(bereits in Haushalt eingestellt)*

3.3. Kosten, Einsparpotenziale

Eine erhebliche Kostenreduzierung wäre möglich durch eine Ausführung aller Fassaden der Werkstätten/ Maschinenhallen in Metall (Typ KALZIP) oder eine Ausführung aller Fassaden und Dächer der Werkstätten/ Maschinenhallen in Metallpaneelen:

3.3.1. Fassade

	Reduzierung durch Metallfassade (z.B. Typ KALZIP)
Werkstatt 1	-156.825,00 €
Werkstatt 2	-123.250,00 €
Halle 1	-86.700,00 €
Halle 2	-44.625,00 €
Summe (netto)	-411.400,00 €
Summe (brutto)	**-489.566,00 €**

Reduzierung durch Metallpaneele als Fassade
-253.687,50 €
-199.375,00 €
-127.500,00 €
-65.625,00 €
-646.187,50 €
-768.963,13 €

3.3.2. Dach

Reduzierung durch Metallpaneele als Dach
-110.250,00 €
-110.250,00 €
-76.000,00 €
-33.800,00 €
-330.300,00 €
-393.057,00 €

4. Die Rolle der WBG als Generalübernehmer (Baubetreuung, Planung und Ausführung)

4.1. Leistungsumfang

4.1.1. Baubetreuung

Die WBG übernimmt allumfassend die Bauherrnaufgabe. Dies beinhaltet insbesondere folgende Leistungen und Maßnahmen:

Organisation

Beauftragung und Strukturierung Datenraum, IT-Struktur, Teamorganisation, Projektkommunikation, Terminplanung, projektbezogene Versicherungen, Winterdienst, projektbezogene Rechts- und Steuerberatung

Qualitäten

Städtebaulicher Entwurf, Entwicklung Architektur und Nachhaltigkeitskonzept, Grundrisskonzept in Abstimmung mit Förderbehörde, Freianlagenkonzept, Material- und Farbkonzept

Förderung und Finanzierung

immobilienwirtschaftliche Projektkalkulation, Fremdfinanzierung, Förderungen (insbesondere EOF und KommWFP), Bearbeitung des Förderantrags, Förderfinanzierung Bayern LaBo, Prüfung Förderbescheid, Verhandlung und Unterzeichnung Finanzierungsverträge, Grundschuldbestellung, Rechnungsprüfung, Darlehensabruf, Verwendungsnachweis

Vergabe- und Vertragsmanagement

Ausschreibung und Einholung Angebote Projektbeteiligte Planung und Ausführung, Qualitätskontrolle Leistungsverzeichnisse, Begleitung Bietergespräche, Wertung der Angebote, Individualisierung der Verträge auf Projektbeteiligte, Verhandlung und Ausfertigung Verträge, Vergabevermerke

Kostenplanung und -verfolgung

Kostenprognose, -schätzung und -berechnung gem. DIN 276, Budgetbildung – und -verfolgung, Rechnungsprüfung und -auszahlung, Kostenkontrolle

Terminplanung und -verfolgung

Erstellung und Fortschreibung Rahmenterminplan, Umsetzung in Verträge, Monitoring Detailterminplanung, Terminverfolgung

Planung und Genehmigung

Zusammenstellung des Planungsteams, Kick-off Planungsteam, Betreuung Vermessungsarbeiten und Bodengutachten, Organisation und Leitung Planer-Jourfixe, Bauherrnentscheidungen, Planungsfreigaben, kooperative Abstimmung Bauantrag mit Genehmigungsbehörde, Besprechung genehmigungsrelevanter Inhalte, Nachbarbeteiligung, Abstimmung mit der Förderbehörde, Zusammenführung der Genehmigungsplanung, Bearbeitung der Genehmigungsunterlagen, Prüfung der Baugenehmigung, Begleitung Ausführungsplanung

Ausführung

Baustellensicherung, Baubesprechungen, Qualitätskontrolle Bauleitung, Nachtragsprüfung und -verhandlung, Teilnahme an Abnahmen, baustellenbezogener Schriftverkehr

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

projektbezogene Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Konzeption und Umsetzung der Bürgerbeteiligung

4.1.2. Planung und Ausführung

Die WBG übernimmt die Planung und Ausführung aller erforderlichen Leistungen.

4.1.3. Räumlicher Umgriff

Die WBG kann die vorbeschriebenen Leistungen für das gesamte Projekt, ebenso aber auch nur für das Verwaltungs- und Wohngebäude übernehmen.

4.2. Vergütung der Leistungen der WBG

4.2.1. Baubetreuung

Gemäß Beschlusslage der WBG (siehe zuletzt Gesellschafterversammlung vom 09.05.2023) sind durch den projektbetreibenden Gesellschafter im Rahmen einer Projektabwicklung durch die WBG 12 % der Netto-Baukosten KGR 200-700 als interne Vergütung für die Baubetreuungstätigkeit der WBG zu leisten.

Bei einer Übernahme auch der Baubetreuung für das Teilprojekt Bauhof wären hier sicherlich sachgerechte Abschläge vorzunehmen, über welche noch zu verhandeln wäre.

Bezogen nur auf das Teilprojekt Verwaltungs- und Wohngebäude ergäbe sich eine Vergütung für die Baubetreuung in Höhe von 743.574,15 € brutto.

4.2.2. Planung und Ausführung

Die tatsächlich anfallenden Kosten der Planung und Ausführung würde die WBG ohne Aufschläge an die Stadt weiterberechnen.

5. Finanzierung

Die benannten Kosten können wie folgt finanziert werden.

5.1. Finanzierung Bauhof

Die Finanzierung der auf den Bauhof entfallenden Leistungen erfolgt nach unserem Kenntnisstand aus dem Haushalt oder über Kreditaufnahme.

5.2. Finanzierung Verwaltungs- und Wohngebäude (KommWFP, Aufteilung in Teilprojekte)

Die Kosten des Verwaltungs- und Wohngebäudes samt zugehörigen Außenanlagen könnte für den Wohnanteil über das Kommunale Wohnungsbauförderprogramm (KommWFP) finanziert werden:

5.2.1. Flächenanteil Teilprojekt Verwaltungs- und Wohngebäude

Es ergibt sich für das Teilprojekt Verwaltungs- und Wohngebäude folgender Flächenanteil:

Whg 1-12		1021,30
Erschl./NR		78,80
Summe Wohnfläche inkl. Garagen		**1100,10**
Verwaltungs- und Sozialgebäude		731,60
Summe Verwaltungs- und Sozialgebäude		**731,60**
Gesamtsumme Nutzungsfläche ohne NFL		**1831,70**
Wohnanteil	**1100,10**	**60%**
Verwaltungs- und Sozialgebäudetei	731,60	**40%**

5.2.2. Zuwendungsfähige Gesamtkosten

Es ergeben sich demnach insoweit zuwendungsfähige Gesamtkosten in Höhe von **4.632.870,76 €** (= Gesamtkosten Verwaltungs- und Wohngebäude inklusive Grundstück * 0,6):

005 Bauhof mit Verwaltungs- und Wohngebäude
Projektdatenblatt

Projektdaten:			Wohnungen	Hinweis
Flächenzusammenstellung			60%	
Grundstücksfläche		2500,00 m²	1500,00 m²	
Wohnfläche (inkl. 25 % Balkone)			1021,30 m²	
Anzahl der Wohnungen			12 Stück	
Anzahl der Stellplätze			24 Stück	
Kostenaufstellung- und Aufteilung			**Wohnungen**	
Anteil Wohnfläche		1100,10 m²	60,00%	gemäß Flächenberechnung
Flächenaufteilung Grundstück		2500,00 m²	1500,00 m²	
Verkehrswert des Grundstücks	610	1.525.000,00 €	915.000,00 €	Annahme 610 Euro/m² gem. WGA Waldfriedhof-Fläche (inkl. Abzug für Mietpreisbindung+Mietwohnungsbau)
Kosten gesamt inkl. 3 Wohnetagen und Außenanlagen		6.145.240,92 €	3.687.144,55 €	
KGR 700 (gemäß II. BV) Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten	1%	51.210,34 €	30.726,20 €	wird aus Faktor x Summe KGR 300-500 errechnet
Gesamtprojektkosten gerundet		**7.721.451,26 €**	**4.632.870,76 €**	
Baubetreuungskosten WBG (brutto) zu vergüten:	12%	743.574,15 €		
abzgl. KGR 700 (gemäß 2. BV) - siehe oben		- 51.210,34 €		
Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten)		**8.413.815,07 €**		
Berechnung KommWFP				
zuwendungsfähige Gesamtkosten			**4.632.870,76 €**	

5.2.3. Eigenanteil KommWFP (mind. 10 %)

Ausgehend von der dem Teilprojekt zuzuordnenden Grundstücksgröße und einem konservativ geschätzten Bodenrichtwert von € 610.-/ m² ergibt sich ein Grundstückswert in Höhe von **915.000.- €**.

Der Wert der Grundstückeinbringung als Eigenanteil (19,75%) übersteigt demnach den Mindestanteil (10 %) wesentlich.

5.2.4. Zuschuss KommWFP (35 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)

Seit 2024 kann der Zuschuss, soweit mindestens 60 % der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt sind, um bis zu 5 %-Punkte erhöht werden. Wir sind in der folgenden Berechnung von der Inanspruchnahme dieses zusätzlichen Zuschusses ausgegangen.

Basierend auf den zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 4.632.870,76 € ergibt sich ein Zuschuss in Höhe von **1.621.500.- €.**

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Teilen. Der Abruf des 1. Teils kann mit Fertigstellung des Rohbaus (Rohbau mit Dacheindeckung) erfolgen. Der Abruf des 2. Teils erfolgt nach dem Verwendungsnachweis.

5.2.5. Zinsverbilligtes Darlehen KommWFP (max. 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)

Basierend auf den Zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 4.632.870,76 € ergibt sich ein maximales Darlehen in Höhe von 2.548.000.- €. Nach Abzug des Eigenanteils sowie des Zuschusses verbleibt ein Finanzierungsbedarf für das zinsverbilligte Darlehen in Höhe von **2.096.370,76 €**.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in zwei Raten. Der Abruf der 1. Rate (50 %) ist direkt nach Abschluss des Darlehensvertrags möglich. Der Abruf der 2. Rate (50 %) muss innerhalb eines Jahres nach Darlehensabschluss erfolgen. Bei der Zinsfestlegung gilt nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder Bewilligung, sondern der Zeitpunkt des jeweiligen Ratenabrufs – ggfs. abweichend zwischen erster und zweiter Rate.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind nachfolgende Varianten zum Zinssatz des KommWFP-Darlehens veröffentlicht.

Zinssatz	nom.	eff.	Tilg. in %*	Stand
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm*				
Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	0,30	0,30	11,11	19.09.2024
Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	1,55	1,56	5,26	19.09.2024
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	1,15	1,16	3,45	19.09.2024
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	2,00	2,02	3,45	19.09.2024
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 30 Jahre	2,20	2,22	3,45	19.09.2024

5.2.6. Gesamtfinanzierungsberechnung

Es ergibt sich folgende Gesamtfinanzierungsberechnung:

Berechnung KommWFP				
zuwendungsfähige Gesamtkosten			4.632.870,76 €	
Eigenleistung/Grundstöck (mind. 10 %)	19,75%		915.000,00 €	Eigenanteilfaktor wird errechnet
Zuschuss KommWFP inkl. 5 % Daseinsvorsorge 35 % der förderfähigen Kosten	35,00%		1.621.500,00 €	wird errechnet, abgerundet auf volle 100er
Darlehen KommWFP (max. 55 % der förderfähigen Kosten)	55,00%		2.548.000,00 €	max. Darlehenshöhe wird errechnet, abgerundet auf volle 100er
beanspuchtes Darlehen KommWP	45,25%		2.096.370,76 €	
Konditionen Stand 19.9.2024			30 Jahre	lt. Bayern Labo
KommWFP Zins nom. (tilgungsfrei 1 Jahr)			2,20%	aus Bayern Labo eintragen
KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)			3,45%	aus Bayern Labo eintragen

5.3. Aufwands-, Ertrags- und Liquiditätsrechnung Wohngebäude

5.3.1. Anzunehmende Miete – Wohnraum

Die Vermietung soll an Haushalte erfolgen, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Es ist kein Wohnberechtigungsschein notwendig. Die einzelnen Wohnungen können auch zu unterschiedlichen Preisen vermietet werden – es obliegt der Festlegung durch die Stadt in Eigenverantwortung. Als Anhaltswert werden die Kosten herangezogen, die das Jobcenter für die Unterkunft übernehmen würde. Aus nachfolgender Grafik ergibt sich für Zone 1 – Stadt Fürstenfeldbruck ein **durchschnittlicher Mietpreis von 12,30 Euro/m²**.

Mieterhöhungen sind nach Ablauf von 5 Jahren und im Anschluss daran maximal alle 3 Jahre in Höhe von 7,5 % zulässig.

5.3.2. Anzunehmende Miete – Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen wurden **40,00 Euro je Stellplatz** angenommen.

Mieterhöhungen sind nach Ablauf von 5 Jahren und im Anschluss daran maximal alle 3 Jahre in Höhe von 7,5 % zulässig.

5.3.3. Bewirtschaftungskosten

Gemäß den Richtlinien zum KommWFP werden keine Bewirtschaftungskosten angesetzt.

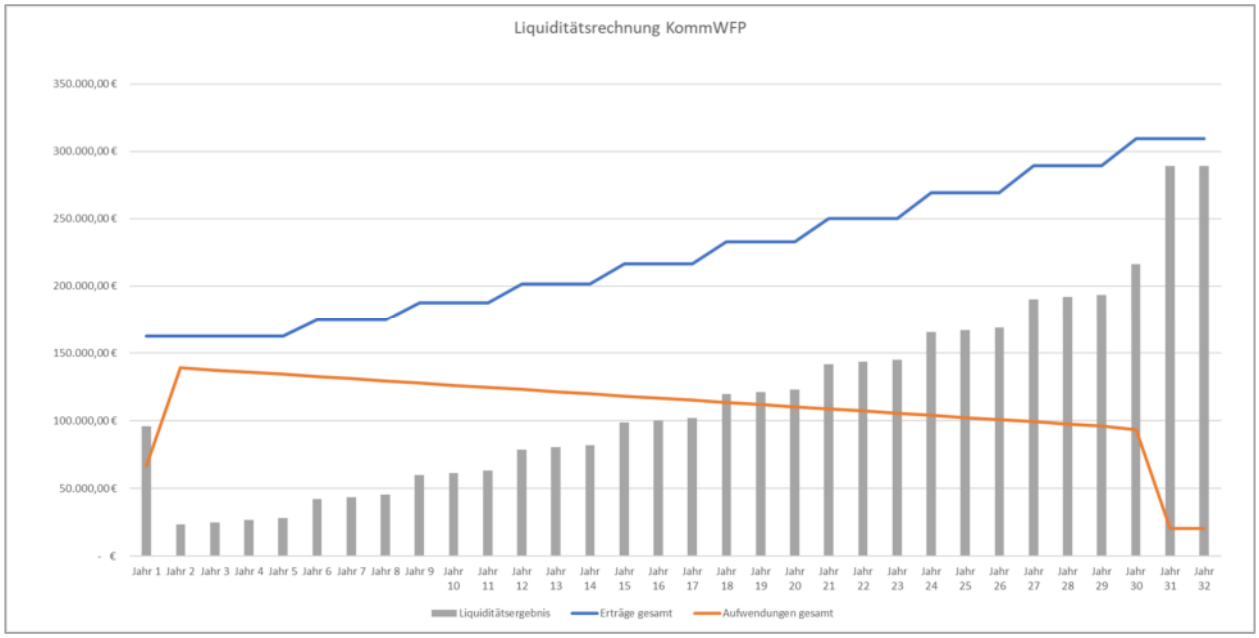
In Anlehnung an die Einkommensorientierte Förderung werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von **20,00 €/m² Wohnfläche** als realistisch angesehen und beinhalten Mietausfallwagnis sowie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

5.3.4. Auftrags-, Ertrags- und Liquiditätsrechnung

Es ergibt sich ausgehend von einer Volltilgung in 30 Jahren mit Zinsbindung während des gesamten Zeitraums und einem Zinssatz von aktuell 2,2% nachfolgende dreißigjährige Auftrags-, Ertrags- und Liquiditätsrechnung:

Projekt:	005 Bauhof mit Verwaltungs- und Wohngebäude					
Thema:	Jährliche Liquiditätsrechnung					
		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	150.743,88 €	150.743,88 €	150.743,88 €	150.743,88 €	150.743,88 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	11.520,00 €	11.520,00 €	11.520,00 €	11.520,00 €	11.520,00 €
Erträge gesamt		**162.263,88 €**	**162.263,88 €**	**162.263,88 €**	**162.263,88 €**	**162.263,88 €**
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	20.426,00 €	20.426,00 €	20.426,00 €	20.426,00 €	20.426,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins nom. (tilgungsfrei 1 Jahr)	46.120,16 €	46.120,16 €	44.529,01 €	42.937,87 €	41.346,72 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	72.324,79 €	72.324,79 €	72.324,79 €	72.324,79 €
Aufwendungen gesamt		**66.546,16 €**	**138.870,95 €**	**137.279,80 €**	**135.688,66 €**	**134.097,51 €**
Liquiditätsergebnis		**95.717,72 €**	**23.392,93 €**	**24.984,08 €**	**26.575,22 €**	**28.166,37 €**

Die Aufwände können zu jeder Zeit durch die Erträge refinanziert werden:



Der Gesamtertrag des Projektes stellt sich bezogenen auf den Betrachtungszeitraum wie folgt dar:

Projekt:	005 Bauhof mit Verwaltungs- und Wohngeb	
Thema:	Jährliche Liquiditätsrechnung	
		Summe Jahre 1-30
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	
Erträge	Mieterträge Stellplätze	
Erträge gesamt		**6.587.473,59 €**
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	
Aufwendungen	KommWFP Zins nom. (tilgungsfrei 1 Jahr)	
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	
Aufwendungen gesamt		**3.446.750,42 €**
Liquiditätsergebnis		**3.140.723,17 €**

6. Rahmentermine

Auf Grundlage der aktuell erkennbaren Projektparameter könnte das Projekt – in Abhängigkeit von entsprechenden Entscheidungen der Stadt Fürstenfeldbruck – in folgendem zeitlichem Gefüge umgesetzt werden.

6.1. Gremienbefassung/ Vertragsabschluss

Die Gremienbefassung und ein Vertragsabschluss könnten bis Ende des Jahres 2024 erfolgen.

6.2. Planung mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan

Für die Eingabeplanung inklusive Berücksichtigung des parallel zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sehen wir einen Zeitraum von ca. 1 bis 1,5 Jahren. Zeitlich begrenzender Faktor dürfte hier der vorhabenbezogene Bebauungsplan sein.

Anschließend könnte auf der Grundlage der dann vorliegenden Kostenberechnung die endgültige Durchführungsentscheidung getroffen werden.

6.3. Planung Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) und 6 (Vorbereitung der Vergabe)

Parallel zur Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Baugenehmigungsverfahren (dann Freistellung) könnte die Planung in den Leistungsphasen 5 und 6 in einem Zeitraum von ca. 6 Monaten erfolgen.

6.4. Baustart, Bauzeit

Ein Baustart könnte demnach ca. 2 Jahre nach Vertragsabschluss erfolgen. Wir rechnen mit einer Bauzeit von 20-22 Monaten.

6.5. Fertigstellung

Die Inbenutzungnahme des Projektes könnte demnach zum Jahresende 2028 erfolgen.

Wir freuen uns darauf, unsere Machbarkeitsstudie in Ihren Gremien vorstellen zu dürfen. Noch mehr freuen wir uns auf eine gemeinsame Projektumsetzung zum Wohl der Fürstenfeldbrucker Bevölkerung.

Mit besten Grüßen

Dr. Christoph Maier Regina Faber

BV FFB | Kostenübersicht Bauhof

Stand: 16.09.2024

Alle Kostenangaben sind brutto-Preise.
Enthaltene Kostengruppen siehe Anlagen.

	Kostenschätzung KK	Kostenschätzung Stadt FFB	
Werkstatt 1 *(Anlage 1)*	3.421.780,74 €	6.957.686,51 €	
Werkstatt 2 *(Anlage 2)*	3.171.345,24 €		
Halle 1 *(Anlage 3)*	2.103.229,80 €	1.518.666,66 €	
Halle 2 *(Anlage 4)*	1.018.028,34 €	1.055.377,81 €	
Carport an Werkstätten	*in Vordächern/Hallen enthalten*	491.109,40 €	
Anhängerunterstand	*in Vordächern/Hallen enthalten*	188.888,23 €	
Lager-Galerie Werkstätten	*in Werkstätten enthalten*	676.644,44 €	
Lagerhalle	*in Werkstätten/Hallen enthalten*	1.353.288,88 €	
Schüttgutboxen	96.649,85 €	96.649,85 €	*(Annahme Kostens. Stadt FFB)*
Containerplatz	28.090,31 €	28.090,31 €	*(Annahme Kostens. Stadt FFB)*
Summe Hallen	**9.839.124,28 €**	12.366.402,09 €	
Büro- und Sozialgebäude *(Anlage 5a)*	**2.867.259,78 €**	3.273.039,54 €	
Überdachung Werkhof	*in Vordächern enthalten*	606.134,99 €	
Außenanlagen *(Anlage 6)*	**1.863.540,00 €**	2.087.004,66 €	
zentrale Wärmeversorgung	*in Werkstätten/Hallen enthalten*	1.042.400,00 €	
Medienanschl. / Grundstücksanschl.	*in Werkstätten/Hallen/Außenanl. enthalten*	80.000,00 €	
Gesamt:	**14.569.924,06 €**	19.454.981,28 €	
Optional:			
Wohnetage, eine Etage (vgl. Anlage 5b)	935.580,38 €	1.381.420,72 €	
Außenanlagen Wohnen (Anlage 7)	471.240,00 €	188.949,36 €	
Gesamt mit Büro-/Sozialgebäude inkl. 3 Wohnetagen + Außenanl.:	**17.847.905,20 €**	23.788.192,80 €	

Optional:			
Grünzug zu Feuerwehr	429.624,58 €	429.624,58 €	*(Annahme Kostens. Stadt FFB)*
3. Reserve-Lager-Galerie	351.966,52 €	351.966,52 €	*(Annahme Kostens. Stadt FFB)*
Silo und Soleaufbereitung	1.700.000,00 €	1.700.000,00 € *(bereits in Haushalt eingestellt)*	*(Annahme Kostens. Stadt FFB)*

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Bauhof Werkstatt 1

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 12.09.2024

Gesamt, Netto	**2.875.446,00 €**
zzgl. MwSt.:	546.334,74 €
Gesamt, Brutto	**3.421.780,74 €**

Anlage 1

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**2.191.205,00 €**
310	**Baugrube**			**58.000,00 €**
311	Baugrubenherstellung	2.000,000 m³	29,00 €	58.000,00 €
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**293.090,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	525,000 m³	35,00 €	18.375,00 €
3212	Geotextil	1.000,000 m²	1,50 €	1.500,00 €
322	Flachgründungen			
3221	Einzelfundamente	25,000 m³	316,00 €	7.900,00 €
3222	Streifenfundamente	40,000 m³	316,00 €	12.640,00 €
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	1.000,000 m²	75,00 €	75.000,00 €
3242	Dämmung unter Bodenplatte 12cm	1.300,000 m²	40,00 €	52.000,00 €
3244	Bewehrungsstahl	33,500 t	1.750,00 €	58.625,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	1.000,000 m²	10,00 €	10.000,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	110,000 m²	30,00 €	3.300,00 €
3252	Glätten der Bodenplatte	830,000 m²	25,00 €	20.750,00 €
3253	Feinstein	110,000 m²	100,00 €	11.000,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	m²	60,00 €	
3525	Pflasterbelag	m²	65,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	1.100,000 m²	20,00 €	22.000,00 €
330	**Außenwände**			**980.790,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Stb.-Beton 25cm	100,000 m²	125,00 €	12.500,00 €
	Sockel EG	100,000		
3312	Bewehrungsstahl	10,000 t	1.750,00 €	17.500,00 €
3313	Holzfassade	1.845,000 m²	250,00 €	461.250,00 €
332	Nichttragende Außenwände			
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 30/30	220,000 m	225,00 €	49.500,00 €
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	245,000 m²	500,00 €	122.500,00 €
3342	Haustür	20,000 m²	1.000,00 €	20.000,00 €
3343	Oberlicht	215,000 m²	500,00 €	107.500,00 €
3344	Sektionaltor	325,000 m²	500,00 €	162.500,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3351	Dämmung Sockel 16cm	100,000 m²	50,00 €	5.000,00 €
3352	WDVS 18cm MiWo auf Beton	m²	135,00 €	
3353	Malerarbeiten	1.845,000 m²	12,00 €	22.140,00 €
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	m²	15,00 €	
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	m²	55,00 €	
3363	Malerarbeiten	50,000 m²	8,00 €	400,00 €
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			
3381	Sonnenschutz Rollladen	m²	160,00 €	
339	Außenwände, sonstiges			
3391	Lichtschächte	Stk	1.500,00 €	
340	**Innenwände**			**107.425,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 25	375,000 m²	125,00 €	46.875,00 €
3412	Stützen Stb 30/30	50,000 m	225,00 €	11.250,00 €
3414	Bewehrungsstahl	13,000 t	1.750,00 €	22.750,00 €
342	Nichttragende Innenwände			
3421	GK-Wände	200,000 m²	70,00 €	14.000,00 €
343	Innenstützen Stb 30/30	m	180,00 €	
344	Innentüren und -fenster			
3441	Wohnungseingangstüren	m²	700,00 €	
3442	Innentüren	7,000 Stk	550,00 €	3.850,00 €
3443	Brandschutztüren	2,000 Stk	2.250,00 €	4.500,00 €
345	Innenwandbekleidung			
3452	Fliesenarbeiten	10,000 m²	100,00 €	1.000,00 €
3453	Innenputzarbeiten	m²	20,00 €	
3456	Malerarbeiten	400,000 m²	8,00 €	3.200,00 €
346	Elementierte Innenwände			
3461	Glaswände	m²	450,00 €	
349	Innenwände, sonstiges			
350	**Decken**			**145.650,00 €**
351	Deckenkonstruktionen			
3511	Holzbalken-Decke	50,000 m³	1.100,00 €	55.000,00 €
3512	Bewehrungsstahl	t	1.750,00 €	
3515	Leichtbautreppe	4,000 Stk	5.000,00 €	20.000,00 €
3517	Balkone/Loggia	m²	250,00 €	
352	Deckenbeläge			
3521	Estrich schwimmend + 6cm WD	m²	30,00 €	
3522	Abdichtung/Dämmung	m²	110,00 €	
3523	Feinsteinbelag	m²	100,00 €	
3453	Treppenbeläge	115,000 m	110,00 €	12.650,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	510,000 m²	25,00 €	12.750,00 €
	OSB-Platte Galerie	510,000		
3525	Malerarbeiten	m²	12,00 €	
3532	Spachtelarbeiten StB-Decke	m²	15,00 €	
3533	Untersicht Eingang, WDVS +GK	m²	150,00 €	
359	Decken, sonstiges			
3591	Geländer/Brüstungen Galerie	85,000 m	450,00 €	38.250,00 €
3592	Handläufe	35,000 m	200,00 €	7.000,00 €
360	**Dächer**			**492.250,00 €**
361	Leimbinder Holz	25,000 m³	1.250,00 €	31.250,00 €
362	Pfetten Holz	70,000 m³	1.100,00 €	77.000,00 €
363	Dachbeläge			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3632	Blechdach	2.100,000 m²	165,00 €	346.500,00 €
3633	Spenglerarbeiten	750,000 m²	50,00 €	37.500,00 €
364	Dachbekleidungen			
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**114.000,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
392	Gerüste	3.000,000 m²	30,00 €	90.000,00 €
399	Baureinigung	1,000 psch	4.000,00 €	4.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**180.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch		
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
460	**Förderanlagen**	1,000 psch		
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			**25.000,00 €**
502	Nebengebäude	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	479.241,00 €	**479.241,00 €**

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Bauhof Werkstatt 2

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 12.09.2024

Gesamt, Netto	**2.664.996,00 €**
zzgl. MwSt.:	506.349,24 €
Gesamt, Brutto	**3.171.345,24 €**

Anlage 2

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**2.035.830,00 €**
310	**Baugrube**			**58.000,00 €**
311	Baugrubenherstellung	2.000,000 m³	29,00 €	58.000,00 €
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**277.335,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	525,000 m³	35,00 €	18.375,00 €
3212	Geotextil	1.000,000 m²	1,50 €	1.500,00 €
322	Flachgründungen			
3221	Einzelfundamente	30,000 m³	316,00 €	9.480,00 €
3222	Streifenfundamente	30,000 m³	316,00 €	9.480,00 €
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	1.000,000 m²	75,00 €	75.000,00 €
3242	Dämmung unter Bodenplatte 12cm	1.300,000 m²	40,00 €	52.000,00 €
3244	Bewehrungsstahl	32,000 t	1.750,00 €	56.000,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	1.000,000 m²	10,00 €	10.000,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	m²	30,00 €	
3252	Glätten der Bodenplatte	940,000 m²	25,00 €	23.500,00 €
3253	Feinstein	m²	100,00 €	
3524	sonst. Bodenbeläge	m²	60,00 €	
3525	Pflasterbelag	m²	65,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	1.100,000 m²	20,00 €	22.000,00 €
330	**Außenwände**			**833.670,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Stb.-Beton 25cm	100,000 m²	125,00 €	12.500,00 €
	Sockel EG	100,000		
3312	Bewehrungsstahl	11,000 t	1.750,00 €	19.250,00 €
3313	Holzfassade	1.450,000 m²	250,00 €	362.500,00 €
332	Nichttragende Außenwände			
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 30/30	240,000 m	225,00 €	54.000,00 €
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	245,000 m²	500,00 €	122.500,00 €
3342	Haustür	15,000 m²	1.000,00 €	15.000,00 €
3343	Oberlicht	215,000 m²	500,00 €	107.500,00 €
3344	Sektionaltor	235,000 m²	500,00 €	117.500,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3351	Dämmung Sockel 16cm	100,000 m²	50,00 €	5.000,00 €
3352	WDVS 18cm MiWo auf Beton	m²	135,00 €	
3353	Malerarbeiten	1.450,000 m²	12,00 €	17.400,00 €
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	m²	15,00 €	
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	m²	55,00 €	
3363	Malerarbeiten	65,000 m²	8,00 €	520,00 €
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			
3381	Sonnenschutz Rollladen	m²	160,00 €	
339	Außenwände, sonstiges			
3391	Lichtschächte	Stk	1.500,00 €	
340	**Innenwände**			**103.725,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 25	190,000 m²	125,00 €	23.750,00 €
3412	Stützen Stb 30/30	60,000 m	225,00 €	13.500,00 €
3414	Bewehrungsstahl	7,500 t	1.750,00 €	13.125,00 €
342	Nichttragende Innenwände			
3421	GK-Wände	550,000 m²	70,00 €	38.500,00 €
343	Innenstützen Stb 30/30	m	180,00 €	
344	Innentüren und -fenster			
3441	Wohnungseingangstüren	m²	700,00 €	
3442	Innentüren	11,000 Stk	550,00 €	6.050,00 €
3443	Brandschutztüren	Stk	2.250,00 €	
345	Innenwandbekleidung			
3452	Fliesenarbeiten	m²	100,00 €	
3453	Innenputzarbeiten	m²	20,00 €	
3456	Malerarbeiten	1.100,000 m²	8,00 €	8.800,00 €
346	Elementierte Innenwände			
3461	Glaswände	m²	450,00 €	
349	Innenwände, sonstiges			
350	**Decken**			**172.850,00 €**
351	Deckenkonstruktionen			
3511	Holzbalken-Decke	55,000 m³	1.100,00 €	60.500,00 €
3512	Bewehrungsstahl	t	1.750,00 €	
3515	Leichtbautreppe	6,000 Stk	4.000,00 €	24.000,00 €
3517	Balkone/Loggia	m²	250,00 €	
352	Deckenbeläge			
3521	Estrich schwimmend + 6cm WD	m²	30,00 €	
3522	Abdichtung/Dämmung	m²	110,00 €	
3523	Feinsteinbelag	m²	100,00 €	
3453	Treppenbeläge	135,000 m	110,00 €	14.850,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	560,000 m²	25,00 €	14.000,00 €
	OSB-Platte Galerie	560,000		
3525	Malerarbeiten	m²	12,00 €	
3532	Spachtelarbeiten StB-Decke	m²	15,00 €	
3533	Untersicht Eingang, WDVS +GK	m²	150,00 €	
359	Decken, sonstiges			
3591	Geländer/Brüstungen Galerie	110,000 m	450,00 €	49.500,00 €
3592	Handläufe	50,000 m	200,00 €	10.000,00 €
360	**Dächer**			**489.750,00 €**
361	Leimbinder Holz	25,000 m³	1.250,00 €	31.250,00 €
362	Pfetten Holz	70,000 m³	1.100,00 €	77.000,00 €
363	Dachbeläge			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3632	Blechdach	2.100,000 m²	165,00 €	346.500,00 €
3633	Spenglerarbeiten	700,000 m²	50,00 €	35.000,00 €
364	Dachbekleidungen			
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**100.500,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
392	Gerüste	2.550,000 m²	30,00 €	76.500,00 €
399	Baureinigung	1,000 psch	4.000,00 €	4.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**160.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch		
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
460	**Förderanlagen**	1,000 psch		
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			**25.000,00 €**
502	Nebengebäude	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	444.166,00 €	**444.166,00 €**

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Bauhof Halle 1

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 12.09.2024

Gesamt, Netto	**1.767.420,00 €**
zzgl. MwSt.:	335.809,80 €
Gesamt, Brutto	**2.103.229,80 €**

Anlage 3

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**1.377.850,00 €**
310	**Baugrube**			**62.350,00 €**
311	Baugrubenherstellung	2.150,000 m³	29,00 €	62.350,00 €
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**321.435,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	625,000 m³	35,00 €	21.875,00 €
3212	Geotextil	1.250,000 m²	1,50 €	1.875,00 €
322	Flachgründungen			
3221	Einzelfundamente	35,000 m³	316,00 €	11.060,00 €
3222	Streifenfundamente	m³	316,00 €	
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	1.250,000 m²	75,00 €	93.750,00 €
3242	Dämmung unter Bodenplatte 12cm	1.300,000 m²	40,00 €	52.000,00 €
3244	Bewehrungsstahl	38,500 t	1.750,00 €	67.375,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	1.250,000 m²	10,00 €	12.500,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	m²	30,00 €	
3252	Beschichtung	1.200,000 m²	30,00 €	36.000,00 €
3253	Feinstein	m²	100,00 €	
3524	sonst. Bodenbeläge	m²	60,00 €	
3525	Pflasterbelag	m²	65,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	1.250,000 m²	20,00 €	25.000,00 €
330	**Außenwände**			**522.690,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Stb.-Beton 25cm	100,000 m²	125,00 €	12.500,00 €
	Sockel EG	100,000		
3312	Bewehrungsstahl	7,000 t	1.750,00 €	12.250,00 €
3313	Holzfassade	1.020,000 m²	210,00 €	214.200,00 €
332	Nichttragende Außenwände			
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 30/30	140,000 m	225,00 €	31.500,00 €
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	m²	500,00 €	
3342	Haustür	m²	1.000,00 €	
3343	Oberlicht	105,000 m²	500,00 €	52.500,00 €
3344	Sektionaltor	365,000 m²	500,00 €	182.500,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3351	Dämmung Sockel 16cm	100,000 m²	50,00 €	5.000,00 €
3352	WDVS 18cm MiWo auf Beton	m²	135,00 €	
3353	Malerarbeiten	1.020,000 m²	12,00 €	12.240,00 €
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	m²	15,00 €	
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	m²	55,00 €	
3363	Malerarbeiten	m²	8,00 €	
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			
3381	Sonnenschutz Rollladen	m²	160,00 €	
339	Außenwände, sonstiges			
3391	Lichtschächte	Stk	1.500,00 €	
340	**Innenwände**			**19.875,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 25	m²	125,00 €	
3412	Stützen Stb 30/30	65,000 m	225,00 €	14.625,00 €
3414	Bewehrungsstahl	3,000 t	1.750,00 €	5.250,00 €
360	**Dächer**			**367.000,00 €**
361	Leimbinder Holz	40,000 m³	1.250,00 €	50.000,00 €
362	Pfetten Holz	45,000 m³	1.100,00 €	49.500,00 €
363	Dachbeläge			
3632	Blechdach	1.900,000 m²	125,00 €	237.500,00 €
3633	Spenglerarbeiten	600,000 m²	50,00 €	30.000,00 €
364	Dachbekleidungen			
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**84.500,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
392	Gerüste	2.050,000 m²	30,00 €	61.500,00 €
399	Baureinigung	1,000 psch	3.000,00 €	3.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**45.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch		
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch		
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch		
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
460	**Förderanlagen**	1,000 psch		
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			**50.000,00 €**
502	Nebengebäude	2,000 psch	25.000,00 €	50.000,00 €
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	294.570,00 €	**294.570,00 €**

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Bauhof Halle 2

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 12.09.2024

Gesamt, Netto	**855.486,00 €**
zzgl. MwSt.:	162.542,34 €
Gesamt, Brutto	**1.018.028,34 €**

Anlage 4

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**687.905,00 €**
310	**Baugrube**			**34.800,00 €**
311	Baugrubenherstellung	1.200,000 m³	29,00 €	34.800,00 €
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**166.680,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	320,000 m³	35,00 €	11.200,00 €
3212	Geotextil	640,000 m²	1,50 €	960,00 €
322	Flachgründungen			
3221	Einzelfundamente	20,000 m³	316,00 €	6.320,00 €
3222	Streifenfundamente	m³	316,00 €	
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	640,000 m²	75,00 €	48.000,00 €
3242	Dämmung unter Bodenplatte 12cm	700,000 m²	40,00 €	28.000,00 €
3244	Bewehrungsstahl	20,000 t	1.750,00 €	35.000,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	640,000 m²	10,00 €	6.400,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	m²	30,00 €	
3252	Beschichtung	600,000 m²	30,00 €	18.000,00 €
3253	Feinstein	m²	100,00 €	
3524	sonst. Bodenbeläge	m²	60,00 €	
3525	Pflasterbelag	m²	65,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	640,000 m²	20,00 €	12.800,00 €
330	**Außenwände**			**263.050,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Stb.-Beton 25cm	50,000 m²	125,00 €	6.250,00 €
	Sockel EG	50,000		
3312	Bewehrungsstahl	4,000 t	1.750,00 €	7.000,00 €
3313	Holzfassade	525,000 m²	210,00 €	110.250,00 €
332	Nichttragende Außenwände			
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 30/30	70,000 m	225,00 €	15.750,00 €
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	m²	500,00 €	
3342	Haustür	m²	1.000,00 €	
3343	Oberlicht	45,000 m²	500,00 €	22.500,00 €
3344	Sektionaltor	185,000 m²	500,00 €	92.500,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3351	Dämmung Sockel 16cm	50,000 m²	50,00 €	2.500,00 €
3352	WDVS 18cm MiWo auf Beton	m²	135,00 €	
3353	Malerarbeiten	525,000 m²	12,00 €	6.300,00 €
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	m²	15,00 €	
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	m²	55,00 €	
3363	Malerarbeiten	m²	8,00 €	
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			
3381	Sonnenschutz Rollladen	m²	160,00 €	
339	Außenwände, sonstiges			
3391	Lichtschächte	Stk	1.500,00 €	
340	**Innenwände**			**8.250,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 25	m²	125,00 €	
3412	Stützen Stb 30/30	25,000 m	225,00 €	5.625,00 €
3414	Bewehrungsstahl	1,500 t	1.750,00 €	2.625,00 €
360	**Dächer**			**170.125,00 €**
361	Leimbinder Holz	20,000 m³	1.250,00 €	25.000,00 €
362	Pfetten Holz	20,000 m³	1.100,00 €	22.000,00 €
363	Dachbeläge			
3632	Blechdach	845,000 m²	125,00 €	105.625,00 €
3633	Spenglerarbeiten	350,000 m²	50,00 €	17.500,00 €
364	Dachbekleidungen			
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**45.000,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
392	Gerüste	1.100,000 m²	30,00 €	33.000,00 €
399	Baureinigung	1,000 psch	2.000,00 €	2.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**25.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch		
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch		
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch		
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	7.500,00 €	7.500,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	2.500,00 €	2.500,00 €
460	**Förderanlagen**	1,000 psch		
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	142.581,00 €	**142.581,00 €**

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Büro- und Sozialgebäude Bauhof

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 09.09.2024

Gesamt, Netto	**2.409.462,00 €**
zzgl. MwSt.:	457.797,78 €
Gesamt, Brutto	**2.867.259,78 €**

Anlage 5a

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			**80.000,00 €**
210	**Herrichten**	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
220	**Öffentliche Erschließung**	1,000 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**1.479.885,00 €**
310	**Baugrube**			**107.300,00 €**
311	Baugrubenherstellung (Annahme 50cm Kieskoffer)	3.700,000 m³	29,00 €	107.300,00 €
	Baugrube	3.000,000		
	Verkehrsfläche	700,000		
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**165.250,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	250,000 m³	35,00 €	8.750,00 €
3212	Geotextil	1.200,000 m²	1,50 €	1.800,00 €
322	Flachgründungen			
3221	Einzelfundamente	m³	316,00 €	
3222	Streifenfundamente	m³	316,00 €	
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	485,000 m²	75,00 €	36.375,00 €
3242	Dämmung KG 16cm	800,000 m²	50,00 €	40.000,00 €
3244	Bewehrungsstahl	14,500 t	1.750,00 €	25.375,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	485,000 m²	10,00 €	4.850,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	380,000 m²	30,00 €	11.400,00 €
3252	Anstrich	110,000 m²	30,00 €	3.300,00 €
3253	Feinstein	270,000 m²	100,00 €	27.000,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	m²	60,00 €	
3525	Pflasterbelag	m²	65,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	320,000 m²	20,00 €	6.400,00 €
330	**Außenwände**			**463.680,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Stb.-Beton 25cm	325,000 m²	125,00 €	40.625,00 €
	KG	300,000		
	EG	25,000		
3312	Bewehrungsstahl	11,500 t	1.750,00 €	20.125,00 €
3313	Holzrahmenwand	250,000 m²	250,00 €	62.500,00 €
	EG	250,000		
332	Nichttragende Außenwände			
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 20/30	50,000 m	175,00 €	8.750,00 €

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	EG	50,000		
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	85,000 m²	550,00 €	46.750,00 €
	EG	85,000		
3342	Haustüren	7,000 m²	1.000,00 €	7.000,00 €
3343	Kellerfenster	12,000 m²	600,00 €	7.200,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			
3351	Dämmung Sockel 16cm	90,000 m²	50,00 €	4.500,00 €
3352	WDVS 18cm MiWo auf Beton	25,000 m²	135,00 €	3.375,00 €
	EG	25,000		
3352	Holzschalung auf Holzriegelwand	1.150,000 m²	185,00 €	212.750,00 €
3353	Malerarbeiten	275,000 m²	12,00 €	3.300,00 €
	EG	275,000		
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	125,000 m²	15,00 €	1.875,00 €
	KG	100,000		
	EG	25,000		
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	150,000 m²	55,00 €	8.250,00 €
	KG	70,000		
	EG	80,000		
3363	Malerarbeiten	360,000 m²	8,00 €	2.880,00 €
	KG	100,000		
	EG	260,000		
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			
3381	Sonnenschutz Rollladen	80,000 m²	160,00 €	12.800,00 €
	EG	80,000		
339	Außenwände, sonstiges			
3391	Lichtschächte	14,000 Stk	1.500,00 €	21.000,00 €
340	**Innenwände**			**187.660,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 22	575,000 m²	105,00 €	60.375,00 €
	KG	350,000		
	EG	225,000		
3412	Aufzugschacht	110,000 m²	125,00 €	13.750,00 €
3413	Unterfahrt	1,000 Stk	2.000,00 €	2.000,00 €
3414	Bewehrungsstahl	17,500 t	1.750,00 €	30.625,00 €
342	Nichttragende Innenwände			
3421	GK-Wände	245,000 m²	70,00 €	17.150,00 €
	KG	45,000		
	EG	200,000		
343	Innenstützen Stb 30/30	m	180,00 €	
344	Innentüren und -fenster			
3441	Wohnungseingangstüren	4,000 m²	700,00 €	2.800,00 €
	EG	4,000		
3442	Innentüren	25,000 Stk	550,00 €	13.750,00 €
	KG	10,000		
	EG	15,000		
3443	Brandschutztüren	9,000 Stk	2.250,00 €	20.250,00 €
	KG	8,000		
	EG	1,000		
345	Innenwandbekleidung			
3452	Fliesenarbeiten	75,000 m²	100,00 €	7.500,00 €
	KG	40,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	EG	35,000		
3453	Innenputzarbeiten	450,000 m²	20,00 €	9.000,00 €
	EG	450,000		
3456	Malerarbeiten	970,000 m²	8,00 €	7.760,00 €
	KG	220,000		
	EG	750,000		
346	Elementierte Innenwände			
3461	Glaswände	6,000 m²	450,00 €	2.700,00 €
349	Innenwände, sonstiges			
350	**Decken**			**258.070,00 €**
351	Deckenkonstruktionen			
3511	StB-Decke 24-26cm	960,000 m²	115,00 €	110.400,00 €
	KG	475,000		
	EG	485,000		
3512	Bewehrungsstahl	29,000 t	1.750,00 €	50.750,00 €
3513	Isokörbe Balkone	m	560,00 €	
3515	Stb-Treppen			
	Einläufig ohne Podest	1,000 Stk	2.750,00 €	2.750,00 €
3517	Balkone/Loggia	m²	250,00 €	
352	Deckenbeläge			
3521	Estrich schwimmend + 6cm WD	385,000 m²	30,00 €	11.550,00 €
	EG	385,000		
3522	Abdichtung/Dämmung (Eingang)	15,000 m²	110,00 €	1.650,00 €
3523	Feinsteinbelag	55,000 m²	100,00 €	5.500,00 €
	EG	55,000		
3453	Treppenbeläge Feinstein	210,000 m	110,00 €	23.100,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	330,000 m²	60,00 €	19.800,00 €
	EG	330,000		
3525	Malerarbeiten	960,000 m²	12,00 €	11.520,00 €
	KG	475,000		
	EG	485,000		
3532	Spachtelarbeiten StB-Decke	960,000 m²	15,00 €	14.400,00 €
	KG	475,000		
	EG	485,000		
3533	Untersicht Eingang, WDVS +GK	16,000 m²	150,00 €	2.400,00 €
359	Decken, sonstiges			
3591	Geländer/Brüstungen	5,000 m	450,00 €	2.250,00 €
	Treppengeländer	5,000		
3592	Handläufe	10,000 m	200,00 €	2.000,00 €
360	**Dächer**			**254.925,00 €**
361	Dachkonstruktionen	485,000 m²	185,00 €	89.725,00 €
362	Dachfenster, Dachöffnungen			
363	Dachbeläge			
3633	Spenglerarbeiten	300,000 m²	50,00 €	15.000,00 €
3634	Lisenen	175,000 m	110,00 €	19.250,00 €
3635	Flachdacheindeckung	485,000 m²	270,00 €	130.950,00 €
364	Dachbekleidungen			
3642	Maler Dachstuhl	m²	12,00 €	
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**43.000,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	20.000,00 €	20.000,00 €

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
392	Gerüste	700,000 m²	30,00 €	21.000,00 €
399	Baureinigung	1,000 psch	2.000,00 €	2.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**448.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch	100.000,00 €	100.000,00 €
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch	120.000,00 €	120.000,00 €
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch	40.000,00 €	40.000,00 €
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	115.000,00 €	115.000,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
460	**Förderanlagen**	1,000 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**	1,000 psch	28.000,00 €	28.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	401.577,00 €	**401.577,00 €**

Anmerkungen:

Alle Verwaltungsräume sind ohne Möblierung und ohne Küche berechnet.

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Büro- und Sozialgebäude Bauhof, inkl. 3 Wohnetagen

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 09.09.2024

Gesamt, Netto	**4.768.068,00 €**
zzgl. MwSt.:	905.932,92 €
Gesamt, Brutto	**5.674.000,92 €**

Anlage 5b

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			
210	**Herrichten**	1,000 psch		
220	**Öffentliche Erschließung**	1,000 psch		
300	**Bauwerk - Baukonstruktionen**			**2.867.390,00 €**
310	**Baugrube**			**107.300,00 €**
311	Baugrubenherstellung (Annahme 50cm Kieskoffer)	3.700,000 m³	29,00 €	107.300,00 €
	Baugrube	3.000,000		
	Verkehrsfläche	700,000		
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	**Gründung**			**165.250,00 €**
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	250,000 m³	35,00 €	8.750,00 €
3212	Geotextil	1.200,000 m²	1,50 €	1.800,00 €
322	Flachgründungen			
3221	Einzelfundamente	m³	316,00 €	
3222	Streifenfundamente	m³	316,00 €	
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	485,000 m²	75,00 €	36.375,00 €
3242	Dämmung KG 16cm	800,000 m²	50,00 €	40.000,00 €
3244	Bewehrungsstahl	14,500 t	1.750,00 €	25.375,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	485,000 m²	10,00 €	4.850,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	380,000 m²	30,00 €	11.400,00 €
3252	Anstrich	110,000 m²	30,00 €	3.300,00 €
3253	Feinstein	270,000 m²	100,00 €	27.000,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	m²	60,00 €	
3525	Pflasterbelag	m²	65,00 €	
326	Bauwerksabdichtungen	320,000 m²	20,00 €	6.400,00 €
330	**Außenwände**			**850.315,00 €**
331	Tragende Außenwände			
3312	Stb.-Beton 25cm	430,000 m²	125,00 €	53.750,00 €
	KG	300,000		
	EG	25,000		
	1.OG	35,000		
	2.OG	35,000		
	3.OG	35,000		
3312	Bewehrungsstahl	22,000 t	1.750,00 €	38.500,00 €
3313	Holzrahmenwand	850,000 m²	250,00 €	212.500,00 €
	EG	250,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	1. OG	200,000		
	2. OG	200,000		
	3. OG	200,000		
332	Nichttragende Außenwände			
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 20/30	200,000 m	175,00 €	35.000,00 €
	EG	50,000		
	1. OG	50,000		
	2. OG	50,000		
	3. OG	50,000		
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	295,000 m²	550,00 €	162.250,00 €
	EG	85,000		
	1.OG	70,000		
	2.OG	70,000		
	3.OG	70,000		
3342	Haustüren	7,000 m²	1.000,00 €	7.000,00 €
3343	Kellerfenster	12,000 m²	600,00 €	7.200,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			
3351	Dämmung Sockel 16cm	90,000 m²	50,00 €	4.500,00 €
3352	WDVS 18cm MiWo auf Beton	130,000 m²	135,00 €	17.550,00 €
	EG	25,000		
	1.OG	35,000		
	2.OG	35,000		
	3.OG	35,000		
3352	Holzschalung auf Holzriegelwand	1.150,000 m²	185,00 €	212.750,00 €
3353	Malerarbeiten	1.150,000 m²	12,00 €	13.800,00 €
	EG	275,000		
	1.OG-3.OG	875,000		
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	230,000 m²	15,00 €	3.450,00 €
	KG	100,000		
	EG	25,000		
	1.OG	35,000		
	2.OG	35,000		
	3.OG	35,000		
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	375,000 m²	55,00 €	20.625,00 €
	KG	70,000		
	EG	80,000		
	1.OG	75,000		
	2.OG	75,000		
	3.OG	75,000		
3363	Malerarbeiten	1.055,000 m²	8,00 €	8.440,00 €
	KG	100,000		
	EG	260,000		
	1.OG	265,000		
	2.OG	265,000		
	3.OG	265,000		
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			
3381	Sonnenschutz Rollladen	200,000 m²	160,00 €	32.000,00 €
	EG	80,000		
	1.OG	40,000		
	2.OG	40,000		
	3.OG	40,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
339	Außenwände, sonstiges			
3391	Lichtschächte	14,000 Stk	1.500,00 €	21.000,00 €
340	**Innenwände**			**539.060,00 €**
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 22	1.280,000 m²	105,00 €	134.400,00 €
	KG	350,000		
	EG	225,000		
	1.OG	235,000		
	2.OG	235,000		
	3.OG	235,000		
3412	Aufzugschacht	110,000 m²	125,00 €	13.750,00 €
3413	Unterfahrt	1,000 Stk	2.000,00 €	2.000,00 €
3414	Bewehrungsstahl	47,000 t	1.750,00 €	82.250,00 €
342	Nichttragende Innenwände			
3421	GK-Wände	1.400,000 m²	70,00 €	98.000,00 €
	KG	45,000		
	EG	200,000		
	1.OG	385,000		
	2.OG	385,000		
	3.OG	385,000		
343	Innenstützen Stb 30/30	m	180,00 €	
344	Innentüren und -fenster			
3441	Wohnungseingangstüren	31,000 m²	700,00 €	21.700,00 €
	EG	4,000		
	1. OG	9,000		
	2. OG	9,000		
	3. OG	9,000		
3442	Innentüren	100,000 Stk	550,00 €	55.000,00 €
	KG	10,000		
	EG	15,000		
	1.OG	25,000		
	2. OG	25,000		
	3. OG	25,000		
3443	Brandschutztüren	12,000 Stk	2.250,00 €	27.000,00 €
	KG	8,000		
	EG	1,000		
	1. OG	1,000		
	2. OG	1,000		
	3. OG	1,000		
345	Innenwandbekleidung			
3452	Fliesenarbeiten	270,000 m²	100,00 €	27.000,00 €
	KG	40,000		
	EG	35,000		
	1.OG	65,000		
	2.OG	65,000		
	3.OG	65,000		
3453	Innenputzarbeiten	1.845,000 m²	20,00 €	36.900,00 €
	EG	450,000		
	1.OG	465,000		
	2.OG	465,000		
	3.OG	465,000		
3456	Malerarbeiten	4.795,000 m²	8,00 €	38.360,00 €
	KG	220,000		
	EG	750,000		
	1.OG	1.275,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	2.OG	1.275,000		
	3.OG	1.275,000		
346	Elementierte Innenwände			
3461	Glaswände	6,000 m²	450,00 €	2.700,00 €
349	Innenwände, sonstiges			
350	**Decken**			**811.890,00 €**
351	Deckenkonstruktionen			
3511	StB-Decke 24-26cm	1.930,000 m²	115,00 €	221.950,00 €
	KG	475,000		
	EG	485,000		
	1.OG	485,000		
	2.OG	485,000		
3512	Bewehrungsstahl	65,500 t	1.750,00 €	114.625,00 €
3513	Isokörbe Balkone	136,000 m	560,00 €	76.160,00 €
3515	Stb-Treppen			
	Einläufig ohne Podest	4,000 Stk	2.750,00 €	11.000,00 €
3517	Balkone/Loggia	210,000 m²	250,00 €	52.500,00 €
	1.OG	70,000		
	2.OG	70,000		
	3.OG	70,000		
352	Deckenbeläge			
3521	Estrich schwimmend + 6cm WD	1.540,000 m²	30,00 €	46.200,00 €
	EG	385,000		
	1.OG	385,000		
	2.OG	385,000		
	3.OG	385,000		
3522	Abdichtung/Dämmung (Eingang)	15,000 m²	110,00 €	1.650,00 €
3523	Feinsteinbelag	280,000 m²	100,00 €	28.000,00 €
	EG	55,000		
	1.OG	75,000		
	2.OG	75,000		
	3.OG	75,000		
3453	Treppenbeläge Feinstein	210,000 m	110,00 €	23.100,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	1.260,000 m²	60,00 €	75.600,00 €
	EG	330,000		
	1.OG	310,000		
	2.OG	310,000		
	3.OG	310,000		
	DG			
3525	Malerarbeiten	2.415,000 m²	12,00 €	28.980,00 €
	KG	475,000		
	EG	485,000		
	1.OG	485,000		
	2.OG	485,000		
	3.OG	485,000		
3532	Spachtelarbeiten StB-Decke	2.415,000 m²	15,00 €	36.225,00 €
	KG	475,000		
	EG	485,000		
	1.OG	485,000		
	2.OG	485,000		
	3.OG	485,000		
3533	Untersicht Eingang, WDVS +GK	16,000 m²	150,00 €	2.400,00 €
359	Decken, sonstiges			
3591	Geländer/Brüstungen	190,000 m	450,00 €	85.500,00 €
	Treppengeländer	25,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	Balkonbrüstungen, Glasbrüstungen Fenstertüren	165,000		
3592	Handläufe	40,000 m	200,00 €	8.000,00 €
360	**Dächer**			**306.075,00 €**
361	Dachkonstruktionen	485,000 m²	185,00 €	89.725,00 €
362	Dachfenster, Dachöffnungen			
363	Dachbeläge			
3633	Spenglerarbeiten	850,000 m²	50,00 €	42.500,00 €
3634	Lisenen	390,000 m	110,00 €	42.900,00 €
3635	Flachdacheindeckung	485,000 m²	270,00 €	130.950,00 €
364	Dachbekleidungen			
3642	Maler Dachstuhl	m²	12,00 €	
370	**Baukonstruktive Einbauten**			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	**Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen**			**87.500,00 €**
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
392	Gerüste	1.750,000 m²	30,00 €	52.500,00 €
399	Baureinigung	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**			**1.106.000,00 €**
410	**Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**	1,000 psch	270.000,00 €	270.000,00 €
420	**Wärmeversorgungsanlagen**	1,000 psch	310.000,00 €	310.000,00 €
430	**Lufttechnische Anlagen**	1,000 psch	100.000,00 €	100.000,00 €
440	**Elektrische Anlagen**	1,000 psch	285.000,00 €	285.000,00 €
450	**Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**	1,000 psch	35.000,00 €	35.000,00 €
460	**Förderanlagen**	1,000 psch	48.000,00 €	48.000,00 €
470	**Nutzungsspezifische Anlagen**			
480	**Gebäudeautomation**	1,000 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
490	**Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen**	1,000 psch	28.000,00 €	28.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	794.678,00 €	**794.678,00 €**

Anmerkungen:

Alle Verwaltungsräume und Wohnungen sind ohne Möblierung und ohne Küchen berechnet.

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 16.09.2024

Kostenschätzung FFB Außenanlagen Bauhof

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 09.09.2024

Gesamt, Netto	**1.566.000,00 €**
zzgl. MwSt.:	297.540,00 €
Gesamt, Brutto	**1.863.540,00 €**

Anlage 6

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**	**1,000 psch**	**55.000,00 €**	**55.000,00 €**
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			**1.250.000,00 €**
510	**Erdbau**	1,000 psch	250.000,00 €	250.000,00 €
520	**Gründung und Unterbau**	1,000 psch	150.000,00 €	150.000,00 €
530	**Oberbau und Deckschichten**	1,000 psch	550.000,00 €	550.000,00 €
540	**Baukonstruktionen**			
550	**Technische Anlagen**			**300.000,00 €**
	Entwässerungsanlage Regenwasser	1,000 psch	200.000,00 €	200.000,00 €
	Beleuchtung ELT	1,000 psch	100.000,00 €	100.000,00 €
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	261.000,00 €	**261.000,00 €**

KAMMERL & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN

Stand 11.09.2024

Kostenschätzung FFB Außenanlage Büro- und Sozialgebäude

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Planstand: Konzept 09.09.2024

Gesamt, Netto	**396.000,00 €**
zzgl. MwSt.:	75.240,00 €
Gesamt, Brutto	**471.240,00 €**

Anlage 7

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	**Grundstück**			
200	**Herrichten und Erschließen**			**30.000,00 €**
210	**Herrichten**	1,000 psch	20.000,00 €	20.000,00 €
220	**Öffentliche Erschließung**	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
500	**Außenanlagen und Freiflächen**			**300.000,00 €**
510	**Erdbau**	1,000 psch	30.000,00 €	30.000,00 €
520	**Gründung und Unterbau**	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
530	**Oberbau und Deckschichten**	1,000 psch	90.000,00 €	90.000,00 €
540	**Baukonstruktionen**	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
550	**Technische Anlagen**	1,000 psch	75.000,00 €	75.000,00 €
560	**Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen**	1,000 psch	45.000,00 €	45.000,00 €
570	**Vegetationsflächen**	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
600	**Ausstattung und Kunstwerke**			
700	**Baunebenkosten**	1,000 psch	66.000,00 €	**66.000,00 €**

Anlage 2

Plausibilisierung

der vom AG erstellten Machbarkeitsstudie

Neuer Bauhof
An der Landsberger Straße 70a
82256 Fürstenfeldbruck
Flurstück-Nr. 832/1 und 832/3

Fürstenfeldbruck
Stadt · Land · Fluss

AG: **Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**
SG 24 - Immobilienmanagement
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Planer: **G.I.A. PLANUNG GmbH & Co. KG**
Generalplaner. Ingenieure. Architekten.
An der Feuerwache 5
95445 Bayreuth

Stand: 05.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1. **Aufgabenstellung** 2
2. **Plausibilisierung** 2
3. **Energiekonzept** 7
4. **Kostenprognose** 9
5. **Fazit** 9

1. Aufgabenstellung

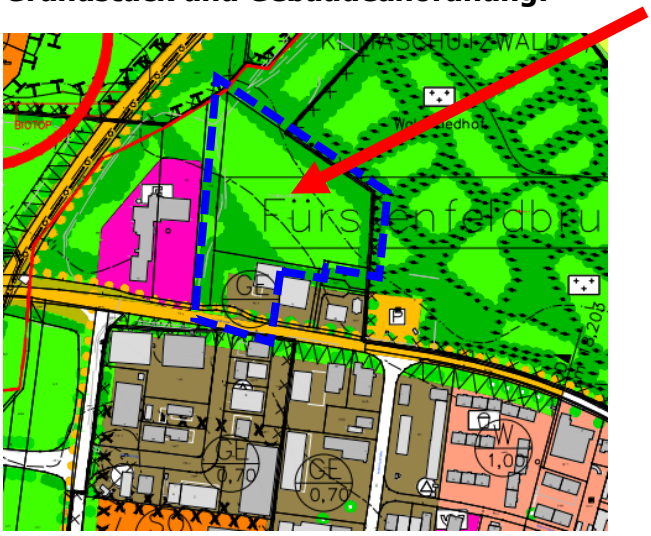
Plausibilisierung der durch den AG erstellten Machbarkeitsstudie für den neuen Bauhof Fürstenfeldbruck, insbesondere in Bezug auf das Wohn- und Bürogebäude, aber auch die Bauhofgebäude in ihren Abmessungen sowie die Umgebung und Zuwegung des Grundstücks.
Des Weiteren wird eine grobe Kostenprognose gewünscht.

Machbarkeitsstudie bestehend aus:

- Raumbuch (Stand 27.03.2024)
- Gegenüberstellung zukünft. Raumanforderungen zu bisherig. Raumnutzung (27.03.2024)
- Lageplan und Luftbild
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Konzept Energieversorgung
- vorläufige Kampfmitteluntersuchung
- Bodengutachten inkl. Prüfberichten
- mehrere Gespräche mit Herrn Huber, um Fragen zu klären

2. Plausibilisierung

Grundstück und Gebäudeanordnung:



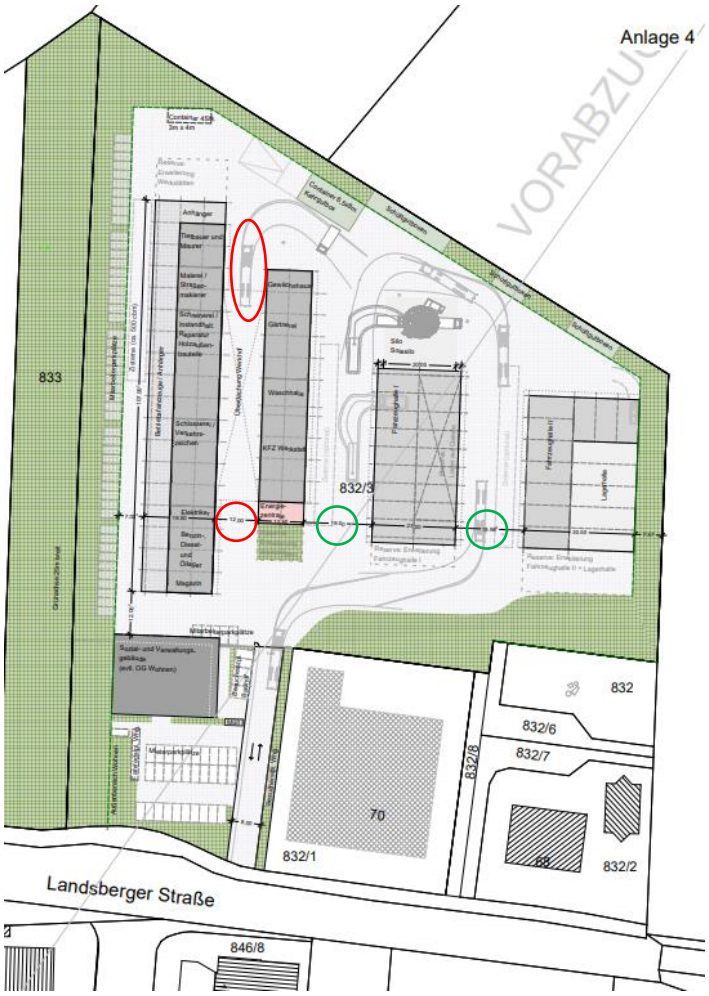
Das Grundstück, nördlich der Landsberger Straße, befindet sich zwischen Feuerwehr und Waldfriedhof und wird einen Teil einer Gewerbegebietsfläche nutzen, über die die Zufahrt realisiert werden soll.
Das Grundstück bietet genug Fläche, um die erforderlichen Gebäude funktional anzuordnen, ein großes Angebot an Parkplatzflächen anzubieten und die Durchgrünung der Umgebung weitestgehend zu erhalten.

(Quelle: https://stadtffb.info/fnprechtsverbindlich/fnp_rechtsverbindlich.pdf)
Abb. 1 - Auszug Flächennutzungsplan

Um den neuen Bauhof zu erschließen, wird eine neue, eigene Zufahrt von der Landsberger Straße hergestellt. Dies erscheint sinnvoll und realisierbar. Die Straße zur BMX-Radsportbahn soll begradigt werden, so dass die Mitarbeiterparkplätze parallel zu den Funktionsgebäuden des Bauhofes in ausreichender Anzahl angeordnet werden können.

Das Büro- und Wohngebäude wurde so angeordnet, dass es auf der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Flurstücken steht. Da beide Flurstücke zukünftig der Stadt Fürstenfeldbruck gehören werden, ist z.B. eine Verschmelzung denkbar, so dass dies keine Schwierigkeit darstellt.
Das Büro- und Wohngebäude ist von der Landsberger Straße weit zurückgesetzt und von viel Grün eingefasst, so dass es gute Arbeits- und Wohnbedingungen schaffen wird. Die Nähe zur Feuerwehr und die besprochene Möglichkeit, dass die Wohnungen bevorzugt an Feuerwehrleute vermietet werden, spricht für die geplante Lage und Größe.
Vor dem Gebäude ist ausreichend Fläche vorhanden, um Mieterparkplätze und Parkplätze für Personal und Besucher des Bauhofs herzustellen. Dies ist praktikabel und kostengünstig.





Die Abstände zwischen den Funktions-Gebäuden von 12 m und je 2x 19 m erscheinen für die Realisierung der Schleppkurven auf den ersten Blick auskömmlich. In der weiteren Planung ist dies bei Kenntnis der Fahrzeuggröße und deren Achsanzahl noch zu überprüfen.

Die Anordnung der Gebäude ist für die Logistik auf dem Grundstück schlüssig und die Rastergrößen der Gebäudekonstruktion effektiv gewählt worden.

Mögliche Erweiterungsflächen wurden eingeplant und Abstandsflächen eingehalten.

Der natürliche Bewuchs um das Grundstück kann weitestgehend erhalten werden, so dass sich das Gelände in die Umgebung bestmöglich einfügt.

Wohn- und Bürogebäude:

Die laut geplantem Raumprogramm angegebenen Raumhöhen im KG von 3,00 m und im EG von 3,50 m im Lichten erscheinen für die Raumgrundflächen sehr hoch.

Nach Arbeitsstättenrecht sind folgende Mindesthöhen einzuhalten:

- bei bis zu 50 m² mindestens 2,50 m
- bei mehr als 50 m² mindestens 2,75 m
- bei mehr als 100 m² mindestens 3,00 m
- bei mehr als 2000 m² mindestens 3,25 m

Im Gespräch konnte aufgeklärt werden, dass es sich hierbei wohl um lichte Rohbauhöhen handelt, da UG und EG eine Lüftungsanlage erhalten werden und die Räume mit Abhangdecken versehen werden, so dass die Lüftungsrohre im Deckenzwischenraum verlaufen können.

(Raumgrößen und lichte Raumhöhen im Raumbuch – siehe Auszug auf der nächsten Seite)

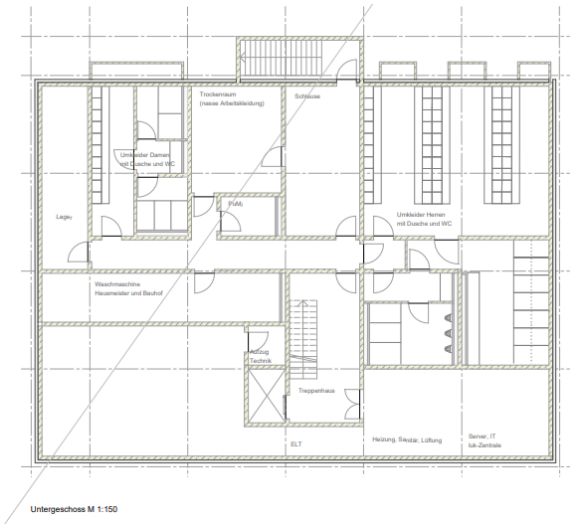
E. Büro- und Sozialgebäude (rein betriebsnotwendige Flächenbedarfe, ohne Wohnnutzung in weiteren Obergeschossen)

		Grundfläche m²	lichte Raumhöhe m
	Erdgeschoss		
1.	Haupteingang (Besucher / Bürger) (barrierefrei)	15,00	3,50
2.	Empfangsbereich (offenes Büro / 1 AP)	10,00	3,50
3.	WC Besucher (unisex, barrierefrei)	5,00	3,50
4.	Büro Betriebsleitung (1 Büro / Besprechungstisch)	150,00	3,50
5.	Büros Bereichsleitung mit Vorarbeiter Bauhof (4 AP)		
6.	Büros Bereichsleitung mit Vorarbeiter Gärtnerei (3 AP)		
7.	Büros Bereichsleitung mit VorarbeiterHausmeister (2 AP)		
8.	Büros Verwaltung (4 AP)		
9.	Raum für Zentralkopierer und zentrales Bürolager	10,00	3,50
10.	WC Mitarbeitende (m / w) (flurseitig EG)	25,00	3,50
11.	Schulungs- und Besprechungsraum (Schulung für bis zu 20 Mitarbeiter, Lieferantengespräche, etc.) mit Beamer-/Monitortechnik; im Bauhof notwendig, da auch an den Maschinen geschult wird	30,00	3,50
12.	Aufenthaltsraum für 60 Personen (mit Sozialküche)	100,00	3,50
13.	Teeküche	15,00	3,50
14.	Getränkelager (mit Kühlschrank)	5,00	3,50
15.	Eingang von Betriebshof (Schleuse/Garderobe/Windfang)	20,00	3,50
16.	Mitarbeitereingang (mit Zeiterfassung) (betriebsseitig)	5,00	3,50
	Untergeschoss		
17.	Umkleiden (ca. 50 Spinte) / Waschräume / Duschen / WC (m)	150,00	3,00
18.	Umkleiden (ca. 10 Spinte) / Waschräume / Duschen / WC (w)	40,00	3,00
19.	Putzraum	10,00	3,00
20.	Wäscheraum / Trockenraum (mit Waschmaschine / Trockner) inkl. Waschmaschinen Hausmeister	30,00	3,00
21.	Betriebsausgang -Schmutzschleuse (schwarz/weiß-Bereich) (betriebsseitig) Stiefelwaschanlage	20,00	3,00
22.	Trockenbereich (getragene Kleidung, zum trocknen über Nacht)	30,00	3,00
23.	Lager	20,00	3,00
	je nach Bauart, Heiz- und Lüftungstechnik des Verwaltungs- und Sozialgebäudes:		
24.	Heizung-, Sanitär- und Lüftungstechnik, ELT, Aufzugstechnik (Zentrale Gebäudetechnik)	110,00	3,00
25.	Server-, IT-, Telekommunikationstechnik (Zentrale IuK-Technik)	20,00	3,00
	sonstige weitere Verkehrsflächen (z.B. Flure, Durchgänge, Treppen)	100,00	3,50

Es ist geplant, das UG und EG des Büro- und Wohngebäudes rein durch den Bauhof zu nutzen. Die Wohnungen ab 1. OG erhalten daher alle einen „Kellerersatzraum" oder einen Abstellraum. Es sollte geprüft werden, ob eine Teilfläche im UG als Mieterkeller ausgewiesen werden könnte, dies ist jedoch bauordnungsrechtlich nicht erforderlich, sofern der Raum in der Wohnung ausreichend groß ist.

Auszug BayBO Art. 46, Wohnungen

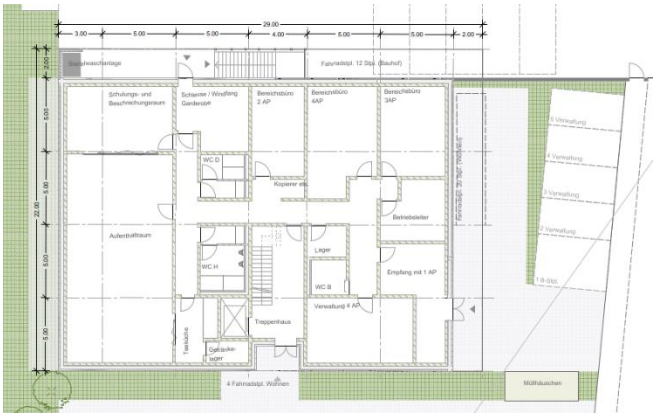
(2) Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen erforderlich.



Alle innenliegenden Räume müssen mechanisch be- und entlüftet werden. Dies ist vorteilhaft, da dadurch das Lüften nicht vom Nutzerverhalten abhängig ist.

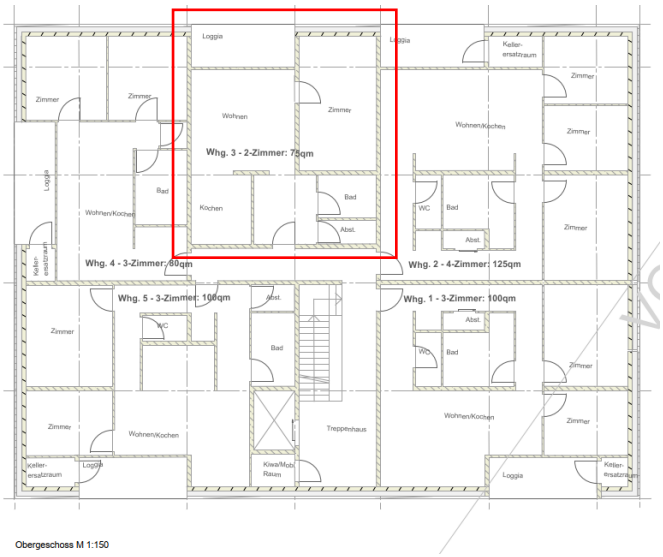
Die für Personal geplanten WC´s, Duschen und Waschbecken scheinen in ausreichender Anzahl und Geschlechterverteilung geplant zu sein. In der weiteren Planung, wenn konkrete Mitarbeiterzahlen feststehen, ist die erforderliche Anzahl zu berechnen und zu überprüfen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen. Waschbecken und WCs sind nicht eingetragen, so dass Bewegungsflächen etc. nicht geprüft werden konnten.

Die Wohnungen 1.OG bis 3.OG bieten ausreichend, funktionalen Wohnraum, der durch die großen Balkone / Loggien und die großen bodentiefen Fenster, attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen. Um jedoch überprüfen zu können, ob die Fensterfläche für die Raumgröße ausreichend und funktional ist, ist in der weiteren Planung zu überprüfen.





Bei Wohnung Nr. 3 auf allen der drei Wohngeschosse, erscheint das Verhältnis, Grundfläche zu möglicher Fensterfläche, ungünstig zu sein. Dies ist nach Eintragung der Fenster in den Grundriss und Angabe der Brüstungshöhen, zu überprüfen – zu beachten wäre, dass diese Wohnung nur nach Norden ausgerichtet ist und die Möglichkeit des 2. baulichen Rettungsweges, durch Anleitern mit einem Hubrettungsfahrzeug, erfolgen muss. Die ist in der weiteren Planung mit der Feuerwehr abzuklären.



3. Energiekonzept

Betrachtung Energiekonzept Bauhof:

Gemäß der Nutzung und Flächen der Gebäude ergeben sich derzeit folgende Heizleistungen:

- Sozial- und Verwaltungsgebäude ca. 93 kW
- Magazin/Schlosser ca. 29 kW
- Gärtnerei/Werkstatt/Waschhalle ca. 23 kW
- Fahrzeughalle 1 ca. 10 kW
- Fahrzeughalle 2 ca. 17 kW
- **Gesamt** **ca. 172 kW**

Unter Berücksichtigung der Nutzung, Temperaturen und Flächen der einzelnen Gebäude ergeben sich somit ca. **215.000 kWh/h Heizenergiebedarf** pro Jahr.

Für ein mögliches Energiekonzept wurden folgende Primärenergieträger geprüft:

- Fernwärme
- Gas (ggf. Kombinationen aus Brennwertkessel + BHKW)
- Strom (Wärmepumpen)
- Biomasse (Holzhackschnitzel)

1. **Fernwärme:**
   In der unmittelbaren Umgebung befindet sich derzeit keine Möglichkeit des Anschlusses an ein Fernwärmenetz. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck ist ein Ausbau für die angedachten Leistungen des Bauhofes sowie umliegende Gebäude derzeit nicht angedacht und lässt sich wirtschaftlich nicht abbilden.

2. **Gas:**
   Die Nutzung von Gas als Primärenergieträger widerspricht dem Bayrischen Klimaschutzgesetzt und wird bei eventuellen Fördermaßnahmen als Kriterium mit herangezogen und ausgeschlossen. Zusätzlich ist aus Sicht des Berichtsverfassers, bei Neubauten und im Hinblick auf die schwankenden Weltmarktpreise, die Nutzung von Gas nicht mehr zeitgemäß und wird daher nicht näher betrachtet. Die zwingende Einhaltung des GEG würde zusätzliche Maßnahmen zum Erreichen des regenerativen Anteils erfordern.

3. **Strom:**
   Die Nutzung von Wärmepumpen (Luft- oder Erdwärmepumpen) ist aktuell die geläufigste Art der Gebäudebeheizung. Verbindung mit PV-Anlagen lässt sich somit ein gewisser Grad an Autarkie und Unabhängigkeit errichten.

   Betrachtung Erdwärmepumpen: Für die o.g. 172 kW werden ca. **135 kW Entzugs-leitungen** (abzüglich der Verdichterleistung) aus Bohrungen oder Flächenkollektoren benötigt. Bei ca. 40 W/m Entzugsleistung werden somit insgesamt ca. 3.400 m Erdsonde benötigt (je nach Genehmigung 100 m oder mehr pro Bohrung). Die Kosten für Bohrungen würden sich somit auf ca. 240.000 € belaufen. Hinzu kommen noch die Kosten der Wärmepumpen (Empfehlung je Gebäude und somit 5 Stück) von insgesamt 170.000 €. Bei Anschluss aller Gebäude an eine Wärmepumpe würden sich die Minderkosten mit den notwendigen Erdleitungen zur Verbindung der Gebäude untereinander, verrechnen (kostenneutral zusehen). Die Gesamtkosten würden bei ca. **410.000 €** liegen.

Betrachtung Luftwärmepumpen: Beim Einsatz von Luftwärmepumpen würden wir ebenfalls die gebäudeweise Installation empfehlen. Somit wären max. 5 Wärmepumpen in den entsprechenden Größen erforderlich. Diese könnten jeweils ebenerdig am Gebäude bzw. auf dem Dach (Beachtung der Schallwerte) installiert werden. Die Gesamtkosten würden bei ca. **230.000 €** liegen.

Luftwärmepumpen weisen im Vergleich zur Erdwärmepumpe eine um ca. 0,7 Punkte schlechteren COP (Wirkungsgrad der Wärmepumpen) auf und benötigen somit ca. 20% mehr Endenergie (hier Strom) zur Beheizung der Gebäude. Die Differenz schätzen wir auf ca. 4.000 €/a (bei aktuellen Energiepreisen für Wärmepumpenstrom). Die erforderlichen Erdbohrungen würden sich daher in einer Nutzungsdauer von 25 Jahren nicht amortisieren (meist nur bei Kühlung der Gebäude).

4. **Biomasse (Holzhackschnitzel)**
   Bei der Verwendung von Biomasseanlagen ist aus unserer Sicht ein zentrales Heizhaus inkl. Hackschnitzellager und entsprechenden Nahwärmeleitungen zur Erschließung der Gebäude erforderlich. Eine dezentrale Lösung mit Kesseln je Haus wird nicht empfohlen und in Betracht gezogen.
   Der Heizwert von Hackgut schwankt je nach Holzart und Restfeuchte zwischen 600 und 1.200 kWh pro Schüttraummeter. Bei einem Mittleren Wert von 900 kWh/m³ ergibts sich somit ein jährlicher Bedarf von ca. **240 m³** Hackgut mit entsprechend notwendigen Lager (+Umschichtungsmöglichkeiten bei eigener Herstellung).
   Die Anlagenkosten für Kessel und Peripherie liegen bei ca. 110.000 €, hinzu kommen ca. 150 m erdverlegte Nahwärmeleitung für ca. 75.000 € und eine Übergabestation je Gebäude für jeweils ca. 4.000 €. Somit belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. **205.000 €** (+bauliche Kosten für Heizhaus mit ca. 75m² und zusätzlichen Lager).
   Der zusätzliche Aufwand für eigenes Personal zur Herstellung und Trocknung des Hackguts bzw. eventuelles Zukaufen kann durch den Berichtsverfasser nicht abgeschätzt werden.
   Der sehr gute Primärenergiefaktor von Pellet und Hackgut von 0,2 ermöglicht die Einhaltung des GEG meist ohne weitere Maßnahmen.
   Je nach Förderprogrammen (nachhaltiges Bauen, Kfw 40 und diverse länderspezifische Programme) werden fossile Brennstoffe z.T. ausgeschlossen.

Zusammenfassung:
Aus Sicht des Verfassers sind dezentrale Luftwärmepumpen oder eine zentrale Holzhackschnitzelanlage für die Versorgung des Bauhofs als wirtschaftliche und umsetzbare Variante möglich.
Die letztendliche Entscheidung sollte von der Verfügbarkeit und vom Aufwand der Herstellung und Trocknung des Hackgutes und ggf. von möglichen Förderungen abhängig gemacht werden. Aktuell ist nicht absehbar, wie die CO2 und ggf. Feinstaubbetrachtung/Besteuerung von Biomasseanlagen künftig gehandhabt wird. Das erforderliche Nachwärmenetz könnte für ein niedriges Temperaturniveau (wärmepumpengeeignet) geplant werden. Somit wäre der spätere Einsatz von Wärmepumpen nicht ausgeschlossen.
Luftwärmepumpen sind aufgrund des Primärenergiefaktors meist nur in Verbindung einer PV-Anlage oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung einsetzbar (GEG – Nachweis sonst nicht möglich).

4. Kostenanalyse

Siehe nachfolgende Seiten, Anlage

5. Fazit

Die Machbarkeit des neuen Bauhofs mit Büro- und Wohngebäude sowie unterschiedlichster Funktionsgebäuden und einem Silo auf dem gewählten Grundstück, ist plausibel, nutzerfreundlich und für Mieter attraktiv.

Mit Stand September 2024 bewegt sich der Kostenrahmen für den neuen Bauhof Fürstenfeldbruck zwischen 17.000.000,00 € und 22.000.000,00 € je nach Bauweise und Energiekonzept.

Bayreuth, 09.09.2024

i. A.
Dipl. Ing. (FH) Anke Johanna Lautner
Architektin / Projektleiterin

An der Feuerwache 5
95445 Bayreuth
Telefon: 0921 78901-28
Mobil: +49 151 54 44 79 60
E-Mail: anke.lautner@gia-planung.de
www.gia-planung.de

i. A.

Dipl.-Ing. (BA) Jürgen Schuster
Fachbereichsleiter Gebäudetechnik

Schumannstraße 1-3
08056 Zwickau
Telefon: 0375 277736-62
Mobil: 0151 54445349
E-Mail: juergen.schuster@gia-planung.de
www.gia-planung.de

	Bauvorhaben:		184GIA Neuer Bauhof Fürstenfeldbruck			
	Auftrag:		**Gebäude Kostenanalyse KG300/400**		Systembau / Konventionelle Bauweise	
			Kostenrahmen allgemein		Energiekonzept Außenanlagen	
	Bauherr:		Stadt Fürstenfeldbruck			
	Architekt:		G.I.A PLANUNG GmbH & Co. KG			
			An der Feuerwache 5			
			95445 Bayreuth			
Kostenanalyse KG 300/400			**Systembau, Holzbau Nettokosten**		**Konventionelle Bauweise Nettokosten**	
	Sozial-Verwaltungsgebäude UG und EG BGF ca. 1188m²		3.166.614,00 €		4.161.090,00 €	
	1. - 3. OG Wohngeschosse BGF ca. 1914m²		4.080.648,00 €		5.069.978,00 €	
	Sozial-Verwaltungsgebäude Gesamtgebäude		7.247.262,00 €		9.231.068,00 €	
	Magazin/Schlosser BGF ca. 1428m²		3.831.300,00 €		3.429.240,00 €	
	Gärtnerei/Werkstatt/ **Waschhalle** BGF ca. 896m²		1.000.000,00 €		2.564.960,00 €	
	Betriebsfahrzeuge/ Überdachung BGF ca. 756m²		178.000,00 €		210.772,80 €	
	Fahrzeughalle I BGF ca. 1035m²		497.000,00 €		822.460,00 €	
	Fahrzeughalle II BGF ca. 1785m²		1.120.000,00 €		1.431.638,00 €	
	Schüttgutboxen BGF ca. 249m²		13.000,00 €		66.912,00 €	

	Lager/Kehrgut BGF ca. 136m²	129.000,00 €		51.578,00 €	
	Überdachung Werkhof, BGF ca. 696m² keine Angabe vom Sytemhersteller Schätzung	320.000,000 €		393.108,00 €	
	Energiezentrale, BGF ca. 75m² keine Angabe vom Systemhersteller Schätzung	135.000,000 €		179.826,00 €	
	Gesamtkosten Gebäude, netto	**14.470.562,00 €**		**18.381.562,80 €**	
Kostenrahmen Energiekonzept, siehe Erläuterungen im voranstehenden Textteil					
	Fernwärme	Anschlussmöglichkeit zu weit entfernt, nicht wirtschaftlich realisierbar			
	Gas	nicht mehr zeitgemäß			
	Strom Wärmepumpe in Verbindung mit PV-Anlage	**230.000,00 €**			
	Biomasse	**205.000,00 €**	zuzüglich Kosten für Hackschnitzellager ca.	**75.000,00 €**	
Kostenrahmen Außenanlagen					
	Erstellung der Belagsflächen mit allen notwendigen Unterbauten und Einfassungen, die Oberflächenentwässerung und die Erstellung der Grünflächen mit Oberbodenauftrag, Herrichten der Pflanzflächen, ggf. Rasenansaat, Pflanzung von Bäumen mit den notwendigen Stammumfängen , Sträuchern ggf. Stauden als Unterpflanzung und die notwendige Fertigstellungspflege bis zur Abnahme.			**1.500.000,00 €**	

Zusammenstellung Kostenrahmen der möglichen Gesamtsummen, netto

Gesamtkosten Gebäude, netto	**14.470.562,00 €**		**18.381.562,80 €**	
Strom Wärmepumpe in Verbindung mit PV-Anlage	**230.000,00 €**			
Biomasse	**205.000,00 €**	zuzüglich Kosten für Hackschnitzel-lager ca.	**75.000,00 €**	
Außenanlagen			**1.500.000,00 €**	

Mit Stand September 2024 bewegen sich die Gesamtkosten zwischen 17.000.000,00 € netto und 22.000.000,00 € netto, je nach Bauweise und Energiekonzept.

i.A.
Dipl. Ing. (FH) Anke Johanna Lautner
Architektin / Projektleiterin

An der Feuerwache 5
95445 Bayreuth
Telefon: 0921 78901-28
Mobil: +49 151 54 44 79 60
E-Mail: anke.lautner@gia-planung.de
www.gia-planung.de

Anlage 3

Gegenüberstellung Kostenschätzungen Stand Oktober 2024

Hinweis: Es handelt sich um Bruttokosten. Kostenschätzung FFB und G.I.A. Planung auf Grundlage BKI; Kostenschätzung WBG mit Arch. Kammerl & Kollegen auf Grundlage aktueller Projekte im Umkreis München.	Kostenschätzung auf Grundlage Planung Stadt FFB HFA Beschlussvorlage Nr. 3267/2024 PE Bauhofverlagerung SG 24			Kostenschätzung auf Grundlage Planung Arch. Kammerl Kollegen***
	Kostenschätzung FFB Stand Oktober 2024	Kostenschätzung G.I.A. Planung Stand Sept. 2024		WBG mit Arch. Kammerl & Kollegen Stand Sept. 2024
Bauteil:		Systembau	Konventionell	
Bauhof				
Werkstätten mit Lager-Galerie	7.000.823,84 €	7.531.513,57 €	9.344.358,38 €	6.331.325,98 €
Überdachung Werkhof (Lichthof)	609.834,13 €	480.188,80 €	588.393,34 €	unter Vordächern
Carport an Werkstätten	494.154,26 €	200.405,26 €	237.303,24 €	unter Vordächern
Werkstattgebäude gesamt	**8.104.812,23 €**	**8.212.107,63 €**	**10.170.054,96 €**	**6.331.325,98 €**
Vergleich: 1 Werkstattachse, da die Werkstätten bei WBG um 2 Achsen reduziert sind ***	289.457,58 €	293.289,56 €	363.216,25 €	243.512,54 €
Fahrzeughallen				
Fahrzeughalle I	1.528.072,65 €	745.793,23 €	1.234.175,25 €	2.103.229,80 €
Fahrzeughalle II	2.423.456,26 € Lagerhalle enthalten	1.680.660,80 € Lagerhalle enthalten	2.148.301,67 € Lagerhalle enthalten	1.018.028,00 € Flächen für Lagerhalle noch zu klären
Anhängerunterstand	190.059,33 €	77.078,94 €	91.270,48 €	unter Vordächern
Außenlagerkonzept				
Schüttgutboxen	97.249,07 €	16.898,00 €	141.003,10 €	97.249,07 €
Büro und Sozialgebäude	3.382.614,33 €	4.710.338,33 €	6.189.621,38 €	2.867.259,78 €
Außenanlagen (Verkehrs-/Grünflächen) mit Zisterne	2.125.514,67 €	1.938.510,00 €	1.938.510,00 €	1.863.540,00 €
Dezentrale Wärmeerzeugung über Wärmepumpen je Gebäude	356.631,10 €	356.631,10 €	356.631,10 €	261.800,00 €
Kostengruppe 600	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	79.157,62 €
Nebenkosten (z.B. Honorare)	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	1.154.525,86 € Berechnung für Honorar WBG: 7% von Netto-Baukosten KG 200-700 Hallen + 12% von Netto-Baukosten KG 200-700 Sozial- und Verwaltungsgebäude + 19% Mehrwertsteuer
Gesamt:	**18.208.409,63 €**	**17.738.018,03 €**	**22.269.567,93 €**	**15.776.116,11 €**
mit Regionalfaktor 1,281 LK FFB lt. BKI 1. Quartal 2024	**23.324.972,74 €**	**22.722.401,09 €**	**28.527.316,52 €**	**15.776.116,11 €** **
indexbedingte Baukostensteigerung *	**26.532.017,13 €**	**25.856.850,95 €**	**32.467.474,09 €**	**17.696.504,41 €**
Risikozuschlag 20%	**31.838.420,56 €**	**31.028.221,14 €**	**38.960.968,91 €**	**21.235.805,29 €**
zusätzliche optionale Maßnahme				
Containerplatz	28.138,63 €	nicht enthalten	nicht enthalten	28.138,63 €
Medienanschlüsse / Grundstücksanschluss	80.000,00 €	nicht enthalten	nicht enthalten	in anderen BT enthalten
Zentrale Wärmeversorgung und -verteilung z.B. Hackschnitzel o.ä. (Gebäude Energiezentrale)	1.042.400,00 €	280.000,00 €	280.000,00 €	nicht aufgeführt
Silo und Soleaufbereitung	1.700.000,00 €	(bereits im Haushalt eingestellt)		

Wohnen (3 Etagen)				
Wohnetage:	4.186.159,09 €	6.069.963,90 €	7.541.592,28 €	2.806.741,14 €
Außenanlagen Wohnen:	195.104,55 €	195.104,55 €	195.104,55 €	471.240,00 €
Kostengruppe 600	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	42.955,61 €
Nebenkosten (z.B. Honorare)	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	in o.g. genannten Kosten enthalten	474.229,77 € Berechnung für Honorar WBG : 12% von Netto-Baukosten KG 200-700 + 19% Mehrwertsteuer
Gesamt:	**4.381.263,64 €**	**6.265.068,45 €**	**7.736.696,82 €**	**3.320.936,75 €**
mit Regionalfaktor LK FFB 1,281 lt. BKI 1. Quartal 2024	**5.612.398,72 €**	**8.025.552,68 €**	**9.910.708,63 €**	**3.320.936,75 €** **
indexbedingte Baukostensteigerung *	**5.725.070,29 €**	**8.174.058,81 €**	**10.087.208,72 €**	**3.768.026,42 €**
Risikozuschlag 20%	**6.870.084,34 €**	**9.808.870,57 €**	**12.104.650,46 €**	**4.521.631,70 €**

Grünzug zu Feuerwehr:	440.340,13 €	nicht enthalten	nicht enthalten	429.624,58 €
Reserve-Lager-Galerie	354.148,70 €	nicht enthalten	nicht enthalten	351.966,52 €

Ausgleichsflächen: Für das geplante Vorhaben sind ca. 1,5 ha bis ca. 3,5 ha, je nach Qualität der Flächen, als Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen. Hierfür sind Kosten von 750.000€ bis 1,75 Mio. € zu kalkulieren. Alternativ können Öko-Punkt für ca. 1 Mio € als Ausgleich erworben werden. Eine abschließende Aussage zu den Kosten kann erst im Bauleitverfahren getroffen werden.

Umzug Bauhof auf neues Betriebsgelände: Vorraussichtlich wird der Umzug zum Großteil durch den Bauhof erfolgen. Kosten für externe Diensleistung sowie Packmaterial sind zu erwarten.

Herrichten ehemaliges Bauhofgelände: Alle Maßnahmen für das ehemalige Betriebsgelände Bauhof sind in der Projektentwicklung "Auf der Lände / Aumühlgelände" zu berücksichtigen.

*** indexbedingte Baukostensteigerung Berechnung:**

In den folgenden Berechnungen wird die Baukostensteigerung gemäß der Richtlinien für die Durchführung von Hochbauaufgaben des Freistaates Bayern (RLBau 2020) berücksichtigt:
Im Rahmen der Ermittlung der Gesamtkosten sind zusätzlich die zu erwartenden indexbedingten Baukostensteigerungen auszuweisen. Die Indexbedingte Baukostensteigerungen wurden für den folgenden Zeitraum berechnet:

Dezember 2024 bis Juni 2025	Vorbereitung der Planung	7,0 Monate
Juli 2025, Juni 2027	Planung	24,0 Monate
2027, 2028, 2029 --- 30%	Bauzeit	7,2 Monate
	Summe	38,2 Monate

Gemäß der vorgenannten Vorgaben wurden für den Zeitraum von 38,2 Monaten folgende indexbedingten Baukostensteigerungen errechnet:
Quelle Baupreisindizes für Bauwerke Bayerisches Landesamt für Statistik

Wohngebäude	15,24 %
Bürogebäude	14,23 %
gewerbliche Betriebsgebäude	13,71 %
Straßenbau (für Außenanlagen)	13,22 %

** **Kostenansatz:** Da der Kostenansatz WBG auf aktuellen Projekten im Umkreis von München basiert, findet der Reginalfaktor gem. BKI hier keinen Ansatz

*** **Reduzierung Flächen:** Bei der Planung durch das Arichtekturbüro Kammerl & Kollegen wurden laut der Architekten Flächen bei den Werkstätten (2 Achsen) reduziert sowie Flächen von der Fahrzeughalle II in die Fahrzeughalle I verlagert.

Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan " Nr.60/1- Neubau Bauhof "



Vorabzug

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
(eine Grobabschätzung)

Stand: 17. Oktober 2024

ISA Ingenieure für Städtebau und Architektur
D - 82 433 Bad Kohlgrub
Hauptstraße 31
Telefon 0 88 45 - 703 81 81
Fax 0 88 45 - 757 99 49

1. Einleitung

Die Stadt Fürstenfeldbruck plant den Neubau des städtischen Bauhofes im Bereich südlich des Walfriedhofes. Ein Großteil der hier bestehenden Bauhofgebäude inkl. des Verwaltungsgebäudes und der Werkstätten stammen aus der Mitte der 1960er Jahre und befinden sich derzeit in einem schlechten baulichen Zustand. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 3,4 ha. Für den Neubau des Bauhofes wird den Flächennutzungsplan als FNP-Änderung Nr. 68 „Neubau Bauhof“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/1 „Neubau Bauhof“ angepasst.

Die Umsetzung des B-Plans wird unweigerlich mit Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden sein. Daher muss u.a. die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Die gesetzliche Grundlage zur Durchführung der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet die in den §§ 13ff. BNatSchG festgesetzte Eingriffsregelung mit dem Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten.

2. Bestandsbewertung/Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

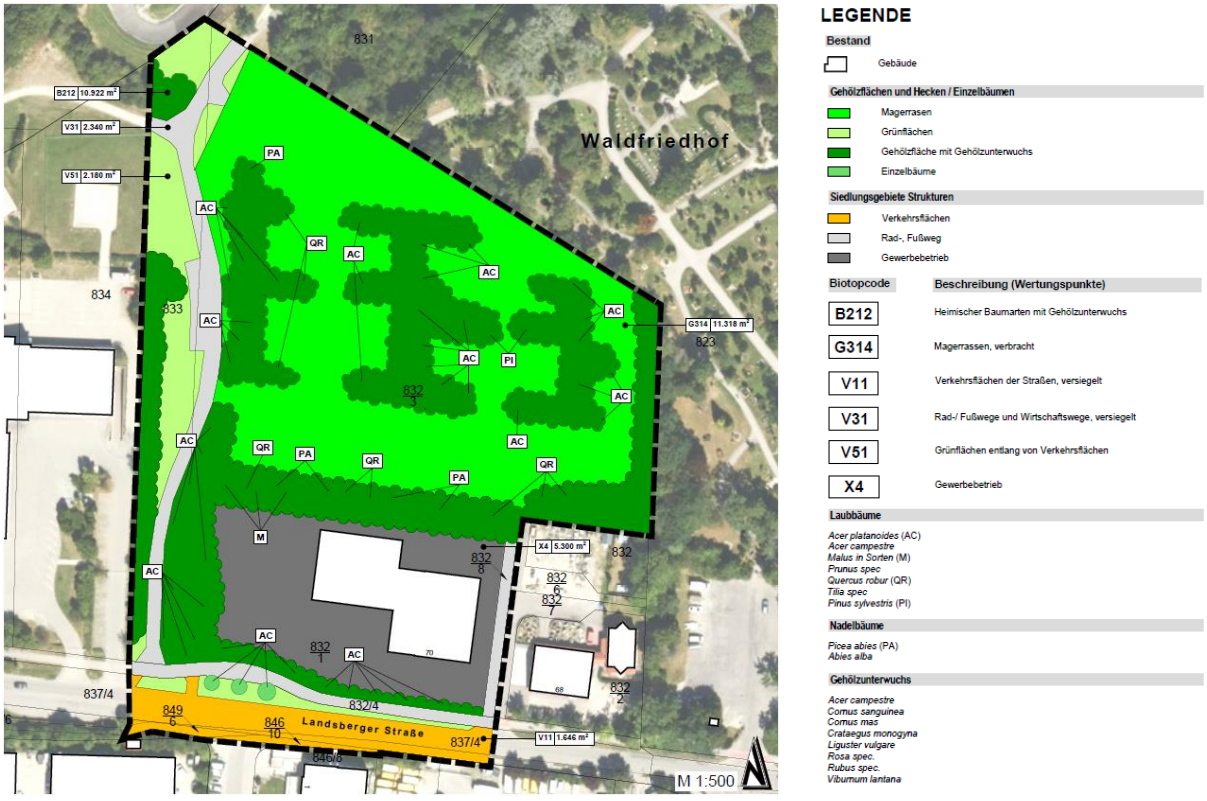


Abbildung 1: Bestandsplan, Stand 02.10.2024

Während dieses Bauprojekts wird eine Fläche von etwa 3,4 ha in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Für diesen Zweck wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angenommen, die wiederum zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs herangezogen wurde. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 217.106 WP ermittelt. Für Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sowie zur Begrünung und Durchgrünung des Plangebietes wird ein Planungsfaktor von 20 % angesetzt, was den gesamten Ausgleichsbedarf um diesen Prozentsatz auf 173.684 WP reduziert.

Der Ausgleichsbedarf von 173.684 WP erweist sich innerhalb des Planungsgebiets als nicht realisierbar. Die Stadt Fürstenfeldbruck muss geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen, auf denen gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Bezeichnung	**Fläche (m²)**	**Bewertung (WP)**	**GRZ* / Eingriffs-faktor**	**Ausgleichsbe-darf**
Heimischer Baumarten mit Gehölzunterwuchs (B212)	10.922	10 (mittel)	0,8	87.376
Magerrassen, verbracht (G314)	11.318	11 (hoch)	1	124.498
Verkehrsflächen der Straßen, versiegelt (V11)	1.646	0 (ohne Wert)	0,8	0
Rad-/ Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (V31)	2.340	0 (ohne Wert)	0,8	0
Rad-/ Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (V51)	2.180	3 (gering)	0,8	5.232
Gewerbebetrieb (X4)	5.300	0 (ohne Wert)	0,8	0
Ausgleichsbedarf Wertpunkte:				**217.106**
Planungsfaktor	Baumpflanzung, Dachbegrünung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs, etc.		-20 %	43.421
Ausgleichsbedarf Wertpunkte Gesamt:				**173.684**

3. Ausgleichsbilanzierung (Vorschlag)

Da der Entwurf des Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt wurde, soll auf Wunsch der Stadt Fürstenfeldbruck verschiedene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen werden, mit denen den aus der Eingriffsbilanzierung errechneten Biotopwert von 173.684 WP kompensiert werden kann. Auf dieser Grundlage können die Kosten für die Ausgleichsflächen geschätzt werden.
Anbei werden 8 mögliche Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Als Ausgleichsflächen kommen vor allem intensiv bewirtschaftete Äcker oder intensiv/extensiv genutzte Grünländer in Frage. Die Zielbiotope hängen von den Standortbedingungen der jeweiligen Flächen ab. Sollte die Stadt Fürstenfeldbruck über solche Flächen verfügen, wäre für die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche zwischen 1,6ha (intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, Typ A11) und 3,5 ha (mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, Typ G212) erforderlich.

Tabelle 2: Potenzielle Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen – Aufwertung von Äcker/Grünländer zu ökologisch wertvollen Flächen.

	Ausgangsbestand der Ausgleichsfläche		WPG	Zielbestand der Ausgleichsfläche		WPZ	WP Dif	F (m²)	WP K
	Code	Bezeichnung		Code	Bezeichnung				
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Acker	2	G312	Trocken-/ Halbtrockenrasen	13	11	15.790	173.690
					oder				
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Acker	2	G322	Artenreiche Pfeifengraswiesen	13	11	15.790	173.690
					oder				
3	G11	Intensivgrünland	3	G214-GU651L	Artenreiches Extensivgrünland (BK, LRT, §)	12	9	19.300	173.700
					oder				
4	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	G214-GU651L	Artenreiches Extensivgrünland (BK, LRT, §)	12	7	24.812	173.684
					oder				
5	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	G322	Artenreiche Pfeifengraswiesen	13	5	34.740	173.700
					oder				
6	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G322	Artenreiche Pfeifengraswiesen	13	7	24.812	173.684
					oder				

7	**G11**	**Intensivgrünland**	**3**	**G322**	**Artenreiche Pfeifengraswiesen**	**13**	**10**	**17.369**	**173.690**
					oder				
8	G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G222-GN00BK	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	6	28.950	173.700

Erläuterungen zur Tabelle:

F (m²) = im BricsCAD ermittelte Fläche in m²;

WPG = „Grundwert" (= Wertpunkte des jeweiligen Bestandstyps);

WPZ = auf die Fläche bezogene Summe der Wertpunkte im Zielbestand unter Berücksichtigung von Zu-/Abschlägen

WPDIF = Wertpunktedifferenz zwischen Ausgangs- und Zielwert;

WPK = resultierende Aufwertung in Wertpunkten (= Fläche x Wertpunktedifferenz)

4. Ausgleichsmaßnahme (ein Beispiel)

Der folgende Text dient als Beispiel und beschreibt Maßnahmen, die für die Entwicklung und Sicherung von „Artenreichen Pfeifengraswiesen" aus Intensivgrünland notwendig wären. Je nach verfügbarer Fläche sind die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzupassen.

Erstpflege und langjährige Maßnahmen

Um das Aufkommen von Gehölzen zu verhindern, muss ein Nährstoffeintrag unterbunden werden und eine mechanische Pflege der Flächen erfolgen. Zur Erhaltung reicht eine alljährlich oder mindestens aller zwei Jahre durchgeführte Mahd. Der Schnitt soll erst Ende September erfolgen und das Mahdgut ist von der Wiese zu entfernen. Folgende Maßnahmen sind (dauerhaft) durchzuführen:

- Mahd mit Abfuhr des Mähguts:
  - Mahd mit Abfuhr und Verwertung oder sachgerechter Entsorgung des Mähguts.
  - Abfuhr des Mähguts möglichst erst nach 1- bis 2-tägiger Abtrocknung auf der Fläche
- Düngerfreie Bewirtschaftung:
  - Verzicht auf jegliche Düngung, sowohl auf mineralische wie auch organische (Gülle, Jauche, Festmist) Düngestoffe
  - Beibehaltung der düngerfreien Bewirtschaftung
  - Verzicht auf jegliche Art von Agrarchemikalien (z. B. zur Unkrautbekämpfung)
- Boden- und Kleintierschonende Bewirtschaftung:
  - Hoch eingestellter Schnitthorizont (mindestens 10-12 cm).
  - Verwendung von kleintierschonender Mähtechnik, z.B.: Balkenmähwerk.

- Bei Einsatz von Kreiselmähern (kritisch wegen Rotationsgeschwindigkeit, Luftdruck usw.) obligatorische Verwendung von Kufen.
- Verwendung möglichst leichter Geräte v. a. bei der Mähgutbergung

Mit diesem Pflegekonzept sollten sich innerhalb von 5 Jahren charakteristische Pflanzenarten einer Artenreichen Pfeifengraswiese sich etabliert haben, sonst könnte, nach Absprache mit der zuständigen Behörde, eine Anpassung der Pflegemaßnahmen und ein Einbringen von Arten über regionales Saatgut in Betracht gezogen werden.

Folgepflege fachliche Begleitung

Eine fachliche Begleitung wird empfohlen, insbesondere während der ersten Jahre der Entwicklungsphase bis zur Erreichung eines einigermaßen stabilen Zustandes des Zielbiotops. Die Betreuung der Ausgleichsfläche ist durch einen Endbericht abzuschließen, in dem die Etablierung charakteristischer Pflanzenarten einer Artenreichen Pfeifengraswiese beschrieben ist.

5. Fazit

Bei einer GRZ von 0,8 und einem Planungsfaktor von 20 % hätte das Plangebiet 173.684 Wertpunkte. Je nach verfügbaren Flächen sind verschiedene Ausgleichmaßnahmen möglich (s. Tabelle 2), die eine Ausgleichsflachen zwischen 1,5 ha (intensiv genutzte Ackerfläche) und 3,5 ha (mäßig extensiv genutztes Grünland) benötigen würden.

BAUHOF: **Kostenübersicht gesamt** Kostenstand 21.10.2024 ; Verfasser SG_45_Li **Anlage 5**

Kostenermittlung Projektbeschluss auf Basis Machbarkeitsstudie der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Fürstenfeldbruck
Vergleichsansatz der Kosten in der Studie auf Basis von BKI Kostenkennwerten

KG	Alle Kosten sind Bruttokosten	Kostenermittlung LP 0 KG 200 - 700		Bemerkungen bezugnehmend auf Machbarkeitsstudie WBG
Ersteller		SG 45		
Grundlage Planung		Vorplanungsannahmen gemäß Machbarkeitsstudie WBG		Massenermittlung unklar ; teilweise pauschale Annahmen ; Kostenermittung auf 3. Ebene suggeriert Genauigkeit die zu diesem Zeitpunkt nicht existiert
Grundlage Kosten		BKI Gebäude Neubau 1.Quartal 2024 Ansatz: Mittelwert / m² NUF		keine tatsächlich abgerechneten Kosten ; BV Friedrich-Ebert-Straße kein Holz-Hybrid Bau ; geringe Risikostreuung
Stand		3.Quartal 2024		Ansatz unklar
200, 300, 400	**Werkstatt 1**	4.250.444,00 €		Ansatz scheint zu niedrig
200, 300, 400	**Werkstatt 2**	4.336.312,00 €		Ansatz scheint zu niedrig
200, 300, 400	**Halle 1**	1.653.113,00 €		
200, 300, 400	**Halle 2**	880.130,00 €		
200, 300, 400	**Büro- u. Sozialgebäude**	3.154.241,00 €		Ansatz scheint zu niedrig
500	**Außenanlagen**	2.230.047,00 €		Ansatz scheint zu niedrig
600	**Ausstattung und Kunstwerke**	493.000,00 €		Ansatz fehlt
		16.997.287,00 €		
700	**Baunebenkosten zzgl. 25% aus KG 300+400**	3.452.962,00 €		zzgl. KG 700 (21 % aus KG 300+400) ; Ansatz scheint zu niedrig
		inkl. (i.d.R. durch SG 45)		zzgl. Baubetreuungskosten (GU Zuschlag: i.H.von 7%, bei Büro-Sozial- u. Wohngebäude 12% lt. SG 24) der Nettokosten KG 200-700
Gesamt:		**20.450.249,00 €**		
	zzgl. Reginalfaktor FFB 28,1%	5.746.519,97 €		kein Ansatz, da bereits beinhaltet (lt. SG 24) ==> unklar
		26.196.768,97 €		
	zzgl. Indexkosten 15% (durchn. 3 Jahre)	3.929.515,35 €		
	zzgl. Risiko 30%	7.859.030,69 €		
		37.985.315,01 €		

weitere zu erwartende Kosten

Freianlagen: (zusätzl. , da Ansatz zu niedrig)	ca. 2.710.000,- € (insgesam versiegelte Fläche ca. 10.950m² + Grünfläche ca. 4.300m²)
Ersatzpflanzung:	ca. 1.000.000,- € (rund 25.000m²)
PV-Anlage:	ca. 1.750.000,- € (Belegung der Dachflächen zu 50% ; ca. 3.900m²)
Salzsilo:	ca. 1.700.000,- € (lt. SG 24)
Grünzug Feuerwehr:	ca. 450.000,- € (lt. SG 24)
Umzugskosten:	n.N.
Abbruch/Wiederherstellung Lände:	n.N.

Kosten Wohnungen:

Gesamtkosten: ca. 3,85 Mio. € zzgl. Regionalfaktor 28,1 % und Indexkosten (15%) und Risikokosten (30%) = 7,14 Mio. €
==> Kosten pro Etage ca. 2,38 Mio. €

Stellungnahme SG 45-Hochbau:

Die Machbarkeitsstudie stellt einen sehr durchdachten Planungsansatz dar, der einer weiteren Planung zugrunde gelegt werden könnte. Die Plausibilisierung der Kosten auf Grundlage der angegebenen Nutzflächen durch das Sachgebiet Hochbau hat allerdings zu einem höheren Kostenansatz geführt.
Eine höhere Kostensicherheit kann entweder die weitere Planung liefern oder ein garantierter Maximalpreis bei einer Vergabe der Maßnahme an Dritte.

Es wird empfohlen, sich für eine Bewertung der Kostenansätze an den BKI-Kosten (Baukosten Informationszentrum) zu orientieren.

Auf folgende Risiken wird insbesondere hingewiesen, die auch den Ansatz des Risikozuschlags in Höhe von 30% begründen:

- Die Planungen benötigen noch weitere Abstimmungen mit den Nutzern, die zu Planänderungen führen können.
- Die von Planungsbüros vorgelegten verbindlichen Kostenberechnungen in der Entwurfsplanung liegen oft über den Kostenansätzen des BKI
- Eine Vergabe an einen Dritten birgt auch bei einem garantierten Maximalpreis ein hohes Nachtragsrisiko, wenn die Planung und Baubeschreibung nicht sehr weit ausgearbeitet wurde.

Umgekehrt besteht in einer weiter ausgearbeiteten Planung die Chance, durch den sinnvollen Einsatz von Bausystemen und Modulen, eine Kostenoptimierung zu erreichen.
Zudem kann nach Vorlage einer Entwurfsplanung über Einsparoptionen beispielsweise durch reduzierte Standards oder bauabschnittsweise Errichtung diskutiert werden.

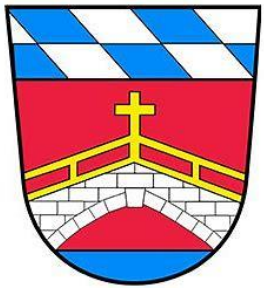
AQ 532358

Kurzgutachten

(2. Auflage)

Überprüfung des Raumbuchs, Lageplans und der Kostenschätzung für den Neubau des Bauhofs der Stadt Fürstenfeldbruck

für
Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck



INFA

Ansprechpartner
Dr.-Ing. Jakob Breer

Ahlen,
18. Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung in die 2. Auflage des Kurzgutachtens 1

2 Hintergrund des Kurzgutachtens 1

3 Ergebnis der Überprüfung 2

3.1 Überprüfung der Ansätze des Raumbuchs 2

3.2 Überprüfung der Ansätze bei der Baukosten-Abschätzung 7

3.3 Überprüfung der Anordnung der Gebäude und Infrastrukturen 8

4 Handlungsempfehlungen zu Baukosteneinsparungen 10

1 Einleitung in die 2. Auflage des Kurzgutachtens

Nachdem das erste Kurzgutachten der INFA (vom 20.3.2024) im Haupt- und Finanzausschuss in Fürstenfeldbruck (am 9.4.2024) diskutiert worden ist, wurde der Wunsch des Ausschusses an INFA herangetragen, die angedeuteten Einsparpotenziale bei den Baukosten näher zu konkretisieren.

Des Weiteren wurde vereinbart, in einem Vor-Ort-Besuch den alten Baubetriebshof, das Grundstück des geplanten Baubetriebshofes und den Nebenstützpunkt (Zellhof) zu begutachten, um insbesondere die erforderlichen Lager- und Stellflächen noch besser abschätzen zu können.

Des Weiteren wurden die nun vorliegenden Baukostenabschätzungen (mit den entsprechenden Kostengruppen) von INFA geprüft.

Auf Basis dieser neuen Informationen wurde das Kurzgutachten überarbeitet und um eine Tabelle zu den potenziellen Baukosteneinsparungen erweitert.

2 Hintergrund des Kurzgutachtens

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck plant einen Neubau des Bauhofes. Hintergrund sind die beengten Raumverhältnisse durch die gewachsene Mitarbeiterschaft, abgängige Bausubstanz und angemahnte Verstöße gegen die Arbeitsstättenverordnung.

Der alte Standort wurde Anfang der 70er Jahre für 40 Mitarbeitende errichtet. Wegen des prognostizierten Bevölkerungswachstums soll der neue Baubetriebshof für 60 Mitarbeitende ausgelegt sein (derzeit 52).

Des Weiteren soll der derzeitige Standort (Insel) städtebaulich aufgewertet werden.

Auf einem Nachbargrundstück der Feuerwehr an der Landsberger Straße soll auf einer dreieckigen ca. 23.500 m² großen Fläche ein neuer Bauhof errichtet werden.

Dazu wurden vom Bauhof mit Unterstützung durch die Bayerische Akademie für Verwaltungs-Management ein Raumbuch[1] und durch das Architekturbüro Steinbrecher eine Kostenschätzung[2] nach DIN 276 erstellt.

Da die INFA GmbH selbst Raumbücher und Kostenabschätzungen nach DIN 276 erarbeitet, erfolgte eine Beauftragung für eine neutrale Begutachtung am 15.11.2023 durch das SG Immobilienmanagement.

[1] 1. Version 20.11.2023 / 2. Version 26.2.2024 / 3. Version 13.3.2024
[2] Stand 19.09.2023

Zielsetzung des Gutachtens ist die Überprüfung der gewählten Ansätze für die Raumbemessung, die Anordnung auf dem Gelände und die kritische Betrachtung der Dimensionierung und Auswahl der Infrastrukturen auf dem zukünftigen Bauhof.

3 Ergebnis der Überprüfung

3.1 Überprüfung der Ansätze des Raumbuchs

Die Berechnung des Raumbedarfs und der Baukosten beruhen auf einer Vielzahl an Annahmen. Diese wurden mit Erfahrungswerten der INFA verglichen.
In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Überprüfung des Raumbuchs zusammengefasst.

In der 2. Version des Raumbuches wurden die Feldgrößen bei Fahrzeughalle 2 und dem Werkstattgebäude verändert, so dass sich neue Flächenmaße ergeben haben.

Tabelle 1: Überprüfung der maßgeblichen[3] Ansätze

Parameter	Objekt	Ansatz	Bemerkung	Bewertung
Höhen	Fahrzeughalle 1	5 m	Üblich	ok
	Fahrzeughalle 2 / Unterstand	4 m	Üblich	ok
	Kfz-Werkstatt	8,5 m	Üblich (analog Gewächshaus wegen Lagerung auf 3 Etagen)	ok
	Werkstätten	6 m	Üblich	ok
	Lagerhallen	2 x 3 m = 6 m	Prüfung, ob ggf. als Hochregallager mit 4 - 5 m Höhe besser nutzbar	Siehe Einsparpotenzial
	Räume	3 m	Üblich	ok
Breiten / Tiefen	Fahrzeughalle 1	5 m / 23 m tief	Werte inkl. TF, daher 5 m ggf. etwas knapp (auch 25 statt 23 m (Version 3) u. E. besser	ok
	Fahrzeughalle 2	6 m / 12,5 m tief	Hier sollen 2 PKW/Pritschen nebeneinander abgestellt werden; u. E. 6 m etwas knapp	ok
	Carport	6 x 7 m tief	Hinter Werkstätten; s. o.	ok

[3] Stellflächen von Normcontainer, Schüttboxen oder Mitarbeitenden-Fahrzeuge etc. sind standardisiert und werden nicht hinterfragt

	Kfz-Werkstatt	6 x 12,5 m tief	passt	ok
	Lagerhallen	30 m breit / 18 m tief	Fläche maßgeblich (s. u.)	ok
Flächen	Büros	150 m² für 14 MA (davon 6 VA in 3er Büro)	Ansätzen der INFA sind 20 m² / 15 m² /12,5 m² je MA Passt wg. der 3er-Büros	ok
	Aufenthaltsraum	100 m² (60 Plätze)	Bei Gleichzeitigkeit mittags von 60 Personen ASR 4.2 sagt 1 m²/P (also mind. 60 m²); mit integrierter Küche und Nutzung als Besprechungsraum angemessen	ok
	Kfz-Werkstatt (4 Segmente)	300 m²	3 Segmente (LKW-Bühne / PKW-Bühne / Bremsenprüfstand) für einen festen Monteur (ca. 64 betreute Fahrzeuge) 4. Segment für Büro und Lager	Siehe Einsparpotenzial
	Waschhalle	112,5 m²	Passt von der Größe; ggf. reicht Waschplatz	Siehe Einsparpotenzial
	Handwerker-Werkstätten	4 x 75 m² 1 x 37,5 m² 1 x 150 m²	Kinderspielplätze / Maler / Markierer / Schilder Elektriker Tiefbau/Maurer (wenn dort auch Lager für Schilder und Absperrmaterial inkludiert sind Größen okay) Größe der Einzelwerkstätten ist bedingt durch Feldgröße	siehe Einsparpotenzial
	Kleingeräte-lager / Sonderstoffe / Akkuraum etc.	262,5 m²	Angemessen	ok
	Schlosserei	225 m²	Zusätzlich zu den 300 m² Kfz-Werkstatt recht groß	siehe Einsparpotenzial
	Tischlerei	300 m²	Dazu kommt noch eine Werkstatt für Instandhaltung und Reparatur von Holzaußenbauteilen (Spielgeräte, Bänke etc.)	siehe Einsparpotenzial
	Fahrzeughallen (geheizt)	1.520 m²	Durchfahrhallen sind Stand der Technik (Doppelaufstellung für LKW etc. passt auf 25 m); passt	ok
	Fahrzeughallen (kalt) / Carport (offen)	265 m² / 504 m²	Pritschen und PKW können auf 25 m in 3er bzw. 4er-Reihe aufgestellt werden; passt Für Maschinen / Anbaugeräte am besten konkreten Aufstellplan anfertigen	ok

	Gärtnerei (inkl. Winterlager für Pflanzen)	2 x 300 m² (EG/OG) + 225 m² (3 x 75 m²)	Umfasst Lager und Rüstbereiche der Gärtnerei (über 2 Etagen); passt daher Überwinterungsbereich geht über 3 Etagen	ok
	Lagerhalle	540 m²	Auf 2 Ebenen; also mehr Fläche als 30 x 18 m (6 m hoch): 1.080 m³ 500 m² für Geräte ist passend 500 m² für sonstiges Material erscheint viel, ist aber in FFB erforderlich[4] Die ursprünglich geplante 500 m² Reserve für städtisches Material (siehe Fußnote) ist nicht mehr in der Planung vorgesehen. Hier soll eine Reithalle mit insg, 1.200 m² u. a. auch die derzeit am Waldfriedhof gelagerten Weihnachtsmarkthütte aufnahmen.	ok
	Zusätzliche Lagerflächen	675 m² als Galerie unter Dach der Werkstätten	Gute Verortung in Nähe der Werkstätten[5] Zudem 460 m² Ausbau-Reserve unter Dach der Fahrzeughalle Definitiv ausreichend Lagerplatz gegenüber IST-Situation	ok
	Silo (500 t) / Soleaufbereitung (keine Salzhalle)	20 x 20 m	Aus technischen Planungsunterlagen des Lieferanten; Winterdienst mit Feuchtsalz Stand der Technik; Kleine Salzhalle (z. B. überdachte Schüttbox) immer sinnvoll (u. a. für Restmengen aus dem Winterdiensteinsatz)	ok
	Umkleiden / WC / Waschräume / Duschen (kein S/W-Bereich erforderlich)	150 m² für 50 Spinde Männer / 40 m² für 10 Spinde Frauen	Unsere Ansätze in Anlehnung nach ASR: Umkleiden 1,3 m² Waschplätze 1 m² Dusche 1 m² (gem. ASR 4.1) Toilette 1,5 m² Urinal 1,25 m² Vorraum inkl. Handwaschbecken 2,5 m² SW Trennung U x 2 Erforderlich gem. INFA: Herren: 50 Umkleiden	

[4] Rundgang am 28.5.2024 hat gezeigt, dass derzeit eine komplette Halle von städtischem Material beansprucht wird (Sitzbänke, Wahlurnen, Fundfahrräder, Kutschen, Wahlplakatträger, Kunstblumendekoration etc.)
[5] In der heutigen Bauhofsituation sind die Lager der Werkstätten von den Werkstätten getrennt.

			6 Toiletten 2 Handwaschbecken 13 Waschplätze 13 Duschen (Kat. C, hohe Gleichzeitigkeit) =102 m² x 1,3 für VF/KGF = **133 m²** Damen: 10 Umkleiden 3 Toiletten 2 Handwaschbecken 3 Waschplätze 3 Duschen (Kat. C, hohe Gleichzeitigkeit) =25,5 m² x 1,3 für VF/KGF = **33 m²**	ok ok
Flächen	Trocken-raum + Stie-felwaschan-lage / Wä-scheraum	30 m² 10 m² 30 m²		ok ok ok
	Zentrale Gebäude-technik	110 m²	Ansatz Heizungstechnik von uns ist 2 % der NRF. Dies entspricht ca. 70 m² für Haustechnik Werk-statt und Sozialgebäude.	ok
	Verkehrsflä-chen / Zu-schläge für Mauern	300 m²	Bürogebäude: Wir rechnen 10 % der BGF für VF auf NRF = ca. 100 m² Wir rechnen 20 % der BGF für KGF auf BGF = ca. 210 m²	ok
Anzahl	Schüttbo-xen (unter Dach)	10	Anzahl angemessen; u. E. müssen aber nicht alle überdacht sein	ok
	Kehrgut-Schüttbox (unter Dach)	1	sinnvoll	ok
	Abfallcon-tainer (unter Dach)	1 x 25 m³ / 4 x 6 m³	Anzahl angemessen; u. E. müssen aber nicht alle überdacht sein	ok
	Parkplätze für Mitarbei-tende	55 für 60 Mitarbei-tende (Lageplan Version 3: Vor Tor	INFA-Ansatz: 75 % wegen Abwesenheit (U/K) und anderen Verkehrsmitteln Empfehlenswert sind grundsätzlich Parkplätze vor dem Gelände; bei dem Grundstückszuschnitt in FFB sind aber Parkplätze auf dem Gelände unkri-tisch	 ok

		(Mieter-parkplätze und 55 auf Betriebsgelände)	Da ggf, mehrere Etagen für Mietwohnungen auf das Sozialgebäude aufgesetzt werden sollen, sind entsprechende Parkplätze außerhalb des Geländes vorzuhalten.	ok
	Besucher-parkplätze	5	üblich	ok

Insgesamt erscheint die Flächenermittlung nicht zu knapp erfolgt zu sein. Dies liegt u. a. daran, dass nicht stringent auf die gemeinsame Nutzung von Infrastruktureinrichtungen geachtet wurde, z. B.

- Schlosserei / Kfz-Werkstatt / Schilderwerkstatt / Kleingerätewerkstatt
- Tischlerei / KSP-Werkstatt / Holzlager
- Markierer / Maler

Lagerflächen wurden ausreichend dimensioniert und durch mögliche bauliche Reserveflächen als Galerien in der 3. Version baulich ergänzt.

Die **Aufstellflächen für PKW und Sprinter** (2 nebeneinander auf 6 Metern) ist dagegen eher knapp. Hier kann lediglich ein Fahrer durch eine nicht vollausgeklappte Tür einsteigen. Das Rüsten muss andernorts erfolgen.
Es hat sich z. B. auch bewährt, die **Rüstbereiche** als „Käfige“ in der Nähe von den Einsatzfahrzeugen der Kolonnen zu verorten (Rüstbereich Grün z. B. in Lagerhalle).

Falls die **Ladestationen** in den geschlossenen Hallen montiert werden sollen, ist u. a. auf Abstandsregelungen und Brandschottungen zu achten. Zudem ist rechtzeitig für eine ausreichende Mittelspannungsanbindung zu sorgen.

Ansonsten sind die Annahmen zu Flächen und Abmaße im üblichen Rahmen und ausreichend dimensioniert.

3.2 Überprüfung der Ansätze bei der Baukosten-Abschätzung

Die Kostenschätzung nach DIN 276 führt INFA auch anhand des BKI durch. Die Herleitung der gewählten Mittel- und Höchstwerte für den BGF kann weitgehend nachvollzogen werden. An zwei Punkten gibt es von unserer Seite Anmerkungen zur Version von 9/2023:

1) Die Baukosten für die Kfz-Werkstatt / Waschhalle sollten wegen der 8 m Höhe für das Gebäude nicht nur über den Höchstsatz BGF sondern ebenfalls über das Bruttoraum-Volumen (BRI = 400 €/m³ mit gleichem Kostenstand) gerechnet werden. Unterberücksichtigung der Baupreissteigerungen und des Regionalfaktors ergäbe dies ca. 1,66 Mio. € Baukosten für KG 300 und 400 ohne indexbedingte Baupreissteigerung aufgrund der angesetzten Bauzeit. Der Ansatz über BRI liegt damit sogar höher. Kostenintensiv ist hier insbesondere die technische Ausstattung.
2) Die Lagerhallen werden mit 2 Ebenen (2 x 3 m = 6 m) gerechnet. Falls ein Hochregallager in einer 6 m hohen Halle geplant ist, sollte auch hier über das Volumen gerechnet werden.

Grundsätzlich unterstützen wir den Ansatz, die Baukostensteigerungen und einen Zuschlag für „Unvorhergesehenes“ zu diesem Zeitpunkt der Planungen einzupreisen.

Vor dem Hintergrund der Höhe der Baukosten hat sich INFA nochmal im April 2024 mit den Baukostenansätzen des Architektenbüros[6] und den Sitzungsvorlagen vom 9.4.2024[7] auseinandergesetzt.
Dabei ergaben sich folgende Hinweise:

- Die geschätzten Baukosten basieren auf dem BKI-Stand von 2023. Im Rahmen der Projektlaufzeit wurde der Stand seitens des Verlages auf das 1. Q. 2024 aktualisiert.
- Die Baukostenansätze liegen auf einem mittleren bis niedrigen Standard; hier sind nur sehr wenig Spielräume beim Standard zu erkennen.
- Die gewählten Risikozuschläge von 20 % können vor dem Hintergrund des Planungsstadiums nachvollzogen werden.
- Als zentrale Wärmeversorgung wurde ein Bauwerk mit insgesamt 1,5 Mio. € angesetzt. Die eigentliche Heizung ist in den Gebäudekosten inkludiert. Je nach Auswahl der Wärmeversorgung (Wärmepumpe (zentral/dezentral), Blockheizkraftwerk mit eigenem Gebäude, Biogasanlage, Gas etc.) sind hier noch Einsparungen bei den Baukosten möglich.

[6] Baukostenabschätzung von 10/2023 und Kostenansätzen von 2/2024
[7] Haupt- und Finanzausschuss (Beschlussvorlage mit 12 Anlagen)

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die angesetzten Baukosten nachvollzogen werden können und in einer realistischen Größenordnung liegen.
Im Bereich der Fahrzeughallen könnten Einsparungen generiert werden, wenn Fahrzeuge von der Warm- in eine Kalthalle verplant werden bzw. statt einer Kalthalle in eine Remise oder auf einen Außenstellplatz.
Dies kann ggf. auch Vorteile bei den zu planenden Ladestellen bringen. Hier gibt es aktuell noch keine bundesweiten Planungsvorgaben in Bezug auf Brandschutz bei Ladestellen (> 22 kW) innerhalb geschlossener Hallen.

3.3 Überprüfung der Anordnung der Gebäude und Infrastrukturen

Wir empfehlen grundsätzlich eine Anordnung auf dem Gelände, die den Parkplatz für Besucher und Mitarbeitende vor der Zufahrt vorsieht. Eine geordnete Abstellfläche ausschließlich auf der Seite zur Feuerwehr erscheint aber eine praktikable Umsetzung, wenn die Parkplätze vor dem Gelände von den Mietern benötigt werden.

Fahrzeughallen und Lagerflächen sollten sich anschließen, da diese morgens und nachmittags entsprechend von den meisten Mitarbeitern aufgesucht werden müssen.
Auch Salzversorgung (im Winter) und Abfallcontainer (ganzjährig) sollten auf kurzen Wegen angesteuert werden können.
Dann folgen die Werkstätten (da z. T. nur zeitweise besetzt), die Anhängerhalle und die Außenlagerflächen.

Da die derzeitige Raumfolge sehr großzügige Freiflächen beinhaltet, sollte u. E. geprüft werden, ob auch noch das Außenlager (Zellhof; ca. 16.800 m²) teilweise im nördlichen Winkel untergebracht werden kann. Dort stände eine Fläche von ca. 3.000 m² zur Verfügung.
Durch den Baumbestand an den Rändern wird die Flächennutzung an den Grundstücksgrenzen allerdings deutlich eingeschränkt (vgl. Abb. 1):



Abbildung 1: Nutzbare Fläche für Bebauung

Die Verkleinerung der Zellhof-Fläche würde aber zu keinem monetären Vorteil führen, da die Fläche im Außenbereich auf einer ehemaligen Deponie liegt und schwer anderweitig nutzbar ist. Neben einem Steinelager werden dort u. a. Kehrgut- und Bioabfallmieten gelagert.
Näher liegt die Abgabe des äußersten Zipfels als Ersatz-Parkplatz[8] für die BMX-Bahn-Nutzer.

Mit Blick auf den letzten Planungsstand zeigt sich, dass die Raumfolge i. W. den o. g. allgemeingültigen Regeln entspricht.

[8] Der heutige Platz wird durch die Begradigung der Grünachse zwischen BBH und Feuerwehr wegfallen.

4 Handlungsempfehlungen zu Baukosteneinsparungen

Grundsätzlich lassen sich die jeweils ausgewiesenen Steigerungen beim Flächenbedarf durch die Zunahme der Mitarbeitenden (und damit auch der Fahrzeuge und Geräte) nachvollziehen.
Dennoch sollte vor einer finalen Festlegung der Stell- und Lagerflächen eine radikale „Entrümpelung“ erfolgen. Für die verbleibenden umziehenden Fahrzeuge, Geräte und Maschinen sind entsprechende **Stellplatzpläne** anzufertigen.

In anderen Kommunen werden auch weniger Fahrzeuge in „Warmhallen“ untergestellt und (mindestens) alle PKW sowie Anhänger stehen im Freien. Auch verzichten viele Kommunen auf eine eigene **Waschhalle**, wenn es dafür Alternativen gibt, und setzen mehr auf Waschplätze[9].

Eine **Überdachung** von Schüttgütern und Abfallcontainern ist in vielen Fällen sinnvoll aber nicht für alle Fraktionen erforderlich.

Ein Verzicht auf den **Keller** zugunsten einer dritten Etage sollte auch zu einer Baukostenreduzierung führen. Zudem ist eine ebenerdige Verortung der Sozialräume immer vorzuziehen.

Über Aspekte wie das Glasdach zwischen Gebäuden oder die Wohnung auf dem Bauhof möchten wir als Außenstehende nicht urteilen.
Des Weiteren steht uns mit unserem Informationsstand keine Aufgabenkritik zu (z. B. eigene Tischlerei, eigene Markierungskolonne oder Vorhaltung eines Raums für die Pflanzenüberwinterung).

Vor dem Hintergrund der bislang ermittelten Baukosten sollen nachfolgend einige Kosteneinsparpotenziale aus Sicht der INFA quantifiziert werden. Da einige der Vorschläge mit Eingriffen in die Baubetriebshofprozesse verbunden sind, werden die Auswirkungen der Maßnahmen mit in der Tabelle beschrieben:

[9] Mit im Winter beheiztem Wasser, um das Salz von den Winterdienstfahrzeugen zu entfernen.

Aspekt/ Objekt	Einsparpotenzial		Auswirkung auf den Betrieb
	Maßnahme	€ Baukosten KG 300-400	
Tischlerei (a)	Reduzierung auf die am häufigsten genutzten Maschinen [- 50 m²]	ca. 125.000 €	Einschränkung z. B. beim Möbelbau
Tischlerei (b)	Aufgabe der Tischlerei (nur noch KSP-Reparatur) [-300 m²]	ca. 750.000 €	Komplette Abhängigkeit von gewerbl. Tischlereien
Waschhalle	Verzicht auf Waschhalle; ausschließliche Nutzung eines Waschplatzes [-112,5 m²]	ca. 280.000 €	Heißwasserversorgung bei Reinigung WiDi-Fahrzeuge erforderlich: Gefahr der Glatteisbildung; bei Kälte sehr „ungesunde“ Arbeit
Kfz-Werkstatt	1 Arbeitsstand pro 1,2 Monteure / 25,5 betreute Fahrzeuge pro Arbeitsstand [1 Segment weniger; 75 m²]	ca. 180.000 €	Nicht fertiggestellte Fahrzeuge blockieren ggf. Arbeitsstände, wenn Anzahl reduziert gegenüber IST-Zustand
Fahrzeughallen (a)	Alle Fahrzeuge, die nicht in einer Warmhalle stehen müssen, könnten auch im Freien abgestellt werden [ggf. 500 m²]	ca. 430.000 €	Die Fahrzeuge sind der Witterung ausgesetzt und „altern“ schneller; des Weiteren muss im Winter immer „gekratzt“ werden
Fahrzeughallen (b)	LKW aus Warmhalle in Kalthalle oder in Remise [ggf. 250 m²]	ca. 100.000 - 200.000 €	LKW werden im Winterdienst gebraucht und stehen in Kalthalle/Remise (s. o.)
Werkstätten	Verkleinerung der Feldgrößen auf 50 m² bzw. 25 m² bzw. 125 m² [[-137 m²]	ca. 340.000 €	Sehr wenig Freiräume zwischen den Werkbänken; ggfs. müssen Arbeitsstände aufgegeben werden (siehe Tischlerei)
Kombination Schlosserei / Kfz-Werkstatt	Verkleinerung der Schlosserei durch Angliederung an Kfz-Werkstatt [-50 m²]	ca. 125.000 €	s.o.
Outsourcing der Markierung	Vergabe der Markierungsarbeiten an Fremdunternehmen [- 75 m²]	ca. 190.000 €	Keine schnelle Reaktion auf kleinteilige Markierungserneuerungen; komplette Abhängigkeit vom Lohnunternehmer

Bei der Aufgabe von ganzen Tätigkeitsbereichen (hier z. B. Tischlerei, Markierung) ist zu berücksichtigen, dass der Personalschlüssel von Baubetriebshöfen sich i. d. R. am Winterdienst orientiert und daher diese Handwerker dann ggf. im Winter fehlen.

VORAB-Auszug
aus der Niederschrift über die
60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
vom 05.11.2024

Vorsitzender, Oberbürgermeister:
Herr Christian Götz;
Ausschussmitglieder:
Frau Karin Geißler; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Dr. Georg Jakobs; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Georg Stockinger;
Vertreter/in:
Herr Albert Bosch; Herr Thomas Brückner; Herr Peter Glockzin; Frau Lisa Rubin;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 4	Bauhofverlagerung - Projektentwicklung

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3390/2024 vom 02.10.2024 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Ursprünglicher Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1.1) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird ohne Wohnnutzung und mit dem vorgelegten Kostenrahmen von 33 Mio. € brutto gebilligt.

ODER

1.2) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird mit Wohnnutzung und mit dem vorgelegten Kostenrahmen von 40 Mio. € brutto gebilligt.

2) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der gebilligten Projektentwicklung und des Kostenrahmens Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

3) Die Verwaltung wird beauftragt die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) zu erarbeiten und beschließen zu lassen.

4) Die Projektentwicklung, ausgenommen Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte, ist damit abgeschlossen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1.1) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird **mit Wohnnutzung**

Abstimmung
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen:1

1.2) und mit dem vorgelegten **Kostenrahmen von 27 Mio. € brutto** gebilligt.

2) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der gebilligten Projektentwicklung und des Kostenrahmens Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

3) Die Verwaltung wird beauftragt die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) zu erarbeiten und beschließen zu lassen.

4) Die Projektentwicklung, ausgenommen Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte, ist damit abgeschlossen.

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 12.11.2024

Silke Kruse
Schriftführerin

gez. Christian Götz
Oberbürgermeister