

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 16. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 06.07.2021

SITZUNGSTERMIN:	Dienstag, 06.07.2021
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	21:08 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, erschienen sind nachfolgende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Jürgen Ascherl Zweiter Bürgermeister - CSU	
Herr Albert Biersack - CSU	
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Manfred Kick - CSU	
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause Dritter Bürgermeister - SPD	
Herr Bastian Dombret - FDP	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Herrn Grünwald, Harald
Herr Christian Nolte - Unabhängige Garchinger	Vertretung für: Frau Theis, Michaela
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	Vertretung für: Herrn Kratzl, Walter
Frau Felicia Kocher - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Norbert Fröhler - Bürger für Garching	Vertretung für: Herrn Euringer, Josef
Frau Dagmar Bahmet-Trcka - Verwaltung	
Frau Annette Knott - Verwaltung	
Frau Nadine Peters - Verwaltung	
Herr Rainer Wolfzellner - Verwaltung	

Weitere Anwesende: -

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Frau Annette Knott
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Europaweite Ausschreibung für das Einsammeln und Befördern von Rest- und Biomüll, Altpapier, Pappe und Kartonagen sowie Sperrmüll, E-Schrott und Altkühlgeräte in der Stadt Garching bei München
- 3 Umrüstung der bestehenden Straßenbeleuchtung auf neue LED-Leuchten im Stadtgebiet Garching; Vergabe der Ingenieurleistungen - Bekanntgabe
- 4 Erweiterung Grundschule West - Durchführung Vergabeverfahren gem. VgV für Architektenleistungen LPH 1-9, Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung HLS + ELT LPH 1-9 und der Tragwerksplanung LPH 1-6
- 5 Aktueller Zustandsbericht zum Römerhof
- 6 Antrag der CSU-Fraktion: Sanierung des Garchinger Sees
- 7 Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB
- 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 9.1 Raumluftfilter in Betreuungsräumen
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 10.1 Anfrage Stadtrat Nolte: Fahrradzählung
- 10.2 Anfrage Stadtrat Nolte: Solarpanele auf dem Tennisheim

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 2 Europaweite Ausschreibung für das Einsammeln und Befördern von Rest- und Biomüll, Altpapier, Pappe und Kartonagen sowie Sperrmüll, E-Schrott und Altkühlgeräte in der Stadt Garching bei München

I. SACHVORTRAG:

In der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 08.06.2021 wurde der oben genannte Sachverhalt bereits vorgestellt und diskutiert. Diesem wurde grundsätzlich einstimmig zugestimmt. Die Mitglieder des Ausschusses hatten jedoch noch zwei Ergänzungsvorschläge, die in das Leistungsverzeichnis eingebracht werden sollten.

1. Die Vergabematrix soll um das Zuschlagskriterium „Fahrzeuge mit Elektro-, Hybrid- und Wasserstoffantrieb“ ergänzt werden.
2. Es soll vergaberechtlich geprüft werden, ob die Lage des Betriebshofs des Anbieters, der sich innerhalb eines Radius von maximal 50 km befinden muss, auch in die Vergabematrix aufgenommen werden kann.

Die Stadtverwaltung Garching hat diese beiden Vorschläge geprüft.

1. Der Punkt kann vergaberechtlich problemlos als Zusatzkriterium aufgenommen werden.
2. Der Punkt kann in dieser Form vergaberechtlich nicht eingebracht werden.

Zu 1. Einsatz von Elektro-, Hybrid- und wasserstoffbetriebene Fahrzeugen

Dieses vierte Zuschlagskriterium soll ebenfalls mit 15 Prozentpunkten in die Vergabematrix mit einfließen. Eine Abstufung wird es nicht geben. Hier benennt sich der Zuschlag als entweder erfüllt (15%) oder nicht erfüllt (0%). Voraussetzung ist, dass die genannten Fahrzeuge auch tatsächlich für die Abfallabfuhr in Garching eingesetzt werden. Der Stadt wird zusätzlich ein „außerordentliches Kündigungsrecht“ eingeräumt, sollte das angebotene Fahrzeug nicht innerhalb von acht Monaten im Stadtgebiet eingesetzt werden. Dies kann auch zum Teil für einzelne Abfuhrarten geschehen, da die Ausschreibung entsprechend in Lose aufgeteilt ist und diese eigenständig gewertet werden. Damit stellt sich die Vergabematrix (Stufe 4 der Vergabekriterien) wie folgt dar:

Bewertung des wirtschaftlichsten Angebotes (Vergabematrix) mit folgenden Kriterien:

a.	Gesamtpreis	max. 100% Punkte
b.	Konzepte zur Sicherstellung der Abfuhr	max. 15% Punkte
c.	Jahresgehalt eines Fahrers	max. 15% Punkte
d.	Konzept zum Reklamationsmanagement	max. 15% Punkte
e.	Einsatz von Elektro-, Hybrid- und Wasserstoff	max. 15% Punkte

Durch das zusätzliche Vergabekriterium erhöht sich die maximal zu erzielende Punktezahl auf 160 Prozent. Dies hat zur Folge, dass damit der Gesamtpreis gegenüber den anderen Zusatzkriterien leicht abgeschwächt wird.

Zu 2. Stellungnahme des Ausschreibungsbüros

1. Grundsätzlich ist die Forderung nach der Einrichtung eines bestimmten Standortes rechtlich nicht zulässig. Dies würde eine Bevorzugung und somit „Ungleichbehandlung“ von Bietern zur Folge haben. Diese Forderung basiert sowohl auf dem GWB wie auf der VgV – somit im Einzelnen:

§97 GWB – Grundsätze der Vergabe

Abs. 2 Die Teilnehmer an einem Vergabeverfahren sind gleich zu behandeln, es sei denn, eine Ungleichbehandlung ist aufgrund dieses Gesetzes ausdrücklich geboten oder gestattet.

§ 122 GWB – Eignung

Abs. 2 Ein Unternehmen ist geeignet, wenn es die durch den öffentlichen Auftraggeber im Einzelnen zur ordnungsgemäßen Ausführung des öffentlichen Auftrags festgelegten Kriterien (Eignungskriterien) erfüllt. Die Eignungskriterien dürfen ausschließlich Folgendes betreffen:

- (1) Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung,
- (2) wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit,
- (3) technische und berufliche Leistungsfähigkeit.

§ 31 Vergabeverordnung – VgV

Abs. 1 Der öffentliche Auftraggeber fasst die Leistungsbeschreibung (§ 121 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen) in einer Weise, dass sie allen Unternehmen den gleichen Zugang zum Vergabeverfahren gewährt und die Öffnung des nationalen Beschaffungsmarkts für den Wettbewerb nicht in ungerechtfertigter Weise behindert.

Jedoch wurden nachfolgende Punkte ergänzt, um den Vorschlägen der Mitglieder des Bau-Planungs-, und Umweltausschusses zu entsprechen:

a.) Es wurde neu in die Ausschreibung aufgenommen, dass die Sammelfahrzeuge außerhalb der Sammelzeit nicht auf öffentlichen Straßen und Parkplätzen abgestellt werden dürfen. Außerdem wurde ein „außerordentliches Kündigungsrecht“ für die Stadt Garching eingeräumt, falls der Bieter gegen diese Auflage verstößt (siehe Ausschreibungsbedingungen Punkt 1.5; Vertrag RM Biomüll / Vertrag PPK § 4 Abs. 5; Vertrag E-Schrott & Sperrmüll § 4 Abs. 4).

b.) Ebenfalls neu in die Ausschreibung aufgenommen wurde, dass die Nachholleerung am nächsten Werktag erfolgen muss und zwar „**unabhängig vom Abfuhrplan**“. Dies kann nur gewährleistet werden, wenn der Bieter im näheren Umkreis einen Betriebshof bzw. Abstellplatz für die Fahrzeuge hat (siehe Vertrag Los 1 RM Biomüll / Vertrag PPK § 3 Abs. (2); Beim Sammelvertrag für E-Schrott und Sperrmüll war dies in §3 Abs. 2 bereits so vermerkt).

c.) Gemäß den Ausschreibungsbedingungen hat der Bieter bereits darzustellen, wie er im Falle von Urlaub/Krankheit die Ortskunde beim Ersatzpersonal sicherstellt (siehe Vergabematrix).

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:1; StR Fröhler):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz empfiehlt dem Stadtrat, den im Sachvortrag ergänzten Ausschreibungsmodalitäten zuzustimmen. Der einstimmige Empfehlungsbeschluss vom 08.06.2021 bleibt davon unberührt.

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, nach Abschluss des Vergabeverfahrens die Verträge mit den günstigsten bzw. geeignetsten Anbietern zu unterzeichnen.

**TOP 3 Umrüstung der bestehenden Straßenbeleuchtung auf neue LED-Leuchten im Stadtgebiet
Garching; Vergabe der Ingenieurleistungen - Bekanntgabe**

I. SACHVORTRAG:

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2021 beauftragt, die Planungsleistungen für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED im Stadtgebiet Garching auszuschreiben. Dafür wurde am 12.05.2021 eine Freihändige Vergabe der Ingenieurleistungen unter Beteiligung von 5 Firmen durchgeführt.

Zum Submissionstermin am 26.05.2021 hat nur 1 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 27.06.2021.

Das eingegangene Angebot basiert auf der Grundlage der HOAI für die Leistungsphasen 1-3 und 5-8.

Honorarzone I Basissatz
Leistungsphasen 1-3: 17 %
Leistungsphasen 5-8: 69 %
Minderung des Honorars (Abschlag): 0 %
Erhöhung des Honorars (Zuschlag): 0 %
Umbauten und Modernisierung: 0 %
Instandhaltungen/Instandsetzungen: 0 %
Nebenkosten: 5,0 %
Gesamthonorar brutto: 134.301,53 €

Die Angebotserstellung soll mit einem bereits ermittelten Maßnahmenvolumen von ca. 1.038.676 € brutto erfolgen. In der Kostenschätzung waren für die Ingenieurleistungen ca. 158.000 € brutto veranschlagt. Das Honorarangebot der Fa. EVF-Energievision Franken in Höhe von 134.301,53 € brutto unterschreitet die kalkulierte Honorarsumme um 23.698,00 € brutto (ca. 15 %).

Nach fachtechnischer, rechnerischer Prüfung und Wertung des Angebots schlägt die Verwaltung vor,

den Auftrag für die Ingenieurleistungen zur Umrüstung der bestehenden Straßenbeleuchtung auf neue LED-Leuchten an Fa. EVF – Energievision Franken GmbH, Schwarzenbacher Str. 2 in 95237 Weißdorf zum Angebotspreis von brutto 134.301,53 € zu vergeben.

Das Angebot erfüllt die geforderten Kriterien und stellt zugleich ein wirtschaftliches Angebot dar. Es wurden alle geforderten Formblätter und Qualitätsnachweise beigelegt

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Vergabe der Ingenieurleistungen zur Umrüstung der bestehenden Straßenbeleuchtung auf neue LED-Leuchten an Fa. EVF-Energievision Franken GmbH aus Weißdorf, mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von 134.301,53 € inkl. MwSt. zur Kenntnis.

TOP 4 Erweiterung Grundschule West - Durchführung Vergabeverfahren gem. VgV für Architektenleistungen LPH 1-9, Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung HLS + ELT LPH 1-9 und der Tragwerksplanung LPH 1-6

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 23.04.2020 und 25.02.2021 hat der Stadtrat den Standort, Kostenrahmen und das Raumprogramm für die Erweiterung der Schule West freigeben und die Verwaltung ermächtigt, das VGV Verfahren zur Vergabe der Planerleistungen vorzubereiten und durchzuführen.

Die entsprechenden Verfahren wurden auf Grundlage des GWB und VgV durch das Büro Meixner & Partner zusammen mit der Verwaltung vorbereitet und können nun ausgeschrieben werden.

Gemäß § 3 VgV wurden die Auftragswerte für alle zu erwartenden Planungsleistungen für diese Maßnahme, auf Grundlage des vorläufigen angenommenen Kostenrahmens, geschätzt: Die Planungsleistungen der Objektplanung, Tragwerksplanung und der Technischen Gebäudeausrüstung - Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik übersteigen den aktuell gültigen Schwellenwert von derzeit 214.000 € und müssen demnach europaweit ausgeschrieben werden. Gemäß § 74 VgV werden diese Ingenieurleistungen im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb vergeben. Die Leistungen werden analog den kommunalen Vertragsmustern stufenweise für die Leistungsphasen 1-6 bei der Tragwerksplanung und 1-9 für die Planungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung und Objektplanung ausgeschrieben.

Zum Verfahrensablauf:

Zuerst werden die Bewerber anhand von Ausschlusskriterien (Formalien, Berufliche Qualifikation) ausgeschieden.

Danach trifft die Verwaltung zusammen mit dem Büro Meixner & Partner die Auswahl anhand von Bewertungskriterien, anhand derer die Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere jedoch ihre Eignung und Kompetenz für die anstehende Aufgabe überprüft wird und bewertet die Nachweise und Referenzen.

Die 3-5 Büros mit den meisten Punkten werden so ermittelt und zu Auftragsverhandlungen eingeladen.

Die Auftragsverhandlungen werden durch ein Verhandlungsgremium geführt, welches anhand von Zuschlagskriterien aus den geladenen Büros, diejenigen ermittelt, welche den Auftrag für die jeweilige Leistung erhalten soll. Die Eignungs- und Zuschlagskriterien mit Gewichtung, sind in der Anlage dargestellt und sind Bestandteil der Bekanntmachungen. Die jeweiligen Bekanntmachungen sind ebenfalls in der Anlage vollständig ausgefüllt, beigelegt.

Den Zuschlag erhält der Bieter, dessen Verhandlungsergebnis im Rahmen vorstehend genannter Kriterien und deren Gewichtung die bestmögliche Leistungserfüllung erwarten lässt.

Auf Grund der Corona Pandemie sollte das Gremium zur Führung der Verhandlungsgespräche aus Sicht der Verwaltung und dem Büro Meixner & Partner möglichst klein gehalten werden. Folgende Zusammensetzung des Gremiums zur Führung der Verhandlungsgespräche wird daher vorgeschlagen:

- Erster Bürgermeister Herr Dr. Gruchmann
- Herr Klaus Zettl, Geschäftsbereichsleiter GB 2
- Frau Olga Stein, Fachbereichsleiterin Bautechnik (Verwaltung)
- Frau Nadine Peters, Hochbau (Verwaltung)
- Frau Barbara Mühlbauer, Vergabestelle - oder alternativ 2 Mitglieder des Bau-Planungs- und Umweltausschuss. Die ausgewählten Mitglieder sind bitte in der Sitzung zu benennen.

Um alle Fristen und notwendigen Termine einhalten zu können, wird vorgeschlagen, dass der Erste Bürgermeister zum Abschluss sämtlicher (mit diesen Ausschreibungen in Verbindungen stehenden) Verträgen ermächtigt wird. Der Stadtrat wird über das Ergebnis der Vergabeverfahren informiert.

Kurze Terminübersicht:

23.07.2021 Einstellung der Bekanntmachung mit allen Unterlagen

23.08.2021 Schlusstermin Eingang Teilnahmeanträge

Prüfung und Auswertung der Teilnahmeanträge bis 30.09.2021

18.10.2021 Verhandlungsgespräche Objektplanung

21.10.2021 Verhandlungsgespräche Tragwerksplanung

25.10.2021 Verhandlungsgespräche Technische Gebäudeausrüstung – HLS

28.10.2021 Verhandlungsgespräche Technische Gebäudeausrüstung – ELT

19.11.2021 Auftragsvergaben

Nach Zustimmung durch den Stadtrat wird das Verfahren, wie dargelegt, eingeleitet und durchgeführt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt dem Stadtrat zu empfehlen die Freigabe für die Vergabeverfahren für die Objektplanung, Tragwerksplanung und der Technischen Gebäudeausrüstung - Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik und die Zustimmung zu den vorgestellten Auswahlkriterien und deren Gewichtung zu erteilen und die Auswahl- und Verhandlungsgremien in oben genannter Form zu bestimmen.
An den Verhandlungsgesprächen nimmt Frau Mühlbauer (Vergabestelle) teil.

TOP 5 Aktueller Zustandsbericht zum Römerhof

I. SACHVORTRAG:

ÜBERBLICK:

- 1.0 Bauantrag
- 1.1 Stand Bauantrag
- 1.2 Brandschutz
- 1.3 Bauteilöffnungen
- 1.4 Sanierungskonzept
- 1.5 Mittelgebäude
- 1.6 Kosten
- 2.0 Schornstein

1.0 Bauantrag

1.1 Aktueller Stand Bauantrag

Der Bauantrag für das Nord- und Ostgebäude des Römerhofes wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 23.04.2020 im September 2020 mit dem Landratsamt München besprochen, eingereicht und mit der Behörde im Verfahren weiter koordiniert. Der südliche Gebäudetrakt und das Mittelgebäude ist auf Anraten des LRA nicht Bestandteil des aktuellen Bauantrags.

Durch einen Bearbeiterwechsel beim vorbeugenden Brandschutz im Landratsamt München während des Genehmigungsverfahrens änderten sich auch die vorbesprochenen Anforderungen zum Brandschutzkonzept. Zusätzlich wurde ein statischer Nachweis für die bislang nicht genehmigten Nutzungen, wie AWO und Großtagespflege gefordert. Um die Konsequenzen aus den gestellten Forderungen der Genehmigungsbehörde besser abschätzen zu können, erfolgten in den letzten Monaten detaillierte Bestandsuntersuchungen und Bauteilöffnungen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in das aktuell noch laufende Baugenehmigungsfahren ein und machten einen Strategiewechsel im Brandschutz im laufenden Verfahren erforderlich.

Aktuell werden die finalen Nachweise erstellt und Unterlagen überarbeitet. Mit der Genehmigung des Bauantrags wird im Sommer gerechnet.

1.2 Brandschutz

Der Brandschutzbeauftragte betrachtete den Römerhof mit Nord- und Ostgebäude bislang als Ganzes (über 1.600 qm, Sonderbau), somit prüfpflichtig durch Dritte. Bislang war das Brandschutzkonzept auf den Bestandsschutz abgestellt. Das LRA München wollte den bisherigen Weg im Baugenehmigungsverfahren jedoch nicht mehr weiter mitgehen. Die Tragwerksplanung meldete ferner begründete Belange und Bedenken an und die nachträglich angeordneten Bauteilöffnungen zeigten, dass nicht bekannt ist was im Gebäude verbaut wurde. Dies erforderte im laufenden Verfahren einen Strategiewechsel. Das Festhalten am Bestandsschutz wird in Teilen aufgegeben und die Situation nach der aktuellen BayBO bewertet. Wenn die heutige BayBO herangezogen wird, sinken die Anforderungen, z.B. die Feuerwiderstandsdauer F60 statt F90+A+M.

Das LRA und die Feuerwehr forderte zusätzlich im laufenden Verfahren eine vollflächige Brandmeldeanlage (BMA) über alle Nutzungen und Bauteile, also für das gesamte Nordgebäude und die Musikschule. Obwohl die Musikschule, der Kindergarten Spatzennest bereits genehmigt sind und hier auch durch funkvernetzte Rauchmelder und Fluchtwegeführung bereits Verbesserungen erfolgten.

Die Verwaltung erteilte den Brandschutzingenieur daraufhin den Auftrag die aufwändige und kostenintensive BMA ganz oder wenigstens in Teilen wegzudiskutieren, was ihm letztendlich gelang. Am 10.06.2021 teilte uns Frau Kölbl vom LRA mit, dass auf die Forderung einer vollflächigen BMA nun verzichtet wird und lediglich alle Geschosse der Nutzungsbereiche AWO, Großtagespflege, Zugang zur Wohnung und angrenzendes Zimmer des Kindergartens Spatzennest mit einer aufgeschalteten Brandmeldeanlage ausgestattet werden müssen. Im Brandfall soll so eine schnelle Alarmierung und Evakuierung der Personen mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr gewährleistet werden. Bei den restlichen Nutzungseinheiten können die bereits vorhandenen funkvernetzten Rauchwarnmelder oder die Brandwarnanlage so belassen werden.

Das Brandschutzkonzept inklusive notwendiger Ertüchtigungsmaßnahmen wird aktuell erneut an die aktuelle Situation und Anforderungen angepasst, soll in den nächsten Wochen fertiggestellt sein und wird anschließend der Genehmigungsbehörde übergeben.

1.3 Bauteilöffnungen

Im laufenden Bauantragsverfahren wurde vom Landratsamt München zusätzlich zum Brandschutzkonzept ein statischer Nachweis für die nicht genehmigten Nutzungen gefordert. Daraufhin mussten im vergangenen Herbst und Frühjahr in den Räumlichkeiten der Großtagespflege, AWO und des Kindergartens unter Rücksichtnahme auf den laufenden Betrieb und der Corona-Maßnahmen zahlreiche Decken und Fußböden geöffnet werden um den baulichen sowie statischen Zustand des Gebäudes beurteilen zu können.

Die Bauteilöffnungen ergaben eine Überlastung nahezu aller Decken im Bereich Kindergarten, AWO, Großtagespflege und Wohnung. Keine der geöffneten Decken, weder die Oberseite noch die Unterseite, erfüllt die vorgeschriebene Mindestbrandschutzanforderung von F30. Ferner ergab die Untersuchung, dass die Deckenaufbauten in dem untersuchten Gebäude nicht einheitlich, sondern je nach Raum und Abschnitt stark voneinander abweichen. Erworbene Erkenntnisse können somit nicht einfach auf andere Bauteile übertragen werden – was die Bestandaufnahme sehr umfangreich und noch komplexer gestaltet.

Alle Decken im Nordgebäude des Römerhofs im Bereich der Großtagespflege, AWO, Kindergarten und Einliegerwohnung müssen folglich brandschutztechnisch und statisch ertüchtigt werden. Die Ertüchtigung der Decken in den genannten Bereichen wird eine weitere Auflage des Landratsamts bei Erteilung der Baugenehmigung sein.

Der beauftragte Statiker sieht die Standsicherheit des Gebäudeteils mit den aktuell vorliegenden Lasteneintragungen nicht gefährdet. Die statischen Berechnungen werden mit den vorgeschriebenen Nutzlasten angesetzt, die Lasten würden aber in der aktuellen Nutzung laut Statiker nicht erreicht. Es ist aber dabei zu berücksichtigen, dass allein die notwendigen brandschutztechnischen Ertüchtigungen zusätzliche Lasten für die bereits jetzt überlasteten Decken bedeuten.

1.4 Sanierungskonzept

Für die statische und brandschutztechnische Ertüchtigung der Decken im Bereich der AWO, Großtagespflanze und des Kindergartens muss ein Sanierungskonzept beauftragt werden. Das Konzept soll die einzelnen baulichen Maßnahmen und einen Bauablaufplan beinhalten um den Leistungsumfang mit den voraussichtlichen Kosten abschätzen zu können. Das Konzept dient ferner als Grundlage um Angebote für die Sanierung durch spezialisierte Unternehmen einzuholen.

Zusätzlich soll geklärt werden, ob während der laufenden Ertüchtigungsarbeiten der Betrieb im Gebäude wenigstens in Teilen aufrechterhalten werden kann. Denkbar wäre, dass die Decken abschnittsweise der Reihe nach ertüchtigt werden und die betroffenen Einrichtungen in temporäre Ausweichquartiere ausgesiedelt werden. Unabhängig von der noch zu klärenden Vorgehensweise ist mit Einschränkungen für die Nutzer durch Staub und Lärm zu rechnen.

Für das Sanierungskonzept werden vom bereits beauftragten Planer, Statiker und Brandschutzingenieur und von zwei weiteren Planungsbüro Angebote eingeholt.

Nach Rücksprache mit Frau Otto äußerte diese den Wunsch, die Bauarbeiten wenn möglich in die Zukunft zu verschieben, da durch die aktuelle Coronalage, die Nutzer ohnehin schon überlastet wären.

1.5 Mittelbau

Im Frühjahr wurde eine brandschutztechnische Einschätzung für die Wohnung im Mittelgebäude des Römerhofs vom Sachgebiet Bautechnik veranlasst obwohl dieser Gebäudeteil nicht Bestandteil des laufenden Bauantrags ist. Aufgrund der gemachten Erfahrungen im Zuge des noch laufenden Bauantragserverfahrens und der bislang erworbenen Erkenntnisse aus den Bauteilöffnungen sollte durch einen Brandschutzfachmann beurteilt werden, ob für den Mieter Hr. Leisering, wohnhaft im EG und 1. OG des Mittelgebäudes, Gefahr für Leib und Leben besteht und eine kurzfristige „Entsiedelung“ in Erwägung gezogen werden muss.

Die Beurteilung der Gefahrenlage ergab im Ergebnis, dass am Tag der Begehung im Hinblick auf eine weitere temporäre Nutzung keine konkrete Gefahr zu erkennen ist. Eine kurzfristige „Entsiedelung“ des Mieters ist laut Brandschutzfachmann aktuell nicht erforderlich.

Bei der Begehung fiel jedoch auch auf, dass die Decken aufgrund des Nutzerverhaltens überlastet sein könnten. In der Wohnung befindet sich schweres Mobiliar und viele Gegenstände auf engstem Raum. Hr. Jakesch wurde über den Zustand und die Annahme der überlasteten Decken informiert. Die Verwaltung prüft, ob eine weitere statische Überprüfung veranlasst werden soll.

1.6 Kosten

Aufgrund des verzögerten Verfahrens, der unerwarteten Komplexität des Projekts und den erwartbaren Auflagen für umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen ist mit weiteren, nicht unerheblichen Kosten zu rechnen. Aktuell werden noch Angebote eingeholt. Sobald Kosten vorliegen und beziffert werden können, werden diese zeitnah nachgereicht.

2.0 Schornstein

Der ca. 22 m hohe Klinkerschornstein am Ostgebäude im Römerhof zeigt Schäden durch abbröckelndes Fugenmaterial. Die Mörtelfugen sind im Mauerwerk stellenweise locker, bis zu ca. 15 cm tief abgebröckelt bzw. bereits heruntergefallen. Die Fugen liegen teilweise frei. Im begutachteten oberen Drittel des Kamins sind die Mauersteine jedoch noch nicht lose (Lockerung mit Hammer versucht). Der Kamin ist nicht mehr im Betrieb, oben mit Blech abgedeckt und stark von einer Kletterpflanze bewachsen. Der innere Aufbau und die Wandstärken sowie die Güte der verwendeten Baustoffe sind nicht bekannt.

Aktuell wird geprüft, wie mit dem sanierungsbedürftigen Schornstein weiter verfahren werden soll. Hierzu wird eine Untersuchung veranlasst. Folgende Maßnahmen werden geprüft: Sanierung der Mauerwerksfugen und Erhalt des Schornsteins, Rückbau und Wiederaufbau der geschädigten Bereiche oder Rückbau auf eine Höhe von ca. 18 m. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse kann eine Empfehlung für eine Sanierungsvariante getroffen werden.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-Planungs-Ausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 6 Antrag der CSU-Fraktion: Sanierung des Garchinger Sees

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 194 "Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden"; Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

I. SACHVORTRAG:

Um den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 188 „Wohnen am Schleißheimer Kanal“ auch aus Richtung Norden erschließen zu können, ist es notwendig, die Daimlerstraße in Richtung Süden zu verlängern. Hierbei trat die Verwaltung der Stadt an die Eigentümer der Fl. Nrn. 1255, 1252 und 1233/12 heran, um einen Teil der Flächen für die Erschließung zu erwerben. Die Verhandlungen bei den Fl. Nrn. 1255 und 1252 sind bereits abgeschlossen. Hierzu wurde ca. 1400 m² Grund abgetreten. Mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 1233/12 befindet sich die Stadt derzeit noch in den Verhandlungen. Es handelt sich um ca. 580 m², die abgetreten werden müssten. Die Fl. Nr. 1233/12 ist Teil des Bebauungsplans Nr. 119 Teil E. Die für die Straße benötigte Fläche ist als Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Aus diesem Grund ist es notwendig, diesen Teilbereich des Bebauungsplans zu ändern. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 119 Teil E durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ ersetzt werden. Dies ist im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB möglich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung wird hierbei abgesehen. Im vereinfachten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB abzusehen. Es kann unmittelbar das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans trägt in diesem Fall die Stadt. Zu einem späteren Zeitpunkt, wenn von Seiten des Grundstückseigentümers die Planungen für das Grundstück Fl. Nr. 1233/12 konkretisiert werden, könnte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu werden folgende Rahmenbedingungen geknüpft.

Die Stadt Garching hat bereits im Stadtentwicklungsplan 2006 für das Gewerbegebiet Hochbrück als städtebauliche Zielsetzung die Aufwertung des gesamten Gebietes festgelegt. Somit sollen flächenintensive Gewerbebetriebe langfristig durch Büro- und Verwaltungsnutzungen abgelöst werden. Durch die Erhöhung der Wandhöhe nimmt die flächenintensive Bebauung ab und ermöglicht eine hochwertige Gestaltung der Grünanlagen.

Die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans 119 Teil E wird nicht als zielführend erachtet, da die unterschiedlichen Anforderungen der Unternehmen an den Standort und ihr Gebäude nur sehr bedingt berücksichtigt werden können. Durch eine generelle Anhebung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke allein ist nämlich nicht sichergestellt, dass sich innerhalb der Gewerbestruktur die verfolgten Änderungen ergeben. Insbesondere ermöglicht die anlassbezogene Planung eine Reduzierung der überbauten Flächen und eine verstärkte Durchgrünung des Gebietes, welche wiederum Vorbild für weitere Strukturänderungen von bestehenden Betrieben sein kann. Für diesen Prozess der Strukturänderung des Gebietes wird von der Stadt die Strategie der „städtebaulichen Trittsteine“ als nach wie vor zielführend und richtig bewertet, weshalb bewusst nicht der Weg eines großräumigeren Angebotsbebauungsplans gegangen wird. Daher ist bei einer in Zukunft liegenden, von Eigentümer angestrebten Neuplanung der Fl. Nr. 1233/12 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB schließlich erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das künftige Vorhaben zu schaffen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ im Bereich der Fl.Nr. 1233/12 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen und das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2

BauGB freizugeben. In diesem Bereich wird der Bebauungsplan Nr. 119 Teil E durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 194 „Verlängerung Daimlerstraße Richtung Süden“ ersetzt.

TOP 8 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Es liegen keine nicht-öffentlichen Beschlüsse, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, vor.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 9.1 Raumluftfilter in Betreuungsräumen

Das Video mit der Stellungnahme von Präsident Dr. Brandl zu den Raumluftfiltern in Betreuungsräumen wird gemeinsam angesehen. Im Nachgang sichert Erster Bürgermeister Dr. Gruchmann zu, dass bis zur Stadtratssitzung eine Übersicht erstellt wird, der die auszustattenden Räume zu entnehmen sind. Alle Betreuungsräume sind mit CO2 Ampeln ausgestattet.

Die Beschaffung von Raumluftfiltern wird in der kommenden Stadtratssitzung diskutiert werden.

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 10.1 Anfrage Stadtrat Nolte: Fahrradzählung

Stadtrat Nolte regt an, die Fahrradzählung als nächstes in der Poststraße Richtung Münchner Straße durchzuführen. Der Vorsitzende sichert die Prüfung zu.

TOP 10.2 Anfrage Stadtrat Nolte: Solarpaneele auf dem Tennisheim

Stadtrat Nolte erkundigt sich, ob vor dem Austausch und der damit einhergehenden Erweiterung der Solarpaneele eine statische Untersuchung des Daches erfolgt ist.
Der Vorsitzende sichert die Antwort zu.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:08 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Frau Annette Knott
Schriftführung

Verteiler:

SPD-Fraktion
CSU-Fraktion
BfG-Fraktion
Unabhängige Garchinger
Bündnis 90/Die Grünen
FDP

Dr. Götz Braun
Jürgen Ascherl
Norbert Fröhler
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Thomas Brodschelm
Klaus Zettl
Monika Gschlößl

Genehmigungsvermerk:

Die Niederschrift gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als vom Stadtrat genehmigt.

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 27.07.2021