

Protokoll über die 21. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 29.10.2009

Sitzungstermin: Donnerstag, 29.10.2009
Sitzungsbeginn: Uhr 19:30 Uhr
Sitzungsende: Uhr 21:25 Uhr
Ort, Raum: Großer Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

Vorsitzende: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Dr. Dietmar Gruchmann	x			
Jochen Karl	x			
Dr. Joachim Krause	x			
Sylvia Schmidt		x		
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Josef Euringer	x			
Alfons Kraft	x			
Florian Baierl	x			
Walter Kratzl		x		
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend: Herr Zettl, Herr Marquart, Herr Weichbrodt

Von der Presse sind anwesend: MM: Herr Bauer
SZ: Frau Mooser

Weitere Anwesende:

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

- Tagesordnungspunkte -

Die 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 Eingrünung der Deponie Freimann Nord-West des Abfallwirtschaftsbetriebs München; Vorstellung der Maßnahme
- 2 European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO); Erweiterung der ESO Hauptverwaltung - Neubau eines temporären Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1923/1 an der Karl-Schwarzschild-Straße 2
- 3 Grott Elisabeth und Franz; Errichtung eines einstöckigen Vorbaus als Windfang mit Gäste-WC an ein bestehendes Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1877/28; Jägerkampweg 42
- 4 Max-Planck-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften e.V.
Antrag auf Vorbescheid/ Erweiterung des Max-Planck Instituts für Quantenoptik auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1901/1 und 1901/2 Gemarkung Garching, Hans-Kopfermann-Str. 1
- 5 Hantscher Walburga Anna, Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden zwei Wohnungen und Errichtung von Dachgauben, Kreuzstraße 14
- 6 Friedhoferweiterung Garching; Ermächtigung zur Vergabe der Architektenleistungen Freianlagen Leistungsphasen 1-3, sowie stufenweiser Beauftragung der Leistungsphasen 5-7 und 8+9.
- 7 Generalsanierung Hauptschule 2. BA; Vergabe Deckensanierung Bauteil A
- 8 Generalsanierung Hauptschule 2. BA; Auftragsvergabe Kanalbauarbeiten
- 9 Generalsanierung Hauptschule, 2. BA; Auftragsvergabe Trockenbauarbeiten Bauteil A
- 10 Generalsanierung Hauptschule 2. BA; Neubau Aula , Vorstellung Planung und Kosten
- 11 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Dachdecker- und Klempnerarbeiten
- 12 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Zimmerer- u. Holzbauarbeiten

- 13 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Außenelemente in Kunststoff (Fenster)
- 14 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Aufzugsanlagen
- 15 Concept-Bau Premier GmbH; Antrag auf Neubau von 18 Wohnungen mit Tiefgarage am Prof.-Angermair-Ring, Grundstück Fl.Nr. 1039, 1039/1, 1039/2, 1040/9, 1040/10 und 1040/5 Gemarkung Garching
- 16 Behandlung von Anfragen aus dem Ausschuss
- 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eingrünung der Deponie Freimann Nord-West des Abfallwirtschaftsbetriebs München; Vorstellung der Maßnahme

I. Sachvortrag:

Die Eingrünung der Deponie Freimann Nord-West nach Norden war in den letzten Jahren in jedem immissionsschutzrechtlichen Verfahren des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) eine zentrale Forderung der Stadt Garching.

Zuletzt war die Erste Bürgermeisterin am 22.01.2009 persönlich bei der Kommunalreferentin der Landeshauptstadt München, Frau Gabriele Friederich, vorstellig, um dieses Anliegen der Stadt Garching erneut voranzutreiben.

Nun liegt der Stadt Garching ein Entwurf der geplanten Eingrünungsmaßnahme zur Stellungnahme vor. Nach Auskunft des AWM musste mit der vorliegenden Planung allerdings ein Kompromiss mit den Vorstellungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München geschlossen werden.

So fand am 15.05.2009 eine Besprechung mit allen Verantwortlichen - insbesondere Herrn Schwarz, untere Naturschutzbehörde Landratsamt München, Herrn Bauer-Portner, Büro Dr. Schober, Herrn Hasenstab, Planungsreferat LH München, Dr. Bauschmid, Städtische Güter LH München - zum Thema "Eingrünung der Nordseite der Deponie" mit anschließender Vor-Ort-Besichtigung statt.

Bei der Vorstellung des Vorhabens gab es insbesondere Vorbehalte seitens der UNB, die ursprünglich keinerlei Eingriffe in die als Magerrasen angelegten Ausgleichsflächen wollte.

Erst nachdem der AWM zusätzlich den Rückbau einer am Nordende der Deponie bestehenden Servicestraße als Ausgleichsfläche angeboten hatte und die UNB die Einbeziehung dieser Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (ca. 4820 m²) auf Vorschlag vom Büro Dr. Schober akzeptieren würde, einigten sich die Gesprächsteilnehmer auf die Erteilung eines Vorplanungsauftrages des AWM an das Büro Dr. Schober.

Am 25.05.09 erging dann der Auftrag an das Büro Dr. Schober mit der Maßgabe, bis spätestens zum 31.07.2009 eine Vorplanung vorzulegen.

Um den jetzigen großzügigen Charakter der Fläche weitgehend erhalten zu können, wurde damit auf eine durchgehende geschlossene Abpflanzung bewusst verzichtet.

Bei der Planung war weiterhin zu beachten, dass durch die zusätzliche Eingrünung keine übermäßige Beeinträchtigung der Entwicklungsziele für die bestehenden Ausgleichsflächen, insbesondere die Magerrasen, entsteht (z. B. durch Beschattung).

Auf der Ostseite soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen der bereits aufwachsende Hain verdichtet werden, wobei die Kiefern auch im Winter für eine optische Abschirmung sorgen sollen. Für die Benutzer der Wege in diesem Bereich bleibt jedoch der Haincharakter erhalten.

Im Westteil wird die Nordseite der Deponie mit einer dichten Pflanzung aus schnell wachsenden Pappeln und Birken in Kombination mit Kiefern eingegrünt.

Der Mittelteil wird ebenso mit Pappeln, Birken und Kiefern bepflanzt, allerdings nicht flächig, sondern in Form von Nordwest-Südost-ausgerichteten Streifen. Dadurch kann sowohl von Norden als auch von Nordosten eine optische Abschirmung gewährleistet werden. Der von der UNB angestrebte, offene Charakter der Fläche bleibt dennoch erhalten.

Nach Zustimmung insbesondere der Stadt Garching zur vorgelegten Planung wird der AWM seine Zustimmung zur endgültigen Planung an das Büro Dr. Schober geben. Seitens des AWM sind die Voraussetzungen dafür die Vorlage einer nachvollziehbaren Kostenschätzung für die Umsetzung der Maßnahme sowie die Zustimmung der Behörden, dass diese zusätzlichen Baumpflanzungen nördlich der Deponie so geplant und ausgeführt werden, dass diese in einem endgültigen Rekultivierungs- und Ausgleichskonzept für die Deponie Nord-West Bestand haben.

Der AWM wartet derzeit auf die Zuleitung der Stellungnahmen der Stadt Garching und der zuständigen Genehmigungsbehörden. Falls weitergehende Forderungen insbesondere seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes München für die Eingrünung gestellt würden, müsste der AWM das ganze Projekt zurückstellen. Eine endgültige Gestaltung der Rekultivierung des Deponie einschließlich seiner Ausgleichsflächen würde dann im endgültigen späteren Genehmigungsverfahren erfolgen.

Kein Beschluss:

Auf Grund der nicht zufriedenstellenden Planungsvorstellung der Landeshauptstadt München, wird Erste Bürgermeisterin Frau Gabor mit der LHM in Verbindung treten.

TOP 2 European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO); Erweiterung der ESO Hauptverwaltung - Neubau eines temporären Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1923/1 an der Karl-Schwarzschild-Straße 2

I. Sachvortrag:

Herr Baierl ist nach Art. 49 GO persönlich beteiligt und nimmt daher weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Die European Organisation for Astronomical Research in the Southern Hemisphere (ESO) reichte am 4. Mai 2009 bei der Stadt Garching einen Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der ESO-Hauptverwaltung ein.

Es sollen auf dem Grundstück an der südöstlichen Grenze des Hochschul- und Forschungsgeländes Garching zwei Gebäude errichtet werden. Zum einen ein Büro- und Konferenzgebäude und zum anderen ein Technikgebäude. Das Gebäude der bestehenden ESO Hauptverwaltung soll durch einen Brückengang im 1. OG mit den beiden geplanten Gebäuden verbunden werden.

Die Stadt Garching hat in der 16. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 28.05.2009 diesem Vorhaben zugestimmt. Der Antrag liegt beim Landratsamt München.

Zwischenzeitlich hat die ESO weitere Schritte unternommen, um das Projekt zu realisieren. Mit Beginn der Baumaßnahme wird zunächst ein, später auch das zweite Containergebäude entfernt werden. Die darin gelegenen Büros werden für die Mitarbeiter dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Um vorübergehend eine ausreichende Zahl an Büroräumen zu schaffen, ist beabsichtigt, auf dem Flurstück 1923/1 ein neues temporäres Bürogebäude mit einer Standzeit von ca. 5 Jahren zu errichten. Mit Umzug in das neue Hauptgebäude kann dann auch dieser vorläufige Bau wieder beseitigt werden.

Für den Bau ist eine auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung erforderlich.

Fertigstellung und Inbetriebnahme des Gebäudes ist für Februar 2010 vorgesehen.

In dem temporären Bürogebäude sollen Büro- Besprechungs- und Sanitärräume untergebracht werden. Das Gebäude soll in Form eines Mietcontainer- System-Gebäudes als 3-geschossige Anlage errichtet werden.

Die starren Raumkonstruktionen sind vorgefertigt und als Systemlösung einschließlich technischer Gebäudeausrüstung geplant. Die haustechnische Versorgung erfolgt über das Bestandsgebäude.

Insgesamt entstehen in dem Gebäude 119 Büroarbeitsplätze.

Planungsrechtliche Beurteilung:

Die beantragte Büro-Containeranlage soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1923/1, Gemarkung Garching, Karl-Schwarzschild-Straße 2 errichtet werden.

Derzeit ist das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (6. Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten am 05.02.1990) ist eine Teilfläche des Grundstücks als Sondergebiet Wissenschaft ausgewiesen.

Die südliche Linie der Sondergebietsausweisung ist im FNP nicht flächenscharf (nicht vermaßt) vorgesehen.

Misst man die Tiefe der Abstandsfläche aus dem FNP ergibt sich, dass der südliche Gebäudeteil etwa 5 m in die im FNP ausgewiesene Ortsrandeingrünung ragt.

Ferner ist festzustellen, dass sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet (LSG) des Bezirks Oberbayern „über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding befindet. Die Verordnung trat im März 1986 in Kraft.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint das Vorhaben genehmigungsfähig, da sich das Vorhaben zum größten Teil innerhalb der im FNP ausgewiesenen Fläche für Sondergebiet Forschung befindet.

Im Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 06.12.1989 wird darauf hingewiesen, dass für die Erweiterung des Sondergebiets die Zustimmung zur Befreiung von der LSV gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 in Aussicht gestellt wird, wenn die naturschutzfachlichen Erfordernisse und Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt werden.

Die Überschreitung von 5 m in die Ortsrandeingrünung ist aus Sicht der Verwaltung akzeptabel, zumal das Gebäude nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut werden soll.

Eine andere Alternative wäre, das Gebäude um 45° zu drehen. Dies hätte aber die Folge, dass die Container-Anlage wesentlich stärker in die freie Landschaft wirken würde.

Mit der Maßnahme bietet sich für die Stadt Garching die Chance, die im FNP ausgewiesene Ortsrandeingrünung, soweit auf dem Grundstück Fl. Nr. 1923/1 vorgesehen, als Ausgleich zu fordern.

Am 20.10.2009 fand im Landratsamt München ein Termin zu o.g. Antrag statt:

Inhalt der Besprechung war die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Abklärung der naturschutzfachlichen Belange und Erfordernisse.

Aus Sicht der Verwaltung wurden folgende Ergebnisse erzielt:

1. Die Vertreter der ESO stellten der Bauaufsichtsbehörde dar, dass die provisorische Schaffung von Bürocontainern unaufschiebbar und an keiner anderen Stelle innerhalb des Forschungsgeländes sinnvoll untergebracht werden kann.
2. Das Vorhaben darf nicht in die südliche Grünfläche hineinragen. Es muss entsprechend gekürzt werden. Die Länge des Gebäudes beträgt nun anstatt der ursprünglich geplanten Länge von 58,60 m neu 53,70 m.
3. Das Gebäude sollte gegenüber der ursprünglich eingereichten Planung nach Osten verschoben werden. Damit könnte erreicht werden, dass der Feldweg nach Osten verschwenkt und somit ein größerer Pufferstreifen zwischen Wiesäckerbach und Weg entstehen könnte. Dies würde als Vermeidungsmaßnahme in der Bilanzierung anerkannt.
4. Für das Vorhaben ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und der erforderliche Ausgleich nachzuweisen. Dies kann auch zusammen mit dem Neubauvorhaben der ESO geschehen.

Mehrheitlicher Beschluss (10:1 ohne Herrn Baierl):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag, sowie den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich, das erforderliche gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 5 Jahren zu erteilen. Grundlage ist der eingereichte Lageplan in der Fassung vom 22.10.2009.

Im weiteren Genehmigungsverfahren ist eine Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung vorzulegen. Das Ausgleichsflächenkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde sowohl für das Provisorium als auch für den Neubau (Antrag auf Vorbescheid befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren) abzustimmen und in einer Maßnahme zu realisieren.

Für das Vorhaben ist ein Entwässerungsplan nachzureichen.

TOP 3 Grott Elisabeth und Franz; Errichtung eines einstöckigen Vorbaus als Windfang mit Gäste-WC an ein bestehendes Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1877/28; Jägerkampweg 42

I. Sachvortrag:

Frau Christine und Herr Franz Grott reichten am 02.10.2009 einen Antrag auf Errichtung eines einstöckigen Vorbaus als Windfang und Gäste-WC auf dem Grundstück Fl.Nr. 1877/28, Gemarkung Garching, Jägerkampweg 42, ein.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Riemerfeld Nr. 1“ (BL 40/81) vom 21.06.1983. Es wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze. Ferner sind lt. Festsetzung B 4.2 allseits verglaste Wintergärten i.S.d. Art. 6 Abs. 3 BayBO als Ausnahme zulässig sind. Der geplante Anbau überschreitet nur geringfügig den nicht voll ausgeschöpften Bauraum um 1,0 m x 2,31 m.

Der Anbau befindet sich innerhalb der Abstandflächen des Hauptgebäudes. Das Vorhaben grenzt an eine öffentliche Verkehrsfläche. Private Grundstücksnachbarn sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

Die geringfügige Abweichung erscheint städtebaulich vertretbar, zumal im Baugebiet bereits vermehrt Befreiungen hinsichtlich der Größen von Wintergärten erteilt wurden. Darüberhinaus werden durch den beantragten Anbau die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag sowie den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt einstimmig, das nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Riemerfeld 1“ zu erteilen.

**TOP 4 Max-Planck-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften e.V.
Antrag auf Vorbescheid/ Erweiterung des Max-Planck Instituts für Quantenoptik auf den Grundstücken Fl-Nr. 1901/1 und 1901/2 Gemarkung Garching, Hans-Kopfermann-Str. 1**

I. Sachvortrag:

Am 12.10.2009 reichte die Max-Planck-Gesellschaft z. Förderung der Wissenschaften e.V. einen Antrag auf Vorbescheid ein. Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Erweiterung des Institutsgebäudes für Quantenoptik auf dem Grundstück Fl.Nr. 1901/1, Gemarkung Garching, Hans-Kopfermann-Straße.

Die geplanten Erweiterungen sollen in vier Bauabschnitten realisiert werden::

1. Neubau Werkstattgebäude Fertigestellung geplant 2011
2. Erweiterung Nordost- und Südwestflügel Fertigestellung geplant Ende 2012
3. Erweiterung Seminarbereich West/Eingangsbereich, Fertigestellung geplant Ende 2012
4. Vollausbau Fertigestellung noch nicht definiert

Die dringende Erforderlichkeit der Erweiterungen wird von der Generalverwaltung der Max-Planck-Gesellschaft in der „Erläuterung zum Vorbescheid Quantenoptik“ dargestellt (sh. Anlage).

Mit dem Antrag auf Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die im 1. Bauabschnitt geplante Werkstattnutzung (BGF geplant ca. 1.400 m²) an dieser Stelle wie dargestellt genehmigungsfähig?
2. Ist die im 1. Bauabschnitt geplante Erweiterung der Labor- und Verwaltungstrakte (BGF geplant ca. 3.040 m²) nördlich bzw. südlich des Bestandsgebäudes genehmigungsfähig?
3. Ist die im 1. Bauabschnitt geplante Erweiterung des Eingangsbereichs (Vergrößerung der Besprechungsbereiche, BGF geplant ca. 775 m²) genehmigungsfähig?
4. Sind die nördlich der Institutsgebäude geplante Stellplätze (Erweiterung der bereits bestehenden Stellplätze) genehmigungsfähig?
5. Ist das für den Vollausbau geplante Maß der baulichen Nutzung (GFZ ca. 0,6) genehmigungsfähig?
6. Sind die im Vollausbau westlich der Gebäude vorgesehenen Stellplätze genehmigungsfähig?

Aus Sicht der Verwaltung sind die Fragen wie folgt zu beantworten:

Fragen 1 – 3:

Die ersten drei geplanten Bauabschnitte befinden sich entsprechend dem rechtsgültigen

Flächennutzungsplan innerhalb der Sondergebietsfläche Hochschul- und Forschungs-
reich. Planungsrechtlich wird das Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorha-
ben im Außenbereich beurteilt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzüge wer-
den nicht berührt. Planungsrechtlich erscheinen die ersten drei Bauabschnitte genehmi-
gungsfähig.

Aussagen zur Gestaltung können aufgrund der vorliegenden Unterlagen derzeit nicht getrof-
fen werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die ge-
planten Vorhaben dem bestehenden Gebäude gestalterisch in angemessener Weise Rech-
nung tragen.

Hinzuweisen ist jedoch auf den derzeit aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes, für
den die vorgezogene Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
statt gefunden hat. Entsprechend diesem Planungsstand würde die Sondergebietsfläche des
Instituts für Quantenoptik zu Gunsten der Verlagerung des Grünzuges sowie einem Wohn-
gebiet verkleinert. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens zeichnete sich bereits ab, dass der
erste Bauabschnitt –wenn auch nicht gravierend- in den neu geplanten Grünzug ragen wird.

Zu Frage 4 und 6:

Nördlich des Institutsgebäudes bestehen derzeit bereits Stellplatzflächen. Diese befinden
sich lt. Rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des festgesetzten Grünzuges. Aus Sicht
der Verwaltung sollte auf weitere Stellplätze in diesem Bereich verzichtet werden. Vielmehr
bietet sich eine Gesamtstellplatzlösung östlich des Institutsgebäudes an. In diesem Bereich
kann der bestehende Parkplatz problemlos erweitert werden.

Das Gleiche gilt für die im Rahmen des Vollausbau im südwestlichen Grundstücksteil ange-
dachten Stellplätze. Diese sind nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Grünzug
geplant. Aus Sicht der Verwaltung sind diese Stellplätze im künftigen Verflechtungsbereich
Hochschul- und Forschungsgelände / Stadtgebiet nicht richtig platziert. Auch hier bietet sich
die Erweiterung der Stellplätze östlich des Institutsgebäudes an.

Zu Frage 5:

Mit dem Vollausbau soll eine Gesamt-GFZ realisiert werden. Der Baudichteplan zum rechts-
gültigen Flächennutzungsplan wurde aufgehoben. Der „Vollausbau“ würde sich laut rechts-

gültigen Flächennutzungsplan innerhalb des Sondergebietes befinden. Der geplante „Vollausbau“ war zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung so nicht bekannt. Bekannt waren lediglich die o.g. ersten drei Bauabschnitte. Mit dem „Vollausbau“ wäre die Umsetzung des Grünzuges und Wohngebiet gemäß dem aktuellen Stand der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung nicht möglich. Eine wichtige Grünachse würde damit entfallen.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der Tatsache, dass der Zeitpunkt für die Umsetzung des „Vollausbaus“ noch nicht bekannt ist, folgende Vorgehensweise vor:

Die Entscheidung über den „Vollausbau“ wird zurückgestellt. Bevor über den „Vollausbau“ entschieden werden kann, müssen die Erweiterungsperspektiven des westlichen Grundstücksnachbarn, der Speicherbibliothek, geklärt sein. Nur so kann eine abgestimmte und verträgliche Ausweisung von Sondergebietsflächen bzw. Grünzügen gewährleistet werden.

Mehrheitlicher Beschluss (9:3 Hr. Kraft, Hr. Euringer, Fr. Wundrak):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid der Max-Planck-Gesellschaft zur Förderung der Wissenschaften e.V. in der Fassung vom 01.10.2009 zur Kenntnis und fasst folgenden mehrheitlichen Beschluss:

1. Das für den Antrag auf Vorbescheid erforderliche gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird für die ersten drei Bauabschnitte (Fragen 1 – 3), wie im Sachvortrag beschrieben, erteilt.
2. Die in den Fragen 4 und 6 beschriebenen Stellplätze werden abgelehnt. Der erforderliche Stellplatzbedarf ist im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage östlich des Institutsgebäudes nachzuweisen.

Um weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden, sind die erforderlichen Stellplätze entweder in Tiefgaragen oder in Parkpaletten nachzuweisen.

3. Die Entscheidung über den Vollausbau wird zurückgestellt. Zunächst muss mit dem westlichen Grundstückseigentümer bzw. -Nachbar (Speicherbibliothek) deren baulicher Entwicklungsbedarf abgeklärt werden.

TOP 5 Hantscher Walburga Anna, Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden zwei Wohnungen und Errichtung von Dachgauben, Kreuzstraße 14

Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

TOP 6 Friedhoferweiterung Garching; Ermächtigung zur Vergabe der Architektenleistungen Freianlagen Leistungsphasen 1-3, sowie stufenweiser Beauftragung der Leistungsphasen 5-7 und 8+9.

I. Sachvortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.10.2008 beschlossen das Grundstück Flur Nr: 1883/1 und ein Teilstück des Grundstücks Flur Nr: 1883 der Gemarkung Garching für die Erweiterung des städtischen Friedhofs zu erwerben.

Da die Urnenplätze auf dem bestehenden Friedhof nur noch bis zum Frühjahr 2010 reichen, muss die Planung und Umsetzung der Friedhoferweiterung zeitnah erfolgen. Hierzu bedarf es der Beauftragung des Landschaftsarchitekten für die Leistungsphasen 1-3 (Stufe 1). Des Weiteren bedarf es, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die weiteren Leistungsphasen 5-7 und 8+9 stufenweise zu beauftragen. Der Entwurf wird dem Gremium vorgestellt.

Das Landschaftsarchitekturbüro Grabner + Huber aus Freising hat für die Friedhoferweiterung am 06.08.2009 ein Angebot eingereicht.

Berechnungsgrundlage für das voraussichtliche Honorar ist die Kostenschätzung vom 07.10.2009 des Büros Grabner + Huber mit Anrechenbaren Kosten von netto 225.745,75 € und Honorarkonditionen nach HOAI von 2009.

Damit ermittelt sich ein vorläufiges Gesamthonorar für die Leistungsphasen von:

brutto 49.809,09 €

davon für die Teilleistungen:

Stufe 1: LP 1-3	14.836,75 €
Stufe 2: LP 5-7	18.016,05 €
Stufe 3: LP 8	15.366,64 €
LP 9	1.589,65 €

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.7500.94900 in ausreichender Höhe vorhanden und werden für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Büro Grabner + Huber aus Freising für die Leistungsphase 1-3 zu beauftragen. Ferner wird die Erste Bürgermeisterin ermächtigt, die Leistungsphasen 5-7 sowie 8 und 9 zur Erweiterung des Friedhofs stufenweise zu beauftragen.

TOP 7 Generalsanierung Hauptschule 2. BA; Vergabe Deckensanierung Bauteil A

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Betonsanierung Decken im 2. Bauabschnitt wurde am 25.09.2009 unter Beteiligung von 4 Firmen nach VOB/A Beschränkt ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 09.10.2009 haben alle 4 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 06.11.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Tetrasan GmbH aus 81669 München mit einer Brutto-Angebotssumme von 59.028,76 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 90.000,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 30.971,24 € unterschritten.

Die Beauftragung musste zeitnah erteilt werden, da ansonsten für das Gewerk Baumeister und nachfolgende Gewerke eine Verzögerung befürchtet werden muss, die Mehrkosten verursachen könnte. Daher wurde die Fa. Tetrasan GmbH in Eilhandlung am 16.10.2009, mit einer vorläufigen Auftragssumme von brutto 59.028,76 € beauftragt.

Haushaltsmittel sind in ausreichender Höhe vorhanden.

Kenntnisnahme:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Eilhandlung hinsichtlich der Beauftragung der Fa. Tetrasan GmbH aus 81669 München für das Gewerk Betonsanierung Decken im 2. Bauabschnitt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 59.028,76 € brutto zur Kenntnis.

TOP 8 Generalsanierung Hauptschule 2. BA; Auftragsvergabe Kanalbauarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Kanalarbeiten im 2. Bauabschnitt wurde am 17.09.2009 unter Beteiligung von 6 Firmen nach VOB/A Beschränkt ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 28.09.2009 haben 3 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 28.10.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. GeFoBau GmbH aus 84381 Johanneskirchen mit einer Brutto-Angebotssumme von 112.701,93 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 65.900,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 48.801,93 € überschritten.

Die Beauftragung musste auf Grund der Witterung zeitnah erteilt werden. Hinzu kommt, dass für Nachfolgewerke eine Verzögerung befürchtet werden muss, die Mehrkosten verursachen könnte. Daher wurde die Fa. GeFoBau GmbH in Eilhandlung am 16.10.2009, mit einer vorläufigen Auftragssumme von brutto 112.701,93 € beauftragt.

Haushaltsmittel sind in ausreichender Höhe vorhanden.

Kenntnisnahme:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Eilhandlung hinsichtlich der Beauftragung der Fa. GeFoBau GmbH aus 84381 Johanneskirchen für das Gewerk Kanalbauarbeiten im 2. Bauabschnitt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 112.701,93 € brutto zur Kenntnis.

TOP 9 Generalsanierung Hauptschule, 2. BA; Auftragsvergabe Trockenbauarbeiten Bauteil A

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Trockenbauarbeiten im 2. Bauabschnitt wurde am 04.09.2009 im Offenen Verfahren nach VOB/A ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 08.10.2009 haben 18 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 16.11.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die COPLAN AG geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Hecher aus 85375 Neufahrn mit einer Brutto-Angebotssumme von 140.129,37 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
- erfüllt der wirtschaftlichste Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 112.000,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 28.129,37 € überschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Trockenbauarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Hecher aus 85375 Neufahrn, zu einem Angebotspreis von 140.129,37 € brutto zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.21300.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für die Trockenbauarbeiten an die Fa. Hecher aus 85375 Neufahrn mit einer vorläufigen Auftragssumme von 140.129,37 € brutto zu erteilen.

TOP 10 Generalsanierung Hauptschule 2. BA; Neubau Aula , Vorstellung Planung und Kosten

I. Sachvortrag:

Der Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss hat am 17.09.2009 für den Abriss der Aula gestimmt, nachdem die Kostenberechnung der Coplan AG ergeben hat, dass ein Aulaneubau mit ca. 240.000,00 € brutto zu veranschlagen ist und die bezifferten Sanierungskosten von 180.000,00 € aufgrund unvorhersehbarer Mängel eher noch höher ausfallen können.

Im Zuge der Neuerrichtung der Aula ließe sich nun auch eine Aufstockung des Neubaus realisieren. Jedoch müssten für den Aulaneubau mit Aufstockung die Baugenehmigung, die Schulaufsichtliche Genehmigung sowie die Fördermittel neu beantrag werden.

Erläuterung der Coplan AG zum Vorentwurf für die Aulaaufstockung:

Eine Aufstockung der Aula lässt sich mit einfachen Mitteln realisieren. Zum einen kann die Aufstockung statisch in einer favorisierten Fertigteillösung mit berücksichtigt und eingeplant werden, zum anderen lässt sich nun die Decke der Aula so weit absenken, dass ein barrierefreier Zugang zum neuen Erschließungsflur über das Treppenhaus Bauteil A möglich ist. Auch die Fluchtwegesituation erscheint ideal, nachdem der zweite Fluchtweg direkt in das Nordtreppenhaus Bauteil B führt. Die beiden neuen Räume sind hinsichtlich ihrer Raumgröße vollwertige Klassenzimmer. Die Trennwand wird dabei in einer leichten Konstruktion ausgeführt, so dass die Grundrisse variabel zu gestalten sind. Im Norden ließe sich eine Terrasse realisieren.

Kostenbetrachtung:

Die Mehrkosten für die Aufstockung betragen inkl. Ausbau und Haustechnik 349.948,00 € brutto. Dazu kommen die bereits bezifferten Kosten für den Aulaneubau in Höhe von ca. 240.000,00 € inkl. Abbruch der alten Aula. Die Kosten für den Aulaausbau sind bereits in den Angebotspreisen der vergebenen Gewerke enthalten.

Die Gesamtkosten für den Neubau inkl. der Aufstockung würden somit voraussichtlich 589.948,00 € brutto betragen. Natürlich entfallen hierbei die Sanierungskosten in Höhe von ca. 180.000,00 € brutto. Ebenso sind Leistungen des Baumeisters in Wert von ca. 50.000,00 € brutto hinfällig (z.B. das Herausschneiden von Oberlichtöffnungen aus der Aulabestandsdecke oder das Erstellen des neuen Eingangsbereichs).

Das Kostenbudget zur Generalsanierung würde sich mit der Aufstockung der Aula somit um weitere ca. 360.000,00 € erhöhen.

Stellungnahme der Kämmerei:

Im Haushaltsplan 2009 mit Finanzplanung sind diese Mehrkosten nicht enthalten. Nach dem derzeitigen Stand der Haushaltsplanung für 2010 ff. werden aufgrund sinkender Steuereinnahmen diese Mehrkosten nur durch Einsparungen in anderen Bereichen zu finanzieren sein.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Aufstockung der Aula und der Erhöhung des Kostenbudgets der Generalsanierung um die Kosten der Aufstockung zuzustimmen.

TOP 11 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Dachdecker- und Klempnerarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Dachdecker- und Klempnerarbeiten wurde am 21.08.2009 nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 24.09.2009 haben 6 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 06.11.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Schmidleitner Bedachungen e.K. aus 94124 Büchlberg mit einer Angebotssumme von 129.470,89 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
 - erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
 - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 83.166,80 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 46.304,09€ überschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Dachdecker- und Klempnerarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Schmidleitner Bedachungen e.K. aus 94124 Büchlberg zu einem Angebotspreis von 129.470,89 € brutto zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.62600.94000 in ausreichender Höhe vorhanden und werden für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Dachdecker- und Klempnerarbeiten an die Fa. Schmidleitner Bedachungen e.K. aus 94124 Büchlberg mit einer vorläufigen Auftragssumme von 129.470,89 € brutto zu erteilen

TOP 12 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Zimmerer- u. Holzbauarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Zimmerer- und Holzbauarbeiten wurde am 21.08.2009 nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 24.09.2009 haben 13 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 06.11.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Patera Holzbau GmbH aus 83666 Waakirchen mit einer Angebotssumme von 29.144,29 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
 - erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
 - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 39.631,20 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 10.486,91€ unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Zimmerer- und Holzbauarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Patera Holzbau GmbH aus 83666 Waakirchen zu einem Angebotspreis von 29.144,29 € brutto zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.62600.94000 in ausreichender Höhe vorhanden und werden für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Zimmerer- und Holzbauarbeiten an die Fa. Patera Holzbau GmbH aus 83666 Waakirchen mit einer vorläufigen Auftragssumme von 29.144,29 € brutto zu erteilen.

TOP 13 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Außenelemente in Kunststoff (Fenster)

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Außenelemente in Kunststoff (Fenster) wurde am 21.08.2009 nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 24.09.2009 haben 4 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 06.11.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Arndt Fenstertechnik GmbH & Co.KG aus 95185 Gattendorf mit einer Angebotssumme von 142.945,18 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
 - erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
 - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 162.601,60 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 19.656,42 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Außenelemente in Kunststoff dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Arndt Fenstertechnik GmbH & Co.KG aus 95185 Gattendorf zu einem Angebotspreis von 142.945,18 € brutto zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.62600.94000 in ausreichender Höhe vorhanden und werden für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Außenelemente in Kunststoff (Fenster) an die Fa. Arndt Fenstertechnik GmbH & Co. KG aus 95185 Gattendorf mit einer vorläufigen Auftragssumme von 142.945,18 € brutto zu erteilen.

TOP 14 Einheimischenmodell Am Mühlfeldweg; Auftragsvergabe Aufzugsanlagen

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Aufzugsanlagen wurde am 21.08.2009 nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 24.09.2009 haben 6 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 06.11.2009.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 23.3 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch die BE Lift Beratungs GmbH geprüft.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Otis GmbH aus 81929 München mit einer Angebotssumme von brutto 85.246,84 € inkl. Wartung das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §25

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
 - erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
 - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 136.850,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 51.603,16 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Aufzugsanlagen dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Otis GmbH aus 81929 München zu einem Angebotspreis von 85.246,84 € brutto zu erteilen. Das Angebot erscheint als angemessen und auskömmlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.62600.94000 in ausreichender Höhe vorhanden und werden für 2010 in ausreichender Höhe beantragt.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Aufzugsanlagen an die Fa. Otis GmbH aus 81929 München mit einer vorläufigen Auftragssumme von 85.246,84 € brutto zu erteilen.

TOP 15 Concept-Bau Premier GmbH; Antrag auf Neubau von 18 Wohnungen mit Tiefgarage am Prof.-Angermair-Ring, Grundstück Fl.Nr. 1039, 1039/1, 1039/2, 1040/9, 1040/10 und 1040/5 Gemarkung Garching

I. Sachvortrag:

Am 16.10.2009 reichte die Concept Bau – Premier GmbH einen Bauantrag auf Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1039,1039/1, /2, 1040/9 und /10, Gemarkung Garching, Prof-Angermair-Ring ein.

Für die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 129 befindlichen Grundstücke Fl.Nrn. 1039, 1039/1, /2, 1040/5, /6, /9 und /10 der Gemarkung Garching wurde Anfang 2007 gemeinsam mit der Concept-Bau ein Wettbewerb mit vier Architekturbüros durchgeführt. Vorgesehen war, die städtischen Grundstücke an die Fa. Concept Bau-Premier zu verkaufen mit der Maßgabe, die gebauten Wohnungen im Rahmen des Einheimischenmodells zu festgelegten Preisen die Endkäufer zu verkaufen. Grund für das gemeinsame Vorgehen war, dass auch die Fa. Concept Bau-Premier Eigentümer einiger Grundstücke in diesem Bauquartier ist und für alle Grundstücke nur eine gemeinsame Tiefgaragenschließung möglich ist. Daher erfolgte eine zwischen beiden Seiten abgestimmte Planung. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich der Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften mit Bauverpflichtungen konnte ein Verkauf an die Concept Bau-Premier zunächst nicht durchgeführt werden. Der Stadtrat hat sich deshalb am 19.03.2009 entschieden, einen Grundstückstausch durchzuführen, damit die Concept Bau-Premier sowie die Stadt Garching unabhängig voneinander ihre Wohnbauvorhaben durchführen können. Hierzu wird auf die Beschlussvorlage der nichtöffentlichen Stadtratssitzung II-BV/481/2009 vom 19.03.2009 verwiesen.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129 „Angerlweg, Mühlfeldweg und Prof.-Angermair-Ring“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Befreiung von der im BP Nr. 129 Nr. 8.6 festgesetzten Mindestüberdeckung der TG von 80 cm.

Begründung:

Im Zwischenraum zw. Haus 1 und 2 wird im Flurbereich des Kellers, die Überdeckung von 80 cm auf 55 cm reduziert. Um den Deckenkoffer für die Installationsführung unterzubringen ist eine Anhebung der Decke in diesem Bereich erforderlich. Die zu befreiende Fläche beträgt ca. 20 m².

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Befreiung vertretbar, da sie städtebaulich nicht in Erscheinung tritt und die Gestaltung der Außenanlagen und die Bepflanzung dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner wäre eine Bepflanzung auf einer Leitungstrasse ohnehin nicht sinnvoll. Nachbarschützende Belange werden ebenfalls nicht berührt.

2. Befreiung von der im BP Nr. 129, Nr. 8.2 festgesetzten Fläche für Tiefgaragen.

Begründung:

Der zwischen Haus 1 und Tiefgarage, außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzte Raum von ca. 70 m², wird unterbaut. Eine Vereinfachung der Konstruktion wird dadurch möglich. Eine Vergrößerung der Tiefgarage erfolgt nicht, da der mögliche Bau- raum westlich von Haus 3 nicht in Anspruch genommen wird. Die nicht bebaute TG- Fläche beträgt 121 m² und die nicht in Anspruch genommene Fläche mit Unterbau- recht beträgt 69 m².

Aus Sicht der Verwaltung erscheint diese Befreiung vertretbar, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner werden nachbarschützende Belange nicht berührt.

Hinsichtlich der Garagenverordnung (§ 3 Abs. 1) wird statt der zulässigen Rampenneigung von 15 % eine Neigung von 22 % beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine sichere Erschließung auch mit der steileren Rampe gewährleistet, zumal die Rampe eingehaust wird und dadurch eine Vereisung ausgeschlossen werden kann.

Der Müllraum wird ohne direkte Anbindung ins Freie im Kellergeschoß angeordnet. Die Entlüftung erfolgt über Dach. Hierfür ist eine Befreiung nach Art. 43 Abs. 3 BayBO erforderlich.

Nach Kenntnis der Verwaltung wird bereits in anderen Wohnanlagen ähnlich verfahren. Die Mülltonnen werden am Tag der Leerung vom Hausmeister an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereit gestellt. Dies ist aus Sicht der Verwaltung unproblematisch. Im Freiflächengestaltungsplan ist jedoch nachzuweisen, dass die Tonnen auf Privatgrund zur Abholung bereit gestellt werden.

Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen in den Grundrissen nicht dargestellt, da es sich um Eigentumswohnungen handelt und lt. Antragsteller der Ausbau einer barrierefreien Wohnung bei Nachfrage und Bedarf erstellt werden kann.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Begründung für die Abweichung schlüssig und erscheint deshalb möglich.

Der Bauantrag wurde ohne Freiflächengestaltungsplan und Entwässerungsplan eingereicht. Bzgl. des Freiflächengestaltungsplanes ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Anzahl an oberirdischen Fahrradabstellplätzen, möglichst nutzerfreundlich (überdacht und abschließbar) vorgesehen werden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag der Concept Bau- Premier i. d.F. vom 15.10.2009 zur Kenntnis und beschließt einstimmig, das erforderliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB mit den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen. Ferner wird den Abweichungen von der BayBO, wie im Sachvortrag beschrieben, zugestimmt.

Der Entwässerungsplan sowie der Freiflächengestaltungsplan sind nachzureichen.

TOP 16 Behandlung von Anfragen aus dem Ausschuss

Es gab keine Anfragen aus dem Ausschuss zu behandeln.

TOP 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Herr Stadtrat Dr. Krause

fragt an, warum Frau Gabor in der Sitzung vom Zweckverband Gymnasium die Auslagerung der Schüler während der Bauphase in Container forderte. Dies hätte seiner Meinung nach vorher in der Stadtratssitzung zumindest angesprochen werden sollen.

Frau Stadträtin Wundrak

weist darauf hin, dass am Prof.-Angermair-Ring ein Grüncontainer im verpflichtenden Fahrradweg hineinragt. Dieser ist weder beleuchtet, noch anderweitig gesichert.

Herr Marquart sichert eine Überprüfung zu.

Herr Stadtrat Biersack

- stellt die Frage, ob im Sitzungssaal die Temperatur um 2 Grad abgesenkt werden könnte
- fragt an, wann die einzelnen Abschnitte im Bereich Autobahn-Auffahrten, Fußgängerunterführung U-Bahn und Knotenpunkt Zeppelinstraße / B 471 fertiggestellt werden. Aus seiner Sicht ist es nicht mehr nachvollziehbar, warum teilweise nutzbare Fahrspuren noch gesperrt sind.

Bezüglich der einzelnen Bauabschnitte und deren Fertigstellung wird sich die Verwaltung vom Straßenbaulastträger Informationen einholen.

Herr Stadtrat Dr. Gruchmann

stellt fest, dass am vergangenen Sonntag auf der BAB A9 im Bereich Garching kein Tempolimit (max. 100) an den Leittafeln vorgegeben war. Er bittet um Klärung, ob dies nur ein Versehen, oder künftig der Regelfall sein wird.

Die Verwaltung wird diesbezüglich Stellungnahme bei der Autobahndirektion Südbayern einholen.

Herr Stadtrat Kick

bittet mit dem Staatlichen Bauamt Freising zu klären, ob die Lichtzeichenanlage am Knotenpunkt B 471-alt / B471 in den Nachtstunden z.B. ab 21 oder 22 Uhr abgeschaltet werden könnte.

Die Verwaltung sichert eine Überprüfung zu.

Erste Bürgermeisterin Frau Gabor

gibt zur verkehrlichen Erschließung der Geothermie-Heizzentrale eine Amtshandlung bekannt.

Hierzu verliest Herr Zettl folgenden Sachvortrag:

Am 13.05.2009 fand in der Regierung von Oberbayern ein Gespräch bezüglich der erforderlichen Unterlagen für das Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren für die Errichtung der Geothermie-Heizzentrale.

An diesem Termin waren auch Vertreter unserer RA-Kanzlei Meidert & Kollegen, Herr Dr. Birkl und Herr Reitberger anwesend.

Es wurden alle wichtigen Fragen erörtert und erforderlichen Unterlagen besprochen.

Am 26.10.2009 teilte uns die Regierung von Oberbayern mit, dass nach Ansicht des Sachbearbeiters bzgl. der verkehrlichen Erschließung wohl ein K.O.-Kriterium zutage getreten sei. „Die Erschließung ist offenbar allein über einen entlang der U-Bahn führenden Wirtschaftsweg geplant, der südlich an die Hans-Kopfermann-Straße anschließt. Dieser soll nun offensichtlich zur öffentlichen Straße werden. Der Weg ist im Rahmen der Planfeststellung nach dem PBefG aus dem Jahr 2006 als Begleitweg zur U-Bahnunterhaltung entzogen. Der Stadt Garching als Adressatin des Plangenehmigungsbescheides müsste dies eigentlich bekannt sein.

Weiter im Text der Reg. :“Der Weg kann vorerst nicht als Erschließung oder Baustellenzufahrt für ein U-Bahnfremdes Vorhaben verwendet werden Zuerst ist zu klären, ob er für die U-Bahn entbehrlich ist und wie er ggfs. zu verändern ist, dass er den Sicherheitsanforderungen einer öffentlichen Straße zur U-Bahn hin genügt.

Aus diesem Grunde fand am 28.10.2009 ein Gespräch in der Regierung von Oberbayern statt, das sich wie folgt zusammenfassen lässt:

In dieser Gesprächsrunde wurde die Technische Aufsichtsbehörde (TAB), Fachabteilung der Regierung an diesem Verfahren beteiligt. Die TAB kritisierte, dass sie bisher von der Maßnahme nicht in Kenntnis gesetzt wurde.

Die TAB ist örtlich und sachlich zuständig, wenn es um Baumaßnahmen entlang von Schienenverkehrseinrichtungen geht. Da der Weg nicht mehr, wie planfestgestellt ausschließlich dem Grünflächenunterhalt dient sondern auch als Erschließung für das Grundstück Geothermieheizzentrale dienen soll, muss der Weg entsprechend den sicherheitstechnischen Richtlinien (RPS 2007 bzw. 2009) gesichert werden und entsprechend der BO StraB genehmigt werden.

Was bedeutet das für die Erteilung des vorzeitigen Baubeginns aus Sicht der Verwaltung?

- Sollte der Weg auch als Bahnfremdes Grundstück verwendet werden, ist eine sog. Entlassung aus seiner Bestimmung durchzuführen. Dies könnte sehr schnell erfolgen. Aber: Der Weg wurde bezuschusst. Lt. TAB wird sicherlich der gezahlte Zuschuss von der Zuschussbehörde wieder zurückgefordert.
- Hinzu kommen noch Mehrkosten für die Absicherungsmaßnahmen zur U-Bahn. Für die Bemessung der Sicherheitseinrichtungen (Absturzsicherungen) ist als Bemessungsgrundlage von einem beladenen Tanklastzug mit einer Geschwindigkeit von 0 – 50 Km/h auszugehen.
- Der Weg muss DIN-gerecht ausgeleuchtet sein und zwar so, dass der U-Bahnverkehr bzw. Zuführer nicht geblendet werden können.
- Für diese Sicherungsmaßnahmen ist eine Statik nachzuweisen, die von der TAB über einen Prüfstatiker nachgeprüft wird.
- Erst dann wird seitens der TAB eine Genehmigung für die Erschließung erteilt.
- Dies würde einen erheblichen Zeitverlust für die endgültige Erteilung der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedeuten. Wie lange kann jetzt noch nicht benannt werden.
- Unabhängig vom Zeitrahmen müssen diese Sicherungsmaßnahmen finanziert werden. Die Budgetplan der EWG gibt für diese bisher nicht bekannten Forderungen keinen Spielraum.
- Sicherlich ist davon auszugehen, dass Sicherungsmaßnahmen auf einer Länge von ca. 450 m in der von der TAB dargestellten Forderungshaltung sicherlich ein Betrag

zwischen 300.000,-- bis 400.000 € ausmachen wird. Hinzu kommen noch zurück zu zahlende Zuschüsse aus dem U-Bahnbau.

Dazu gibt Frau Gabor folgendes Statement ab:

Aus Zeit- und Kostengründen habe ich mich deshalb entschieden, den bisher als Baustellenerschließung vorgesehenen öffentlich gewidmeten Feldweg als endgültige Erschließung zur Verfügung zu stellen.

Die EWG muss natürlich den Weg für den Baustellenverkehr sowie im Weiteren ordnungsgemäß herstellen und den Unterhalt übernehmen.

Auch der Freistaat Bayern ist bereit, die notwendigen Flächen auf dem Grundstück Fl.NR. 1904 zur Verfügung zu stellen. Dies teilte das Finanzministerium heute vorab telefonisch mit.

Ich wollte Sie über diesen notwendigen Schritt informieren, da es darum geht, von der EWG und somit auch von der Stadt Garching finanziellen Schaden abzuwenden.

Der Feldweg ist öffentlich gewidmet und kann durch eine verkehrsrechtliche Anordnung im Rahmen der laufenden Verwaltung für den Anliegerverkehr der Geothermieheizzentrale freigegeben werden.

Herr Dr. Gruchmann regt an, dass die direkt betroffenen Anlieger frühzeitig von den Baumaßnahmen informiert werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:25 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Klaus Zettl
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Dietmar Gruchmann
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter

Amtsleitung
Abteilung I
Abteilung II
Abteilung III
Abteilung IV

Annette Knott
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich
Siegmar Trier

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

12.11.2009