

Protokoll über die 43. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 05.07.2011

Sitzungstermin: Dienstag, 05.07.2011
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:55 Uhr
Ort, Raum: 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		
Werner Landmann	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Josef Euringer		x		
Henrika Behler	x			
Alfons Kraft	x			
Walter Kratzl	x			
Peter Riedl	x			
Ingrid Wundrak	x			

- BgmBüro:
- GB I: Fr. Eberl, Hr. Gebauer (TOP1)
- GB II: Hr. Zettl, Hr. Balzer
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ: Frau Günther
- Mein Garching:

Weitere Anwesende:

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Oliver Balzer
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 Vergabe von Planungsleistungen für die Sanierung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation im Stadion am See
- 2 Beschluss über die vereinfachte Umlegung "Mitterweg" - Festsetzung der neuen Grenzen
- 3 Antrag vom 17.03.2011 Bündnis 90 / Die Grünen - LED -Straßenbeleuchtung
- 4 Bebauung südlich Riernerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der erarbeiteten Varianten
- 5 Antrag auf Verlängerung der Genehmigung Kellerer/Haase zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1736, Gem. Garching.
- 6 Antrag auf Vorbescheid von Hr. Ludwig Huber zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, Föhrenweg 6.
- 7 Antrag des Staatlichen Bauamts München 2 für die Errichtung von 30 Ersatzcontainern zur zeitlich befristeten Unterbringung von Büroarbeitsplätzen auf dem Gelände der Forschungsneutronenquelle der TU München, Fl.Nr. 1925, Gem. Garching.
- 8 Bauantrag von Uwe und Gabriele Chmel auf Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1048/45, Danziger Str. 36 in Garching.
- 9 Bauvoranfrage der KG für Vermögensverwaltung auf Errichtung eines Mehrzweckgebäudes A50, einer Multifunktionshalle A55 und eines Parkhauses A60 auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1796/4, 1798, am Parkring, Gem. Garching.
- 10 Neubau einer Eigentumswohnanlage am Mühlfeldweg 17+19 - Auftragserhöhung Landschaftsbauarbeiten
- 11 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Landschaftsbauarbeiten
- 12 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Oberbodenbelagsarbeiten

- 13 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Schreinerarbeiten

- 14 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Fliesenarbeiten

- 15 Mitteilungen aus der Verwaltung

- 16 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Protokoll:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Vergabe von Planungsleistungen für die Sanierung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation im Stadion am See

I. Sachvortrag:

Altersbedingt ist die haustechnische Installation im Stadion am See zu ertüchtigen. Im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 10.05.2011 wurde daher bereits eine Entscheidung über die neue Beheizungsmethode getroffen.

Das Ingenieurbüro SL Ingenieure für Gebäudetechnik GmbH aus München soll für die Leistungsphasen 1 sowie 3 - 8 beauftragt werden.
Das genannte Büro betreute bereits die haustechnische Sanierung in der Grund- und Hauptschule St. Severin und ist daher als kompetenter und leistungsfähiger Partner bekannt.

Die folgenden Honorarkonditionen wurden angeboten:
Honorarzone II Mindestsatz, 25 % Umbauzuschlag, 2 % Nebenkosten

Die notwendigen Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltsstelle 2.56000.64900 zur Verfügung.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, das Büro SL Ingenieur für Gebäudetechnik GmbH mit den Leistungsphasen 1 sowie 3 – 8 zur Sanierung der haustechnischen Installation im Stadion am See zu beauftragen.

TOP 2 Beschluss über die vereinfachte Umlegung "Mitterweg" - Festsetzung der neuen Grenzen

I. Sachvortrag:

Im Bereich des Baugebietes „Untere Straßäcker“ wurde in den Grundstückskaufverträgen der Stadt Garching b. München mit den jeweiligen Käufern vereinbart, dass der Käufer einem etwa erforderlichen Grenzregelungsverfahren nach den §§ 80 ff. BauGB zustimmt und sich verpflichtet, bei etwa erforderlichen Grundabtretungen mitzuwirken. Das vereinfachte Umlegungsverfahren ersetzt das Grenzregelungsverfahren. Die Schlussvermessung im Baugebiet „Untere Straßäcker“ wurde in drei Teilbereichen durchgeführt. Für den mit „Untere Straßäcker I“ bezeichneten ersten Teilbereich wurde der Beschluss über die vereinfachte Umlegung am 08.03.2007 gefasst, für den zweiten Teilbereich „Untere Straßäcker II“ am 20.01.2009. Für den letzten Teilbereich wurde nun die Schlussvermessung „Untere Straßäcker III“ bzw. „Mitterweg“ durchgeführt.

Nachdem die Erörterung mit den Eigentümern erfolgt ist, sind gemäß § 82 BauGB die neuen Grenzen festzulegen. Geldleistungen sind auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen keine zu leisten.

Grundlage für die vereinfachte Umlegung ist das durch die Schlussvermessung ermittelte Vermessungsergebnis des Vermessungsamtes. Auf dieses wird verwiesen. Bestandteil des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung ist das Verzeichnis zur vereinfachten Umlegung, sowie die Karten über den alten und den neuen Bestand. Die vereinfachte Umlegung führt die Bezeichnung „Mitterweg“.

Die Verwaltung schlägt vor, folgendes zu beschließen:

1. Die in der Anlage zum Beschluss über die vereinfachte Umlegung „Mitterweg“, Gemarkung Garching b. München, ausgewiesenen neuen Grenzen festzusetzen.
2. Eine Neuordnung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten (§ 82 Abs. 1 BauGB) ist nicht erforderlich.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig

1. Die in der Anlage zum Beschluss über die vereinfachte Umlegung „Mitterweg“, Gemarkung Garching b. München, ausgewiesenen neuen Grenzen festzusetzen.
2. Eine Neuordnung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten (§ 82 Abs. 1 BauGB) ist nicht erforderlich.

TOP 3 Antrag vom 17.03.2011 Bündnis 90 / Die Grünen - LED -Straßenbeleuchtung

I. Sachvortrag:

Die Stadt Garching hat bereits im Jahr 2006 die nicht effizienten Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL-Weißlicht) durch effizientere Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV-Gelblicht) ersetzt. Demnach wurden insgesamt 513 Leuchten umgerüstet. Die jährliche Energieeinsparung beträgt seither etwa 51.000 Kilowattstunden und nach heutigem Preisstand beträgt die Stromkosteneinsparung brutto ca. 8.570 €. Zusätzlich werden dadurch etwa 30 Tonnen Kohlendioxidemission vermieden. Weitere Vorteile der NAV-Lampen sind die höhere Nutzlebensdauer sowie die geringere Anlockwirkung für Insekten (Artenschutz) und der damit verbundenen geringeren Verschmutzung der Leuchtkörper durch Insekten.

Nach Auskunft von E. ON Bayern gehört die Stadt Garching zu den ersten Gemeinden, die die Straßenbeleuchtung auf Gelblicht umgerüstet hat.

Eine weitere Möglichkeit zur Energieeinsparung wird mit dem Einsatz der energiesparenden Reflektor-Leuchtstofflampen erreicht. Demnach werden an ca. 344 Langfeld-Leuchten, die momentan noch zwei konventionelle Leuchtstofflampen je Leuchte besitzen, diese gegen eine verbesserte ersetzt werden. Damit bei dieser Umstellung der Stadt Garching keine Kosten entstehen, wurde von der Verwaltung vorgeschlagen die Durchführung im Zuge der turnusmäßigen Inspektion der Straßenbeleuchtung im Jahr 2011 zu veranlassen. Die Energieeinsparung beträgt dabei jährlich etwa 64.000 Kilowattstunden, die jährliche Stromkostensparnis beläuft sich auf brutto ca. 10.700 €. Die CO₂-Reduzierung liegt bei ca. 35 Tonnen pro Jahr.

Bereits bei den ersten Planungen zur Umgestaltung der Münchener- und Freisinger Landstraße wurde durch die Verwaltung die Möglichkeit geprüft ob die Beleuchtung der Straßen über LED-Leuchten erfolgen kann. Nach Auskunft von E. ON Bayern und Fa. Hess war bis dato eine vernünftige, wirtschaftliche und langfristig zuverlässige Straßenbeleuchtung mit LED-Leuchten nicht möglich. Aufgrund der erhöhten lichttechnischen Anforderungen der Straßen (Münchener- und Freisinger Landstraße) war jedoch eine Ausleuchtung gemäß DIN Normen mit LED-Leuchten nicht realisierbar. Derzeit ist die LED-Technik soweit ausgereift, dass Wohnstraßen sowie Geh- und Radwege mit LED-Leuchten ausgestattet werden können. Hierbei werden für die Ausleuchtung Lampen mit verhältnismäßig geringen Lichtströmen eingesetzt. Der Energieverbrauch der LED-Leuchten ist geringer als der von konventionellen Leuchtensystemen. Trotz der höheren Herstellungskosten der LED-Lampen, sie liegen um ca. 100 - 235 % höher als bei konventionellen Leuchten, wird aufgrund des geringeren Stromverbrauchs ein Teil der Mehrkosten der LED-Leuchten kompensiert. Hierzu folgende Beispiele:

NAV-Leuchte: Siteco SR 50, Leistung: 50/70 W, Kosten: 204,00 €

LED-Leuchte: Hella Langfeld LED, Leistung: 17 W, Kosten: 403,00 €

NAV-Leuchte: Hellux Pilzform Klarglas, Leistung: 50/70 W, Kosten: 258,00 €

LED-Leuchte: SitecoCityLight LED, Leistung: 38 W, Kosten: 788,00 €

NAV-Leuchte: Siteco SR 100, Leistung: 100/150 W, Kosten: 277,00 €

LED-Leuchte: Siteco SL 10 Midi, Leistung: 159 W, Kosten: 927,00 €

Die Beleuchtung von Hauptverkehrsstraßen (Münchener Straße, Freisinger Landstraße sowie in Industrie- und Gewerbestraßen) erfordert höhere Lichtströme. Demnach müssen die LED-Leuchten annähernd die gleiche elektrische Leistung aufnehmen wie z. B. beim Einsatz der NAV-Leuchten, um ein angemessenes Beleuchtungsniveau zu erreichen. Somit entfällt der Vorteil eines geringeren Energieverbrauchs wie beim Einsatz in Wohnstraßen sowie in Geh- und Radwegen.

Lichttechnische Berechnungen belegen außerdem, dass durch LED-Technik die Mastabstände nicht vergrößert werden können. Somit entfällt auch der mögliche Vorteil eingesparter Leuchtenstandpunkte.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Wirtschaftlichkeit der LED-Technik für den Einsatz an Hauptverkehrsstraßen derzeit noch nicht gegeben ist.

Bei einer Sanierung der Straßenbeleuchtung durch Leuchtenwechsel (Umrüstung) ist zu beachten, dass durch den Leuchtenwechsel unter Beibehaltung der Mastabstände die momentane Beleuchtungskategorie nicht in jedem Fall verbessert wird. Sollte durch die Sanierung aber eine DIN gerechte Beleuchtung angestrebt werden, ist für jeden Straßenzug vorher eine Beleuchtungsberechnung durchzuführen. Eine weitere Möglichkeit ist die komplette Sanierung der Straßenbeleuchtung durch Mast- und Leuchtenwechsel.

Die Unterhaltsleistungen an den Straßenbeleuchtungsanlagen bestehend aus Inspektion, Wartung und Instandsetzung bleiben auch bei LED-Leuchten im vollen Umfang erhalten.

Lediglich ist bei den LED - Leuchten eine Auswechslung des LED-Einsatzes einmal in 12-15 Jahren erforderlich (Kosten ca. 300,- € pro Leuchte), während bei NAV-Leuchten die Auswechslung der Leuchtmittel nach ca. 5 Jahren (Kosten 30,- € pro Leuchte) fällig wird.

Die vorhandenen Leuchten im Stadtgebiet wurden wie bereits erwähnt mit dem Einsatz von energiesparenden Lampen (NAV-Gelblicht und Reflektor-Leuchtstofflampen) umgestellt.

Einzelne Lampen sollten zunächst nicht auf LED-Leuchten umgerüstet werden, da dies teuer und aufwendig ist. Mit anderen Gelbleuchten innerhalb einer Straße entstehen außerdem keine optimalen Lichtverhältnisse, wenn verschiedene Leuchttypen mit unterschiedlicher Farbwiedergabe nebeneinander angeordnet werden.

Es wird empfohlen, den Einsatz von LED-Lampen zunächst im Zuge von Straßenausbau- und Sanierungsmaßnahmen in ganzen Straßenzügen zu prüfen und ggf. zu realisieren.

Bei Erschließung von neuen Baugebieten wird empfohlen LED-Leuchten einzusetzen.

In folgenden Straßen und Wege wurden bereits Aufträge für LED-Beleuchtung an E. ON Bayern erteilt: Erschließungsstraße beim TÜV Auftrag vom 25.10.2010 in LED-Ausführung am 04.05.2011 bestätigt (BP 145, GW Hochbrück Nord-West) und Geh- und Radweg beim Boardinghouse Auftrag vom 25.10.2010 (BP 146, Einzelhandelsbetrieb und Boardinghouse) und Geh- und Radweg zwischen Mühlfeldweg und Angerweg Auftrag vom 04.05.2011 (BP 129, Mühlfeldweg).

Der Antrag LED-Straßenbeleuchtung (Bündnis 90/Die Grünen) vom 17.03.2011 kann aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich befürwortet werden.

Es sollten LED-Lampen im Straßenneubau eingesetzt werden. Im Rahmen von Straßensanierungen sollte im Einzelfall geprüft werden, ob eine Umrüstung auf LED energetisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu beschließen:

1) Der Einsatz von LED-Lampen ist zunächst im Zuge von Straßenausbau- und Sanierungsmaßnahmen in ganzen Straßenzügen zu prüfen und soweit dies technisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist, zu realisieren.

2) Bei Erschließung von Neubaugebieten sind LED - Leuchten soweit dies technisch, sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar ist, zu verwenden.

TOP 4 Bebauung südlich Riemerfeldring Flur Nr: 1855/1- Vorstellung der erarbeiteten Varianten

I. Sachvortrag:

Im Zuge des Neubaus Kinderhauses am Riemerfeld hat die Verwaltung zwei Varianten für eine mögliche Nutzung/Bebauung des restlichen Flurstücks 1855/1 mit einer Größe von ca. 8360 m² erarbeitet.

Aufgabenstellung war es, neben einer in die Umgebung passenden, maßvollen Bebauung auch eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung in das Gebiet hineinzulegen. Diese sollte hinsichtlich der Situierung der zusätzlichen Parkplätze für das Kinderhaus die Belange der Nachbargrundstücke des Kinderhauses berücksichtigen. Für die Verwaltung ergeben sich 2 Varianten:

Bei beiden Varianten wurden Grundstücke für Einfamilienhäuser, für Doppelhäuser und für Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen geplant. Ergänzt wird die Planung jeweils um eine „Restfläche“ für den Gemeinbedarf im Süden hin zum Hüterweg, die ggf. bei Bedarf auch in Bauland umgewandelt werden kann (z.B. für Reihenhäuser oder weiteren Geschosswohnungsbau).

Beide Varianten sehen eine Erschließung vom Brunnenweg und vom Riemerfeldring vor, die durch eine Stichstraße zu den Parkplätzen für das Kinderhaus ergänzt wird. Daraus ergeben sich 3 Teil-Flächen für die Bebauung.

Bei beiden Varianten wurde im Nordosten und Südosten eine Bebauung mit Doppel- (3 Vollgeschosse inkl. Dachgeschoss) und Einzelhäusern (2 Vollgeschosse) vorgesehen.

Variante 1 sieht im Nordwesten eine Bebauung mit einem großzügigen Geschosswohnungsbau (3 –geschossig) vor, der das Gebiet zur Straße hin über Eck fasst. Dieser wird durch einen weiteren Geschosswohnungsbau (3-geschossig) nach Süden hin ergänzt. Die dadurch entstandene Restfläche bietet Platz für zwei weitere Einfamilienhäuser (je 2-geschossig). (siehe beiliegenden Plan Variante 1)

Nachteil dieser Variante sieht die Verwaltung in der Problematik des „Eck-Baus“, da dieser durch den Übereck-Grundriss mit Nord-West Ausrichtung zu ungünstigen Wohnungsgrundrissen führen kann.

Bei Variante 2 wurde der Geschosswohnungsbau auf einen einzelnen Riegel im Nordwesten beschränkt, um so zusätzliche Flächen für Doppelhäuser zu schaffen. Dadurch ergibt sich aus Sicht der Verwaltung eine bessere Aufteilung des Baugebiets ohne die Problematik eines Eckgebäudes. Neben dem Geschosswohnungsbau im Norden (3-geschossig) könnten so nach Süden weitere Doppelhäuser (2-geschossig) entstehen. Auch hier bleibt die Restfläche für zwei Einfamilienhäuser (2-geschossig) bestehen. (siehe beiliegenden Plan Variante 2)

Auf die beigefügten Anlagen wird Bezug genommen. Daraus lassen sich Baudichte und Nettobaulandflächen ablesen.

Beide dargestellten Bebauungsvarianten zeigen aus Sicht der Verwaltung mögliche und sinnvolle städtebauliche Lösungsansätze und unterscheiden sich nicht in der Größe des Netto-Baulands von ca. 5960 m². Aus Sicht der Verwaltung fügt sich jedoch Variante 2 städtebaulich besser in die umliegenden bestehenden Gebiete ein. Daher wird Variante 2 zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung empfohlen.

Kein Beschluss:

Der Tagungsordnungspunkt wurde zur weiteren Beratung an die Fraktionen verwiesen.

TOP 5 Antrag auf Verlängerung der Genehmigung Kellerer/Haase zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1736, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die MKU-Rekultivierung GmbH beantragt mit Schreiben vom 05.05.2011 beim Landratsamt München die Verlängerung der bestehenden Genehmigung Kellerer/Haase zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1736, Gem. Garching. Der Antrag wurde vom Landratsamt München an die Stadt Garching weitergeleitet und ging am 31.05.2011 ein.

Mit Bescheid des Landratsamtes vom 21.03.2007 wurde die Abbaugenehmigung befristet bis 31.12.2011 erteilt, die Rekultivierung musste demnach bis 31.12.2013 fertiggestellt sein. Ziel war den, nach Abbau durch die Fa. Strebel in den 80er Jahren, noch verbleibenden Kiesrest endgültig abzubauen um die Kiesgrube anschließend zu rekultivieren.

Die MKU-Rekultivierung beantragt nun die Genehmigung für den Kiesabbau bis 31.12.2015, und für die Verfüllung und Rekultivierung bis 31.12.2019 zu verlängern. Zur Antragsbegründung wird vorgebracht:

Die MKU hat das Grundstück seit Juli 2009 gepachtet und nach den vorbereitenden Maßnahmen im Juni 2010 mit dem Abbau begonnen. Pro Jahr wird von einer realistischen Verkaufsmenge von 20.000m³ ausgegangen, was nach den Daten der Vermessung eine restliche Abbaudauer von ca. 3,5 Jahren bedeuten würde. Anhand der Daten für die Verfüllung einer ähnlichen Kiesgrube in Eching wird eine jährliche Verfüllmenge von ca. 50.000m³ prognostiziert, was weitere ca. 4 Jahre in Anspruch nehmen würde.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, die Zulässigkeit bemisst sich nach § 35 BauGB. Es handelt sich um kein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, das Vorhaben kann somit im Einzelfall zugelassen werden, wenn dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Über das Vorhaben wurde im Rahmen der ursprünglichen Genehmigung in der Sitzung des Ausschusses für Bauanträge vom 20.07.2005 beraten. Dem Vorhaben wurde damals zugestimmt, unter Maßgabe, dass die Wiederverfüllung und Rekultivierung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt wird und erste Maßnahmen bereits während des Abbaubetriebes stattfinden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde muss die Wiederverfüllung so erfolgen, dass eine gute Anpflanzung von Magerrasen möglich ist und die Rekultivierung in Richtung Heide gelenkt wird.

Bereits im Jahre 2005 bestanden von Seiten der Stadt Garching und der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken gegen das Vorhaben, da hierdurch massive Eingriffe in kartierte und geschützte Biotope und gesetzlich geschützte Vegetationsbestände auf dem Grundstück vorgenommen werden würden und die Beeinträchtigungen nicht ausgeglichen werden könnten. Nach einer entsprechenden Umplanung und Erweiterung der Ausgleichsmaßnahmen, bei der vorstehenden Punkte berücksichtigt wurden, wurde dem Vorhaben letztlich zugestimmt. Es sollte aber sichergestellt sein, dass Abbau und Rekultivierung möglichst zeitnah durchgeführt werden, darum auch die o.g. Auflage bei der Zustimmung vom 20.07.2005 und die mit dem Antragsteller abgesprochene Befristung. Durch die nun beantragte Verlängerung würde die Rekultivierung frühestens Ende 2019 abgeschlossen sein. Der längerfristige Eingriff in Natur und Landschaft wird, da sich in der Nähe auch festgesetzte Naturschutzgebiete befinden, von Seiten der Stadt Garching nicht befürwortet.

Weiter wurde hinsichtlich einer gesicherten Erschließung im Genehmigungsbescheid vom

27.03.2007 unter Nr. 4.7.1 festgesetzt, dass eine Erschließung von der westlichen Schmalseite des Grundstücks, Fl.Nr. 1736, über den Weg, Fl.Nr. 1724 T, und die nördliche Schotterstraße, Fl.Nr. 1738 T, zur B13 erfolgt. Vor Beginn der Maßnahme sollte eine Begehung und Zustandsermittlung mit der Stadt Garching durchgeführt werden. Dieser Auflage wurde bislang nicht nachgekommen.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zur Verlängerung der Genehmigung Kellerer/Haase zum Kiesabbau mit anschließender Wiederverfüllung **nicht zu erteilen**.

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid von Hr. Ludwig Huber zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, Föhrenweg 6.

I. Sachvortrag:

Der Bauträger, Herr Ludwig Huber, beantragt einen Vorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, Föhrenweg 6, Gem. Garching.

Geplant ist die Errichtung eines Doppelhauses mit einer Grundfläche von 11,49 m * 10,99 m, 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss, einer Wandhöhe von 6,48 m, einer Firsthöhe von 9,65 m, einem Satteldach mit 30° und 2 nach Süden gerichteten Gauben.

Das Grundstück, Fl.Nr. 1203/8, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Anhand der vorgelegten Flächenermittlung wird deutlich, dass die nördlich des Baugrundstücks gelegene Wegefläche (Fl.Nr. 1203/12) mit zur Grundstücksgröße gezählt wurde. Da es sich bei dieser Fläche aber um Gemeinschaftseigentum mit dem Nachbargrundstück Föhrenweg 6a handelt, und die o.g. Fl.Nr. für das Nachbargrundstück die Zufahrt darstellt, kann es nicht herangezogen werden. Es ist allein die Fläche des Buchgrundstückes mit 485 m² heranzuziehen, die Flächenermittlung ist zu berichtigen.

Das Doppelhaus hat eine Grundfläche von 126,28 m² und mit Garagen/Stellplätzen, Zufahrt ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 216,13 m² (= GRZ 0,45). Die Geschossfläche beträgt 252,56 m² (= GFZ 0,52), das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Die Gauben im Dachgeschoss haben eine Höhe von ca. 2,20 m und eine Breite von jeweils 3 m. Da kein Grundriss des Dachgeschosses vorliegt, ist zu befürchten, dass zumindest für diese Bereiche des Dachgeschosses die Anforderungen der BayBO für Aufenthaltsräume im Dach je nach künftiger Aufteilung nicht vorliegen. Grundsätzlich kann der Errichtung der Gauben zugestimmt werden, wenn kein Vollgeschoss im Dach entsteht.

In der näheren Umgebung ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen, einer Wandhöhe von ca. 6 m und einer GFZ bis max. 0,65 vorhanden. Nördlich des Baugrundstückes befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen (Traufhöhe 7,11 m) im Besitz der Stadt Garching. Das aktuelle Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Wandhöhe von 6,48 m, der Vollgeschosse (II), der GRZ und GFZ in die nähere Umgebung ein. Da sich die Abstandsfläche des Baukörpers nach Norden bis auf die angrenzende Fl.Nr. 1203/12 erstreckt, muss eine Übernahme der Abstandsfläche durch die Grundstückseigentümer vorgelegt werden.

Es werden je Doppelhaushälfte 1 Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen. Da die beiden Wohneinheiten nach der vorliegenden Flächenermittlung jeweils unter 156 m² Wohnfläche haben werden, ist dies ausreichend.

Der Stellplatz an der westlichen Grundstücksgrenze liegt zur Hälfte auf Fl.Nr. 1203/12. Da es sich hier, wie bereits erwähnt, um die Zufahrt zum östlichen Nachbargrundstück handelt, sollten Garage und Stellplatz soweit nach Süden verschoben werden, dass sie vollständig auf dem Baugrundstück liegen.

Die überdachten Freisitze sollten entfallen, da auf einem Grundstück nach Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO die Grenzbebauung max. 15 m (Garagen bereits je 2x 6 m) betragen darf. An der

östlichen Grundstücksgrenze wäre zudem eine Übernahme der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück erforderlich, da die Grenzbebauung mit Garage und anschließendem Freisitz die des Nachbargrundstückes überragt.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag auf Vorbescheid unter Beachtung der vorstehenden Auflagen zugestimmt werden.

Mehrheitlicher Beschluss (9:2) (Herr Kraft, Frau Behler, ohne Herrn Kick):

Herr Kick stimmt nicht mit ab, da persönlich betroffen.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zur Antrag auf Vorbescheid von Hr. Ludwig Huber zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Föhrenweg 6 unter folgenden Auflagen zuzustimmen:

- Die Flächenermittlung ist zu überarbeiten und nur die Fl.Nr. 1203/8 heranzuziehen.
- Die Übernahme der Abstandsfläche des Hauptbaukörpers nach Norden auf der Fl.Nr. 1203/12 ist dinglich zu sichern.
- Die Garage und der Stellplatz an der westlichen Grenze müssen sich auf dem Baugrundstück, Fl.Nr. 1203/8, befinden.
- Die überdachten Freisitze in Verlängerung der Garagen entfallen.

Herr Kraft bittet um Aufnahme ins Protokoll, dass aus seiner Sicht, das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

TOP 7 Antrag des Staatlichen Bauamts München 2 für die Errichtung von 30 Ersatzcontainern zur zeitlich befristeten Unterbringung von Büroarbeitsplätzen auf dem Gelände der Forschungsneutronenquelle der TU München, Fl.Nr. 1925, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Der Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt München 2, reicht einen Bauantrag zur Errichtung von 30 Ersatzcontainern für die zeitlich befristete Unterbringung von Büroarbeitsplätzen auf dem Gelände der Forschungsneutronenquelle (FRM II), Fl.Nr. 1925, Gem. Garching, ein. Der Antrag wird im Zustimmungsverfahren nach Art. 73 Bayerische Bauordnung (BayBO) behandelt, da die Planung einer Baudienststelle des Freistaates Bayern obliegt. Das Einvernehmen der Stadt Garching ist nach Art. 73 Abs. 1 Satz 3 BayBO erforderlich.

Zur Antragsbegründung wird ausgeführt, dass im Zuge der Ansiedlung des Jülich Center of Neutron Science (JCNS) und verstärkt durch die Kooperationsvereinbarung mit dem Bundesministerium für Bildung und Forschung die Anzahl der Mitarbeiter am FRM II aufgestockt wird. Bis zur Errichtung eines neuen Zentralgebäudes ist es aktuell erforderlich eine Containeranlage mit 30 Containern befristet für ca. 5 Jahre aufzustellen. In die Container werden ca. 40 Mitarbeiter des JCNS und FRM II einziehen. Die Anlage hat eine Grundfläche von ca. 180 m² und umfasst 3 Stockwerke (EG-2.OG), die Erschließung ist über ein innenliegendes Treppenhaus vorgesehen.

Der Aufstellungsort südlich des FRM II, auf der Freifläche zwischen Hilfsanlagengebäude und Industriellem Anwenderzentrum, liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Zulässigkeit ergibt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB, es handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, welches im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Biotopfläche Nr. 71 ausgewiesen.

Die Erschließung ist über die Straße zwischen dem westlich der geplanten Container gelegenen Anwenderzentrum gesichert, eine Zufahrt ist von Norden und Süden möglich. Wie auf dem Lageplan und Luftbild ersichtlich wurden bereits Teile des FRM II und dessen Nebengebäude in der Biotopfläche errichtet. Bei der gewählten Fläche handelt es sich um eine Grün- bzw. Freifläche, die aufgrund des räumlichen Zusammenhangs und der bereits vorhandenen Sparten alternativlos erscheint. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch die zu errichtenden Container ist aus Sicht der Verwaltung nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Stellplätze werden auf dem Gelände der FRM II insgesamt 14 Stellplätze zusätzlich ausgewiesen. Da es sich bei den o.g. ca. 40 Arbeitsplätzen nicht ausschließlich um zusätzliche, sondern auch um Verlagerung von bestehenden Plätzen handelt, ist dies aus Sicht der Verwaltung ausreichend.

Nach Meinung der Verwaltung kann dem Antrag, befristet auf 5 Jahre, zugestimmt werden.

Mehrheitlicher Beschluss (11:1 Frau Wundrak):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich das Einvernehmen nach Art. 73 BayBO zum Antrag des Freistaat Bayern auf Errichtung von 30 Ersatzcontainern für die Unterbringung von Büroarbeitsplätzen auf dem Grundstück der Forschungsneutronenquelle, befristet auf 5 Jahre, zu erteilen.

TOP 8 Bauantrag von Uwe und Gabriele Chmel auf Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1048/45, Danziger Str. 36 in Garching.

I. Sachvortrag:

Herr und Frau Chmel beantragen die Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1048/45, Danziger Str. 36 in Garching.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102 – Garching Süd/Ost II Nr. 1. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Dachgauben unzulässig sind.

Nach den Unterlagen der Verwaltung wurden bereits Befreiungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 für die Errichtung von Dachgauben erteilt. Es handelt sich hier um die Fl.Nr. 1048/120, Danziger Str. 23 und die Fl.Nr. 1084/44, Danziger Str. 34. Den Dachgauben wurde unter Beachtung folgender Auflagen zugestimmt:

- Die Breite der Gaube darf maximal die Hälfte der Hausbreite betragen und ist mittig anzuordnen.
- Der First der Gaube muss mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen.
- Die Gaube darf nur an der Westseite des Hauses errichtet werden.
- Sollte eine eigene Wohneinheit entstehen ist ein gesonderter Stellplatznachweis zu führen.

Die neu zu errichtende Gaube ist baugleich wie in der Danziger Str. 34 und wird vom gleichen Architekten geplant. Die vorstehend genannten Auflagen werden eingehalten, ein weiteres Vollgeschoss im Dach entsteht durch die Gaube nicht.

Auch in diesem Fall kann aus Sicht der Verwaltung einer Befreiung zugestimmt werden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen mit der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 102 zur Errichtung einer Dachgaube auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1048/45, Danziger Str. 36, zu erteilen.

TOP 9 Bauvoranfrage der KG für Vermögensverwaltung auf Errichtung eines Mehrzweckgebäudes A50, einer Multifunktionshalle A55 und eines Parkhauses A60 auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1796/4, 1798, am Parkring, Gem. Garching.

I. Sachvortrag:

Die KG für Vermögensverwaltung möchte div. Fragen im Rahmen einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes A50, einer Multifunktionshalle A55 und eines Parkhauses A60 im Bereich des Business-Campus, Fl.Nr. 1796/4, 1798, Parkring, Gem. Garching, klären.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 "Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching-West/Zeppelinstr./Schleißheimer Str. - 1. Änderung" und liegt innerhalb der Teilbereiche GE 1.3, GE 1.4, GE 2. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet "GE", Baugrenzen, sowie für die jeweiligen Teilbereiche max. zulässige Wandhöhen, Geschossflächen fest.

Es wird die Klärung folgender Fragen beantragt:

1. Kann eine Befreiung dahingehend erfolgen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Einzelgrundflächen und der Gesamtgrundfläche erfolgen kann?

Im Bebauungsplan sowie in der nachfolgenden Aufstellung sind die max. zulässigen und angefragten Grundflächen zusammengestellt:

Teilbereiche	GR lt. BPl.	Angefragte GR	Differenz
GE 1.3	6.055 m ²	6.902,64 m ²	+ 864,64 m ²
GE 1.4	3.961 m ²	4.256,58 m ²	+ 295,58 m ²
GE 2	1.696 m ²	1.1.56,28 m ²	- 539,72 m ²
Summe	11.712 m²	13.315,50 m²	+ 603,50 m²

Als Ausgleich der Überschreitung der max. zulässigen Gesamtgrundfläche soll diese bei Bebauung der restlichen Quartiere im Sinne einer Gesamtflächenbilanz in Abzug gebracht werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan Nr. 133 ist für die einzelnen Teilbereiche eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Überschreitung für die Teilbereich GE 1.3, 1.4, 2 ist in der Summe mit ca. 5 % nicht erheblich, und kann, wenn diese bei der künftigen Bebauung eingespart wird, hingenommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

2. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass ein mittlerer Schalleistungspegel von 63 dB(A)/m² am Tag bzw. 47,3 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt wird?

In den Teilbereichen GE 1.3, 1.4, 2 sollen sich künftig ein Mehrzweckgebäude und eine Multifunktionshalle befinden. Die immissionswirksamen Schalleistungspegel Tag/Nacht sind für die einzelnen Teilflächen im Bebauungsplan festgelegt.

Stellungnahme Verwaltung:

Im Bebauungsplan ist unter § 10 festgesetzt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Schalleistungspegel nicht überschreiten. Wenn Betriebe angesiedelt werden sollen, die schalltechnisch beurteilungsrelevante Emissionen verursachen, ist die Einhaltung der vorstehend genannten Schalleistungspegel im Genehmigungsverfahren durch geeignete Gutachten zu belegen.

Eine Beurteilung, ob die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Schalleistungspegel auch bei Erteilung einer Befreiung und Festsetzung der o.g. mittleren Schalleistungspegel sichergestellt werden kann, ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht zu sagen, da z.B. keine Spitzenwerte bekannt sind.

Die Fragestellung kann von der Gemeinde derzeit nicht beantwortet werden, sollte im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde (= Untere Immissionsschutzbehörde) näher erörtert werden, und bedarf weiterer Nachweise.

3. Können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass die Multifunktionshalle A55 die Baulinie an der nord-östlichen Ecke des GE 1.3 um ca. 0,8 m² und das Parkhaus A60 die südliche Baugrenze des GE 2 an zwei Stellen ca. 0,2 m² bzw. 0,5 m² überschreitet?

Die geplante Bebauung mit den Gebäuden A50, A55 nimmt die Baufluchten der bestehenden nord-westlichen Gebäude A30, A40 auf. Daraus ergibt sich eine Überschreitung der Baugrenze im nord-östlichen Eck um 0,615 m.

Die Bebauung im Süden mit dem Parkhaus A60 orientiert sich an der konstruktiv erforderlichen Ausrichtung durch den U-Bahntunnel und der für ein Parkhaus notwendigen Rastermaße. Daraus ergeben sich an zwei Gebäudeecken die genannten geringfügigen Überschreitungen.

Stellungnahme Verwaltung:

Die geschilderten Überschreitungen der Baugrenzen sind geringfügig und städtebaulich nicht beeinträchtigend. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, oder nachbarlicher Interessen ist nicht zu erkennen. Die Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

4. Kann im nord-östlichen Bereich der Teilflächen GE 1.3, 1.4 eine gemeinsame Zufahrt zum Baugrundstück über den Weg zur Kleingartenanlage vorgesehen werden?

Nach dem Bebauungsplan Nr. 133 ist nördlich des Geltungsbereiches ein Weg (= Schafweideweg) als Zufahrt zur Kleingartenanlage vorhanden. Die Straße "Am See" erfolgt im nord-östlichen Eck des Geltungsbereiches, des Bebauungsplanes.

Stellungnahme Verwaltung:

Wie aus den Plänen zu entnehmen, ist die Anlieferung für die Gebäude A50, A55 von Norden vorgesehen. Die dafür notwendige Zufahrt erfordert eine Aufweitung der bisherigen Einmündung Schafweideweg/Am See und geht flächenmäßig größtenteils zu Lasten der Grundstücke des Antragstellers.

Eine Grundstückszufahrt über den privaten Grünstreifen ist zulässig. Einer gemeinsamen Nutzung der Grundstückszufahrt mit dem Schafweideweg kann in Aussicht gestellt werden. Mit Einreichung des Bauantrages muss nachgewiesen werden, dass die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer nicht beeinträchtigt wird. Dies kann z.B. durch eine bauliche Gestaltung(z.B. Verlängerung Trenngrün) erreicht werden.

5. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Treppenhaus des Parkhauses A60 um ca. 4,50 m möglich ist?

Das Treppenhaus des geplanten Parkhauses liegt in westlicher Verlängerung des mittleren Schiffes im Teilbereich GE 1.4 mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 19 m. Das Treppenhaus mit Aufzug soll als freistehender verglaster Turm über filigrane Verbindungsbrücken die Parkgeschosse erschließen und wirkt als eigenständiges Architekturelement.

Stellungnahme Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhengliederung mit Wandhöhen bis 27 m im nach süd-westen gelegenen Quartier GE 2, und Wandhöhen bis 19 m in den nord-östlich liegenden Quartieren soll einen offeneren Übergang in die angrenzende Heidelandschaft gewährleisten. Der "Treppenhausturm" des Parkhauses befindet sich zwar im GE 1.4, orientiert sich mit seiner Lage aber deutlich in Richtung des angrenzenden GE 2, wo Wandhöhen bis zu 27 m zulässig wären. Aus Sicht der Verwaltung wird der im Bebauungsplan gewünschten Höhenstaffelung zur offenen Landschaft hin, immer noch Rechnung getragen. Es handelt sich beim Treppenhaus zudem nur um eine punktuelle Überschreitung. Das Konzept des Büro- und Dienstleistungsparks, eine Synthese aus anspruchsvoller und funktionaler Architektur, wird durch die Anordnung solcher architektonischer Elemente unterstützt.

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Befreiung zugestimmt werden.

6. Kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend erfolgen, dass eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe im Quartier GE 1.4 um ca. 2 m zur Überdachung der obersten Parkebene möglich ist?

Das nördliche und mittlere Schiff des Parkhauses liegt im Quartier GE 1.4 mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 19 m. Die Fußbodenoberkante der obersten Parkebene liegt hier bei ca. 18 m. Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien soll diese Ebene überdacht und die Dachfläche als Photovoltaikanlage (ca. 3.000 m²) genutzt werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Vorhaben entspricht bei Umsetzung der großflächigen Photovoltaikanlage ganz dem Städtischen Energiekonzept, sowie der Energievision des Landkreises München. Von außen betrachtet werden die flach angeordneten Paneele kaum in Erscheinung treten.

Folgendem Bezugsfall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 – 1. Änderung wurde in der Vergangenheit bereits zugestimmt:

- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um ca. 1,60 m bei Überdachung des Parkhauses A20 mit einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1796/2, Parkring 9.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

Durch kurzfristige Änderungen der Anforderungen an die o.g. Gebäude ist eine Anpassung der Planung notwendig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Technikfläche für Forschung und Entwicklung erhöht werden soll und mehr Mitarbeiter untergebracht werden müssen. Das Begründungsschreiben des Antragstellers liegt in Anlage bei.

Es wird ergänzend zu den bisherigen Fragen die Klärung folgender Punkte (= Nr. 8 und 9) beantragt:

7. Die Multifunktionshalle A55 soll an der nord-westlichen Gebäudeseite um ca. 525 m² vergrößert werden, der Anlieferhof wird hierfür verkleinert und teilweise überbaut. Ergänzend hierzu ist eine geringfügige Erweiterung an der süd-westlichen Seite um ca. 64 m² geplant.

Durch die Erweiterung wird die in GE 1.3 und 1.4 zulässige Grundfläche um nochmals ca. 588 m² überschritten. Die Überschreitung soll nachwievor bei Bebauung der übrigen Quartiere im Sinne einer Gesamtbilanz ausgeglichen werden.

Stellungnahme Verwaltung:

Nach einer Ermittlung der Verwaltung wurde die maximal zulässige GR in den bereits bebauten Quartieren GE 1.2, GE 3 und SO 1 um ca. 1.400 m² unterschritten. Die Überschreitung in den jetzt zu bebauenden Quartieren GE 1.3, GE 1.4 und GE 2 mit ca. 1.119,50 m² ist vertretbar, da sie durch den vorherigen Minderverbrauch ausgeglichen wird. Zudem ist die Überschreitung mit ca. 10 % noch städtebaulich vertretbar, die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 133, 1. Änderung werden nicht berührt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

8. Ebenfalls durch den gestiegenen Flächenbedarf soll das Gebäude A50 um ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden. Bei der nun benötigten Bebauung mit E+4 würde die zulässige Wandhöhe in den Quartieren GE 1.3 und GE 1.4 von 19 m auf ca. 23,8 m überschritten. Durch das weitere Vollgeschoss wird eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 4.500 m² entstehen.

Stellungnahme Verwaltung:

Wie bereits zu Frage Nr. 5 ausgeführt soll durch die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen eine Höhenstaffelung zur offenen Landschaft im Nord-Westen vorgenommen werden. Das Multifunktionsgebäude orientiert sich an der Höhe des Treppenhausturmes des Parkhauses (s. Nr. 5). Im südlich angrenzenden Quartier GE 2 wäre eine Wandhöhe von max. 27 m zulässig, auch bei einer Wandhöhe des Mehrzweckgebäude A50 von 23,8 m ist eine grundlegende Höhenstaffelung noch zu erkennen. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nach Auffassung der Verwaltung nicht berührt. Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden.

Mehrheitlicher Beschluss (9:3 Frau Behler, Herr Kraft, Frau Wundrak):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage der KG für Vermögensverwaltung und zu möglichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 – 1. Änderung für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes, einer Multifunktionshalle und eines Parkhauses

- hinsichtlich der Fragen Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 herzustellen.
- hinsichtlich der Frage Nr. 2 nicht herzustellen und die Frage zur Klärung an die zuständige Genehmigungsbehörde (= Untere Immissionsschutzbehörde) zu verweisen.

TOP 10 Neubau einer Eigentumswohnanlage am Mühlfeldweg 17+19 - Auftragserhöhung Landschaftsbauarbeiten

I. Sachvortrag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 20.07.2011 beschlossen den Auftrag für die Landschaftsbauarbeiten an der Eigentumswohnanlage an die Fa. Fischer Grünbau aus 91090 Effeltrich mit einer vorläufigen Auftragssumme von 88.999,41 € brutto zu erteilen. Da die Fa. Fischer Grünbau nicht termingerecht mit den Arbeiten zu den Landschaftsbauarbeiten begonnen hat und auch nach mehrmaliger Aufforderung die Arbeiten nicht aufgenommen wurden, haben wir den Vertrag gem. VOB/B am 06.06.2011 gekündigt.

Als Ersatzvornahme wurden 4 Firmen aufgefordert im Rahmen der Freihändigen Vergabe ein Angebot abzugeben mit der Vorgabe, dass die Arbeiten spätestens in der KW 24 beginnen müssen, um rechtzeitig zur Übergabe an die Eigentümer Mitte Juli fertiggestellt zu sein.

2 Firmen haben ein Angebot abgegeben. Nach rechnerischer Prüfung der beiden Angebote ist die Fa. GeFoBau aus 84381 Johanneskirchen der wirtschaftlichste Bieter mit einer Brutto-Angebotssumme von 115.625,20 €.

Damit wird die ursprüngliche Auftragssumme der Fa. Fischer Grünbau um 26.625,79 € brutto überschritten. In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 112.442,00 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 3.183,20 € gegenüber der Kostenberechnung überschritten.

Damit zur Übergabe an die Eigentümer Mitte Juli die Landschaftsbauarbeiten soweit fertiggestellt werden können, wurde die Fa. GeFoBau am 09.06.2011 von der 1. Bürgermeisterin in Eilhandlung beauftragt. Die Auftragssumme erhöht sich damit auf 115.625,20 € brutto.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragungen der Fa. GeFoBau aus 84381 Johanneskirchen für die Landschaftsbauarbeiten mit einer vorläufigen Auftragssumme von 115.625,20 € brutto zur Kenntnis.

TOP 11 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Landschaftsbauarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Landschaftsbauarbeiten wurde am 16.05.2011 nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben. Von insgesamt 18 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 10.06.2011 9 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 11.07.2011.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. K. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §16

- 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.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Majuntke GmbH & Co. KG aus 84042 Mainburg mit einer Angebotssumme von 272.792,29 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 297.352,44 € brutto kalkuliert. Damit werden die Kosten um 24.560,15 € unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Landschaftsbauarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Majuntke GmbH & Co. KG aus 84042 Mainburg, zu einem Angebotspreis von 272.792,29 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46405.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (11:0 ohne Herrn Riedl):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Landschaftsbauarbeiten an die Fa. Majuntke GmbH & Co. KG aus 84042 Mainburg mit einer vorläufigen Auftragssumme von 272.792,29 € brutto zu erteilen.

TOP 12 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Oberbodenbelagsarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Oberbodenbelagsarbeiten wurde am 23.05.2011 nach VOB/A beschränkt unter Beteiligung von 6 Firmen ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 07.06.2011 haben 6 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 07.07.2011. Einer Verlängerung der Bindefrist bis zum 15.07.2011 wurde zugestimmt.

Die eingegangenen Angebote wurden durch das Bauleitungsbüro BBS Stilling entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Nach Wertung des Angebots gemäß VOB/A, §16

- 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.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Helmers Fußbodentechnik GmbH aus 85125 Enkering mit einer Angebotssumme von 53.218,70 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für das Gewerk brutto 116.628,33 € kalkuliert. Damit ergibt sich eine Kostenunterschreitung von 63.409,63 €.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Oberbodenbelagsarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Helmers Fußbodentechnik GmbH aus 85125 Enkering, zu einem Angebotspreis von 53.218,70 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46405.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (11:0 ohne Herrn Riedl):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Oberbodenbelagsarbeiten an die Fa. Helmers Fußbodentechnik GmbH aus 85125 Enkering, mit einer vorläufigen Auftragssumme 53.218,70 € brutto zu erteilen.

TOP 13 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Schreinerarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Schreinerarbeiten wurde am 23.05.2011 nach VOB/A beschränkt unter Beteiligung von 7 Firmen ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 07.06.2011 haben 4 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 07.07.2011. Eine Bindefristverlängerung bis zum 15.07.2011 wurde zugestimmt.

Die eingegangenen Angebote wurden durch das Bauleitungsbüro BBS Stilling entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Nach Wertung des Angebots gemäß VOB/A, §16

- 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.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa Beck GmbH aus 84100 Niederaichbach mit einer Angebotssumme von 87.817,54 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für das Gewerk Schreinerarbeiten inkl. der Garderoben brutto 64.575,89 € kalkuliert. Damit ergibt sich eine Kostenüberschreitung von 23.241,65 €.

Stellungnahme der Planungsgruppe Heilmaier zur Kostenüberschreitung:

Im Zuge der Baugenehmigung sind bauliche Maßnahmen zum Brandschutz hinzugekommen, die sich in den Schreinerarbeiten wie folgt niederschlagen:

- Im Windfang muss die Öffnung zum Büro der Leiterin durch eine F30- Festverglasung mit Zulassung geschlossen werden (Mehrkosten brutto 3.600 €)
- Die Gruppenraumtüren sind in Fluchtrichtung zum Flur hin aufzuschlagen. Im ursprünglichen Brandschutzkonzept waren die Türen in die Gruppenräume hinein zu öffnen. Diese vom LRA München veranlasste geänderte Anforderung hat zur Folge, dass die Türelemente tiefer in den Eingangsnischen platziert werden mussten (Türaufschlag nicht im Fluchtweg des Flures) und infolgedessen zusätzliche Leibungs- und Sturzverkleidungen erforderlich wurden.
- Darüber hinaus wurde im Mehrzweckraum ein in unterschiedlicher Höhe angeordneter Fußboden geplant. So entsteht eine abgetreppte, atriumähnliche Raumsituation, die für Theaterspiele, Musikvorführungen, Lesekreise o.ä. Nutzung den Kindern dauernd zur Verfügung steht. Diese spezielle bauliche Gegebenheit kann im täglichen Angebot einen wertvollen Beitrag leisten. Die Mehrkosten für die erforderlichen Holzunterkonstruktionen betragen ca. 7.000 € brutto.

Die Kostenüberschreitung kann derzeit noch aufgrund von Einsparungen bei anderen Gewerken in der Gesamtbaumaßnahme ausgeglichen werden.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Schreinerarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Beck Schreinerei GmbH aus 84100 Niederaichbach zu einem Angebotspreis von 87.817,54 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46405.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig,
den Auftrag für das Gewerk Schreinerarbeiten an die Fa Beck Schreinerei GmbH aus 84100
Niederaichbach, mit einer vorläufigen Auftragssumme 87.817,54 € brutto zu erteilen.

TOP 14 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragsvergabe Gewerk Fliesenarbeiten

I. Sachvortrag:

Das Gewerk Fliesenarbeiten wurde am 19.05.2011 nach VOB/A beschränkt unter Beteiligung von 7 Firmen ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 07.06.2011 haben 5 Bieter ein Angebot abgegeben. Die Zuschlagsfrist endet am 07.07.2011. Eine Bindefristverlängerung bis 15.07.2011 wurde zugestimmt.

Die eingegangenen Angebote wurden durch das Bauleitungsbüro BBS Stilling entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft.

Nach Wertung des Angebots gemäß VOB/A, §16

- 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.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Fliesen Abel GmbH aus 94563 Otzing mit einer Angebotssumme von 61.563,16 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für das Gewerk brutto 51.995,86 € kalkuliert. Damit ergibt sich eine Kostenüberschreitung von 9.567,30 €.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Fliesenarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Fliesen Abel GmbH aus 94563 Otzing, zu einem Angebotspreis von 61.563,16 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46405.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

Einstimmiger Beschluss (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Auftrag für das Gewerk Fliesenarbeiten an die Fa. Fliesen Abel GmbH aus 94563 Otzing, mit einer vorläufigen Auftragssumme 61.563,16 € brutto zu erteilen.

TOP 15 Mitteilungen aus der Verwaltung

Herr Zettl liest das folgende Schreiben vom Architekten Werner Willfurth zum Hotel Derag Garching Prof.-Angermair-Ring / Mühlfeldweg vor.

Sehr geehrter Hr. Zettl,
wunschgemäß bestätigt die Derag hiermit, dass Ihr Bauvorhaben in der Sitzung des Stadtrates am 19.07.2011 zur Abstimmung kommen soll.
Gespräche mit Hr. Dr. Krause, der auch eine Besichtigung des BV der Derag in der Utschneiderstraße 3 und der Tiefgaragensituation mit Schiebepaletten durchgeführt hat, ergaben eine grundsätzliche Zustimmungsbereitschaft.
Er wollte sich jedoch noch mit seiner Fraktion abstimmen.
Er ging jedoch davon aus dass der Einbau der Schiebepaletten in die Hoteltiefgarage von vorneherein erfolgt.
Auch die Fraktion der CSU stellte Ihre Zustimmung unter dieser Voraussetzung in Aussicht.
Daher korrigiert die Derag wie in der Anlage der „Kennzahlen“ Ihre bisherige Auffassung und ist zur Herstellung der Schiebepaletten von vorneherein ohne vorherige Notwendigkeitsprüfung bereit.
Ich darf Sie im Namen der Derag ersuchen dies bei der heutigen Bauausschusssitzung den Ausschusmitgliedern zu übermitteln um eine positive Entscheidung am 19.07.2011 sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen und Dank
Werner Willfurth
München, 05.07.2011

TOP 16 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Herr Stadtrat Neuhauser

bittet um Parkraumüberwachung für die Straße am Mühlbach südöstlich im Kurvenbereich, da für die Feuerwehr kein Durchkommen sei.

Wird an die Verwaltung weitergegeben.

Herr Stadtrat Riedl

stellt fest, dass die Carl v. Linde Straße, die früher gesperrt war, seit einiger Zeit befahren werden kann und deshalb die Laster von der Fa. AR Recycling durchfahren. Er bittet, die Öffnung der Straße wieder rückgängig zu machen.

Wird an die Verwaltung weitergegeben.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:55 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgmin. Hannelore Gabor
Vorsitzende

Oliver Balzer
Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Albert Biersack
Henrika Behler
Peter Riedl
Ingrid Wundrak
Ernst Hütter

Büro der Bürgermeisterin
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Hans-Martin Weichbrodt
Helmuth Kammerer
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

19.07.2011