

## Protokoll über die 48. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Garching b. München am 13.12.2011

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 13.12.2011  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:52 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

<b>Mitglieder des Ausschusses:</b>	<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unentsch.</b>	<b>Bemerkung</b>
Dr. Dietmar Gruchmann	x			
Dr. Joachim Krause		x		
Sylvia Schmidt		x		
Jochen Karl	x			
Werner Landmann	x			
Albert Biersack	x			
Manfred Kick	x			
Wolfgang Neuhauser	x			
Josef Euringer		x		
Alfons Kraft	x			
Walter Kratzl	x			
Peter Riedl	x			Bis TOP 14 anwesend
Ingrid Wundrak	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I: Herr Kirmayer
- GB II: Herr Zettl; Frau Stein;  
Herr Balzer, Herr Marquart (TOP 1 -3)
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM: Herr Bauer
- SZ: Frau Alwardt

Weitere Anwesende:

TOP 11 Herr Damm

TOP 12 – 14 Herr Putz; Herr Wilfurth;  
Herr Schlereth

---

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 Umgestaltung des Gehölz- und Grünstreifens im Auweg zwischen Professor-Angermair-Ring und Zugang Stettinerweg
- 2 Fortschreibung des Energiesparförderprogramms der Stadt Garching für das Jahr 2012
- 3 Stellungnahme der Stadt Garching zur wesentlichen Änderung der Brech- und Siebanlage auf dem Gelände der Schüttgutdeponie München-Nord
- 4 Tektur zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes C20 mit Tiefgarage, Einzelhandel und Büros auf dem Grundstück Parkring 35-39, Gem. Garching; hier Erdgeschoss - Teilbereich II: Errichtung von Hörsälen und Seminarräumen mit Aufenthaltsbereich.
- 5 Tektur zur Errichtung einer Doppelhaushälfte durch Herrn Vjekoslav und Frau Marina Zlatic auf dem Grundstück Gowirichweg 6a, Gem. Garching; Überschreitung des Bauraumes mit der Garage.
- 6 Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Errichtung einer Lärmschutzwand auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694, 1694/5, 1694/6, nahe Ingolstädter Landstraße 68-72, Gem. Garching; erneute Beratung nach Zurückstellung.
- 7 Voranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung einer Lagerfläche auf einem Teilbereich des Grundstücks, Fl.Nr. 1233/12, Daimlerstr. 25, Gem. Garching.
- 8 Bauantrag von Berta und Ernst Amon auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 972, nahe Münchener Str. 99, Gem. Garching.
- 9 Antrag auf Genehmigung eines Hubschraubersonderlandeplatz für die Polizeihubschrauberstaffel Bayern nach § 6 LuftVG auf dem Grundstück Jägerstraße 5, Gem. Oberschleißheim; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung i. R. des Luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern nach § 6 LuftVG
- 10 Bebauungsplan Nr. 167 "Erneute Erweiterung General Electric"; Empfehlungsbeschluss zur Vorstellung der Planung und weiteres Vorgehen

- 11 Bebauungsplan Nr. 164 "Wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe";  
Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen
  
- 12 47. Flächennutzungsplanänderung "Hotelbebauung Mühlfeldweg";  
Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4  
Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für die Beteiligung der  
Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2  
und 4 Abs. 2 BauGB
  
- 13 Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg": Empfehlungsbeschluss zur  
rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
eingegangenen Anregungen und Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit,  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2  
BauGB
  
- 14 Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg"; Empfehlungsbeschluss zum  
Durchführungsvertrag
  
- 15 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 "Naturerbeflächen  
"Mallertshofer Holz"; Empfehlungsbeschluss
  
- 16 Neubau Dreifachsporthalle; Vorstellung der Kostenfeststellung mit Darlegung der  
Erhöhungen
  
- 17 Generalsanierung der Grund- und Hauptschule; Vorstellung der Kostenfeststellung für  
Bauteil A mit Neubau Aula und Aufstockung mit Darlegung der Kostenerhöhung und  
Bauteil D
  
- 18 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Vorstellung der aktuellen  
Kostensituation/Kostenerhöhungen mit Darlegung der Erhöhungen
  
- 19 Straßenunterhalt 2012- Ermächtigung zur Ausschreibung der  
Straßenunterhaltsmaßnahmen
  
- 20 Einheimischenmodell am Mühlfeldweg 17+19 - Vorstellung der aktuellen  
Kostensituation mit Darlegung der Kostenerhöhung und Freigabe Auftragserhöhungen
  
- 21 Vergabe von Sanierungsarbeiten der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation im  
Stadion am See
  
- 22 Mitteilungen aus der Verwaltung;
  
- 23 Sonstiges; Anträge und Anfragen

## Protokoll:

Öffentlicher Teil

### TOP 1 Umgestaltung des Gehölz- und Grünstreifens im Auweg zwischen Professor-Angermaier-Ring und Zugang Stettinerweg

---

#### I. Sachvortrag:

Im Auweg zwischen den Fußgängerzugängen „Stettiner Weg“ und „Danziger Straße“ befinden sich zwei Linden, die dort vermutlich im Zuge der Errichtung des Baugebiets „Garching Süd-Ost II“ gepflanzt wurden.

Die beiden Bäume sind mittlerweile ca. 15 m hoch und ragen somit deutlich über die benachbarte Bebauung hinaus. Dies hat nun dazu geführt, dass sich die unmittelbar betroffenen Anwohner massiv darüber beklagen, dass der von den beiden Bäumen verursachte Laub-, Frucht- und Feinstaub die Dachrinnen derart verstopfen, dass nicht nur aufwendige Reinigungsarbeiten notwendig sind, sondern dadurch auch Wasser in die Wohnung eintritt.

Die Anwohner wollten deshalb, dass die beiden Linden bis unter Dachrinnenhöhe zurückgeschnitten werden, damit derartige Zustände nicht mehr zu besorgen sind. Eine derartige Kürzung wäre jedoch gleichbedeutend mit einer kompletten Kronenentfernung. Die Stadt Garching hat deshalb eine derartig drastische Maßnahme aus ästhetischen und auch baumchirurgischen Gründen bisher abgelehnt. Dies würde die beiden Linden nicht nur extrem verstümmeln, sondern hätte auch eine Destabilisierung und mittelfristig ein Absterben der Bäume zur Folge.

Deshalb sieht die Stadt Garching in dieser Situation nur zwei Möglichkeiten:

- 1) die beiden Bäume unverändert zu erhalten  
oder
- 2) die beiden Linden komplett zu entfernen und eine „Ersatz“-Pflanzung vorzunehmen.

Zu 1) wäre zunächst anzumerken, dass beide Linden vital sind. Der Pflanzstreifen am Auweg ist mit ca. 4,50 m ausreichend breit, wodurch ein weiteres, ungestörtes Wachstum zu erwarten ist. Außerdem darf nicht übersehen werden, dass Bäume dieser Größenordnung durch Schattenbildung und Sauerstoffproduktion ganz entscheidend für ein angenehmeres Stadtklima sind. Eine Entfernung dieser Bäume würde im Stadtbild sicherlich auch eine Lücke hinterlassen.

Dem Ärger der Anwohner kann damit jedoch nicht Abhilfe geleistet werden. Bei nachweislicher Beeinträchtigung ist sicherlich auch ein berechtigter Schadensersatzanspruch zu erwarten.

Die andere Alternative wäre nun, die beiden Linden komplett zu entfernen und eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für eine Ersatzpflanzung schlägt das Umweltreferat folgende Pflanzenauswahl vor:

- a) Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn Sorte 'Elsrijk'  
H: 6-12 m | B: 4-6 m | Kleinbaum  
Zunächst kegelförmiger Wuchs, später mehr breit eiförmige Krone, bis zur Krone durchgehender Leittrieb  
Sommergrün, Herbstfärbung gelb
- b) Crataegus x prunifolia 'Splenders' - Pflaumenblättriger Weißdorn

H: 5-7 m | B: 4-5 m | Kleinbaum

Aufrechter Wuchs mit geradem Stamm und regelmäßig kegelförmigem Kronenaufbau  
Sommergrün, Herbstfärbung gelborange bis rot; scharlachrote Früchte

c) Malus 'Evereste' - Zier-Apfel

H: 4-6 m | B: 3-5 m | Kleinbaum

Breitpyramidaler lockerer Kronenaufbau, im Alter etwas überhängend, weiße Blüten,  
orangerote Früchte bis in den Winter hinein am Baum haftend

d) Prunus cerasifera 'Nigra' - Blut-Pflaume

H: 5-7 m | B: 3-6 m | Kleinbaum

Rundliche bis kegelförmige Krone, Zweige oft malerisch überhängend  
Sommergrün, Blätter dunkelbraunrot glänzend, Blüten leuchtend rosa vor dem Laubaustrieb  
im April

Da an dieser Stelle im Auweg der Pflanzstreifen mit 4,50 m ausreichend breit ist, schlägt die Stadt ausnahmsweise auch die Pflanzung von fruchttragenden Baumarten vor. Diese Bäume würden sowohl in ihrem Größenverhältnis als auch in ihren Ansprüchen an den Boden an diese Stelle passen.

Die Fällungen der beiden Bäume müssen aufgrund der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelbrutzeit bis zum 29.02.2012 erfolgen. Die Pflanzungen würden im Frühjahr 2012 vorgenommen werden.

**Mehrheitlicher Beschluss (7:5 (Herr Landmann, Herr Dr. Gruchmann, Herr Karl, Herr Dr. Scholz, Herr Kraft)):**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt mehrheitlich, die beiden Linden im Auweg zwischen dem Fußgängerzugängen „Stettiner Weg“ und „Danziger Straße“ zu fällen und dafür eine Ersatzpflanzung mit der im Sachvortrag vorgestellten Gehölzartenauswahl vorzunehmen.

Die Fällungen der beiden Bäume werden bis zum 29.02.2012 und die Ersatzpflanzungen im Frühjahr 2012 erfolgen.

## **TOP 2 Fortschreibung des Energiesparförderprogramms der Stadt Garching für das Jahr 2012**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat am 08.07.2010 den Aktionsplan zum integrierten Garchinger Klimaschutzkonzept beschlossen. Nach diesem Aktionsplan ist es vorgesehen, ein Garchinger Energiesparförderprogramm zunächst für die Jahre 2011, 2012 und 2013 mit jährlich 40.000 € auszustatten.

Die Stadt Garching hat daraufhin für das Jahr 2011 erstmals seit dem Jahr 2002 wieder ein Energiesparförderprogramm aufgelegt. Der Stadtrat hat dieses Förderprogramm am 30.10.2010 nebst den zugehörigen „Richtlinien für das Förderprogramm Energieeinsparung der Stadt Garching b. München für das Jahr 2011“ beschlossen. Im Haushaltsjahr 2011 wurden daraufhin 45.000 € zur Verfügung gestellt.

Diese Richtlinien wurden zusammen mit den örtlichen Energieberatern, die seit dem Jahr 2011 auch für die Garchinger Bürgerinnen und Bürger einen kostenlosen Energieberatungsservice bieten, neu formuliert.

Es wurde darauf geachtet, dass nur solche Maßnahmen gefördert werden, die sowohl den Stand der Technik als auch die gesetzlichen Anforderungen übertreffen. Das Förderprogramm soll auch Anreiz für die Gebiete in Garching schaffen, die vorerst vom Fernwärmeausbau der Energiewende Garching (EWG) unberücksichtigt bleiben müssen.

Von einer Förderung für Photovoltaikanlagen wird weiterhin abgesehen, da diese im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) nach wie vor noch so subventioniert werden, dass sie wirtschaftlich betrieben werden können.

Im Jahr 2011 konnten bisher 27 Bewilligungsbescheide mit insgesamt 30 Einzelmaßnahmen erlassen werden, die eine Bewilligungssumme von insgesamt 46.566,51 € beinhalten. Eine leichte Überziehung der Haushaltsmittel ist möglich, da die Gelder nicht innerhalb eines Jahres abgerufen werden und erfahrungsgemäß nur ca. 90 % der bewilligten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Von diesen 46.566,51 € wurden bis jetzt 22.129,38 € nach Abschluss von 11 Einzelmaßnahmen ausgezahlt.

Die 29 Maßnahmen gliedern sich wie folgt auf in:

- 24 Maßnahmen zur Wärmedämmung davon
  - 20 Fenstererneuerungen
  - 3 Wärmedämmverbundsysteme
  - 1 Dachdämmung
- 2 Solaranlagen mit Heizungsunterstützung
- 1 Pelletheizung
- 3 Vor-Ort-Energieberatungen

Die beiliegenden „Richtlinien für das Förderprogramm Energieeinsparung der Stadt Garching b. München für das Jahr 2012“ sind Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Es ist jedoch möglich, dass die EnEV 2012 wie geplant auch im Jahr 2012 in Kraft tritt. Deshalb muss nach Inkrafttreten der EnEV 2012 ggf. auch das Garchinger Energiesparförderprogramm angepasst werden.

Die Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2012

geschieht unter dem Vorbehalt, dass aufgrund der Haushaltslage auch tatsächlich Fördergelder zur Verfügung gestellt werden können. Deshalb werden zwar weiterhin Förderanträge entgegengenommen, bis zum Beschluss des Haushaltsplans 2012 können jedoch nur vorläufige Bewilligungsbescheide erlassen werden.

### **Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, das Energiesparförderprogramm für das Jahr 2012 fortzuschreiben und dafür Haushaltsmittel in Höhe von 40.000 € zur Verfügung zu stellen. Dieser Beschluss ergeht jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass nach Beschluss des Haushaltsplans 2012 diese Mittel zur Verfügung gestellt werden können.

Gegenstand des Beschlusses sind auch die Richtlinien zum Energiesparförderprogramm, die gegenüber 2011 zunächst unverändert bleiben. Sollte die EnEV 2012 in Kraft werden, werden diese Richtlinien entsprechend angepasst.

### **TOP 3    Stellungnahme der Stadt Garching zur wesentlichen Änderung der Brech- und Siebanlage auf dem Gelände der Schüttgutdeponie München-Nord**

---

#### **I. Sachvortrag:**

##### **1. Verfahren**

Auf der ehemaligen Schüttgutdeponie München-Nord (Anlage 1: Übersichtsplan M 1:25.000) wird zur Zeit ein neues Oberflächenabdichtungssystem geschaffen, das bereits am 10.11.2008 von der Regierung von Oberbayern plangenehmigt wurde.

Die Stadt Garching hat damals in der Sitzung am 02.07.2008 dem Verfahren zugestimmt in der Erwartung, dass nach Abschluss der Arbeiten das Gelände der Deponie der Bevölkerung als weiterer Naherholungsraum baldmöglichst zugänglich gemacht werden kann

Am 16.09.2010 wurde dann vom Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München in einem immissionsschutzrechtlichen Verfahren der Betrieb einer Brech- und Siebanlage für gefährliche und nicht gefährliche Abfälle genehmigt. Der Ausschuss für Bau Planung und Umweltschutz hat diesem Vorhaben am 20.07.2010 zugestimmt unter dem Vorbehalt, dass nur die Stoffe in dieser Anlage behandelt werden, die ausschließlich für die Rekultivierung der Deponie erforderlich sind und keine anderen Stoffe für andere Baumaßnahmen zum Einsatz kommen.

Nun hat die Münchner Stadtentwässerung am 17.10.2011 in einem weiteren immissionsschutzrechtlichen Verfahren eine Erhöhung der Gesamtdurchsatzmenge der bestehenden Brech- und Siebanlage von bisher 50.000 auf 85.000 t pro Jahr – darunter 42.500 t gefährliche Abfälle - beantragt.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit des Vorhabens ergibt sich aus § 16 BImSchG (wesentliche Änderung) i.V.m. § 1 Abs. 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) und der Ziffer 8.11 Spalte 2 Buchstabe b) aa) und b) bb) der 4. BImSchV. Das Referat für Gesundheit und Umwelt der Landeshauptstadt München hat nun im Rahmen dieses Verfahrens die Stadt Garching um Stellungnahme zu diesem Vorhaben gebeten.

## **2. Standort der Anlage**

Die Deponie München-Nord (Anlage 2: Luftbild M 1:2000) wurde auf einer Fläche von insgesamt 25,6 ha im nordöstlichen Quadranten des Autobahnkreuzes München Nord auf den Flurstücken 466 und 512, Gemarkung Freimann, errichtet, wovon ca. 16 ha als Ablagerungsfläche dienen. Die größte Schütthöhe beträgt 24 m.

Sie wird im Westen von der A 9, im Süden von der A 99 und im Osten von der Freisinger Landstraße (B 11) eingegrenzt (siehe Abbildung 1). Östlich der B 11 befinden sich auf Garchinger Flur landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zwischen dem Deponiegelände und der Garchinger Stadtgrenze im Norden befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 466/5, Gemarkung Freimann, das für die Realisierung des Vorhabens als Baumaterialzwischenlager eingerichtet wurde.

Das unmittelbar nördlich daran anschließende Grundstück auf Garchinger Gebiet (Fl.Nr. 2174/0 Gemarkung Garching) wird zwar ebenfalls als Ackerland genutzt, ist aber im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Garching immer noch als „Aufforstung zu Wald mit besonderer Bedeutung“ dargestellt.

Die Brech- und Siebanlage selbst befindet sich inmitten des Deponiegeländes (Anlage 3).

## **3. Vorhaben**

Basierend auf der vorhandenen Genehmigung wird von der Münchner Stadtentwässerung eine Erhöhung der Gesamtdurchsatzmenge der bestehenden Brech- und Siebanlage von bisher 50.000 auf 85.000 t pro Jahr beantragt. Desweiteren sind Veränderungen hinsichtlich der Durchsatzmengen einzelner Abfallarten sowie deren Behandlung vorgesehen. Diese Änderungen sind in der Tabelle „Gehandhabte Abfälle und Mengen“ in Anlage 4 dargestellt. Die Abfallschlüssel 17 01 02 und 1701 03 sind nicht mehr zu Behandlung vorgesehen.

Die in Anlage 4 aufgeführten Abfälle werden entweder extern angeliefert oder fallen intern im Rahmen der Deponiebaumaßnahmen an. Die Anlieferung zur Brech- und Siebanlage erfolgt für die externen Anlieferungen über die bestehende Waageeinrichtungen. Die zu behandelnden Abfälle werden dann zunächst auf der vorhandenen Deponieoberfläche gelagert und entsprechend dem Bedarf behandelt. Die Lagerung der Abfälle wurde bereits durch die Regierung von Oberbayern am 10.11.2008 genehmigt.

Für die in Anlage 4 gekennzeichneten Abfälle ist eine Behandlung durch Brechen und/oder Siebung vorgesehen. Die klassierten Abfälle werden vor Ort als Deponieersatzbaustoff für die laufenden Baumaßnahmen im Rahmen des Abschlusses der Schüttgutdeponie Nord verwendet.

Es erfolgt keine Abfuhr und Verwertung von behandelten Abfällen außerhalb der Deponie Nord.

In Anlage 5 ist die Anordnung der Brech- und Siebanlage auf der Behandlungsfläche ersichtlich. Bei den verwendeten Aggregaten handelt es sich um semimobile Anlagen mit einem Raupenfahrwerk. Die maximale Bewegungsfläche der Aggregate ist auf den angegebenen Standort der Brech- und Siebanlage begrenzt .

Die maximale Tagesleistung der Brech- und Siebanlage beträgt ca. 1.000 t.

Zur Bearbeitung der beantragten Mengen ist kein Dauerbetrieb der Brech- und Siebanlage über 250 Arbeitstage notwendig. Vielmehr wird die Brech- und Siebanlage, abhängig vom Materialanfall, wochenweise betrieben werden. Als Betriebszeiten sind Montag bis Freitag zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr vorgesehen. Es wird von einer täglichen Einsatzzeit von 8 h ausgegangen.

Der Betrieb der Brech- und Siebanlage erfolgt bis zum Ende der Baumaßnahmen auf der Deponie Nord ca. im Jahr 2016.

#### **4. Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme der Stadt Garching**

Bezüglich der Lärmemissionen und Lärmimmissionen liegt den Antragsunterlagen eine schalltechnische Untersuchung der Müller BBM GmbH bei. Die der Anlage nächstgelegenen Wohnbebauung sind in Anlage 6 als IO 1 und IO 2 bezeichnet, wobei IO 1 auf dem Gebiet der Stadt Garching liegt. Der IO 1 liegt ca. 470 m Entfernung nordöstlich der Anlage und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass nach Nr. 6.1 TA Lärm ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde gelegt wird. Nach den aktuellen Berechnung von Müller BBM liegt der Beurteilungspegel für den IO 1 bei 41 und für den IO 2 bei 43 dB(A). Aufgrund dieser Unterschreitung von 19 bzw. 17 dB(A) kommt der Gutachter zusammenfassend zu der Aussage, dass "die Anlage nach TA Lärm schalltechnisch nicht relevant ist".

Hinsichtlich der Emissionen luftverunreinigender Stoffe liegt ebenfalls eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters Müller BBM GmbH vom 08.08.2011 vor. Der Gutachter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass aus lufthygienischer Sicht auch durch die Jahresdurchsatzhöhung keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft bestehen.

Bereits für den bestehenden Betrieb wurde die Gesamtemission auf 0,5 kg Staub je Stunde geschätzt, wovon der Feinstaubanteil (PM 10) ca. 40 % beträgt. Daraus errechnete sich eine maximale Zusatzbelastung durch Schwebstaub-PM 10 für den nächstgelegenen Immissionsort zu 0,6 µg/m<sup>3</sup>. Nach Feststellung durch Müller BBM war daher davon auszugehen, dass das Irrelevanzkriterium der Nummer 4.2.2 TA Luft von 3% (entsprechend 1,2 µg / m<sup>3</sup>) des Immissionsjahreswertes für Schwebstaub PM-10 durch den Betrieb der Anlage sicher nicht überschritten werden.

Aufgrund der mineralischen Zusammensetzung der verwendeten Abfälle sind auch bei der Erhöhung der Durchsatzmengen Geruchsemissionen durch den Betrieb der Brech- und Siebanlage auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der oben gemachten Angaben und Vorsorgemaßnahmen ist davon auszugehen, dass im bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit und auf den der Anlage nächstgelegenen Garchinger Immissionsort hervorgerufen werden können. Beschwerden über Staub-, Geruchs- und Lärmbelästigungen sind durch den Betrieb bei der Stadtverwaltung bisher auch nicht eingegangen.

Die Stadtverwaltung Garching schlägt deshalb vor, dem Vorhaben der Münchner Stadtentwässerung, die Durchsatzmengen für die Sieb- und Brechanlage von derzeit 50.000 t auf 85.000 t jährlich zu erhöhen, zuzustimmen.

#### **Kein Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau Planung und Umweltschutz beschließt, dem Vorhaben der Münchner Stadtentwässerung für die Erhöhung der Durchsatzmengen der bestehenden Anlage zum Brechen und Sieben von Abfällen von derzeit 50.000 auf 85.000 t/a im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen auf der Schüttgutdeponie München Nord zuzustimmen.

**Beschluss wurde zurückgestellt und soll in einer der nächsten Sitzungen neu behandelt werden.**

**TOP 4 Tektur zur Errichtung eines Mehrzweckgebäudes C20 mit Tiefgarage, Einzelhandel und Büros auf dem Grundstück Parkring 35-39, Gem. Garching; hier Erdgeschoss -Teilbereich II: Errichtung von Hörsälen und Seminarräumen mit Aufenthaltsbereich.**

---

**I. Sachvortrag:**

Die KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. beantragt zum genehmigten Vorhaben der Errichtung eines Mehrzweckgebäudes C 20 eine Tektur für das EG, Teilbereich II auf dem Grundstück, Fl.Nrn. 1796 T, 1208/22 T, 1222/15 T, 1222/17 T, Parkring 35 - 39, Gem. Garching. Anstatt der bisherigen Nutzung Einzelhandel, Dienstleistung und Büro sollen im EG, Teilbereich II Hörsäle, Seminar- und Arbeitsräume sowie ein Aufenthaltsbereich für Studenten der TU München entstehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 133, 1. Änderung, Gewerbepark nördlich U-Bahnhof Garching/West, Zeppelinstraße, Schleißheimer Straße. Es handelt sich um das Quartier SO 1 - Einzelhandel, Dienstleistung, Büro im südlichen Teil des Bebauungsplanes. An den Gebäudeabmessungen und dem Maß der Nutzung hat sich zum genehmigten Vorhaben nichts verändert.

Als Art der Nutzung ist das Sondergebiet wie oben genannt als "Einzelhandel, Dienstleistung, Büro" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Gebäude wird im EG, Teilbereich I mit Einzelhandel und im 1. - 3. OG mit Büro, Einzelhandel nachwievor überwiegend im Sinn des Bebauungsplanes genutzt. Die Zulassung von Hörsälen, Seminar- und Arbeitsräumen im EG, Teilbereich II mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> ändert daran nichts. Die Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Sondergebietes ist unverändert erkennbar und trägt dem Kennzeichnungsgrundsatz des § 11 BauNVO Rechnung.

Für die geplanten Nutzungen sind für die Hörsäle, Seminar- und Gruppenräume mit ca. 402 Studenten bei einem Verteilungsschlüssel von 1 Stpl. je 10 Studenten insgesamt 40 Stpl. nachzuweisen. Für die beiden Büros ist 1 weiterer Stpl. nachzuweisen. Die Stellplätze sollen lt. Tekturplanung auf dem nord-westlich angrenzenden Großparkplatz und im Parkhaus A 20 nachgewiesen werden.

**Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zum Tekturantrag der KG für Vermögensverwaltung Garching GmbH & Co. für das EG, Teilbereich II des Mehrzweckgebäudes C 20 herzustellen.

**TOP 5 Tektur zur Errichtung einer Doppelhaushälfte durch Herrn Vjekoslav und Frau Marina Zlatic auf dem Grundstück Gowirichweg 6a, Gem. Garching; Überschreitung des Bauraumes mit der Garage.**

---

**I. Sachvortrag:**

Die Bauherren beantragen eine Tektur für die Errichtung einer genehmigten Doppelhaushälfte auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1202/43, Gowirichweg 6a, Gem. Garching. Die Errichtung der Doppelhaushälfte wurde im Genehmigungsverfahren behandelt. Gegenstand der Tektur ist die Überschreitung des Bauraumes der Garage nach Norden um 1 m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 153 - Gowirichweg/Hardtweg der Stadt Garching, bei dem o.g. Grundstück handelt es sich um die Parzelle 13. Es werden ein Allg. Wohngebiet "WA", die Bauräume für Haus und Garage, eine GR/GF von 70/140 m<sup>2</sup>, 2 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von max. 6 m und ein Satteldach mit 25 - 35° Neigung festgesetzt.

Das Vorhaben hielt bei der vorherigen Genehmigung alle Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, nun soll die Garage um 1 m nach Norden verbreitert werden und überschreitet den festgesetzten Bauraum um dieses Maß.

Bei der GR kann nach Ziff. A 3.3 die zulässige GR von 70 m<sup>2</sup> durch Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen um insgesamt 50 m<sup>2</sup> überschritten werden. Das Haus hat eine GR von 70 m<sup>2</sup>, die Garage + Zufahrt würde künftig 49,6 m<sup>2</sup> haben, die Vorgaben des Bebauungsplanes sind somit eingehalten.

Eine ähnliche Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang nicht erteilt, fast alle Bauvorhaben wurden Freistellungsverfahren vorgelegt und alle halten die Garagenbreiten von 3 m ein. Es würde somit ein Präzedenzfall geschaffen.

Dennoch ist die Verwaltung der Auffassung, dass es sich um eine vertretbare Befreiung handelt. Die Grundidee des Bebauungsplanes, durch Festsetzung der GR und Begrenzung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten die Gesamtversiegelung auf allen Grundstücken möglichst einheitlich zu regeln und eine möglichst schonende Flächenversiegelung zu erreichen, wird durch die Vergrößerung der Garage nicht beeinträchtigt. Durch die Lage des Grundstückes wäre der Gartenbereich auch noch über den nördlich angrenzenden Anliegerweg zu erreichen.

Es wird von der Verwaltung aber darauf hingewiesen, dass damit die Möglichkeit der Errichtung eines Gerätehauses nicht mehr besteht, da die noch zu Verfügung stehende Fläche für die Erweiterung der Garage verbraucht wurde.

**Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zum Tekturantrag der Bauherren Zlatic auf Vergrößerung der Garage der bereits genehmigten Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Gowirichweg 6a herzustellen.

Einer Befreiung wegen der Überschreitung des Bauraumes der Garage nach Norden um 1 m wird zugestimmt.

**TOP 6    Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Errichtung einer Lärmschutzwand auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694, 1694/5, 1694/6, nahe Ingolstädter Landstraße 68-72, Gem. Garching; erneute Beratung nach Zurückstellung.**

---

**I. Sachvortrag:**

Die Firma AR-Recycling GmbH beantragte am 26.09.2011 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Lärmschutzwand auf den Grundstücken, Fl.Nrn. 1694, 1694/5, 1694/6, nahe Ingolstädter Landstraße 68-72, Gem. Garching. Über den Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 11.10.2011 beraten, ein Beschluss wurde auf die kommende Sitzung vertagt. Vor einer evtl. Beschlussfassung sollte eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Abholzen und Abschub des Bodens auf den nördlichen Grundstücken, Fl.Nrn. 1694/8 - /10, eingeholt werden sollte.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist den Bereich als Grünfläche (Wald) aus, als Altbestand befanden sich auf den Fl.Nrn. 1694/6, /9 bereits kleine Wohn- bzw. Gartenhäuser. Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben, die Zulässigkeit bemisst sich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB danach, ob öffentliche Belange beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt z.B. dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Bei dem mittels Planfeststellung genehmigten Betrieb der AR-Recycling GmbH handelt es sich um einen zulässig errichteten Gewerbebetrieb. Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB wäre die Erweiterung eines solchen Betriebs planungsrechtlich auch dann möglich, wenn diese den Festsetzungen des FNP widerspricht. Nach der gängigen Rechtsprechung und der Kommentarmeinung ist der Erweiterungsbegriff "baulich-räumlich zu verstehen und umfasst alle denkbaren Erweiterungen betrieblich-baulicher Betätigungen an der jeweiligen Stelle". Hierzu gehören auch bauliche Maßnahmen zur Schonung der Nachbargrundstücke vor Geräusch- oder Geruchsbelästigungen.

Mit Schreiben vom 28.11.2011 legt der Antragsteller dar, dass es sich bei der Maßnahme um eine Abschirmung des Betriebsgrundstückes handelt und zum Schutz des angrenzenden Grundstücks der Fam. Uhl dient. Auch wenn keine Überschreitung der Grenzwerte hinsichtlich vom Lärmemissionen vorliegt, kam es offenbar immer wieder zu Nachbarkonflikten. Durch die freiwillige Errichtung der Pflanzwand als Lärmschutzwand sollen die Emissionen zum Grundstück der Fam. Uhl spürbar reduziert und das Konfliktpotential beseitigt werden.

Eine Rückfrage beim Landratsamt München, SG Immissionsschutz, ergab, dass die Problematik bzgl. des Lärmschutzes bekannt ist. Eine konkrete Lärmmessung wurde aktuell nicht vorgenommen, da es sich hier um Außenbereich handelt. Es kann aber angenommen werden, dass mit Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Von Seiten der Nachbarschaft wurde bereits mehrfach nach dem Sachstand des Vorhabens gefragt. Aus Sicht der Nachbarn wird die Errichtung einer Pflanzwand als Lärmschutz ebenfalls gewünscht und unterstützt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Vorhaben planungsrechtlich nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BayBO als Erweiterung eines zulässig errichteten gewerblichen Betriebs angesehen werden. Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Betrieb angemessen. Dem Vorhaben kann bei der Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB somit nicht entgegengehalten werden, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt, wenn das Vorhaben der Darstellungen des FNP widerspricht. Eine Erschließung ist für das Vorhaben nicht notwendig. Die Zustimmung als "sonstiges Vorhaben" nach § 35 Abs. 2 BauGB könnte somit

#### Errichtung Container/Wall:

Die Verwaltung hat die Situation nach der Sitzung vom 11.10.2011 vor Ort angesehen und dokumentiert, bei den genannten Grundstücken wurde der Oberboden abgeschoben und damit ein ca. 3 m hoher Wall an der Westseite der Grundstücke errichtet. Zusätzlich wurden dahinter 2-geschossig Container errichtet, die restliche Fläche ist gekiest und dient als Stellplatzfläche. Das Landratsamt wurde gebeten im Rahmen der Baukontrolle einzuschreiten und eine kurzfristige Stellungnahme abzugeben. Weiter wurde mit Herrn Daniel Klotz eine Begehung der betroffenen Grundstücke angesetzt.

Zur Begründung der Maßnahmen wird ausgeführt, dass es sich bei den Containern und dem Wall um temporäre Einrichtungen handelt. Die Container dienen als Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mitarbeiter, der Wall wurde zum Schutz und zur Abschirmung des Geländes aufgeschüttet. Die Maßnahmen wurden zudem im Vorgriff auf die im nächsten Jahr geplante Überdachung des Betriebsgrundstückes durchgeführt, da dann Bewegungs-, Lager- und Stellplatzflächen benötigt werden.

Das Landratsamt München teilt mit Schreiben vom 09.11.2011 mit, dass es sich grundsätzlich um genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt, die jedoch nicht beantragt wurde. Die Container werden augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Bedenken bestehen auch, inwieweit von einer gesicherten Erschließung der Container gesprochen werden kann. Da die Errichtung des Walls und der Container im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen, beabsichtigt das Landratsamt eine Nutzungsuntersagung und räumt eine Frist zur Stellungnahme ein.

In der Zwischenzeit wurde von der Fa. AR-Recycling ein Bauantrag zur Errichtung der Container vorgelegt. Da nicht alle Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens vorlagen, wurden diese nachgefordert.

#### **Mehrheitlicher Beschluss (4:8 ( Herr Neuhauser; Herr Biersack; Herr Kick; Herr Riedl; Herr Kratzl; Frau Wundrak; Herr Kraft; Herr Dr. Scholz)):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag der AR-Recycling GmbH auf Errichtung einer Lärmschutzwand herzustellen.

**Damit ist der Beschlussantrag mehrheitlich abgelehnt.**

**TOP 7   Voranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung einer  
Lagerfläche auf einem Teilbereich des Grundstücks, Fl.Nr. 1233/12, Daimlerstr.  
25, Gem. Garching.**

---

**I. Sachvortrag:**

Die Fa. Lodenfrey Menswear GmbH möchte mittels formloser Voranfrage die planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Lagerplatzes auf dem noch unbebauten südlichen Teilbereich des Grundstücks, Fl.Nr. 1233/12, Daimlerstr. 25, Gem. Garching abklären.

Das genannte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 119 Teil E. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, ferner sind nach Ziffer A.2.5 Lagerhäuser und Lagerplätze nur als untergeordnete Nebenanlagen von genehmigten Betrieben zulässig. Als selbständige Anlagen sind diese ausnahmsweise innerhalb der in der Planzeichnung mit "L" markierten Grundstücke zulässig. Es werden weiter u.a. eine GRZ von 0,6 und ein Baufenster auf dem Grundstück festgesetzt, zudem müssen mind. 25% der Gesamtfläche begrünt werden.

Zur Antragsbegründung wird ausgeführt, dass der südliche Bereich bisher baulich nicht genutzt wird, und nun nach Anfrage des östlichen Nachbarbetriebes als Lagerfläche für Reifen genutzt werden soll. Die Fläche muss mit einem Gabelstapler befahrbar sein, daher ist eine Asphaltierung notwendig. Es ist zwischen beiden Grundstücken ein Höhenunterschied von ca. 1 m vorhanden, zur Überbrückung soll eine Rampe errichtet werden, hierzu ist eine Absenkung der Lagerfläche um ca. 0,3 m erforderlich.

Das Grundstück Daimlerstraße 25 ist im Bebauungsplan Nr. 119 E nicht mit "L" gekennzeichnet, eine Lagerfläche wäre somit als untergeordnete Nebenanlage, d.h. bis max. 1/3 der Betriebsgröße ( $1.685 \text{ m}^2 / 3 = 562 \text{ m}^2$ ) zulässig. Es hat lt. ALB-Daten eine Fläche von  $10.089 \text{ m}^2$ , die bisherige Bebauung betrifft nur den nördlichen Teil, nach Ermittlung des Antragstellers sind bereits ca.  $4.465 \text{ m}^2$  durch das Bestandsgebäude mit Außenanlagen versiegelt.

Ursprünglich war geplant die im Übersichtsplan schraffiert dargestellte Fläche im Süden, ca.  $2.150 \text{ m}^2$ , als Lagerfläche zu befestigen, was nicht mehr als untergeordnet bezeichnet werden kann. Zudem würden die GRZ mit dann 0,66 und das Baufenster überschritten. Aus Sicht der Verwaltung könnte die Zustimmung zu einer Befreiung für eine nicht mehr untergeordnete Lagerfläche nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn die weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes (GRZ, Baugrenzen, Grünflächenanteil) eingehalten werden. Nach der Grundstücksfläche dürfte bei einer GRZ von 0,6 eine Fläche von  $6.053 \text{ m}^2$  versiegelt werden. Nach Abzug der bestehenden Flächen würde sich für den Lagerplatz eine Fläche von max.  $1.968 \text{ m}^2$  ergeben, was auch innerhalb der Baugrenzen im südlichen Teilbereich realisierbar wäre.

Der Grünflächenanteil beträgt auf dem Grundstück im Bestand derzeit ca.  $5.620 \text{ m}^2$  (= 55%), selbst nach Errichtung der Lagerfläche werden die Vorgaben des Bebauungsplanes mit ca.  $3.470 \text{ m}^2$  (= 34 %) eingehalten.

In Gesprächen mit der Verwaltung erklärte sich der Antragsteller mit der vorstehend genannten Regelung einverstanden.

Als möglicher Präzedenzfall könnte evtl. das südlich angrenzende Grundstück, Fl.Nr. 1231/1, herangezogen werden. Hier wurde vom Ausschuss für Planung, Bau und Grünordnung am 21.09.1982 eine Befreiung für die Errichtung einer LKW-Abstellfläche erteilt. Der damals für das Grundstück rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" schloss Lagerplätze

**Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zur Voranfrage der Lodenfrey Menswear GmbH zur möglichen Errichtung eines Lagerplatzes im südlichen Teilbereich des Grundstücks Daimlerstr. 25 unter der Maßgabe, dass GRZ, Baugrenzen und Grünflächenanteil nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119 Teil E eingehalten werden in Aussicht zu stellen.

## **TOP 8    Bauantrag von Berta und Ernst Amon auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 972, nahe Münchener Str. 99, Gem. Garching.**

---

### **I. Sachvortrag:**

Die Eheleute Ernst und Berta Amon beantragen eine Baugenehmigung für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle auf dem Grundstück, Fl.Nr. 872, in der Nähe der Münchener Str. 99, Gem. Garching.

Beabsichtigt ist die Errichtung einer Halle mit 43,20 m \* 25,20 m im süd-westlichen Teilbereich der Fl.Nr. 872 in der Nähe der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Halle. Die neu geplante Mehrzweckhalle soll Lagerflächen für Getreide oder Kartoffeln, ein Hackschnitzellager, Abstellmöglichkeiten für landwirtschaftliche Geräte und eine Werkstatt beinhalten.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines bebauten Ortsteiles, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit als sog. "Außenbereichsvorhaben" nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch).

Für das Vorhaben wurde am 12.08.2008 durch das Landratsamt München ein Vorbescheid erteilt, darin wird die landwirtschaftliche Lagerhalle mit 36,60 m \* 18,60 m als planungsrechtlich zulässig beurteilt. Die Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten Feldweg, Fl.Nr. 2350, gesichert. Die Stadt Garching hat hierzu mit Beschluss des Ausschusses für Bauanträge vom 18.12.2007 das Einvernehmen erteilt. In der Begründung des Vorbescheides wird vom Landratsamt ausgeführt:

*"Das Baugrundstück, Fl.Nr. 872, Gem. Garching liegt im Außenbereich des Stadtgebietes der Stadt Garching und ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das beantragte Vorhaben verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft (§ 19 BNatSchG). Der Eingriff kann zugelassen werden, da das Vorhaben privilegiert ist und mit der bereits errichteten Maschinenhalle ein landwirtschaftlicher Siedlungsansatz besteht. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege überwiegen in diesem Fall nicht das Interesse an einer Genehmigung des Vorhabens."*

Die Geltungsdauer des Vorbescheides wurde zwischenzeitlich bis 14.08.2013 verlängert, die Zustimmung der Stadt Garching wurde mit Beschluss des Bau- Planungs- und Umweltausschuss vom 16.09.2010 erteilt.

Die Mehrzweckhalle soll deutlich größer (1.089 m<sup>2</sup>) als mit Vorbescheid (681 m<sup>2</sup>) genehmigt errichtet werden. In einer am 24.11.2011 vorgelegten Stellungnahme wird hierzu ausgeführt, dass seit Erteilung des Vorbescheids die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen um ca. 9 ha auf nunmehr ca. 127 ha vergrößert wurden und zudem ca. 105 ha an forstwirtschaftlichen Flächen in Au/Hallertau hinzugekommen sind. Daraus ergibt sich ein größerer Bedarf an Stellplätzen für landwirtschaftliche Maschinen in der Halle, außerdem war in der letztmaligen Planung noch keine Lagerfläche für Hackschnitzel aus dem forstwirtschaftlichen Betriebsteil enthalten.

Die dem Vorbescheid zugrunde liegenden planungsrechtlichen Gegebenheiten haben sich nicht verändert. Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, das Vorhaben nimmt auch auf Grundlage der vergrößerten Planung einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein und die Erschließung ist gesichert. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Aus der Zustimmung der Gemeinde kann auch weiterhin nicht abgeleitet werden, dass das Vorhaben an die städtische Kanalisation angeschlossen wird.

**Einstimmiger Beschluss( 12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag der Eheleute Amon auf Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle herzustellen.

Durch die Zustimmung verpflichtet sich die Stadt Garching nicht das Vorhaben an die städtische Kanalisation anzuschließen.

**TOP 9 Antrag auf Genehmigung eines Hubschraubersonderlandeplatz für die Polizeihubschrauberstaffel Bayern nach § 6 LuftVG auf dem Grundstück Jägerstraße 5, Gem. Oberschleißheim; Empfehlungsbeschluss zur Würdigung i. R. des Luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern nach § 6 LuftVG**

---

**I. Sachvortrag:**

Das Bayerische Staatsministerium des Inneren, vertr. d. das Staatliche Bauamt München 1, hat einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Anlage und zum Betrieb eines Hubschraubersonderlandeplatzes für die Polizeihubschrauberstaffel Bayern auf dem Grundstück Jägerstr. 5, Gem. Oberschleißheim, beantragt. Die Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern führt hierzu ein Luftverkehrsrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 6 LuftVG (Luftverkehrsgesetz) mit Anhörung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Gebietskörperschaften, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen durch. In diesem Rahmen wird auch die Stadt Garching um Stellungnahme gebeten.

Inhalt des Antrages ist die Errichtung und der Betrieb eines Hubschraubersonderlandeplatzes am bestehenden Standort der Bundespolizei in Oberschleißheim. Daneben umfasst der Antrag die Errichtung weiterer Anlagen (befestigtes Vorfeld, Tank- und Abstellfläche, 6 Abstellflächen für Hubschrauber, Rollbahnen). Der Sonderlandeplatz soll der Bayerischen Polizei vornehmlich zur Abwehr von Gefahren und zur Rettung von Menschen dienen. Daneben übernimmt die Polizei regelmäßig Verletzentransporte, wenn die primär zuständigen Organisationen nicht oder nicht rechtzeitig eingesetzt werden können und bei großen Schadensereignissen werden die Hubschrauber für Rettung und Evakuierung eingesetzt.

1) Anlass und Standort

Zur Antragsbegründung und -erläuterung werden umfangreiche Unterlagen, Pläne und Gutachten vorgelegt. Es wird u.a. ausgeführt, dass der derzeitige Standort am Flughafen München nicht den Anforderungen des Hubschrauberbetriebes entspricht, da die Gebäude eigentlich für andere Nutzungen konzipiert waren und in großer Entfernung zueinander liegen. Zudem sind die Hubschrauber im Einsatz dem allgemeinen Flugbetrieb untergeordnet und müssen bei Flügen nach Süden eine Start- und Landebahn überqueren. Dabei kann es bei Notfalleinsätzen der Polizei immer wieder zu Zeitverzögerungen von bis zu 20 Min. und Störungen des allgemeinen Luftverkehrs kommen. Durch die stetige Steigerung des Betriebs am Flughafen München ist eine weitere Verschlechterung zu befürchten, ein geregelter Dienstbetrieb könnte dann nicht mehr gewährleistet werden.

Es wurden mehrere Alternativen zur Unterbringung der Polizeihubschrauberstaffel an anderen Flugplatzstandorten durch das Bayerische Staatsministerium des Inneren geprüft, es kommt aus fachlicher und luftfahrtgenehmigungsrechtlicher Sicht als einzige Möglichkeit der Standort in Oberschleißheim in Betracht.

2) Lage

Das Grundstück für das geplante Vorhaben liegt im Areal des bestehenden Hubschrauberflugplatzes der Bundespolizei in Oberschleißheim. Direkt an der Grundstücksgrenze verläuft die Jägerstraße, über die die Erschließung erfolgt, weiter südlich befindet sich die A99 und nördlich das Gelände des Flugplatzes Oberschleißheim (s. Übersichtsplan).

Das Grundstück befindet sich ca. 2,5 KM westlich der Olympia-Schießanlage und ca. 3,5 KM südwestlich des Wohngebietes Hochbrück.

### 3) Gebäude und Außenanlagen

Der Baukörper für die Bayerische Fliegerstaffel erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und soll hat eine Länge von ca. 102 m, eine Breite von ca. 34 m und eine Höhe von ca. 8,10 m. Er soll an den Neubau der Bundespolizei südlich direkt anschließen. Im Bereich zwischen Baukörper und Jägerstraße werden insgesamt 56 Stellplätze für die Landespolizei nachgewiesen. Das Neubauvorhaben umfasst im westlichen eine Wartungs- und Abstellhalle, Werkstatt-, Lager-, Unterkünfte- und Verwaltungsräume.

Östlich des Gebäudekomplexes schließen sich folgende flugbetrieblichen Außenanlagen an:

- befestigte Vorfeldfläche mit ca. 23 x 92 m
- befestigte Tank- und Abstellfläche mit ca. 49 x 62 m
- 6 Abstellflächen für Hubschrauber (Typ Eurocopter EC 135), davon 4 Beton- und 2 Schotterrasenflächen
- für den Flugbetrieb notwendige Rollbahnen mit direktem Übergang zu den Anlagen der Bundespolizei
- Betankungsanlage für Hubschrauber an der südlichen Vorfeldfläche

Die luftseitigen Außenanlagen wurden so geplant und konzipiert, dass sie den Anforderungen der auf ihr verkehrenden Hubschraubern genügt und die Einbindung des Grundstücks der Bundespolizei gewährleistet ist. Als Bemessungsgrundlage diente immer der Hubschrauber vom Typ "Eurocopter EC 135".

### 4) Umwelt- und Naturschutz

Die möglichen Auswirkungen wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht, die Ergebnisse sind in den Unterlagen (Gutachten, Pläne Natur- und Umweltschutz) festgehalten. Alle Eingriffe werden gem. Bundesnaturschutzgesetz durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen.

### 5) Altlasten

Der Flugplatz Oberschleißheim wurde lange als Militärflugplatz genutzt und ist im Altlastenkataster als "Rüstungsstandort" ausgewiesen. Im Zuge der durchgeführten Voruntersuchungen konnte für die meisten Bereiche der vermutete Altlastenverdacht bestätigt werden. Bei der Baumaßnahme werden die kontaminierten Böden aufgenommen und fachgerecht entsorgt.

### 6) Fluglärm

Das Staatliche Bauamt München 1 hat den TÜV Süd mit der Erstellung eines Gutachtens zur künftigen Gesamtgeräusentwicklung des Flughafens beauftragt. Dabei waren die bestehenden und geplanten Flugbetriebsarten zu betrachten:

- Sportflugbetrieb auf dem bestehenden Sonderflugplatz
- Flugbetrieb auf dem Hubschraubersonderflugplatz der künftig von der Bundes- und Landespolizei genutzt wird

Es wurde für eine möglichst weitgehende Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb neben den Dauerschallpegeln auch das Niveau und die Häufigkeit der auftretenden Maximalpegel durch überfliegende Hubschrauber ermittelt.

Grundlage der Berechnung sind von den Nutzern Polizeihubschrauberstaffel Bayern (PHuStB) und Bundespolizeifliegerstaffel Süd (BpolFS) prognostizierte Flugbewegungen für das Prognose-Jahr 2021. Hierbei werden gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm die 6 verkehrsreichsten Monate zugrunde gelegt, hierfür werden 70% der maximalen Flugbewegungen angenommen. Weiter werden nach Angaben der Nutzer während der Tagzeit (6:00 - 22:00 Uhr) ca. 85% und zur Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ca. 15% der Flugbewegungen stattfinden.

Zusammenfassung der Bewegungszahlen der 6 verkehrsreichsten Monate:

	<b>BPolFS</b>	<b>PHuStB</b>
<b>IFR-Betrieb (Instrumentenflug)</b>		
<i>Tagzeit</i>	298	im Kontingent BpolFS enthalten
<i>Nachtzeit</i>	53	im Kontingent BpolFS enthalten
<b>VFR-Betrieb (Sichtflug)</b>		
<i>Tagzeit</i>	1.488	2.083
<i>Nachtzeit</i>	263	368

Zur Anzahl der Flugbewegungen ist anzumerken, dass es sich bei 1 Start + 1 Landung um insgesamt 2 Flugbewegungen handelt.

Die An- und Abflüge erfolgen, vorgegeben durch die Hauptwindrichtung, zu 70% in Richtung Westen und zu 30% in Richtung Osten. Die An- und Abflugroute nach Osten verläuft von Abflugstelle nördlich des Oberschleißheimer Ortsteils Hochmutting, trifft auf die Gemarkung Garching nördlich der Olympia-Schießanlage in etwa bei den im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet" ausgewiesenen gewerblich genutzten Hallen des Grundstücks Schleißheimer Straße 100 und knickt dann ab nach Süden in Richtung Autobahnkreuz München-Nord (s. Gutachten - Pläne).

Aufgrund der Entfernung zum Gebiet des geplanten Hubschraubersonderlandeplatzes ist eine Beeinträchtigung des Gebiets der Gemarkung Garching durch die Lärmentwicklung am Boden nicht anzunehmen, zu betrachten wären Fluglärmbeeinträchtigungen der An- und Abflugrouten. Das durch Fluglärm möglicherweise beeinträchtigte nächstliegende Wohngebiet Hochbrück liegt ca. 900 m nördlich der östlichen Flugschneise.

#### Dauerschallpegel:

Das Gutachten kommt bei der Bewertung zur Einschätzung, dass eine absolute Bewertung anhand von vorhandenen Grenz- und Richtwerten nicht erfolgen kann, da aktuell keine einheitlichen Bewertungskriterien oder Grenz- bzw. Richtwerte existieren. Im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm von 2007 sind z.B. Hubschraubersonderlandeplätze nicht aufgeführt, die dortigen Werte können aber als Orientierung herangezogen werden:

- Tagschutzzone 1: 60 dB(A)
- Tagschutzzone 2: 55 dB(A) – hier weiterer Ruhezeitenzuschlag
- Nachtschutzzone: 50 dB(A) – Dauerschallpegel ab 01.01.2011  
6 x 53 dB(A) – Maximalpegel ab 01.01.2011

Weiterer Orientierungswert kann die Landeplatz-Fluglärmleitlinie sein. Die Leitlinie dient zur Abschätzung vorhandener bzw. möglicher Beeinträchtigungen und damit insoweit zur Hilfe bei der Beurteilung von Planungen die nicht dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm von 2007 unterliegen. Nach der Landeplatz-Fluglärmleitlinie beurteilt sich die Schutzwürdigkeit der jeweiligen Gebiete gem. DIN 18005 nach der Festsetzung im Bebauungsplan oder ihrer tatsächlichen Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet, etc.):

- Gewerbegebiet: tagsüber 65 dB(A) – nachts 55 dB(A)
- Mischgebiet: tagsüber 60 dB(A) – nachts 50 dB(A)
- Allg. Wohngebiete: tagsüber 55 dB(A) – nachts 45 dB(A)

Das Ergebnis der durchgeführten Lärmbetrachtung ergibt für den in der An- und Abflugschneise liegenden Bereich der Gemarkung Garching, dass tagsüber mit einem Pegel von 50 – 60 dB(A) und nachts mit 40 – 50 dB(A) zu rechnen ist. Die Richtwerte der Tagesschutzzone 2 oder der DIN 18005 werden somit nicht erreicht.

#### Maximalpegel:

Nach dem Gutachten kann es für die im Bereich der An- und Abflugrouten liegenden

Bebauung zu Maximalpegeln von 85 – >90 dB(A) kommen. Die lt. dem Gutachten von "Medizinerseite" als kritisch angesehenen Werte für akute Gesundheitsgefährdungen von tagsüber 19 x 99 dB(A) und nachts 36 x 88 dB(A) werden im Bereich von Garching aufgrund des ermittelten Maximalpegels von tagsüber max. 90 dB(A) nicht erreicht.

Der Maximalpegel nachts wird lt. dem Gutachten schon deshalb nicht erreicht, da im Bereich von Wohnbebauung ein Wert von 36 x 88 dB(A) weder aufgrund des ermittelten Maximalpegels noch aufgrund der Flughäufigkeit nachts erreicht wird.

Der im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm von 2007 genannte Maximalpegelhäufigkeit von 6 x 53 dB(A) wird darüber hinaus nicht erreicht, da in den 6 verkehrsreichsten Monaten im Mittel weniger als 6 Überflüge/Nacht stattfinden werden (s. obige Tabelle Nachtflüge: 684 Flüge : 180 Tage = ca. 4).

Aus Sicht der Verwaltung ist die Lärmschutzproblematik als nicht unerheblich und kritisch anzusehen. Nach der obigen Tabelle sollen in den relevanten 6 verkehrsreichsten Monaten tagsüber ca. 3.850 Flüge stattfinden, was ca. 21 Flüge/Tag bedeutet.

Die Verwaltung hat im Rahmen einer Lärmschutzberatung die Steger & Partner GmbH gebeten eine Stellungnahme zum Lärmgutachten des TÜV Süd abzugeben, um die sich möglicherweise ergeben Auswirkungen für das dem Vorhaben am nächsten gelegene Wohngebiet Hochbrück besser abschätzen zu können.

Im Ergebnis wird von der Fa. Steger & Partner das vorgelegte Lärmgutachten des TÜV Süd als realistisch betrachtet, eine eigens angestellte überschlägige Berechnung der möglichen Lärmpegel hat die Ergebnisse des TÜV Süd bestätigt. Die im Gutachten durchgeführte Mittelung der einzelnen Lärmereignisse wird vom Immissionsschutzgesetz verlangt. Es ist somit mit keinen nachteiligen Auswirkungen für das Wohngebiet Hochbrück durch das Vorhaben zu rechnen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Planung dennoch abgelehnt werden. Es sollten die möglichen Auswirkungen für das Wohngebiet Hochbrück genau und ausführlich untersucht und mit Dauerschall- und Maximalpegeln grafisch dargestellt werden. Der Schutz der Bewohner des Wohngebiets Hochbrück und die Vermeidung jeglicher Lärmbelastung ist oberstes Ziel. Es sollte weiter untersucht werden, ob nicht zusätzlich eine wesentliche Verbesserung der befürchteten Beeinträchtigungen erzielt werden, wenn die östliche An- und Abflugroute nach Süden in den Bereich südlich der Olympia-Schießanlage und nördlich des Helmholtz-Zentrums, Gem. Neuherberg, verschoben würde.

Hinweis der Verwaltung:

Aufgrund der umfangreichen und großformatigen Pläne ist es nicht möglich diese vollständig in Anlage beizufügen. Sie können während der Sitzung eingesehen werden, die wichtigsten sind angefügt.

Das Lärmtechnische Gutachten des TÜV Süd sowie die Stellungnahme der Steger & Partner GmbH liegen ebenso auszugsweise in Anlage bei.

### **Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, die im Rahmen des luftfahrtrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 6 LuftVG für die Anlage und den Betrieb eines Hubschrauberlandeplatzes der Polizeihubschrauberstaffel Bayern vorgelegten Unterlagen zur Beteiligung der Gebietskörperschaften, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen mit folgender Stellungnahme **abzulehnen**:

"Die im Lärmtechnischen Gutachten enthaltenen Auswirkungen für den Bereich der

Gemarkung Garching werden vor allem in Bezug auf das Wohngebiet Hochbrück als erheblich betrachtet. Die vorgelegte Planung wird abgelehnt.

Es sollte im Hinblick einer möglichst weitgehenden Beurteilung geprüft werden:

- Welche Auswirkungen entstehen für das Wohngebiet Hochbrück konkret?
- Ob und in welchen Bereichen kann die im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm von 2007 genannte Maximalpegelhäufigkeit von 53 dB(A) nachts erreicht werden?
- Es wird eine Verschiebung der östlichen An- und Abflugroute nach Süden in den Bereich zwischen der Olympia-Schießanlage und dem Helmholtz-Zentrum gefordert.“

**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 167 "Erneute Erweiterung General Electric";  
Empfehlungsbeschluss zur Vorstellung der Planung und weiteres Vorgehen**

---

**I. Sachvortrag:**

General Electric Global Research plant derzeit nochmals eine Erweiterung Ihres Standortes in Garching. Hierbei möchte General Electric weitere Büroflächen, ein Innovations- und Ausstellungszentrum sowie ein Parkhaus am Standort Garching errichten.

Um Ihre Planvorstellungen besser umsetzen zu können, ist geplant, dass General Electric eine Teilfläche Ihres Grundstückes (Fl. Nr. 1892/0) aus städtebaulichen Gründen mit einem Grundstück des Freistaates Bayern (Fl. Nr. 1891/0) tauscht. Hierbei handelt es sich um eine ca. 6.000 m<sup>2</sup> große Tauschfläche (siehe Anlage 1).

Der Beschlussvorlage sind einige Modellfotos beigefügt, die die ersten Planvorstellungen darstellen (siehe Anlage).

Anfang nächsten Jahres werden die Pläne soweit konkretisiert sein, dass ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von General Electric vorliegen wird. Sobald die Unterlagen vorhanden sind, wird zudem auch der Stadtrat vom Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Anschließend könnte in dieser Sitzung ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

**Kenntnisnahme:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

## **TOP 11 Bebauungsplan Nr. 164 "Wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe"; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Garching hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 beschlossen, für eine Teilfläche der Fl. Nr. 1886 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Grund-Idee hat am 08.08.2011 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Planungsziel ist auf diesem Grundstück Büro- und Forschungsgebäude zu errichten, die der TU München, Firmen, die aus dem GATE ausziehen müssen und sonstigen forschungsnahen Start Ups, zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren soll die Verlagerung der Firma cyberTechnologies von Ingolstadt nach Garching ermöglicht werden, da für die Weiterentwicklung der Technologie von cyberTechnologies die räumliche Nähe zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen am Forschungscampus Garching nötig ist.

Das Architekturbüro Deubzer König + Rimmel hat für diesen Bereich bereits ein Strukturkonzept erstellt (siehe Anlage). Dieses wurde nun bei mehreren Terminen mit dem Staatlichen Bauamt, der Immobilien Bayern, dem Investor Grund-Idee, dem Landschaftsarchitekturbüro Keller Damm Roser, Herrn Rechtsanwalt Reitberger und der Verwaltung der Stadt Garching überarbeitet. Es umfasst die Fl. Nr. 1886 selbst und die angrenzenden Flächen. Das Strukturkonzept wird westlich von der B11 und nördlich von der Ludwig-Prandtl-Straße eingegrenzt. Östlich befindet sich ein Biotop und südlich die Lichtenbergstraße.

Die überarbeitete Strukturplanung ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt und wird in der Sitzung von Herrn Damm vorgestellt.

Aus der Strukturplanung ergeben sich sechs Baufelder. Der Bereich ist mit Grünzügen, die von östlicher nach westlicher Richtung verlaufen, durchwirkt. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, die durch Plätze untergliedert wird. Es ist vorgesehen, dass dieser Bereich möglichst pkwfrei gehalten wird und eine Art Shared Space entsteht. Bereits im Bereich der Lichtenberg und der Ludwig-Prandtl-Straße soll möglichst der Verkehr abgefangen werden.

Die Strukturplanung sieht vor, dass aus diesem einzelne Bebauungspläne entwickelt werden können. In der Strukturplanung sind unter anderem Baugrenzen, die Grundfläche und die Geschossfläche definiert. Durch die Festlegung der wichtigsten Rahmendaten ist gesichert, dass das Strukturkonzept an sich funktioniert, aber dennoch dem einzelnen Bebauungsplan genügend Planungsfreiheiten lässt.

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 164 „Wissenschafts- und forschungsnahes Gewerbe“ wird ebenfalls in der Sitzung von Herrn Damm vorgestellt.

Der Investor, Grund-Idee, hat sich mit Kostenübernahmeerklärung vom 29.08.2011 bereit erklärt, die entstehenden Planungskosten für den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Einzelheiten und alle sonstigen Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grundlage des Vorentwurfs das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB freizugeben.

### **Einstimmiger Beschluss (12:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, auf Grundlage des Vorentwurfs das Verfahren für die Beteiligung der

Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB freizugeben.

**TOP 12 47. Flächennutzungsplanänderung "Hotelbebauung Mühlfeldweg";  
Empfehlungsbeschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 1  
und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für die  
Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

**I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ zu fassen.

Derzeit sieht der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Garching für diesen Bereich „Sondergebiet Laden“ vor. Eine Hotelbebauung entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan muss deshalb entsprechend geändert werden. Für diesen Bereich wird künftig „Sondergebiet Hotel mit Einzelhandel“ festgesetzt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für die 47. Flächennutzungsplanänderung „Hotelbebauung Mühlfeldweg (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 160)“ i. d. Fassung vom 06.10.2011 zu fassen und den Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freizugeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 19.10.2011 mit 21.11.2011, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.10.2011 mit 21.11.2011.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen. In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

**A) Stellungnahme von Bürgern**

Es sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen.

**B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

**1. Landratsamt München, Sachgebiet Bauplanungs-, Bauordnungs- und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 26.10.2011 (Anlage 1a)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

**Redaktionelle Änderungen:**

Zu 1.

Die Anregung wird aufgegriffen. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird an die Festsetzung des Bebauungsplans angepasst (Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie und Einzelhandel).

Zu 2.

Die angesprochenen Planzeichen (Umspann-/Trafostation, Bäume geplant und wichtige Fuß- und Radwegeverbindung) werden in der Legende noch ergänzt.

Zu 3.

Die Flächenangaben wurden überprüft. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, sind wie bereits im gültigen Flächennutzungsplan Teile des Mühlfeldweges als Sondergebiet dargestellt. Eine Änderung der Begründung ist nicht erforderlich.

Zu 4.

Die Stadt hält an der Idee einer Allee entlang des Prof.-Angermair-Rings fest. Die öffentliche Verkehrsfläche, auf der diese realisiert werden soll, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. An der Darstellung wird festgehalten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

### **2. Landratsamtes München, Immissionsschutz und staatliches Abfallrecht, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 1 b)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis, dass im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren die Lärmsituation, die auf das Hotel einwirkt und die Einwirkungen des Hotels einschließlich des Fahrverkehrs auf die Nachbarschaft (reines Wohngebiet) über ein Gutachten abzuklären ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Lärmimmissionen auf die benachbarte Wohnbebauung findet auf Ebene des Bebauungsplans statt.

### **3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 21.10.2011 (Anlage 2)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen.

Auf die nahe gelegenen Bodendenkmäler wird in der Begründung hingewiesen, ebenso auf die besonderen Schutzbestimmungen.

### **4. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 16.10.2011 (Anlage 3)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Regelungen für den Landschafts-, Natur-, Lärm-, Emissions- und Denkmalschutz werden beachtet.

Hinsichtlich der Anregung zu Baukörperausformungen und –gestaltung weist die Stadt darauf hin, dass sie die diesbezüglichen Regelungsmöglichkeiten in der verbindlichen Bauleitplanung nutzt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**5. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Schreiben vom 17.10.2011 (Anlage 4)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**6. SWM Infrastruktur GmbH, Schreiben vom 25.11.2011 (Anlage 5)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 25.10.2011), die Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 24.10.2011), die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 31.10.2011), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 21.11.2011), die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Schreiben vom 20.10.2011), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 19.10.2011), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 20.10.2011), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 17.10.2011), die E.ON Netz GmbH (Schreiben vom 11.11.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 25.10.2011) und die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 07.11.2011).

**Mehrheitlicher Beschluss (8:4 (Herr Dr. Gruchmann; Herr Dr. Scholz; Herr Kraft; Herr Karl)):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurf (Planstand 15.12.2011) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Die Fraktion „Bürger für Garching“ gibt zu Protokoll:

**Wir haben dagegen gestimmt und geben zu Protokoll:**

**„Wir halten es strukturell und städtebaulich für zwingend notwendig, die  
Flächenvorgabe für den Einzelhandel, entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 63  
„Südost 2 Nr. 1“ festzuschreiben.**

**Der Stadtteil im Südosten braucht an dieser Stelle diese Ausweisung, wenn  
mittelfristig in dessen Einzugsgebiet mehr als 3.500 Menschen wohnen werden. Bis  
zur Ortsmitte hin (REWE) sind es rund 1,2 km.“**

**TOP 13 Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg":  
Empfehlungsbeschluss zur rechtlichen Würdigung der im Verfahren nach § 3  
Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Freigabe für die  
Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

---

**I. Sachvortrag:**

Die Derag (Deutsche Realbesitz GmbH & Co. KG) stellte bereits mit Schreiben vom 25.11.2007 einen Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ihr Grundstück Fl. Nr. 1048/174 (Mühlfeldweg/ Ecke Prof.-Angermair-Ring), da die auf dem Grundstück vorhandene Gewerbebebauung der 70er-Jahre mit Ladenflächen im EG und Büroflächen im OG an Attraktivität verloren hat und seit längerem von einem 75% Leerstand betroffen ist. Gleichzeitig steht bei der darunterliegenden Tiefgarage eine kostenintensive konstruktive Sanierung mit aufwendigen Abdichtungsmaßnahmen an. Um die erheblichen notwendigen Investitionen darstellen zu können, sucht der Bauherr nach einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zum Zeitpunkt der Antragstellung die Bebauung mit einem Studentenwohnheim. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschusses hatte in seiner Sitzung am 13.03.2008 dem vorgestellten Planungskonzept (Wohnungsbau und Studentenwohnungen) grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der Beschwerden der umliegenden Anwohner hatte die Derag ihre Planvorstellungen dahin gehend geändert, das Grundstück mit einem Hotel mit integrierter Nahversorgung und Cafe sowie einer Tiefgarage, in der die 122 Bestands-Stellplätze der angrenzenden Wohnbebauung wiederhergestellt werden, zu bebauen. Dies war auch Ergebnis des Abstimmungsprozesses des Projektes der Stadt Garching mit dem Betreiber.

Die Derag stellte in der Stadtratssitzung am 26.11.2009 ihren aktualisierten Bebauungsentwurf vor, in dem die städtebaulichen Vorgaben über Art und Maß der Nutzung, Maß der Überbauung, Raum- und Platzbildung, Baukörpergliederung, Traufhöhen und Dachbegrünung im Wesentlichen gegenüber dem im März 2008 beschlossenen Planungskonzept unverändert eingearbeitet waren. Der Stadtrat beschloss, den Entwurf zurück in die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zu verweisen.

Die Bauherren hatten daraufhin ihr Planungskonzept nochmals überarbeitet. In seiner Sitzung am 19.07.2011 hat der Stadtrat beschlossen, für das vorgestellte Planungskonzept vom 04.05.2011 mit Ergänzungen vom 12.05.2011 und 05.07.2011 den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fassen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“. Desweiteren wurde die Verwaltung ermächtigt, mit dem Vorhabensträger den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Insbesondere soll im Durchführungsvertrag auch die Verpflichtung zur Herstellung der Schiebepaletten und die Möglichkeit der Ablöse für 6 Stellplätze für den Cafe- und Ladenbetrieb geregelt werden.

Da der vorgelegte Plan nunmehr die Zustimmung des Stadtrates hatte, hat die Verwaltung, um weitere Planverzögerungen zu vermeiden, für den Bebauungsplanentwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie erfolgte in der Zeit vom 07.10.2011 bis 07.11.2011. In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen, die die Stadt Garching im Anschluss entsprechend würdigen wird.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

## **A) Stellungnahme von Bürgern**

### **Gustav Schwebius, Hauptstr. 104, 66953 Pirmasens, Schreiben vom 05.11.2011 (Anlage 1 b)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebäude auf der Ostseite des Mühlfeldweges, gegenüber dem Hotel, sind ebenfalls viergeschossig. Das Hotel reagiert insofern in der Geschossigkeit auf diesen Bestand.

Zutreffend ist aber, dass sich durch den neuen Baukörper die Besonnung mindestens im Erdgeschoss gegenüber der heutigen Situation verschlechtern dürfte. Diesem Nachteil stehen aber für die Bewohner auch Vorteile gegenüber – z.B. der neu entstehende ruhige grüne Innenhof und die Abschirmung vor Straßenlärm. Hinzu kommt, dass durch den Neubau insgesamt eine gestalterische Aufwertung des Gesamtbereiches erfolgt, da das sanierungsbedürftige Ladenzentrum wegfällt. In der Abwägung der verschiedenen Belange sieht die Stadt die hohe Bedeutung von Licht und Besonnung für die Wohnqualität sehr wohl. Sie sieht aber auch die Summe der ebenfalls wichtigen positiven Wirkungen auch für die Bewohner und räumt diesen den Vorrang ein.

Aufgrund der Tatsache, dass die gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen vollständig eingehalten werden, sind übermäßige Einschränkungen in der Besonnung und Belüftung auch grundsätzlich gewahrt.

Von einer Planänderung wird daher abgesehen.

## **B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

### **1. Landratsamt München, Sachgebiet Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht, Schreiben vom 26.10.2011 (Anlage 1 c)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 1.:**

Der Hinweis auf die eventuelle Genehmigungspflicht des Bebauungsplans im Falle einer Nichtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt führt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durch.

#### **Zu 2.:**

Die Stadt Garching ist unter Rückgriff auf fachanwaltliche Beratung der Auffassung, dass ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erforderlich ist, da der vorliegende Bebauungsplanentwurf alle notwendigen Inhalte enthält.

#### **Zu 3.:**

Laut UVPG Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.7 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Eine Vorprüfung nach §§ 3a bis 3f ist nicht mehr erforderlich, wenn eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Doppelprüfungen werden auch durch die Abschichtungsklausel des § 17 III UVPG vermieden. Suer, Handbuch des öffentlichen Baurechts / Bauleitplanung 2006

Gemäß „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München 2005, (Autoren: Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl, U., Schmid, W.) Seite 34:

*„Die Bedeutung des § 17 UVPG- neu wird deshalb in der Praxis gering sein. Abs. 1 Satz 1 stellt lediglich klar, dass die Prüfung der Umweltverträglichkeit einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen als Umweltprüfung nach dem BauGB durchzuführen ist. Satz 2 enthält ebenfalls klarstellend den Hinweis, dass die Vorprüfung des Einzelfalls als Spezifikum der (allgemeinen) Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt, soweit die Umweltprüfung im BauGB den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht“.*

Der Umweltbericht wird entsprechend um diese Aussage ergänzt.

**Zu 4.:**

Es wird eine entsprechende Festsetzung neu aufgenommen:

„Für das Vorhaben sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- für den Beherbergungsbetrieb: 58 Stellplätze
- für die Wohnbebauung zwischen Mühlfeldweg, Prof.-Angermaier-Ring, Auweg und Königsberger Straße: 122 Stellplätze
- für den Einzelhandel und die Gastronomie: 6 Stellplätze

**Zu 5.:**

Die Einfahrt zur Tiefgarage wird in den Umgriff der Tiefgarage mit aufgenommen. Die Rampen werden als Hinweis dargestellt. Der Satz in Festsetzung 7.2., dass „Rampen zur Tiefgarage außerhalb der Flächen für die Tiefgarage zulässig sind“, wird gestrichen.

**Zu 6.:**

Die Zahl der herzustellenden Fahrradstellplätze ist zwischen dem Bauherrn und der Stadt Garching abgestimmt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

**Zu 7.:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt legt die entsprechenden DIN-Vorschriften in der öffentlichen Auslegung mit aus bzw. hält diese nach Abschluss des Verfahrens für Informationszwecke bereit.

**Zu 8.:**

Die Festsetzung wird ergänzt um die Aussage, dass auf dem Dach nur solarenergetische Anlagen zulässig sind. Außerdem wird ergänzt, dass die solarenergetischen Anlagen die maximale Wandhöhe um maximal 1,30 m überschreiten dürfen. Ihre Grundfläche darf maximal 1.745 qm betragen.

**Zu 9.:**

Nach Angaben des planenden Architekten werden die Abstandsflächen vollständig eingehalten. Eine Ergänzung der Begründung ist daher nicht erforderlich. Auch die Belange der Besonnung und Belüftung sind durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt.

**Zu 10.:**

Die Stadt möchte den Bebauungsplan nicht mit zu vielen gestalterischen Inhalten überfrachten, sondern diese im Durchführungsvertrag regeln. Auf detaillierte Festsetzungen zu den Laubengängen wird daher verzichtet.

**Zu 11.:**

Die Stadt hält an der Idee einer Allee entlang des Prof.-Angermair-Rings fest. Die öffentliche Verkehrsfläche, auf der diese realisiert werden soll, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Änderung ist nicht veranlasst.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

## **2. Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft vom 08.11.2011 (Anlage 2)**

### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

### **Rechtliche Würdigung/ Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen des Sachgebiets Immissionsschutz im Landratsamt München werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt (Steger & Partner GmbH, Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“ in Garching, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 4071/B1/stg, vom 29.11.2011).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan hinsichtlich der durch die geplanten Nutzungen zu erwartenden Geräuschimmissionen mit der Nachbarschaft aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich verträglich ist.

Die im Gutachten enthaltenen Empfehlungen zu Festsetzungen und Hinweisen werden in den Planentwurf aufgenommen.

#### **Aufzunehmende Festsetzung:**

„An der Nord- und Ostfassade sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu planen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist der Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen. Das erforderliche Schalldämm-Maß darf *erf.*  $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$  nicht unterschreiten.“

#### **Aufzunehmender Hinweis:**

„Es wird empfohlen, alle Schlafräumen, die nur über ein Fenster in der Nordfassade oder Ostfassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sodass auch bei geschlossenen Fenstern in der Nachtzeit eine hygienisch ausreichende Raumlüftung gewährleistet ist.“

Das Gutachten enthält darüber hinaus Vorschläge für Auflagen zum Baugenehmigungsbescheid, die vom Bauherrn berücksichtigt werden sollen. Für den Bebauungsplan sind die zum Lärmschutz erforderlichen Brüstungswände relevant. Festsetzungen, die für die Realisierung einer Brüstungswand an der Tiefgaragenrampe erforderlich sind (1,90 m über Geländeniveau an der südlichen Seite der Zufahrt und 1,0 m über Geländeniveau an der nördlichen Seite der Zufahrt) werden ergänzt.

Das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigegeben. Das Gutachten kann bei der Verwaltung (Frau Carmen Dietrich) während der allgemeinen Dienststunden eingesehen bzw. angefordert werden. Es wird aufgrund der Dateigröße nicht in Allris eingestellt und auch nicht verschickt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

### **3. Landratsamt München, Sachgebiet Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung vom 02.11.2011 (Anlage 3)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung**

Die Anregungen des Sachgebiets Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung im Landratsamt München werden zur Kenntnis genommen.

#### **Zu: Plandarstellung Baumbestand**

Die Bäume auf öffentlichem Grund (Nr. 20, 21, 25 bis 27 und 31 bis 37) wurden am 04.10.2011 durch das Umweltamt / Baumbegutachter der Stadt Garching auf Erhaltenswürdigkeit geprüft. Danach ist im öffentlichen Raum nur der Baum Nr. 34 erhaltenswert. Er könnte bei Bedarf umgesetzt werden. Grundsätzlich kam man zu dem Schluss eine neue Baumreihe am Mühlfeldweg aufzubauen.

Die Bäume Nr. 14, 15, 16, 17, 18 (auf privatem Grund) liegen auf dem Bereich der Tiefgarage – ein Erhalt ist hier nicht möglich. Der Baum Nr. 24 (Mehlbeere) ist aufgrund seines Zustandes als nicht erhaltenswert eingestuft.

Die Bäume Nr. 22, 23 und 38 können und sollten erhalten werden. Sie werden dementsprechend als „zu erhaltender Baum“ im Bebauungsplan festgesetzt (Baumschutz nach DIN 18920, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen).

Baumneupflanzungen im öffentlichen Raum entlang des Mühlfeldwegs werden unter den Hinweisen als zu pflanzende Bäume aufgenommen.

#### **Zu: Textliche Festsetzung 10.6**

Den Anregungen wird gefolgt: die Esche wird aus der Pflanzliste genommen. Die Pflanzliste wird unter den Hinweisen aufgeführt.

#### **Zu: Hinweise - DIN 18920**

Die DIN 18920, Abschnitt 4, wird in den Hinweisen aufgeführt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen gefolgt.

### **4. Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.11.2011 (Anlage 4)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

#### **Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

### **5. Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 16.10.2011 (Anlage 5)**

#### **Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Regelungen für den Landschafts-, Natur-, Lärm-, Emissions- und Denkmalschutz werden beachtet.

Hinsichtlich der Anregung zu Baukörperausformungen und –gestaltung weist die Stadt Garching darauf hin, dass sie die Möglichkeiten, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Festlegung gestalterischer Details bietet, im Sinne der Anregung nutzen möchte. Ihr ist es ein wichtiges Anliegen, dass das entstehende Hotel eine hohe Gestaltqualität erhält.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**6. E.ON Netz GmbH, Schreiben vom 28.10.2011 (Anlage 6)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**7. E.ON Bayern AG, Schreiben vom 11.11.2011 (Anlage 7)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**8. SWM Infrastruktur Region GmbH, Schreiben vom 27.10.2011 (Anlage 8)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst. Die Anregungen werden im Rahmen der Bauausführung beachtet.

**9. Heizwerk Garching, Mühlfeldweg e. G. Prof.- Angermair-Ring 18, Schreiben vom 15.11.2011 (Anlage 9)**

**Sachvortrag:**

s. Stellungnahme

**Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst, in der Begründung wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Versorgungsrecht des Heizwerk Garching Mühlfeldweg e.G. besteht, und dass im Falle, dass von diesem kein Gebrauch gemacht wird, auch ein Anschluss an das Nahwärmenetz der EGW (Energiewende Garching) möglich ist.

**C. Änderungen aus der Planung**

1. Die Planung für den öffentlichen Straßenraum des Mühlfeldweges wurde in einem Teilbereich überarbeitet. Anlass war die Tatsache, dass eine für das bestehende Ladenzentrum noch erforderliche Zufahrt für das Hotel nicht mehr notwendig ist. Anstelle dessen können in diesen Bereich künftig 2 x sechs Stellplätze mit einem Pflanzbeet für einen Baum entstehen (vgl. Anlage 10).

2. Aufnahme folgender Festsetzung für Werbeanlagen:

„Werbeanlagen für den Beherbergungsbetrieb sind nur an dessen Nord- und an der Ostfassade zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um bis zu einen Meter überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf die gem. A 3.4 festgesetzte maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Liegende Anlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m, stehende Anlagen eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Bei Leuchtkästen ist eine Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig. Davon ausgenommen ist Blink- und Wechsellicht. Die Werbeanlagen dürfen sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken.

Geantwortet, aber keine Anregungen vorgebracht haben die Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 25.10.2011), die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 03.11.2011), die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 31.10.2011), die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Schreiben vom 20.10.2011), die Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt (Schreiben vom 20.10.2011), die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 04.11.2011), die Gemeinde Eching (Schreiben vom 25.10.2011), die Gemeinde Oberschleißheim (Schreiben vom 25.10.2011), die Interoute Germany GmbH (Schreiben vom 21.10.2011), das Wasserwirtschaftsamt München (Schreiben vom 20.10.2011), die bayernets GmbH (Schreiben vom 05.10.2011), das Staatliche Bauamt Freising (Schreiben vom 11.10.2011) und die Gemeinde Ismaning (Schreiben vom 04.11.2011).

Herr Schlereth wird in der Sitzung den aktuellen Planungsstand erläutern.

**Mehrheitlicher Beschluss (8:4 ( Herr D. Gruchmann; Herr Dr. Scholz; Herr Kraft; Herr Karl)):**

1. Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, den Planänderungen zuzustimmen.

2. Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss beschließt, dem Stadtrat zu empfehlen, die vorstehenden Anregungen entsprechend zu würdigen und den so geänderten und überarbeiteten Bebauungsplanentwurf (Planstand 24.11.2011) für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB freizugeben. Das Verfahren darf erst nach Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgen.

Die Fraktion „Bürger für Garching“ gibt zu Protokoll:

**Wir haben dagegen gestimmt und geben zu Protokoll:**

**„Wir halten es strukturell und städtebaulich für zwingend notwendig, die Flächenvorgabe für den Einzelhandel, entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südost 2 Nr. 1“ festzuschreiben.**

**Der Stadtteil im Südosten braucht an dieser Stelle diese Ausweisung, wenn mittelfristig in dessen Einzugsgebiet mehr als 3.500 Menschen wohnen werden. Bis zur Ortsmitte hin (REWE) sind es rund 1,2 km.“**

## **TOP 14 Bebauungsplan Nr. 160 "Hotelbebauung Mühlfeldweg"; Empfehlungsbeschluss zum Durchführungsvertrag**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 beschlossen, für das vorgestellte Planungskonzept den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 160 „Hotelbebauung Mühlfeldweg“. zu fassen. Desweiteren wurde die Verwaltung ermächtigt, mit dem Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zu erarbeiten. Insbesondere sollte im Durchführungsvertrag auch die Verpflichtung zur Herstellung der Schiebepaletten und die Möglichkeit der Ablöse für 6 Stellplätze für den Cafe- und Ladenbetrieb geregelt werden.

Die Verwaltung hat mit rechtlicher Unterstützung durch Herrn Reitberger von der Kanzlei Meidert & Kollegen einen Vertragsentwurf des Durchführungsvertrages erarbeitet. Der Vertrag liegt als Anlage bei.

Durch den Vertrag wird insbesondere die Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung durch den Vorhabenträger (§ 3 des Vertrages), die Stellplatzablöse für 6 Stellplätze (§ 7 des Vertrages) sowie auch die Herstellung von 58 Tiefgaragenstellplätzen in der Tiefgarage (§ 6 des Vertrages) geregelt.

### **Mehrheitlicher Beschluss (8:4 ( Dr. Gruchmann; Dr. Scholz; Herr Karl; Herr Kraft)):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, die Erste Bürgermeisterin zum Abschluss des Durchführungsvertrages entsprechend des beiliegenden Vertragsentwurfes zu ermächtigen.

Die Fraktion „Bürger für Garching“ gibt zu Protokoll:

### **Wir haben dagegen gestimmt und geben zu Protokoll:**

**„Wir halten es strukturell und städtebaulich für zwingend notwendig, die Flächenvorgabe für den Einzelhandel, entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südost 2 Nr. 1“ festzuschreiben.**

**Der Stadtteil im Südosten braucht an dieser Stelle diese Ausweisung, wenn mittelfristig in dessen Einzugsgebiet mehr als 3.500 Menschen wohnen werden. Bis zur Ortsmitte hin (REWE) sind es rund 1,2 km.“**

## **TOP 15 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 "Naturerbeflächen "Mallertshofer Holz"; Empfehlungsbeschluss**

---

### **I. Sachvortrag:**

Im Zusammenhang mit der Übernahme von Flächen der Bundesrepublik Deutschland (vertreten durch die BIMA) im Rahmen des Nationalen Naturerbes und der Bauleitplanung der Gemeinde Maisach sollen die Kohärenzflächen sowie die Naturerbeflächen baurechtlich gesichert werden.

Das Konzept für die Kohärenz- und Ausgleichsflächen des Projektes der Gemeinde Maisach sieht auf den FI-Nrn. 1740 und 1769 vor, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Fettwiesen und Weideflächen in den FFH-Lebensraumtyp „Artenreiche Flachland-Mähwiesen“ umgewandelt werden sollen.

Der Bebauungsplanumgriff verläuft im Norden entlang der Gemarkungsgrenze, im Osten in Teilabschnitten bis zur A9, im Süden entlang der FFH-Grenze und im Osten bis zur Gemarkungsgrenze Oberschleißheim. Der Bebauungsplanumgriff ist identisch mit der Grenze des Naturschutzgebietes „Mallertshofer Holz mit Heiden“.

Der genaue Umgriff ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

### **Einstimmiger Beschluss (11:0 ohne Herrn Riedl):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt einstimmig dem Stadtrat zu beschließen, für den Bereich einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 168 „Naturerbeflächen Mallertshofer Holz“ zu fassen.

## **TOP 16 Neubau Dreifachsporthalle; Vorstellung der Kostenfeststellung mit Darlegung der Erhöhungen**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat am 15.10.2008 auf Grundlage des Planentwurfs der Architekten Diezinger & Kramer vom 28.09.2008 die Projektgenehmigung mit Bruttobaukosten in Höhe von ca. 6,7 Mio. erteilt.

Im April 2011 wurde die Maßnahme größtenteils abgeschlossen, bis auf einige Gewerke die mit diversen Arbeiten in Verzug waren.

Nachdem zwischenzeitlich fast alle Gewerke schlussgerechnet sind, können die Abrechnungssumme der Maßnahme sowie alle Auftragerhöhungen im Einzelnen konkret dargelegt werden.

Abzüglich der Maßnahmen, bei denen die Kosten durch Sponsoring Fa. Zeppelin und DAV übernommen werden sowie Vertragsabzüge, Gesamtabzüge in Höhe von 202.527,59 €, werden die Baukosten ohne Preisindexanpassung festgestellt auf:

<b>Baukosten Brutto:</b>	<b>6.202.626,50 €</b>
<b>Nebenkosten bei voraussichtlich:</b>	<b>1.310.000,- €</b>
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>7.512.626,50 €</b>

Die bekannten Nachträge welche Auftragerhöhungen zur Folge hatten, wurden dem Ausschuss zur Genehmigung vorgelegt.

Massenmehrungen wurden jedoch erst gegen Ende der Maßnahme offensichtlich und mit den Schlussrechnungen vorgelegt.

Es gibt in allen technischen Gewerken Kostenüberschreitungen zum LV auf Grund von Mehrungen und zusätzlichen Leistungen. Aufgrund des frühen Zeitpunktes der Ausschreibungen auf Basis Entwurf sind teilweise erhebliche Defizite in den Ausschreibungen vorhanden.

Hinzu kommt der Umstand, dass dem Projektanten der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und MSR am 14.04.2010 der Vertrag aufgekündigt werden musste. Da die Planungen und Baustellenbetreuung vorangetrieben werden mussten, wurde das IB Siegel aus Garching mit den weiteren Leistungen beauftragt.

Die Verwaltung prüft, ob Forderungen auf Schadenersatz erhoben werden.

Bei folgenden Aufträgen kam es durch Nachträge und Massenmehrungen zu Erhöhungen:  
(Die Gesamtkostenübersicht ist in Anlage 1 aufgestellt.)

### **Fa. HTR – Baumeister**

Auftragsvergabe beschlossen am 18.06.2009 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss mit einer vorläufigen Auftragssumme von 1.242.451,94 €

NA 1 Entsorgung Haufwerke (Gemisch aus Bewuchs, Humus) 39.584,16 €

Die vorhandenen Haufwerke sollten von der Stadt vor Baubeginn geräumt werden und wurden

daher nicht ausgeschrieben. Ein Räumen der Haufwerke durch die Stadt war jedoch bis zum Baubeginn nicht möglich, daher wurde beschlossen, dass die Fa. HTR im Zuge der Erdarbeiten

die Haufwerke entsorgt.

NA 2 Straßenüberspannung Baustrom 12.867,10 €

Wurde nicht ausgeschrieben, da von einem Anschluss im Sportheim ausgegangen wurde.

NA 3 Rotlage laden, abfahren und entsorgen, Bestandskanäle und Sickerschächte freilegen und entsorgen 34.147,51 €

Im Bodengutachten wurden keine Altlasten beschrieben. Im Zuge der Aushubarbeiten wurden

jedoch in einer Tiefe von 2-4m Sickerschächte, Kanäle der ehemaligen Autobahnauffahrt vorgefunden. Des Weiteren wurde eine 2.200m<sup>3</sup> mächtige nicht verwertbare Rotlage sowie Erdstoffe mit Müll vorgefunden. Im Bodengutachten wurde das Material mit Kiese mitteldicht, Bodenklasse 3-4 beschrieben.

NA 4 Baugrubensicherung Bestandsbäume 9.421,05 €

Um die Bestandsbäume entsprechend zu schützen, konnte der Bereich zur Halle nicht geböscht werden und wurde daher zur Baugrubensicherung mit Winkelsteinen abgefangen.

NA 6 Änderung Treppenläufe 15.020,05 €

Zur Einhaltung der Brandschutzbestimmungen konnten die Treppen nicht belegt werden. Die Ausführung musste daher von Ortbeton- auf Fertigteiltreppen geändert werden. Des Weiteren

musste aufgrund der vorgefundenen Grundwasserverhältnisse (Höher als im Bodengutachten

aufgeführt) die Ausführungsplanung der Treppenläufe sowie Podeste geändert werden.

Einsparungen für den Entfall der Ortbetontreppen sowie Bodenbeläge wurden gegengerechnet.

NA 10 Betonarbeiten Windfang 8.555,83 €

Die Bodenplatte sowie Fundamente für das Eingangspodest unter dem Windfang wurde erst nach Abzug des Krans, Erdbaugeräten, Schalung etc. freigegeben.

NA 12 Regenfalleitungen, Fassadenöffnungen, Aufkantungen Lüftungen, Umbauten UG Türen 12.246,25 €

Zusätzliche Leistungen die zur Ausschreibung noch nicht bekannt waren und sich aus dem Bauablauf ergaben für prov. Regenfalleitungen, Fassadenöffnungen zum Einbruchschutz schließen, Aufkantungen Lüftungskanäle und Sockel nachträglich betonieren, Umbauarbeiten UG,Tür und Wandabbruch Kletterraum, Hausanschlussraum

NA 13 Baustillstand infolge Grundwasser 10.365,00 €

Aufgrund der vorgefundenen Grundwasserverhältnisse (Höher als im Bodengutachten aufgeführt) musste die ges. Laufbahn angehoben werden. Hieraus ergeben sich aufgrund des 15 tägigen Baustillstands zusätzliche Kosten für Erdbau und Hochbau (Ausfall Krane, Schalung, zus. An- und Abfahrten Erdbaumaschinen.

Schlussrechnung: 1.377.714,74 €

Differenz Vergabe / SR: 135.262,80 €

% Auftrags Überschreitung: 10,9%

### **Fa. Fügenschuh – Türen/Zargen**

Auftragsvergabe beschlossen am 02.02.2010 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss mit einer vorläufigen Auftragssumme von 77.087,01 €

NA 1 Zus. Türen UG-Hausanschlussraum, UG-Regieraum, OG-Technik, Außensportgeräteaum, Ausgabetürelement 2-flg. 10.178,07 €

> Tür UG Hausanschluss, zum Zeitpunkt der Ausschreibung bestand der Hausanschluss aus einem Raum. Im Zuge der Ausführungsplanung wurden Elektro und Fernwärme räumlich getrennt, es wurde eine Zwischenwand inkl. Türe eingebaut.

> Tür UG Regieraum, zum Zeitpunkt der Ausschreibung Türen/Zargen befand sich der Zugang

zum Regieraum noch in der Halle. Die Tür wäre somit Bestandteil der später folgenden

Ausschreibung Prallwand gewesen. Um eine ungestörte Nutzung der Halle zu erhalten wurde die Tür von der Hallenseite in den Geräteraum verlegt. Die Regieraumtür benötigt somit auch keine Prallwandfunktion.

> Ausgabeelement, zum Zeitpunkt der Ausschreibung wurde das Ausgabeelement als Schreinermöbel geplant. Im Zuge der baubegleitenden Planung wurde das Möbel getrennt in Ausgabe und 2-flügelige Türe mit feststehenden Seitenflächen. Um auszuschließen, dass sich die Oberfläche der Ausgabetur optisch von den übrigen Türen der Sichtbetonwand unterscheidet wurde diese im Gewerk Türen/Zargen beauftragt.

> Die Türen OG-Technik und Außensportgeräteraum wurden in der Ausschreibung übersehen.

NA 2 Zulage Funk-Automatikantrieb Tür Treppenhaus 1 2.947,63 €

Im Bereich der Türe wurden keine notwendigen Leerrohre vorgesehen. Eine nachträgliche Verkabelung ist aufgrund der Sichtbetonwandflächen auf der Außenseite nicht möglich. Ebenso hätte eine nachträgliche Verkabelung im Bereich der Putzflächen sowie Trockenbaudecken zu erheblichen Mehrkosten geführt.

Schlussrechnung: 90.000,00 €  
Differenz Vergabe / SR: 12.912,99 €  
% Auftrags Überschreitung: 16,8%

### **Fa. Karl –Malerarbeiten**

Auftrag mit 33.242,06 €

NA 1 Fugen Filigrandecken 2.528,75 €

> Feuerschutzanstrich Forderung der Genehmigungsbehörde.

Die Decken wurden als Putzdecken beim Gewerk Putz ausgeschrieben. Aufgrund der guten Oberflächeneigenschaften der Filigrandecken wurde auf ein Verputzen verzichtet.

Einsparung

Gewerk Putz: 3.581,00€

NA 2 Zulage farbiger Anstrich Laufbahn 656,88 €

Feuerschutzanstrich Holzpanelle 2.157,47 €

> Zur Ausschreibung sah das Farbkonzept graue Wände und Decken vor. Die Farbgebung wurde jedoch an den blauen Bodenbelag angepasst.

> Feuerschutzanstrich Forderung der Genehmigungsbehörde.

NA 3 Betonwände ü. Gitterrost schwarz beschichten 2.451,52 €

NA 4 Anstrich Sockelleisten 1.661,84 €

Wurde im Gewerk Sockelleiten als Endbeschichtet ausgeschrieben. Einsparung beim

Gewerk

Sockelleisten.

NA 5 Leitfähiger Anstrich 486,64 €

NA 6 Randfugen Wände schließen 3.927,00 €

Wurde in der Ausschreibung übersehen.

NA 7 Abwasserleitung streichen 642,60 €

Die Abwasserleitungen sind sichtbar, da sie nicht wie geplant untereinander montiert wurden mussten sie dem Farbkonzept geschuldet überstrichen werden.

NA 8 Abfugen Fassade/Boden 910,35 €

Wurde in der Ausschreibung übersehen.

Massenmehrung LV Pos. Regie 8.280,00 €  
Zusätzliche Ausbesserungsarbeiten an verputzten und gemalerten Wänden, Decken die aufgrund der bis zu Letzt stak besetzten Baustelle beschädigt wurden.

Schlussrechnung: 53.727,12 €  
Differenz Vergabe / SR: 20.485,06 €  
% Auftrags Überschreitung: 61,6%

### **Fa. FB-Technik - Bodenbeschichtung**

Auftrag mit 34.586,58 €

NA 1 Abdeckungen, Imprägnieren Treppenstufen, 5.772,45 €  
Neubeschichtung  
> Aufgrund der Bauverzögerung musste bis zur Inbetriebnahme die Beschichtung durch zus. Abdeckungsmaßnahmen geschützt werden.  
> Zur Verbesserung der Reinigungseigenschaften wurden die Betonfertigteiltreppen abgeschliffen und imprägniert.  
> 80m2 der Beschichtung wurden durch Fremdgewerke beschädigt und mussten erneut erstellt werden.

Massenmehrung Beschichtung (zus. 130m2) 2.000,00 €

Die Treppenpodeste sowie die Räume 1.OG 09 und 1.OG 10 wurden zusätzlich beschichtet. Der geplante Kautschukbelag entfällt. Kosteneinsparung beim Gewerk Sportböden 5.625,00€

Schlussrechnung: 41.922,14 €  
Differenz Vergabe / SR: 7.335,56 €  
% Auftrags Überschreitung: 21,2%

### **Fa. Neuberger – Schreiner**

Auftrag mit 34.301,16 €

NA 1 Sockelleisten 8.087,24 €  
Aus Kapazitätsgründen konnten die Sockelleisten nicht durch die Fa. Brandl montiert werden. Die Montage erfolgte aufgrund des bevorstehenden Einweihungstermins kurzfristig durch die Fa. Neuberger. Minderung Gewerk 132 Sockelleisten Brandl -10.646,51€

Massenmehrungen 1.958,00 €  
Montagestunden, Blenden, Passleisten, Sockelleisten

Pos. 3.20+3.30 Aufmaßfehler Mengenermittlung 3.009,18 €  
Die Mengenmehrung der Sitzbänke Umkleiden ergibt sich aus einem Aufmaßfehler in der Mengenermittlung der Ausschreibung.

Schlussrechnung: 46.593,90 €  
Differenz Vergabe / SR: 12.292,74 €  
% Auftrags Überschreitung: 35,8%

### **Fa. Hahn – Elektroanlagen**

Auftragsvergabe beschlossen am 09.07.2009 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 553.503,39 €

Nachtrag 2 Parkplatzbeleuchtung Bauherrnwunsch E.ON Standardleuchte netto -2.468,43 €

Nachtrag 3 Ausführungsänderungen in der Elektroinstallation wie z. B. Leuchten  
mit Rand zur Verdeckung der Betonkanten Steuerkabel MSR netto 15.636,75 €

Nachtrag 4 Rettungszeichenleuchte und Uhren  
nach Architektenwunsch netto 2.391,69 €

Nachtrag 5 Beleuchtung Vordach Einlagerung Spielstandsanzeige netto 17.317,87 €

Nachtrag 6 Beleuchtung Laufbahn und Sprunggrube, Änderung  
Leuchtenbefestigung Halle, RWA-Zentrale wegen  
Vorleistungen Metallbau netto 24.667,35 €

Nachtrag 7 Änderungen BMA nach den Vorgaben des LRA München  
und Kameraanlage netto 1.701,98 €

Summe aller Nachträge brutto 70.504,18

Schwerpunkte der Massenmehrungen:

- Massenmehrungen Titel 1.1 Schaltanlagen im Bereich der  
Gebäudeautomation wegen zusätzlichen Schaltfunktionen netto 10.000,00 €

- Massenmehrungen Titel 1.2 und 1.3 Kabel und Leitungen,  
Verlegesysteme wegen fehlender Angaben MSR Technik,  
Wechsel IB Tremmel auf netto 35.000,00 €

IB Siegl. Das IB Tremmel hat zu keiner Zeit Massenberechnungen  
für die Verkabelung und Leistungsangaben zur Verfügung gestellt.

- Massenmehrungen Titel 1.4 Installationsgeräte Massenmehrungen  
Gebäudeautomation Präsenzmelder und Klemmdosen für Änderungen netto 6.000,00 €

- Massenmehrungen Titel 1.5 Beleuchtung Downlights Nasszellen netto 1.000,00 €

- Massenmehrungen Titel 1.10 ELA-Anlage für Uminstallationen  
wegen geänderter Wandansichten durch AB D&K und den  
Ausbau Konditionsraum netto 2.500,00 €

- Massenmehrungen Titel 1.11 Schwachstrom für zusätzliche  
Datenanschlüsse in den Hallenhälften, Konditionsraum und  
Kameravorrüstung netto 10.000,00 €

- Massenmehrungen Titel 1.13 für Brandschutzverkleidung durch  
Entfall Decke und für HLS Gewerke beim SIBE Raum OG netto 2.000,00 €

- Regieleistungen einige Schwerpunkte netto 28.000,00 €

- Montagezulage als Regie für erschwerte Montage im  
Technikraum Lüftung netto ca. 2.500,00 €

- Regieleistungen wie den Umbau der Rettungszeichenleuchten  
in der Laufbahn, Lautsprecher versetzten im Kletterraum,  
und Sonderkonstruktion Präsenzmelderabdeckung  
auf Wunsch AB D&K netto ca. 2.000,00 €

- Regieleistung Umverlegung der Uhren in den Prallwänden netto ca. 1.000,00 €

- Regieleistung Umverlegung der Leitungen für die  
Laufbahnbeleuchtung, Anpassung wegen HLS Installationen netto ca. 1.000,00 €

- Regieleistung Umbau Beleuchtung Nasszellen, Umkleiden  
und WC Fehlende UK zur Leuchtenmontage netto ca. 3.000,00 €

- Regieleistung für das erstellen von Provisorien für die  
Abnahme durch den Sachverständigen wegen fehlender

Vorleistungen durch den 'Metallbau

netto ca. 1.000,00 €

Schlussrechnung:	755.964,17 €
Differenz Vergabe / SR:	202.460,78 €
% Auftrags Überschreitung:	36,6%

### **Fa. Fink - Heizungsinstallation**

Auftragsvergabe beschlossen am 09.07.2009 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 94.104,84 €.

NA 1 37.248,43 €  
Hagan Heizkörper anstatt LV Plattenheizkörper, 2 Warmwasserspeicher, Mehrung  
Befestigung Deckenstrahlplatten, Mehrung Dämmschalen Ventile.  
Die Anlagenteile waren in diesem Umfang im LV nicht vorgesehen, Hagan-Heizkörper war  
Sonderwunsch Bauherr

Schlussrechnung:	115.146,78 €
Differenz Vergabe / SR:	21.041,94 €
% Auftrags Überschreitung:	22,4%

### **Fa. Schuster – Lüftungsanlagen**

Auftragsvergabe beschlossen am 09.07.2009 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 180.205,39 €  
Auftragserhöhung im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss vom 10.08.2009 auf  
209.205,39 €

NA 6 7,315,88 €  
BSK, Federrücklaufmotoren, Schalldämpfer gemäß Planung  
Leistungen sind im LV nicht erfasst, jedoch erforderlich gemäß Vorgaben Brandschutz und  
Immissionen nach DIN

NA 7 22.554,07 €  
Dämmung Außen- und Fortluftkanal in Technikzentrale  
Die vorstehenden Anlagenteile waren in der Ausschreibung nicht enthalten , jedoch von  
Anfang an erforderlich.

NA 8 32.058,60 €  
Mehrung Kanal und Formstücke ca. 600 m<sup>2</sup>  
Die vorstehenden Anlagenteile waren in der Ausschreibung nicht in diesem Umfang erfasst,  
sind jedoch erforderlich gemäß Aufmaß

NA 9 30.862,57 €  
Schalldämpfer, VS-Regler, Brandschutzklappen einschl. Segeltuchstutzen sowie  
Jalousieklappen verschiedenster Größen gemäß Planung sowie Befestigung und Zubehör  
verschiedenster Größen.

Mehrere Regiearbeiten wurden durch Bauablauf sowie 4.500,00 €  
Nichtbegehbarkeit sowie zusätzliche Leistungen / Änderungen

Schlussrechnung:	287.542,56 €
Differenz Vergabe / SR:	107.337,17 €
% Auftrags Überschreitung:	59,6%

### **Fa. G +H – Sanitärinstallation**

Auftragsvergabe beschlossen am 09.07.2009 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 112.420,07 €

NA 1	2.288,91 €
Bodenabläufe und Kernbohrungen Duschräume	
Leistungen sind im LV nicht erfasst, jedoch erforderlich	
NA 2	2.562,02 €
Dämmung von Trinkwasserleitungen	
NA 3	14.353,32 €
Enthärtungsanlage und Hebeanlage	
NA 4	528,21 €
Dämmung , Hausanschluss Komponenten,	
NA 5	946,51 €
Sanitär-Ausstattung Behinderten WC und weitere	
NA 6	5.242,24 €
Dämmung , Hausanschluss Komponenten, Ventile	
NA 7	2.888,50 €
Urinalelektronik	
NA 8	5.071,49 €
Änderungsarbeiten wie Ausdehnungsgefäße Warmwasserbereiter, Herstellung Silikonfugen, Bauwasseranschluss, Außenanlage beschädigte unbekannte Wasserleitung	
NA 9	17.000,00 €
Mehrung Trinkwasserleitungen durch Änderungen sowie ungenügender Ausschreibung, die Dimensionierung sowie Armaturen und der Leitungsverlauf hat sich geändert sowie ein Außenwasserventil Geräteraum kam hinzu	
Schlussrechnung:	166.114,37 €
Differenz Vergabe / SR:	53.694,30 €
% Auftrags Überschreitung:	47,8%

#### **Fa. Merkk – MSR**

Auftragsbekanntgabe am 05.10.10 im Bau,- Planungs- und Umweltausschuss mit einer vorläufigen Auftragssumme von 85.511,90 €

Mehraufwand Programmierer, Techniker, A-Monteur	6.960,00 €
Mehrung Anschlüsse Kabel	5.960,00
Mehrung Fühler und Rauchmelder	2.392,00

Schlussrechnung:	100.543,55 €
Differenz Vergabe / SR:	15.031,65 €
% Auftrags Überschreitung:	17,6%

Die mit Einreichung der Schlussrechnungen dargelegten Kostenmehrungen wurden im Nachtragshaushalt 2011 auf HHSt 2.56200.94000 getitelt und genehmigt. Diese Mittel sind zur Abwicklung der Maßnahme ausreichend.

#### **Kenntnisnahme:**

Der Bau,- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kostenfeststellung zur Kenntnis und stimmt den dargelegten Auftragserhöhungen zu.

## **TOP 17 Generalsanierung der Grund- und Hauptschule; Vorstellung der Kostenfeststellung für Bauteil A mit Neubau Aula und Aufstockung mit Darlegung der Kostenerhöhung und Bauteil D**

### **I. Sachvortrag:**

Die Planung der Generalsanierungsmaßnahme der Grund- und Hauptschule wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 15.01.2008 anhand der Kostenermittlung der COPLAN AG Stand Oktober 2007 für die Bauteile A, B, C und D beschlossen. Gleichzeitig sollte an der Hauptschule die Ganztagschule geschaffen werden.

Budget:

10.571.140,51 €

folgende Planungserweiterungs-Beschlüsse folgten:

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 07.05.2009  
Sanierung der Turnhalle 125.000,- €

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 17.09.2009  
Betonsanierung Rippendecke Erneuerung Aula 268.640,-€

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 29.10.2009  
Abriss und Neubau Aula mit Aufstockung zur Schaffung  
von zwei zusätzlicher Klassenräumen 360.000,- €

Beschluss Stadtrat 18.02. 2010  
Umbau BT E, Erweiterung um BT F  
Schaffung der Ganztagschule an der Grundschule West 2.500.000,-€

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 31.01.2011  
Einzäunung Schulgelände 116.500,- €

13.941.280,- €

Der 1. Bauabschnitt wurde bis Frühjahr 2009 realisiert.

Generalsanierung BT B +C - Schaffung Ganztagschule mit Mittagsversorgung:

Kostenberechnung: 4.289.000,- €

Summe Auftragsvergaben 5.340.000,- €

Kostenfeststellung: 5.341.466,42

Die Kostenüberschreitung wurde in der Haushaltsmittelanmeldung 2010 dargelegt und die Mehrkosten beantragt.

Der 2. Bauabschnitt wurde in 2 Schritten bis Pfingsten 2011 realisiert:

Nach Auslagerung der Schüler aus Bauteil A im Frühjahr 2009 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Dabei wurde in den Sommerferien 2009 der desolate Zustand der Aula-Konstruktion festgestellt. Eine Umplanung des Bauablaufs wurde notwendig. Die Bauarbeiten an Bauteil A wurden weiter betrieben, der Neubau der Aula wurde erst ab Frühjahr 2010 bis Herbst 2011 im 3. Bauabschnitt realisiert.

Generalsanierung Bauteil A mit Neubau Aula + Aufstockung:

Kostenberechnung: 2.674.973,57,- €

Summe Auftragsvergaben 2.684.671,79,- €

Kostenfeststellung: 3.218.273,80,- €

Hieraus gerechnet nur Baukosten Aula:

Kostenberechnung: 594.808,82 €

Summe Auftragsvergaben	596.650,16 €
Kostenfeststellung:	827.074,20 €

Die Kostenüberschreitung wurde in der Haushaltsmittelanmeldung 2012 dargelegt und die Mehrkosten beantragt.

Der 3. Bauabschnitt wurde ab Frühjahr 2010 bis Sommer 2011 realisiert und wurde kürzlich schlussgerechnet.

Generalsanierung BT D – Grundschule West unter Einbeziehung der Umplanung zur Ganztagschule in den Bestandsräumen:

Kostenberechnung:	2.570.148,29 €
Summe Auftragsvergaben	1.943.722,93 €
Kostenfeststellung:	2.174.168,36 €

Ab August haben die Bauarbeiten am 4. Bauabschnitt begonnen. Bauteil E wird entsprechend der Planung der Ganztagsnutzung saniert und umgebaut, Bauteil F wird als Erweiterung neuerrichtet.

Kostenberechnung:	2.570.148,29 €
Bisher vergeben 90 %:	2.101.324,40 €

Aufgrund der sehr engen Bauabfolge, Umplanungen und Überschneidung der Bauabschnitte sowie des Arbeitsanfalls der Bauverwaltung, konnten nicht alle Auftragserhöhungen gemäß Geschäftsordnung zur Freigabe dem zuständigen Ausschuss vorgelegt werden, zudem wurden die Massenmehrungen erst bei schlussrechnen dargelegt, dies wird hiermit nachgeholt:

#### **Deutsche Industriebau – Containeranlage**

Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.01.2008 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 347.500,00 €  
Mietdauer 30 Monate.

Aufgrund der Bauverzögerung durch den Abriss der Aula betrug die Laufzeit der Miete 38 Monate: 406.190,57 €

Zur Auslagerung der Mittagsbetreuung und des Horts musste die Anlage verkleinert und umgebaut werden: 4.975,- €

Neuer Mietzins pro Monat für 12 Monate 6.750,- €: 96.390,- €

Die Deutsche Industriebau wurde per Nachtrag zum Hauptauftrag am 05.04.2011 beauftragt.

**Damit erhöht sich die Auftragssumme voraussichtlich auf 502.580,57 €**

Zusätzliche Leistungen und Arbeiten, wie Umzüge der Schulklassen, Miete von Lagercontainern, Umbau und Umrüstung der Containeranlage, Einbau von Küchen, etc. belaufen sich auf

103.875,62 €

#### **Bauteil A mit Aula:**

Die Gewerke waren bei Feststellen des Zustands der Aula und Beschluss zum Neubau bereits ausgeschrieben. Darin enthalten war der Innenausbau der Aula, sodass diese Leistungen den Firmen aus deren Leistungsumfang entfallen wären. Aufgrund des engen Zeitrahmens und um eine Nachverhandlung der Einheitspreise nach VOB/ B § 2 Abs. 3 bei Unterschreitung des Mengensatzes aber auch um schwierige Gewährleistungsüberschneidungen zu vermeiden, wurde mit den beauftragten Firmen verhandelt, dass die entfallenen Leistungen durch die Auftragserweiterung zum Neubau der Aula mit Aufstockung gegengerechnet werden. Wenn Leistungen nicht über erfasste Positionen als Massenmehrung abrechnet werden konnten, sollte ein Nachtrag über die

Protokoll über die 48. Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses  
am 13.12.2011  
zusätzlichen Positionen erstellt werden.

Bei folgenden Firmen kam es dadurch zu Auftragserhöhungen:  
(Kostenfortschreibung in Anlage 1 + 2)

#### **Fa. F.X. Peteranderl – Abbrucharbeiten**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 28.05.2009 beauftragt  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 125.579,11 €  
Nachtrag Nr. 1 2.247,32 €  
Entfernung Schalbretter auf Unterseite Rippendecke zur Betonsanierung  
Entsorgung Asbestzementrohre aus Kaminzügen  
Nachtrag Nr. 2 11.319,64 €  
Estrichabbruch KG BT A durch unerwartet starke Kontaminierung mit teerhaltigem Material.  
**Die Maßnahme wurde am 18.11.2011 schlussgerechnet mit 141.994,24 €**

#### **Fa. Hahn – Elektroanlage**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 17.09.2009 beauftragt  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 268.386,97 €  
Nachtrag Nr. 1 Einheitspreisabfrage Kabel  
Nachtrag Nr. 2 26.207,22 €  
Zusätzliche Leistungen durch Deckensanierungen in Bereichen, die nicht überplant waren,  
wie WC-Anlagen, Schulküche.  
Zusätzliches Lichtband Flure  
Nachtrag Nr. 3 7.652,65 €  
Neubau Aufstockung  
**Voraussichtliche Schlussrechnungssumme und Auftragserhöhung auf 329.630,- €**

#### **Fa. Hecher – Trockenbau**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.10.2009 beauftragt  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 140.129,37 €  
Nachtrag Nr. 1 18.852,62 €  
Zusätzliche Leistungen durch Umplanung, die im LV nicht erfasst waren.  
Nachtrag Nr. 2 1.785,- €  
Dämmung der Bestandsrolladenkästen Ostfassade  
Nachtrag Nr. 3 5.181,53 €  
Planänderung Aula und Aufstockung  
**Die Maßnahme wurde am 21.10.2011 schlussgerechnet mit 191.791,07 €**

#### **Fa. Röhl – Schreinerarbeiten**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 06.10.2009 beauftragt  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 63.893,77 €  
Nachtrag Nr. 1 5.046,79 €  
Nachtrag Nr. 2 1.834,98 €  
Zusätzliche Leistungen, die im LV nicht enthalten waren, zus. Türen und Fensterbänke  
Nachtrag Nr. 3 1.815,95 €  
Alu-Profile an Schall-Ex-Dichtungen der Türen zum Ausgleich der Bodenunebenheiten  
Nachtrag Nr. 4 666,40 €  
Nachtrag Nr. 5 19.325,60 €  
Verkleidung neue Treppe Aula mit Platten, Stufenverkleidung Aufstockung zum  
Dachausgang, Austausch Bestandshandlauf Treppenhaus, Sitzbänke zum Schutz der  
Heizkörper Aula Grundschule.  
**Die Maßnahme wurde am 14.11.2011 schlussgerechnet mit 92.135,33 €**

#### **Fa. Meko – Fenster**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 17.09.2009 beauftragt  
mit einer vorläufigen Auftragssumme von 238.376,04 €  
Nachtrag Nr. 2 3.976,98 €

2 Türelemente KG mit Paneel wg. Vandalismus	
Nachtrag Nr. 3+4	3.289,16 €
Motorische Entrauchung RWA	
Nachtrag Nr. 5	6.482,60 €
Tiefere Wetterbleche außen als geplant und ausgeschrieben	
Nachtrag Nr. 6	35.325,15 €
Änderung der Verglasungen aufgrund Neuplanung Aula + Aufstockung	
Nachtrag Nr. 7	4.830,21 €
Ersatz für Einfachverglasung Fenster Bauteil B – Anschluss Aula	
Nachtrag Nr. 8	226,10 €
Nachtrag Nr. 9	963,90 €
<b>Die Maßnahme wurde am 14.11.2011 schlussgerechnet mit</b>	<b>301.032,31 €</b>

#### **Fa. Lechner – Fliesen**

Beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	32.338,85 €
Nachtrag Nr. 1	1.507,85 €
Zusätzliche Arbeiten durch Einbau Behinderten- WC im 1. OG	
Nachtrag Nr. 2	4.969,44 €
Zusätzliche Sauberlaufmatten an neuen Zugängen Aula	
Nachtrag Nr. 3	5.376,42 €
Kostenmehrung durch Materialanpassung Fliesen Treppenhaus BT B	
Nachtrag Nr. 4	3.470,84 €
Metrisches Fliesenfeld, Pädagogischer Wunsch	
Nachtrag Nr. 5	1.249,50 €
Einbau Schnellestrich und neues Mörtelbett im Treppenhaus zum Anschluss an Flure BT A	
<b>Die Maßnahme wurde am 24.10.2011 schlussgerechnet mit</b>	<b>53.319,59 €</b>

#### **Fa. Design & Color – Malerarbeiten**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 01.12.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	41.479,87 €
Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2010	
Auftragserhöhung auf	53.473,51 €
<b>Die Maßnahme wird schlussgerechnet mit</b>	<b>66.159,13 €</b>

#### **Fa. GeFoBau – Kanal**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.10.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	112.701,93 €
Nachtrag Nr. 1	24.425,26 €
Zusätzliche Leistungen durch Umplanung Aula + Aufstockung	
<b>Die Maßnahme wird schlussgerechnet mit</b>	<b>136.538,70 €</b>

#### **Bauteil D- Grundschule West**

Bei folgenden Firmen kam es durch Nachträge und Massenmehrungen zu  
Auftragserhöhungen:  
(Kostenfortschreibung in Anlage 3)

#### **Fa. Kunze – Baumeister für BT D und Neubau Aula mit Aufstockung**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	446.188,66 €
Nachtrag Nr. 1	7.200,- €
Vorhaltung Sanitärcontainer im LV nicht vorgesehen	
Nachtrag Nr. 2	3.086,86 €
Fremdüberwachung der Baustelle Aula, da überwachungspflichtige Baustelle	

Nachtrag Nr. 3	833,- €
Bauschild	
Nachtrag Nr. 4	1.755,25 €
Typenwechsel ISO-Korb	
Nachtrag Nr. 5	26.932,14 €
Baubeschleunigungsmaßnahme für Rohbau Aula, um vor Einsetzen der Frostperiode den Rohbau für den Ausbau fertigstellen zu können. Wechsel der kalkulatorisch vorgesehenen Systemschalung.	
Nachtrag Nr. 6	4.628,98 €
Aufmauerung Attika BT D, da Höhersetzen des Dachstuhls	
Nachtrag Nr. 7	184,45 €
Verlängerung Vorhaltung Bauleitercontainer	
<b>Die Maßnahme wurde am 04.11.2011 schlussgerechnet mit</b>	<b>569.837,59 €</b>

#### **Fa. AB Stuckateure – WDVS**

Gemäß Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	70.948,75 €
Nachtrag Nr. 1	7.318,50 €

hat die Fa. AB eine Zulage auf alle LV-Hauptpositionen aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der VOB/C infolge des Beschichtungsaufbaues auf den Stützen zwischen den Fenstern angemeldet. Der EP-Preis wurde geprüft und mit der Fa. AB tel. nachverhandelt (von 45,27 €/m auf 41,00 €/m).

Nachtrag Nr. 2	14.756,00 €
beinhaltet, wie bereits im BT A ausgeführt, eine Massenmehrung der LV-Pos. 1.2.230 "Gewebe-Eckschutz" der ca. 500 m bisher nicht berücksichtigten Fensteröffnungen.	

Nachtrag Nr. 3	5.507,32 €
----------------	------------

umfasst die Massenmehrung der LV-Pos. 1.1.80 - Grundierung Untergrund.  
Aufgrund des baulichen Zustandes wurde im LV lediglich eine Teilfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> im Massenansatz berücksichtigt. Nach Rücksprache mit der Fa. AB ist es aber zwingend erforderlich, die Grundierung vollflächig auf den bestehenden Untergrund aufzutragen, da der Dämmplattenkleber sonst durch chemische Reaktion mit dem alten Untergrundes „verseifen“ würde.

Nachtrag Nr. 4	2.042,04 €
----------------	------------

2.042,04 € betrifft die Fugendichtbänder im Bereich der Anschlüsse an angrenzende Bauteile. Diese Kompribänder waren in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen. Diese haben sich aber im Zuge der Ausführung als notwendig erwiesen. Der EP-Preis wurde tel. mit der Fa. AB nachverhandelt und von 6,48 € / m auf 5,20 €/m reduziert. Eine überschlägige Massenermittlung ergab eine Reduzierung auf ca. 330 lfdm.

Nachtrag Nr. 5	1.592,22 €
----------------	------------

hat die Fa. AB eine Steinlamelle als horizontal umlaufender Brandriegel angeboten. Der Einbau des Brandriegels ist in jedem 2. Geschoss aus Brandschutzgründen gefordert.

Nachtrag Nr. 6	1.725,98 €
----------------	------------

beinhaltet die Zulage im Bereich der Fensterbankkonsolen die Dämmung (nur EPS) auszuklinken und die Dämmung anzupassen. Das Anpassen der Dämmung war in der Leistungsbeschreibung nicht erfasst.

Nachtrag Nr. 7	1.780,24 €
----------------	------------

umfasst die reduzierte Dämmstoffstärke von 15cm im Bereich der Putzträgerplatten. Durch die Verwendung unterschiedlicher Dämmstoffstärken ist an der Ostfassade auf den Bereichen mit Putzträgerplatten ein Sondermaß notwendig.

Nachtrag Nr. 8	1.716,45 €
----------------	------------

1.716,45 € beinhaltet den Einbau eines Aluminium-Profil als unterer Abschluss, Seitenabschluss am Aufzugsturm, Anbau Aula BT B/C und dem Stahlglasdach BT E. In der Leistungsbeschreibung wurde als Profilbreite 1 mm angegeben.

Nachtrag 9	996,03 €
------------	----------

betrifft das Herstellen einer Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und Spritzwasser als Schlämmputz im Sockelbereich am Übergang zur Perimeterdämmung.

**Die Maßnahme wurde am 14.10.2011 schlussgerechnet mit 143.715,61 €**

**Fa. WBS – Trockenbau**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 104.300,49 €

Nachtrag Nr. 1 9.037,46 €

Verputzarbeiten in Heizkörpernischen in allen Geschossen wurden zur Beschleunigung in Trockenputzverkleidungen ausgeführt.

**Die Maßnahme wurde am 20.09.2011 schlussgerechnet mit 141.196,33 €**

**Fa. Röhl – Schreiner**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 98.180,36 €

Nachtrag Nr. 1 6.472,41 €

Unter den Sitzbänken der Garderoben wurde eine Ablage für die Schuhe eingebaut.

**Die Maßnahme wurde am 14.11.2011 schlussgerechnet mit 113.572,01 €**

**Fa. Rußbach – Maler**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 41.052,08 €

Nachtrag Nr. 1 862,75 €

Hochstrapazierfähiger Anstrich in Fluren und Treppenhaus.

Nachtrag Nr. 2 348,08 €

Dauerelastische Abfugung Wand-Boden

Massenmehrungen für die Mehrfachspachtelungen und Vorarbeiten auf den Bestandswänden

**Die Maßnahme wurde am 21.10.2011 schlussgerechnet mit 64.637,06 €**

**Fa. Caliqua-Bormann – Lüftung**

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 20.07.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 122.932,94 €

Nachtrag Nr. 1 9.451,43 €

Forderung LRA Jalousieklappen Rauchschutz

Nachtrag Nr. 2 7.297,83 €

Schließen der großen Rohbauausparungen mit Brandschutzumörtel

Nachtrag Nr. 3 2.296,45 €

Sonderkonstruktion für Brennofenabluft

**Die Maßnahme wurde am 14.07.2011 schlussgerechnet mit 137.142,70 €**

**Einstimmiger Beschluss (11:0 ohne Herrn Riedl):**

Der Bau,- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kostenentwicklung zur Kenntnis und stimmt den dargelegten Auftragserhöhungen zu.

## **TOP 18 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Vorstellung der aktuellen Kostensituation/Kostenerhöhungen mit Darlegung der Erhöhungen**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Bau-Planungs-u. Umweltausschuss hat in der Sitzung am 23.03.2010 die Genehmigung zur Tektur des Kinderhauses und den ermittelten Kostenrahmen von 3.950.000,- € brutto auf Grundlage der überarbeiteten Planung -Kinderhaus ohne Keller- und Kostenberechnung von AB Heilmaier zugestimmt.

Folgende Kostenerweiternde Beschlüsse folgten:

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 11.10.2011  
Auftragserhöhung Schreiner Fa. Beck 25.989,60 €

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 08.11.2011  
Planung Parkplatz Kinderhaus 70.000,- €

Beschluss Bau,-Planungs- und Umweltausschuss vom 08.11.2011  
Auftragserhöhung Gewerk Baumeister Fa. Hosp&Kögl 153.383,87 €

249.373,47 €

Im Zuge der Ausführung der Maßnahme sind weitere Mehrkosten in Höhe von voraussichtlich rund 300.000,00 Euro aufgetreten, die die Kosten für den Neubau des Kinderhauses inkl. Parkplatz auf voraussichtlich 4.565.000,00 € erhöhen, zzgl. bisher angefallen Kosten für die Containeranlage am Mühlbach in Höhe von 105.000,00 € und der noch von der AWO benötigten Ausstattung.  
Geschätzte Gesamtkosten: 4.745.000,00 €

Im Haushalt 2008-2011 stehen Mittel in Höhe von:  
KST 2.46405.94000 Baukosten: 3.463.000,00 €  
KST 2.46405.94900 Baunebenkosten 687.000,00 €  
KST 2.46405.93500 Ausstattung 200.000,00 €  
Gesamtsumme : 4.350.000 €  
zur Verfügung.

Daraus ergibt sich eine Kostenüberschreitung in Höhe von voraussichtlich 400.000 €. Die Kostenüberschreitung wurde in der Haushaltsmittelanmeldung 2012 dargelegt und die Mehrkosten beantragt. Ferner wurden für das HH 2012 Mittel für den Rückbau Container + Erschließung in Höhe von 150.000 € beantragt.

Die Mehrkosten begründen sich wie folgt:

### **Kostenfortschreibung HLS- Gewerke:**

Im Zuge der Ausschreibung der HLS Gewerke musste durch das IB Bauer eine Kostenfortschreibung vorgenommen werden. Diese notwendigen Mehrkosten resultieren hauptsächlich aus der Umplanung des Kinderhauses und den erhöhten Brandschutzauflagen aus dem Brandschutzgutachten zur Baugenehmigung. Mehrkosten ca. 180.000 € brutto

Aufgrund des sehr engen Bauzeitenplans sowie des Arbeitsanfalls der Bauverwaltung, konnte die Kostenfortschreibung bisher nicht dem zuständigen Ausschuss gemäß Geschäftsordnung zur Freigabe vorgelegt werden

### **Stellungnahme IB Bauer:**

„Heizung:

*Zusatzkosten für die Heizungsanlage zu der Kostenschätzung vom 24. November 2009 bzw. der Kostenberechnung (Entwurf) vom 13.03.2010 belaufen sich auf 72.503,09 € - netto -. In diesen Kosten sind die zusätzlichen Kosten von Heiz- und Normalestrich inklusive Wärme- und Trittschalldämmung, sowie die Zusatzkosten zur Ausführung eines Schnellbinders in Höhe von 43.740 € - netto -, (war dem geplanten Bauzeitenplan geschuldet) enthalten. Diese Kosten waren seinerzeit gemäß Abstimmung nicht im Gewerk Heizung Kostengruppe 420 aufgeführt. Im Zuge der Kostenberechnung wurden die obigen Kosten in die Kostengruppe 420 aufgenommen.*

*Aufgrund der erhöhten Brandschutzauflagen, sowie berücksichtigten Preissteigerungen waren Zusatzkosten in Höhe von 28.763,09 € - netto - erforderlich.*

#### Lüftung:

*Zusatzkosten für die Lüftung der Kostenschätzung vom 24. November 2009 bzw. der Kostenberechnung (Entwurf) vom 13.03.2010 belaufen sich auf 44.130,03 € - netto -. In diesen Kosten sind zusätzliche Maßnahmen, die durch den Entfall des Kellergeschosses notwendig wurden, enthalten. Dies hat mitunter eine Massenmehrung der Lüftungstechnik (Brandschutzklappen, Drosselklappen, Lüftungskanäle) zur Folge, da der Technikraum nicht mehr zentral im Keller liegt, sondern ausgelagert im Osten des Gebäudes angeordnet werden musste. Zusatzkosten der beschriebenen Punkte 19.800 € - netto -.*

*Des Weiteren wurden zusätzliche Maßnahmen für die Küchenlüftung vor Ausschreibung notwendig und Kostensteigerungen in der Kostenfortschreibung berücksichtigt. Dies hat eine Anpassung der Kosten in Höhe von ca. 24.330,03 € netto mit sich geführt.*

#### Technische Außenanlagen:

*Zusatzkosten für die Technischen Außenanlagen zu der Kostenschätzung vom 24. November 2009 bzw. der Kostenberechnung (Entwurf) vom 13.03.2010 belaufen sich auf 34.795 € - netto -.*

*Es waren zusätzliche Maßnahmen für die Sicherung der Grundleitungen in Höhe von ca. 4.500 € - netto - auf Grund des Entfalls des Kellergeschosses notwendig.*

*Desweiteren wurden Kosten dieses Gewerkes in der Kostenaufstellung des BBS nicht in die Kostengruppe 540 gebucht. Versehentlich wurden diese in der Kostengruppe 450, Gewerk Landschaftsbauarbeiten, in Höhe von 50.000 € - netto - gebucht.“*

#### Landschaftsbau:

In der Kostenberechnung vom Ab Heilmaier von Nov. 2009 ist ein pauschaler Ansatz in Höhe von 226.100 € brutto für die Landschaftsbauarbeiten enthalten. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 beschlossen die Fa. Majuntke GmbH & Co.KG aus 84041 Mainburg mit den Landschaftsbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 272.792,29 € zu beauftragen. Im Beschlussantrag wurde irrtümlicherweise auf die ursprüngliche Kostenberechnung vom Landschaftsarchitekten Büro Prof. K. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH Bezug genommen. Dies wird hiermit richtig gestellt: Kostenüberschreitung 46.692,29 €

#### Küche Kinderhaus:

Die Küche des Kinderhauses ist in der Kostenberechnung von AB Heilmaier vom Nov. 2009 nicht enthalten. Im Juli 2010 wurde das Büro Bauer, nachdem feststand welche Küche geplant werden soll, mit der Küchenplanung beauftragt. Im Zuge der Planung hat das IB Bauer eine Kostenberechnung in Höhe von 80.920,00 € brutto erstellt.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung der Küche im Januar 2011 konnte man davon ausgehen, dass die Kosten durch Einsparungen bei anderen Gewerken aufgefangen werden. Daher wurden diese Kostenfortschreibung zur Kostenberechnung AB Heilmaier dem Stadtrat noch nicht zur Genehmigung vorgelegt. Dies wird hiermit nachgeholt: 80.000 €

#### Stellungnahm AB Heilmaier zum fehlenden Ansatz für die Kucheneinrichtung:

„Fehlender Kostenansatz für Kucheneinrichtung

*Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung Nov. 09 war weder die Planung, noch die darauf basierende Berechnung der Kosten für die Kücheneinrichtung möglich. Auf die wiederholten Anfragen konnten seitens der Bauverwaltung keine Angaben zu Art und Umfang der Küche gemacht werden. In Ermangelung eines Betreibers und letztendlichen Nutzers war bis zur Vergabe nicht zu klären, welcher Küchen typ in Abhängigkeit des Versorgungskonzeptes benötigt wird (Verteiler-, Wärme- oder Vollversorgerküche?).*

*Die Kosten in Höhe von ca. 70.000 € + Baunebenkosten sind der Kostenberechnung vom Nov.09 hinzuzurechnen.“*

Im Bauablauf zum Kinderhaus haben sich dann weitere Mehrkosten bei mehreren Gewerken ergeben, die erst mit Vorlage der Nachträge durch die Projektbeteiligten in der Hochphase der Arbeiten begründet wurden. (Oktober u. November 2011) , so dass eine Mittelanmeldung im Nachtragshaushalt nicht mehr möglich war.

### **Baumeisterarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 die Beauftragung per Eilhandlung der Fa. Hosp & Kögl Bauunternehmung GmbH aus 86154 Augsburg mit den Baumeisterarbeiten beim Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg mit einer Brutto-Auftragssumme von 673.680,91 € zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung am 08.11.2011 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, die Auftragssumme um den Nachträge 01 - 03 in Höhe von insgesamt 153.383,87 € brutto auf 827.064,78€ brutto zu erhöhen.

Im Zuge der weiteren Nachtragsprüfung durch das Bauleitungsbüro BBS Stilling wurden weitere Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Der **Nachtrag 04** beinhaltet Minderleistungen im Titel Erdbauarbeiten zum Leistungsverzeichnis für die seitliche Lagerung des Aushubmaterials anstelle Abfuhr.

**-5.545,40 €**

Bei **Nachtragsangebot 05** handelt es sich um die Herstellung von Leibungsputzstreifen an den Öffnungen der Außenfenster. Die Notwendigkeit wurde bei der Aufstellung des Leistungsverzeichnisses irrtümlicherweise übersehen. **6.802,46 €**

Des Weiteren befinden sich lt. Angabe BBS Stilling Nachträge der Fa. Hosp & Kögl in Prüfung. Diese liegen der Verwaltung noch nicht vor. Die Kosten hierfür belaufen sich lt. Angabe BBS Stilling vorbehaltlich der Prüfung auf ca. **20.000 €**.

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 21.257,06 € brutto auf 848.321,84 €.

### **Begründung zu den Nachträgen von BBS Stilling:**

*„Die Nachtragssumme (gesamt) in Höhe von brutto € 174.640,89 ergibt sich hauptsächlich aus Mengenerhöhungen im Bereich der Erdarbeiten; diese betragen ca. brutto € 110.000,--.*

*Bekanntermaßen hat sich im Zuge der Erdarbeiten ergeben, dass gegenüber der Annahme des Baugrundgutachtens erheblich mehr Rotlage abzutransportieren war. Auch hat sich im Bereich der Gründungssohle eine Linse aus nicht tragfähigem Baugrund heraus gestellt, die abgefahren werden musste. Zum Weiteren wurde nach Absprache, bzw. Angabe des Auftraggebers die Baustelleneinrichtung aufgrund Anwohnerbeschwerden von der ursprünglich geplanten Nordseite auf die Südseite verlegt. Im Zuge der Erdarbeiten wurde als Vorleistung für die nachfolgenden Landschaftsbauarbeiten auch hier nicht brauchbarer Boden ausgetauscht, bzw. einen Voraushub getätigt. Der früh einsetzende und lang anhaltende Winter hat im Titel „Winterbaumaßnahmen in geringem Umfang“ Mehrkosten von ca. brutto € 4.200,-- verursacht. Gegenüber der im LV enthaltenen Massen der Bewehrungsstahleinlagen haben sich – vorbehaltlich einer abschließenden Schlussrechnungsprüfung - Mehrkosten in Höhe von brutto € 24.000,-- ergeben. Diese*

*Mehrkosten können im Gewerk selbst nicht kompensiert werden; andere Mehrkosten haben wir bei der Nachtragsprüfung bereits durch Mindermengen oder entfallende Positionen gegen gerechnet.*

*Abzüglich der Kosten durch Mengenmehrung in Höhe von brutto € 142.800,-- ergeben sich restliche Nachtragskosten in Höhe von ca. brutto € 31.840,00. Dies entspricht in etwa 5 % der Hauptauftragssumme der Vergabeeinheit. Die Mehrkosten hier setzen sich im Wesentlichen zusammen aus dem Nachtrag hinsichtlich der Sockelfassadenplatten. Hier waren im Zuge der Ausschreibung die Befestigungsteile in Edelstahl für uns so nicht erkennbar. Im Zuge der Bauausführung wurden diverse alternative Befestigungsmöglichkeiten untersucht; die nunmehr Vorliegende war mit Abstand die Günstigste.*

*Der 5. Nachtrag enthält Kosten in Höhe von ca. brutto € 6.800,-- für die Ausführung eines Glattstriches zur Befestigung der Fensterabdichtungsfolien. Dies wurde im Zuge der Ausschreibung übersehen.*

*Der 6. Nachtrag enthält diverse konstruktiv bedingte Änderungen, die sich mit ca. 3 % im üblichen Rahmen bei Baumeisterarbeiten bewegen.“*

### **Außenelemente in Holz-Alu:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 beschlossen die Fa. Vilsmeier aus 84307 Eggenfelden mit den Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-Konstruktion (Fenster) mit einer Brutto-Auftragssumme von 205.156,00 € zu beauftragen.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Bei **Nachtragsangebot 01** handelt es sich um Anschlusswinkel und Fensterbleche von Holz-Alu-Elementen im Bereich der Putzfassade. In der Ausschreibung wurden die Gebäudeanschlüsse nicht expliziert ausgeschrieben, hätten aber aufgeführt werden müssen.  
**3.097,70 €**

Das **Nachtragsangebot 02** bezieht sich zum einen auf die Ausstattung der höher gelegenen Fenster mit Oberlichtöffner mit Handhebel, da die Fenster ansonsten nur schwer zu bedienen gewesen wären, zum zweiten auf in der Ausschreibung übersehene Elemente.  
**29.442,98 €**

### **Begründung BBS Stilling:**

*„Die Gesamtnachtragssumme in Höhe von brutto € 36.021,77 wird im Wesentlichen durch das 2. Nachtragsangebot verursacht. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung wurde vom ausschreibenden Mitarbeiter die Zuordnung eines Windfangelementes zu den Außenelementen übersehen, sowie ein weiteres Außenelement bedauerlicher Weise in der Ausschreibung nicht mit aufgenommen.*

*Der 1. und 3. Nachtrag beinhaltet im Wesentlichen die gewerkeübergreifenden Anschlüsse der putzbündigen Fensteranschlüsse sowie im Bereich der Fassadenplatten.“*

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 32.540,68 € brutto auf 237.696,68 €.

### **Innentüren:**

In der Sitzung am 01.03.2011 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen die Fa. Schreinerei Schmerbeck aus 84184 Tiefenbach mit den Gewerk Innentüren mit einer Brutto-Auftragssumme von 73.277,82 € zu beauftragen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden folgende Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Beim **Nachtrag 01** handelt es sich um die Türen für die, von der AWO als Träger des Kinderhauses zusätzlich gewünschten Wände im Krippenbereich, zur Unterteilung der Gruppenräume. **3.498,60 €**

Beim **Nachtrag 02** handelt es sich um die Leibungsverkleidung der Fenster im Nordriegel. Diese hätten ursprünglich dem Gewerk Tischlerarbeiten zugeordnet werden sollen (Kostenverschiebung) und wären somit zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt ausgeschrieben worden. Nachdem jedoch die bündigen Putzanschlüsse nicht ohne die bereits montierten Leibungsverkleidungen hergestellt werden können, mussten diese Leistung vorgezogen werden. Ein Vergleichsangebot bei der Fensterfirma wurde eingeholt, war aber um ca. 35 % höher. **11.170,16 €**

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 14.668,76 € brutto auf 87.946,58 €.

### **Trockenbau:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 10.05.2011 beschlossen den Auftrag für das Gewerk Trockenbauarbeiten an die Fa. Lehner GmbH aus 82166 Gräfelfing mit einer vorläufigen Auftragssumme von 87.190,26€ brutto zu erteilen.

Da die Lehner GmbH, bevor die Arbeiten begonnen haben, einen Antrag auf ein Insolvenzverfahren gestellt hat und uns im diesem Zuge durch den Insolvenzverwalter mitgeteilt wurde, dass die Fa. die Arbeiten nicht mehr ausführen kann, wurde der Vertrag gem. VOB/B am 08.06.2011 gekündigt.

Als Ersatzvornahme wurden die beiden nächstgünstigsten Firmen aus der Ausschreibung gebeten Ihr Angebot zu prüfen und uns mitzuteilen, ob Sie den Auftrag übernehmen können. Beide Firmen haben ein überarbeitetes Angebot abgegeben. Nach rechnerischer Prüfung der beiden Angebote ist die Fa. Mirz Systembau GmbH aus 85051 Ingolstadt der wirtschaftlichste Bieter mit einer Brutto-Angebotssumme von 95.561,31 €.

Damit wird die ursprüngliche Auftragssumme der Fa. Lehner GmbH um 8.371,05 € brutto überschritten. In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 100.659,72 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 5.098,41 € gegenüber der Kostenberechnung unterschritten.

Damit es im weiteren Bauablauf zu keiner Verzögerung kam, wurde die Fa. Mirz Systembau GmbH am 20.06.2011 von der 1. Bürgermeisterin in Eilhandlung beauftragt.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Der **Nachtrag 01** behandelt die von der AWO als Träger des Kinderhauses zusätzlich gewünschten Wände im Krippenbereich zur Unterteilung der Gruppenräume, sowie um Mehraufwendungen zur Vorabmontage der Deckenunterkonstruktion. Dies war bedingt durch den verzögerten Ausführungsbeginn auf Grund der Insolvenz Fa. Lehner. **2.853,14 €**

Bei **Nachtrag 02** handelt es sich um zusätzlich in den Nebenräumen der Gruppenräume durch die Verstärkungen für Regal/Schränke in der Wand. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung war die Erfordernis der Leistung nicht bekannt. **1.020,52 €**

Der **Nachtrag 03** behandelt zum einen die Zulage zum Herstellen eines Deckensprungs mit indirekter Beleuchtung in den Gruppenräumen. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung lag die Detailausführung nicht vor. Zum Anderen die Zulage für die Herstellung eines Randfrieses mit einer Breite von 105 cm. Im LV sind Randfrieße mit einer Breite von 30 cm ausgeschrieben. Im Zuge der Ausschreibung die differenzierte Ausführung der Randfrieße bedauerlicherweise nicht erfasst. **2.943,47 €**

Bei **Nachtrag 04** handelt es sich um die Lieferung und Montage von Protektor Lüfterprofilen ber den Wandanschlussbereichen der Nebenräume. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung war in diesem Bereich keine Schattenfuge zu Lüftungszwecken mit Lüfterprofilen bekannt. Nach Angabe IB Bauer waren in diesem Bereich die Schattenfugen mit 4-5 cm auszuführen, so dass hier der Einbau der Lüfterprofile notwendig war.

Des Weiteren behandelt das Nachtragsangebot weitere Schattenfugen, die durch AB Heilmaier nachträglich geplant wurden. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung war in den Deckenspiegeln Art und Umfang der Schattenfugen nicht enthalten, daher sind die Anschlüsse der Randfriese als starrer Anschluss ausgeschrieben. **11.370,45 €**

Der **Nachtrag 05** behandelt neben Erschwerniszulagen bei der Montage auf Grund der Verzögerung bei den Stahlbauarbeiten auf der Dachterrasse und den vorgezogenen Einbau des Podest im Mehrzweckraum - ein Einbau der Decke im Mehrzweckraum wäre dadurch hinsichtlich Feuchteschäden zu riskant gewesen – auch das Herstellen eines Deckenversprungs an das Treppenauge. Diese Leistung wurde im LV nicht erfasst. **3.948,55 €**

Beim **Nachtrag 06** handelt es sich um Herstellung eines Trockenestrichs auf der Pordestunterkonstruktion des Mehrzweckraums im Erdgeschoss. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung lag das Detail hierzu nicht vor. Bei der Erstellung des LV- Podestunterkonstruktion ist man davon ausgegangen, dass der Fertigestrich im Leistungsumfang Heizestrich (Gewerk Heizung) mit enthalten ist. Dies ist aber nicht der Fall. In der Kostenberechnung Ab Heilmaier sind jedoch Kosten für Estrich enthalten in Höhe von 2.748,90€ brutto, die hier angerechnet werden können. **3.509,45 €**

Die Auftragssumme erhöht sich damit um 34.016,63 € auf 121.206,89 € brutto.

#### **Fliesen- und Plattenarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 beschlossen die Fa. Abel GmbH aus 94563 Otzing mit den Gewerk Fliesen-u. Plattenarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 61.563,16 € zu beauftragen.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Der **Nachtrag 01** handelt von zusätzlichen Betonwerksteinarbeiten im flur. Die Arbieten sollten ursprünglich separat ausgeschrieben werde. Nachdem jedoch die Fläche lediglich ca. 40 m<sup>2</sup> beträgt und die Fa. Abel angegeben hat, dass ihr Betrieb für Betonsteinarbeiten eingerichtet ist, wurde hierfür ein Angebot eingeholt. In der Kostenberechnung waren hierfür 14.756,00 € brutto berücksichtigt. **5.991,65 €**

Bei **Nachtrag 02** handelt es sich um eine Epoxidharzabdichtung des Bodens in der Küche und Nebenraum der Küche. I, Zuge der Ausschreibung lagen keine Bodendetails oder Angaben hierfür vor. **5.707,36 €**

Bei **Nachtrag 03** handelt es sich um die Zulage zur Ausführung der Bordüre in den WCs als zweireihige Bordüre. Zum Zeitpunkt der Ausführung war die zweireihige Ausführung nicht ersichtlich. **238,00 €**

Die Auftragssumme erhöht sich damit um 11.937,01 € auf 73.500,17 € brutto.

#### **Fassadenarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.04.2011 beschlossen die Fa. Frahammer Fassadentechnik GmbH & Co. KG aus 86554 Pöttmers mit den Gewerk Fassadenverkleidung mit einer Brutto-Auftragssumme von 176.694,29 € zu beauftragen. Bei

der Beauftragung gab es bereits eine Kostenüberschreitung zur Kostenberechnung in Höhe 59.419,79 € brutto, die im Vergabebeschluss dem Ausschuss begründet wurde. Zum Zeitpunkt der Vergabe ist man in der Bauleitung und Seitens des Architekten davon ausgegangen, dass die Kosten in anderen Gewerken wie z.B. Baumeister kompensiert werden können.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden dann Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Der **Nachtrag 01** behandelt die aus sicherheitsrelevanten Gründen erforderlich gewordene Verankerung der Fassade mittels Injektionstechnik. Diese ist notwendig geworden aufgrund der unzureichenden Tragfähigkeit des vorhandenen Ziegelmauerwerks, wie Zugversuche ergeben haben.

**9.141,70 €**

Bei **Nachtrag 02** handelt es sich um die unterseitige Verkleidung der Dachüberstände auf der Südseite. Diese Leistung ist im Leistungsverzeichnis nicht enthalten und war zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht erkennbar. **13.197,46 €**

Bei **Nachtrag 03** handelt es sich um die Lieferung von Aluwinkeln im Anschluss an die Leibungsplatten der Fassade. Bei der LV Erstellung wurden diese Winkel bedauerlicherweise übersehen. **1.971,59 €**

Die Auftragssumme erhöht sich damit um 24.310,75 € auf 201.005,04 € brutto.

#### Elektroanlage:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 beschlossen die Fa. Romantschak GmbH & Co. KG aus 85411 Hohenkammern mit den Elektroarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 271.974,60 € zu beauftragen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden dann Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch das IB Wieder notwendig:

Der **Nachtrag 01** behandelt die Fluchttürsteuerungen der Türen die zur Straße rausführen um ein unbefugtes Verlassen des Gebäudes durch die Kinder zu verhindern. **5.071,43 €**

Bei **Nachtrag 02** handelt es sich um die Änderung aus der Leuchtenbemusterung. **2.057,98 €**

Der **Nachtrag 03** behandelt zusätzlich nötige Jalousieantriebe in den Gruppenräumen sowie die Änderung der Beleuchtung im Flur EG und des Lichtkanals im Treppenraum, da auf Grund der Leitungsführung hier der Lichtkanal nicht wie geplant ausgeführt werden kann. **11.045,39 €**

Die Auftragssumme erhöht sich damit um 18.174,80 € auf 290.149,40 € brutto.

#### Landschaftsbauarbeiten:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.07.2011 beschlossen die Fa. Majuntke GmbH & Co.KG aus 84041 Mainburg mit den Landschaftsbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 272.792,29 € zu beauftragen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden dann Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch das Büro Prof. K. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH notwendig:

Der **Nachtrag 01** behandelt zusätzliche Oberbodenarbeiten auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse. **2.382,55 €**

Der **Nachtrag 02** behandelt die nötige Änderung der Breite der Fassadenrinne sowie einen zusätzlichen Schacht für die Wasserspielanlage im Garten. **5.344,46 €**

Bei **Nachtrag 03** handelt es sich um die Vergrößerung des Betonfundamentes sowie die Verwendung einer Höheren Betonklasse des Vogelnestbaums, die der Hersteller gefordert hat. **729,83 €**

Bei **Nachtrag 04** handelt es sich um das mehrmalige Umstellen des Bauzauns während der Bauarbeiten sowie um Spannschlösser und Karabinerhaken für die Montage der Sonnensegel, da die Verankerung an den Balkonen erst im Zuge der Bauausführung geklärt werden konnte. Die Leistungen sind im LV nicht enthalten. **3.122,17 €**

Die Auftragssumme erhöht sich damit um 11.579,01 € auf 284.371,30 € brutto.

**Stellungnahme AB Heilmaier zur allgemeinen Kostenentwicklung:**

*„Bei der prognostizierten Kostensteigerung von 4 Mio. € auf 4,5 Mio. € handelt es sich um einen Zuwachs in Höhe von ca. 13,8 % gegenüber der Kostenberechnung aus dem Jahr 2009. In Anbetracht des vorliegenden Zeitraumes zwischen Kostenberechnung 2009 und Kostenfeststellung 2012, sowie unter Berücksichtigung und Wertung des in den beiden vergangenen Jahren massiv einsetzenden, konjunkturell bedingten Preisanstieges befindet sich die Kostensteigerung durchaus noch im derzeit realistischen Streuungskorridor. Die Ausschreibungen fanden hauptsächlich zur Zeit des Konjunkturpakets II statt. Die durch das KP II mitverursachte und über das übliche kalkulierbare Maß hinausgehende Preisentwicklung (Hochpreisphase) ist hinlänglich dokumentiert und war für alle Mitwirkenden zum Zeitpunkt der Kostennennung in dem eingetretenen Ausmaß so nicht vorhersehbar.*

*(Externe Kostenentwicklung vor allem in den haustechnischen Gewerken, allen voran in der Lüftungstechnik! Ähnliches gilt aber auch für einige Hauptgewerke des Hochbaus wie z.B. Gewerk „Dämm- und Fassadenarbeiten“, „Fenster Elemente“, „Metall- und Schlossergewerk (Brandschutzelemente)“ usw.)*

**Einstimmiger Beschluss ( 11:0 ohne Herrn Riedl):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur aktuellen Kostenentwicklung der Maßnahme Kinderhaus zur Kenntnis und stimmt der Kostenfortschreibung sowie den dargelegten Auftragserhöhungen zu.

## **TOP 19 Straßenunterhalt 2012- Ermächtigung zur Ausschreibung der Straßenunterhaltsmaßnahmen**

---

### **I. Sachvortrag:**

Die im Jahr 2012 vorgesehenen Straßenunterhaltsmaßnahmen liegen aufgrund der zahlreichen Frostaufbrüche und des schlechten Straßenzustands an oberster Priorität. An folgenden Straßen und Wegen werden Ausbesserungsarbeiten von bituminösen Trag- und Deckschichten, Bordsteinerneuerungen, Sanierung von Sickeranlagen, Angleichung überstehender Schachtabdeckungen, Austausch vorhandener Schachtdeckeln der Tragfähigkeitsklasse B 25 to im Fahrbahnbereich gegen Klasse D 40 to sowie Sanierung schadhafter Bereiche von Radwegen durchgeführt.

- Gewerbegebiet Hochbrück - Frostaufbrüche
- Wohngebiet Hochbrück - Frostaufbrüche
- Garching Ortsgebiet - Frostaufbrüche
- Zubringer Straße zur A 9 - Frostaufbrüche
- Auweg zwischen Königsbergerstr. und Prof.-Angermair-Ring- Gehbahnsanierung
- Max-Born-Weg – Entwässerung
- Schleißheimer Straße zwischen Heide- und Föhrenweg – Gehbahnsanierung
- Schleißheimer Straße Ortsmitte - Gehbahnsanierung
- B 471 alt - Einmündung Auweg – Radwegeführung
- Voltenauer Straße – Sanierung Einmündungen

Der Straßenunterhalt berücksichtigt den derzeitigen Stand der Planung zum Ausbau des Fernwärmenetzes. In Straßenabschnitten in denen Fernwärmeleitungen vorgesehen sind, wird von einer kompletten Sanierung abgesehen. Gefahrstellen werden jedoch beseitigt.

Die Kostenschätzung der auszuschreibenden Straßenunterhaltsmaßnahmen beträgt 350.000 €. Die Baumaßnahmen sollen zeitnah beschränkt ausgeschrieben werden, so dass ein Baubeginn im Frühjahr 2012 möglich wird, und ein wirtschaftliches Ausschreibungsergebnis erzielt werden kann

Aus Sicht der Verwaltung werden für weitere Straßenunterhaltsmaßnahmen im Jahr 2012 zusätzliche Mittel erforderlich. Für die Haushaltsberatungen wurden demnach Haushaltsmittel in Höhe von 750.000 € eingestellt.

### **Mehrheitlicher Beschluss (10:1 ( Frau Wundrak ; ohne Herrn Riedl)**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den vorstehenden Sachvortrag zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2012 auszuschreiben. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2012 bereitzustellen.

**Frau Wundrak gibt zu Protokoll, das zu viel Mittel bereit gestellt werden.**

## **TOP 20 Einheimischenmodell am Mühlfeldweg 17+19 - Vorstellung der aktuellen Kostensituation mit Darlegung der Kostenerhöhung und Freigabe Auftragserhöhungen**

---

### **I. Sachvortrag:**

Der Stadtrat hat am 20.11.2008 das Projekt Einheimischenmodell am Mühlfeldweg nach dem Entwurf des Architekturbüros Peck & Daam, genehmigt und in der Sitzung am 29.04.2009 die Projektgenehmigung mit Kostenberechnung der Baukosten in Höhe von 4.174.883,06 € brutto erteilt.

Im Zuge der Baumaßnahme sind in der Kostengruppe 300 (Bauwerk) Mehrkosten angefallen, die zu einer Überschreitung der durch die Baugesellschaft München Land kalkulierten Gesamtkosten führen. Dies wurde der Verwaltung erstmalig im August 2011 durch die Baugesellschaft München Land und das Bauleitungsbüro Stilling angezeigt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bauarbeiten bereits bis auf die Mängelbeseitigung abgeschlossen, so dass keine Einsparungen seitens der Verwaltung mehr möglich waren. Die veranschlagten Kosten der Kostengruppe 300 erhöhen sich somit um voraussichtlich 345.000,00 €. Diese Summe wurde bereits um die Mehrkosten in Höhe von ca. 127.000 €, die den ausführenden Firmen angelastet werden bereinigt.

Die Baukosten erhöhen sich dadurch gegenüber der genehmigten Kostenberechnung um voraussichtlich 175.117,00 € auf ca. 4.350.000 € brutto.

Im Haushalt 2008-2011 stehen Mittel in Höhe von:  
KST 2.62600.94000 Baukosten: 3.740.000 €  
KST 2.62600.94900 Baunebenkosten 1.015.000 €  
Gesamtsumme : 4.755.000 €  
zur Verfügung.

### **Stellungnahme der Baugesellschaft München Land:**

*Eine Überprüfung der voraussichtlichen Kostenfeststellung haben wir vorgenommen, soweit dies uns anhand der uns vorliegenden Unterlagen als wirtschaftlicher Baubetreuer möglich ist. Die Überschreitung der kalkulierten Gesamtkosten war für uns erstmals nach Vorlage der Kostenfortschreibung des Bauleitungsbüros Stilling vom 31.07.2011 erkennbar und wurde mit Schreiben vom 01.08.2011 der Stadt Garching mitgeteilt. Weiter fügen wir unsere Zusammenstellung der Kosten der KG 400 bei. Derzeit sind die Schlussrechnungen der Gewerke Elektro und Heizung noch nicht geprüft. Die Kostenanschläge werden nach Auskunft der Fachplaner eingehalten. (Anlage 1)  
Aufgrund der vorgenannten Unterlagen haben wir die voraussichtlichen Gesamtkosten des Bauvorhabens per 05.12.2011 aktualisiert. Es ergibt sich hieraus eine Überschreitung der kalkulierten Kosten in Höhe von € 97.708,--, die aus den Kostenüberschreitungen der KG 300 resultiert. Zu beachten ist, dass mit der Überschreitung der kalkulierten Gesamtkosten keine Rückstellungen für Risikoabsicherung Gewährleistung, wie in der Kalkulation vorgesehen, vorhanden sind.*

### **Stellungnahme des Bauleitungsbüro Stilling zu den Mehrkosten:**

*Die aktuelle Kostensituation bzw. welche Ursachen der Kostenentwicklung zugrunde liegen, können wir wie folgt erläutern.*

#### **1. Baumeisterarbeiten**

*Die erforderlich gewordenen Nachtragsvereinbarungen sind im Wesentlichen auf die Mehrleistungen im Rahmen der Verbau-, Erd- und Bewehrungsarbeiten zurückzuführen. Als Ursache für die Kostensteigerung bei den Verbau- und Erdarbeiten sind zum Einen die Erfordernis, die Feuerwehrezufahrt zu den Nachbargrundstücken aufrecht zu erhalten, und zum andern Maßnahmen zur Sicherung der Baugrubenböschung aufzuführen.*

*Mit Einreichung der Schlussrechnung macht der Ausführende Massenmehrungen zu den LV-Positionen der Titel Wasserhaltungs-, Verbau- und Bewehrungsarbeiten geltend. Die Vorhaltung der Wasserhaltung verlängerte sich um die Schlechtwetterunterbrechung im Winter und die Mehrungen bei den Verbau- und Bewehrungsarbeiten verhalten sich analog der zuvor bei den Nachtragsvereinbarungen aufgeführten Gründe. Da die Schlussrechnung derzeit noch in Prüfung ist, können wir diese Mehrkosten nur unter Vorbehalt angeben.*

#### *2. Zimmer- und Holzbauarbeiten*

*Hierbei handelt es sich ebenfalls um Mehrkosten, die auf Schlechtwettertage zurück zu führen sind. Infolge einer lang andauernden Regenperiode Ende Juli 2010 konnten die Dachdeckerarbeiten nicht unmittelbar nach der Fertigstellung der Zimmerarbeiten fortgesetzt werden.*

#### *3. Dachdecker- und Klempnerarbeiten*

*Die Nachtragsleistungen kamen im Wesentlichen deshalb zustande, da der Ausführende im Bereich der Dachterrassen in mehreren Punkten seine Bedenken zur vorgesehenen Planung bzw. Ausschreibung äußerte. Die vorgeschlagenen Ausführungsvarianten stimmten wir daraufhin nach langem Hin und Her mit dem Architekt und den Herstellern ab und gaben diese unter anderem dem Grunde nach zur Ausführung frei, damit die Gewährleistung gegeben ist.*

#### *4. Fenster- und Fassadenelemente*

*Im Gewerk Fenster- und Fassadenelemente sind für die Farbbeschichtung der Absturzsicherungen an den Französischen Fenstern Mehrkosten entstanden. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung war uns nicht bekannt, dass diese statt feuerverzinkt beschichtet zur Ausführung kommen sollen.*

#### *5. Trockenbauarbeiten*

*Die Nachtragsleistung Brandwände Treppenhäuser im UG wurde erforderlich, da wir die Leistung bei Ausschreibung der Trockenbauarbeiten versehentlich nicht erfassten. Die Entrauchungskanäle der Aufzüge sind während der Ausführung in Trockenbauweise geplant worden. Die weiteren zusätzlichen Leistungen waren zur Ausschreibung entweder nicht bekannt oder konnten als solche nicht erkannt werden.*

#### *6. Stahl- und Metallbauarbeiten*

*Die statische Anforderung an eine Stahlunterkonstruktion bei den Brüstungen an den Maisonettetritten in den Dachgeschossen ergab sich erst im Zuge der Ausführung und konnte daher von uns nicht in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Die äußeren Leibungsverkleidungen an den Fenstern hätten ursprünglich aus HPL- Platten hergestellt werden sollen, weshalb sie im Leistungsverzeichnis nicht enthalten sind. Die Anzahl der Verkleidungen wurde daraufhin auf die der Fenster im 2. Obergeschoss reduziert.*

#### *7. Putzarbeiten, innen*

*Hierbei handelt es sich um zu vergütende Zusatzleistungen, da diese zum Einen im Zuge der Ausschreibung als solche nicht erkennbar waren und zum andern hinsichtlich der Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung dem Grunde nach zu bewilligen waren.*

#### *8. Putzarbeiten, außen*

*Der Ausführende hat bereits bei vorangegangenen Abschlagsrechnungen Massenmehrungen geltend gemacht, die seiner Meinung nach einer VOB- gerechten Abrechnung entsprächen. Die Geltendmachung dieser Mehrmengen ist unseres Erachtens zwar nicht gerechtfertigt, wir möchten die Kosten hierfür jedoch bis zur abschließenden Klärung vormerken.*

#### *9. Tischlerarbeiten*

*Die Balkonbeläge waren als Zusatzleistung zu beauftragen, da wir diese Leistung im Zuge der Ausschreibung versehentlich nicht erfassten. Zudem waren spezielle Schutzbeläge auf den Holzstufen der Maisonettetritten erforderlich, da die Stufen für das Beispachteln früher als erwartet zu setzen waren; siehe hierzu auch Punkt 10. Maler- und Lackierarbeiten.*

#### *10. Maler- und Lackierarbeiten*

*Hierbei handelt es sich vorwiegend um Mehrleistungen, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht erkennbar waren. So mussten die Stufen der Maisonettetritten sowie die Aufkantungen unter den Fassadenelementen im Dachgeschoss aufgespachtelt werden, da die Bauleranzen einzelner Gewerke aufzufangen waren. Zudem sind sämtliche Zargen ein drittes Mal beschichtet worden, nachdem mit dem weißen Lack auf der grauen Grundierung keine ordentliche Deckung erzielt werden konnte.*

*Von der aufgeführten Kostenüberschreitung brachten wir die Vergabegewinne unter Berücksichtigung der Kaufpreisanpassung bereits in Abzug. Die Zusatzleistungen im Rahmen der Kfw 70- Förderung berücksichtigten wir ebenfalls.*

*Abschließend möchten wir erneut auf die in einer außerordentlichen Anzahl eingegangenen Nachtragsangebote eingehen und Ihnen mitteilen, dass ein Großteil der bereits beauftragten Nachträge anderen Firmen als Verursacher von Verzögerungen im Bauablauf, Überschreitung von Bautoleranzen etc. angelastet werden, und daher in der „Zusammenstellung Mehrkosten KG 300“ nicht zu berücksichtigen sind. Zudem verlagerte sich der Ausbau aufgrund der bekannten Verzögerungen um cirka zwei Monate in den Frühling 2011, was wiederum zur Folge hatte, dass die Hälfte der Nachträge erst dieses Jahr einging.*

*Siehe Anlage 2: Zusammenstellung der Mehrkosten KG 300*

Da ein Großteil der Nachträge zur Begründung der Mehrkosten erst Ende Oktober 2011 vom Bauleitungsbüro Stilling übermittelt wurden, konnten nicht alle Auftragserhöhungen gemäß Geschäftsordnung zur Freigabe dem zuständigen Ausschuss vorgelegt werden, zudem wurden die Massenerhöhungen erst bei schlussrechnen dargelegt, dies wird hiermit nachgeholt:

#### **Baumeisterarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2009 beschlossen die **Fa. Steininger GmbH** aus 92431 Neunburg v. Wald mit den Gewerk Baumeisterarbeiten beim Neubau der Eigentumswohnanlage am Mühlfeldweg mit einer Brutto-Auftragssumme von 1.123.237,54 € zu beauftragen.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Nachtrag 1: Kieslieferung an das Bauvorhaben Dreifachsporthalle. Die Kosten in Höhe von 916,30 € brutto werden gesondert über die Haushaltsstelle der Baumaßnahme Dreifachsporthalle abgewickelt. Hierfür wurde eine gesonderte Rechnung gestellt. Daher keine Anrechnung bei den Kosten für die Eigentumswohnanlage.

Das **Nachtragsangebot 02** beinhaltet Mehrmengen von Brüstungsankern inkl. Montageteile und Raster- u. Unterlegsscheiben an der Attika. In der Leistungsbeschreibung wurden versehentlich nur 2 anstatt 7 Stück pro Attika-Fertigteil ausgeschrieben. **16.382,02 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 15.07.2010 / Eingang BBS Stilling: Ende Mai 2010

Das **Nachtragsangebot 03** behandelt die Ausführung der Entrauchungsschächte als Betonfertigteile. Im Zuge der Ausschreibung Putzarbeiten wurde festgestellt, dass die Schächte aufgrund ihres geringen Querschnitts nicht verputzt werden können. Da in Fertigteilbauweise eine malerfertige Oberfläche erzielt werden kann, wurde diese Bauweise in Abstimmung mit dem Statiker festgelegt. Die Kosten verschieben sich aus dem Gewerk Putzarbeiten, innen, da die dort eingespart werden können. **1.024,69 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 27.08.2010 / Eingang BBS Stilling: 22.06.2010

Das **Nachtragsangebot 04** behandelt Kernbohrungen in Stahlbeton. **863,61 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 27.08.2010 / Eingang BBS Stilling: 22.06.2010

Das **Nachtragsangebot 05** behandelt die Mehrkosten für Halfenschrauben, zu den in NA 02 beauftragten Mehrmengen der Brüstungsanker. Diese Kosten sind im NA 02 nicht enthalten gewesen. **3.279,09 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 07.09.2010/ Eingang BBS Stilling: 31.08.2010

Das **Nachtragsangebot 06** umfasst die Mehrkosten für das Liefern und Einbauen von Durchstanzbewehrungen in der Bodenplatte. Die Leistung wurde versehentlich nicht mit ausgeschrieben. **5.829,10 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 08.09.2010/ Eingang BBS Stilling: 14.06.2010

Das **Nachtragsangebot 07** ergänzt das NA 06 um Mehrkosten von Anschluss- sowie weiteren Durstanzbewehrungen. Auch diese wurden nicht ausgeschrieben. **8.464,42 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 08.09.2010/ Eingang BBS Stilling: 24.06.2010

Das **Nachtragsangebot 08** behandelt unterschiedliche Maße bei Fertigteiltreppen, die in der Ausschreibung übersehen wurden, sowie zusätzliche Kantenschutzprofile. **164,65 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 09.09.2010/ Eingang BBS Stilling: 11.03.2010

Das **Nachtragsangebot 09** beinhaltet die zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht bekannten Ausführung des Lichtschachtfensters als Dreh-Kipp-Fenster, sowie die Rückflussverhinderer des Entwässerungsanschlusses der Schächte. Die Lichtschächte müssen zu

Wartungszwecken des Rückflussverhinderers zugänglich sein müssen. **1.506,73 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 15.09.2010/ Eingang BBS Stilling: 31.03.2010

Das **Nachtragsangebot 10** behandelt den Umbau des im Plan auf der versehentlich falschen Seite gezeichneten Kantenschutzprofile der Fertigteiltreppe UG. **956,26 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 22.10.2010/ Eingang BBS Stilling: 05.10.2010

Das **Nachtragsangebot 11** behandelt zusätzliche Fenster in den Betonlichtschächten, die im Zuge der Ausschreibung der Fenster übersehen worden sind. **1.389,02 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 12.05.2011/ Eingang BBS Stilling: 09.11.2010

Das **Nachtragsangebot 12** behandelt zusätzlich notwendig gewordene Verbauarbeiten, da die berechneten Böschungsneigungen von bis zu 50° teilweise nicht standfest waren.

**5.577,51 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 27.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 12.01.2010

Das **Nachtragsangebot 13** behandelt die Verlängerung des Waschmaschinenengerätesockels als Sonderwunsch. Die Kosten hierfür werden/wurden auf die Eigentümer, die den

Sonderwunsch beauftragt haben, durch die BML umgelegt. **594,88 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 27.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 08.07.2011

Bei **Nachtragsangebot 14** handelt es sich um die Ausführung der Bodenbeschichtung der Tiefgarage nicht, wie ausgeschrieben als keilförmiger Übergang, sondern als Dreieckskehle.

Der Ausführende wies darauf hin, dass die keilförmige Ausführung nicht dem Stand der

Technik entspricht und nicht ausreicht. **1.607,45€**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 27.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 17.03.2011

Bei **Nachtragsangebot 15** handelt es sich um die Anbringung von zusätzlichen Bauzaunschellen, da trotz mehrfacher schriftlicher Anmahnung aller Firmen der Bauzaun

nicht geschlossen gehalten wurde. **1.227,37 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 27.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 07.02.2011

Bei **Nachtragsangebot 16** behandelt den erforderlichen Baugrubenverbau an der Süd-Ost-Ecke der Tiefgarage. Die Feuerwehr benötigte in diesem Bereich eine 5 m breite

Aufstellfläche für ein 12 to Fahrzeug als Feuerwehrezufahrt zur Nachbarbebauung.

**28.218,46 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 28.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 12.01.2010

Bei **Nachtragsangebot 17** behandelt das Deponieren von Aushubmaterial. Bei den Aushubarbeiten wurde abweichend zur Bodenklassifizierung in der Baubeschreibung nicht

verwertbares Material (Decklehm, Rotlage) festgestellt, das deponiert werden musste.

**6.916,76 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 28.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 16.06.2010

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 84.002,02 € brutto.

Insgesamt werden bei der Fa. Steininger Mehrkosten von ca. 220.000 € laut Zusammenstellung vom BBS Stilling vorbehaltlich der Prüfung der Schlussrechnung erwartet. Die Differenz zu den o.g. vorliegenden Nachträgen ergibt sich laut Stellungnahme durch das BBS Stilling wie folgt:

*Mit Einreichung der Schlussrechnung macht der Ausführende Massenmehrungen in Höhe von 136.000 € zu den LV- Positionen der Titel Wasserhaltungs-, Verbau- und Bewehrungsarbeiten geltend. Die Vorhaltung der Wasserhaltung verlängerte sich um die Schlechtwetterunterbrechung im Winter und die Mehrungen bei den Verbau- und Bewehrungsarbeiten verhalten sich analog der zuvor bei den Nachtragsvereinbarungen aufgeführten Gründe. Da die Schlussrechnung derzeit noch in Prüfung ist, können wir diese Mehrkosten nur unter Vorbehalt angeben.*

Durch die Nachträge und voraussichtlichen Massenmehrungen erhöht sich die Auftragssumme insgesamt um ca. 220.000 € auf 1.343.239,56 €.

### **Zimmerer- u. Holzbau:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2009 beschlossen die Fa. Patera Holzbau GmbH aus 83666 Waakichen mit den Gewerk Zimmerer- u. Holzbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 29.144,29 € zu beauftragen.

In der Sitzung am 20.07.2010 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen, die Auftragssumme um den Nachtrag 01 in Höhe von 7.109,06 € brutto auf 36.253,35 € brutto zu erhöhen, da eine höhere Dachraumdämmung zur Ausführung kommen musste, um den Standard des kfW-Effizienzhaus 70 zu erfüllen.

Weiterhin wurden folgende Nachträge im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling noch notwendig:

Der **Nachtrag 02** behandelt die durch den Verzug der Fa. Arndt notwendig gewordenen Folienabdeckungen der Wandflächen. Die Kosten hierfür werden dem Ausführenden der Außenelemente angelastet. **1.592,70 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 12.08.2010/ Eingang BBS Stilling: 11.08.2010

Beim **Nachtrag 03** handelt es sich um diverse Arbeiten wie Witterungsschutzmaßnahmen, Anordnungen zur Abdeckung der RWA Schächte durch den SiGeKo, sowie einer in der Ausschreibung nicht berücksichtigten Wandverkleidung der RWA Schächte, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung im Detail noch nicht vorlag. **3.333,43 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 24.08.2010/ Eingang BBS Stilling: 03.08.2010

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 4.926,13 € brutto auf 41.179,48 €.

### **Dachdecker- u. Klempnerarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2009 beschlossen die Fa. Schmidtleitner e.K. aus 94124 Büchlberg mit den Gewerk Dachdecker- u. Klempnerarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 129.470,89 € zu beauftragen. Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Das **Nachtragsangebot 01** behandelt die Ausführung der Dachdeckung mit einem gleichwertigen kostengünstigeren Produkt **-1.012,93 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 12.07.2010/ Eingang BBS Stilling: 17.03.2010

Beim **Nachtragsangebot 02** handelt es sich u.a. um in der Ausschreibung übersehene Traufbleche, die bei der vorgesehenen Metalleindeckung erforderlich sind **1.600,22 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 04.11.2010/ Eingang BBS Stilling: 25.08.2010

Beim **Nachtragsangebot 3** handelt es sich um die allseitige Blechverkleidung der RWA Schächte, die zum Zeitpunkt der Ausschreibung im Detail nicht vorlag **1.638,51 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.01.2011/ Eingang BBS Stilling: 16.09.2010

Das **Nachtragsangebot 4** behandelt die zusätzliche Ausführung einer Unterstützungslatte in den Bereichen von Gratzuschnitten, da der Ausführende hier Bedenken hatte, dass die Blechbahnen sich hier mit der Zeit durchbiegen könnten. **278,91 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 25.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 14.03.2011

Das **Nachtragsangebot 5** behandelt die Montage von Folienverbundblechen an Übergängen von horizontaler Abdichtung an Hochzügen, die laut Hersteller erforderlich sind. **6.559,04€**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 21.10.2010

Beim **Nachtragsangebot 6** handelt es sich um die Ausführung des Unterbaus der Attikaabdeckung als Holzkonstruktion statt Trapezbleche (hier wurden Bedenken durch den Ausführenden angemeldet), sowie um Mehraufwendungen für das Einpassen der Attikaabdeckung zwischen den zum Zeitpunkt der Ausführung bereits montierten Geländerstützen. Diese Abhängigkeit war zur Zeitpunkt der Ausschreibung nicht klar. **8.612,36 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.01.2011/ Eingang BBS Stilling: 16.02.2011

Das **Nachtragsangebot 7** behandelt die Lieferung und Montage der Kontrollschächte zu den Attikagullys. Im Leistungsverzeichnis sind die Attikagullys einschließlich aller Zubehörteile beschrieben, d.h. es wurde davon ausgegangen, dass die Kontrollschächte Bestandteile der Gullys sind. Im Zuge der Ausführung wies der Ausführende jedoch darauf hin, dass der Terrassenbausatz kein Zubehörteil wäre uns separat hätte ausgeschrieben werden müssen. Die Leistung ist daher dem Grunde nach anzuerkennen. **1.199,52 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 23.05.2011

Das **Nachtragsangebot 8** behandelt das Einbringen einer Trenn- und Schutzlage im Dachterrassenaufbau zwischen Splittbett und Trenn- und Schutzlage auf Empfehlung des Ausführenden. **712,22€**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 29.03.2011

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 19.587,85 € brutto auf 149.058,74€.

#### **Außenelemente in Kunststoff:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2009 beschlossen, die Fa. Arndt Fenstertechnik GmbH & Co. KG. aus 95185 Gattendorf mit den Gewerk Außenelemente in Kunststoff (Fenster) mit einer Brutto-Auftragssumme von 142.945,18 € zu beauftragen.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Das **Nachtragsangebot 1+ 2** behandelt die Ausführung der Sonnenschutz-Raffstores im Dachgeschoss mit einer Motorsteuerung als Sonderwunsch. Die Kosten hierfür werden/wurden auf die Eigentümer, die den Sonderwunsch beauftragt haben, durch die BML umgelegt. **NA 01 5.364,52 € / NA 02 699,72 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 04.04.2011/ Eingang BBS Stilling: 31.05.2011

Beim **Nachtragsangebot 03** handelt es sich um die Farbbeschichtung der Absturzsicherung. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung war nicht klar, dass die

Absturzsicherungen farbzubeschichten sind. Es wurde lediglich eine feuerverzinkte Ausführung ausgeschrieben. **3.775,63 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung 24.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 10.05.2011

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 9.839,87 € brutto auf 152.785,05€.

#### **Trockenbau:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 beschlossen, die Fa. AST Sommer GmbH aus 83475 Kirchdorf mit den Gewerk Trockenbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 73.745,35 € zu beauftragen. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden folgende Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Der **Nachtrag 01** behandelt die Brandwände in der Tiefgarage. Im Zuge der Ausschreibung wurden diese nicht erfasst. **3.145,60 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 04.03.2011/ Eingang BBS Stilling: 27.01.2011

Beim **Nachtrag 02** handelt es sich um die Entrauchungskanäle der Aufzüge. Diese waren in der zur Ausschreibung zugrunde gelegenen Planung nicht enthalten. **1.819,43 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 11.04.2011/ Eingang BBS Stilling: 22.06.2010

Beim **Nachtrag 03** handelt es sich um das Liefern und Montieren der Rasterdecken. Diese wurden versehentlich in der Ausschreibung nicht erfasst. **1.125,42 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 25.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 02.08.2011

Der **Nachtrag 04** behandelt die Zulage zu den Gipskarton-Ständerwänden. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung lagen die Detailangaben noch nicht vor. Dies wurde erst im Zuge der Ausführung angegeben. **2.955,13 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 14.03.2011

Beim **Nachtrag 05** handelt es sich um die Verkleidung der bauseitigen statisch erforderlichen Verkleidung der Vierkantrohre im Bereich Brüstung DG/Maisonettetreppen, sowie um die Revisionsklappen der Heizungsunterverteilung. Im Zuge der Ausschreibung wurde davon ausgegangen, dass die Brüstungskonstruktion über eine Trennwandposition mit Zulage abgerechnet werden kann. Die sich ergebene Detailausführung mit der bauseitigen Vierkantrohrkonstruktion lässt eine Abrechnung über die Hauptposition jedoch nicht zu. Die zusätzlichen Leistungen sind dem Grunde nach gerechtfertigt. Die erforderliche Abmessung der Revisionsklappen waren zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht bekannt und stellt eine Sondergröße dar. **10.739,69 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 07.12.2010

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 19.785,27 € brutto auf 93.530,62 €.

#### **Metall- u. Schlosserarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 beschlossen die Fa. Metallbau & Schlosserei Koch GbR aus 91522 Ansbach mit dem Los 1+ 2 des Gewerks Metall-u. Schlosserarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 157.741,52 € zu beauftragen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden folgende Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Der **Nachtrag 01** behandelt die Pfosten der Treppen im DG. Die Leistung umfasst das Verstärken der Trockenbau-Brüstungen an den Maisonettetreppen. Die Standsicherheit der Brüstungen wäre bei Ausführung einer herkömmlichen Unterkonstruktion nicht sichergestellt. Nachdem der Ausführende hierzu Bedenken geäußert hat, sind die Verstärkungen nachträglich zur Ausführung angeordnet worden. **4.379,20 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 14.09.2010/ Eingang BBS Stilling: 20.07.2010

Beim **Nachtrag 02** handelt es sich um die Leibungsbleche der Bad- u. WC Fenster. Diese wurden bei der Ausschreibung versehentlich nicht berücksichtigt. **11.632,25 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 16.08.2011/ Eingang BBS Stilling: 17.02.2011

Der **Nachtrag 03** behandelt zum einen die Abdeckrosetten der Attikableche, zum anderen die Traufverkleidung. Die Abdeckrosetten waren dem Gewerk Dachdeckerarbeiten zugeordnet. Nachdem jedoch der Dachdecker hierzu Bedenken äußerte, wurde die Leistung dem Gewerk Metallbau zugewiesen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind dem Ausführenden der Dachdecker- u. Klempnerarbeiten anzulasten, da seine Bedenken durch die Bauleitung und den Architekten nicht geteilt werden.

Die Traufverblechung wurde dem Gewerk Metallbauarbeiten zugeordnet, jedoch versehentlich in der Ausschreibung nicht berücksichtigt **13.656,08 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 28.09.2011/ Eingang BBS Stilling: 29.07.2011

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 29.667,53 € brutto auf 93.530,62 €.

Laut Zusammenstellung der Mehrkosten durch das BBS Stilling, vorbehaltlich der Prüfung der Schlussrechnung, ergibt sich im Gewerk Metallbau jedoch eine Verringerung der Mehrkosten auf ca. 16.000 € brutto zur Auftragssumme.

#### **Außenputzarbeiten:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.07.2010 beschlossen die **Fa. Yazar! GmbH** aus 85748 Garching mit den Arbeiten Außenputz beim Neubau der Eigentumswohnanlage am Mühlfeldweg mit einer Brutto-Auftragssumme von 109.793,27 € zu beauftragen.

Folgende Nachträge wurden im Zuge der Umsetzung der Maßnahme gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Das **Nachtragsangebot 1** behandelt das ersatzweise Liefern und Montieren von Fensterblechen, die ursprünglich im Auftrag der Fensterbaufirma, Fa. Arndt, enthalten waren. Nachdem die Fa. Arndt trotz mehrfacher Aufforderung die Bleche zu montieren, diese nicht montierte, wurde ihr von Seiten der Stadt Garching der Auftrag mit Schreiben vom 14.09.2010 hierfür entzogen. Dadurch wurde eine Ersatzmaßnahme notwendig. Die Mehrkosten werden der Fa. Arndt angelastet. **7.203,70 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 20.10.2010/ Eingang BBS Stilling: 13.09.2010

Das **Nachtragsangebot 2** steht im Zusammenhang mit der Verzögerung der Außenputzarbeiten durch die Fensterbaufirma. Nachdem der Außenputz im Jahr 2010 nicht mehr aufgezogen werden konnte, bildeten sich auf Grund der Durchfeuchtung des Außenmauerwerks an der Oberfläche Algen und Pilze. Dadurch musste das Außenmauerwerk vor Auftrag des Außenputzes desinfiziert werden. Die Kosten hierfür werden der Fensterbaufirma angelastet. **2.231,25 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 04.05.2011/ Eingang BBS Stilling: 20.04.2011

Das **Nachtragsangebot 3** steht im Zusammenhang mit dem Wasserschaden an Haus 1, Ostfassade, 2. Obergeschoss. Der Wasserschaden entstand durch die defekten Gullys auf der Dachterrasse Wohnung 7 und 8. Dadurch musste das Wärmedämmverbundsystem instandgesetzt werden. Die Kosten hierfür werden dem Ausführenden der Dachdecker- u. Klempnerarbeiten angelastet. **1.416,10 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 22.08.2011/ Eingang BBS Stilling: 13.07.2011

Das **Nachtragsangebot 4** beinhaltet Mehrmengen, die beim Aufbringen des Grundputzes auf den Fassaden Haus 1 und 2 entstanden sind. Da der Ausführende der Baumeisterarbeiten die zulässigen Bautoleranzen bei der Herstellung des Außenmauerwerks überschritten hat, mussten zum Ausgleich Mehrmengen an Leicht- und

Unterputz aufgebracht werden. Die Kosten hierfür sind dem Ausführenden der  
Baumeisterarbeiten anzulasten. **6.979,35 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 26.09.2011/ Eingang BBS Stilling: 19.04.2011

Bei **Nachtragsangebot 5** handelt es sich um zusätzlich notwendige zur Anpassung der  
Gitterrostabdeckungen der Kunststofflichtschächte, da diese sonst mit den Fensterblechen  
kollidieren. **462,91 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 28.09.2011/ Eingang BBS Stilling: 26.09.2011

**Nachtragsangebot 6** handelt es sich um Ausbesserungsarbeiten des Außenputzes, da  
dieser im Zuge der Montage der Schiebeläden und Montage der Absturzsicherungen durch  
die jeweils ausführende Firma beschädigt wurde. Die Kosten hierfür werden den jeweiligen  
Verursachern angelastet. **1.620,19 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 28.09.2011/ Eingang BBS Stilling: 26.09.2011

Das **Nachtragsangebot 7** steht im Zusammenhang mit der Verzögerung der  
Außenputzarbeiten durch den verspäteten Einbau der Fensterelemente sowie die im  
Nachtrag 4 behandelten Mehrstärken im Unterputz. Nachdem die Fenster- und  
Fassadenelemente nicht rechtzeitig montiert wurden und deswegen der Außenputz vor der  
Schlechtwetterperiode nicht mehr aufgetragen werden konnte, war das Mauerwerk  
durchfeuchtet. Hinsichtlich der hierzu geäußerten Bedenken seitens des Ausführenden  
empfahl der Ziegelhersteller auf der Süd- und Westfassade einen Armierungsputz mit  
Gewebeeinlage aufzubringen. Mit Beginn der Außenputzarbeiten wurden zudem festgestellt,  
dass auf Grund des unebene Mauerwerks Mehrstärken von Leicht- u. Unterputz  
aufzubringen sind (Nachtrag 4). Infolgedessen mussten wiederum der Auftrag der  
Gewebspachtelung um die Nord- und Ostfassaden erweitert werden. Die hierfür  
anfallenden Kosten sind somit je zur Hälfte dem Ausführenden der Fenster- u.  
Fassadenelemente, Fa. Arndt, und dem Ausführenden der Baumeisterarbeiten, Fa.  
Steininger, anzulasten. **11.245,50 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 24.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 11.05.2011

**Nachtragsangebot 8** beinhaltet eine stärker Dämmschichtdicke des  
Wärmedämmverbundsystems im Bereich der Stahlbetonstürze und –decken. Im Zuge der  
Ausschreibung wurde vom Büro BBS Stilling übersehen, dass in den Bereichen der  
Stahlbetonstürze und –decken statt der 6 Zentimeter dick ausgeschriebenen Dämmschicht eine  
mit 12 Zentimetern Stärke zur Ausführung kommt. **4.096,58 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 24.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 06.06.2011

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 35.255,58 € brutto auf 145.048,85 €.

### **Schreinerarbeiten:**

In der Sitzung am 29.06.2010 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen  
die Fa. **Schreinerei Schmerbeck aus 84184 Tiefenbach** mit den Gewerk Schreinerarbeiten  
mit einer Brutto-Auftragssumme von 83.799,80 € zu beauftragen.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden folgende Nachträge gemäß Stellungnahme  
und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling  
notwendig:

Beim **Nachtrag 01** handelt es sich um die Balkonbeläge. Diese hätten in der Ausschreibung  
Zimmererarbeiten berücksichtigt werden müssen, jedoch lag zum Zeitpunkt der  
Ausschreibung die relevante Detailplanung nur als Vorabzug ohne Balkonbeläge vor.  
Nachdem die Planung vorlag wurde das Angebot bei der Fa. Schmerbeck eingeholt.  
**7.779,98 €**

Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 02.08.2011/ Eingang BBS Stilling: 20.05.2011

Beim **Nachtrag 02** handelt es sich die nachträgliche Verkleidung der Heizverteiler. Diese wurden vom HLS Projektanten als Unterputzkästen ausgeschrieben, müssen in den EG Wohnungen auf Grund der Lage im Abstellraum zusätzlich verkleidet werden. **426,38 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 25.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 18.07.2011

Der **Nachtrag 03** behandelt das Schützen der Holz-Trittstufen. Die Trittstufen mussten früher als vorgesehen aufgeklebt werden, da die Setzstufen noch flächenbündig anzuspachteln waren. Eine konventionelle Abdeckung der Holzstufen wäre bei dem regen Baustellenbetrieb nicht ausreichend gewesen. Deshalb wurde ein nicht verrutschbarer Hartfaserplattenbelag von der Bauleitung angeordnet **1.079,93 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 24.10.2011/ Eingang BBS Stilling: 24.05.2011

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 9.286,29 € brutto auf 93.086,09 €.

#### **Malerarbeiten:**

In der Sitzung am 11.11.2010 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschlossen die Fa. **Malerwerkstätten H. Schmid GmbH & Co. KG aus 04275 Leipzig** mit den Gewerk Malerarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 53.484,11 € zu beauftragen.  
Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wurden folgende Nachträge gemäß Stellungnahme und Begründung der Kostensteigerung bei diesem Gewerk durch die Bauleitung BBS Stilling notwendig:

Beim **Nachtrag 01** handelt sich um diverse zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. das Spachteln der Aufkantung Fassade, was auf Grund der Bautoleranzen nötig wurde, den Brandschutzanstrich der Stützen im DG, welcher auf Grund der größeren Ausladung der Fenster nötig wurde, sowie das Spachteln der Setzstufen der Maisonettetreppe, was in der Ausschreibung nicht erkannt wurde **6.765,47 €**  
Eingang Nachtrag bei der Verwaltung: 11.08.2011/ Eingang BBS Stilling: 17.06.2011

Der **Nachtrag 02** behandelt das zusätzliche Schlussbeschichten der Türzargen. Die ausgeschriebene Zwischen- und Schlussbeschichtung der Türzargen hat nicht die erforderliche Deckkraft erbracht, so dass sämtliche Türen nochmal Schlussbeschichtet werden mussten **1.428,00 €**

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 8.193,47 € brutto auf 61.677,58 €.

#### **Einstimmiger Beschluss (11:0 ohne Herrn Riedl)**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur aktuellen Kostenentwicklung beim Neubau der Eigentumswohnanlage am Mühlfeldweg zur Kenntnis und beschließt einstimmig:

1. die Auftragssumme für die Baumeisterarbeiten durch die Fa. Steininger GmbH auf die Brutto-Auftragssumme von 1.343.239,56 € zu erhöhen.
2. die Auftragssumme für die Zimmerer- u. Holzbauarbeiten durch die Fa. Patera Holzbau GmbH auf die Brutto-Auftragssumme von 41.179,48 € zu erhöhen.
3. die Auftragssumme für die Klempner- u. Dachdeckungsarbeiten durch die Fa. Schmidleitner e.K. auf die Brutto-Auftragssumme von 149.058,74 € zu erhöhen.
4. die Auftragssumme für das Gewerk Außenlemente in Kunststoff durch die Fa. Arndt Fenstertechnik GmbH auf die Brutto-Auftragssumme von 152.785,05 € zu erhöhen
5. die Auftragssumme für die Trockenbauarbeiten durch die Fa. AST Sommer GmbH auf die Brutto-Auftragssumme von 93.530,62 € zu erhöhen
6. die Auftragssumme für die Stahl- u. Metallbauarbeiten durch die Fa. Koch GbR auf die Brutto-Auftragssumme von 93.530,62 € zu erhöhen.

7. die Auftragssumme für die Außenputzarbeiten durch die Fa. Yazar GmbH auf die Brutto-Auftragssumme von 145.048,85 € zu erhöhen
8. die Auftragssumme für die Schreinerarbeiten durch die Fa. Schmerbeck auf die Brutto-Auftragssumme von 93.086,09 € zu erhöhen
9. die Auftragssumme für die Malerarbeiten durch die Fa. H. Schmid GmbH & Co. KG auf die Brutto-Auftragssumme von 61.677,58 € zu erhöhen.

## **TOP 21 Vergabe von Sanierungsarbeiten 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 Beheizungsart getroffen.

Ebenso wurde im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 05.07.2011 bereits die Vergabe der Planungsleistungen beschlossen.

Die im Beschluss vom 10.05.2011 unter Punkt 1 fixierte Ausführungsvariante Wärmepumpe konnte nach drei nicht erfolgreichen Grundwasserbohrungen nicht umgesetzt werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsbüro beauftragt eine entsprechende Umplanung auf im Beschlussantrag unter Punkt 2 fixierte Variante 5 Pelletsheizung vor zu nehmen.

Die zur Submission am 02.12.2011 eingereichten Angebotsunterlagen wurden durch das beauftragte Planungsbüro SL Ingenieure geprüft und ein entsprechender Preisspiegel im Anhang erarbeitet.

Für die Arbeiten an der Lüftungstechnik wurde Fa. Caliqua-Bormann 80807 München mit einer Angebotssumme von 67.533,36 € ermittelt.

Für die Arbeiten an der Heizungs- und Sanitärtechnik wurde Fa. Florian Häusler 81929 München mit einer Angebotssumme von 173.831,81 € ermittelt.

Für die Maßnahme sind auf der Haushaltsstelle 2.5600.94000 ausreichend Haushaltsmittel vorhanden.

### **Einstimmiger Beschluss ( 11:0 ohne Herrn Riedl):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Erste Bürgermeisterin zu ermächtigen, die Firmen Caliqua-Bormann GmbH & Co. KG und Florian Häusler GmbH mit der Ausführung der Arbeiten gemäß den geprüften Ausschreibungsangeboten zu beauftragen.

**TOP 22 Mitteilungen aus der Verwaltung;**

---

Herr Kirmayer stellte die Verkehrsmäßiger Situationsbericht zu den Bauarbeiten beim WHG mit einer Folie vor.

**TOP 23 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 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:

**10.01.2012**