UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING.

# PROTOKOLL ÜBER DIE 59. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 04.12.2012

| | |
|---|---|
| SITZUNGSTERMIN: | Dienstag, 04.12.2012 |
| SITZUNGSBEGINN: | 19:30 Uhr |
| SITZUNGSENDE: | 21:05 Uhr |
| ORT, RAUM: | Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3 |

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

VORSITZENDE: Hannelore Gabor, Erste Bürgermeisterin

| **Mitglieder des Ausschusses:** | **anwesend** | **entschuldigt** | **unentsch.** | **Bemerkung** |
|---|---|---|---|---|
| Dr. Dietmar Gruchmann | x | | | |
| Dr. Joachim Krause | x | | | |
| Sylvia Schmidt | x | | | |
| | | | | |
| Albert Biersack | x | | | |
| Manfred Kick | x | | | |
| Wolfgang Neuhauser | x | | | |
| | | | | |
| Josef Euringer | x | | | |
| Alfons Kraft | x | | | |
| | | | | |
| Harald Grünwald | x | | | |
| Peter Riedl | x | | | |
| | | | | |
| Ingrid Wundrak | x | | | |

| | |
|---|---|
| Von der Verwaltung sind anwesend: | - BgmBüro:<br>- GB I: Fr. Eberl<br>- GB II: Hr. Zettl, Hr. Balzer, Hr. Marquart<br>- GB III: |
| Von der Presse sind anwesend: | - MM: Herr Bauer<br>- SZ: Frau Alwardt |
| Weitere Anwesende: | - zu TOP 2: Hr. Siegel / Ingenieurbüro Siegel<br>- zu TOP 3 : Hr. Kipp / team red Deutschland GmbH |

| | |
|---|---|
| Bgmin. Hannelore Gabor<br>Vorsitzende | Oliver Balzer<br>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 Auswahl der Moderatorin und der Teilnehmer des Workshops für die Vorbereitungen zur Planung des neuen Ortsparks in Garching

2 Energiekataster Garching; Vorstellung der Ergebnisse und Beratung über das weitere Vorgehen

3 Betriebliches Mobilitätsmanagement in der Stadt Garching - Ergebnisse der Unternehmens- und Studentenbefragung

4 Gemeinde Eching - Bebauungsplan Nr. 69 "Dietersheim Südwest - Johannifeld"; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

5 Bauantrag der General Electric Global Research zur temporären Errichtung von Bürocontainern auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 50, Gem. Garching.

6 Bebauungsplan Nr. 111 "Alter Ortskern", 1. Änderung; Empfehlung für Aufstellungsbeschluss und weiteres Vorgehen

7 Ortsdurchfahrt B11, Festlegung von Qualitätsmerkmalen bei der Gehweggestaltung im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen

8 Bauantrag von Herrn Murat Horataci auf Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Pf.-Stain-Str. 14, Gem. Garching.

9 Rückbau der B 471 alt auf der Ostseite der B 11; Vorstellung und Freigabe der Ausführungsplanung

10 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-Konstruktion, Fa. Vilsmeier

11 Straßenunterhalt 2013 - Ermächtigung zur Ausschreibung der Straßenunterhaltsmaßnahmen

12 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Fassade, Fa. Frahammer

13 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Trockenbau, Fa. Mirz

14 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Baumeisterarbeiten, Fa. Hosp & Kögl

15 Formlose Voranfrage von Herrn Jan Felsen zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses durch Errichtung einer weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück Mitterweg 11, Gem. Garching.

16 Mitteilungen aus der Verwaltung

17 Sonstiges; Anträge und Anfragen

**PROTOKOLL:**

ÖFFENTLICHER TEIL:

## TOP 1 Auswahl der Moderatorin und der Teilnehmer des Workshops für die Vorbereitungen zur Planung des neuen Ortsparks in Garching

Der TOP wird zurückgestellt und an die Haushaltsberatung verwiesen.

## TOP 2 Energiekataster Garching; Vorstellung der Ergebnisse und Beratung über das weitere Vorgehen

### I. SACHVORTRAG:

Im Rahmen des Garchinger Klimaschutzkonzepts bzw. des daraus abgeleiteten Aktionsplans wurde als ein weiteres Projekt der Aufbau eines Garchinger Energiekatasters beschlossen.

Dieses Energiekataster soll dazu dienen, die Energieverbräuche in der Stadt Garching hinsichtlich Bauart und Beschaffenheit (Sanierungsbedarf) sowie ihrer Potenziale für den Einsatz Erneuerbarer Energien detailliert transparent zu machen, um daraus eine solide Datenbasis für wirksame Ansatzpunkte für eine quartiersbezogene Sanierungsstrategie zu erhalten.

Damit gewinnen die Stadt, die Eigentümer, die Berater und die potentiellen Dienstleister eine kalkulierbare Handlungsgrundlage für eine strategische Sanierungsberatung. Ferner lassen sich aus den Daten wirtschaftlich sinnvolle Einsatzmöglichkeiten für Fernwärmenetze und andere Energieversorgungslösungen, z.B. der Einsatz Erneuerbarer Energien, ermitteln.

Die Stadt Garching beauftragte am 26.08.2011 das Garchinger Ingenieurbüro Ralf Siegel, zunächst für die Ortsteile Garching, Hochbrück und Dirnismaning eine entsprechende Energiedatenerhebung vorzunehmen. Am 29.02.2012 folgte dann der Auftrag für die quartiersbezogene Datenerhebung für das Hochschul- und Forschungsgelände.

Nun liegen die Ergebnisse dieser Datenerhebung komplett vor. Das Ingenieurbüro Siegel wird diese Ergebnisse dem Ausschuss vorstellen und als Konsequenz aus den Ergebnissen auch Handlungsstrategien für quartiersbezogene Energieversorgungslösungen aufzeigen.

### II. KENNTNISNAHME (12):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz nimmt die Ausführungen zum Garchinger Energiekataster zur Kenntnis.

## TOP 3 Betriebliches Mobilitätsmanagement in der Stadt Garching - Ergebnisse der Unternehmens- und Studentenbefragung

**I. SACHVORTRAG:**

### 1. Einführung

Die Stadt Garching hat im Rahmen ihres integrierten Klimaschutzkonzepts für den Themenbereich „Mobilität und Verkehr" eine „Studie zum Mobilitätsverhalten" beschlossen. Ziel dieser Studie ist es, die Erreichbarkeit der Unternehmen und der Hochschulinstitute zu sichern oder sogar zu verbessern und gleichzeitig den Verkehr nachhaltiger zu gestalten. Durch optimierte Mobilitätsangebote und Kommunikationsmaßnahmen sollen mehr Arbeitnehmer und Studierende zur Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß) und zur Bildung von Fahrgemeinschaften motiviert werden.
Dabei sollen auch die Studenten der Institute am Hochschul- und Forschungsgelände Garching einbezogen werden, da diese nicht unerheblich zum Verkehrsaufkommen in Garching beitragen. Die Mitarbeiter der Institute waren in die Befragung der Arbeitgeber in Garching integriert.

Als Planungsgrundlage für zukünftige Maßnahmen wurden die Mitarbeiter von Unternehmen und die Studierenden zu ihrem aktuellen Mobilitätsverhalten und möglichen Verbesserungsvorschlägen befragt. Darin enthalten waren zum Beispiel Fragen zur aktuellen Verkehrsmittelwahl, zur Motivation für die Nutzung eines bestimmten Verkehrsmittels und zum Wohnstandort und zu einigen anderen Punkten des Mobilitätsverhaltens.
Ergänzend gab es noch einen Fragebogen für die Unternehmensmanager, in dem allgemeine Angaben zum Unternehmen wie Standort, Voraussetzungen für die Mobilität mit verschiedenen Verkehrsmitteln, Angaben zu Dienstreisen und Fuhrpark abgefragt wurden.

### 2. Datengrundlage

#### 2.1 Rahmendaten der Mitarbeiterbefragung

Die Befragung der Mitarbeiter fand überwiegend in der Zeit von November bis Dezember 2011 statt. Es beteiligten sich insgesamt 1761 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 40 Garchinger Unternehmen und Einrichtungen (23 Gewerbebetriebe, 9 Institute und Forschungseinrichtungen, 6 öffentliche Einrichtungen der Stadt Garching). Ein Drittel der Fragebögen wurden auf Papier und zwei Drittel online ausgefüllt. Im Anhang 1 ist der zugrundeliegende Fragebogen für die Mitarbeiterbefragung und die Unternehmensbefragung finden.

Der Altersdurchschnitt der Befragten liegt bei gut 38 Jahren. 63 Prozent der Beschäftigten sind Männer, 37 Prozent Frauen.
Die durchschnittliche Entfernung zum Arbeitsort beträgt 23,5 km. 39 Prozent der befragten Beschäftigten wohnen in München, darunter auffallend viele in den Stadtteilen Milbertshofen und Schwabing. Der zweite wichtige Wohnstandort ist Garching mit gut 15 Prozent. Alle anderen Arbeitnehmer verteilen sich auf die Kommunen der Region, insbesondere auf die Gemein-den Unterschleißheim, Eching, Freising und Neufahrn.
Die große Mehrheit der Beschäftigten, nämlich mehr als 80 Prozent, arbeitet zu den üblichen Arbeitszeiten, davon mehr als zwei Drittel mit und etwa 15 Prozent ohne Gleitzeit. Knapp sechs Prozent sind in Wechselschicht oder in versetzten Tagesschichten beschäftigt. In Teilzeit, also einzelne Tage oder halbtags, arbeiten gut elf Prozent.

#### 2.2 Rahmendaten der Studierendenbefragung

Die Befragung der Studierenden fand im Zeitraum von Dezember 2011 bis März 2012 statt. Es beteiligten sich insgesamt 2.534 Personen. Die Studie wurde online durchgeführt. Durch die große Zahl von Teilnehmern ist eine sehr gute Datenbasis für die Auswertungen gegeben. Im Anhang 2 ist der zugrundeliegende Fragebogen für die Studierendenbefragung zu finden.

Der Altersdurchschnitt der Befragten liegt bei gut 22 Jahren, die Jüngsten sind 17, der Älteste 35 Jahre alt. Fast 80 Prozent der Studierenden sind Männer, gut 20 Prozent Frauen.
Die durchschnittliche Entfernung zur TU München in Garching beträgt knapp 20 km. 54 Prozent der befragten Studenten wohnen in München, darunter auffallend viele in der Studentenstadt, in Fröttmaning sowie in Sendling. Der zweite wichtige Wohnstandort ist Garching mit knapp zehn Prozent. Alle anderen Studierenden verteilen sich auf die Kommunen der Region, insbesondere auf die Gemeinden Eching, Neufahrn und Unterföhring.

Die Zusammenfassungen der jeweiligen Befragungen liegen dieser Beschlussvorlage als Anhänge 3 und 4 bei. Die ausführlichen Berichte über die Befragungen werden dem Protokoll dieser Beschlussvorlage angefügt und sind Gegenstand dieses Beschlusses.

## 3. Nächste Schritte

### 3.1 Garchinger Unternehmen

Auch wenn die Unternehmen in Garching insgesamt gut erreichbar sind, gibt es punktuell noch Verbesserungsmöglichkeiten. Aus Sicht des Klimaschutzes ist bei den Berufspendlern der Anteil des Motorisierten Individualverkehrs deutlich zu hoch.
Der nächste Schritt sollte sein, die wesentlichen Ergebnisse der Befragung zu kommunizieren, zum Beispiel per e-Mail an die befragten Unternehmen, über das Internet oder bei geeigneten Veranstaltungen, bei denen Vertreter der Unternehmen anwesend sind. Die Unternehmen bekommen damit den Eindruck, dass mit ihrem Beiträgen zu der Befragung tatsächlich etwas passiert und sie in die weitere Planung einbezogen werden.

Die Empfehlungen aus dem Gutachten müssen für eine schrittweise Umsetzung priorisiert werden. Die wesentlichen Handlungsfelder sind:
- Verbesserungen im Fuß- und Radverkehr, sowie Information und Kommunikation zum Thema Radverkehr
- Förderung von Fahrgemeinschaften (Vermittlungsplattform und Marketingmaßnahmen)
- Optimierung des ÖPNV – Angebotes und Informationskampagne für die Mitarbeiter
- Maßnahmen im Bereich Autoverkehr / Parken
- Fuhrparkmanagement, Alternative Kraftstoffe und Spritspartrainings
- Gemeinsame Informations- und Marketingmaßnahmen zur Mobilität
- Kooperation und ggf. gemeinsame Maßnahmen mit den Mitarbeitern am Hochschul-Campus.

Es wird empfohlen relativ bald erste (auch kleine) Maßnahmen auf den Weg zu bringen, um allen Akteuren das Signal zu geben, dass nach dem Konzept auch tatsächlich etwas passiert.

### 3.2 Studierende am Campus

Aus der Befragung der Studierenden lassen sich einige Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität ableiten. In den meisten Fällen hat die Stadt Garching allerdings keinen direkten Einfluss auf die Situation. Daher sollten die Ergebnisse der Befragung zunächst den Akteuren am Hochschulcampus vorgestellt werden, zum Beispiel:
- Hochschulleitungen / Institutsleitungen
- Standortverwaltung
- Studentenvertretungen

Auch an die Studenten sollten Ergebnisse kommuniziert werden, damit diese nicht das Gefühl haben umsonst an der Befragung teilgenommen zu haben.

Bei den Gesprächen können Kooperationsvereinbarungen getroffen werden, um gemeinsam Maßnahmen umzusetzen und ggf. gestärkt in Gespräche mit weiteren Akteuren (MVG, LH München etc.) zu gehen. Konkrete Handlungsfelder für Kooperationen sind zum Beispiel:
- Verbesserungen im Fuß- und Radverkehr (Verbindungen zwischen Ort und Campus, Begegnungszone)
- Förderung von Fahrgemeinschaften (Gemeinsame Vermittlungsplattform und Marketingmaßnahmen)

- Gespräche mit den ÖPNV - Verantwortlichen, insbesondere bezüglich U-Bahn-Taktung und Studententicket
- Gemeinsame Informations- und Marketingmaßnahmen zur Mobilität

Herr Tobias Kipp von „team red Deutschland GmbH", de mit der Studie zum Mobilitätsverhalten in Garching beauftragt war, stellte die Ergebnisse dieser Befragungen bereits in der Stadtratssitzung am 26.07.2012 vor. Eine Entscheidung über die nächsten Schritte wurde jedoch nicht getroffen, sondern an den dafür zuständigen Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz verwiesen. Aus terminlichen Gründen kann dieser Termin nun erst in der Sitzung am 04.12.2012 wahrgenommen werden.

Als „nächsten Schritt" wurden aber bereits die an der Befragung mitwirkenden Unternehmen sowie Forschungseinrichtungen und Studentenvertreter zu zwei getrennten Workshops eingeladen, die am 05.12. (Campus) und 12.12.2012 (Unternehmen) im Rathaus Garching stattfinden werden.

**II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, als Konsequenz aus dem dargelegten Mobilitätsverhalten die im Vortrag als „nächste Schritte" bezeichneten Handlungsempfehlungen in die Wege zu leiten und unter der Maßgabe der dafür zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel umzusetzen.

## TOP 4 Gemeinde Eching - Bebauungsplan Nr. 69 "Dietersheim Südwest - Johannifeld"; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

### I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Eching hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.02.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 „Dietersheim Südwest – Johannifeld“ aufzustellen.

Die Stadt Garching b. München wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) beteiligt. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen endet am 10.12.2012. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan nur im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss behandelt werden.

Das Planungsgebiet füllt den Bereich zwischen dem südlichen Ortsrand Dietersheim und dem aktuell bauleitplanerisch abgeschlossenen Gewerbegebiet Dietersheim SW. Es reicht bis an die B 11 und die dort gelegenen Mischgebietsbebauung heran und erstreckt sich von da aus gut 350 m nach Westen. Dieser Bebauungsplan hat mehrere Aufgaben, von denen zumindest die eine, die Weiterentwicklung einer im Ansatz schon vorhandenen Ortsmitte, als entscheidend für die weitere Entwicklung des Ortes zu sehen ist. Die zweite Aufgabe besteht darin, für die Mischgebietsflächen an der B 11 städtebauliche Konzepte zu finden, die orientiert an der Ausgangssituation wirtschaftlich tragfähige Entwicklungen einleiten, die zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen. Im Westen stellt sich die Aufgabe, in angemessener Dichte Wohnungsbau zu ermöglichen, der sowohl dem bisher dörflichen Umfeld als auch dem zunehmend städtisch werdenden Verdichtungsraum Garching/ Eching/ Neufahrn entspricht.
Die hier vorgelegte Planung bereitet den ersten großen Schritt Dietersheims hin zu einem Ort mit eigenständiger Infrastruktur vor. Sie beinhaltet die wichtigsten Ausstattungsmerkmale dieses neuen Ortes, bestehend in einem neuen Dorfplatz, einem neuen Schulareal und einem Mischgebiet als Ausgangspunkt für die Entwicklung des angestrebten Dienstleistungssektors. Damit wird das Fundament geschaffen, an welches in den Folgejahren Zug um Zug die weiteren Gebiete anschließen können.

Das neue Baugebiet Dietersheim Südwest wird im Wesentlichen von der B 11 aus mit einer eigenen, schon das südlich gelegene Gewerbegebiet erschließenden Straße angefahren. Es entsteht ein Baurecht für 102 Einfamilienhäuser und ca. 116 Wohnungen im Bereich Geschosswohnungsbau. Überschlägig ergibt sich auf dieser Basis eine künftige Einwohnerschaft von 610 bis 620 Personen (3,2 Personen bei Einfamilienhäusern, 2,6 Personen bei Wohnungen im Geschosswohnungsbau).

Bereits am 27.03.2012 wurde die Stadt Garching im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Damals erhob die Stadt Garching Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Eching:
*„Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 69 „Dietersheim Südwest – Johannifeld“ nur zu zustimmen, wenn durch eine Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch die Planung keine negativen verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere durch eine Verkehrszunahme auf der B 11, für die Stadt Garching entstehen.“*

Der Einwand der Stadt Garching wurde damals von der Gemeinde Eching folgendermaßen abgewogen:
*„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
*Dieser Forderung wird nicht entsprochen. Verkehrszunahmen werden unvermeidlich sein, werden aber kaum Garching betreffen, weil sich der Verkehr vorher verteilen wird. Allenfalls Einkaufsverkehr wird nach Garching gelockt werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass Garching mit seiner Entwicklung die Orte in seiner Umgebung deutlich mehr belastet als das umgekehrt der Fall ist.“*

In der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 lassen sich keine Zahlen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen finden.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Stellungnahme weiterhin beizubehalten und dem Bebauungsplan nur zu zustimmen, wenn durch eine Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch die Planung keine negativen verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere durch eine Verkehrszunahme auf der B 11, für die Stadt Garching entstehen.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:1 STRIN WUNDRAK; OHNE STRIN SCHMIDT, STR RIEDL):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 69 „Dietersheim Südwest – Johannifeld“ nur zu zustimmen, wenn durch eine Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch die Planung keine negativen verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere durch eine Verkehrszunahme auf der B 11, für die Stadt Garching entstehen.

## TOP 5 Bauantrag der General Electric Global Research zur temporären Errichtung von Bürocontainern auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 50, Gem. Garching.

### I. SACHVORTRAG:

Die Fa. GE Global Research beantragt die temporäre Errichtung von Bürocontainern auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1892/0, Freisinger Landstr. 50, Gem. Garching. Die Bürocontainer sollen für einen Zeitraum von 30 Monaten aufgestellt werden und werden nach Ende der Mietdauer wieder beseitigt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ vom 23.11.2010. Die Nutzungsart wird mit Einrichtungen für Test- und Versuchsmaßnahmen im Rahmen der wissenschaftlichen Forschung und Entwicklung in den Bereichen Energie und Kraftanlagen, Maschinenbau, Elektrotechnik, Med. Innovation, Automobil- und Antriebstechnik sowie Kunststoffanwendung festgesetzt. Weiter sind Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung der vorstehend genannten Einrichtungen zulässig. Der Bebauungsplan setzt für die betroffenen Bereiche die Sondergebiete SO3 und SO4 fest. Weiter werden für die Sondergebiete SO1-4 eine Gesamt-GF von 8.000 m², für das SO3 eine GR von 1.200 m², für das SO4 eine GR von 600 m², Wandhöhen von 12 m, im SO3 und 4 jeweils einen Bauraum mittels Baugrenzen, offene Bauweise und als Dachform ein Flachdach bzw. ein Pultdach mit max. 10° Neigung festgesetzt.

Geplant ist die Errichtung einer 2-geschossigen Containeranlage (23,92 m * 15 m) mit einer Wandhöhe von 5,40 m, einer GR von 358,80 m², einer GF von 717,60 m² und mit einem Flachdach. Die Containeranlage soll im Bereich der Baufelder SO3 und 4 errichtet werden, liegt aber mit ca. 50% der Fläche außerhalb dieser Baufelder.

Ursprünglich war die Errichtung im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im östlichen Bereich des Baufeldes SO2 geplant und wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt. Nachdem für die im Bereich des SO2 bereits bestehende Strömungsteststation eine Erweiterung benötigt wird, kann diese Erweiterung nur im östlichen Bereich des Baufeldes SO2 erfolgen. Diese Erweiterung würde jedoch durch die aufgestellten Bürocontainer verhindert. Darum besteht nur die Möglichkeit einer Aufstellung der Bürocontainer im Bereich der Baufelder SO3 und 4, mit teilweiser Überlagerung der Verkehrsflächen. Die Planung ist auf einen Zeitraum von 30 Monaten begrenzt und darauf ausgerichtet, dass im Baufeld SO3 die Errichtung einer weiteren notwendigen Testhalle für Forschungszwecke möglich bleibt.

Die im Baufeld SO4 vorhandene Halle weist eine GR vom 308 m² auf, das Baufeld SO3 ist noch unbebaut. Die vorhandene Gesamt-GF der Baufelder SO1-4 beläuft sich auf 1.762 m². Die geplante Containeranlage würde mit einer Fläche von ca. 160 m² im Baufeld SO3, mit einer Fläche von ca. 21 m² im Baufeld SO4 und mit der restlichen Fläche außerhalb der Baufelder liegen.

Es handelt sich nur um eine temporäre Nutzung, GR und GF werden in der Summe eingehalten. Die Überschreitung der Bauräume beeinträchtigt keine nachbarlichen Belange, da die Abstandsflächen eingehalten werden können. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag bei einer Befristung auf 30 Monate zugestimmt werden.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (10:0; OHNE STR SCHMIDT, STR RIEDL):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das Einvernehmen zum Bauantrag der Fa. GE Global Research auf Errichtung von temporären Bürocontainern für 30 Monate auf dem Grundstück Freisinger Landstr. 50 herzustellen.

Die Zustimmung zu einer Befreiung wegen Überschreitung der Baufelder SO3 und 4 wie in den Plänen dargestellt wird erteilt.

## TOP 6 Bebauungsplan Nr. 111 "Alter Ortskern", 1. Änderung; Empfehlung für Aufstellungsbeschluss und weiteres Vorgehen

### I. SACHVORTRAG:

Der Grundstückseigentümer einer Teilfläche des Grundstückes der Fl. Nr. 7 beabsichtigt, das bestehende Gebäude (Gesindehaus) unter Einhaltung aller Auflagen des Denkmalschutzes wieder herzustellen und das Anwesen nach Fertigstellung aller Arbeiten einer gastronomischen Nutzung mit Biergartenbetrieb zu zuführen.
Das Grundstück liegt direkt an der Freisinger Landstraße/ Ecke Hüterweg (siehe Lageplan). Es befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern".

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Grünfläche mit einem Baudenkmal vor. Der Bebauungsplan Nr. 111 setzt hier ein denkmalgeschütztes Gebäude, das kulturellen und sozialen Zwecken dienen soll, sowie Grünfläche fest.

Um das Gesindehaus einer gastronomischen Nutzung inklusive Biergartenbetrieb zuführen zu können, ist es nötig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Aus diesem Grund soll in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern" geändert werden. In diesem Zuge soll auch noch im südlichen Bereich der Hüterweg (Teilstück der Fl. Nr. 7 und Teilstück Fl. Nr. 26) planungsrechtlich gesichert werden. Dieser ist zwar in natura erhalten, aber planungsrechtlich sieht der Bebauungsplan Nr. 111 eine Grünfläche vor. Die östlich des Gesindehauses bzw. des Biergartens anschließende Grünfläche soll ebenfalls als öffentliche Grünfläche in der Änderung des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

Der Entwurf zum Gesindehaus bzw. zum Biergartenbetrieb ist in der Anlage einzusehen. Dieser dient als Grundlage für die Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 111.

Die Verwaltung schlägt vor, den entsprechenden Bebauungsplanentwurf erstellen zu lassen und auf Grundlage des Entwurfes zum Gesindehaus bzw. zur Biergartennutzung das Verfahren für die Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 111 „Alter Ortskern" freizugeben.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung und eine Nachverdichtung mit einer zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB) dar.
Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB entsprechend, so dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) abgesehen werden kann.
Allerdings ist in diesem Fall gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zu der Planung äußern kann. Von der Unterrichtung kann nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung, d. h. die frühzeitige Information bereits anderweitig stattfand. Da dies bei diesem Bauleitverfahren jedoch bisher noch nicht erfolgt ist, ist die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu unterrichten. Diese Informations- und Äußerungspflicht sollte mindestens 2 Wochen betragen. Diese Informationspflicht gilt nicht für Behörden und andere Träger öffentlicher Belange. Da diese jedoch wichtige Anregungen zum Bebauungsplan vorbringen, beteiligt die Verwaltung in der Regel auch diese, aber ebenfalls mit verkürzter Frist.
Im Anschluss daran sollte, um das Verfahren zu beschleunigen, sofort die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauGB).

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (9:3 STRIN WUNDRAK, STR KRAFT, STR EURINGER):**

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, auf Grundlage des Entwurfes zum Gesindehaus bzw. zum Biergartenbetrieb den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 111 „Alter Ortskern“ und die Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 111 „Alter Ortskern“, 1. Änderung erhalten.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, den erarbeiteten Planungsentwurf für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mindestens 2 Wochen zur Einsicht bereitzuhalten und die Öffentlichkeit entsprechend zu informieren. Gleichzeitig werden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Evtl. eingehende Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden zusammen mit den im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingehenden Anregungen gewürdigt, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
3. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB den dort ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben, sofern keine grundsätzlichen Belange betroffen sind, die erhebliche Auswirkungen auf die Planung haben.
4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, dem Stadtrat zu empfehlen, dass ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erfolgt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## TOP 7 Ortsdurchfahrt B11, Festlegung von Qualitätsmerkmalen bei der Gehweggestaltung im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen

### I. SACHVORTRAG:

In den Beschlüssen des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 13.09.2011 und Stadtrat vom 06.10.2011 wurde der vorgestellten Planung für die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt B 11 in Garching einstimmig zugestimmt.

Nach der Kostenberechnung, die im Zuwendungsantrag berücksichtigt wurde, verbleibt für die Stadt Garching ein Kostenanteil in Höhe von insgesamt 1.345.000,- € brutto. Diese Kosten ergeben sich aus dem 1. BA (Münchener Straße) mit 884.000,-€ und 2. BA (Freisinger Landstraße) mit 461.000,-€
Wie dem Stadtrat in der Sitzung am 04.10.2012 mitgeteilt wurde, so ist die Finanzierung für die1.345.000,-€ gesichert. Um die Kosten dennoch zu reduzieren wurde die Vorplanung auf Einsparungspotential überprüft. Möglichkeiten für eine Verringerung der Kosten werden in der Art der Beleuchtung und in der Oberflächengestaltung der Gehbahnen gesehen. Die möglichen Varianten der Oberflächengestaltung sollen hier vorgestellt und beschlossen werden.

Als Gehwegbelag ist in der Vorplanung und Kostenberechnung ein Belag aus 30 x 30 cm oder 35 x 35 cm großen Gehwegplatten auf der gesamten Länge östlich und westlich der Ortsdurchfahrt vorgesehen. Wird in der Münchener Straße im Bereich zwischen der Alten B471 und der Kreuzung Poststraße und Auweg anstelle der Gehwegplatten ein Asphaltbelag eingebaut und der nötige Sicherheitsstreifen (50 cm) zur Fahrbahn durch eine Markierung gekennzeichnet, so ergeben sich Einsparungen in Höhe von ca. 43.000,-€ brutto. Würde der Sicherheitsstreifen in einem Pflastermaterial hergestellt und die restliche Gehwegbreite in Asphalt, könnte ein Betrag in Höhe von ca. 24.000,-€ brutto, gegenüber einer Pflasterung in voller Breite, eingespart werden.
Wird im Bereich der Freisinger Landstraße zwischen Lehrer-Stieglitz-Str. und Bürgermeister- Wagner-Str. beidseitig ein Asphaltbelag auf gesamter Breite eingebaut, beträgt die Einsparung ca. 14.000,-€ brutto. Beim Ausbau mit einem 50 cm breitem Pflasterstreifen und der restlichen Breite mit Asphalt wären die Einsparungen ca. 7.700,-€ brutto.
Zusammengefasst wären es in den genannten Abschnitten In der Münchener Str. und Freisinger Landstr. ca. 57.000,-€ bei einem Ausbau mit Asphalt in der gesamten Breite und 31.700,-€ mit einem Sicherheitsstreifen in Pflaster.

In der Kostenberechnung ist die Herstellung der Bushaltestellen mit den Sondermaterialien für einen behindertengerechten Ausbau, wie es im Bau- Planungs- und Umweltausschuss am 06.11.2012 beschlossen wurde, nicht berücksichtigt. Durch die Einsparungen im Gehwegbereich können so Gelder für die Realisierung der behindertengerechten Bushaltestellen frei gestellt werden.

Die Planungen für eine neue Beleuchtung in der Münchener Straße und Freisinger Landstraße sind der Zeit in Arbeit und sollen dem Ausschuss in der Sitzung im Februar/März 2013 vorgestellt werden.

Aus Sicht der Verwaltung wird der Gehwegausbau mit einem Asphalteinbau auf der gesamten Gehwegbreite, in den zuvor genannten Abschnitten, inklusive des Sicherheitsstreifens favorisiert.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, entlang der Ortsdurchfahrt B11 im Bereich zwischen der alten B 471 und dem Auweg, zwischen dem Wasserturm und der Poststraße und zwischen der Lehrer-Stieglitz-Str. und Bürgermeister-Wagner-Str.(beidseitig) in der gesamten Breite im Gehwegbereich einen Asphaltbelag einzubauen. In den Bereichen zwischen Poststraße/Auweg und Ortszentrum sowie Bürgermeister-Wagner-Str. und Ortszentrum soll der Gehweg gepflastert werden.

**TOP 8 Bauantrag von Herrn Murat Horataci auf Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Pf.-Stain-Str. 14, Gem. Garching.**

## I. SACHVORTRAG:

Von Herrn Murat Horataci wird ein Bauantrag zur Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück, Fl.Nrn. 1119/18 und -/19, Pfarrer-Stain-Str. 14, Gem. Garching, vorgelegt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „ Pfarrer-Stain-Str. / Pfarrer-Seeanner-Str." vom 17.03.1986, es findet somit die BauNVO 1977 Anwendung. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet und für das Grundstück zum Maß der Nutzung ein Baufenster, 2 Vollgeschosse, eine GR / GF von 0,25 / 0,4 fest. Weiter wird geschlossene Bauweise und ein Satteldach mit 23-35° Neigung festgesetzt. Hinsichtlich Dachgauben wird geregelt, dass Gauben bis zu einer Breite von 1,70 m zulässig sind, je 5 m Trauflänge kann 1 Gaube errichtet werden.

Geplant ist die Errichtung eines Reihenhauses mit 5 Wohneinheiten einer Grundfläche von 402,26 m² und einer Geschossfläche von 665,25 m². Das Reihenhaus soll eine Wand- bzw. Firsthöhe von 5,98 m bzw. 10,18 m, 2 Vollgeschosse und ein Satteldach mit 35° Neigung aufweisen. Das Reihenhaus wird somit höhen- und profilgleich an den Bestand des westlichen Nachbarn (Pfarrer-Stain-Str. 12) angebaut und trägt der Vorgabe hinsichtlich geschlossener Bauweise Rechnung. Der Hauptbaukörper liegt innerhalb des zu Verfügung stehenden Baufensters, es ergibt sich eine GRZ von 0,29 und eine GFZ von 0,48.

Bei Ermittlung der GRZ nach der BauNVO 1977 werden die Flächen von Nebenanlagen, Balkonen, Terrassen, sowie Garagen mit Zufahrten nicht angerechnet. Würden diese Flächen (wie nach derzeit gültiger Fassung der BauNVO von 1990) mit einbezogen, würde sich eine GRZ von 0,61 ergeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 wurden hinsichtlich der GRZ und GFZ bereits mehrfach Befreiungen erteilt. So wurde z.B. in der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 10.02.2011 einer GRZ von 0,31 und einer GFZ von 0,62 für die Errichtung eines 4-Spänners auf dem Grundstück Münchener Str. 48 zugestimmt.

Im Bebauungsplan ist unter Ziff. A.7. festgesetzt, dass Garagen und Nebenräume auch außerhalb der Baugrenzen, an den seitlich Grundstücksgrenzen, zulässig sind. Im vorliegenden Bauantrag werden die Garagen/Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze zur B11 angeordnet. Da die Betrachtung, wo die "seitlichen Grundstücksgrenzen" liegen von der Lage der Erschließungsstraße ausgeht, entspricht die Anordnung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem soll durch das Bauwerk eine Verminderungen des Verkehrslärms der B11 erreicht werden.

In der südlichen Dachfläche der Häuser 2-4 ist bei einer Trauflänge von 5,50 m/Haus je 1 Gaube mit einer Breite von 1,50 m geplant, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Zusätzlich ist bei den Häusern 1 und 5 ein Zwerchgiebel mit einer Breite von 2 m geplant. Einem Zwerchgiebel in ähnlicher Form (Breite 2,57 m) wurde auf dem Nachbargrundstück, Pfarrer-Stain-Str.12, bereits zugestimmt (s. Ausschuss für Bauanträge, 10.05.2000). Weiter sollen in der nördlichen Dachfläche zur Belichtung Dachflächenfenster (Haus 1-4: 2 DFF, Haus 5: 1 DFF) errichtet werden.

Für das Vorhaben sind bei Wohnflächen von ca. 140 m² je Wohneinheit jeweils 2 Stellplätze (= 10 Stellplätze) nachzuweisen. Nach der GaStellV der Stadt Garching sind zudem bei Wohneinheiten > 70 m² jeweils 3 Fahrradstellplätze (= 15 FSt.) pro Einheit nachzuweisen. Wie in den Eingabeplänen ersichtlich werden 5 Garagen, 5 Stellplätze und insgesamt 15 FSt. (10 FSt. als überdachte Gemeinschaftsanlage, jeweils 1 FSt. vor den Häusern) errichtet.

Von der Verwaltung wird die ursprünglich geplante verkehrliche Situation auf dem Grundstück kritisch eingestuft. Es sollte gemäß dem Bebauungsplan eine Zufahrt zu den Garagen mit 3 m Breite entstehen, im Bereich der Garagen und Stellplätze war eine Rückstoßmöglichkeit mit 4,50 m

vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Planung den anfallenden Verkehr nicht bewältigen können, es bliebe dann zu befürchten, dass vermehrt im Bereich des Wendhammers geparkt würde.
Mit dem Antragsteller wurde die Situation nochmals besprochen. Es wurde eine Neuplanung vereinbart, die besagt, dass der Rückstoßbereich der Garagen/Stellplätze mindestens 6 m betragen soll.
Zur Verbesserung der Zufahrtssituation sind aus Sicht der Verwaltung nur eine Öffnung des Grundstückes und die Mitnutzung der nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (= Verbindungsweg Pfarrer-Stain-Straße - Münchener Straße) zielführend. Damit könnte nicht nur ein Begegnungsverkehr problemlos stattfinden, es könnten zudem vor dem Reihenhaus Flächen für ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrzeugen, oder für Besucher geschaffen werden, ohne die Zufahrt zu beeinträchtigen. Im östlichen Bereich des Verbindungswegs müsste dann durch bauliche Maßnahmen eine Durchfahrtsbeschränkung (z.B. Sperrpfosten oder Verengung) geschaffen werden. Weiter wäre ein Halteverbot auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite des Wegs zu erlassen.

Aus Sicht der Verwaltung ist festzustellen, dass eine Zustimmung für die Überschreitungen der GRZ (= 0,29) und der GFZ (= 0,48) vorstellbar wäre. Der Baukörper hält die Baugrenzen und die nachzuweisenden Abstandsflächen ein, die Überschreitung berührt die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht, zudem sind Bezugsfälle vorhanden. Ebenso ist die Errichtung der beiden Zwerchgiebel (Haus 1 und 5) vorstellbar, auch hier sind bereits Bezugsfälle vorhanden. Der Einbau von Dachflächenfenstern wäre im Zuge der fortschreitenden Deregulierung des Baurechts inzwischen nach Art. 57 BayBO genehmigungsfrei möglich. Eine städtebauliche Relevanz ist somit nicht zu erkennen. Einer Befreiung könnte auch hier zugestimmt werden. Zusammenfassend wird empfohlen dem Bauantrag zuzustimmen.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:1 STRIN WUNDRAK):**

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das Einvernehmen zum Bauantrag von Herrn Murat Horataci auf Errichtung eines Reihenhauses (5-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Pfarrer-Stain-Str. 14 zu erteilen.

Die Zustimmung für eine Überschreitung der GRZ auf 0,29 und der GFZ auf 0,48 sowie für die Errichtung von 2 Zwerchgiebeln (Breite 2 m) in der südlichen Dachfläche der Häuser 1, 5 und für die Errichtung von insgesamt 9 Dachflächenfenstern in der nördlichen Dachfläche des Reihenhauses wird erteilt.

## TOP 9 Rückbau der B 471 alt auf der Ostseite der B 11; Vorstellung und Freigabe der Ausführungsplanung

Der TOP wird zurückgestellt und an die Haushaltsberatung verwiesen.

## TOP 10 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-Konstruktion, Fa. Vilsmeier

### I. SACHVORTRAG:

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.
In seiner Sitzung vom 13.12.2011 und vom 12.06.2012 hat der Ausschuss beschlossen, die Auftragssumme auf Grundlage der Bauleitungsbüro Stilling geprüften und freigegebenen Nachträge Nr. 1-4 auf 241.597,55 € zu erhöhen.

Die Schlussrechnung, eingereicht am 23.05.2012, wurde von BBS Stilling geprüft und mit einer Abrechnungssumme von 243.864,40 € brutto freigegeben.
Mit Schreiben vom 06.07.2012 legte die Fa. Vilsmeier fristgerecht einen Einspruch gegen die Rechnungsprüfung ein.
Der Einspruch wurde vom Bauleitungsbüro Stilling geprüft. Mit Schreiben vom 09.10.2012 hat die Fa. Vilsmeier dann die Nachberechnung zur Schlussrechnung eingereicht, welche vom Büro Stilling geprüft und mit einer Bruttosumme von 7.249,48 € freigegeben wurde.
Auch gegen diese Freigabe hat die Fa. Vilsmeier unter Androhung eines Gerichtsverfahren mit Schreiben vom 26.11.2012 Einspruch eingelegt.
Dieser Einspruch befindet sich nun in Prüfung beim Bauleituungsbüro. Streitwert ca. 7200 € brutto.

Damit erhöht sich die Auftragssumme um 16.716,33 € brutto auf 258.313,88 €.

Die Kostenüberschreitung resultiert aus zusätzlichen Stundenlohnarbeiten für diverse zusätzliche Leistungen, u.a. wie Ein- und Ausbau von 4 Bautüren, Anpassen der Fluchttüren an die Fluchttürsteuerung inkl. Austausch der Schlösser in Panikschlösser und Versetzen eines Pfosten-Riegel-Elements.

Die Mehrkosten können nach aktuellem Kostenstand durch Minderkosten bei anderen Gewerken ausgeglichen werden.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für das Gewerk Außenelemente in Holz-Alu-konstruktion durch die Fa. Vilsmeier, aufgrund der durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüften Schlussrechnung und Nachberechnung zur Schlussrechnung, auf die Brutto-Auftragssumme von 251.113,88 € zu erhöhen.

## TOP 11 Straßenunterhalt 2013 - Ermächtigung zur Ausschreibung der Straßenunterhaltsmaßnahmen

### I. SACHVORTRAG:

Die im Jahr 2013 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, An-gleichung überstehender Schachtabdeckungen, Austausch vorhandener Schachtdeckeln der Tragfähigkeitsklasse B 25 t im Fahrbahnbereich gegen Klasse D 40 t sowie Sanierung schadhafter Bereiche von Radwegen durchgeführt.

- Gewerbegebiet Hochbrück - Frostaufbrüche
- Wohngebiet Hochbrück - Frostaufbrüche
- Garching Ortsgebiet - Frostaufbrüche
- Auweg zwischen Königsbergerstr. und Prof.-Angermair-Ring-Gehbahnsanierung
- Neufahrner Straße – Bordsteine und Entwässerungsrinne
- Bürgerplatz vor Hotel König Ludwig – Sanierung Pflasterfläche
- Bushaltestelle Jahnstraße – Gehweg Anhebung
- Einsteinstraße – Rückbau Pflasterflächen
- Römerhofweg 11, Anwesen Kressierer – Verlegung Grundstückszufahrt
- Schleißheimer Straße zwischen Heide- und Föhrenweg – Gehbahnsanierung
- Kleinbaustellen Stadtgebiet

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 450.000 €. Die Baumaßnahmen sollen zeitnah beschränkt ausgeschrieben werden, so dass ein Baubeginn im Frühjahr 2013 möglich wird.

Aus Sicht der Verwaltung werden für weitere Straßenunterhaltsmaßnahmen im Jahr 2013 zusätzliche Mittel erforderlich. Für die Haushaltsberatungen wurden demnach Haushaltsmittel in Höhe von 750.000 € eingestellt.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt von dem vorstehenden Sachvortrag Kenntnis. Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, die Straßenunterhaltsmaßnahmen 2013 in Höhe von 450.000 € auszuschreiben. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2013 bereitzustellen.

## TOP 12 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Fassade, Fa. Frahammer

### I. SACHVORTRAG:

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.
In seiner Sitzung vom 13.12.2011 hat der Ausschuss beschlossen, die Auftragssumme auf Grundlage der Bauleitungsbüro Stilling geprüften und freigegebenen Nachträge Nr. 1-3 auf 201.005,04 € zu erhöhen.

Die Schlussrechnung, eingereicht am 22.12.2011, wurde von BBS Stilling geprüft und mit einer Abrechnungssumme von 202.892,06 € brutto abzüglich der vertraglichen Abzüge freigegeben.
Mit Schreiben vom 13.03.2012 legte die Fa. Frahammer fristgerecht einen Einspruch gegen die Rechnungsprüfung ein.
Der Einspruch wurde vom Bauleitungsbüro Stilling geprüft und es fand am 02.05.2012 eine Klärungsgespräch bei der Stadt Garching satt. Mit Schreiben vom 31.05.2012 hat die Fa. Frahammer dann die Nachberechnung zur Schlussrechnung eingereicht, welche vom Büro Stilling geprüft und mit einer Bruttosumme von 4521,50 € freigegeben wurde.

Damit erhöht sich die Auftragssumme um auf 207.413,56 € brutto.

Die Kostenüberschreitung resultiert aus Massenmehrungen bei diversen LV-Positionen, wie be der Außenwandbekleidung (Pos. 1.2.005), Leibungsabschluss (Pos 1.2.018) und Injektionsanker (Pos1 aus Nachtrag 01)
Die Mehrkosten können nach aktuellem Kostenstand durch Minderkosten bei anderen Gewerken ausgeglichen werden.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für das Gewerk Fassadenverkleidung durch die Fa. Frahammer Fassadentechnik GmbH & Co. KG, aufgrund der durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüften Schlussrechnung und Nachberechnung zur Schlussrechnung, auf die Brutto-Auftragssumme von 207.413,56 € zu erhöhen.

## TOP 13 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Trockenbau, Fa. Mirz

### I. SACHVORTRAG:

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 einen Antrag auf ein Insolvenzverfahren gestellt hat und die Arbeiten nicht mehr ausführen konnte, wurde der Vertrag gem. VOB/B am 08.06.2011 gekündigt und in Ersatzvornahme die Fa. Mirz Systembau GmbH in Eilhandlung am 20.06.2011 von der 1. Bürgermeisterin beauftragt.
In seiner Sitzung vom 13.12.2011 hat der Ausschuss beschlossen, die Auftragssumme auf Grundlage der vom Bauleitungsbüro Stilling geprüften und freigegebenen Nachträge Nr. 1-6 auf 121.206,89 € brutto zu erhöhen.

Die Schlussrechnung, prüffähig eingereicht Ende September, wurde von BBS Stilling geprüft und mit einer Abrechnungssumme von 123.417,51 € brutto freigegeben.

Damit überschreitet die geprüfte und freigegebene Schlussrechnungssumme die freigegeben Auftragssumme um 2.210,62 € brutto.
Damit erhöht sich die Auftragssumme auf 123.417,51 €.

Die Kostenüberschreitung resultiert aus Massenmehrungen in der LV-Position 01.02.001 (Wand GKB, 100 mm stark), da auf Nutzerwunsch in den oberen Gruppenräumen eine zusätzliche Trennwand eingebaut wurde, um die Krippenräume zu unterteilen. Mehrkosten: 2.596,28 € brutto.

Die Mehrkosten wurden lt. Angabe BBS Stilling bereits in der, in der BPU Sitzung vom 13.12.2011 dargelegten Kostenüberschreitung in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für das Gewerk Trockenbau durch die Fa. Mirz Systembau GmbH, aufgrund der durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüften Schlussrechnung, auf die Brutto-Auftragssumme von 123.417,51€ zu erhöhen.

## TOP 14 Neubau Kinderhaus am Kreuzeckweg - Auftragserhöhung Gewerk Baumeisterarbeiten, Fa. Hosp & Kögl

### I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.10.2010 beschlossen die Fa. Fa. Hosp & Kögl Bauunternehmung GmbH mit den Baumeisterarbeiten im Kinderhaus mit einer Brutto-Auftragssumme von 673.680,91 € zu beauftragen.
In seiner Sitzung vom 08.11.2011, 13.12.2011 und 06.03.2012 hat der Ausschuss beschlossen, die Auftragssumme auf Grundlage der vom Bauleitungsbüro Stilling geprüften und freigegebenen Nachträge Nr. 1-7 auf 869.839,13 € zu erhöhen.

Die 1. Teilschlussrechnung, eingereicht am 23.05.2012, wurde von BBS Stilling geprüft und mit einer Abrechnungssumme von 858.955,32 € brutto freigegeben.

Mit Schreiben vom 04.06.2012 legte die Fa. Hosp & Kögel fristgerecht einen Vorbehalt gegen die Rechnungsprüfung ein, welcher mit Schreiben vom 22.06.2012 begründet wurde.

Dieser Einspruch wurde vom Bauleitungsbüro Stilling geprüft und es fand am 31.10.2012 ein Einigungsgespräch mit der Fa. Hosp& Kögl und dem Büro Stilling statt.

Stellungnahme BBS:
Am Mittwoch, 31.10.2012 hat in unserem Büro nochmals ein Gespräch mit der Fa. Hosp & Kögl stattgefunden, in dem die strittigen Punkte geklärt wurden und für die Abrechnung der Pos. 03.01.009 (Baugrubenaushub), 07.03.0000 (Regiearbeiten), sowie 08.04.0010 (Nachtrag 3, Sockelplatten) eine Einigung erzielt wurde.

Daraufhin wurde von der Fa. Hosp & Kögl die Nachberechnung zur Teilschlussrechnung am 06.11.2012 eingereicht und vom Büro Stilling geprüft und mit einer Bruttosumme von 17.307,01 € freigegeben. Mit dieser Nachberechnung sind alle Forderungen gegenüber dem Auftraggeber abgegolten.

Das Gewerk Baumeisterarbeiten wird somit mit einer Gesamtsumme von 876.261,69 € brutto schlussgerechnet, abzüglich der Vertraglich vereinbarten Einbehalte und überschreitet die freigegeben Auftragssumme in Höhe von 869.839,13 € um 6.422,56 € brutto.

Die Kostenüberschreitung resultiert aus geringen Massenabweichungen in verschieden Positionen, insbesondere jedoch um die Massenmehrung in der Pos. 12.01.0007 (Herstellen von Betonstreifen unter Fenstern)
Damit erhöht sich die Auftragssumme um 6.422,56 € brutto auf 876.261,69 €.

Die Mehrkosten wurden lt. Angabe BBS Stilling bereits in der, in der BPU Sitzung vom 13.12.2011 dargelegten Kostenüberschreitung der Maßnahme berücksichtigt.

### II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Auftragssumme für die Baumeisterarbeiten durch die Fa. Hosp & Kögl Bauunternehmung GmbH, aufgrund der durch das Bauleitungsbüro Stilling geprüften Nachberechnung zur Schlussrechnung, auf die Brutto-Auftragssumme von 876.261,69 € zu erhöhen.

**TOP 15 Formlose Voranfrage von Herrn Jan Felsen zur Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses durch Errichtung einer weiteren Wohneinheit auf dem Grundstück Mitterweg 11, Gem. Garching.**

## I. SACHVORTRAG:

Von Herrn Jan Felsen wird eine formlose Voranfrage für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses durch Errichtung einer zweiten Wohneinheit und für die Errichtung von zwei Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1884/11, Mitterweg 11, Gem. Garching vorgelegt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 97a "Am Riemerfeld Nr. 2 – Erweiterung" vom 19.05.1995. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, eine GR/GF von 128/256 m², 2 Vollgeschosse und einen Bauraum für ein Doppelhaus fest. Es wird weiter festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen, wobei mindestens einer als Garage ausgebildet werden muss. Der Garagenvorplatz ist als zusätzlicher Stellplatz anrechenbar (Ziff. B.4.2).

Auf dem Grundstück wurde mit Bescheid vom 18.09.2001 ein weiterer Stellplatz für Besucher neben der Garagenzufahrt genehmigt. Da dieser aber nur eine Tiefe von ca. 4 m aufweist, kann er beim Stellplatznachweis nicht anerkannt werden.

Zur Antragsbegründung wird ausgeführt, dass das Einfamilienhaus so geplant wurde, dass eine eigene Wohneinheit im OG oder DG grundsätzlich möglich wäre. Der Antragsteller möchte das Haus grundsätzlich selbst nutzen, benötigt aber zunächst mittelfristig nicht so viel Wohnfläche. Darum soll das OG als eigene Wohneinheit genutzt und vermietet werden. Die für die Wohneinheit im OG nachzuweisenden 2 Stellplätze können als offene Stellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen werden. Die beiden Stellplätze würden dann aber außerhalb des Baufensters liegen, hierfür wäre eine Befreiung notwendig.

Durch die Errichtung einer 2 Wohneinheit werden die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung nicht beeinträchtigt, die Festsetzung Doppelhaus lässt eine weitere Wohneinheit grundsätzlich zu. Da auch keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden sollen, werden die Vorgaben zum Maß der Nutzung durch den Bestand nachwievor eingehalten.
Südlich des Hauses ist ein Bereich mit 4 m Breite bis zur Grundstücksgrenze vorhanden, in dem die Stellplätze angeordnet werden sollen. Die dortige Zufahrt hat eine Tiefe von 6 m bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren sollte demnach gewährleistet sein.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97a umfasst die Grundstücke Mitterweg 1-17, 2-14. Die Erteilung einer Befreiung könnte somit als möglicher Präzedenzfall nur in sehr begrenztem Umfang bei den Häusern Nr. 9-17 angeführt werden. Die Erteilung einer Befreiung erscheint zudem städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Aus Sicht der Verwaltung könnte der formlosen Voranfrage zugestimmt und dass gemeindliche Einvernehmen für einen künftigen Bauantrag in Aussicht gestellt werden.

## II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (12:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der formlosen Voranfrage von Herrn Jan Felsen auf Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses für die Errichtung einer 2. Wohneinheit und Anordnung von 2 Stellplätzen außerhalb des Bauraumes zuzustimmen.

Das gemeindliche Einvernehmen kann bei Vorlage eines gleichlautenden Bauantrages in Aussicht gestellt werden, soweit der südliche Nachbar einverstanden ist.

## TOP 16 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es gibt keine Mitteilungen aus der Verwaltung.

## TOP 17 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Keine Anträge und Anfragen.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich die Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21.05 Uhr die öffentliche Sitzung.

| | |
|---|---|
| Bgmin. Hannelore Gabor<br>Vorsitzende | Oliver Balzer<br>Schriftführer |

Verteiler:

| | |
|---|---|
| SPD-Fraktion | Dr. Joachim Krause |
| CSU-Fraktion | Albert Biersack |
| BfG-Fraktion | Henrika Behler |
| Unabhängige Garchinger | Peter Riedl |
| Bündnis 90/Die Grünen | Ingrid Wundrak |
| FDP | Ernst Hütter |
| | |
| Büro der Bürgermeisterin | Hans-Martin Weichbrodt |
| Geschäftsbereich I | Helmuth Kammerer |
| Geschäftsbereich II | Klaus Zettl |
| Geschäftsbereich III | Heiko Janich |

**Genehmigungsvermerk:**

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 22.01.2013