

Vorlage Nr.: GB II/603/2013  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Stichwort: Sanierung Bagesell. München-Land, Königsberger Str. 74,76  
Aktenzeichen.:  
Datum: 17.12.2013  
Verfasser: Balzer Oliver

---

**TOP**

Bauantrag der Baugesellschaft München Land zur energetischen Sanierung von zwei Wohngebäuden in Form von Abbruch und Neubau der Balkone, Änderung der Fassade und der Vordächer sowie Errichtung eines Fahrrad- und Müllhauses, Fl.Nr. 1052/97, Königsberger Str. 74 + 76, Gem. Garching.

---

Beratungsfolge:

Datum Gremium

14.01.2014 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Baugesellschaft München Land legt einen Bauantrag für die energetische Sanierung der beiden Wohngebäude Königsberger Str. 74, 76, Fl.Nr. 1052/97, Gem. Garching vor. Zusammen mit der o.g. Maßnahme sollen auch die Balkone und Vordächer saniert werden, zudem ist die Errichtung eines Fahrrad- und Müllhauses geplant.

Die in den Jahren 1970 - 71 errichteten Gebäude sollen im Bereich der Fassaden durch eine weitere Vorhangsfassade (ca. 17 cm) und im Bereich der Balkone durch ein Wärmedämmverbundsystem (ca. 12 cm) energetisch ertüchtigt werden. Um ungünstige Wärmebrücken zu vermeiden sollen die durchbetonierten Balkonplatten abgeschnitten und durch vorgestellte Balkonanlagen ersetzt werden. Um hieraus resultierende Flächenverluste auszugleichen und dem heutigen Standard entsprechende, gut nutzbare Balkonflächen zu erzielen, wurden die Balkone geringfügig vergrößert. Als Folge dieser Maßnahmen werden die Baugrenzen um die Konstruktionsstärke der Wärmedämmung und um die Vergrößerung der Balkone überschritten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Garching Ost I“ vom 19.05.1970, der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet „WR“ und für das Grundstück zwei Punkthäuser mit VI bzw. VIII Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 bzw. einer GFZ von 1,0 fest. Es existieren festgesetzte Bauräume mittels Baugrenzen für die beiden Punkthäuser und Flächen für Stellplätze (TG und oberirdisch). Als Dachform wird für die Punkthäuser ein Flachdach festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt weiter eine Sonderregelung hinsichtlich der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO fest. Wenn sich bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als nach Art. 6 BayBO bestimmt, werden diese für ausdrücklich zulässig erklärt.

Die im Bestand genehmigten Gebäude wurden ursprünglich innerhalb der Bauräume errichtet. Das Gebäude Hsnr. 74 mit 6 Vollgeschossen weist künftig eine GR von 458 m<sup>2</sup> und eine GF von 2.750 m<sup>2</sup> auf, das Gebäude Hsnr. 76 mit 8 Vollgeschossen wird künftig 456 m<sup>2</sup> bzw. 3.649 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Höhenentwicklung von 18,50 m bzw. 24 m bleibt unverändert. Das festgesetzte Maß der Nutzung wird auch nach der Sanierungsmaßnahme, d.h. inkl. der Flächen für Müll-/Fahrradhaus, eingehalten (GRZ 0,23 - GFZ 0,99). Die Abstandsflächen können - unter Berücksichtigung der Sonderregelung des Bebauungsplanes - eingehalten werden. Der Überschreitung der Baugrenzen kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

An beiden Gebäuden werden neue Eingangsüberdachungen mit ca. 3 m Breite und ca. 4 m Tiefe und zur barrierefreien Erreichbarkeit behindertengerechte Zufahrtsrampen errichtet.

Die Errichtung des Fahrrad- bzw. Müllhauses soll außerhalb der Bauräume realisiert werden. Die Müllbehälter waren bereits im Bestand an gleicher Stelle freistehend angeordnet und sollen nun als Müllhaus dem heutigen Standard angepasst werden. Die Räume zum Abstellen der Fahrräder waren bisher in den Kellergeschossen beider Gebäude untergebracht, die Räume sollen künftig als Technik- oder zusätzliche Mieterräume fungieren. Die Verwaltung begrüßt die Errichtung des oberirdischen Fahrradhauses mit 80 überdachten Fahrradstellplätzen. Zum teilweisen Ausgleich der Versiegelung wird vorgeschlagen die Dächer beider Gebäude zu begrünen.

Die Zahl oder Größe der Wohneinheiten erfährt keine relevanten Änderungen, somit bleibt die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze unverändert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

## **II. BESCHLUSSANTRAG:**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag der Baugesellschaft München Land zur energetischen Sanierung zweier Wohngebäude durch Abbruch und Neubau der Balkone, Änderung der Fassade und der Vordächer sowie Errichtung eines Fahrrad- und Müllhauses, Fl.Nr. 1052/97, Königsberger Str. 74, 76, herzustellen.

Einer Befreiung vom Bebauungsplan zur Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäude und Balkonen, sowie der Errichtung eines Fahrrad- und Müllhauses außerhalb der Baugrenzen wird zugestimmt. Die Dächer des Fahrrad- und Müllhauses sind zu begrünen.

## **III. VERTEILER:**

### BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

  
  


### ANLAGE(N):

- zugestellt
- als Tischvorlage an den Stadtrat
- als Tischvorlage an den Ausschuss

  
  


### Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Luftbild
- 3 BPI-Nr. 31
- 4 Grundrisse Übersicht
- 5 Grundrisse Detail
- 6 Ansichten
- 7 Ansichten, Schnitt Müll-/Fahrradhaus