

PROTOKOLL ÜBER DIE 32. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 07.03.2017

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 07.03.2017

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 22:40 Uhr

ORT, RAUM: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Ascherl Jürgen	x			
Biersack Albert	x			
Furchtsam Christian	x			
Kick Manfred	x			
Dr. Braun Götz	x			
Dr. Haerendel Ulrike	x			
Dr. Krause Joachim	x			
Dr. Schmolke Gerlinde	x			
Euringer Josef	x			
Kraft Alfons	x			
Baierl Florian	x			
Grünwald Harald	x			
Dr. Adolf Hans-Peter	x			
Wundrak Ingrid	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I:
- GB II: Hr. Zettl, Hr. Marquart (TOP 1-4)
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM:
- SZ: Frau Passarge
- Nordrundschau:
- Stadtspiegel:

Weitere Anwesende:

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Oliver Balzer
Schriftführer

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der 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 Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2017
- 2 Auftragsvergabe der Pflegearbeiten für die öffentlichen Mähflächen im Stadtgebiet Garching
- 3 Auftragsvergabe der Pflegearbeiten für die öffentlichen Hecken und Pflanzflächen im Stadtgebiet Garching
- 4 Auftragsvergabe der Pflegearbeiten für die öffentlichen Staudenflächen im Stadtgebiet Garching
- 5 Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg", Änderung Aufstellungsbeschluss und Fortschreibung der Planung, sowie Anpassungen aufgrund Abstimmung mit den Eigentümern; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.
- 6 Kommunikationszone, Sachstandsbericht zu den bisherigen Anpassungen und Freigabe der Entwurfsplanung für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.
- 7 Tekturantrag zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Mühlfeldweg 46,48, Fl.Nr. 1048/174, Gem. Garching; erneute Vorlage
- 8 Antrag auf Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching; erneute Vorlage
- 9 Antrag auf Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße, Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching
- 10 Antrag auf Errichtung eines Mobilfunkmastes in Dirnismaning, Fl.Nr. 2168, Gem. Garching
- 11 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Dachdecker 1
- 12 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Gerüstbau
- 13 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsvergabe Aufzugsanlage
- 14 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 14.1 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms
Zonierung des Alpenplans und Verlängerung der Übergangsregelung für Lärmschutzbereiche
- 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 15.1 Anfrage Stadträtin Wundrak: Bänke am Bürgerplatz
- 15.2 Anfrage Stadtrat Dr. Adolf: Qualität der Pläne in ALLRIS
- 15.3 Anfrage Stadträtin Schmolke: Sachstand Mediationsberatungsstelle
- 15.4 Anfrage Stadtrat Kick: Schmutzablagerungen im Föhrenweg

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2017

I. SACHVORTRAG:

Das Garchinger Energiesparförderprogramm wurde im Zuge der Umsetzung des Garchinger Klimaschutzkonzepts für die Jahre 2011 bis 2016 Jahr für Jahr neu aufgelegt und die Richtlinien den aktuellen Erfordernissen entsprechend angepasst.

Ziel des Energiesparförderprogramms war und ist es, solche Maßnahmen zu fördern, die über den gegenwärtigen Stand der Technik hinausgehen.

Das Energiesparförderprogramm wurde in den genannten Jahren mit einem Budget von jährlich zwischen 30.000 und 40.000 € ausgestattet. Insgesamt konnten im Jahr 2016 nur 15.207,50 € für 13 Maßnahmen bewilligt werden.

Diese 13 Maßnahmen gliedern sich auf wie folgt:

- 11 Maßnahmen für den Einbau neuer Fenster (Dreifachverglasung)
- 1 Maßnahme für eine Solaranlage mit Heizungsunterstützung
- 1 Maßnahme für die Einrichtung von zwei Elektroladestationen

Die Stadt Garching beabsichtigt, in das Programm für das Jahr 2017 die Förderung der Tiefengeothermie mit aufzunehmen. Demnach sollen alle Garchinger Privathaushalte, die ihre Heizung von fossilen Brennstoffen auf Tiefengeothermie umstellen, einen Pauschalzuschuss von 1.500 € (brutto) je Wärmeübergabestation erhalten. Bisher konnte die EWG über die KfW einen Bonus von 1000 € je Anschluss gewähren, der jedoch von der KfW seit einiger Zeit nicht mehr ausgeschüttet wird.

Die Richtlinien zum Garchinger Energiesparförderprogramm sollen am 01.04.2017 in Kraft treten und sind bis Ende des Jahres, also bis zum 31.12.2017, befristet. Die Förderanträge können bis zum 31.12.2017 – soweit bis dahin kein Annahmestopp für Förderanträge bekanntgegeben wurde - bei der Antragstelle eingereicht werden (Ausschlussfrist).

Der genaue Wortlaut der aktualisierten Richtlinien ist dieser Beschlussvorlage im Anhang zu entnehmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, der Fortschreibung des Garchinger Energiesparförderprogramms für das Jahr 2017 zuzustimmen und die dafür vorgesehenen Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 € zu bewilligen.

TOP 2 Auftragsvergabe der Pflegearbeiten für die öffentlichen Mähflächen im Stadtgebiet Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Januar 2017 wurde zu den Pflegearbeiten für die öffentlichen Mähflächen im Stadtgebiet Garching eine öffentliche Ausschreibung nach VOL/A vorgenommen.

Die Ausschreibung wurde am 13.01.2017 im Bayerischen Staatsanzeiger bekanntgemacht. Sie beinhaltet die Mäharbeiten für insgesamt 167.885 m² stadteigene Rasenflächen und gilt für den Zeitraum von drei Jahren. Die Ausschreibung beinhaltet nicht die Sport-, Bolz- und Spielplätze sowie Blumenwiesen.

Von den insgesamt 13 Firmen, die sich die Unterlagen beim Bayerischen Staatsanzeiger heruntergeladen haben, gaben schließlich insgesamt 4 Mitbewerber fristgerecht bis zum Eröffnungstermin am 01.03.2017 um 11 Uhr ihre Angebote ab.

Die Angebotswertung erfolgt für mehrere Zuschlagskriterien gemäß nachfolgender Gewichtung:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 1. Preis | 80 v.H. |
| 2. Mehrjährige Erfahrung | 10 v.H. |
| 3. Ökologische und soziale Kriterien | 10 v.H. |

Die Angebotspalette reichte vom preislich günstigsten Anbieter in Höhe von 42.802,49 € bis 99.047,02 € zzgl. MWSt.

Die rechnerische Überprüfung anhand der oben genannten Zuschlagskriterien ergab, dass die Firma Ökomobil die höchste Punktzahl erzielt hatte. Die Firma gab mit einer Angebotssumme (netto) von 42.802,49 € jährlich auch das preislich günstigste Angebot ab.

Es wird daher empfohlen, den Auftrag für die Mäharbeiten für die öffentlichen Grünflächen in Garching für die Jahre 2017 bis 2019 an die Firma Ökomobil mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von jährlich 42.802,49 € netto zu vergeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, die Mäharbeiten für die öffentlichen Grünflächen in Garching für die Jahre 2017 bis 2019 an die Firma Ökomobil mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von jährlich 42.802,49 € netto zu vergeben

TOP 3 Auftragsvergabe der Pflegearbeiten für die öffentlichen Hecken und Pflanzflächen im Stadtgebiet Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Januar 2017 wurde zu den Pflegearbeiten für die öffentlichen Pflanzflächen und Hecken im Stadtgebiet Garching eine Beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOL/A vorgenommen.

Die Ausschreibung wurde am 13.01.2017 im Bayerischen Staatsanzeiger bekanntgemacht. Sie beinhaltet die Pflege von insgesamt 6923 m² stadteigenen Pflanz- und Heckenflächen und gilt für den Zeitraum von drei Jahren.

Insgesamt acht Firmen haben die Unterlagen angefordert. Davon gaben schließlich insgesamt vier Mitbewerber fristgerecht bis zum Eröffnungstermin am 01.03.2017 um 10 Uhr ihre Angebote ab.

Die Angebotswertung erfolgt für mehrere Zuschlagskriterien gemäß nachfolgender Gewichtung:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 4. Preis | 80 v.H. |
| 5. Mehrjährige Erfahrung | 10 v.H. |
| 6. Ökologische und soziale Kriterien | 10 v.H. |

Die Angebotspalette reichte vom preislich günstigsten Anbieter in Höhe von 27857,40 € bis 74624,76 € zzgl. MwSt.

Die rechnerische Überprüfung anhand der oben genannten Zuschlagskriterien ergab, dass die Firma Tijssen mit die höchste Punktzahl erzielt hatte. Die Firma gab mit einer Angebotssumme (netto) von 27857,40 jährlich auch das preislich günstigste Angebot ab.

Es wird daher empfohlen, den Auftrag für die Pflege der öffentlichen Pflanzflächen und Hecken in Garching für die Jahre 2017 bis 2019 an die Firma Tijssen mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von jährlich 27857,40 € netto zu vergeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, die Pflege für die öffentlichen Pflanzflächen und Hecken in Garching für die Jahre 2017 bis 2019 an die Firma Tijssen mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von jährlich 27857,40 € netto zu vergeben.

TOP 4 Auftragsvergabe der Pflegearbeiten für die öffentlichen Staudenflächen im Stadtgebiet Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Januar 2017 wurde zu den Pflegearbeiten für die öffentlichen Staudenflächen im Stadtgebiet Garching eine Beschränkte Ausschreibung nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOL/A vorgenommen.

Die Ausschreibung wurde am 27.01.2017 im Bayerischen Staatsanzeiger bekanntgemacht. Sie beinhaltet die Pflege von insgesamt 3838 ² stadteigenen Staudenflächen und gilt für den Zeitraum von drei Jahren.

Insgesamt fünf Firmen haben die Unterlagen angefordert. Davon gaben schließlich 4 Mitbewerber fristgerecht bis zum Eröffnungstermin am 01.03.2017 um 9:00 Uhr ihre Angebote ab.

Die Angebotswertung erfolgt für mehrere Zuschlagskriterien gemäß nachfolgender Gewichtung:

- | | |
|--------------------------|---------|
| 7. Preis | 70 v.H. |
| 8. Mehrjährige Erfahrung | 20 v.H. |
| 9. Ökologische Kriterien | 10 v.H. |

Die Angebotspalette reichte vom preislich günstigsten Anbieter in Höhe von 40.285,67 € bis 51422,64 € zzgl. MwSt.

Die rechnerische Überprüfung anhand der oben genannten Zuschlagskriterien ergab, dass die Firma Schmidt & Hauck die höchste Punktzahl erzielt hatte. Die Firma gab mit einer Angebotssumme (netto) von 40.285,67 € jährlich auch das preislich günstigste Angebot ab.

Es wird daher empfohlen, den Auftrag für die Pflege der öffentlichen Staudenflächen in Garching für die Jahre 2017 bis 2019 an die Firma Schmidt & Hauck mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von jährlich 40.285,67 € netto zu vergeben.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt einstimmig, die Pflegearbeiten für die öffentlichen Staudenflächen in Garching für die Jahre 2017 bis 2019 an die Firma Schmidt & Hauck mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von jährlich 40.285,67 € netto zu vergeben.

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 172 "Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg", Änderung Aufstellungsbeschuß und Fortschreibung der Planung, sowie Anpassungen aufgrund Abstimmung mit den Eigentümern; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 30.09.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Keltenweg, Hardtweg und Schleißheimer Straße den Bebauungsplan Nr. 172 „MI Keltenweg / Hardtweg“ aufzustellen. Vor dem Bauleitplanverfahren hat die Verwaltung von verschiedenen Büros Vorschläge zur städtebaulichen Neuordnung eingeholt. Am 29.07.2015 hat der Stadtrat beschlossen, den von der internen Jury ausgewählten Siegerentwurf als Grundlage des Bauleitplanverfahrens heranzuziehen.

Im Weiteren hat die Verwaltung mit den beteiligten Grundstückseigentümern intensive Gespräche zur geplanten städtebaulichen Neuordnung geführt. Von allen Eigentümern, deren Grundstücke sich im Geltungsbereich befinden, wird die Planung unterstützt. Von einem Eigentümer wurden Wünsche zur künftigen Bebauung geäußert. Die Verwaltung hat hierbei immer klargestellt, dass eine grundlegende Änderung des vom Stadtrat beschlossenen Konzeptes nicht zur Diskussion steht.

Ebenso wurde in der Zwischenzeit ein Lärmgutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass das Baukonzept umsetzbar ist, an einigen Fassaden sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes wurde auch die Entwurfsplanung fortgeschrieben. Hierdurch und durch die aus Sicht der Verwaltung akzeptablen Wünsche der Eigentümer haben sich Anpassungen zur beschlossenen Entwurfsplanung ergeben. In Anlage 1 „*Entwurf Wettbewerb mit Anmerkungen*“ wurden die Bereiche mit Zahlen markiert und werden wie folgt erläutert:

- (1) Die beim Entwurfswettbewerb im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Keltenweg 2 und 4 + 4a wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Gespräche mit den Eigentümern haben gezeigt, dass aufgrund der Eigentumsstruktur (WEG) und der Nutzungsdauer, bzw. im anderen Fall schlicht kein Interesse an einer Neuplanung besteht. Es entfallen somit der nord-östlichste Geschossbau sowie das südlich hiervon liegende Wohngebäude.
- (2) Das Gebäude wurde aufgrund von Eigentümerwünschen verändert. Die teils abgeschrägte, quadratische Anordnung mit Innenhof wäre für ein rein gewerbliches Gebäude gut vorstellbar. Da der Eigentümer aufgrund des Gebietstyps „MI“ auch Wohnnutzung realisieren möchte bzw. muss, bietet eine abgeschrägte, I-förmige Bauweise städtebaulich mehr Wohnqualität im südlichen Bereich. Das oberste Geschoss soll nach Süden um 3 m zurückgenommen werden, um eine Dachterrasse zu ermöglichen und die Höhenentwicklung zum inneren Wohngebiet harmonischer zu staffeln. Um die Kubatur des Gebäudes zu erhalten, ist geplant, dass mittels textliche Festsetzung in den Obergeschossen keine Balkone, dafür aber Loggien, zulässig sein sollen.
- (3) In Fortschreibung bzw. Anpassung des Wettbewerbsentwurfes wurde der mittlere Bereich verändert. Durch die Veränderung der Baukörper entlang der Schleißheimer Straße bietet es sich im Hinblick auf die ursprüngliche Planung und die Sonnenausrichtung der Gebäude an, flexiblere Gebäudetypen (Wohnungsbau, Stadthäuser) anzubieten. Die Gebäudeausrichtung kann mit dem neuen Vorschlag für alle zentralen Bauräume gleich gestaltet werden. An der Baudichte ändert sich nichts. Die drei südlichen Baukörper weisen eine Tiefe von 12 m, die beiden nördlichen Gebäude weisen eine Tiefe von 15 m auf.
- (4) Die zentrale Grünfläche wurde in der Mitte des Planbereich verortet, es wurde zudem eine gleichmäßigere Verteilung der GF zwischen BA2 und BA3 erreicht. Die Grünfläche weist eine Größe von ca. 750 m² auf und soll als zentraler Treffpunkt mit Spieleinrichtungen ausgestattet werden.

- (5) Wie bereits unter (2) ausgeführt wurde auch dieser Baukörper auf die künftige Nutzung hin optimiert, auch hier soll an der Rückseite im obersten Geschoss ein Rücksprung um 3 m zugunsten einer Dachterrasse erfolgen. Zudem wurde eine weitere TG-Abfahrt für BA2 und BA3 angeordnet.
- (6) Von Eigentümerseite wurde für die südliche Häuserzeile eine wesentlich dichtere, durchweg 3-geschossige Bebauung gewünscht.

Im Nachgang des Wettbewerbs wurde diese von Planer und Verwaltung nochmals betrachtet. Im Wettbewerbsentwurf waren ein südorientierter 4-Spänner und drei 4-Spänner in Ost-West-Richtung vorgesehen. Von Seiten des Planers und der Verwaltung war man der Auffassung, dass die südliche Zeile etwas mehr Volumen durchaus gut trägt. Es werden daher vier Gebäude mit Westausrichtung und II / III VG vorgeschlagen, wobei das III. VG zurückgesetzt wurde. Die Gebäude haben Maße von jeweils 30 x 13 m, somit sind Reihenhäuser wie auch Geschosswohnbau möglich.

- (7) Analog der Gebäudestruktur entlang der Schleißheimer Straße wurde auch dieser Baukörper angepasst. An der inneren Seite ist im obersten Geschoss ein Rücksprung um 3 m zugunsten einer Dachterrasse geplant. Der II-geschossige Anbau am nördlichen Gebäudeteil entfiel, im südlichen Bereich wurde eine über den Hardtweg erschlossene TG-Zufahrt integriert. Um Konflikten zwischen Stellplätzen und direkt anschließenden Hausgärten zu entgehen, entfielen die bislang an der östlichen Seite angeordneten 10 Stellplätze zugunsten eines Grünstreifens. Die Stellplätze werden nun in der TG nachgewiesen. Die zwei westlichen Grundstücke können aufgrund der Eigentumsverhältnisse als ein Bereich (= BA1) betrachtet werden.
- (8) Im Wettbewerb war ein IV – VIII geschossiges Gebäude angeordnet. Im Rahmen der Prüfung der Abstandsflächen wurden die Gebäude auf 16 m Breite festgelegt und der Anbau auf II VG verringert. Beide Gebäudeteile wurden zudem nach Westen zum Kreisverkehr verschoben.

Das westlichste Gebäude würde sich aus Sicht der Verwaltung für ein Hotel eignen, es könnte daher diese Nutzungsart im Bebauungsplan neben Büronutzung angeboten werden. Sollte es gewollt sein, die Nutzungsart Hotel konkret festzuschreiben, müsste dies über den Gebietstyp „SO“ Sondergebiet festgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht empfiehlt die Verwaltung ein Sondergebiet festzusetzen.

- (9) Gemäß Wettbewerbsentwurf sollte im zentralen Bereich, vom Keltenweg aus, eine Zufahrt mit Wendemöglichkeit angeboten werden. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Innenbereich aber, soweit möglich, von Kfz-Verkehr frei bleiben. In der Weiterentwicklung wurde daher auf diese Zufahrt verzichtet, ein Durchgangsweg für Fußgänger und Radfahrer wurde beibehalten. Die Anfahrbarkeit für Feuerwehr etc. ist über eine 4 m breite Zufahrt zwischen BA3 und BA4 über den Keltenweg möglich, hier sollte aber über eine Begrenzung mittels versenkbarem Poller nachgedacht werden.

Stellplätze:

Im überarbeiteten Entwurf können alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Grundlage des Stellplatznachweises ist eine Aufschlüsselung analog der künftigen Stellplatzsatzung bzw. der Kommunikationzone nach Zahl der Zimmer (= Aufenthaltsräume). Der Stellplatznachweis beruht auf dem kalkulierten Zuwachs an Wohnungen in Bezug auf die Zahl der Aufenthaltsräume (sog. Worst-Case-Szenario). Ob die Stellplatzzahl reduziert werden kann, hängt von den weiteren Beratungen zur neuen Stellplatzsatzung ab.

Im Wettbewerbsentwurf war jedem gewerblichen Gebäude eine TG-Zufahrt von der Schleißheimer Straße zugeordnet. Um die stark befahrene Straße zu entlasten, die Qualität der Plätze zwischen den Gebäuden nicht zu schmälern und um eine Baumreihe an der Südseite der Straße anzuordnen, haben Planer und Verwaltung ein Konzept mit je 1 TG-Abfahrt je BA erarbeitet:

- Die Zufahrt für BA1 erfolgt vom Hardtweg,
- für BA2+3 erfolgt die Zufahrt über die Schleißheimer Straße und über den Hardtweg. Hier ist eine 2. Ausfahrt nötig, da an der Schleißheimer Straße ein Ausfahren nur nach rechts möglich ist. In Richtung B471 wird der Verkehr über den Hardtweg und den Kreisverkehr abgeleitet.
- BA4 kann die Stellplätze in der TG über die Zufahrt am Hardtweg anfahren.

GFZ:

Vorgabe des Wettbewerbs war eine GFZ von ca. 1,0, gemäß beiliegenden Flächenermittlung weist die Entwurfsplanung eine GFZ von 1,11 für das Plangebiet aus.

Verkehrsflächen:

Gegenstand der überarbeiteten Entwurfsplanung ist auch die Aufweitung der Verkehrsflächen zu den Straßenräumen. Die in Anlage 2 dargestellten roten Linien geben den derzeitigen Stand wieder, die blauen Linien den künftigen Stand der Grenzen. Somit erfolgt eine Aufweitung der Gehwege an den Außengrenzen, Längsparker am Kelten- und Hardtweg sollen entstehen.

Die vorliegende Planung ist mit den Eigentümern, mit Ausnahme der Dachterrassen, besprochen und wird unterstützt. Den Eigentümern ist weiter bekannt, dass die Stadt einen städtebaulichen Vertrag ausarbeiten wird. Der wird, neben der Tragung der Planungs-, Gutachter- und Rechtsberatungskosten der Stadt, auch die Regelungen zur InFol und die obigen Abtretungen für öffentliche Verkehrsflächen beinhalten.

Um der Planungsabsicht Rechnung zu tragen, sollte der Titel des Bebauungsplanes auf BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“ geändert werden.

Bislang sollte die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, dies wäre aber nur bis zu einer GR von 20.000 m², oder mit weiteren Auflagen bis 70.000 m² GR, zulässig. Aufgrund der Auswirkungen des benachbarten BPl. 133 des Business Campus auf das Plangebiet, es werden Lärmkontingente für GE3 festgesetzt die sich auf das Plangebiet von BPl. 172 auswirken, ist es rechtlich ggf. mit Unwägbarkeiten verbunden ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Auch BPl. 133 soll derzeit neu aufgestellt werden, zusammengefasst würden die o.g. GR-Werte weit überschritten. Es gab in letzter Zeit Urteile, die bei einer ähnlichen Sachlage einen räumlichen Zusammenhang herleiten. Für BPl. 172 würde dies bedeuten, dass bei einer Klage die Unwirksamkeit des BPl. möglicherweise die Folge wäre, wenn das falsche Bauleitplanverfahren herangezogen wurde.

Um keine rechtlichen Risiken einzugehen, empfiehlt die Verwaltung BPl. 172 im Regelverfahren aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss müsste hierzu nochmals neu bekanntgemacht werden. In zeitlicher Hinsicht bedeutet es keine große Verzögerung. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann zwar die erste Auslegung verkürzt werden, doch diese Verkürzung fällt im Vergleich zu den o.g. rechtlichen Auswirkungen nicht wirklich ins Gewicht. Für das Regelverfahren müssen noch ein Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt werden, die den Planungskosten hinzuzurechnen wären.

Aus Sicht der Verwaltung werden die städtebaulichen Planungsziele (Übergang vom bestehenden Wohngebiet zum Gewerbegebiet des Business Campus) weiterhin eingehalten. Gleiches gilt für die durchlässige Wegeerschließung. Die Bauvolumen entlang der Schleißheimer Straße konnten reduziert werden, die Wohnbebauung ist hinsichtlich der Bauräume wesentlich variabler. Es wird geraten, den aktuellen Stand als Grundlage der Bauleitplanung heranzuziehen. Aus dem Geltungsbereich sind die Grundstücke Keltenweg 2, 4+4a herauszunehmen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt einstimmig, dem Stadtrat in Änderung der STR-Beschlüsse vom 30.09.2014 und 29.07.2015 folgendes zu empfehlen:

- 1) Der Entwurf des Planungsbüros vom 21.02.2017 und die o.g. Ausführungen der Verwaltung dienen als Grundlage der Bauleitplanung für BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg / Hardtweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 172 wird **nicht** gem. § 13a BauGB aufgestellt, die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, den städtebaulichen Vertrag entsprechend der vorstehenden Maßgaben vorzubereiten.

Die Anlagen werden als Bestandteil des Beschlusses erklärt.

TOP 6 Kommunikationszone, Sachstandsbericht zu den bisherigen Anpassungen und Freigabe der Entwurfsplanung für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

I. SACHVORTRAG:

Die Entwurfsplanung der Kommunikationszone wurde zuletzt im Bauausschuss am 08.11.2016 bzw. im Stadtrat am 24.11.2016 behandelt. Der Stadtrat hat hier die Planung der Kommunikationszone zur Beratung über offene oder strittige Punkte in eine Klausurtagung verwiesen. Die Fraktionen konnten im Vorfeld der Klausur ihre Themenwünsche vorbringen.

Die Planung der Kommunikationszone wurde im Stadtrat bereits mehrfach beraten, es wurden u.a. folgende grundlegende Beschlüsse gefasst:

- Zustimmung zum Wettbewerbsentwurf, STR 24.11.2013
- Verzicht auf eine Internationale Schule, STR 24.06.2014
- Zustimmung Anpassungen des Siegerentwurfes, STR 26.11.2015

Über folgende Punkte, die auch Gegenstand der Klausur waren, ist noch zu beraten:

1) Schranerweg

Es wird auf die detaillierten Ausführungen der Verwaltung in der Beschlussvorlage vom 24.11. bzw. dem Leitfaden zur Klausur verwiesen.

Die Anordnung der Schule als zentrales Element der Kommunikationszone wird aus Sicht des Preisgerichts des Wettbewerbs und der Verwaltung als städtebaulich beste Lösung angesehen.

Zitat Preisgericht:

„Die Grundschule bildet den räumlichen Endpunkt des Boulevards, schafft die Umlenkung in den öffentlichen Grünraum des Angers und bindet sich dennoch in die Gesamtstruktur ein. Der beiderseits von Wohnungsbau flankierte Anger verspricht eine leistungsfähige, attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Stadt und dem Campus.“

Eine Umverlegung des Weges, zumal mit einem „Mehrweg“ von ca. 40 m zu bewerkstelligen, wird von der Verwaltung im Hinblick auf die städtebauliche Qualität der Planung als angemessen beurteilt. Die Anordnung der Schule hat das Preisgericht (s.o.), neben dem Grünraum des Angers, als herausragendes städtebauliches Merkmal gewürdigt. Nach Abwägung aller Argumente ist die Verwaltung der Auffassung, die Anordnung des Schranerwegs gemäß Anlage 2 beizubehalten. In der Klausur hat die Verwaltung den Eindruck gewonnen, dass eine Mehrheit des Gremiums diese Auffassung mitträgt.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (11:4; StR Ascherl, StR Kraft, StRin Wundrak, StR Dr. Adolf):

Die Anordnung erfolgt gemäß der Darstellung in Anlage 2.

2) Tausch von Gemeinbedarfsflächen

Die Planung sieht Gemeinbedarfsflächen vor. Zur besseren Anordnung dieser Flächen, bzw. um bei einer künftigen Erweiterung des Schulstandortes hinsichtlich der Anordnung der Baukörper städtebaulich flexibler zu sein, wurde eine Verlegung der Gemeinbedarfsfläche Schwimmbad zur St2350 diskutiert. Auch zu bedenken ist, dass sich bei der Kinderbetreuung (KiGa, Krippe) künftig noch zusätzlicher Bedarf an Flächen ergeben könnte, der dann leichter bewältigt werden könnte. Ein weiterer Aspekt ist, dass durch die Verlegung eines möglichen Schwimmbads an die Grenze des Wohngebiets, der Verkehr aus selbigem herausgehalten würde.

EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Es findet ein Tausch der Nutzungsarten der Gemeinbedarfsflächen statt. Die nord-westliche, an der St2350 gelegene, Gemeinbedarfsfläche erhält die Nutzungsart „Schwimmbad“. Die ehemals als Schwimmbadfläche vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird künftig als „Schule + Kinderbetreuung“ dargestellt.

3) Magistrale Schranerweg

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, dass eine Verbreiterung des Schranerwegs im Bereich der Kommunikationszone um weitere 5 m für sinnvoll erachtet würde. Begründet wird dies mit dem Heranrücken der westlichen Bebauung aus dem Riemerfeld. Es soll mehr Freiraum durch Abrücken der Bebauung der Kommunikationszone entstehen.

Die Verwaltung hat die Breiten des Flurstücks, des Wegs und des angrenzenden Grünstreifens zum Wohngebiet in Anlage 3 dargestellt. Der Schranerweg gibt derzeit nicht die tatsächlichen Flurstücksgrenzen wieder. Von Osten haben sich landwirtschaftlichen Flächen in das Flurstück entwickelt, von Westen das Begleitgrün. Das Flurstück weist eine Breite von 6,00 - 6,30 m auf, der Weg hat derzeit eine Breite von ca. 3,50 m. Die Planung der Kommunikationszone stellt den Weg künftig in Flurstücksbreite dar, eine zusätzliche Aufweitung findet somit statt. Weiter ist zu bedenken, dass die Planung der Kommunikationszone in Richtung des Riemerfeldes zunächst Hausgärten anordnet, von Gebäude zu Gebäude würde der Abstand an der schmalsten Stelle auf Höhe des Lusenweg ca. 13 m betragen. In den übrigen Quartieren werden die Gebäudeabstände zueinander ca. 15 – 25 m betragen. Eine zusätzliche Verbreiterung um 5 m würde zu Lasten des Angers gehen, da jegliche Bebauung und die Straße nach Westen verschoben werden müssen. Die Grünfläche des Angers würde sich qualitativ und quantitativ deutlich verringern. Dies sieht die Verwaltung als städtebaulich weder vertretbar noch notwendig an. Der Raum in Flurstücksbreite ist aus Sicht der Verwaltung für die Ausbildung des Schranerwegs, als eine seiner Bedeutung entsprechenden Radwegeverbindung ausreichend.

Beschlussvorschlag:

Die Breite des Schranerwegs bleibt wie in der bisherigen Entwurfsplanung dargestellt, eine Aufweitung erfolgt nicht.

StR Baierl stellt folgenden weitergehenden Antrag:

Der Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss möge entscheiden, den Schranerweg von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs der Kommunikationszone bis zum WA6 um 5 m zu verbreitern.

Diesem Antrag wird mehrheitlich (8:7; Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Dr. Braun, StRin Dr. Haerendel, StR Dr. Krause, StRin Dr. Schmolke, StR Kraft, StR Euringer) zugestimmt. Über den ursprünglichen Beschlussvorschlag wird somit nicht mehr abgestimmt.

4) Zahl der Einzelhäuser

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, nochmals über die Zahl der Einfamilienhäuser in Bezug auf die Größe des Planungsgebiets von ca. 30,2 ha nachzudenken.

Die Vorgaben zu Geschosswohnbau (70%) und verdichtetem Einzelhausbau (30%) stammen aus dem Wettbewerb. Zum verdichteten Einzelhausbau, im Flächenkonzept (Anlage 4) in der Farbe ocker dargestellt, zählen Reihen- und Doppelhäuser, der Siegerentwurf kann 198 WE anbieten. Die Verwaltung hat mit den Planern die Entwurfsplanung hinsichtlich städtebaulicher Alternativen für weitere Quartiere mit Einzel- und Doppelhäusern nochmals geprüft. Aus Sicht der Verwaltung bietet sich das Quartier WR2 (s. Anlage 4), nördlich Riemerfeld und südlich der Straße Untere Straßacker, an. Bislang waren dort drei Bauräume für Reihenhäuser und zwei für Doppelhäuser vorgesehen (ca. 22 WE). In Fortführung der südlichen Bebauung wird nun eine Anordnung mit Doppelhäusern und mittig um 45° gedrehten Dreispännern (= 16 WE) angeboten (Anlage 5). Die Wegeführung des Daxenackerwegs kann aufgenommen und fortgeführt werden.

EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Die Bebauung im Quartier WR2 wird gemäß der Darstellung in Anlage 5 angeordnet.

5) Südliche Häuserzeile

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, die Situierung der südlichen Häuserzeile zu überdenken und diese an die nördliche Haupteerschließung der Kommunikationszone anzubinden. Weiter wird die Frage aufgeworfen, ob ein Anschluss nach Süden überhaupt möglich ist, bzw. ob das Gebiet Brauneckweg bei Entstehen der Kommunikationszone hier anzuschließen wäre.

Ein Verschieben der Häuserzeile nach Norden an die Erschließungsstraße wurde mit den Planern diskutiert, kommt aber aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Von den Planern wird die südliche Anordnung städtebaulich so begründet, dass das Baugebiet am Brauneckweg durch die Häuserzeile abgeschlossen wird. Der folgende Grünzug schafft eine Zäsur zum Baugebiet der Kommunikationszone und bietet eine Verbindung der Grünräume nach Norden zum Anger und nach Osten zum Ortspark sowie den Isarauen an. Der Aspekt einer Grünverbindung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Nachgang des Wettbewerbs gewünscht.

Im Weiteren haben Verwaltung und Planer mögliche Alternativen zur Anordnung der südlichen Häuserzeile (12 WE) beraten. Aus vorstehenden städtebaulichen Gründen kommt ein Rückgriff auf die Darstellung des Wettbewerbs, d.h. mit einer Doppelreihe an Gebäuden und 17 WE, in Frage. Die alternative Anordnung wurde in 2 Varianten erstellt, beide Varianten sind hinsichtlich der Gebäude gleich (GF ca. +1.100 m²). Es können hierdurch fünf weitere Einzelhausgrundstücke angeboten werden. Erschlossen wird die südliche Zeile über den Brauneckweg und die nördliche Zeile über die Kommunikationszone. Die Straße des Brauneckwegs muss hierbei nicht umgebaut werden. Unterschiedlich ist die Einbindung, bzw. das Auffangen des Grünangers:

- Variante 1
Bildet im Straßenraum eine Baureihe als Fahrbahnteilung aus. Hierdurch soll der Grünanger nach Süden begrenzt, und eine Verbindung in West-Ost-Richtung erreicht werden.
- Variante 2
Bildet den Straßenraum unverändert ab, ordnet an der Südseite als Trennung zu der ersten Gebäudereihe einen beidseitig, alleeartig bepflanzten „Boulevard“ mit jeweils 2 m breiten Baumstreifen und einem 4 m breiten Mittelstreifen für Fußgänger und Radfahrer an. Es soll hierdurch der Verbund der Wegebeziehungen nach Osten gestärkt und attraktiv gestaltet werden.

Fazit: Planer und Verwaltung sind der Auffassung, dass Variante 2 (Anlage 6) die städtebaulich attraktivere darstellt. Der Boulevard sollte bis an die östliche Grenze fortgesetzt werden.

Ein Anschluss des Gebiets am Brauneckweg an die Erschließung der Kommunikationszone wird aus Sicht von Verwaltung und Planern als städtebaulich nicht notwendig gesehen. Die bisherige Erschließung über den Watzmannring hat nicht zu verkehrlichen Problemen geführt, der Zuwachs an Kfz-Verkehr durch die Kommunikationszone kann noch mit aufgenommen werden. Aus der Klausur hat die Verwaltung das Meinungsbild erhalten, dass die Mehrheit des Gremiums diese Auffassung mitträgt.

⇒ **Zusammenfassung zu 4) und 5):**

Quartier	WE bisher	WE neu
WR2	22 WE	16 WE
WR9-11	12 WE	17 WE
Summe	34 WE	33 WE

EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Die Bebauung der südlichen Häuserzeile wird gemäß Anlage 6 angeordnet.

6) Einzelhandel

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde ein Kontingent an Flächen für sog. „Nichtwohnnutzungen“ gefordert. Im Siegerentwurf waren entsprechende Flächen dargestellt, die Verwaltung hat hierzu über die CIMA ein Nutzungskonzept mit Standortanalyse erstellen lassen. Die Zusammenschau der möglichen Flächenpotentiale ist in Anlage 7 dargestellt. Über folgende Inhalte ist aus Sicht der Verwaltung zu entscheiden:

- Anordnung eines großflächigen Einzelhandels an der St2350
Die Verwaltung möchte zur Einzelentscheidung hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels darauf hinweisen, dass es im Ortszentrum zwei bislang nicht umgesetzte Standorte gibt, zudem wird auf dem Hochschulcampus beim Projekt Galileo ein Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung, dass Einzelhändler in ca. 150 m Entfernung vorhanden sind, und dass es für den Standort der Kommunikationzone noch zu klärende Punkte wie Anlieferung, oberirdische Kundenstellplätze, Erschließung gibt, ist die Verwaltung der Auffassung, dass im Bebauungsplan kein weiteres Kontingent an großflächigem Einzelhandel enthalten sein sollte.
- Wahl der Standorte gemäß Nutzungskonzept
Aus Sicht der Verwaltung sollte sich auf die im CIMA-Nutzungskonzept vorgeschlagenen Standorte beschränkt werden, abgesehen von der Einzelentscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Standort 4 wird nicht zur Verfügung stehen, da eine weitere Kinderbetreuung dort angeordnet werden soll. Die Fläche sollte ins WA15, nördlich des Boulevards, verlagert werden.

EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Die Flächen für gewerbliche Nutzungen werden gemäß den Darstellungen in Anlage 7 in die Planung übernommen. Ein großflächiger Einzelhandel (Fl. 1) wird als nicht erforderlich angesehen.

7) Dachformen

Die Fraktion der Unabhängigen Garchinger regt an, über die Dachformen nachzudenken, um einem möglichen „Einheitsstil“ vorzubeugen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung im Leitfaden der Klausur verwiesen. Als Ergebnis der Klausur wurde festgehalten, dass die Verwaltung einen Vorschlag für städtebaulich mögliche Quartiere, die sich für ein Satteldach eignen würden, erarbeiten soll.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und der gewollten Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit eigenständigem Erscheinungsbild, sollte kein Mix verschiedener Dachformen entstehen. Aus Sicht der Verwaltung und der Planer würden sich im städtebaulichen Kontext zwei Quartiere für ein Satteldach grundsätzlich eignen. Dies wäre zum einen Quartier WR2 mit seinen Doppel- und Reihenhäusern (s. Punkt 4). Zum anderen wären die Einzelhäuser der südlichen Häuserzeile hier ebenfalls geeignet (s. Punkt 5). Die städtebauliche Zäsur würden dann die nördlich der Quartiere verlaufenden Erschließungsstraßen bilden, nach denen sich die Gebäude- und Dächerstruktur der Kommunikationzone anschließt. Im Umfeld sind Dachneigungen zwischen 17 – 40° zulässig, es sollte für o.g. Quartiere der Kommunikationzone aber eine einheitliche Dachneigung von 30° für Satteldächer zugelassen werden.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (14:1; StR Dr. Braun):

Die Anordnung von Satteldächern erfolgt im Quartier WR2 und in der südlichen Häuserzeile. Die Dachneigungen werden an die bestehende Bebauung angeglichen.

8) Nutzungsmaß GRZ / GFZ

Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben die Planungsbüros das im Wettbewerbsentwurf enthaltene Nutzungsmaß und die Flächen für Stellplätze in den TG bilanziert. Festzustellen ist, dass es in mehreren Quartieren (WA2, WA5, WA 7-10, WA12) zu Überschreitung des Maßes der GFZ gem. BauNVO von 1,2 kommt. Auch das Maß der GR von 0,8 gem. BauNVO wird in den südlich des Boulevards gelegenen Quartieren WA2 - 5 überschritten. Hier ist damit zu rechnen, dass die notwendigen Stellplätze und die Kellerräume nicht in einem Untergeschoss angeordnet werden können, d.h. es wird ein 2. UG erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung verträgt der städtisch geprägte Boulevard eine etwas größere Baudichte.

Das Potential einer städtebaulich verträglichen Anpassung der GFZ könnte über die Rücknahme des teilweisen V. Vollgeschosses in den Quartieren WA1 - WA5 erfolgen. Dem 5. OG fehlt das städtebauliche Pendant auf der Nordseite (hier nur IV Vollgeschosse zulässig) und die Situation der Abstandsflächen zueinander verbessert sich. Das Einsparpotential wird ca. 2.000 m² GF betragen.

Weiter sollte in den Quartieren entlang des Angers (WA 7, 8, 10, 12-1, 12-2, 14-1, 14-2) über einen Rücksprung von 3 m im obersten Geschoss zugunsten einer Dachterrasse nachgedacht werden, was die Qualität der Wohnnutzung deutlich steigern würde (Anlage 8). Auch in den o.g. Quartieren kommt es zu Überschreitungen der GFZ- Maßobergrenze. Hierdurch wäre eine GF-Reduzierung um ca. 1.400 m² möglich.

Aus Sicht der Verwaltung und der Planer wird eine Rücknahme in beiden Fällen empfohlen.

EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Gemäß dem vorstehenden Vorschlag der Verwaltung erfolgt eine Anpassung der Planung.

9) Zahl der Stellplätze

Im Leitfaden zur Klausur hat die Verwaltung die bisher geplante Regelung dargelegt. In Planform ist nachgewiesen, dass die sich voraussichtlich ergebenden Stellplätze in Summe in Tiefgaragen nachgewiesen werden können. Weiter hat die Verwaltung dargelegt, dass es sinnhaft wäre, über bedarfsgerechte Lösungen und Stellplatzkonzepte zu diskutieren. Die Verwaltung hat aus der Klausur mitgenommen, dass auch das Gremium für solche Konzepte grundsätzlich offen wäre.

In diesem Zusammenhang sollten besondere Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen) und die sozial geförderte Wohnform des 1. Förderwegs (= EOF, **E**inkommens**o**rientierte **F**örderung) über eine Reduzierung auf 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit nachgedacht werden. Auch unter dem Aspekt von möglichst wirtschaftlichen und bedarfsorientierten Baukosten wird dies von der Verwaltung unterstützt.

EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Die Verwaltung soll ein Stellplatzkonzept erarbeiten.

10) Neugliederung der Bauabschnitte

Aus den Reihen der Eigentümer wurde in einem der letzten Gespräche angeregt, die Anordnung der Bauabschnitte nochmals zu überdenken. Die bisherige Aufteilung würde u.a. bedeuten, dass der gesamte Baustellenverkehr des 2. BA durch den fertiggestellten 1. BA fahren müsste. Auch würde die Umsetzung des 1. BA davon abhängen, dass das Grundstück des zurückzubauenden Umspannwerks zu Verfügung steht.

Die Verwaltung hat für die Klausur eine Übersicht der bisherigen und künftigen Aufteilung der Bauabschnitte erstellt (Anlage 9). Die Erschließung erfolgt über eine provisorische Baustraße, die an der St2350 und beim BA1-Neu an die bisherigen Punkte andockt, das Umspannwerk aber umfährt. Es entstehen hierdurch Mehrkosten für die provisorische Baustraße, die von allen Beteiligten zu tragen wären. Die Eigentümer sind sich dessen bewusst und würden aufgrund der Vorteile bei der Abwicklung der Bauabschnitte die alternative Anordnung bevorzugen.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:2; StRin Wundrak, StR Dr. Adolf):

Es findet eine Neugliederung der Bauabschnitte gemäß dem Vorschlag der Verwaltung aus Anlage 9 statt.

11) Verbreiterung einzelner Gebäude oder -teile

Im letzten Schreiben der Eigentümer vom 11.01.2017, das als Anlage dem Leitfaden zur Klausur beilag, wird der Wunsch nach einer Verbreiterung der Baukörper von 12 m auf 14 m geäußert. Die Verwaltung hat die Planer mit einer Prognose beauftragt, um den Umfang und die Umsetzbarkeit zu prüfen (Anlage 10). Festzustellen ist, dass es insgesamt zu einer GF-Mehrung von ca. 6.000 m² kommt. Es würden ca. 70 WE zusätzlich entstehen, wofür nochmals 105 Stpl. errichtet werden müssten. Aus Sicht von Verwaltung, Planern wird die Verbreiterung als städtebaulich vertretbar beurteilt.

MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:2; StRin Wundrak, StR Dr. Adolf):

Bei den in Anlage 10 dargestellten Gebäuden bzw. -teilen findet eine Erweiterung des Bauräumes auf 14 m statt, die GFZ wird beibehalten.

Mit den Eigentümern bzw. Eigentümervertretern fand am 24.02.2017 das letzte Gespräch statt, hier wurden die Inhalte der Klausur und das erhaltene Meinungsbild aus Sicht der Verwaltung erläutert. Ebenso wurden die Eigentümer unterrichtet, mit welcher Auffassung bzw. mit welchen Vorschlägen die Verwaltung zu den einzelnen Themen in die anstehenden Sitzungen gehen wird.

Mit den Dienststellen des Freistaates (ImBY, TUM, StBAM2) wurde mehrmals der aktuelle Sachstand zum Heizwerk der TU München besprochen. Nach dem letzten Gespräch vom Oktober 2016 wollte die TUM ein eigenes Gutachten zum Heizwerk und dessen Auswirkungen erstellen lassen. Dies sollte auch der Verwaltung zum Abgleich des für die Bauleitplanung notwendigen Immissionsgutachtens zu Verfügung gestellt werden. Nach Aussage der ImBY sollte dieses Ende Januar 2017 vorliegen, bislang wurde es aber nicht vorgelegt.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (14:1; StR Dr. Krause):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß beschließt mehrheitlich, die vorstehenden Einzelbeschlüsse zu bestätigen und dem Stadtrat folgendes zu empfehlen:

1. Dem vorliegenden Vorentwurf der Kommunikationzone als Grundlage der Bauleitplanung wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Änderung und Anpassungen, zugestimmt.
2. Die Freigabe der Planung des Bebauungsplanes Nr. 171 Kommunikationszone für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Die Verwaltung wird mit der Einarbeitung der vorstehenden Änderungen beauftragt.

Die Anlagen werden zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

TOP 7 Tekturantrag zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Mühlfeldweg 46,48, Fl.Nr. 1048/174, Gem. Garching; erneute Vorlage

I. SACHVortrag:

Der Antragsteller beantragte bereits im August 2016 die Tektur zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Mühlfeldweg 46,48, Fl.Nr. 1048/174, Gem. Garching.

Die Tektur umfasste folgende Änderungen zur letzten, genehmigten Planung:

- Einbau neuer Räume in der Tiefgarage, dadurch Entfall von 3 Stellplätzen.
- Verlegung von 25 Fahrradstellplätzen in die Tiefgarage.
- Errichtung neuer Fahrradaufstellflächen an den Hauszugängen der Nachbarbebauung.

In der BPU-Sitzung vom 11.10.2016 wurde das Einvernehmen zu den notwendigen Befreiungen (wegfallende 3 Stellplätze in der Tiefgarage und Errichtung von Fahrradstellplätzen außerhalb der dafür bestimmten Bauräume) nicht erteilt. Auch einer Stellplatzabläse wurde nicht zugestimmt.

Nach einem Gespräch mit den Bauherren wurde deutlich, dass die Technikräume auf den 3 Stellplätzen unerlässlich sind, da sich in diesen u. a. die Anschlüsse für die Wasseraufbereitungsanlage befinden. An den Befreiungen bzgl. der Fahrradstellplätze hat sich nichts geändert.

Laut Bebauungsplan müssten in der Tiefgarage 186 Stellplätze errichtet werden. 122 davon für die Wohnbebauung der Nachbargrundstücke, 58 für das Hotel und jeweils 3 Stellplätze für Einzelhandel und Gastronomie. Laut städtebaulichen Vertrag reduziert sich die Anzahl der Stellplätze um 29. Diese sind bei Bedarf mit Verschiebepaletten nachzuweisen. Zudem sind die Stellplätze von Gastronomie und Einzelhandel abzulösen. Nach Reduzierung der Stellplätze sind 151 Stellplätze nachzuweisen. Nach der letzten Genehmigung des Hotels wurden 148 Stellplätze in der Tiefgarage genehmigt. Die Anzahl der möglichen Verschiebepaletten wurde auf 33 erhöht. Somit könnten bei Bedarf insgesamt 181 Stellplätze hergestellt werden. Der Bauherr hat damit einen Stellplatzüberhang von einem Stellplatz geschaffen. Im vorliegenden Tekturantrag entfallen 3 Stellplätze durch die Technikräume. Damit verringert sich die vorhandene Stellplatzzahl auf 145. Es ist jedoch immer noch möglich 33 Verschiebepaletten bei Bedarf einzubauen. Die Gesamtzahl der möglichen Stellplätze soll nunmehr 178 betragen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung wegen der fehlenden 2 Stellplätze zugestimmt werden. Der Antragsteller sollte die wegfallenden Stellplätze jedoch durch Einbau von Verschiebepaletten kompensieren. Dadurch verändert sich die tatsächliche Stellplatzzahl nicht. Nur im Worst-Case (Volllastung der Tiefgarage nach Einbau von allen Verschiebepaletten) würden die 2 Stellplätze fehlen.

Hinweis: Die Verwaltung ist darauf erpicht, die Nutzung der Tiefgarage zu erhöhen, um der angespannten Parkplatzsituation im Prof.-Angermair-Ring entgegenzuwirken. Derzeit werden jedoch nur wenige Stellplätze in der Tiefgarage von den Mietern der Nachbarbebauung genutzt bzw. angemietet. Um die Bereitschaft zu erhöhen sollen Gespräche mit den Hausverwaltungen stattfinden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Errichtung der Technikräume in der Tiefgarage zugestimmt werden. Der Befreiung hinsichtlich der Fahrradstellplätze sollte weiterhin nicht zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Mühlfeldweg 46,48, Fl.Nr. 1048/174, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zur Befreiung bzgl. der Stellplatzanzahl wird erteilt, wenn der Bauherr sich verpflichtet, 3 Verschiebepaletten als Ersatz einzubauen. Das Einvernehmen zur Befreiung wegen der Errichtung von Fahrradstellplätzen außerhalb der dafür bestimmten Bauräume wird nicht erteilt.

TOP 8 Antrag auf Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching; erneute Vorlage

I. SACHVortrag:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching. Dabei liegt ein Teil des Erweiterungsbaus auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes (Fl.Nr. 1779/4) und der größte Teil auf dem Nachbargrundstück (Fl.Nr. 1779/3). Bereits in der BPU-Sitzung vom 14.02.2017 wurde das Vorhaben behandelt und einstimmig abgelehnt. Inzwischen liegen der Verwaltung neue Erkenntnisse und eine Änderungsplanung vor, weshalb eine erneute Vorlage im BPU notwendig wurde.

Folgende neue Erkenntnisse liegen vor:

- GRZ/GFZ- Ermittlung: Nach Rücksprache mit dem LRA München sind als Berechnungsgrundlage für die GRZ/GFZ-Ermittlung beide Grundstücke relevant, auch wenn diese mit einer Grundstücksgrenze getrennt sind. Dieser Sonderfall liegt vor, wenn die beiden Grundstücke wirtschaftlich nicht mehr als getrennt gesehen werden können. Damit entfällt jedoch auch der Bestandsschutz auf dem Grundstück mit dem Bestandsgebäude. Außerdem sind die Schutzzonen um die Bestandsstellplätze im Osten nur für die Bauzeit ausgewiesen worden. Ein Hindernis zur Errichtung des zusätzlichen Stellplatzes ist somit nicht mehr gegeben.
- Neuplanung: Aufgrund der geänderten Ausgangssituation bei der GRZ/GFZ- Ermittlung legte der Antragsteller eine Änderungsplanung vor, die vorsieht, bestehende versiegelte Flächen (Bestandsparkplätze im Osten, Fläche südlich des Bestandsgebäude) zu entsiegeln und diese mit Rasengittersteinen zu begrünen. Zudem wurde der Grünstreifen auf der Westseite auf 2 m verbreitert. Der übrige Raum zwischen Gebäude und Grünstreifen wird mit Rasengittersteinen begrünt (notwendiger Fluchtweg). Des Weiteren ist die Fahrgasse zwischen den Stellplätzen und dem Neubau nur noch an einer Stelle (westlicher Stellplatz) unterschritten.

Die neuen Erkenntnisse haben auch Auswirkungen auf die benötigten Befreiungen. In der letzten Vorlage wurden Befreiungen bzgl. einer Überschreitung der GFZ, der Unterschreitung des Mindestabstands von 4 m nach Süden im Bereich der Außentreppe, der fehlenden Gliederung der Stellplätze durch Bäume und bzgl. des Grünstreifens von 2 m an der westlichen Grundstücksgrenze benötigt. Durch die Ermittlung der GRZ/GFZ bezogen auf beide Grundstücke wird die GFZ nunmehr eingehalten, die GRZ jedoch überschritten. Auch der Mindestanteil an Grünfläche auf den Grundstücken wird dadurch unterschritten. In der letzten Beratung wurde bereits die Zustimmung zu den Befreiungen hinsichtlich der Unterschreitung des Mindestabstands von 4 m nach Süden im Bereich der Außentreppe und der fehlenden Gliederung der Stellplätze durch Bäume erteilt.

Den Befreiungen zur Überschreitung der GRZ von 0,75 auf 0,82 und der Unterschreitung des Grünflächenanteils von 25 % auf 17,9 % kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Aus Sicht der Verwaltung würde kein gewöhnlicher Vergleichsfall geschaffen werden. Es handelt sich hierbei eher um einen Sonderfall. Zudem hat der Bauherr mit der Neuplanung alle Flächen, die nicht für notwendige Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, zumindest mit Rasengittersteinen (Anrechnung 50% auf Grünfläche nach Stellplatzsatzung der Stadt Garching) entsiegelt und begrünt. Dennoch sollten aus Sicht der Verwaltung die Flächen, die nicht für notwendige Fluchtwege benötigt werden, nicht mit Rasengittersteinen ausgelegt werden, sondern eine naturnahe Grünfläche ausgebildet werden. Dies würde den Grünanteil auf dem Grundstück nochmals erhöhen. Eine Begrünung des Bestandsdaches ist aufgrund hygienischer Vorschriften nicht möglich.

Der Befreiung bzgl. des Grünstreifens von 2 m an der westlichen Grundstücksgrenze kann aus Verwaltungssicht erteilt werden. Der Grünstreifen wird nunmehr mit einer Breite von 2 m ausgeführt. Er wird jedoch nicht über die komplette Grundstücksgrenze errichtet, da in diesem Bereich eine notwendige Zufahrt hergestellt werden soll.

Der Stellplatznachweis für die Fahrräder wurde korrigiert und ist nun erfüllt. Der Abweichung bzgl. der Fahrgassenbreite am westlichen Stellplatz kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da im Bereich der Unterschreitung ein notwendiger Fluchtweg entstehen soll und der Stellplatz durch rangieren trotzdem noch angefahren werden kann. Der Antragsteller hat der Verwaltung versichert, dass er nur 7 Lieferfahrzeuge besitzt. Stellplätze für diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben aus den oben genannten Gründen zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Erweiterungsbaus zum bestehenden Betriebsgebäude in der Dieselstr. 17, 19a, Fl.Nrn. 1779/3 u. 1779/4, Gem. Garching, zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ, der Unterschreitung des Grünflächenanteils, der Verkürzung des Grünstreifens an der westlichen Grundstücksgrenze, der Unterschreitung des Mindestabstands von 4 m nach Süden im Bereich der Außentreppe und der fehlenden Gliederung der Stellplätze durch Bäume wird erteilt. Der Abweichung von der Mindestbreite der Fahrgasse bei Stellplatz 1 wird zugestimmt. Die Grünflächen sind in den Bereichen der Rasengittersteine weiter zu optimieren.

**TOP 9 Antrag auf Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße,
Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching**

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße, Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching.

Geplant sind 2 Gebäudeteile, die mit einem Verbindungsbau verbunden werden. Der südliche Teil (Laborteil) soll 4-geschossig mit einer Wandhöhe von 17,70 m errichtet werden. Auf dem Dach des Laborteils befinden sich verschiedene Technischeinrichtungen (Rückkühler, Photovoltaikanlage). Aus diesem Grund soll ein kleineres Geschoss mit Treppenhaus und Technischeinrichtungen (Fläche ca. 43 m²) auf dem Dach errichtet werden. Im Bereich des kleineren Geschosses soll die Wandhöhe 20,11 m betragen. Das Laborgebäude soll einen großen, gärtnerisch gestalteten Innenhof erhalten. Zudem soll im Bereich des 1. OG ein nach Osten auskragender Seminarraum entstehen. Der nördliche Werkstattbereich soll 3-geschossig mit einer Wandhöhe von 14,27 m errichtet werden. Beide Dächer werden als Flachdächer ausgeführt, wobei sich auf dem Laborteil die Technischeinrichtungen befinden und auf dem Werkstattteil das Dach fast vollständig begrünt wird. Nördlich an das Werkstattgebäude anschließend sollen erdgeschossige Nebengebäude als Lager für Gasflaschen, Garagen und für die Fahrradstellplätze errichtet werden. Die Nebengebäude mit Flachdächern sollen nicht begrünt werden. Alle Gebäude zusammen sollen eine Grundfläche (nur Gebäude) von 6150,5 m² und eine Geschossfläche von 17488 m² erhalten. Zu den KFZ-Stellplätzen an den Gebäuden ist östlich eine Stellplatzreihe geplant. Die auf dem Grundstück vorhandenen 122 Stellplätze werden zum einen nördlich des Gebäudes auf einer Grünfläche und zum anderen auf nahegelegenen Grünflächen in der Gießenbachstraße verlegt. Für das Vorhaben müssen im Bereich des Gebäudenaubaus 103 und im Bereich der neuen Stellplatzanlagen 22 Bäume gefällt werden. Es werden 39 Bäume erhalten, 2 Bäume versetzt und 65 neue Bäume gepflanzt. Das Vorhaben ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sondergebiet „Hochschul- und Forschungsbereich“ aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die Erschließung des Gebäudes ist gesichert, sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Der Masterplan „Science City“ wurde hauptsächlich für die Nachverdichtung der TU München erstellt. Die Grundstücke der umliegenden Institute wurden zwar aufgenommen, die Darstellung entspricht jedoch nur einer Empfehlung für die Bebauung und ist somit nicht bindend. Im Masterplan ist das Grundstück zum größten Teil als Grünfläche ausgewiesen. Das Vorhaben fügt sich dennoch in die umliegende Bebauung ein.

Die Abstandsflächen können nach Abstandsflächensatzung der Stadt Garching auf 0,4H, mind. 3 m (H=Wandhöhe) verkürzt werden. Es ergeben sich Abstandsflächenüberschneidungen zwischen dem Fahrradhaus und der Pforte, sowie zwischen 2 Gastanks und dem Laborgebäude. Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da es bereits Vergleichsfälle für solche Überschneidungen gibt (Bspw. Forschungsgebäude CPA, BPU-Sitzung vom 11.10.2016)

Für das Vorhaben sind nach Abzug des ÖPNV-Abschlags (25% nach Mitarbeiterbefragung) 80 KFZ-Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind die auf dem Grundstück vorhandenen 122 Stellplätze zu verlegen. Die insgesamt 202 benötigten KFZ-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück, auf der nördlich des Baugrundstücks gelegenen Grünfläche und auf Grünflächen in der Gießenbachstraße nachgewiesen. Zudem werden 54 Fahrradstellplätze benötigt. Davon werden 40 überdacht in den nördlichen Nebengebäuden hergestellt. 18 Stellplätze werden im Bereich der Zufahrt errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Die Dächer der Nebengebäude sollten begrünt werden.

II. MEHRHEIRLICHER BESCHLUSS (10:5; StR Biersack, StR Ascherl, StR Grünwald, StR Dr. Adolf, StRin Wundrak):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Labor- und Werkstattgebäudes in der Boltzmannstraße, Fl.Nrn. 1900/5 u. 1925/2, Gem. Garching zu erteilen. Die Dächer der Nebengebäude sind zu begrünen.

TOP 10 Antrag auf Errichtung eines Mobilfunkmastes in Dirnismaning, Fl.Nr. 2168, Gem. Garching

I. SACHVortrag:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Mobilfunkmastes in Dirnismaning, Fl.Nr. 2168, Gem. Garching.

Geplant ist die Errichtung eines ca. 30 m hohen Schleuderbetonmastes auf dem Grundstück des bestehenden ca. 10 m hohen Mastes. Der Mast soll konisch mit einem Durchmesser von ca. 1,5 m am Fuß und einem Durchmesser von ca. 0,9 m an der Spitze errichtet werden. Zusätzlich sind 2 Bühnen und der sog. Zopf an der Spitze (Breite 4 m) als Halterung der Antenne geplant. Der Bestandsmast mit einer Höhe von ca. 10 m und der Technikcontainer wurden vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erstellt. Der alte Mast wird abgebrochen. Der Technikcontainer soll unverändert bestehen bleiben. Der neue Mast soll der besseren Anbindung und der Versorgung der Autobahn A9 für das Pilotprojekt „Autonomes Fahren“ mit LTE dienen. Grundstückseigentümer ist die Stadt Garching. Der bestehende Nutzungsvertrag müsste an die neuen Begebenheiten angepasst werden. Eine Standortbescheinigung die u. a. den Sicherheitsabstand bzgl. der Strahlung des Mastes festlegt wurde noch nicht eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 „Südlich der B471“. Dieser setzt das betroffene Grundstück als landwirtschaftliche Fläche fest, in der nur bauliche Vorhaben nach §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen) zulässig sind. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung hinsichtlich der Errichtung innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Der neue Mast macht an diesem Standort Sinn, da die technischen Einrichtungen bereits vor Ort sind und der Abstand von der Autobahn nicht zu hoch ist, um diese für das Pilotprojekt mit LTE zu versorgen. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar, da von dem Mast nach aktueller Rechtsprechung keine Gebäudewirkung ausgeht und somit keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nachzuweisen sind. Da jedoch noch keine Standortbescheinigung vorliegt, sollte aus Sicht der Verwaltung die Zustimmung zur Befreiung daran geknüpft werden, dass der Sicherheitsabstand, der in der Standortbescheinigung gefordert wird, eingehalten ist.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden, wenn der Sicherheitsabstand eingehalten wird.

Stadtrat Biersack nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung (Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO) nicht an der Beratung und Abstimmung teil.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (4:10; Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Ascherl, StR Kick, StR Furchtsam, StR Grünwald, StR Baierl, StRin Dr. Schmolke, StR Kraft, StRin Wundrak, StR Dr. Adolf):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, zu vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen zur Errichtung eines Mobilfunkmastes in Dirnismaning, Fl.Nr. 2168, Gem. Garching vorbehaltlich der Einhaltung des Sicherheitsabstandes, der in der Standortbescheinigung gefordert wird, zu erteilen. Auch das Einvernehmen zur Befreiung hinsichtlich der Errichtung in einer landwirtschaftlichen Fläche wird mit Vorbehalt erteilt. Die Standortbescheinigung ist nachzureichen.

**Der Beschlussvorschlag wird mehrheitlich abgelehnt.
Das gemeindliche Einvernehmen wird somit nicht erteilt.**

TOP 11 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Dachdecker 1

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2016 die Projektfreigabe für die Sanierung des Bürgerhauses erteilt und die Sanierungsstufen 1+2.1 zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Die Dachdeckerarbeiten 1 wurden nach EU- weiter Bekanntgabe, am 09.12.2017 gem. VGV und VOB/A im offenen Verfahren losweise ausgeschrieben. (Los1: Dächer Bürgersaal; Los 2: Dächer Restaurant, Bücherei und Bühnenhaus). Zum Submissionstermin am 26.01.2017 gingen 2 Angebote jeweils für Los 1+2 ein, insgesamt haben 26 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 31.03.2017.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 EU rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Büro BHIZ Architekten geprüft und gewertet.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die ist die Fa. Kordik + Wolf GmbH aus 82299 Türkenfeld bei Fürstenfeldbruck mit einer Brutto-Angebotssumme von 781.727,92 € für Los 1+2 der wirtschaftlichste Bieter. In der Angebotssumme sind die abgefragten Wartungskosten in Höhe von 28.417,20 € brutto enthalten. Die Wartung wird jedoch nach Abschluss der Arbeiten gesondert beauftragt. Die Angebotssumme ohne Wartung beträgt 753.301,20 € brutto.

Nach Wertung der Angebote

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

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 781.852,14 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 28.550,94 € (3,65%) unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen, den Auftrag für die Dachdeckerarbeiten 1 dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Kordik + Wolf GmbH aus 82299 Türkenfeld bei Fürstenfeldbruck, mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme ohne Wartungskosten von 753.301,20 € zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.76200.9400 in ausreichender Höhe vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Fa. Kordik + Wolf GmbH aus 82299 Türkenfeld bei Fürstenfeldbruck den Auftrag für die Dachdeckerarbeiten 1 (Los 1+2) mit einer Brutto-Auftragssumme von 753.301,20 € zu erteilen.

TOP 12 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Gerüstbau

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2016 die Projektfreigabe für die Sanierung des Bürgerhauses erteilt und die Sanierungsstufen 1+2.1 zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Die Gerüstbauarbeiten wurden nach EU- weiter Bekanntgabe, am 20.01.2017 gem. VGV und VOB/A im offenen Verfahren ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 09.02.2017 gingen 14 Angebote ein, insgesamt haben 21 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 31.03.2017.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 EU rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Büro BHIZ Architekten geprüft und gewertet.

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die ist die Fa. Michael Fritsch Gerüstbau GmbH aus 80807 München mit einer Brutto-Angebotssumme von 119.809,78 € der wirtschaftlichste Bieter.

Nach Wertung der Angebote

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

Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 148.005,21 € brutto kalkuliert, damit werden die Kosten um 23.938,26 € (16,65%) unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen, den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Michael Fritsch Gerüstbau GmbH aus 80807 München, mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme von 119.809,78 € zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.76200.9400 in ausreichender Höhe vorhanden bzw. für HH 2017 beantragt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Fa. Michael Fritsch Gerüstbau GmbH aus 80807 München den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 119.809,78 € zu erteilen.

TOP 13 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsvergabe Aufzugsanlage

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.12.2015 die Projektgenehmigung erteilt und den Entwurf mit Kostenberechnung zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Die Aufzugsanlage wurde nach vorherigem öffentlichem Teilnahmewettbewerb am 09.02.2017 nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Von insgesamt 7 angefragten Firmen, ging zum Submissionstermin am 23.02.2017 1 Angebot ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 24.03.2017.

Das eingegangene Angebot wurde entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, und wirtschaftlich durch das Ingenieurteam München geprüft.

Gemäß Wertung des Angebots

- erscheinen die angebotenen Preise bezogen auf das Gesamtangebot stimmig und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage üblich.
- erfüllt der Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt. Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Gemäß Prüfung und Wertung hat die Fa. Orba Lift Aufzugsdienst aus 08468 Reichenbach mit einer Angebotssumme von 84.307,93 € ein wirtschaftliches Angebot abgegeben. Die angebotenen Preise sind in Ordnung.

Abzüglich der Kosten für Wartung/Instandhaltung und Notrufaufschaltung während der Gewährleistung in Höhe von 6.813,94 € brutto, kommt das Angebot für den Aufzug bei 77.493,99 € brutto zu liegen.

Gemäß Kostenberechnung wurden für dieses Gewerk 60.500 € brutto kalkuliert. Mehrkosten während der Planungsphase ergaben sich aus höheren technischen Anforderungen durch Novellierung der Aufzugsnorm, sowie erhöhte Anforderungen gemäß Schallschutzgutachten in Höhe von ca. 11.000 € brutto. Der Kostenansatz durch Kostenfortschreibung beträgt somit 71.500 € brutto. Die Kosten werden somit um 5.993,99 € bzw. 7,73% überschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Aufzugsanlage, dem Bieter Fa. Orba Lift Aufzugsdienst aus 08468 Reichenbach zu einem Angebotspreis von 77.493,99 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.46406.94000 in ausreichender Höhe vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Fa. Orba Lift Aufzugsdienst aus 08468 Reichenbach den Auftrag für das Gewerk Aufzugsanlage mit einer Brutto-Auftragssumme von 77.493,99 € zu erteilen.

TOP 14 Mitteilungen aus der Verwaltung

TOP 14.1 Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Zonierung des Alpenplans und Verlängerung der Übergangsregelung für Lärmschutz- bereiche

Die Stadt Garching ist von einer Anpassung der Zonierung des Alpenplans nicht betroffen. Weiterhin wird die Übergangsregelung zur Festlegung der Lärmschutzbereiche für den Flughafen München um längstens 5 Jahre bis zum 1. September 2023 verlängert. Die Stadt Garching liegt nicht im bisher im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Lärmschutzbereich des Flughafens und ist daher auch nicht betroffen.

Die Stadt Garching wird daher keine Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans abgeben.

TOP 15 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 15.1 Anfrage Stadträtin Wundrak: Bänke am Bürgerplatz

Stadträtin Wundrak berichtet, dass bei den neu gestrichenen Bänken am Bürgerplatz bereits die Farbe wieder abblättert. Die Verwaltung wird gebeten, dies zu überprüfen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

TOP 15.2 Anfrage Stadtrat Dr. Adolf: Qualität der Pläne in ALLRIS

Stadtrat Dr. Adolf merkt an, dass die eingestellten Pläne im Amtsinformationssystem aufgrund der geringen Dateigröße teilweise eine sehr schlechte Qualität haben.
Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gibt, den Stadträten die Pläne in besserer Qualität zur Verfügung zu stellen (z.B. über eine Cloud).

TOP 15.3 Anfrage Stadträtin Schmolke: Sachstand Mediationsberatungsstelle

Frau Schmolke fragt nach dem aktuellen Sachstand zum Thema „Einrichtung einer kommunalen Mediationsberatungsstelle“. In der Sitzung des Stadtrates am 25.02.2016 wurde hierzu ein Beschluss gefasst.

Die Verwaltung wird gebeten, den aktuellen Sachstand mitzuteilen.

TOP 15.4 Anfrage Stadtrat Kick: Schmutzablagerungen im Föhrenweg

Stadtrat Kick teilt mit, dass im Föhrenweg (Ecke Schleißheimer Straße) noch viel Schmutz vom vergangenen Winter übrig geblieben ist. Der Verwaltung wird gebeten, sich um die Entfernung der Schmutzablagerungen zu kümmern.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 22:40 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann

Oliver Balzer

Vorsitzender

Schriftführer

Verteiler:

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

Dr. Joachim Krause
Jürgen Ascherl
Josef Euringer
Florian Baierl
Dr. Hans-Peter Adolf
Bastian Dombret

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 04.04.2017