

# PROTOKOLL ÜBER DIE 48. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 24.07.2018

---

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 24.07.2018  
SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr  
SITZUNGSENDE: 21:09 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

<b>Mitglieder des Ausschusses:</b>	<b>anwesend</b>	<b>entschuldigt</b>	<b>unentsch.</b>	<b>Bemerkung</b>
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		V.: Dr. A. Scholz
Dr. Scholz Armin				
Kraft Alfons	x			
Baierl Florian	x			
Grünwald Harald	x			
Dr. Adolf Hans-Peter		x		V.: W. Landmann
Landmann Werner				
Wundrak Ingrid	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I:
- GB II: Fr. Knott
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

- MM:
- SZ:
- Nordrundschau:
- Stadtspiegel:

Weitere Anwesende:

Zu TOP 1: Hr. Börzsöny (Renner-Ingenieurbüro)

---

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitzender

---

Felix Meinhardt  
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 Sanierung Schleißheimer Straße Süd - Parallelstraße zur B 471; Vorstellung der Planung
- 2 Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS)
- 3 Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung"; Würdigung der i. R. d. öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen
- 4 Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 149 "Nördlich der Auenstraße, westlich der Freisinger Straße und südlich Am Griesacker" der Gemeinde Ismaning
- 5 Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching
- 6 Antrag auf Aufbringung von Krumenboden (Humus) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 195 u. 202, Gem. Garching
- 7 Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Appartements in der Robert-Bosch-Str. 15, Fl.Nr. 1720/21, Gem. Garching
- 8 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching
- 9 Seilerweg 2 - Umbau Sparkasse zur Offenen Ganztagschule - Vergabe Generalunternehmerleistung
- 10 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsvergabe Schreinerarbeiten Holzverkleidung Innenwände
- 11 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsverweiterung Sanitärtechnik
- 12 Sanierung Bürgerhaus - Bekanntgabe Eilhandlung - Auftragsvergabe Gewerk Schreinerarbeiten - Holzfenster
- 13 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Schlosserarbeiten
- 14 Erweiterung des Kindergartens Falkensteinweg - Vergabe Gewerk Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten
- 15 Erweiterung des Kindergartens Falkensteinweg - Vergabe Gewerk Heizungs- und Sanitärarbeiten

- 16 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Sanitär-, Heizungs- und Kältetechnik 2
- 17 Interimslösung Unterbringung Kinderkrippe "Nachbarskinder" in der Pfarrer-Stain-Straße 5
- 18 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 18.1 Verlegung der Polizeihubschrauberstaffeln vom Flughafen München nach Oberschleißheim
- 19 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 19.1 Anfrage Stadtrat Kraft: Veräußerung Stellplätze Münchener Straße 16
- 19.2 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Haerendel: Bebauungsplan-Verfahren Nr. 174
- 19.3 Anfrage Stadtrat Baierl: Umbau Umgehungsstraße

**PROTOKOLL:**

ÖFFENTLICHER TEIL:

**TOP 1 Sanierung Schleißheimer Straße Süd - Parallelstraße zur B 471; Vorstellung der Planung**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Planung umfasst den Abschnitt der Schleißheimer Straße Süd im Bereich zwischen Graf-Zeppelin-Platz im Westen bis zur Einmündung der Daimlerstraße im Osten. Die Breite der Fahrbahn im überplanten Bereich liegt bei ca. 6,0 m und die Länge bei ca. 700 m. Die Straße wird hauptsächlich vom Anliegerverkehr (Gewerbegebiet) genutzt.

Für die Sanierung der Schleißheimer Straße Süd wurde die Variante vier Meter breiter Fahrstreifen mit Einbahnverkehr in West-Ost-Richtung, zusätzlicher Schutzstreifen (zwei Meter breit) für Radfahrer in Ost-West-Richtung entlang des Grünstreifens gewählt. Diese Variante entspricht den Vorgaben des Radwegkonzepts Garching-Hochbrück - Änderung der Verkehrsführung in den Gewerbestraßen, wie von der Planungsgemeinschaft Verkehr im Juni 2017 vorgeschlagen und vom Stadtrat im Juli 2017 und Haupt- und Finanzausschuss im Oktober 2017 beschlossen wurde.

Die bestehende Parallelstraße Süd ist ca. 6,0 m breit. Für den LKW-Verkehr sowie den Radverkehr in West-Ost-Richtung ist eine gemeinsame Fahrspur mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen. Der Fahrradschutzstreifen in der Gegenrichtung ist 2,0 m breit und mit einer gestrichelten Schmalstrichmarkierung abgetrennt. Der Schutzstreifen kann im Bedarfsfall (Ein- und Ausfahrten LKW) überfahren werden. Derzeit wird der Grünstreifen häufig durch LKWs zugeparkt. Zum Schutz des Grünstreifens und zur Regulierung des Parkverhaltens ist eine Abgrenzung zwischen Fahrrad-schutzstreifen und Grünstreifen mit Betonschutzwänden den sogenannten Deltablocs vorgesehen.

Die Grundstückszufahrten wurden mit Schleppkurven überprüft. In den meisten Fällen des „Ausfahrens“ aus den Grundstücken muss der Schutzstreifen mitbenutzt werden. Deshalb wird hier ein Schutzstreifen mit überfahrbarer, gestrichelter Schmalstrichmarkierung gewählt. Bei einem Radfahrerstreifen mit durchgezogener Breitstrichmarkierung wäre ein Überfahren nicht erlaubt. Am westlichen und östlichen Ende der beplanten Strecke wird der Schutzstreifen gemäß Radwegkonzept an die bestehenden Geh- und Radwege angeschlossen.

Die Fahrbahnsanierung umfasst die Erneuerung der Fahrbahnfläche im Bereich des vorgesehenen Fahrradschutzstreifens, da hier durch parkende LKWs große Schäden und Risse in der Fahrbahn entstanden sind. Der Straßenaufbau wird hier als Regelaufbau (LKW-Verkehr) mit 4 cm Asphaltdeckschicht, 14 cm Asphalttragschicht und 42 cm Frostschutzschicht gewählt.

Somit ergibt sich für den frostsicheren Oberbau eine Gesamtstärke von 60 cm. Zusätzlich müssen die Bereiche mit den Absetz- und Sickerschächten neu asphaltiert werden.

Die Fahrbahntwässerung erfolgt weiterhin in die Straßeneinläufe auf der Nordseite, soweit möglich wird das vorhandene Längs- und Quergefälle optimiert. Die vorhandenen Sickerschächte werden zu Absetzschächten umgebaut und es werden neue Sickerschächte DN 1500 verbaut. Da das nach DWA Regelwerk A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ notwendige Entwässerungsvolumen über Sickerschächte nicht erreicht werden kann, werden bereichsweise zusätzlich in den vorhandenen Grünstreifen Sickermulden angeordnet. Im Bereich des neuen Fahrradschutzstreifens können aufgrund der vorhandenen Sparten (Gas- und Wasserleitung, Schmutzwasserkanal) keine Rigolen eingebaut werden.

### **Deltablocs**

Das „Deltablocs Rückhaltesystem“ wird für den temporären oder dauerhaften Schutz von Fahrstreifen, zur Baustellensicherung oder als Mittelstreifensicherung bei Autobahnen eingesetzt. Die Betonelemente (Standardlänge 6,0 m, Breite 60 cm, Höhe 80 cm, Einzelgewicht ca. 4-5 to) werden miteinander durch Stahlprofile (eine Art Nut und Feder System) verbunden, sind aber nicht mit dem Untergrund verbunden und werden auf eine verdichtete Kiesunterlage gesetzt. An der Unterseite befinden sich Durchlässe, so dass anfallendes Regenwasser in die Sickermulden im angrenzenden Grünstreifen fließen kann. Die Aufstellung der Deltablocs soll vor allem verhindern, dass LKWs weiterhin den nördlichen Fahrbahnrandbereich und Teile des Grünstreifens zum Parken nutzen und damit die Sickerfläche durch Verdichtung des Untergrundes zerstören.

An Stellen, die weiterhin zugänglich bleiben müssen (Gasschieber, Hydrant) sind Lücken zwischen den einzelnen Betonelementen vorgesehen. Für Reparaturen an darunter liegenden Leitungen können die Elemente zerstörungsfrei lokal entfernt/herausgehoben und danach wiederversetzt werden.

Die geschätzten Baukosten liegen bei ca. 250.000 € brutto.

Herr Börzsöny vom Ingenieurbüro Renner stellt das Planungskonzept vor.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die vom Ingenieurbüro Renner vorgestellte Planung zur Kenntnis und beschließt einstimmig, die Planung zur Ausführung freizugeben.

## **TOP 2     **Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung - GaFStS)****

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 zum Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen zum Erlass einer Fahrradstellplatzsatzung auch beschlossen, dass die Kfz-Stellplatzsatzung mit überarbeitet werden soll.

In anderen Bundesländern (u. a. Hessen, Baden-Württemberg) ermöglicht der Gesetzgeber den Kommunen einen größeren Spielraum bei den Festsetzungen und beim Regelungsinhalt für die Satzung. Daher können innovative Beispiele u. U. aus diesen Bundesländern nicht in den Regelungsinhalt der Garchinger Satzung mit einfließen.

#### Ausgangssituation:

Das Stellplatzrecht ist grundstücks- bzw. anlagenbezogen und grundsätzlich unabhängig von den jeweiligen Gegebenheiten des Eigentümers, Bauherrn oder des Benutzers zu beurteilen. Persönliche Umstände des Bauherrn sind nicht zu beurteilen. Nur damit ist zu gewährleisten, dass die objektiv erforderlichen baurechtlichen Anforderungen für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage eingehalten werden.

Weiterhin ist in Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO geregelt:

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Diese rechtliche Ausgangsbasis ist im Zusammenhang mit alternativen Mobilitätskonzepten aber als problematisch zu sehen, da hier ein individueller Bezug gegeben ist. Sollten die Bewohner das Konzept nicht „leben“, so ist es rechtlich schwierig, die Stellplätze nachzufordern. Auch im gewerblichen Bereich kann bei Umnutzungen eines Gebäudes nur der Stellplatzmehrabbedarf nachgefordert werden, der durch die Umnutzung bzw. Nachnutzung selbst ausgelöst wird.

#### Lösungsansatz:

Es wird im Einzelfall ein Mobilitätskonzept geprüft und eine aufschiebend bedingte Stellplatzablöse vereinbart. Der Vertrag ruht, solange die Umsetzung des Konzepts erfolgt. Die Fälligkeit der Stellplatzablöse tritt ein, wenn das vereinbarte Mobilitätskonzept nicht mehr umgesetzt wird. In diesem Fall werden die fehlenden Stellplätze – soweit möglich – nachträglich errichtet und der zuvor vereinbarte Ablösebetrag fällig.

#### Lage der Stellplätze:

Die Ermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO berechtigt die Gemeinde Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder zu regeln, aber nicht, die Bauvorschriften für die örtliche Lage von Stellplätzen zu erlassen, auch wenn sie mit der Bauvorschrift gestalterische Zwecke verfolgen will.

Dies kann vielmehr nur z. B. durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 oder Nr. 11 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) geregelt werden. Daher ist künftig in den Bebauungsplänen die Lage (bspw. oberirdisch) und Ausführung (bspw. Eingrünung) der Stellplätze festzuschreiben.

Erläuterungen zum Entwurf der Satzung

Stellplatzsatzung Gewerbegebiet:

Im Radius von 600 m vom U-Bahnhof Garching-Hochbrück kann bei Vorlage von alternativen Mobilitätskonzepten für den Bereich Bürogebäude eine Stellplatzreduzierung in Aussicht gestellt werden. Für die Bereiche Produktion / Lager / Logistik rät die Verwaltung davon ab, da bei Nutzungsänderungen etc. nur der Mehrbedarf zusätzlich nachzuweisen ist.

Weiterhin ist der Radius Fl.-Nrn. „scharf“ in einem Lageplan darzustellen, um Diskussionen mit Bauherren zu vermeiden.

Wohnen:

*Autofreies Wohnen / verringerter Stellplatznachweis durch Mobilitätskonzepte*

Sollten diese Konzepte auf Dauer nicht umgesetzt werden, so ist es rechtlich schwierig, die erlassenen Stellplätze im Nachgang einzufordern. Als Lösungsansatz schlägt die Satzung eine aufschiebend bedingte Stellplatzabläse vor. Sollte das Konzept nicht mehr umgesetzt werden, so hätte dies zur Folge, dass die Bewohner die öffentlichen Parkplätze in Anspruch nehmen würden. Weiterhin ist die Stadt Garching nicht Bauaufsichtsbehörde und insoweit auf die Zusammenarbeit mit dem Landratsamt angewiesen.

Die LHM reduziert ab 10 Wohneinheiten bei plausiblen Mobilitätskonzepten bis auf 0,3 der nachzuweisenden Stellplätze. Voraussetzung ist, dass die Stellplätze im Gemeinschaftseigentum verbleiben. Projekte in der Stadt München werden auf der Homepage [www.wohnen-ohne-auto.de](http://www.wohnen-ohne-auto.de); Rubrik autofreie Wohnprojekte vorgestellt.

Der Entwurf sieht im Bereich „geförderter Wohnungsbau“ einen reduzierten Stellplatzschlüssel vor. Sollte in diesem Kontext ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden, so berechnet die LHM die Reduzierung kumulativ.

Wohnen im Umkreis der U-Bahnhöfe

In den Bebauungsplangebietten ehemalige Paulaner Brauerei und ehemaliges Löwenbräu-Brauereigebäude ist für Wohnen keine Stellplatzreduzierung vorgesehen, obwohl beide Gebiete sehr gut an den ÖPNV angebunden sind.

Der vorgelegte Stellplatzentwurf sieht sowohl eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs bei Wohnnutzungen als auch eine Regelung vor, die keine Reduzierung ermöglicht.

Wohnflächenberechnung:

Seinerzeit ist thematisiert worden, die Stellplatzberechnung nicht mehr an der Wohnflächenberechnung zu orientieren, da festzustellen ist, dass sich die Wohnungsgrößen oft an der Satzung orientieren, um einen weiteren Stellplatz einzusparen. Ziel ist es, mehr Flexibilität in der Grundrissgestaltung der Wohnungen zu erhalten und diese abgestimmt auf den Gebäudegrundriss entwerfen zu können. Weiterhin soll die Änderung der Bezugsgröße ermöglichen, dass bspw. 3-Zimmer-Wohnungen nicht zwingend kleiner als 80 m<sup>2</sup> sein müssen.

Seinerzeit ist als Berechnungsgrundlage die Anzahl der Zimmer gewählt worden. Diese Definition ist in „Aufenthaltsräumen“ zu ändern. Die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) ermöglicht, dass anstelle von der zulässigen Wohnfläche auch andere Bezugsgrößen zur Feststellung der notwendigen Stellplätze herangezogen werden können. Bei abweichenden Festsetzungen kommt es lediglich darauf an, dass diese den grundsätzlichen Sinn und Zweck erfüllen. Ziel und Zweck der Festsetzung sind die städtische Verkehrspolitik und die Ordnung des ruhenden Verkehrs. Bei mehrgeschossiger Wohnbebauung kann der Stellplatzbedarf an den Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, etc.) festgemacht werden, der ohne weiteres im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann.

Typischerweise lösen mehrere Aufenthaltsräume einen höheren Bedarf an Pkws aus. Dies ist nicht zwingend der Fall, aber ebenso ist die ansteigende Anzahl der Wohnfläche kein sicherer Maßstab.

Abweichungen von den Raumgrößen nach DIN 18011 und DIN 18022 sind erwünscht. Diese müssen sich im nachvollziehbaren Rahmen bewegen, um sich keine Reduzierung des Stellplatznachweises „erschleichen“ zu können. So ist es sicherlich nicht mehr begründbar, wenn eine Wohnung mit 2 Aufenthaltsräumen 80 m<sup>2</sup> groß ist.

Weiterhin sollen die Stellplätze einer Wohnung zugeordnet werden können, damit diese nicht mehr einzeln weiterverkauft werden können. Aus diesem Grund werden keine 0,5 STP aufgenommen.

#### Erfahrungsaustausch mit Vertretern LHM:

Die LHM-Stellplatzsatzung sieht beim Wohnen keine Reduzierung der Kfz-Stellplätze - auch bei guter ÖPNV-Anbindung - vor. Begründet wird dies, dass sich Personen, die zentral wohnen und sich die Höhe der Wohnkosten hierfür leisten können, auch Geld für ein Auto haben. Die Aussage basiert auf einer statistischen Erhebung.

Im Erfahrungsaustausch sind weiterhin die Pilotprojekte für autofreies oder autoreduziertes Wohnen thematisiert worden. Diese funktionieren und alle Antragsteller verhalten sich bisher vertragskonform. Es wird hierzu ein regelmäßiges Monitoring vereinbart. Basis für die Reduzierung von Kfz-Stellplätzen ist die Vorlage eines Mobilitätskonzeptes. Bei alternativen Konzepten ist aber eine erhöhte Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu schaffen (1 STP je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sonst 40 m<sup>2</sup>).

Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze und die Autos sind dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Beim geförderten Wohnungsbau hat eine detaillierte Untersuchung der LHM ergeben, dass unabhängig ob eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden ist, der %-Satz der Autos im gesamten Münchner Stadtgebiet gleich niedrig ist.

Hier erfolgt keine Erhöhung der Fahrradabstellplätze, da auch dieses nicht notwendig ist. Voraussetzung insgesamt für den Stellplatzschlüssel ist, dass die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen etc.) fußläufig erreichbar sein muss, was stets in München gegeben ist. Dies träfe auch für Garching zu.

Daher sieht auch der Garchinger Entwurf eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für den geförderten Wohnungsbau vor.

#### Barrierefreie Stellplätze

Als Arbeitsgrundlage für die Festlegungen zu barrierefreien Stellplätzen diente die Homepage [www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de).

#### Informationen für Bauherren

##### Klimaschutzzerklärung 29 ++:

Der Stadtrat ist am 18.05.2017 der gemeinsamen „Klimaschutzzerklärung 29++ Klima. Energie. Initiative. für den Landkreis München, seiner Städte und Gemeinden“ beigetreten. Ziel ist es, die Vernetzung von ÖPNV, MIV und Radverkehr zu verbessern und im Kontext eines ganzheitlichen nachhaltigen Mobilitätskonzeptes dieses Zug um Zug attraktiv zu errichten. Die Stadt Garching errichtet in Zusammenarbeit mit der MVG 17 Mietradstationen in Garching.

#### Kommunales Klimaschutzziel der Stadt Garching

Die Stadt Garching ist seit dem 9. Oktober 2017 als 'Fahrradfreundliche Kommune in Bayern' zertifiziert.

Sie verfolgt im Rahmen ihrer Aktivitäten zum kommunalen Klimaschutz das Ziel, Mobilität nachhaltiger zu gestalten, insbesondere indem der Verkehr vom MIV auf den Umweltverbund verlagert wird. Es ist vorgesehen, an den Garchinger U-Bahnhöfen Mobilitätsstationen zu errichten, die durch Car-Sharing-Angeboten, Fahrradverleihstationen und Ladestationen für Pedelecs ergänzt werden. Im Jahr 2018 werden 17 MVG-Mietradstationen etabliert werden.

Ziel ist es, ein attraktives Angebot für das Problem der „letzten Meile“ vom U-Bahnhof zum Arbeitsplatz zu schaffen und somit eine bessere Vernetzung von ÖPNV und Radverkehr zu erreichen. Hierzu zählen sichere und attraktive Radwege, optimierte Überquerungsanlagen und auch eine ausreichende Anzahl von Abstellanlagen.

Die Schaffung eines attraktiven Angebots kann nur erfolgreich im Zusammenspiel mit den privaten Bauherren funktionieren. Als Anreiz kann mit Vorlage eines Mobilitätskonzeptes im Rahmen der Bauantragsstellung eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Pkw in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin unterstützt die Stadt Garching im Rahmen ihres „Förderprogramms Energieeinsparung der Stadt Garching b. München“ die Errichtung von Elektroladestationen zur Nutzung von Elektromobilen. Die Richtlinie ist auf der Homepage der Stadt Garching veröffentlicht.

Basierend auf der Initiative der Bundesregierung „Schaufenster Elektromobilität – Eckpunkte für den rechtlichen Rahmen der Elektromobilität“ ist in der Satzung die verpflichtende Schaffung von Ladestationen ab einer Stellplatzanzahl von 20 Stück aufgenommen.

Information für den Stadtrat:

Diese Regelung ist aus den Stellplatzsätzen von hessischen Kommunen übernommen worden. Die Hessische Garagenverordnung hat hierzu explizit Regelungen getroffen. Weitere Beispiele konnten im Rahmen der Recherche nicht ermittelt werden.

*Zu entscheiden vom Stadtrat ist, ob überhaupt und wenn ja, welche der folgenden Regelung in die Satzung einfließt:*

Variante 1: ab 20 Stellplätzen ist eine betriebsfähige Landeeinrichtung vorzusehen

Variante 2: der Einbau von Zuleitungen für alle Stellplätze für eine jederzeitige Nachrüstung ist einzubauen.

## **II. KENNTNISNAHME (15):**

Der Sachvortrag und der Entwurf der Satzung werden zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

## **TOP 3      Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung"; Würdigung der i. R. d. öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung" aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuaufstellung und Rechtsanpassung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 133 "Gewerbepark nördlich des U-Bahnhofes Garching West, Zeppelinstraße/ Schleißheimer Straße", eine Neuordnung und Erweiterung des Businesscampus nach Südwesten i. V. m. einer Erhöhung der Geschossfläche. Gleichzeitig soll der Geh- und Radweg von der Unterführung in Richtung Business Campus optimiert werden, an der Ostseite der Zeppelinstraße soll eine Radwegeverbindung nach Norden in Richtung des Kreisverkehrs an der Dieselstraße entstehen. Das bisher vorgesehene Brückenbauwerk zur kreuzungsfreien Querung der B 471 soll entfallen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 174 "Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung" wurde in der Stadtratssitzung am 18.05.2017 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Diese wurden in der Zeit vom 10.01.2018 mit 13.02.2018 durchgeführt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden und der Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 03.05.2018 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB freizugeben. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.06.2018 mit 09.07.2018 statt, die Beteiligung der Behörden erfolgte in der Zeit vom 25.05.2018 mit 09.07.2018.

In dieser Zeit ist eine Reihe von Anregungen eingegangen.

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

#### **A) Stellungnahme von Bürgern:**

##### 1.Rechtsanwalt Markus Spitzweg für Frau Beate Ostler, Schreiben vom 09.07.2018 (Anlage 1 a)

##### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

##### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen, von der Festsetzung ST 2 abzusehen und die Fläche als überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen, die maximal zulässige Geschossfläche auf 25.000 m<sup>2</sup> festzusetzen und eine Wandhöhe von 27 m zuzulassen, wurden bereits im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB am 03.05.2018 entsprechend gewürdigt. An dieser Würdigung wird im Wesentlichen festgehalten. Die Zweckbestimmung ST 2 wird gestrichen, womit dem Eigentümer weitere Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Baufenster werden jedoch nicht erweitert, da hiermit - wie bereits in der Würdigung vom 03.05.2018 ausgeführt - eine städtebauliche Gestaltung verfolgt wird.

Nachdem sich das GE 4 am äußersten südlichen Baugebietsrand befindet, soll aus städtebaulichen Gründen eine flächendeckende Bebauung mit 27 m Wandhöhe vermieden werden, da dies der städ-

tebaulichen Gestaltung widersprechen würde.

Eine städtebaulich vertretbare Lösung stellt ein in der Höhe gestaffelter Baukörper mit 19 m Wandhöhe an der südlichen Baugebietsfläche und 27 m Wandhöhe im nordöstlichen Quartierbereich dar (sh. aktualisierter Masterplan). Im GE 4 sollte ebenfalls ein Gebäude mit einer höheren Geschossigkeit bzw. Wandhöhe zugelassen werden als städtebaulicher Gegenpol zu dem im Bebauungsplanverfahren Keltenweg im westlichen Teil des dortigen Bebauungsplanumgriffs auf der einen Seite des Kreisels vorgesehenen hohen Baukörper und als Gegenpol zu dem vorgesehenen Hochhaus im GE 7. Der Masterplan Business Campus München Garching sieht eine städtebauliche Ordnung mit niedrigeren Gebäuden am Baugebietsrand im GE 4 mit 19m und 27m vor.

Es ist unbestritten, dass -wie die Planstudien Büro Röpke vom 11. und 16.04.2018 zeigen- eine Geschoßfläche von nahezu 25.000 m<sup>2</sup> theoretisch nachgewiesen werden kann. Betrachtet man jedoch das durchschnittliche Maß der Baudichte über alle anderen Bauquartiere, so ist die Baudichte für GE 4 deutlich darüber. Mit der Baudichte für die Bauquartiere von DV Immobilien wird eine durchschnittliche GFZ von 1,57 erreicht. Eine Geschoßfläche von 25.000 m<sup>2</sup> für das GE 4 würde bei 12.231m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundstücksfläche eine GFZ von 2,04 ergeben. Legt man für GE 4 den gleichen Maßstab an, so ergibt sich eine Geschoßfläche von 19.200 m<sup>2</sup>. Eine Gesamt-Geschoßfläche von 19.500 m<sup>2</sup> für GE 4 ist im Hinblick auf eine städtebaulich qualitätsvolle und ausgewogene Weiterentwicklung des Businesscampus -insbesondere an diesem Entrée zum Businesscampus - gerechtfertigt.

Im GE 4 wird aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung angehoben und dies in der Planzeichnung ergänzt. Für das GE 4 ergibt sich eine Geschoßfläche von 19.500 m<sup>2</sup>.

Vereinzelt werden in dieser äußeren Zone Bürostangen mit 27 m Wandhöhe kopfseitig als Bezugsbaukörper zur inneren Bebauung ausgerichtet, die überwiegend durch höhere Gebäude mit geprägt ist.

Der Anregung, die Bebauung bis zur östlichen Grundstücksgrenze zuzulassen, kann nicht entsprochen werden. Diese Fläche soll aus städtebaulichen Gründen von Gebäuden freigehalten werden. Die Südeinfahrt zum Park benötigt einen städtebaulichen Raum, der bereits bei der Bebauung im SO 1 vorgegeben wurde und deshalb bei GE 4 unverzichtbar ist.

Diese Maßnahme zur städtebaulichen Ordnung betrifft auch GE 3 und SO 1.

Ein Gebäude in GE 4 mit einer Höhe von 27 m ist durchaus vorstellbar und würde die bisherige städtebauliche Gliederung fortführen. Ein Gegenpol als weiteres Hochhaus in GE4 zum geplanten Hochhaus in GE7 würde aber den Grundzügen der städtebaulichen Planung deutlich widersprechen.

Die bisherige Grundordnung mit überwiegend niedrigeren Gebäuden in den äußeren Bauquartieren und höheren Gebäuden in den zentralen Gebieten bis hin zu einem 60 m hohen Turmgebäude im sich nach Osten hin verjüngenden Gebiet GE 7b, als städtebaulicher Schwerpunkt, bringen die Grundzüge der Gesamtentwicklung zum Ausdruck. Ein weiteres Hochhaus an der südlichen Peripherie des Gesamtgebietes würde in die bisherige städtebauliche Ordnung ein aus fachlicher Sicht nicht vertretbares Ungleichgewicht bringen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

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

### 1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 04.07.2018 (Anlage 1)

#### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme.

#### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet. Die Planunterlagen sind naturschutzfachlich abgestimmt.

Richtig sind die in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthaltenen Zahlen des Stellplatzbedarfs für Fahrräder. In der Begründung haben sich Fehler eingeschlichen. Die Zahlen in der Begründung werden entsprechend geändert und den Festsetzungen angepasst.

In der Begründung muss es richtig heißen: "... pro 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. 1 Fahrradstellplatz...." statt 100 m<sup>2</sup> und "... ein Faktor von 1 FSt je 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche..." statt der angegebenen 500 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen des BP-Aufstellungsverfahrens für den BP 133 wurde die Ausweisung der inzwischen realisierten Einzelhandelsflächen im SO 1 durch die Höhere Landesplanungsbehörde geprüft und festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. In der damaligen Stellungnahme wurde lediglich die Reduzierung der Drogeriemarktfächen auf 200 m<sup>2</sup> gefordert. Dem wurde Rechnung getragen.

Generell benötigt der Business-Campus eine gut funktionierende Infrastruktur und deshalb auch entsprechende Einzelhandelsflächen. Im SO 1 sind zudem die Einzelhandelsflächen entsprechend begrenzt. Eine weitere Festschreibung, dass die Einzelhandelsflächen in der Verkaufsfläche begrenzt werden sollen, ist aus Sicht der Stadt Garching im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der künftigen Anforderungen und Bedürfnisse der dort Beschäftigten nicht zielführend.

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Einzelhandel nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn nachgewiesen ist, keine erhebliche raumbedeutsame Agglomeration i. S. d. Bayerischen Landesentwicklungsprogramms Ziel 5.3.1. i. d. F. vom 21.02.2018 entsteht.

### 2. Landratsamt München, Sachgebiet Bauen, Schreiben vom 18.07.2018 (Anlage 2a), Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz, Schreiben vom 11.06.2018 (Anlage 2 b ), Schreiben LRA München, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 11.06.2018 ( Anlage 2 c ) und Schreiben LRA München, Sachgebiet Naturschutz vom 17.07.2018 (Anlage 2d)

#### a) Landratsamt München, Sachgebiet Bauen:

#### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

#### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Wie unter Punkt C) Nr. 2 sonstige Änderungen dargestellt, werden die Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen eigenständig festgesetzt. Das Maß der dort zulässigen baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe und die Grundfläche von baulichen Anlagen festgesetzt.

Zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. § 2 Abs. 1 der Festsetzungen wird entsprechend geändert. Es wird festgesetzt, dass bei Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen und Stellplätzen in Vollgeschossen in gemischt genutzten Gebäuden (Parkdecks mit Büros oder Tiefgaragen unter Bürogebäuden usw.) gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt bleiben.

Zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung entsprechend angepasst.

Zu 4.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird bei Planzeichen Nr. 18 aufgenommen, dass es sich mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen für die Stadt Garching zur Verfügung Stellung an die Allgemeinheit handelt.

Zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und auf Kapitel C) Sonstige Änderungen Nr. 3 der Würdigung verwiesen.

#### b) Landratsamt München, Sachgebiet Immissionsschutz:

##### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

##### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### c) Landratsamt München, Sachgebiet Grünordnung:

##### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

##### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Textvorschlag für den Ausfall von Gehölzen wird ergänzt.

§ 8 wird wie folgt ergänzt: " Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen."

#### d) Landratsamt München, Sachgebiet Naturschutz:

##### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

##### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es werden im Wesentlichen Gründe vorgebracht, die bereits im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB am 03.05.2018 entsprechend gewürdigt wurden. An dieser Würdigung wird im Wesentlichen festgehalten.

Die Annahme der UNB, dass mit dem Verlust der Rechtskraft des BP 133 auch das Baurecht für die noch nicht realisierten Bauvorhaben verloren geht, kann so nicht bestätigt werden. Vielmehr besteht für die vorhandenen Baulücken ein Baurecht nach § 34 BauGB. Somit wäre eine Eingriffsbilanzierung zunächst nicht mehr erforderlich. Mit dem BP 174 sollen jedoch Planungsziele erreicht werden, die nicht über § 34 BauGB erreicht werden. Deshalb wurde mit dem BP 174 eine neue Eingriffsbilanzierung erstellt, die auf der Ausgangssituation des BP 133 beruht.

Der Behauptung, dass aufgrund des intensiven Nutzung der Grünflächen im Zentrum des Bebauungsplanes diese nicht als Kompensationsflächen herangezogen werden sondern nur als Minderungsmaßnahmen einbezogen werden können, wird entgegengehalten, dass diese Flächen seinerzeit ohnehin nur zu 70 % als Ausgleichsflächen in die Bilanz eingingen. An dieser damals nicht beanstandeten Bewertung und Berechnung wird festgehalten.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes 174 wird nunmehr auch die Herstellung des Heidekorridors innerhalb von 16 Monaten nach der Rechtskraft umgesetzt. Der Eigentümer hat sich hierzu im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Garching verpflichtet.

Wie vorgeschlagen, werden die Flächen des Heidekorridors (Planzeichen Nr. 22 und 24) den Festsetzungen "Maßnahmen und Flächen zur Pflege von Natur und Landschaft" zugeordnet. Die Kompensationsflächen (Heidekorridor und externe Flächen) werden der Planzeichenverordnung entsprechend mit der T-Signatur kenntlich gemacht.

Zum Erreichen des Entwicklungszieles Niederterrassenheiden auf Kalkschotter, Lebensraumtyp Halbtrockenrasen auf den Kompensationsflächen im Heidekorridor und auf externen Flächen werden folgende Herstellungsmaßnahmen festgesetzt:

- Keine Verwendung von Standardsaatgut sondern autochthone Heublumensaat mit Saatgut aus bestehenden benachbarten Heideflächen
- Beweidung gemäß dem vom Lehrstuhl für Vegetationsökologie der TU München erarbeiteten und mit den Naturschutzbehörden abgestimmten Beweidungskonzept

Die Ortsrandeingrünung an der Nordgrenze entspricht den ursprünglichen Festsetzungen des vorherigen Bebauungsplans 133. Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind aus funktionalen Gründen nicht umsetzbar. Auf die angrenzende Feldflur außerhalb des Geltungsbereiches besteht keine Zugriffsmöglichkeit.

### 3. Wasserwirtschaftsamt München, Schreiben vom 09.07.2018 (Anlage 3)

#### Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

#### Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass Flächen des Bebauungsplangebietes und auch Ausgleichsflächen mit Klärschlamm beschickt sind und auch in Teilbereichen eine Klärschlammdeponie vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Derzeit wird ein entsprechendes Gutachten erstellt. Mit dem Landratsamt wird entsprechende Rücksprache gehalten.

Der Hinweis, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können und bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen Straßen und Grundstücke überflutet werden können, wird zur Kenntnis genommen. Dies wird bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden. Ebenso wird darauf geachtet, dass es durch die entstehende Bebauung zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

4. Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Schreiben vom 30.05.2018 (Anlage 4)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 03.05.2018 gewürdigt. Neue Gesichtspunkte sind nicht vorgebracht worden, auch haben sich in der Zwischenzeit keine Änderungen der Sachlage ergeben. An der Würdigung wird festgehalten. Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt daher nicht.

5. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Unterschleißheim, Schreiben vom 05.06.2018 (Anlage 5)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

6. Interoute Germany GmbH, Schreiben vom 30.05.2018 (Anlage 6)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

7. bayernets Planauskunft, Schreiben vom 29.05.2018 (Anlage 7)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

8. IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 29.06.2018 (Anlage 8)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zur Planung gewertet.

Bei § 10 Abs. 1 Immissionsschutz der Festsetzungen wurde versehentlich unter der Tabelle ein Arbeitsvermerk nicht gelöscht. Der Absatz "Die LWa Werte sind in den betreffenden Flächen im Bebauungsplan einzutragen...../ 50 dB(A)/m<sup>2</sup>" wird ersatzlos gelöscht.

#### 9. SWM Service GmbH, Schreiben vom 05.07.2018 (Anlage 9)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden nicht beeinträchtigt.

Eine Festsetzung der Versorgungsleitungen zur Sicherung der Leitungsrechte erfolgt nicht im Bebauungsplan. Hierfür sind mit dem Investor Vereinbarungen zu treffen und die Leitungsrechte grundbuchamtlich zu regeln.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

#### 10. Autobahndirektion Südbayern, Schreiben vom 06.07.2018 (Anlage 10)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Garching hat, wie von der Autobahndirektion gefordert, eine gutachterliche Stellungnahme vom Verkehrsgutachter Prof. Dr. Kurzak zu den Auswirkungen auf die Anschlussstellen Garching - Nord und Garching -Süd eingeholt. Die Stellungnahme liegt als Anlage 12 bei. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 174 "Business Campus" zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens des Business Campus an den Anschlussstellen Garching-Süd und Garching- Nord abwickelbar ist.

Die Hinweise zur Kostentragung von Lärmschutzmaßnahmen, zu Erstattungs- und Entschädigungsansprüchen werden zur Kenntnis genommen. Werbeanlagen werden ggf. mit der Autobahndirektion Südbayern abgestimmt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

#### 11. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.07.2018 (Anlage 11)

Sachvortrag:

Siehe Stellungnahme

Rechtliche Würdigung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung der unmittelbaren baulichen Umgebung erfolgt nicht.

Im Rahmen des BP-Aufstellungsverfahrens für den BP 133 wurde die Ausweisung der inzwischen realisierten Einzelhandelsflächen im SO 1 durch die Höhere Landesplanungsbehörde geprüft und festgestellt, dass die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegenstehen. In der damaligen Stellungnahme wurde lediglich die Reduzierung der Drogeriemarktflächen auf 200 m<sup>2</sup> gefordert. Dem wurde Rechnung getragen.

Generell benötigt der Business-Campus eine gut funktionierende Infrastruktur und deshalb auch entsprechende Einzelhandelsflächen. Im SO 1 sind zudem die Einzelhandelsflächen entsprechend begrenzt. Eine weitere Festschreibung, dass die Einzelhandelsflächen in der Verkaufsfläche begrenzt werden sollen, ist aus Sicht der Stadt Garching im Hinblick auf eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der künftigen Anforderungen und Bedürfnisse der dort Beschäftigten nicht zielführend.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

### **C) Sonstige Änderungen:**

1. Die Verfahrensvermerke werden noch um einen Ausfertigungsvermerk ergänzt.
2. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden eigenständig nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 22 BauGB festgesetzt als Flächen für Garagen in der Form von Gemeinschaftsstellplatzanlagen zum Nachweis der Stellplätze aus den Gewerbeflächen GE 1 bis 3 und 5 bis 9 des Bebauungsplangebietes. Das Maß der dort zulässigen baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe und die Grundfläche von baulichen Anlagen festgesetzt.
3. Die Festsetzung zum GE wird klarstellend wie folgt gefasst: In den Gewerbegebieten nach § 8 BauN-VO sind Gewerbebetriebe aller Art, und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Nicht zulässig sind Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten.

Sich geäußert, aber keine weiteren Anregungen oder Einwände vorgebracht haben:

- Staatliches Bauamt Freising, Schreiben vom 18.06.2018
- Landratsamt München, Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 30.05.2018 und 12.06.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Schreiben vom 04.06.2018
- Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.05.2018
- Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 04.06.2018
- Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München, Schreiben vom 05.07.2018
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

## **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (14:1; StR Kick):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, die eingegangenen Anregungen entsprechend zu würdigen und den Bebauungsplan Nr. 174 „Business Campus“ für eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB freizugeben.

## **TOP 4      Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Nr. 149 "Nördlich der Auenstraße, westlich der Freisinger Straße und südlich Am Griesacker" der Gemeinde Ismaning**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es verschiedene Anträge von Grundeigentümern, die das Ziel verfolgen, eine bisher gewerbliche Nutzung aufzulösen und stattdessen künftig eine Wohnnutzung auf diesen Flächen zu etablieren. Dies betrifft Flächen nördlich der Auenstraße wie auch südlich der Straße Am Griesacker.

Da die Nutzung des Baugebiets zwischen Auenstraße und Straße Am Griesacker bereits überwiegend einer Allgemeinen Wohnnutzung entspricht, strebt die Gemeinde Ismaning an, den angestrebten Wandel der Nutzungen bauplanungsrechtlich unterstützen. Die derzeitige und geplante Nutzung weist neben einigen Wohnungsbauten auch gewerbliche Gebäude auf, welche mittelfristig einer Allgemeinen Wohnnutzung weichen sollen. So soll das Firmengelände der Metallbaufirma auf Fl.Nr. 1659 Am Griesacker einer Wohnnutzung zugeführt werden, die gewerblichen Gebäude einer Eloxalfirma auf Fl.Nr. 1660/15 wurden bereits abgebrochen und die Halle auf Fl.Nr. 1657/9 soll ebenfalls durch Wohnbebauung ersetzt werden. So entsteht faktisch ein Allgemeines Wohngebiet welches das bisherige Mischgebiet durch den Wegfall der gewerblichen Anlagen ablöst.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 149 werden langfristig die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich verschwinden und stattdessen eine Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Die Auswirkungen auf Verkehrsbewegungen werden marginal sein, da der bisherige gewerbliche Verkehr nur durch den Anliegerverkehr der Wohnnutzung abgelöst wird. Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur sind ebenfalls nicht gegeben, da das Planungsgebiet bereits vollständig erschlossen ist und nur im Binnenbereich Ergänzungen der Erschließung notwendig sind. Aus ökologischer Sicht tritt mit der Beseitigung der großformatigen Gewerbegebäude mit ihren ausgedehnten Befestigungsflächen auf Fl.Nr. 1659 und 1657/9 eine Reduzierung der Überbauung und Versiegelung zugunsten der privaten Grünflächen ein.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, dass die Stadt Garching keine Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanverfahren Nr. 149 abgibt. Sollten sich keine wesentlichen Planänderungen ergeben, so wird von einer weiteren Beteiligung am Verfahren abgesehen.

## **TOP 5      Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt einen Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching.

Geplant ist ein Einfamilienhaus, das aus einem Haupthaus (11,52 x 19,4 m) mit 2 Vollgeschossen und einem erdgeschossigen Anbau im Süden (7,7 m x 9 m) besteht. Aktuell ist das Gebäude als Einfamilienhaus geplant, soll aber bei späterem Bedarf zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden. Im 1. OG soll die Fassade im nördlichen Bereich zurückspringen, so dass ein Eingangspodest für eine spätere zusätzliche Wohneinheit entsteht. Das Dach des Haupthauses ist als Satteldach mit versetztem First und Dachneigungen von 23° und 35° geplant. Der First soll in Ost-West-Ausrichtung errichtet werden. Der Anbau soll ein Flachdach mit einer 20 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse erhalten. Der übrige Dachteil des Anbaus soll begrünt werden. Im nordwestlichen Grundstücksteil ist anschließend an das Hauptgebäude eine Doppegarage mit Fahrrad-/Geräteraum geplant. Auch über der Garage ist eine Dachterrasse (17,22 m<sup>2</sup>) geplant. Der übrige Bereich soll begrünt werden. Im Bereich des Treppenhauses sind 3 Dachflächenfenster geplant. Die GRZ/GFZ soll 0,33/0,544 betragen.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94 „Gießenweg“. Dieser setzt eine GRZ/GFZ von 0,25/0,4, Bauräume mittels Baugrenzen, die Firstrichtung Nord-Süd und eine maximale Zufahrtsbreite von 3 m fest. Zudem wird festgelegt, dass die Dachneigung von Anbauten, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung errichtet werden, max. 10 % niedriger als die Dachneigung des Hauptgebäudes sein sollte. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb des Bauraums an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Außerdem wird ein Haustyp mit einem mittigen First und einer Dachneigung von 23°-35° festgesetzt. Garagen dürfen eine Dachneigung von 22° nicht unterschreiten. Dachflächenfenster sind unzulässig.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ von 0,25/0,4 auf 0,33/0,54, der Drehung des Firsts, der Überschreitung der Zufahrtsbreite, der Dachneigung von Anbauten und der Garagen, des versetzten Firsts, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Überschreitung des Bauraums nach Westen und Süden.

Den Befreiungen hinsichtlich der Drehung des Firsts, der Überschreitung der Zufahrtsbreite und der Dachneigungen des Anbaus und der Garage kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden. Der Antragsteller hat sich hier an den Vergleichsfall Ismaninger Str. 3 (BPU-Sitzung vom 07.06.2016) gehalten.

Der Befreiung bzgl. der Überschreitung der GRZ/GFZ kann auch zugestimmt werden, da es bereits genehmigte Vergleichsfälle gibt (z. B. Gießenweg 4, Gießenweg 8).

Den Überschreitungen des Bauraums kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da diese Vergleichsweise geringfügig sind (1 m – 1,20 m). Zudem wurden in der Kreuzstraße 20-34 weitreichendere Überschreitungen genehmigt.

Der Befreiung zum versetzten First kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da es sich dabei immer noch um ein Satteldach handelt und die Dachneigungen sich am Bebauungsplan orientieren. Zudem wurden bereits komplett andere Dachformen in der Umgebung genehmigt (Bspw. Walmdach Kanalstr. 7; BPU-Sitzung 11.10.2011).

Der Befreiung bzgl. der Dachflächenfenster kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da dadurch eine bessere Belichtung des Treppenraumes erreicht werden kann und die Fenster grundsätzlich genehmigungsfrei wären. Auch wurde in der Kanalstr. 7 eine Verglasung des Firstes genehmigt (BPU-Sitzung 11.10.2011).

Die notwendigen drei KFZ-Stellplätze und 3 Fahrradstellplätze werden nachgewiesen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorbescheidsantrag zugestimmt werden.

## **II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (14:1; StRin Wundrak):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag Errichtung eines Wohnhauses in der Rosenstraße 18, Fl.Nr. 1053, Gem. Garching zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GRZ/GFZ, der Drehung des Firsts, der Überschreitung der Zufahrtsbreite, der Dachneigung von Anbauten und der Garagen, des versetzten Firsts, der Errichtung von Dachflächenfenstern und der Überschreitung des Bauraums nach Westen und Süden wird erteilt.

**TOP 6 Antrag auf Aufbringung von Krumenboden (Humus) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 195 u. 202, Gem. Garching**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller beantragt die Aufbringung von Krumenboden (Humus) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 195 u. 202, Gem. Garching.

Es handelt sich dabei um eine Aufschüttung mit einer Höhe von 20 cm. Da diese eine Fläche von über 500 m<sup>2</sup> einnimmt, ist die Aufschüttung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO genehmigungspflichtig.

Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Da es sich hier um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, wird das Vorhaben als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB eingestuft. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land-oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Öffentliche Belange stehen u. a. dann entgegen, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet in der neuesten Fassung als landwirtschaftliche Fläche aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

**II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zur Aufbringung von Krumenboden (Humus) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 195 u. 202, Gem. Garching zu erteilen.

**TOP 7 Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Appartements in der Robert-Bosch-Str. 15, Fl.Nr. 1720/21, Gem. Garching**

---

**I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt eine Die Einladung zur Ratssitzung erfolgte durch den Bürgermeister gemeinsam mit dem Amt und eine Änderung ist ausgeschlossen.

Geplant ist, die derzeit ungenutzten Büroräume im Gebäude zu insgesamt 13 Appartements (1-2 Zimmerwohnungen) umzunutzen. Die neuen Wohnungen sollen sich im 1. und 2. OG befinden und durch jeweils einen Mittelgang erschlossen werden. Jedes Appartement soll eine Küche und ein Bad erhalten. Der Antragsteller begründet die Umnutzung damit, dass vor allem mittelständische und kleine Betriebe kaum noch Mitarbeiter anwerben können, da sich diese die Wohnungen im Münchener Umkreis nicht mehr leisten können. Auch die Mieter auf den Grundstücken des Antragstellers würden von der Umnutzung profitieren.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet West“. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Wohnungen sind nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gestattet. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es wird eine Befreiung von der Art der Nutzung wegen der Errichtung von Appartements zur freien Vermietung im Gewerbegebiet benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung nicht zugestimmt werden. Die Befreiung von der Art der Nutzung würde die Grundzüge der Planung berühren. Zudem würde sich die Stadt Garching einen Vergleichsfall für das gesamte Gewerbegebiet schaffen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft emissionsreiche Nutzungen in der Umgebung aufgenommen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage nicht zugestimmt werden.

**II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, der Bauvoranfrage Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung von Büroräumen in Appartements in der Robert-Bosch-Str. 15, Fl.Nr. 1720/21, Gem. Garching nicht zuzustimmen.

## **TOP 8 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching. Bereits in der BPU-Sitzung vom 09.06.2015 wurde über eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Zweifamilienhauses entschieden. Das damalige Vorhaben wurde wegen der Überschreitung der Baugrenzen in alle Richtungen einstimmig abgelehnt.

In der nun eingereichten Bauvoranfrage ist ein 2-geschossiges Gebäude mit den Maßen 10,5 x 16 m und 2 Vollgeschossen geplant. Südlich an das Gebäude soll ein Anbau mit einer Tiefe von 6 m errichtet werden. Der westliche Teil des Anbaus soll 2-geschossig und der östliche erdgeschossig hergestellt werden. Das Dach des Haupthauses ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° geplant. Die Dächer des Anbaus sollen als Flachdach ausgebildet werden. Im Bereich des Hauptdaches sind 2 Zwerchhäuser an der Westseite geplant. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Außentreppe mit den Maßen 5 x 1,5 m geplant, die das 1. OG erschließen soll. Das Gebäude soll aktuell 3 Wohneinheiten erhalten. Zukünftig könnte jedoch die große Wohnung in 2 kleinere Wohnungen aufgeteilt werden. Die GRZ/GFZ soll nach derzeitiger Planung 0,34/0,6 betragen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 31 „Garching Ost I, Neuaufstellung“. Dieser setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,6 fest. Weiter legt er als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-30°, sowie einen Bauraum (15 x 8 m) fest. Weitere Festsetzungen bleiben unberührt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen nach Westen durch das Hauptgebäude, nach Süden durch den Anbau, nach Osten durch die Außentreppe, sowie bzgl. der Dachneigung des Anbaus und der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Bauraums benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen zugestimmt werden, da die maximale GRZ unter Einhaltung des Bauraums nicht erreicht werden kann. Zudem ist die Außentreppe ein untergeordnetes Bauteil. Das Gebäude fügt sich trotz der Bauraumüberschreitungen ein, da die nördliche, zur Straße gewandte Flucht eingehalten ist.

Der Befreiung zur Errichtung des Anbaus mit Flachdach kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden. Auch hier fügt sich das Gebäude ein, da im Bebauungsplan erdgeschossige Zwischenbauten mit Flachdach erlaubt sind und der Anbau von der Erschließungsstraße nicht sichtbar ist. Auch würde sich der Anbau durch ein Satteldach nur erhöhen, was eine negative Auswirkung auf die Nachbarbebauung darstellen könnte.

Der Errichtung der Stellplätze außerhalb des Bauraums kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da Garagen außerhalb des Bauraums zugelassen sind und die Stellplätze an die Garage angrenzend errichtet werden sollen. Auch sind Stellplätze mit einer Fläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> grundsätzlich genehmigungsfrei. Der Stellplatzbedarf wurde bisher jedoch nur anhand der Bruttogeschossfläche errechnet. Ein genauer Stellplatznachweis ist bei Einreichung eines Bauantrags zu erbringen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Bauvoranfrage zugestimmt werden.

**II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (13:2; StRin Wundrak, StR Landmann):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich, der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Breslauer Str. 12, Fl.Nr. 1052/46, Gem. Garching zuzustimmen. Den Befreiungen hinsichtlich der Bauraumüberschreitungen nach Westen durch das Hauptgebäude, nach Süden durch den Anbau, nach Osten durch die Außentreppe, sowie bzgl. der Dachneigung des Anbaus und der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Bauraums wird zugestimmt. Bei Einreichung eines Bauantrags ist ein Stellplatznachweis einzureichen.

## **TOP 9 Seilerweg 2 - Umbau Sparkasse zur Offenen Ganztagschule - Vergabe Generalunternehmerleistung**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Nach Kauf des Sparkasse Hochbrück und gem. Bedarfsplanung und Vorgaben GB-3 wurde die Verwaltung beauftragt, den Umbau der Sparkasse Hochbrück zur offenen Ganztagschule mit folgendes Raumprogramm durchzuführen.

Das Raumprogramm wurde mit dem Landratsamt für die Betriebserlaubnis und mit der Schule Hochbrück abgestimmt.

#### **Raumprogramm für Offene Ganztagschule:**

Erdgeschoss:

1 x Gruppenraum inkl. Vorraum ca. 67 m<sup>2</sup>

1 x Gruppenraum inkl. Vorraum ca. 41 m<sup>2</sup>

1 x Nebenraum ca. 26 m<sup>2</sup>

Sanitärräume inkl. Behinderten WC ca. 23 m<sup>2</sup>

Erschließungsflure ca. 10 m<sup>2</sup>

Küche ca. 8 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss:

1 x Personalraum ca. 22 m<sup>2</sup> im KG

1 x Lagerraum/Archiv ca. 21 m<sup>2</sup>

Sanitärräume Personal ca. 9 m<sup>2</sup>

Erschließungsflur ca. 16 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca.: 176 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) bei einer BGF von ca. 198 m<sup>2</sup>

Für den Umbau der Sparkasse zur Offenen Ganztagschule wurden durch die beauftragten Architekten und Fachplanern auf Grundlage der o.g. Vorgaben ein Entwurf erstellt, der mit dem GB 3 – Fachabteilung Jugend & Soziales sowie der Schulleitung der Grundschule Hochbrück abgestimmt wurde. Pläne in der Anlage

Zeitnah wurde auch bereits der Bauantrag eingereicht. Die Genehmigung liegt derzeit jedoch noch nicht vor.

Für den Umbau der Sparkasse haben die Planer die Kosten wie folgt ermittelt:

KG 300: 189.443,00 € brutto

KG 400: 93.891,00 € brutto

Gesamtkosten: 283.334,00 €

Zzgl. KG 700 – 20%: ca. 57.000 €

Haushaltsmittel wurden unter den HHSt. 2.88020.94000 und 2.88020.94900 in ausreichender Höhe für 2018 beantragt und stehen für dieses Budget zur Verfügung.

Um den Umbau noch zum Beginn der OGS zum Schuljahr 18/19 zu realisieren, wurde der Umbau als Generalunternehmerleistung nach öffentlicher Bekanntmachung - Information gem. § 19 Abs. 5 VOB/A - vom 14.06.2018, am 25.06.2018 beschränkt nach VOB/A ausgeschrieben.

Es wurden 3 Unternehmen am Wettbewerb beteiligt, die Ihre Kapazitäten vorab bestätigt haben.

Zum Submissionstermin am 12.07.2018 ging kein wertbares Angebot ein.

Derzeit wird versucht im Freihändigen Verfahren zusammen mit den Planern Firmen für die Ausführung der einzelnen Gewerke zu finden.

Die Beauftragung muss dann umgehend erfolgen, um die Maßnahme schnellstmöglich durchführen zu können.

Da die nächste Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses erst im September stattfindet, wird empfohlen, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Gruchmann zu ermächtigen, den nach der Wertung der Angebote wirtschaftlichsten Bieter mit dem Generalunternehmerleistungen bzw. einzelnen Gewerken zu beauftragen.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den ersten Bürgermeister zu bemächtigen, den Auftrag für den Umbau der Sparkasse dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter zu erteilen.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den ersten Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann zu bemächtigen, den Auftrag für den Umbau der Sparkasse dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter zu erteilen.

## **TOP 10    Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsvergabe Schreinerarbeiten Holzverkleidung Innenwände**

---

### **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 Schreinerarbeiten – Holzverkleidung Innenwände wurden nach vorheriger ex-ante Bekanntmachung am 26.06.2018 nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben.

Von insgesamt 6 angeforderten Firmen gingen zum Submissionstermin am 16.07.2018 5 Angebote ein.

Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 16.08.2018.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend der VOB/A §16 rechnerisch und technisch durch das Architekturbüro Schindhelm Moser in München geprüft. Die wirtschaftliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß Wertung der Angebote

- erfüllt der Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
- Sind keine Anzeichen von Absprache offensichtlich oder bekannt. Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Nach der formalen Prüfung hat die Fa. Neuberger Rupert Voss & Partner aus 82024 Taufkirchen mit einer Angebotssumme von 78.322,65 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die wirtschaftliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Da das Angebot sehr stark von der Kostenberechnung abweicht, muss die Auskömmlichkeit hinterfragt werden. Sollte das Angebot als nicht auskömmlich abschließend bewertet werden, so wird der nächste Bieter beauftragt. Das nächste wertbare Angebot liegt bei 135.439,86 € brutto.

Das bepreiste LV für dieses Gewerk war mit 116.320,58 € brutto kalkuliert.

Kostendarstellung brutto:

Bepreistes LV: 116.320,58 €

Angebotssumme Fa. Neuberger Rupert Voss & Partner: 78.322,65 €

Die Kosten werden durch die Vergabe um 37.997,93 € brutto, bzw. 32% (gegenüber dem bepreisten LV) unterschritten.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den ersten Bürgermeister zu bemächtigen, den Auftrag für das Gewerk Schreinerarbeiten – Holzverkleidung Innenwände, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, Fa. Neuberger Rupert Voss & Partner aus 82024 Taufkirchen zu einem Angebotspreis von 78.322,65 € 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, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Dietmar Gruchmann zu ermächtigen, den Auftrag für das Gewerk Schreiberarbeiten – Holzverkleidung Innenwände, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, der Fa. Neuberger Rupert Voss & Partner aus 82024 Taufkirchen zu einem Angebotspreis von 78.322,65 € brutto zu erteilen. Sollte das Angebot als nicht auskömmlich abschließend bewertet werden, so wird der nächste Bieter beauftragt.

## **TOP 11    Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auf- tragserweiterung Sanitärtechnik**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2018 beschlossen die Fa. Gebrüder Peters München GmbH aus 80807 München mit den Sanitärtechnikerarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme von 202.718,09 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 10 Nachträge in Höhe von 80.044,81 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom HLS-Planer Bloos Däumling Huber aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt:

**Nachtrag 01** beinhaltet einen Teil mit geänderte Leistungen und einen anderen Teil um zusätzliche Leistungen.

Bei den geänderten Leistungen handelt es sich um eine Änderung der Waschrinnen. Im Leistungsverzeichnis wurden Waschrinnen mit einer Breite von 210 cm berücksichtigt. Die notwendige, architektonische Rinnenbreite von 300 cm war zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht erhältlich. Die Rinne wurde durch die Verfügbarkeit an das gewünschte Maß angepasst, da der Hersteller Hosanit diese zwischenzeitlich angeboten hat.

Die Anbindung der Ver- und Entsorgung wurde in diesem Zuge ebenfalls geändert.

Im Zuge der weiteren Planungsänderung sind zusätzliche Leistungen zur Ausführung notwendig geworden. Die Änderungen umfassen die Ableitung der Niederschläge, Verschiebungen der Sickerschächte und Auflagen des Betreibers des öffentlichen Schmutzwassernetzes hinsichtlich der ergänzten Abläufe im Aufzugvorraum im Untergeschoss. Der Absetzschacht wurde im LV nicht berücksichtigt.

9.882,12 € brutto

Der **Nachtrag 02** beinhaltet vertraglich geschuldete Leistungen (Elektroeinlegearbeiten) des Bauunternehmens Mickan, welche durch einen nicht angezeigten Nachunternehmer ausgeführt werden. Es handelte sich hierbei nicht um den Facharbeiter. Die schriftliche Bekanntgabe des Nachunternehmers gemäß §4 Abs. 8 Pkt. 3 VOB/B wurde nicht erbracht. Entsprechende Nachweise konnten auch auf mehrmalige Rückfragen nicht erbracht werden.

Die Arbeiten an der Schnee- und Eisfreihaltung wurden untersagt. Das vorliegende Nachtragsangebot durch das Fachunternehmen Gebrüder Peters stellt eine zusätzliche Leistung gemäß §2 Abs. 6 VOB/B dar.

Die Leistungen sind dem vereinbarten Leistungsumfang der Firma Mickan zu mindern. Die Kosten im Auftrag der Firma Mickan sind mit 6.907,97 € brutto angesetzt.

Die Höhe der Kosten durch die Beauftragung der Firma Gebrüder Peters mit 6.633,57 € brutto sind somit geringer.

6.633,57 € brutto

**Nachtrag 03** beinhaltet einen bestehenden Abwasserübergabeschacht, welcher bei Aushubarbeiten durch das Bauunternehmen Mickan beschädigt wurde. Im Zuge der Planung der Fundamente wurde zudem eine Verschiebung des Schachtes notwendig. Die Verschiebung des Schachtes um 1,60 m ist durch Kollision mit den Fundamenten des Kinderwagen- und Müllhauses erforderlich geworden.

19.441,08 € brutto

**Nachtrag 04** beinhaltet die Montageplatten, welche durch die Sanitärfirma eingebaut wurden. Die Leistung ist ursprünglich im Auftrag des Trockenbauers enthalten gewesen und muss aus diesem Auftrag gestrichen werden. Budgetverschiebung.

1.319,47 € brutto

Der **Nachtrag 05** beinhaltet die vereinbarten Vorbedingungen zur Verlegung der Heizschleifen der Rampenheizung, welche zum gegebenen Zeitpunkt nicht vorgefunden wurde. Es handelt sich um Versäumnisse des Rohbauers, die diesem angelastet werden.

Zusätzlich wurden im Zuge der Fundamentarbeiten im Voutenbereich für den späteren Einschub der Heizleitungen Leerrohre verlegt. Der Einschub war zum Zeitpunkt der Schleifenverlegung nur im Bereich der ersten zwei bis drei Meter möglich. Es ist zu vermuten, dass die Leerrohre bei den späteren Betonarbeiten zu eng gebogen wurden. Durch die Firma Gebrüder Peters wurden die Kernbohrungen in der Rampenaußenwand und am Gebäudeeintritt zum Fahrradkeller, dem Verteileraufstellraum erstellt. Die Leitungsverlegung und die Verteilerart wurden in diesem Zuge geändert.

27.020,64 € brutto

**Nachtrag 06** beinhaltet Änderungen der Duschwannen gegen Rinnen aufgrund geforderter Barrierefreiheit.

2.366,48 € brutto

Der **Nachtrag 07** handelt von der witterungsbedingten Ansammlung von Wasser im Untergeschoss während der Rohbauphase. Die angestaute Wassermenge sollte durch das Rohbauunternehmen Mickan beseitigt werden. Die angewiesenen Arbeiten wurden nicht ausgeführt und führten zu Behinderungen der Rohinstallationsarbeiten der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsfirma. Die Entwässerung wurde letztlich durch die Firma Gebrüder Peters wieder instandgesetzt. Der Umfang bezieht sich auf das Öffnen der teilweise einbetonierten Deckel der Hebeanlage, sowie das Entfernen von Verstopfungen an den Kellerabläufen. Die Kosten sind dem Rohbauunternehmen in Abzug zu bringen. Diese Kosten sind dem Rohbauer anzulasten.

Zusätzlich beinhaltet dieser Nachtrag das Zuschneiden und Einarbeiten der durch den Trockenbauer bereitgestellten Holztraversen für die Befestigung der Unterputzarmaturen.

2.907,59 € brutto

**Nachtrag 08** beinhaltet die Erweiterung der Frostsicherung der Rinnenheizung, welche in der Veränderung der Planung begründet ist. Die zu beheizenden Rinnen wurden im Zeitraum nach der Ausschreibung erweitert.

6.919,52 € brutto

**Nachtrag 09** beinhaltet die ausgeführten Bodenabläufe, welche in der Ausschreibung nicht berücksichtigt wurden.

1.686,51 € brutto

**Nachtrag 10** beinhaltet die Durchlaufwasserheizer (Schnittstelle Energieversorger), welche ohne entsprechendes Zubehör geliefert wurden. Die Einbindung der Verbrauchserfassung des Kaltwassers war ohne die im Nachtrag aufgeführten Teile nicht möglich.

1.867,83 € brutto

Die Auftragssumme der Gebrüder Peters erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 282.762,90 € brutto.

Die Mehrkosten können mit den derzeit vorliegenden Kostenunterschreitungen der bisherigen Ausschreibung aufgefangen werden und werden größtenteils dem Rohbauer angelastet.

## **II. KENNTNISNAHME (15):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. Gebrüder Peters München GmbH aus 80807 München auf brutto 282.762,90 € zur Kenntnis.

## **TOP 12 Sanierung Bürgerhaus - Bekanntgabe Eilhandlung - Auftragsvergabe Gewerk Schreinerarbeiten - Holzfenster**

---

### **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. In seiner Sitzung vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf für die Sanierung des Bürgerhauses zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Das Gewerk Schreinerarbeiten - Holzfenster wurde nach EU- weiter Bekanntgabe, am 09.03.2018 gem. VGV und VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 05.04.2018 ging kein Angebot ein.

Insgesamt haben 9 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Da kein Angebot eingegangen ist wurde das Verhandlungsverfahren o. TW gem. VgV §14 Absatz 4 eingeleitet. Es wurden 3 Firmen, nach vorheriger Einladung und Rückbestätigung der Teilnahme, im Zuge des Verhandlungsverfahrens zur Angebotsabgabe am 26.04.2018 aufgefordert.

Zum Submissionstermin am 07.05.2018 ging jedoch wieder kein Angebot ein.

Daraufhin wurde mit einem interessierten Bieter, der Fa. Hierbeck aus 94508 Schöllnach direkt verhandelt. Am 22.05.2018 ging das Angebot der Fa. Hierbeck ein.

Am 27.06.2018 fand dann das Verhandlungsgespräch mit der Fa. Hierbeck statt.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung des Angebots

- 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.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 630.355,13 € brutto kalkuliert. Da jedoch die Fassade Pächterwohnung nun als Metallfassade ausgeführt wird, wurden Kosten in Höhe von 52.685 € brutto abgezogen. Dadurch verringern sich die kalkulierten Kosten auf 578.434,64 € brutto (ohne Wartung). Das Angebot der Fa. Hierbeck in Höhe von 418.530,74 € brutto ohne Wartung unterschreitet die kalkulierten Kosten somit um 159.903,90 € brutto (ca. 27%)

Bei der Prüfung und Wertung des Angebots durch BHIZ Architekten hat sich gezeigt, dass in der überwiegenden Anzahl der Positionen die Preise minimal von der Kostenberechnung abweichen.

Den großen Unterschied und den günstigeren Preis der Fa. Hierbeck zu KoBe machen vor allem Pos.2.2.22 bis 2.2.25 (Demontage Verglasung, Verglasung und Sicherheitsmaßnahmen Holzwerkstoffplatten) mit ca. +115.00 Euro, sowie Pos. 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 4.1.13, 4.1.15 (neue Holz-Glaselemente) mit ca. +53.000 Euro aus. Hier liegt die Firma stark unter der Kostenberechnung.

Im Verhandlungsverfahren hat die Fa. Hierbeck am 27.06.2018 bestätigt, dass die Preise auskömmlich kalkuliert sind.

Um den Ausführungsbeginn (vereinbart KW 27/2018) und somit die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme nicht zu gefährden musste die Beauftragung Schreinerarbeiten - Holzfenster umgehend per

Protokoll über die 48. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses  
am 24.07.2018  
Eilhandlung erfolgen.

Aus diesem Grund wurde die Fa. Hierbeck aus 94508 Schöllnach mit einer vorläufigen Brutto-Angebotssumme von 418.530,74 € in Eilhandlung am 11.07.2018 durch den ersten Bürgermeister Dr. Gruchmann beauftragt.

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

## **II. KENNTNISNAHME (15):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Beauftragung der Fa. Hierbeck aus 94508 Schöllnach mit dem Gewerk Schreinerarbeiten - Holzfenster mit einer vorläufigen Brutto-Auftragssumme von 418.530,74 € zur Kenntnis.

## **TOP 13 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Schlosserarbeiten**

---

### **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. In seiner Sitzung vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf für die Sanierung des Bürgerhauses zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Das Gewerk Schlosserarbeiten wurde nach öffentlicher Bekanntmachung - Information gem. § 19 Abs. 5 VOB/A - vom 25.05.2018, am 04.06.2018 beschränkt nach VOB/A ausgeschrieben.

Es wurden 8 Unternehmen am Wettbewerb beteiligt. Zum Submissionstermin am 21.06.2018 gingen 3 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endet am 31.07.2018.

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

Nach der formalen und technischen Prüfung ist die Fa. Hampel + Eckstein GmbH aus 85567 Grafing mit einer Brutto-Angebotssumme von 92.399,81 € 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 58.403,53 € brutto kalkuliert. Durch Änderungen zum Entwurf, wie zusätzlich nötige Maßnahmen des vorbeugender Brandschutz (Stahlabfangträger Flur UG) und Änderung der Konstruktionen im Lesegarten (Treppe und Geländer in Stahlkonstruktion statt in Holz) sowie Anpassungen erhöhen sich die kalkulierten Kosten gegenüber der Kostenberechnung um ca. €22.000,00. Diese zusätzlichen Kosten konnten nicht in die Kostenberechnung einfließen. Dadurch erhöhen sich die kalkulierten Kosten auf 80.500 €

Das Angebot der Fa. Hampel + Eckstein GmbH in Höhe von 92.399,81 € brutto überschreitet die kalkulierten Kosten somit um 11.899,81€ brutto (ca. 14,5%).

Diese Kostensteigerung gegenüber den veranschlagten Kosten ist durch die aktuelle Marktlage begründet. Die Firmen sind sehr gut ausgelastet.

Die voraussichtlichen Mehrkosten in Höhe von ca. 33.996,28 € können derzeit noch mit den vorliegenden Kostenunterschreitungen der bisherigen Ausschreibung aufgefangen werden.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen, den Auftrag für das Gewerk Schlosserarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Hampel + Eckstein GmbH aus 85567 Grafing mit einer Brutto-Angebotssumme von 92.399,81 € 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. Hampel und Eckstein GmbH aus 85567 Grafing den Auftrag für die Schlosserarbeiten mit einer vorläufigen Brutto-Auftragssumme von 92.399,81 € zu erteilen.

## **TOP 14 Erweiterung des Kindergartens Falkensteinweg - Vergabe Gewerk Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 01.03.2018 die Kostenberechnung und die Maßnahme zur weiteren Umsetzung frei gegeben. Gemäß aktuellem Bauzeitenplan sollten die Zimmererarbeiten mit anschließenden Dachdecker- und Spenglerarbeiten ab 31.08.2018 ausgeführt werden.

Aufgrund der geschätzten Auftragssumme von 75.624,06 EUR brutto für die Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten wurden die Arbeiten am 04.07.2018 beschränkt nach VOB/A ausgeschrieben. Es wurden 5 Unternehmen am Wettbewerb beteiligt, die Ihre Kapazitäten vorab bestätigt haben. Zum Submissionstermin am 18.07.2018 ging kein wertbares Angebot ein.

Derzeit wird versucht im Freihändigen Verfahren zusammen mit den Planern Firmen für die Ausführung der einzelnen Gewerke zu finden, was sich aufgrund der aktuellen Marktlage als äußerst schwierig erweist.

Die Beauftragung muss dann umgehend erfolgen, um eine Fertigstellung bis Ende 2018 gewährleisten zu können.

Da die nächste Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses erst im September stattfindet, wird empfohlen, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Gruchmann zu ermächtigen, den nach der Wertung der Angebote wirtschaftlichsten Bieter mit den Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten zu beauftragen.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den ersten Bürgermeister zu bemächtigen, den Auftrag für die Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter zu erteilen.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den ersten Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann zu bemächtigen, den Auftrag für die Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten im Kindergarten Falkensteinweg dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter zu erteilen.

## **TOP 15 Erweiterung des Kindergartens Falkensteinweg - Vergabe Gewerk Heizungs- und Sanitärarbeiten**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 01.03.2018 die Kostenberechnung und die Maßnahme zur weiteren Umsetzung frei gegeben. Gemäß aktuellem Bauzeitenplan sollten die HLS-Arbeiten ab der Schließzeit des Kindergartens am 13.08.2018 ausgeführt werden.

Aufgrund der geschätzten Auftragssumme von 50.107,34 EUR brutto für die HLS-Arbeiten wurden diese am 04.07.2018 freihändig nach VOB/A ausgeschrieben.

Es wurden 5 Unternehmen am Wettbewerb beteiligt, die Ihre Kapazitäten vorab bestätigt haben.

Zum Submissionstermin am 18.07.2018 ging ein Angebot von der Firma Bayerische Ray ein, welches derzeit noch von der Fachplanerin geprüft wird.

Die ungeprüfte Angebotssumme beträgt 77.718,15 EUR brutto. Vorbehaltlich der Wertbarkeit des Angebots entspricht dies einer Kostenüberschreitung von 27.610,81 EUR

Das Angebot wurde weder technisch, noch rechnerisch geprüft; die Prüfung erfolgt momentan durch das Planungsbüro Jaspers-Röder.

Gemäß Wertung der Angebote

- Erfüllt der Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit
- Sind keine Anzeichen von Absprache offensichtlich oder bekannt. Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Kostendarstellung brutto:

Bepreistes LV: 50.107,34 EUR

Angebotssumme Fa. Bayerische Ray Energietechnik GmbH: 77.718,15 EUR

Die Kosten werden durch die Vergabe um 27.610,81 EUR brutto, bzw. 55% (ggü. bepreisten LV) überschritten.

Hinsichtlich der derzeitigen Marktlage ist es unwahrscheinlich im Laufe des Jahres ein wirtschaftlicheres Angebot zu erhalten.

Da die nächste Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses erst im September stattfindet, wird empfohlen, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Gruchmann zu ermächtigen, das Angebot der Firma Bayerische Ray zu beauftragen, vorausgesetzt das Angebot ist wertbar. Ein Großteil der HLS-Arbeiten ist erst nach Fertigstellung der Zimmererarbeiten ausführbar. Falls hierzu bis 02.08.18 kein Angebot eingeht ist es sinnvoll, die Ausschreibung der HLS-Arbeiten aufzuheben und neu auszuschreiben, da die Ausführungsfristen nicht mehr einzuhalten wären.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den ersten Bürgermeister zu bemächtigen, den Auftrag für die HLS-Arbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, hier der Firma Bayerische Ray, zu erteilen.

### **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Dietmar Gruchmann zu ermächtigen, den Auftrag für das Gewerk HLS-Arbeiten, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung, dem wirtschaftlichsten wertbaren Bieter, der Firma Bayerische Ray Energie-

## **TOP 16 Sanierung Bürgerhaus - Auftragsvergabe Gewerk Sanitär-, Heizungs- und Kältetechnik 2**

---

### **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. In seiner Sitzung vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf für die Sanierung des Bürgerhauses zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Die Gewerke Sanitärtechnik 2 und Heizungs- und Kältetechnik 2 wurden nach EU-weiter Bekanntgabe, jeweils am 23.03.2018 gem. VGV und VOB/A im Offenen Verfahren ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 19.04.2018 ging kein Angebot ein.

Insgesamt haben für Sanitär 2 - 2 Unternehmen, für Heizungs- u. Kältetechnik 2 - 3 Unternehmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Da kein Angebot eingegangen ist wurde unter Zusammenlegung der beiden Gewerke Anfang Mai erneut im nichtoffenen Verfahren ausgeschrieben, mit dem Ziel den Bieterkreis zu erhöhen. Es wurden 16 Firmen angefragt, ob Interesse an der Teilnahme besteht. Davon haben 3 Firmen zugesagt, die am 07.05.2018 zur Angebotsabgabe aufgefordert wurden.

Zum Submissionstermin am 22.05.2018 ging jedoch wieder kein Angebot ein

Daraufhin wurden am 24.05./29.05.2018 2 weitere Firmen, nochmals im nichtoffenen Verfahren, zur Angebotsabgabe aufgefordert. Es ging jedoch auch hier zum Submissionstermin am 13.06.2018 kein Angebot ein.

Nach zeitaufwendiger Recherche, über die Verfügbarkeit von Firmen, und diversen Bekanntmachungen, wurde mit 2 Firmen auf Grundlage des LVs ab dem 27.06.2018 um eine Angebotsabgabe verhandelt. Am 16.07.2018 ging das Angebot der Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH & Co. KG aus München mit einer Angebotssumme von 335.545,60 € brutto inkl. Wartung als einziges Angebot ein.

Das eingegangene Angebot wurde entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch durch das Ingenieurbüro Kinast geprüft. Die wirtschaftliche und technische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 133.071,75 brutto ohne Wartung kalkuliert. Im Rahmen der Detaillierung der Planung, auch hinsichtlich zusätzlicher Anforderungen zur Umsetzung des alternativen Lüftungskonzept, Abstimmungen mit den zwischenzeitlich hinzugezogenen Sachverständigen für die Haustechnik, sowie auf Grund der aktuellen Marktlage und Berücksichtigung der Wartungskosten wurde das bepreiste LV jedoch angepasst auf 201.027,66 € brutto inkl. Wartung

#### Kostendarstellung brutto - Zusammengefasst für Sanitär2 + Heizungs- und Kältetechnik 2:

Kostenberechnung: 133.071,75 € - keine Wartungskosten enthalten

Bepreistes LV: 191.031,66 € zzgl. Wartung von 9.996,00 € = 201.027,66 €

Angebotssumme Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH & Co. KG: 322.402,05 € zzgl. Wartung von 13.143,55 € = 335.545,60 €

Die Wartung wird nach Abschluss der Arbeiten gesondert beauftragt

Das voraussichtliche Ausschreibungsergebnis übersteigt den veranschlagten Kostenrahmen (bepreistes LV) somit um 134.517,94 € brutto (ohne Wartung) (ca. 152%).

#### Auswirkungen auf den Bauablauf/ Fertigstellungstermin:

Die Bauarbeiten am Gewerk HLS sollen laut derzeitigen Bauzeitenplan bereits Ende Juli mit den restlichen Demontagen beginnen. Daher ist erforderlich, um den weiteren Bauablauf und somit den Fertigstellungstermin nicht zu gefährden, dringend eine Firma mit den Arbeiten Heizung und Sanitär zu beauftragen.

Ansonsten kann der Fertigstellungstermin nicht gehalten werden.

#### Stellungnahme BHIZ Architekten zu den Auswirkungen:

Eine Nichtbeauftragung einer HLS Firma zum jetzigen Zeitpunkt hätte erheblichen Einfluss auf den Baufortschritt, da hier bereits die Rohbauphase betroffen wäre. Weitere Verzögerungen sind nicht mehr kompensierbar und hätten einen negativen Einfluss v.a. auf die Zeit der Feininstallation ELT/HLS. Ein Fertigstellungstermin mit Anfang Februar wäre dadurch nicht mehr realisierbar. Dadurch könnte dann die geplante Spielzeit 2019 nicht im Bürgersaal durchgeführt werden.

Bauzeitenverlängerungen bei den anderen TGA-Gewerken und bei den Innenausbauwerken, aber auch beim Gewerk Baumeister (Durchbrüche können teilweise nicht geschlossen werden) wären unvermeidlich. Mehrkosten aufgrund von Bauzeitenverlängerungen sind somit zu erwarten. Um welchen Zeitraum sich die Bauzeit verlängern würde, hängt dann von dem tatsächlich realisierbaren Baubeginn der Heizungs- und Sanitärfirma ab.

Des Weiteren hätte es zur Folge, dass durch den Stillstand/ durch die Bauzeitenverlängerung die Bindung der Firmen an Verträge und Fristen entfällt, da die vereinbarten Ausführungstermine nicht gehalten werden könnten. Bei der derzeitigen Auftragslage wäre es denkbar, dass sich Firmen zurückziehen, bzw. ganz aus dem Vertragsverhältnis lösen. Dadurch würde es zu weiteren Verzögerungen und Mehrkosten kommen, die sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen lassen.

#### Auswirkungen auf die Gesamtkosten:

Die voraussichtlichen Mehrkosten zur Kostenberechnung in Höhe von ca. 189.330,30 € brutto ohne Wartungskosten können nachzeitigem Kostenstand nicht mehr voll durch Kostenunterschreitungen der bisherigen Ausschreibung aufgefangen werden, da es in allen Haustechnikbereichen, speziell auch bei den Elektroinstallationen und der Lüftungstechnik zu bereits bekannten Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung gekommen ist.

Derzeit sind noch Haushaltsmittel für die Baukosten in Höhe von 4.999.873,00 € auf der Haushaltstelle vorhanden. Da die meisten Firmen erst im kommenden Jahr schlussrechnen werden, werden die nicht gedeckten Mehrkosten für den Haushalt 2019 angemeldet.

Die Verwaltung und das Ingenieurbüro prüfen derzeit mögliche Einsparvorschläge zur Verhandlung.

#### Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Ersten Bürgermeister Herrn Dr. Gruchmann zu bemächtigen, den Auftrag für das Gewerk Sanitär- Heizungs- und Kältetechnik 2, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung der Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH aus 81829 München mit einer voraussichtlichen Auftragssumme von 322.402,05 € brutto (ohne Wartung) zu erteilen.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, den Ersten Bürgermeister Herr Dr. Dietmar Gruchmann zu ermächtigen, den Auftrag für das Gewerk Sanitär- Heizungs- und Kältetechnik

2 der Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH aus 81829 München mit einer voraussichtlichen Angebotssumme von 322.402,05 € brutto (ohne Wartung) zu erteilen.

**Die Verwaltung legt folgende Tischvorlage über eine Eilhandlung bzgl. der Anmietung von Containern als Kindertagesstätte für das Grundstück (Fl.Nr. 1119/69) vor. Bürgermeister Dr. Gruchmann erläutert kurz die Tischvorlage und die damit einhergehende Eilhandlung. Daraufhin lässt der die Ausschussmitglieder über den Beschlussvorschlag abstimmen.**

## **TOP 17 Interimslösung Unterbringung Kinderkrippe "Nachbarskinder" in der Pfarrer-Stain-Straße 5**

---

### **I. SACHVORTRAG:**

In der PUA-Sitzung am 05.06.2018 wurde folgender Sachverhalt zur Kenntnis gegeben:

Bekanntermaßen gibt es derzeit durch die spätere Fertigstellung des neuen Kinderhauses im „Unteren Straßäcker“, den Ausfall der Kinderkrippe „Nachbarskinder“ in der Altenwohnanlage und den starken Zuwachs an Erstklässlern zum neuen Kindergarten- bzw. Schuljahr Engpässe in der Kinderbetreuung. Alle bestehenden Einrichtungen nehmen die laut Betriebserlaubnis höchstmögliche Anzahl von Kindern auf. Allerdings reicht das nicht, um den Bedarf zu decken.

Die Verwaltung schlägt folgende Interimsmaßnahmen vor, um den Bedarf zum neuen Kindergarten- bzw. Schuljahr weitestgehend zu decken:

#### Kinderkrippen:

Die Kinderkrippe „Nachbarskinder“ ist derzeit mit 15 Kindern im AWO-Kinderhaus untergebracht, muss dieses jedoch zum Ende des Kindergartenjahres verlassen. Es besteht die Möglichkeit, als Übergangslösung für die Krippe ein Haus im Auweg für längstens 2 Jahre zu mieten. Die Räume im Erdgeschoss sind nach Ansicht des Kreisjugendamtes mit geringen Umbauten (insbesondere Sanitäreinrichtungen, Bodenbelag), die von der Stadt vorzunehmen sind, geeignet. Die Krippe könnte wieder auf 20 Kinder aufgestockt werden.

#### **Stand 23.07.2018**

Das Haus im Auweg ist wegen Schadstoffbelastungen für Kindereinrichtungen nicht nutzbar. Nun wird eine Containerlösung auf dem Grundstück Pfarrer-Stain-Str.(am Wasserturm) vorgeschlagen. Die Kosten für Containerauf- und -abbau sowie Miete für 1 Jahr belaufen sich auf ca. 170.000 €, davon 90.000 € in 2018. Dazu kommen die Erschließungskosten in Höhe von ca. 90.000 € und die notwendigen Bewirtschaftungskosten (Strom, Wasser, Reinigung usw.).

Die Container wären bei sofortiger Beauftragung voraussichtlich ab Ende Oktober nutzbar. Bis dahin müssten die „Nachbarskinder“ im AWO-Kinderhaus bleiben. Allerdings können aufgrund der begrenzten Raumsituation dort nur max. 15 Kinder betreut werden.

#### Kindergarten:

Die Containerkrippe am neuen Kinderhaus soll um Räumlichkeiten für eine Kindergartengruppe mit 25 Kindern erweitert und diese von der Diakonie betreut werden. Durch den gleichen Träger sind nach Aussage des Kreisjugendamtes keine zusätzlichen Sanitär- und Personalräume notwendig. Eine befristete Betriebserlaubnis wird erteilt. Ein entsprechendes Angebot zur Erweiterung der Containeranlage liegt vor. Die Gesamtkosten für Miete, Auf- und Abbau belaufen sich auf ca. 95.000 €. Die zu beschaffende Ausstattung soll zum Großteil im neuen Kinderhaus weiterverwendet werden.

Protokoll über die 48. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses  
am 24.07.2018

Mit dieser Lösung könnten alle Kinder, die bis zum 31.09.2018 3 Jahre alt werden und einen Platz benötigen, untergebracht werden. Zudem können die Kinder aus der Containerkrippe nach dem 3. Geburtstag in die Kindergartengruppe wechseln, so dass Krippenplätze frei werden.

Nach Fertigstellung des neuen Kinderhauses soll die Erweiterung wieder rückgebaut werden.

#### **Stand 23.07.2018**

Die Container der Erweiterung stehen und werden derzeit ausgebaut. Die Nutzung für eine Kindergartengruppe ist ab September vorgesehen.

#### Schulkindergarten, Hort Grundschule West:

Aktuell werden mögliche Lösungen einer alternativen Unterbringung des Schulkindergarten geprüft, z.B. den Schulkindergarten, vorbehaltlich der Zustimmung des Zweckverbandes, bis zum Bau der Grundschule Nord in das Bauteil C des Werner-Heisenberg-Gymnasiums unterzubringen. Die grundsätzliche Zustimmung der derzeitigen Schulleitung des WHG liegt vor. Allerdings bekommt das WHG voraussichtlich ab September eine neue Schulleitung und es müssen noch einige Fragen (z.B. zusammenhängende geeignete Räume, Außenspielflächen, Sanitäreinrichtungen) geklärt werden.

Durch den Umzug des Schulkindergarten würden in der Schule West 3 Klassenzimmer frei, von denen die Grundschule und die Mittelschule wegen zusätzlicher Eingangsklassen je 1 Klassenzimmer benötigen. In das 3. Klassenzimmer könnte eine zusätzliche Hortgruppe oder Mittagsbetreuung untergebracht werden (sofern es gelingt, das notwendige Betreuungspersonal zu finden).

#### **Stand 23.07.2018**

Der Zweckverband hat auf seiner Sitzung am 16.07.2018 der Unterbringung des Schulkindergartens im Werner-Heisenberg-Gymnasium auf Kosten der Stadt zugestimmt. Die schulaufsichtliche Genehmigung der Regierung von Oberbayern für die Umnutzung liegt vor. Der Umbau findet im kommenden Schuljahr statt. Anschließend werden die Räume des Schulkindergartens in der Schule West wieder in Klassenzimmer umgewandelt.

Für das Schuljahr 2018/19 werden die Grundschule West und die Mittelschule jeweils einen Fachraum zum Klassenzimmer umfunktionieren, so dass der Bedarf für die zusätzlichen Klassen gedeckt ist.

Durch den Umzug des Schulkindergarten würden in der Schule West ab dem Schuljahr 2019/20 wieder 3 Klassenzimmer frei, von denen die Grundschule und die Mittelschule wegen zusätzlicher Eingangsklassen je 1 Klassenzimmer benötigen.

#### Mittelbereitstellung:

Die Kosten für die notwendigen Umbaumaßnahmen können aus dem Deckungskreis Gebäudeunterhalt bestritten werden. Die zusätzlichen Mietkosten müssen im Nachtragshaushalt bereitgestellt werden bzw. werden durch Mehreinnahmen bei der Einkommens- und Umsatzsteuer gedeckt.

## **II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und ermächtigt den Ersten Bürgermeister einstimmig, die notwendigen Mietverträge abzuschließen und Aufträge zu erteilen.

**TOP 18    Mitteilungen aus der Verwaltung**

---

**TOP 18.1    Verlegung der Polizeihubschrauberstaffel vom Flughafen München nach Oberschleißheim**

---

Bürgermeister Dr. Gruchmann teilt den Stadträten mit, dass der Stadt Garching der Bescheid über die Verlegung der Polizeihubschrauberstaffel vom Flughafen München nach Oberschleißheim zugestellt wurde. Die Gemeinde Oberschleißheim wird in einer Sondersitzung am 31.07.2018 über eine mögliche Klage entscheiden.

## **TOP 19 Sonstiges; Anträge und Anfragen**

---

### **TOP 19.1 Anfrage Stadtrat Kraft: Veräußerung Stellplätze Münchener Straße 16**

---

Stadtrat Kraft: Die Stellplätze in der Münchener Straße 16 sollen laut einem Werbebanner verkauft werden. Kann gegen die Veräußerung vorgegangen werden?

Antwort der Verwaltung: Da in den Genehmigungsbescheiden nur das Herstellen und Unterhalten von Stellplätzen beauftragt wird, kann dagegen nicht vorgegangen werden.  
Nur durch Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag kann dem entgegengewirkt werden.

### **TOP 19.2 Anfrage Stadträtin Dr. Haerendel: Haerendel: Bebauungsplan-Verfahren Nr. 174**

---

Stadträtin Dr. Haerendel: Das Gutachten Kurzack wurde im Rahmen des BPlan-Verfahrens Nr. 174 aktualisiert. In dem Gutachten wird auch auf die Situation an der Autobahnausfahrt Garching Süd Bezug genommen (großer Rückstau in den Hauptverkehrszeiten). Hier sollte nochmals bei der zuständigen Stelle nachgefragt werden, welche Verbesserungen vorgenommen werden können.

### **TOP 19.3 Anfrage Stadtrat Baierl: Umbau Umgehungsstraße**

---

Stadtrat Baierl: Gibt es einen aktuellen Sachstand zum Thema Umbau Umgehungsstraße?

Antwort Vorsitzender Dr. Gruchmann: Es gibt derzeit keine neuen Erkenntnisse; der aktuelle Sachstand soll im September präsentiert werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:09 Uhr die öffentliche Sitzung.

---

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann  
Vorsitzender

---

Felix Meinhardt  
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: 13.09.2018