

PROTOKOLL ÜBER DIE 52. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 22.11.2018

SITZUNGSTERMIN: Donnerstag, 22.11.2018
SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr
SITZUNGSENDE: 21:40 Uhr
ORT, RAUM: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Stadträte:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Ascherl Jürgen		x		
Biersack Albert	x			
Disanto Salvatore	x			
Furchtsam Christian	x			
Kick Manfred		x		
Kink Josef	x			
Tschuck Kerstin	x			
Dr. Braun Götz.	x			
Dr. Haerendel Ulrike	x			
Karl Jochen	x			
Dr. Krause Joachim	x			
Naisar Rudolf	x			
Dr.Schmolke Gerlinde	x			
Euringer Josef	x			
Kraft Alfons	x			
Dr. Scholz Armin	x			
Baierl Florian	x			
Grünwald Harald		x		
Theis Michaela	x			
Dr. Adolf Hans-Peter		x		
Kratzl Walter	x			
Landmann Werner	x			
Wundrak Ingrid		x		
Dombret Bastian	x			

Von der Verwaltung sind anwesend:	- BgmBüro:	Frau May
	-- GB II:	Herr Zettl, Herr Balzer, Frau Knott
	- GB III:	Frau Otto, Frau Gschlössl

Von der Presse sind anwesend:	- MM:	Nico Bauer
	- SZ:	Gudrun Passarge
	- Nordrundschau:	Herr Schwalbe
	- Stadtspiegel:	Nico Bauer

Weitere Anwesende:	Rechtsanwalt Reitberger
--------------------	-------------------------

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Sylvia May
Schriftführerin

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 Bürgerfragestunde
- 2 Projektvorstellung "Erweiterung Zeppelin Zentrale Garching"
- 3 Vorstellung des Heideflächenverein Münchener Norden e.V.
- 4 Bestätigung des Grundstückserwerbs aus dem Jahr 2007 in der Fröttmaninger Heide durch die Mitgliedskommunen des Heideflächenvereines
- 5 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
 - 5.1 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Einigung mit dem Philisterverein Rhaetia e.V.
 - 5.2 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Rückkauf der 3 Zi-Wohnung im Mühlfeldweg 19 in Garching
 - 5.3 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Grunderwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 2172, 2172/37 sowie 1/2 Miteigentumsanteil aus Fl.Nr. 2173
 - 5.4 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Kauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 165 - Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung der "Kommunikationszone"
- 6 Kinderbetreuung in Garching, Kapazitäten und Entwicklung, Datenerfassung und Planungen
- 7 Neubau Feuerwache; Bekanntgabe Ergebnis Verhandlungsgespräche Auftragsvergabe Architektenleistungen Gebäude und Freianlagen
- 8 Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich Geschosswohnungsbau am Römerhofweg
- 9 Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung - GaFStS)
- 10 Sanierung Bürgerhaus - Vorstellung der aktuellen Kostensituation mit Darlegung der Kostenerhöhung und Freigabe Auftragserhöhungen
- 11 Bürgerhaus Garching - Vorstellung Entwurf Verkleinerung Restaurant mit Kostenberechnung zur Projektgenehmigung
- 12 Mitteilungen aus der Verwaltung;
 - 12.1 Schreiben an Staatsminister Herrmann
 - 12.2 Luftreinhaltung im Landkreis München
- 13 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 13.1 Toiletten Römerhoftheater

- 13.2 Laubbeseitigung Friedhof

- 13.3 Flüchtlingscontainer
- 13.4 Radweg Garching/Dirnismaning
- 13.5 Erdbewegungen in der Kommunikationszone
- 13.6 Anfragen von Stadträten

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 Bürgerfragestunde

Es gibt keine Anträge und Anfragen in der Bürgerfragestunde.

TOP 2 Projektvorstellung "Erweiterung Zeppelin Zentrale Garching"

Der Tagesordnungspunkt 2 der öffentlichen Sitzung des Stadtrates wurde abgesetzt.

TOP 3 Vorstellung des Heideflächenverein Münchener Norden e.V.

I. SACHVortrag:

Die „Garchinger Heide“ ist ein europaweit bedeutsames Naturschutzgebiet mit einer außergewöhnlichen Artenvielfalt.

Im Jahre 1990 wurde der Heideflächenverein gegründet. Die Mitglieder (Eching, Neufahrn, Oberschleißheim, Garching, Unterschleißheim, Landkreis Freising, Landkreis München sowie die Landeshauptstadt München) verfolgen das Ziel, die charakteristische Heidelandschaft im Münchener Norden zu sichern und zu entwickeln.

Der Heideflächenverein will die Reste der ehemals 15.000 ha großen Heiden erhalten, wieder ausdehnen und zu einem Biotopverbund verknüpfen. In einem Landschaftsplanerischen Konzept werden Perspektiven für eine künftige Gestaltung der Heidelandschaft aufgezeigt und Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Belangen der Landwirtschaft und der Naherholung abgestimmt.

Seit 1990 ist schon einiges passiert. Einen Rückblick und Ausblick gibt die Geschäftsleiterin Dipl. Ing. Christine Joas.

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat nimmt der Sachvortrag von Frau Joas zur Kenntnis.

TOP 4 Bestätigung des Grundstückserwerbs aus dem Jahr 2007 in der Fröttmaninger Heide durch die Mitgliedskommunen des Heideflächenvereines

I. SACHVORTRAG:

Die Mitgliedsgemeinden Eching, Neufahrn, Oberschleißheim, Garching, Unterschleißheim und LH München haben in den Jahren 2006 / 2007 einen anteiligen Finanzierungsbeitrag an den HFV geleistet und sich am 24.05.2007 in einer gemeinsamen Erklärung über das weitere Vorgehen verständigt. In dieser Erklärung aus dem Jahr 2007 wird mehrfach der Begriff „Refinanzierung der Kosten des Erwerbs“ verwendet, was nach einer aktuellen rechtlichen und steuerrechtlichen Prüfung zu Missdeutungen und steuerrechtlichen Nachteilen für den Heideflächenverein führen könnte. Einzig zielführend im Sinne des Heideflächenvereins ist, dass die Zahlungen der Mitgliedsgemeinden als zweckgebundener Zuschuss zu verstehen sind.

Die rückwirkende Prüfung hat auch ergeben, dass in den Mitgliedskommunen unterschiedlich lautende Beschlüsse gefasst wurden. Diese deuten vereinzelt darauf hin, dass erwartet wurde, dass die Gelder irgendwann zurückfließen. Die sechs Mitgliedsgemeinden wurden vom Heideflächenverein daher gebeten, in ihren kommunalen Gremien entsprechende Beschlüsse zu fassen, die eindeutig klarstellen, dass die damaligen Zuwendungen als Zuschüsse zu verstehen sind. Eine beabsichtigte und in Aussicht gestellte künftige Verteilung von Ausgleichsflächen bleibt davon prinzipiell unberührt. Entsprechend dem Satzungszweck wurden diese von der Mitgliederversammlung des Heideflächenvereins am 14.11.2018 durch eine eindeutige, entsprechende Beschlussfassung weiterhin ermöglicht. Die Zuteilung von Ausgleichsflächen orientiert sich am damaligen prozentualen Finanzierungsbeitrag der Gemeinden am Flächenerwerb, wobei kein expliziter Anspruch auf Flächenzuteilung besteht. Weil der Bedarf in den Kommunen unterschiedlich hoch ist, haben sich die Gemeinden und Städte im Heideflächenverein bezüglich der Ausgleichsflächenverteilung darauf verständigt, sich an dem bisher kommunizierten Verteilungsschlüssel zu orientieren, mit der Möglichkeit, bei Bedarf von diesem abzuweichen. Dabei soll bei erhöhtem Abruf von Ausgleichsflächen (prozentualer Mehrbedarf) ein vereinsinterner Ausgleich erfolgen, indem zusätzliche Kosten der Erhaltungspflege (+ 10 Jahre) übernommen werden.

Sachbericht Garching:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Garching hat am 5.10.2006 im Wortlaut beschlossen: „Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz möge beschließen, die Finanzmittel für den Kauf der Grundstücke südlich der Autobahn A99 – Fröttmaninger Heide – in Höhe von 280.402,17 Euro für den Heideflächenverein zur Verfügung zu stellen. Die Mittel werden im Haushalt 2007 für die Haushaltsstelle „Allgemeine Grünflächen – Grundstücke“ bereit gestellt.“ Der Heideflächenverein hat im Rahmen seiner letzten Mitgliederversammlung am 14.11.2018 beschlossen, dass eine Rückzahlung dieses Zuschusses nicht erfolgt. Bei der Zuteilung der Ausgleichsflächen soll sich der Verein jedoch auch zukünftig daran orientieren, in welcher Höhe die Kommunen einen Zuschuss geleistet haben. Im Einzelnen wird auf anliegenden Beschluss verwiesen (Niederschrift zur 39. MV des HFV- wird als Tischvorlage in der Sitzung bzw. Anlage vorgelegt).

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (20:0):

Der Stadtrat stimmt den in der Mitgliederversammlung des Heideflächenverein Münchener Norden e.V. vom 14.11.2018 gefassten Beschlüssen zum Grundstückskauf 2007 in der Fröttmaninger Heide und zur Verteilung der Ausgleichsflächen einstimmig zu.

TOP 5 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

TOP 5.1 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Einigung mit dem Philisterverein Rhaetia e.V.

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 10.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung den Wegfall der Voraussetzungen für die Nichtöffentlichkeit für die Einigung mit dem Philisterverein Rhaetia e.V. einstimmig beschlossen.

In seiner Sitzung vom 14.12.2017 hat der Stadtrat der Einigung mit dem Philisterverein Rhaetia e.V. zugestimmt. Die Beurkundung erfolgte am 30.01.2018, URNr. B 265/2018, Notar Dr. Gregor Basty. Mit Beurkundung des Nachtrages und der erfolgten Zahlung des Nachbewertungsbetrages wurden sämtliche vertragliche Vereinbarungen erfüllt.

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 5.2 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Rückkauf der 3 Zi-Wohnung im Mühlfeldweg 19 in Garching

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 10.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung den Wegfall der Voraussetzungen für die Nichtöffentlichkeit für den Rückkauf der 3 Zi-Wohnung im Mühlfeldweg 19 in Garching einstimmig beschlossen. Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 21.09.2017 beschlossen, im Falle des Eintritts des Wiederkaufsrechts für die 3 Zi-Wohnung im Mühlfeldweg 19 dieses unter den festgelegten Bestimmungen im Kaufvertrag vom 29.07.2010, URNr. 1821/2010, Notar Dr. Basty auszuüben. In seiner Sitzung vom 07.12.2017 hat der Haupt- und Finanzausschuss nach den durchgeführten Verhandlungen beschlossen, die 3 Zi-Wohnung zurückzukaufen und anschließend als Werkmietwohnung zu vermieten. Die Beurkundung erfolgte am 09.01.2018, URNr. B 0072/2018, Notar Dr. Gregor Basty. Der vereinbarte Kaufpreis wurde bereits bezahlt.

Die Wohnung ist als Werkmietwohnung ab 01.10.2018 vermietet.

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 5.3 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Grunderwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 2172, 2172/37 sowie 1/2 Miteigentumsanteil aus Fl.Nr. 2173

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 10.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung den Wegfall der Voraussetzungen für die Nichtöffentlichkeit für den Grunderwerb der landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 2172, 2172/37 sowie 1/2 Miteigentumsanteil aus Fl.Nr. 2173 einstimmig beschlossen.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 31.01.2018 wurden die landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.Nr. 2172, 2172/37 sowie 1/2 Miteigentumsanteil aus Fl.Nr. 2173 erworben.

Die Beurkundung erfolgte am 01.02.2018, URNr. B 293/2018, Notar Dr. Gregor Basty. Der vereinbarte Kaufpreis wurde bereits bezahlt.

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 5.4 Bekanntgabe von nicht-öffentlichen Beschlüssen, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind - Kauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 165 - Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung der "Kommunikationszone"

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat am 10.09.2018 in nichtöffentlicher Sitzung den Wegfall der Voraussetzungen für die Nichtöffentlichkeit für den Kauf einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 165, Errichtung eines Kreisverkehrs zur Erschließung der "Kommunikationszone", einstimmig beschlossen.

In seiner Sitzung vom 08.02.2018 hat der Haupt- und Finanzausschuss beschlossen eine Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 165 zu erwerben.

Die Beurkundung erfolgte am 21.03.2018, URNr. B 869/2018, Notar Dr. Gregor Basty. Der vereinbarte Kaufpreis wurde bereits bezahlt.

II. KENNTNISNAHME:

TOP 6 Kinderbetreuung in Garching, Kapazitäten und Entwicklung, Datenerfassung und Planungen

I. SACHVORTRAG:

Gesellschaftliche, rechtliche und familienpolitische Veränderungen haben in den vergangenen 5 Jahren zu einem enormen Ausbau der Kinderbetreuungslandschaft geführt. Die Berufstätigkeit beider Elternteile, ein modernes Familienbild, steigende Einwohnerzahlen, die Einführung des Rechtsanspruches und die städtebauliche Entwicklung (Nachverdichtung, Neubaugebiete) haben die Betreuungssituation auch in Garching nachhaltig verändert. Stellvertretend für den Ausbau an Plätzen in den letzten 5 Jahren stehen die Vinzenzkinderkrippe, die Großtagespflege in Hochbrück, der Hort im Minikinderhaus Am Mühlbach, der Neubau des Kinderhauses Untere Straßäcker oder auch die offene Ganztagesklasse an der Grundschule Hochbrück.

Gesetzliche Grundlagen:

Die objektiv rechtliche Verpflichtung für die Gemeinde- ausreichend Betreuungsplätze (ab dem vollendeten 1. Lebensjahr) zur Verfügung zu stellen- wird im Art. 5 BayKiBiG gesetzlich geregelt. Für Schulkinder ist nach § 24 (4) SGB VIII derzeit ein bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten. Die nach- bzw. außerschulische Betreuung wird von 2 Säulen getragen, einerseits die Kinder- und Jugendhilfe mit den Horten, Häusern für Kinder und den altersgeöffneten Kitas, andererseits die schulischen Angebote (Mittagsbetreuung, offener und gebundener Ganztagesunterricht). Es ist davon auszugehen, dass spätestens ab Mitte der nächsten Dekade ein Rechtsanspruch für Schulkinder im Grundschulalter eingeführt werden wird. Analog dem Inkrafttreten des Rechtsanspruches auf einen Betreuungsplatz (01.08.2013) sind die Gemeinden bis zu *diesem* Zeitpunkt in der Pflicht, ein quantitativ und qualitativ deckendes Angebot zu gewährleisten (z.B. durch Ausbau der vorhandenen Kapazitäten, Schaffen von neuen Plätzen).

Neben dem o.g. Umsetzen des Rechtsanspruches ist die Gemeinde gem. Art. 7 BayKiBiG zur örtlichen Bedarfsplanung verpflichtet.

Gründe für eine regelmäßige Bedarfsplanung und eine jährliche Aktualisierung sind:

- Sicherstellungsgebot- Feststellung ungedeckter Bedarfe
- Erfüllung des Rechtsanspruches eines Kindes auf einen Betreuungsplatz
- Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Eltern nach einer kindgerechten Bildung, Erziehung und Betreuung (u.a. ganztägige Angebote, plurale pädagogische Ausrichtungen)
- Subsidiaritätsprinzip
- Umsetzung der Inklusion und Integration (wohnnaher Betreuung der Kinder bei drohender oder bestehender Behinderung)
- Kostenbegrenzung
- Abstimmung mit anderen Planungsverfahren und Trägern (u.a. Harmonisierung mit der Schulentwicklungsplanung)
- Voraussetzung für staatliche Refinanzierung (Investitionskosten)

Eine kurz-, mittel- und langfristige Bedarfsplanung der Kinderbetreuung stellt stets eine Handlungsgrundlage für das Treffen von Ausbau- und Investitionsmaßnahmen dar und ist Teil der städtebaulichen Entwicklung.

Planungsgrundlagen und Methodik der Erhebung

Die Datenlage basiert auf der Geburtenstatistik (aktuell wohnhaft gemeldeten Kindern) in der Zeit vom 01.01.2011 - 31.08.2018, der Erfassung der Schülerzahlen sowie dem Stand der Anmeldungen und den Vertragsdaten im Online Tool Little Bird (*Stand: 31.08.2018*). Erfasst wurden ebenfalls alle verfügbaren Kapazitäten in den Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, der Tagespflege sowie der schulischen Angebote. Die Untersuchung bezieht sich auf die Bereiche U3/ Ü3 sowie auf die Schulkind Betreuung im Grundschulalter.

Die Parameter der Berechnung sind:

- IST Versorgung (Anzahl der Plätze, Anzahl der Kinder je Jahrgang, Dauer des durchschnittlichen Besuches einer Einrichtungsform)
- tatsächliche Nachfrage nach Plätzen (Prozentualer Anteil an der Gesamtkinderzahl) im Vergleich zur vollständigen Deckung (Deckungsquote 100%)→Über/ Unterdeckung
- Berücksichtigung der Anzahl sogenannter Gastkinder (Garchinger Kinder besuchen Einrichtungen außerhalb von Garching)→ Prozentualer Anteil an der Gesamtkinderzahl
- verifizierbarer Trend anhand von Buchungsnachfragen sowie deren Entwicklung in den vergangenen Jahren

Grundsätzlich erfolgt die Kalkulation der realen Nachfrage auf Grundlage aktueller Belegungszahlen, Vormerkungen und gesellschaftlich relevanten Trends (z.B. steigende Nachfrage nach Plätzen im Grundschulalter).

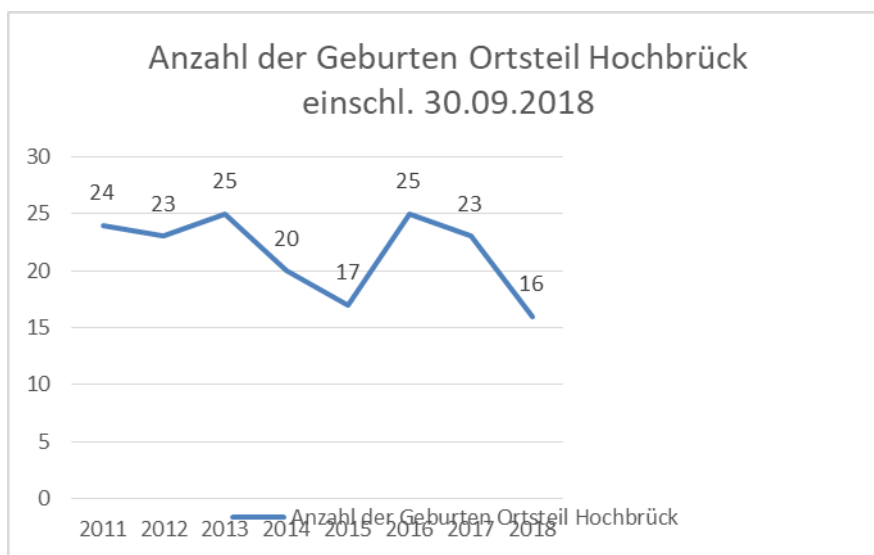
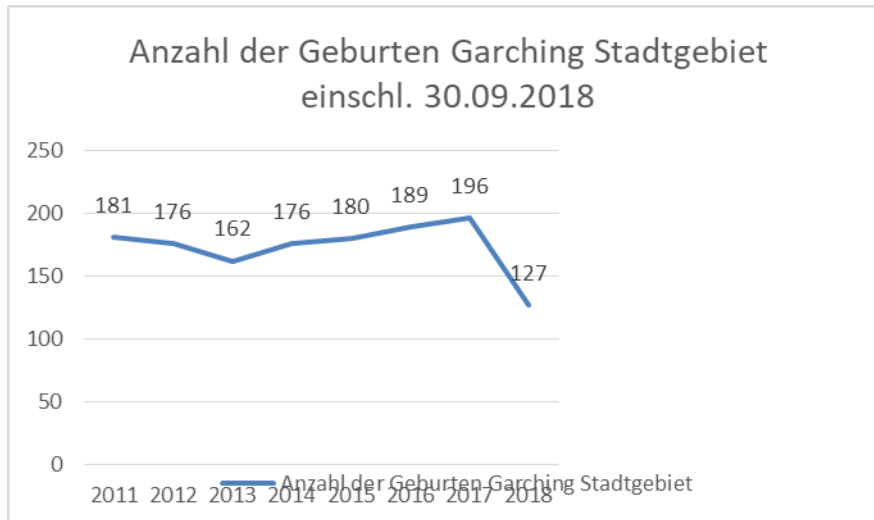
Die Prognosen werden ohne die Neubaugebiete betrachtet, sind Baugebiete bezugsreif (z.B. in der geplanten Kommunikationszone) muss zusätzlich mit 1,5 -2% Kindern pro Geburtsjahrgang mehr gerechnet werden.

Die vorgestellten Werte sind als Referenzgröße mit einer Fehlertoleranz zu rezipieren, da die soziodemografische Entwicklung und die Nachfrage nach Kinderbetreuung immer einen Ungenauigkeitswert beinhalten. Der Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz stellt keine Pflicht zur Betreuung dar, deshalb ist eine empirisch valide Aussage nur bedingt möglich und muss jährlich neu der Nachfrage, dem Buchungsverhalten und der Geburtenentwicklung angepasst werden.

Demografische Entwicklung

Für das gesamte Stadtgebiet korrespondiert die insgesamt steigende Einwohnerzahl in Garching mit einem signifikanten Geburtenwachstum der letzten 4 Jahre. Zwar zeichnet sich 2018 ein leichter Rückgang der Geburten ab, eine exakte Aussage zu einer evtl. Trendwende kann jedoch erst in der Analyse der kommenden 5 Jahre getroffen werden. Der Ortsteil Hochbrück ist im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet Garchings nicht deckungsgleich, tendenziell stellt sich seit 2017 ein Rückgang der Geburtensituation ein. Es ist davon auszugehen, dass sich durch bauliche Nachverdichtung, dem deutlichen Plus an Zuzügen gegenüber Wegzügen die Geburtenlage konstant bei etwa 180 Kindern pro Jahrgang einpendeln wird.

Der durchschnittliche Wert von 180 Kindern wurde in der nachfolgenden statistischen Erhebung als rechnerisches Mittel angewandt.



Standortanalyse und Bestandsaufnahme¹

Garching hat im Betreuungsjahr 2018 gesamt:

- 19 Kinderkrippen, Kindergärten (altersgeöffnet und integrativ), Horte und Häuser für Kinder
- 1 gebundene Ganztageschule, 1 offene Ganztagesklasse und 2 Mittagsbetreuungen
- 1 Projekt Tagespflege, 1 Großtagespflege und selbständige Tagesmütter
- 1 heilpädagogische Tagesstätte und 3 Projekte Junge Integration (an allen 3 Grundschulen)

Die durchschnittliche Auslastung (tatsächlich betreute Kinder) im Betreuungsjahr 2018 beträgt:

- U3 Bereich: 216 Plätze
- Ü3 Bereich: 539 Plätze
- Grundschulalter: 468 Plätze
- heilpädagogischer, integrativer Bereich: 87 Plätze

Statistik und Prognosen²

¹ Anm. der Verf.: Eine detaillierte und ausführliche Darstellung der einzelnen Einrichtungen/ Institutionen/ Betreuungsformen und Projekte (u.a. Träger, Standort, Platzbelegung, Größen, Gruppen, Auslastung, Besonderheiten) sind den Anlagen zu entnehmen.

² Anm. der Verf.: Nachstehende Tabellen stellen in Auszügen die Zusammenfassung der Evaluierung dar. Detaillierte Angaben sind der Anlage zu entnehmen.

Bedarfsberechnung Zusammenfassung Kinder 0- 3 Jahre

Jahr	geborene Kinder	vorhandene Plätze	Bedarf 62,14 % (Durchschnitt)	Bedarf 64,00 % (Aktuell)	Bedarf 70,00 % (Prognose)	Bedarf 100,00 %
2018	385	216	2,02	-5,14	-28,24	-143,74
2019	376	225	16,02	9,03	-13,53	-126,33
2020	360	225	24,91	18,22	-3,38	-111,38

In der Gesamtschau ist der durchschnittliche Bedarf (ca. 62%) an Betreuungsplätzen für Kinder zwischen 0 und 3 Jahren im Moment gedeckt. Dies trifft auch bei einem Anstieg des Bedarfes auf 64 % (aktueller Bedarf) zu. Der Faktor „Gastkinder“ (Garchinger Kinder, die Einrichtungen außerhalb des Stadtgebietes besuchen) kann nur unscharf kalkuliert werden, dzt. besuchen etwa 25 Kinder vorwiegend Kinderkrippen außerhalb von Garching.

Mittel- und langfristig kalkuliert die Verwaltung, mit steigender Nachfrage (70 %) nach Betreuungsplätzen für Krippenkinder/ Tagespflege. Hier ist von einem Unterangebot von 1 – 2 Krippengruppen auszugehen.

Bedarfsberechnung Zusammenfassung Kinder 3- 6 Jahre

Jahr	geborene Kinder	vorhandene Plätze	Bedarf 99,65 % (Durchschnitt)			Bedarf 100,00 %
2018	561	539	2,40			0,44
2019	588	570	7,58			5,52
2020	616	570	-19,20			-21,36
2021	606	570	-9,64			-11,76

Die Auslastung der Plätze für Kindergartenkinder zeigt eine annähernd vollständige Deckung und kann durch die Eröffnung eines Naturkindergartens (20 Plätze) 2019 komplett erreicht werden. Die Anzahl der Gastkinder liegt im vergleichbaren Umfang zu dem U3 Bereich (ca. 23 Kinder).

Integrative und heilpädagogische Versorgung

Frühpädagogische Untersuchungen gehen davon aus, dass etwa 10- 15 % aller Kinder eines Jahrgangs einen erhöhten Förderbedarf haben, nicht in jedem Fall ist eine intensivere Förderung nach Maßgabe § 54 (1) i.V. m. § 55 (2) SGB XII sowie § 79 SGB IX indiziert.

Die Erfahrungen der letzten Jahre und der gegenwärtigen Anmelde- und Betreuungssituation zeigen eine deutlich höhere Nachfrage als tatsächlich vorhandene Plätze zur Förderung von Kindern mit bestehender oder drohender Behinderung bzw. bei Entwicklungsdefiziten. Die heilpädagogische

Tagesstätte in Garching ist eine Fördereinrichtung, die Plätze auch an Kinder aus anderen Landkreisgemeinden vergibt (i.d.R. werden 50% aller Kinder aus Garching aufgenommen). Im Durchschnitt kommen auf einen Platz in der integrativen oder heilpädagogischen Einrichtung 2 Anmeldungen, somit müssen Garchinger Eltern auch auf alternative Einrichtungen im Landkreis bzw. nach München ausweichen. Über diese Abwanderung liegen der Stadtverwaltung keine verifizierbaren Daten vor, da es sich bei den heilpädagogischen Tagesstätten nicht um BayKiBiG finanzierte Einrichtungen handelt.

Bedarfsberechnung Zusammenfassung Schulsprengel Ost

Schuljahr	Schulkinder	vorhandene Plätze	Bedarf 66,85 % (Durchschnitt)	Bedarf 73 % (Aktuell)	Bedarf 76 % (Prognose)	Bedarf 100,00 %
2018/2019	289	203	10,87	-6,90	-15,57	-84,93
2019/2020	280	202	15,86	-1,36	-9,76	-76,96
2020/2021	270	202	22,50	5,90	-2,20	-67,00
2021/2022	293	202	7,21	-10,81	-19,60	-89,92
2022/2023	303	202	0,57	-18,07	-27,16	-99,88
2023/2024	316	202	-8,08	-27,51	-36,99	-112,83
2024/2025	311	202	-4,75	-23,88	-33,21	-107,85

Im Einzugsgebiet der Grundschule Ost ist der Bedarf in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, so dass mit dem Ausbau (2. Hortgruppe Minikinderhaus) der Nachfrage entsprochen werden konnte. Bei einem Bedarf von 73% aller Schulkinder (aktueller Bedarf) fehlen ab dem Schuljahr 2021/2022 11 Betreuungsplätze. Ursächlich wird das Geburtenwachstum der letzten Jahre in den kommenden Schuljahren eine Unterversorgung von ca. 28 Betreuungsplätzen auslösen.

Steigt die gewünschte Versorgungsquote (76%) noch weiter an, fehlen in der nächsten Dekade 1- 2 Hortgruppen im Schulsprengel Ost. Das Buchungsverhalten der jetzigen Krippen- und Kindergarteneltern (im Mittel 7-8 Std) lässt den Schluss zu, dass die Prognose von 76 % ein anzunehmender realistischer Ausgangswert ist.

Ab dem Schuljahr 2023/ 2024 fehlt ein weiteres Klassenzimmer an der Grundschule Ost.

Die Containeranlage des Minikinderhauses Am Mühlbach hat außerdem nur eine befristete Betriebserlaubnis, die zunächst mit dem 31.08.2022 endet (50 Hort- und 20 Kindergartenplätze).

Bedarfsberechnung Zusammenfassung Schulsprengel West

Schuljahr	Schulkinder	vorhandene Plätze	Bedarf 87,96 % (Durchschnitt)	Bedarf 82 % (Aktuell)	Bedarf 79 % (Prognose)	Bedarf 100,00 %
2018/2019	271	209	-28,37	-12,22	-4,09	-61,00
2019/2020	302	206	-58,52	-40,52	-31,46	-94,88
2020/2021	290	207	-47,01	-29,73	-21,03	-81,93
2021/2022	309	208	-62,65	-44,24	-34,97	-99,86
2022/2023	329	209	-79,17	-59,56	-49,69	-118,78
2023/2024	341	210	-88,68	-68,36	-58,13	-129,74
2024/2025	332	210	-80,80	-61,01	-51,05	-120,77

Der Bedarf an außer- und nachschulischer Versorgung ist zwar in den letzten Jahren um etwa 10 Prozentpunkte gesunken, liegt im Vergleich der 3 Schulsprengel auf einem durchschnittlichen Niveau. Bei einem Bedarf von 87 % aller Schulkinder (Durchschnittswert) fehlen ab dem nächsten Schuljahr 59 Betreuungsplätze, das entspricht 2- 3 Hortgruppen oder Plätzen in der Mittagsbetreuung. Die kontinuierliche Geburtenentwicklung lässt die Nachfrage in den kommenden Schuljahren auf bis zu 89 Betreuungsplätze anwachsen. Das ergibt ein Äquivalent von 4 Hortgruppen.

Der aktuelle Bedarf pendelt sich bei 82 % ein, damit entsteht ein Delta ab dem Schuljahr 2019/ 2020 von etwa 41 Plätzen (prognostisch: bis zu 69 fehlenden Plätze in den Folgejahren). Im Falle der gewünschten Nachfragedeckung müssten bis zu 3 Hortgruppen neu eröffnet werden. Die aktuelle Bedarfsquote darf als kalkulatorische korrekte Größe für die nächsten Jahre angenommen werden (siehe auch *Buchungsmentalität GS Ost*).

Ab dem Schuljahr 2021/ 2022 fehlen trotz Auszuges des Schulkindergartens (geplanter Umzug in das WHG vsl. Frühjahr 2019) dauerhaft weitere Klassen- und Fachräume sowohl für die Grundschule West als auch für die Max-Mannheimer Mittelschule (gesamt nach Wiederherstellung: 3 Klassenzimmer + 2 Funktionsräume).³

Die Sanitäranlagen für den Hort St. Severin an der Grundschule sind durch die ständige Überbelegung für eine unbefristete Betriebserlaubnis zu klein (Befristung bis 31.08.2021), jedoch bautechnisch nicht erweiterbar (dzt. 70 Kinder).

³ (Anm. der Verf. siehe hier auch BIII/663/2018 STR vom 21.06.2018 Bekanntgabe der Schülerzahlen für die Grund- und Mittelschulen)

Bedarfsberechnung Zusammenfassung Grundschule Hochbrück

Schuljahr	Schulkinder	vorhandene Plätze	Bedarf 74,47% (Durchschnitt)	Bedarf 93% (Aktuell)	Bedarf 85% (Schätzung)	Bedarf 100,00 %
2018/2019	79	71	12,46	-2,18	4,14	-7,71
2019/2020	83	72	10,50	-4,88	1,76	-10,69
2020/2021	89	72	6,05	-10,44	-3,32	-16,67
2021/2022	85	72	9,02	-6,74	0,06	-12,69
2022/2023	87	72	7,53	-8,59	-1,63	-14,68
2023/2024	86	72	8,27	-7,66	-0,78	-13,68
2024/2025	84	72	9,76	-5,81	0,91	-11,69

Im Sprengel der Grundschule Garching Hochbrück ist der Bedarf sprunghaft von 74 % auf 93 % gestiegen. Exemplarisch für die allgemeine städtische Tendenz steht die Tatsache, dass mit der Eröffnung eines neuen nachschulischen Angebotes (offene Ganztagesklasse) zum September 2018 dieses auch sofort komplett belegt war. Gründe liegen u.a. darin, dass für die Hochbrücker Eltern nun erstmals eine Wahlmöglichkeit geschaffen wurde und das katholische Haus für Kinder St. Franziska Romana in den letzten 5 Jahren konstant mit Hortkindern überbelegt und nun erstmalig eine Entlastung erfährt. Wird der aktuelle Bedarf von 93 % als Maßstabswert angenommen, fehlen in den Folgejahren bis zu 11 Plätze.

Pendelt sich die Nachfrage bei ca. 85 % ein, ist von bis zu 4 fehlenden Betreuungsplätzen auszugehen, die durch eine Einzelfallüberbelegung kompensiert werden könnten.

Für das Schuljahr 2022/ 2023 ist mit einem fehlenden Klassenzimmer zu rechnen.

Empfehlungen und Maßnahmen

Die im Folgenden genannten Empfehlungen gehen von einer konservativen Planung aus und berücksichtigen keine Neubaugebiete.

U 3 Bereich (Krippen und Tagespflege)

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag der Nachbarschaftshilfe Garching e.V. vor, die ihren jetzigen Kinderklub im Römerhof in eine Großtagespflege umwandeln möchten. Falls diese Lösung realisierbar wäre, könnten zwischen 8- 16 Plätzen im U3 Bereich gewonnen werden. Voraussetzung ist eine zeitnahe Prüfung der räumlichen Machbarkeit (u.a. Brandschutz, Sanitär, Ausstattung) durch die Stadtverwaltung gemeinsam mit Träger und Landratsamt⁴. Grundsätzlich sind die gesetzlichen Mindeststandards und Auflagen der Aufsichtsbehörde in einem geringeren Umfang als bei einer klassischen Kinderkrippe. Die Erfahrungen der Großtagespflege in Hochbrück wie auch an anderen landkreisweiten Standorten zeigen eine hohe Akzeptanz seitens der Elternschaft, denn hier können- anders als in den meisten Kinderkrippen- nur tageweise Plätze angeboten werden (Platzsplitting). Die Betreuung durch geschulte Tagesmütter findet im Rahmen vergleichbarer qualitativer pädagogischer Standards statt.

Langfristig können durch die Integration einer Großtagespflege in einem zukünftigen Familienzentrum bedarfsgerechte Plätze im U3 Bereich entstehen.

Ü3 Bereich (Kindergarten)

⁴ Aktuell findet eine Überprüfung des gesamten Komplexes Römerhof statt, u.a. zur Vermessung der Innen- und Außenräume.

Die solide Ausgangslage führt perspektivisch 2019 zur einer vollständigen Bedarfsdeckung der Kindergartenplätze. Kurzfristige Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig.

Integrative und heilpädagogische Versorgung

Der neu gebaute katholische Kindergarten kann bis zu 2 Kinder integrativ betreuen, diese Plätze sind seit September 2018 additiv zu bewerten. Der städt. Kindergarten Falkenstein betreut regulär 12 Kinder integrativ, in begründeten Einzelfällen wurden in den vergangenen Jahren 13 Kinder aufgenommen (entsprechend reduziert sich die Anzahl der Regelplätze). Die Stadtverwaltung hat keinen Einfluss auf die Vergabe der heilpädagogischen Plätze in der Tagesstätte, geht jedoch auch in den Folgejahren von einer Belegungsquote von 50% Garchinger Kinder aus. Eine vollständige Bedarfsdeckung im integrativen und heilpädagogischen Bereich kann nicht gewährleistet werden. Das hat zur Folge, dass Kinder in Regeleinrichtungen verbleiben, bis ein Platz in der HPT, im Kindergarten Falkenstein oder eine Einzelintegrationsmaßnahme in der angestammten Einrichtung möglich ist.

Nach- und außerschulische Versorgung

Die beschriebenen Defizite in den Sprengeln Ost und West entstehen bereits 2- 5 Jahre vor der Eröffnung der neuen Grundschule im Norden und müssen politisch und verwaltungsintern durch einen Maßnahmenkatalog beantwortet werden. Die erwartbare, parallele Einführung des Rechtsanspruches auf eine ganztägige Betreuung im Grundschulalter führt zu einer unerlässlichen Anstrengung, benötigte Plätze sicherzustellen.

Perspektivisch wird mit dem Start der Grundschule Nord mit den bereits beschlossenen ganztägigen Angeboten (nachfolgend Umsprengelung) von einer zeitweisen Entspannung auszugehen sein. Je nach Fortschreiten der Wohnentwicklung in der Kommunikationszone wird sich diese Situation spätestens Ende der kommenden Dekade wieder verändern. Die beschlossene Beschränkung der Anzahl der Räume für die ganztägige Betreuung an der Grundschule Nord ist hinsichtlich des kommenden Rechtsanspruches neu zu bewerten.

Schulsprengel Ost

Langfristig kann die entstehende Unterversorgung durch einen Neubau einer Kindertageseinrichtung (lt. Bebauungsplan Nr. 175 dafür vorgesehenes Grundstück für eine Kinderbetreuungseinrichtung am Hüterweg „Wohnen am Bürgerpark“) für 2- 3 Hortgruppen gelöst werden. Eine alternative Untersuchung des Feuerwehrhauses nach deren Auszug zur teilweisen Anschlussverwendung für eine Kinderbetreuungseinrichtung ist ebenfalls vorstellbar. Ein Aufstocken des Gebäudes der Mittagsbetreuung an der Grundschule Ost wird bau- und kostentechnisch (u.a. Herstellen der Barrierefreiheit) als kritisch bewertet.

Schulsprengel West

Kurzfristige Maßnahmen, um die Bedarfswünsche annähernd zu decken:

- Weitere Nutzung des Containermoduls an der Pfarrer Stain Str. 5 (nach Auszug der Kinderkrippe Nachbarskinder) als Mittagsbetreuung oder als Hort (ca. 25 Kinder).
- Prüfung der Umwandlung einer Kindergartengruppe in eine Hortgruppe in einem Kindergarten des Einzugsgebietes Schulsprengel West (die jetzigen 20 Kindergartenplätze müssen in dem betroffenen Kindergarten nicht zwingend belegt werden).

Mittel- und langfristige Baumaßnahmen:

- Aufstellen von Containermodulen im Bereich des Schulkomplexes mit dem Nachteil, dass durch die wachsende Schülerschaft sich damit Außen- und Sportflächen deutlich einschränken würden und den Bewegungsradius der Kinder verringern.

- Neubau eines separaten Gebäudes oder eines Anbaus an der Mittelschule (Fläche Lehrerparkplatz)- ein Herauslösen aller nachmittäglichen Betreuungsangebote der Grund- und Mittelschule und die Integration in den Neubau schafft in den beiden Schulen Platz für Klassen- und Fachräume.

Schulsprenkel Hochbrück

Kurzfristig sind keine weiteren Ausbaumaßnahmen notwendig. Nachdem der offene Ganztags am Seilerweg aus pädagogischen und organisatorischen Gründen **ausdrücklich nur für 1 Schuljahr** durch die ROB genehmigt wurde, plant die Stadtverwaltung eine Umwandlung in einen Hort zum Schuljahr 2019/ 2020.

Fazit

Der tatsächliche Bedarf im Krippen- und Kindergartenbereich kann ab dem kommenden Kalenderjahr schrittweise erfüllt werden, jedoch immer unter der Voraussetzung dass kein Neubaugebiet bezugsfertig wird. Kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen im Bereich der Betreuung von Kindern im Grundschulalter in den Schulsprenkeln Ost und West sind dringend geboten. Die weiteren Planungen zum Neubau der Grundschule Nord müssen zügig erfolgen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (20:0):

Der Stadtrat nimmt den Sachstandsbericht zur Entwicklung der Kinderbetreuung in Garching zur Kenntnis. Die Verwaltung wird die vorliegende Statistik regelmäßig fortschreiben und Daten sowie Platzkapazitäten dem Gremium jährlich vorzulegen.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zur Prüfung folgender Maßnahmen auf bauliche, organisatorische und pädagogische Machbarkeit:

1. Zeitnahe Umwandlung des Kinderklubs im Römerhof in eine Großtagespflege.
2. Fortführung der Nutzung des Standortes an der Pfarrer – Stain Str. als einen Hort oder eine Mittagsbetreuung ab dem Schuljahr 2019/ 2020 für den Bereich des Schulsprenkels West.
3. Umwandlung einer bisherigen Kindergartengruppe in eine Hortgruppe in einem Kindergarten des Schulsprenkels West.
4. Untersuchung einer teilweisen Anschlussnutzung des jetzigen Feuerwehrhauses für eine Kinderbetreuungseinrichtung nach Auszug der Feuerwehr in den Neubau.
5. Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung am Hüterweg („Wohnen am Bürgerpark“) mit der priorisierten Betreuungsform Hort.
6. Neubau eines Anbaus oder eines separaten Gebäudekörpers im Bereich des Schulkomplexes West (vorrangig für die Nutzung durch außer- bzw. nachschulische Angebote: ca. 200 Betreuungsplätze).
7. Aufstellen von Containermodulen im Bereich des Schulkomplexes West, soweit die benötigten Plätze nicht wie unter Punkt 2 und 3 erläutert, vorgehalten werden können.

TOP 7 Neubau Feuerwache; Bekanntgabe Ergebnis Verhandlungsgespräche Auftragsvergabe Architektenleistungen Gebäude und Freianlagen

I. SACHVortrag:

Der Stadtrat wurde am 25.09.2018 über die Entscheidung des Preisgerichts zum Wettbewerb in Kenntnis gesetzt. Das Gremium zur Führung der Verhandlungsgespräche wurde beschlossen. Anhand der per Beschluss vom 15.03.2018 festgelegten Zuschlagskriterien und deren Gewichtung (bekanntgemacht am 23.03.2018 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union) wurden am 07.11.2018 die Verhandlungsgespräche mit den drei Preisträgern geführt:

- Reinhard Bauer Architekt BDA, München mit Nowak Partner Landschaftsarchitekten
- Steimle Architekten GmbH, Stuttgart mit Möhrle und Partner, Stuttgart
- TRU Architekten, Berlin mit Hoch C Landschaftsarchitekten PartGmb, Berlin

Die Eignung der Preisträger wurde im Vorfeld der Gespräche geprüft und nachgewiesen, so dass sie zur Abgabe ihres Erstangebots aufgefordert wurden.

Die Verhandlung wurde über den gesamten Angebotsinhalt geführt; über den ausgeschriebenen Leistungsgegenstand und das hierfür abgegebenen Angebot, Konditionen und das Honorar.

Nach den Verhandlungsgesprächen konnten die Bieter ihr Angebot überarbeiten. Die Aufforderung zur Abgabe des Zweitangebots erfolgte am 08.11.2018 mit Fristsetzung zum 15.11.2018.

Nach Auswertung der Einzelbewertungen und des verbindlichen Honorarangebots ergibt sich gemäß Rangfolge der 1. Platz für die Büros Reinhard Bauer Architekt BDA, München und Nowak Partner Landschaftsarchitekten.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verhandlung und den kommunalen Vertragsmustern für Architektenverträge bei Gebäude und Freianlagen, können nunmehr nach Information an die Bieter und nach Ablauf der Stillhaltefrist, die Verträge abgeschlossen werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (20:0):

Der 1. Bürgermeister wird einstimmig ermächtigt, mit dem Architekturbüro Reinhard Bauer und Nowak Partner Landschaftsarchitekten stufenweise Architektenverträge für die ausgeschriebenen Architektenleistungen in den Leistungsphasen 2-9 nach HOAI abzuschließen.

TOP 8 Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich Geschosswohnungsbau am Römerhofweg

I. SACHVORTRAG:

Mit Schreiben vom 26.09.2018 hat die Stadt Garching die Anfrage erhalten, ob das Gebiet Römerhofweg 19-25, 27-37, 39-49, 51, 51 a- e in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet oder Erhaltungsgebiet liegt.

Der Satzungstext „Römerhofweg“ sowie der Geltungsbereich sind der Beschlussvorlage beigelegt.

Sachverhalt:

Das Wohngebiet am Römerhofweg, welches in der Anlage 1 dargestellt ist, wurde in den Jahren 1971 – 1973 als geförderter Wohnungsbau errichtet. Seit der Errichtung der Wohngebäude wurden bis auf ein Gebäude keine wesentlichen Umbauten oder Modernisierungen durchgeführt. Die Sozialbindung des geförderten Wohnungsbaus lief im Jahr 2016 für die letzten Wohngebäude aus. Seitens der Eigentümer wurden bereits in der Vergangenheit der Verwaltung Konzepte vorgelegt, die eine neue Bebauungskonzeption für die Gebäude vorsieht. Mit Schreiben vom 26.09.2018 hat die Stadt Garching die Anfrage erhalten, ob das Gebiet Römerhofweg 19-25, 27-37, 39-49, 51, 51 a- e in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet oder Erhaltungsgebiet liegt. Aufgrund des bekannten Erweiterungswunsches der Eigentümer, dem Auslaufen der Sozialbindung und der Anfrage des Eigentümers über die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bebauung steht zu befürchten, dass der Gebäudebestand überarbeitet und zu neuen Konditionen vermietet oder aufgeteilt und verkauft werden könnte.

Begründung zur Satzung Erhaltungssatzung „Römerhofweg“

Das Wohngebiet am Römerhofweg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Garching. Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung lässt eine massive Geschossbebauung zu. Die verdichtete Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau wurde im Wesentlichen gemäß den maximal zulässigen Maßen der baulichen Nutzung hergestellt. Die Wohnbebauung wurde als geförderter Wohnungsbau errichtet. Die Sozialbindung für die Wohnungen Römerhofweg 39 - 49 ist zum 31.12.2016 ausgelaufen.

Die städtebaulich nachteiligen Folgen einer Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung bestimmen sich nach den konkreten Verhältnissen, so dass jede Art von Wohnbevölkerung schutzwürdig ist, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (BVerwG 18.6.1997 - 4 C 2.97). Besondere städtebauliche Gründe, die den Erlass einer Satzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 rechtfertigen, liegen etwa vor beim Wegfall von stadtnahen preisgünstigem Mietwohnungsbestand in Altbauten, für den preisgünstiger Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung steht, sondern an anderer Stelle geschaffen werden müsste, verbunden mit dem Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungskreise, der zu einer Erhöhung eines bislang unterschiedlichen Motorisierungsgrades führt, was Um- und Neubaumaßnahmen ebenso erforderlich macht.

Ausgangslage:

Allgemeines:

Durch die sehr attraktive U-Bahnanbindung mit ihrer dichten Taktfolge ist Garching als Wohnort sehr attraktiv. Der Wohnraummangel durch Zugzug bestimmt auch den Garchinger Wohnungsmarkt sowohl im Bereich Kaufen als auch Miete analog zur Landeshauptstadt München. Zum Ausdruck kommt dies auch in den Bodenrichtwerten, die in den letzten Jahren auch in Garching sehr stark angestiegen sind.

Der Erlass der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutzsatzung) bildet für die Stadt Garching eine konsequente Weiterführung ihrer, seit Jahrzehnten üblichen Wohnungspolitik. Unabhängig der politischen Mehrheiten im Stadtrat sind in Garching von 1963 bis 2003 Wohnungen im 1. Förderweg gebaut worden.

So beläuft sich die Zahl der geförderten Wohnungen im Stadtgebiet Garching auf insgesamt 607 Wohnungen, davon liegen 186 Wohnungen im Bereich Römerhofweg 19 bis 51 E.

Von den insgesamt 607 Wohnungen sind bei 277 Wohnungen innerhalb der letzten 4 Jahre die Bindungsfrist ausgelaufen, davon 186 im Römerhofweg 19 bis 51 E. Die ausgelaufenen Wohnungen binden sich in kleineren Einheiten, zwischen 2 – 24 Wohnungen.

Bestand an Sozialmieten und Auslauf der Bindungen - Stichtag 31.02.2016 im Römerhofweg 19 – 51 E

Datum der Förderung	Straßen, Nr.	Zahl der geförderten Wohnungen	Whg.-Typ	Zahl der aktuell noch gebundenen Wohnungen	Bindungsende der nicht eingegengenen Wohnungen
25.10.1971	Römerhofweg 39 – 49	102	1	102	31.12.2016
30.04.1973	Römerhofweg 27, 37	84	1	84	31.12.2016

Einwohner:

Im Römerhofweg 19 - 51 E sind insgesamt 914 Personen gemeldet. Davon haben 563 die deutsche Staatsbürgerschaft und 351 Personen eine andere Staatsangehörigkeit.

Bevölkerungsstruktur / Familienstand:

Ledig	435 davon 178 Minderjährige
Verheiratet	390
Verwitwet	32
Geschieden	57

Statistiken:

	Garching ohne Römerhofweg 19-51 E	Römerhofweg	Anteil wohnhaft im Römerhofweg
Einwohner	19221	912	4,74 %
Wegzug in eine andere Kommune	2120 11,02 %	60 6,58 %	
Umzug innerhalb Garchings	500 2,6 %	16 1,75 %	
Zuzug nach Garching	2357 12,26 %	72 7,89 %	
Einbürgerungen	52	12	23 % wohnhaft im Römerhofweg

Die Mieter wohnen zum großen Teil seit sehr vielen Jahren in ihren Wohnungen. Wechsel findet überwiegend altersbedingt statt. Dies wird auch in der abgebildeten Statistik deutlich zum Ausdruck gebracht.

Aussagen zur Zusammensetzung der derzeitigen Bevölkerungsstruktur

Sozialleistungen

Im Römerhofweg 19 - 51 e gibt es 45 Haushalte / Bedarfsgemeinschaften, die Sozialleistungen wie SGB II (Hartz 4), SGB XII (Sozialhilfe) oder Wohngeld erhalten.

In Garching gibt es insgesamt 369 Haushalte / Bedarfsgemeinschaften, die SGBXII (Hartz 4), Wohngeld oder Leistungen nach SGB VII (Sozialhilfe) beziehen.

Im Römerhofweg 19 – 51 e wohnen somit 12,10 % der Haushalte, die in Garching Sozialleistungen erhalten. In diesem Bereich wohnen 4,74 % der Gesamtbevölkerung.

Somit wohnt ein signifikanter Anteil der Leistungsbezieher im Römerhofweg 19 – 51 e. Damit zeigt sich, dass die Bevölkerung hinsichtlich einer möglichen Verdrängung relativ sensibel ist.

Kinderbetreuung:

Für das lfd. Betreuungsjahr sind bei der Verwaltung für 4 Kinder im Komplex Römerhofweg ein Antrag auf Beitragsbezuschussung Kindergarten/ Hort gestellt worden (teilweise auch bereits bewilligt). In den zurückliegenden Jahren waren dies durchschnittlich immer 7 Kinder aus dem Wohngebiet, die auf Grund der Einkommenssituation der Eltern Unterstützung durch staatl. Zuschüsse beantragten haben. Der Mittelwert aller Familien, die Kostenübernahmeanträge stellen (wohnhaft im gesamten Ortsgebiet) ist 30. Damit wohnen ca. ¼ der berechtigten Kinder in Römerhofweg 19 – 51 E.

Beispiele für die Wohnungssituation in Garching

Warteliste Sozialwohnungen – Stand 30.10.2018

Dringlichkeitsstufe 1	52 Haushalte
Dringlichkeitsstufe 2	30 Haushalte
Dringlichkeitsstufe 3	10 Haushalte
Allgemeine Wohnberechtigungen	13 Haushalte
Altenwohnanlage	8 Haushalte
Gestellte Anträge	13 Haushalte

Die Stadt Garching hat im Mühlbach-Quartett 16 Wohnungen zu moderaten Mieten, die unter der Berechnung basierend auf dem qualifizierten Mietspiegel liegen, öffentlich ausgeschrieben. Die Wohnungen wurden einkommensabhängig vergeben. Für die 16 Wohnungen sind 129 Bewerbungen eingegangen.

Im Mühlfeld-Trio hat die Stadt Garching 32 Wohnungen vergeben, ebenfalls zu moderaten Mieten. Bei dieser öffentlichen Ausschreibung erfolgte keine Einkommensabfrage. Es haben sich ca. 250 Haushalte beworben.

Damit wird sichtbar, dass bezahlbarer Wohnraum für niedrigere Einkommensschichten, auch oberhalb der Berechtigung für eine Sozialwohnung sehr knapp und damit schutzbedürftig ist.

Zum 1.8.2015 ist die Verordnung der Stadt Garching zur Mietpreisbremse in Kraft getreten.

Bereits vorgenommene Sanierungen

Der niedere Block ist wärmegedämmt worden. Ob dies Mieterhöhungen zur Folge hatte, ist offen.

Wohnungssanierungen

Im Nachgang zum Ablauf der Sozialbindung sind bei Auszug von Bewohnern die Wohnungen saniert worden (Bad, Böden). In den Alt-Mietverträgen ist geregelt, dass die Küche Bestandteil der Wohnung ist. Dieser Passus ist nicht mehr Bestandteil der neuen Mietverträge, entspricht aber auch den marktüblichen Gepflogenheiten. Die Wohnungen sind für die doppelte Miete im Nachgang neu vermietet worden. Damit werden freigeworden günstige Mietwohnungen sukzessiv dem Markt entzogen und zu überdurchschnittlichen Mieten bezogen auf die nach dem qualifizierten Mietspiegel ergebenden Vergleichsmieten angeboten.

Mietsituation

Zum 1.5.2018 ist der überarbeitete qualifizierte Mietspiegel der Stadt Garching in Kraft getreten, der zunächst anwendbar bis zum 30.04.2020 ist.

Berechnung auf Basis des qualifizierten Mietspiegels:

Wohnungsgröße	Ausstattung	Durchschnittliche ortsübliche Monatsmiete
90 m ²	Überdurchschnittliche Sanitärausstattung, Böden Parkett, Fliesen	926,56 €
90 m ²	Durchschnittliche Sanitärausstattung, Böden Laminat, Teppichboden	846,86 €

In die Berechnung floss der mietmindernde Punkt „überdurchschnittlicher Straßenlärmpegel der Wohngegend“ nicht mit ein, da dies nur auf die Wohnungen zutrifft, die unmittelbar an der ST2350 liegen.

Die Bestandsmietverträge sind bisher moderat angepasst worden. Anpassungen sind in den Nebenkostenabrechnungen erfolgt, so zahlen die Erdgeschoßbewohner nunmehr an den Kosten für Betrieb und Wartung der Aufzüge mit, es sein denn, dass dies ausdrücklich im Mietvertrag ausgeschlossen worden ist. Diese Handhabung entspricht der aktuellen Rechtsprechung.

Das Einwohnermeldeamt berichtet, dass erste Wohnungen als Studenten-WGs vermietet werden. Die durchschnittliche Miete für ein Studentenappartement beläuft sich auf ca. 500 €. Die Grundrisse der 3- und 4 Zimmer-Wohnungen lassen eine Vermietung als WG zu. Somit könnten Studenten-WGs eine Konkurrenz zum familiären Wohnen darstellen, da eine 4-Zimmer-Wohnung für ca. 2.000 € vermietet werden könnte, was weit über der Durchschnittsmiete für familiäres Wohnen liegt. Die zu erzielenden Mieten bei Studenten-WGs sind für Kapitalanleger attraktiv und sicher. Somit könnten die Wohnungen geteilt werden und zu hohen Preisen an Kapitalanleger veräußert werden. In der Prognose ist davon auszugehen, dass sich der studentische Wohnungsmarkt in Garching mit der Verlegung der Fakultät für Elektrotechnik weiter verschärfen wird.

Zusammenfassung/Würdigung

Aufgrund der vorgefundenen Ausgangslage ist davon auszugehen, dass das Gebiet ein deutliches Aufwertungspotential aufweist. Der vorhandene Gebäudebestand, der in den Jahren 1970 bis 1980 entstanden ist, eignet sich für eine energetische Sanierung. Zudem kann in der Regel ca. 35 – 40 Jahre nach Erstellung eines Wohngebäudes mit dem Beginn eines Modernisierungszyklus gerechnet werden. Der ausdrücklich geäußerte Bauwunsch des Eigentümers sowie die Tatsache, dass nunmehr die Bindungsfrist des geförderten Wohnungsbaus ausgelaufen ist, sind weitere Indikatoren für eine bevorstehende Aufwertung des Gebietes.

Auf der anderen Seite zeigt sich aufgrund der Bewohnerstruktur ein deutliches Verdrängungspotential, da innerhalb des Gebietes Bevölkerungsgruppen mit besonderen Empfindlichkeiten angesiedelt sind.

Die Datengrundlagen zeigen, dass die Bevölkerung in dem Gebiet sozial schwächer steht, als der Durchschnitt in Garching. Insbesondere sind überdurchschnittlich viele Bezieher von Sozialleistungen und Wohngeld im Gebiet ansässig. Auch ist der Anteil an Beihilfen für die Kinderbetreuung höher als der Durchschnitt. Die Indikatoren lassen Rückschlüsse darauf zu, dass der Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte im Untersuchungsgebiet höher ist, als im Vergleich mit der Gesamtstadt ist. Die genannten Bevölkerungsgruppen haben in der Regel größere Probleme, auf dem Wohnungsmarkt adäquaten und bezahlbaren Ersatzwohnraum zu finden, wenn sie verdrängt werden und sind oft weniger mobil als beispielsweise Paare mit doppeltem Haushaltseinkommen.

Einen Hinweis auf das Vorhandensein von gewachsenen und schützenswerten Milieustrukturen und Nachbarschaften geben hier die Indikatoren Wegzug, Umzug und Zuzug an. Die Wanderung in und aus dem Gebiet ist deutlich geringer als die sonstigen Wanderungen innerhalb der Stadt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass eine hohe Bindung an die Nachbarschaft und Infrastruktur besteht und sich ein gewisses „Milieu“ sowie soziale Netzwerke etabliert haben.

Die aufgeführten Tatsachen lassen den Rückschluss zu, dass in diesem Bereich Römerhofweg 19 – 51 E n schutzwürdige Mieter wohnen, die durch Modernisierungsmaßnahmen oder durch Bildung von

Teileigentum zum Verlassen ihres Gebiets gezwungen werden. Letztlich kann dies den Wegzug aus Garching bedeuten, da Wohnungen zu vergleichbaren Mieten äußerst selten angeboten werden und insbesondere die vorhandenen Angebote die sehr hohe Nachfrage bei weitem nicht deckt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (20:0):

Der Stadtrat beschließt einstimmig, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungssatzung „Römerhofweg“) vom 22. November 2018 zu erlassen.

TOP 9 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:

Im Nachgang zur Diskussion in der Bau, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 13.09.2018 und am 6.11. ist die Satzung überarbeitet und angepasst worden.

In der Beschlussvorlage für die Stadtratssitzung 22.11.2018 wird nur auf die Änderungen seit dem 6.11.2018 eingegangen.

Zu § 3 Abs. 2 hat das Landratsamt angemerkt, dass für Regelungen mit Ortsbezug die Rechtsgrundlage fehlt. Daher ist die Formulierung „Stellplätze für den Lieferverkehr sind auf Privatgrund nachzuweisen“ in „Auf ausgewiesenen Ladezonen für den Anlieferverkehr dürfen keine Stellplätze nachgewiesen werden“ angepasst worden.

In § 4 Abs. 1 ist die Regelung zu den baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation angepasst worden. Der Verweis auf § 3 der Ladesäulenverordnung ist mit aufgenommen worden, um zu definieren, welcher Standard die jederzeitige Nachrüstung erfüllen können soll.

In § 9 ist vor den Fahrradabstellmöglichkeiten das Wort „notwendig“ eingefügt worden. Diese Ergänzung ist auf Grund der Anpassungen in § 13 notwendig geworden.

Beispiel: Sollte ein Bauherr mehr Fahrradabstellplätze als nach Berechnung der Richtzahlenliste erforderlich sind, errichten, so kann aber nach § 13 ein Ordnungswidrigkeitsverfahren nur für die notwendigen Abstellmöglichkeiten erfolgen, nicht für die zusätzlich freiwillig errichteten Stellplätze.

Die Anpassung mit einzelnen Regelungen in § 13 Ordnungswidrigkeiten war basierend auf der Gesetzesänderung in der Zivilprozessordnung (ZPO) anzupassen. Danach sind die Tatbestände, die zu einer Ordnungswidrigkeit führen können, zu benennen.

In § 9 Abs. 4 ist die Regelung zu den Lastenfahrrädern basierend auf dem Beschluss vom 6.11.2018 angepasst worden.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (17:3; 3x BfG):

Der Stadtrat beschließt mehrheitlich die Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad und Stellplatzsatzung – GaFStS) mit ihren Anlagen.

Stadtrat Euringer gibt zu Protokoll, dass die Fraktion Bürger für Garching in dieser Satzung ein überdimensioniertes Regelwerk sieht. Elektromobilität und Verkehrskonzepte seien praxisnah nicht umsetzbar. Der Vollzug ist nicht nachvollziehbar und es werden Probleme bei der Verdichtung, speziell im Umbau, gesehen.

TOP 10 Sanierung Bürgerhaus - Vorstellung der aktuellen Kostensituation mit Darlegung der Kostenerhöhung und Freigabe Auftragserhöhungen

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 24.11.2016 hat der Stadtrat für die Sanierung des Bürgerhauses, die Sanierungsstufe 1 + Stufe 2.1 (Wiederaufbau Lesegarten) inkl. der notwendigen Brandschutzmaßnahmen, sowie die Umsetzung des alternativen Lüftungskonzepts mit einem Budget von 8.928.339,55 € zur Umsetzung freigegeben.

Mit Beschluss vom 23.02.2017 hat der Stadtrat sich für den Verzicht der Ausführung der baulichen Vorhaltung für eine mögliche spätere Foyererweiterung ausgesprochen und gleichzeitig beschlossen, die Entwurfsplanung zu Gunsten der Umnutzung der Pächterwohnung anstelle der Hausmeisterwohnung anzupassen.

Mit Beschluss vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf mit einem Budget von 9.322.254,23 € zur Umsetzung freigegeben.

Im Zuge der Ausführungsplanung sowie durch Nutzerwünsche kam es in nachfolgend aufgeführten Bereichen zu Kostenmehrungen. Hierfür wurden von den beteiligten Fachplanern entsprechende Änderungsanträge eingereicht. Die Änderungsanträge wurden von der Verwaltung auf Notwendigkeit, Rechtmäßigkeit und Honorarrelevanz geprüft.

Mehrungen durch notwendige Änderungen bzw. Wünsche:

- **Änderungsantrag 6:** Kleingüteraufzug - Die Bücherei wünscht sich im neuen Büchereibüro einen Bücherlift als Anbindung zum Lesegarten. Dies wurde in der Abstimmung am 26.07.2018 durch Herrn Dr. Gruchmann zugesagt.

Mehrkosten KG 300+400: ca. 31.000 € brutto

- **Änderungsantrag 8:** Umplanung Herren WC Büchereibüro - Die Bücherei wünscht sich, dass das Herren WC, welches als Behindertengerechtes WC geplant war, zugunsten der größeren Raumfläche des Büros verkleinert werden. Dies wurde in der Abstimmung am 26.07.2018 durch Herrn Dr. Gruchmann zugesagt.

Minderkosten KG 300+400: ca. 3.060 € brutto

- **Änderungsantrag 10:** Bühnengarderobe: Die Elektroanlage im Bauteil Bühnengarderobe muss komplett saniert werden, da sich bei der Fallrohrsanierung herausgestellt hat, dass das Leitungsnetz zu ca. 70% aus Stegleitungen besteht, was nicht mehr zulässig ist. Die Bühnengarderobe war nicht Bestandteil des ursprünglichen Planungsauftrages

Mehrkosten KG 300-400: ca. 27.500 € brutto

- **Änderungsantrag 11:** Schaffung der brandlastenfreiheit im Flur UG - hierzu gab es eine Begehung mit den beauftragten Sachverständigen, in der die notwendigen Maßnahmen besprochen wurden: Um die Anforderungen an den notwendigen Flur technisch herzustellen, müssen u. a. folgende Maßnahmen ausgeführt werden:

- Alle Elektro -Bestandstrassen demontieren und neu in zentralem Trassenverlauf verlegen. - Verkofferung der neuen Elektrotrassen in F90

- Der RLT Kanal für die Zuluftversorgung des Restaurants ist aufgrund des fehlenden Bauraums in den Zwischendecken ersatzlos zu demontieren.

- Die Rohrleitung - und Lüftungskanal- Wanddurchführungen im Bereich notwendiger Flur sind nachzubessern und die Ringspalte rauchdicht verschlossen werden.

- Nachrüstung von F30 Rohrhalter in Bereichen mit geringerer Installationsdichte notwendig.

Dafür ist das Rohrnetz stillzulegen, die KMF-haltige Dämmung fachgerecht zu demontiert und zu

entsorgen, die Rohrhalter auszutauschen, neu gem. EnEV Anforderungen wieder zu isolieren.

- In Bereichen mit hoher Installationsdichte werden für die Abfangung der Kanäle F30 Stahlträger eingebaut, wobei jeder 3. Träger demontierbar auf Auflagerkonsolen gelagert wird, um die Deckenbereich für zukünftige Arbeiten an den Installationen zugänglich zu halten.

Mehrkosten KG 300-400: ca. 130.000 € brutto

- **Änderungsantrag 12:** Heizung Saal und Foyer:

Im Rahmen der Baumaßnahme wurde festgestellt, dass die bestehenden Bodenkonvektoren inkl. Anbindeleitungen im Saal und Foyer stark korrodiert sind und ausgetauscht werden müssen. In diesem Zuge muss auch die Sitzbank ausgetauscht werden (Überdeckung Heizung)

Mehrkosten KG 300-400: ca. 95.000 € brutto

- **Änderungsantrag 13:** Umbau Regieplatz auf Empore - Nutzerwunsch Kultur

Im Zuge der Abstimmung mit der Kulturabteilung wurde der Wunsch geäußert den Regieplatz auf der Empore umzugestalten, so dass dieser von einem Techniker bedient werden kann.

KG 300+400: 15.000 €

Mehrkosten durch Kostenfortschreibung gegenüber der Entwurfsplanung:

Kostenfortschreibung HLS- Gewerke:

Im Zuge der Ausschreibung der HLS Gewerke musste durch das IB Kinast eine Kostenfortschreibung vorgenommen werden. Diese notwendigen Mehrkosten resultieren hauptsächlich aus der vertieften Abstimmung der alternativen Lüftung. Diese wurden bei den Ausschreibungen schon berücksichtigt und somit auch in den jeweiligen Vergabebeschlüssen bekannt gegeben und erläutert. Aus diesen Anpassungen ergeben sich zusätzliche Vergütungsansprüche wie folgt:

Zusammengefasste Mehrmengen aus der Haustechnik (HLS):

KG 400 ca. 177.600,- € brutto

Summe ca. 202.471.80 € brutto

Kostenfortschreibung ELT- Gewerke

Ebenfalls musste es im Zuge der Ausführungsplanung und Ausschreibung durch das Büro Headlight eine Kostenfortschreibung vorgenommen werden. Diese begründen sich mit der notwendigen Er-tüchtigung des Kellerflures (Änderungsantrag 11) und weitere technischer Anpassungen, die ebenfalls bereits in der Ausschreibung berücksichtigt wurden und in den jeweiligen Vergabebeschlüssen begründet und bekannt gegeben wurden. Aus diesen Anpassungen ergeben sich zusätzliche Vergütungsansprüche wie folgt:

Zusammengefasste Mehrmengen aus der Elektrotechnik (ELT):

KG 400 ca. 138.300,- € brutto

Zusammenfassende Erläuterungen zu den Mehrkosten durch angepasste Bauausführungen und Änderungsanträge:

Mit Kostenverfolgung vom Oktober 2018 haben die Planer eine Prognose über die Abrechnung der Baumaßnahme erstellt. Hier ist ersichtlich, dass es in den verschiedensten Bereichen zu Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung kommt. Dies ist größtenteils mit der vorgefunden Bestandssituation zu begründen, da oftmals die vorgefunden verbaute Situation nicht den Bestandsplänen entspricht und die Ausführungen nicht fachgerecht erfolgt sind und immer wieder, speziell bei den Elektroinstallationen und damit verbunden Bauleistungen, wie Abbruch etc. Anpassungen erfolgen müssen. Des Weiteren sind die Änderungsanträge in der Prognose berücksichtigt.

Mehrkosten gegenüber Entwurfsfreigabe Juli 2017 inkl. der oben aufgeführten Änderungsanträge

Hochbau KG 300: ca. 193.535,90 €

HLS KG 410 - 430+480: 541.822,45 € brutto

ELT KG 440-460: + 431.924,60 € brutto

Landschaftsbau KG 500: + 100.000 € (Prognose nach erster Kostenschätzung durch Landschaftsarchitekten)

Kostensteigerung Baukosten KG 300+500: ca. 1.267.282,95 €

Durch die Anpassungen und Änderungsanträge müssen auch die Kosten für KG 700 - Baunebenkosten angepasst werden, da sich durch die Änderungsanträge und die Kostenfortschreibung der Vergütungsanspruch ändert.

In diesen Mehrkosten sind neben den Anpassungen auch Honorarkosten für die Planung der Freianlagen und Kosten für nötige Sachverständige mit einem Kostenansatz berücksichtigt.

Mehrung KG 700 ca. 175.000 €

Mehrkosten gesamt für KG 300-700: 1.442.282,95 €

Stellungnahme BHIZ Architekten zur Kostensteigerung von 193.535,90 € :

"Die freigegebene Kostenberechnung 2017 weist für die Hochbaugewerke (KG300) einen Betrag von €5.216.211 aus. Die aktuelle Prognose für die Kostenfeststellung liegt bei €5.409.752,83 € inkl. der oben benannten Kosten für die Änderungsanträge.

Im Einzelnen begründen sich Abweichungen in den Gewerken:

- Baumeisterarbeiten 2: Kostenmehrung €203.844. Die Kostenmehrung erklärt sich v.a. durch die Kosten für zusätzliche Leistungen wie zusätzlich benötigte Ringanker, der Inlinesanierung, zusätzlichen Kernbohrungen sowie der Stellung eines größeren Baukrans und weitere Nachträge in Höhe von ca. 146.000 €. Hinzu kommen höhere Abbruch- und Entsorgungskosten durch erst im Zuge der Arbeiten zum Vorschein gekommene, unvorhergesehene Konstruktionen (z.B. Stahlunterkonstruktion Lesegarten, nicht bekannte Schichten in Fußbodenaufbauten und durch die Feststellung von schadhaften Bauteilen (z.B. durchfeuchtete Estriche, nicht tragfähige Putzmörtelschichten) nach dem Entfernen von Wand- und Bodenbelägen.
- Metallbauarbeiten 1 Fassade Bürgersaal: Kostenmehrung €41.969,08. Die Kostenmehrung erklärt sich durch Beauftragung von zusätzlichen Leistungen im Zuge der Ausführungsplanung der Fassade und in Abstimmung der Werk- und Montageplanung mit der ausführenden Firma, wie die Anpassung des Paneels Oberer Abschluss, zusätzlich benötigte Gerüsthülsen und den Mehraufwand der Leitungsführung in der Fassade.
- Estricharbeiten: Kostenmehrung €80.736. Die Kostenmehrung ergibt sich durch ein besonders ungünstiges Ausschreibungsergebnis (Mehrung €45.036) und Mehrkosten durch Aufwendungen für das Ausgleichen von Unebenheiten in der Rohdecke, welche erst nach dem Abbruch des Bestandestrichs ersichtlich wurden und in der Angebotserstellung nicht berücksichtigt werden können.
- Fliesenarbeiten: Kostenmehrung €30.425. Die Kostenmehrung ergibt sich durch ein ungünstiges Ausschreibungsergebnis (Mehrung €13.021) und zusätzliche Kosten für eine verbesserte Abdichtung unter den Fliesen im Bereich der hoch belasteten Saalausgabe und Ausbesserungsarbeiten welche durch das erforderliche Öffnen von Wandoberflächen im Zuge der Fallrohrsanieung nötig wurden.
- Dachdeckerarbeiten 2: Kostenmehrung €104.822. Die Kostenmehrung ergibt sich v.a. durch ein ungünstiges Ausschreibungsergebnis (Mehrung €72.454) und zusätzliche Kosten für Notabdichtungsmaßnahmen im Zuge der Erstellung der neuen Dachflächen zwischen Bürgersaal und Bücherei und Lesegarten. Diese mussten besonders aufwendig ausgeführt da in den Kellerräumen gelagertes, teilweise hochwertiges Inventar, zuverlässig gegen eindringendes Niederschlagswas-

ser geschützt werden musste.

- Schlosserarbeiten: Kostenmehrung €38.732. Die Kostenmehrung ergibt sich v.a. durch die Aufnahme von Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes in die Leistung, welche erst nach Aufstellung der Kostenberechnung bekannt wurden
- Stahlbauarbeiten: Kostenmehrung €87.521. Die Kostenmehrung ergibt sich v.a. durch ein ungünstiges Ausschreibungsergebnis (Mehrunge €63.811) und die erst im Zuge der vertieften Planung der Lüftungsanlage benannte Erfordernis von Stahlunterkonstruktionen für Lüftungskälen im Dachbereich.

Bei verschiedenen Gewerken (v.a. Dachdecker 1, Schreinerarbeiten Fassade, Parkettarbeiten) kam es dagegen durch günstige Ausschreibungsergebnisse zu Einsparungen, sodass hier die Prognose unter der Kostenberechnung liegt. Dadurch konnten ein Großteil der entstanden Mehrungen aufgefangen werden.

Stellungnahme IB Kinast zu den Mehrkosten HLS in Höhe von 541.822,45 €:

"Anbei fassen wir Ihnen die geänderten Errichtungskosten in Bezug auf die Kostenberechnung vom 10.07.2017 wie folgend zusammen.

KG 410 SAN/ 540 TGA Außen: KOBE 282.170,80 € zur IST-Stand 379.451,76 € = +97.280,96 € brutto
+ 41.770,64 € Im Rahmen der Grundleitungssanierung musste das System zur Sanierung der Regenwasserfallrohre in ein Inlinersanierungs- System geändert werden, da auf Grund der vorgefundenen baulichen Voraussetzungen eine herkömmliche Sanierung durch Austausch der Rohre nicht möglich ist.

+ 30.000,00 € Für die L-DCS Anlagen ist eine zusätzliche Enthärtung, Dosierung, vorzusehen damit die Wasserqualität für Absorber, Kühlturm, Sprühbefeuchters erstellt werden kann. Diese Anlagen sind nicht Bestandteil des alternativen Kältekonzeptes. Diese Notwendigkeit wurde erst im Zuge der Ausführungsplanung von der Fa. L-DCS bekannt gegeben.

+ 3.000,00 € Durch den Neuausrichtung für Kühlturm und Regenerator in der Dachzentrale ist die überalterte HZG Verteilung mit WW-Bereitung für die Hausmeister Wohnung auszutauschen. (Rohrnetz, Armaturen, WW-Bereiter, Mischkreis)

+ 10.000,00 € Es sind zusätzliche Grundleitungsarbeiten im Außenbereich (Fa. InnovoBau) für die Erstellung der neuen Regenwasser- Anschlüsse fürs Grabendach vorzusehen. (Wandschlitz, KB, Aus- hub, usw.) Des Weiteren sind weitere Inliner-Sanierungsarbeiten wo derzeit noch das Baugerüst steht, unter erschwerte Bedingungen, auszuführen.

+ 15.000,00 € Für die noch offene SAN und HZG -Leistungen und der Bestandserschließung der Küchenanlage (ohne Kältetechnik) müssen zusätzliche brandschutztechnischen Leistungen im Kellergeschoss vorgesehen werden. Auch sind unvorhersehbare Anbindungsarbeiten an den Bestand für die Sanierung der Flächen im 1.OG und 2.OG berücksichtigt.

420 HZG: KOBE 124.753,65 € zum IST-Stand: 344.508,77 € = +219.755,12 €

+ 5.529,05 € Notwendige De- und Wiedermontage Kühlung Küchentechnik Restaurant im Zuge der Dachsanierung

+ 17.500,00 € Gem. Anforderung Fa. L-DCS ist eine zusätzlich Kälteverrohrung in DN 100 mit Isolierung und Zubehör zwischen Kühlturm in der Zentrale zum Einbauteil LCD-S Absorber zur Kühlung im RLT-Gerät vorzusehen. Dies wurde erst im Zuge der Ausführungsplanung und weiteren Abstimmung mit der Fa. L-DCS zur alternativen Lüftungsanlage bekannt.

+ 1.000,00 € Gem. L-DCS sind zwei Rohrleitungen für die Lithiumchlorid-Versorgung in DN 32 vorzusehen. Dies wurde erst im Zuge der Ausführungsplanung und weiteren Abstimmung mit der Fa. L-DCS zur alternativen Lüftungsanlage bekannt.

+ 2.000,00 € Begleitheizung (Kostenverschiebung von Sanitär)

+ 4.000,00 € Für die Befüllung von den zusätzlichen Rohrnetzen im Außenbereich ist ein Glykol/ Wasserfüllung vorzusehen. (HZG Zentrale zu Dachzentrale und L-DCS Kühlturm). Dies wurde erst im Zuge der Ausführungsplanung und weiteren Abstimmung mit der Fa. L-DCS zur alternativen Lüftungs-

- + 4.000,00 € Notwendige Umsetzen Heizung -Unterzentrale und Warmwasserbereitung Hausmeisterwohnung, da die Bestandsgeometrie der Technikzentrale um ca. 50 cm von der Bestandplanung abweicht. Somit war eine Anpassung nötig
- + 1.400,00 € Im neuen Lesegarten ist durch die Überbauung der Bodenkonvektoren in den ergänzten Brüstungen eine eigene Regelung der Heizungsanlage nötig.
- + 2.500,00 € Zusätzliche notwendige Kernbohrungen und Stemmarbeiten im Bestand
- + 10.000,00 € Es wurden zusätzliche unvorhersehbare Leistungen (Fink) zur Bestandsertüchtigung von RW Fallleitungen aus der Legionellen Beprobung und für zusätzliche Leistungen zur Brandschutzertüchtigung festgestellt.
- + 189.330,30 € Aufgrund der sehr angespannten Marktsituation bei der Vergabe des Gewerkes Sanitär-, Heizungs- und Kältetechnik 2 kam es zu einer Kostenüberschreitung gegenüber der Kostenberechnung in Höhe vom 189. € - siehe Beschluss zur Auftragsvergabe Fa. Fink vom 24.07.2018) - KG 410+420

KG 430 RLT: KOBE 700.017,50 € zur IST-Stand: 936.437,40,14 € = +236.419,90 €

- + 25.000,00 € Diese Mehrkosten begründen sich für zusätzliche Komponenten für z.B. Kühlturm - Schaltschrank mit Verkabelung, Pumpe für Absorberkühlung, Schalldämmmaßnahmen, zerlegter Transport und Zusammenbau vor Ort, inkl. Nebenleistungen, die im Zuge der Abstimmung und detaillierten Ausführungsplanung mit der Fa. L-DCS angemeldet wurden.
- + 35.500,00€ Mehraufwand RLT-Gerät Einbau Sprühbefeuchter mit Rahmenanpassung, und Erstbefüllung Rohrnetz mit Lithiumchlorid. Dies wurde erst im Zuge der Ausführungsplanung und weiteren Abstimmung mit der Fa. L-DCS zur alternativen Lüftungsanlage bekannt
- + 18.000,00 € notwendige Anpassung des Kühlturms und der Fortluft-Regenerator. Diese müssen über das Flachdach führen um eine Aussenluftansaugung von kontaminierter Abluft durch das Zentralgerät zu vermeiden. Witterungsbeständige Kanalisierung und Blechkanäle. Notwendig auf Grund der Neuausrichtung Kühlturm
- + 33.419,19 € Gem. Vorgaben Architekt und Bauherr sind alle Sichtbaren Lüftungskanäle im Saal in RAL 7016 lackiert auszuführen. Dies war zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht bekannt. (Siehe NT 1 Fa. Prüfling.) - Wunsch Bauherr, um die sichtbaren Installationen im Gebälk nicht so wahrzunehmen.
- + 15.000,00 € Aus Brandschutzgründen kann zukünftig die Zuluft-Versorgung des Restaurants nicht mehr aus der Hauptlüftungszentrale Bürgersaal erfolgen. Im Zuge der Verkleinerung des Restaurants wird eine neue Zuluftanlage geplant (hier nicht in den Kosten enthalten)
- + 47.500,00 € Risiko neue Technologie der alternativen Lüftungsanlage - Abstimmung, Inbetriebnahme, Geräteanbindung an Bestand
- + 7.796,91 € unvorhersehbare Asbestsanierung von Brandschutzklappen im Bestand im KG
- + 47.338,54 € Da der Förderbescheid später zugegangen ist als geplant, konnte die Ausschreibung der Lüftungsanlage verspätet erfolgen. Aufgrund der unvorhersehbaren verzögerten Bauvergabe wurde es notwendig die Demontage der alten RLT Anlagen Saal vorgezogen um den weiteren Bauablauf nicht zu behindern.

480 MSR: KOBE 146,935,25 € zu IST-Stand: 135.301,72 € = -11.633,53 €

- 49.861,50€ Durch eine Leistungsverchiebung (FU- für Ventilatoren bei RLT, Regelung Kühlung über L-DCS Anlage.) ergibt sich diese Reduzierung.
 - 6.771,78 € Leistungsverchiebung, ELT, RLT
 - + 15.000,00 € Notwendiger Rückbau im Bestand zur Brandschutzbereinigung der notwendigen Flure und zusätzliche Leistungen zur Inbetriebnahme und Anbindung der L-DCS -Lüftungsanlage
 - + 30.000,00 € Bestandsaufnahme und Freischaltung bestehende HLS-Anlagen außerhalb des Baufeldes.
- Außerhalb des Baufeldes gibt es weitere bestehende HLS-Anlagen (WW-Bereiter, RLT-Geräte, Enthärtungsanlagen, Ablüfter, usw.) die jetzt durch die General-Brandschutzsanierung der ELT-Verkabelung

im kompletten Gebäude erfasst werden müssen. Dabei sind die Funktionen zu überprüfen, die el.

Leistungsangaben, Datenschnittstellen zu dokumentieren, die Kabeltypen festzustellen und für die Neuverkabelung Kabellisten zu erstellen, sowie die Wiederinbetriebnahme durchzuführen.

Erläuterungen zu den Mehrkosten ELT in Höhe von 431.924,60 €

Die Mehrkosten in der Elektrotechnik setzen sich wie folgt zusammen:

- Notwendige Anpassungen Blitzschutz auf Bestand ca. 13.000 €
- notwendige Anpassungen auf Grund von Festlegungen der beauftragten Sachverständigen, wie Brandlastenfreiheit des Flurs KG, notwendige Erneuerung der Unterverteilungen im Haus mit neuer Trassenverlegung. Kosten ca. - 100.000,00 € (Änderungsantrag 11)
- Erneuerung der Verkabelung in der Bühnengarderobe - ca. 16.000 € (Änderungsantrag 10)
- notwendige Erneuerung der Unterflursysteme im Saal und Foyer ca. 145.000 € brutto
- Provisorische Brandmeldeanlage- und Sicherheitsbeleuchtung für Bücherei sowie Anpassungen im Bestand zur elektr. Anbindung der neuen Dachoberlichter ca. 15.000 €
- notwendige Anpassung nach Änderung Hausanschluss durch Bayerwerke ca. 25.000 €
- notwendige Bestandsaufnahme wie Aufmessen der der notwendigen Anschlusswerte der Verteiler, die nicht im Baufeld liegen, jedoch auf Grund der Erneuerung der Trassen im UG neu angeschlossen werden müssen ca. 30.000 €
- Rückbau von Kabeln und Leitungen in Kegelstüberl, Schützenstüberl: diese sind nicht ordnungsgemäß verlegten Leitungen sind Brandlasten, die entfernt werden müssen. Die prekäre Bestandssituation ist erst seit der Asbestsanierung bekannt. Demontagearbeiten ca. 10.000,- € brutto.
- Empore, Regiekanzel: zusätzliche Installationen für Veranstaltungstechnik, zusätzliches Tableau, zusätzlicher Verteiler mit Drehstrom-Steckdosen auf der Bühne: ca. 10.000,- € brutto - Nutzerwunsch
- notwendige Anpassungen von Steuerungen wie Verschattungen, Mehrungen Kabel, etc. ca. 20.000 €
- Bauprovisorien für die Interimspielzeit, wie prov. RWA, Fluchtwegsbeschilderung, Sicherheitsbeleuchtung etc. ca. nach Festlegung durch den Brandschutzsachverständigen ca. 20.000€
- Zusätzlicher Hebelift für Büchereibüro - Änderungsantrag 6 ca. 31.000 €

Die aktuelle Kostenverfolgung mit den Prognosen liegt dem Beschlussantrag als Anlage bei. Die zusätzlich benötigten Mittel werden in der Mittelanmeldung für den Haushalt 2019 berücksichtigt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 einstimmig beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die nötigen Mehrkosten für KG 300-700 in Gesamthöhe von 1.442.282,95 freizugeben.

STR Dr. Braun war bei der Abstimmung nicht anwesend.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (19:0):

Der Stadtrat beschließt einstimmig, die nötigen Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 1.442.282,95 freizugeben und die Gesamtkosten somit auf 10.764.537,18 € brutto zu erhöhen.

TOP 11 Bürgerhaus Garching - Vorstellung Entwurf Verkleinerung Restaurant mit Kostenberechnung zur Projektgenehmigung

Der Tagesordnungspunkt 11 der öffentlichen Sitzung des Stadtrates wurde abgesetzt.

TOP 12 Mitteilungen aus der Verwaltung;

TOP 12.1 Schreiben an Staatsminister Herrmann

Der Vorsitzende informiert, dass die Bürgermeister von Oberschleißheim, Unterschleißheim und Garching einen gemeinsamen Brief an Staatsminister Herrmann mit der Bitte verfasst haben, dass bei der in Aussicht gestellten Mehrung der Polizei auch die PI 48 berücksichtigt werde.

TOP 12.2 Luftreinhaltung im Landkreis München

Der Vorsitzende informiert über ein Schreiben des Landratsamtes München vom 15.11.2018. Dieses teilte mit, dass im Auftrag des Landkreises durch das bayerische Landesamt für Umwelt, eine umfassende Untersuchung der Luftschadstoffsituation im Landkreis durchgeführt wurde. Eine Überschreitung konnte im gesamten Landkreisgebiet nicht festgestellt werden. In Garching gab es drei Messstellen und keine Überschreitungen. Nur an drei Stellen im Landkreis werden die Grenzwerte ausgeschöpft. (Messstellen in Gräfelfing, Grünwald, Planegg). Es wurden die Werte Feinstaub, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid ermittelt.

Unabhängig davon, prüfe die NordAllianz, ob nicht im Rahmen eines gemeinsamen Projektes Messstationen in jeder Kommune eingerichtet werden, die dann mittels Software für jeden Bürger abrufbar seien. Denn Messungen seien auch in der Bürgerversammlung versprochen worden.

Stadträtin Frau Dr. Schmolke berichtet, dass Sie nah der Autobahn wohne und NOX über mehrere Wochen in Sammelröhrchen (3 mal über je vier Wochen) gesammelt habe, in Zusammenarbeit mit der Ludwig-Bölkow-Stiftung. Die Analyse ergab Messwerte, die deutlich unterhalb des gesetzlichen Grenzwertes lagen. Deshalb sehe sie keinen Anlass für solche elektronischen Messungen, da auch hier kein anderes Ergebnis zu erwarten ist.

TOP 13 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 13.1 Toiletten Römerhoftheater

Stadträtin Schmolke kritisiert, dass ihr zugesagt wurde, dass dieses Jahr die Toiletten im Römerhoftheater behinderten gerecht ausgebaut werden. Auf Nachfrage, erhielt sie nun Antwort, dass erst einmal ein Brandschutzgutachten erstellt werden müsse. Das ist nach Ansicht von Frau Schmolke nicht einleuchtend, da die Wand ja nicht versetzt werde.

Der Vorsitzende erklärt, dass im Rahmen der Planungen herausgekommen ist, dass einer baurechtlichen Genehmigung für den Bestand fehle. Somit muss erst einmal diese eingeholt werden. Hierzu bedarf es des Brandschutznachweises, der derzeit erstellt werde.

TOP 13.2 Laubbeseitigung Friedhof

Stadtrat Biersack erklärt, dass es mit der Laubbeseitigung im Friedhof schlecht bestellt sei und bittet dies nachzuholen.

TOP 13.3 Flüchtlingscontainer

Stadtrat Biersack erkundigt sich nach der Belegung des Flüchtlingscontainers und bittet um einen Ausblick in die Zukunft.

Der Vorsitzende erklärt, dass aktuell im gesamten Stadtgebiet 190 Flüchtlinge leben. Die blauen Container wurden entfernt und durch Container, die im Eigentum des Landkreises stehen, wurden aufgestellt. Dadurch kam es zu einer Reduktion von 50 Personen. Die genauen Zahlen, werden dem Stadtrat nachgereicht.

In diesem Zusammenhang bittet Stadträtin Haerendel eine gemeinsame Führung durch die Unterkunft für den Stadtrat zu organisieren.

TOP 13.4 Radweg Garching/Dirnismaning

Stadtrat Biersack berichtet dass der Radweg von Garching nach Dirnismaning derzeit im Bereich der Unterführung saniert werde und zusätzlich die Brücke in Arbeit sei. Er erachtet die Umleitung als ungeeignet und bittet die Verwaltung hier eine andere Umleitung zu wählen, sollte die länger andauern.

Der Bauamtsleiter Herr Zetzl erklärt, dass der Weg in zwei Wochen nutzbar sein sollte.

TOP 13.5 Erdbewegungen in der Kommunikationszone

Stadtrat Disanto erinnert an die Nachfrage von Stadträtin Wundrak nach den Erdbewegungen in der Kommunikationszone.

Der Bauamtsleiter Herr Zettl erklärt, dass es sich um Vorerkundungsmaßnahmen handelt, ob Bodendenkmäler vorhanden seien, im gleichen Zug werden die Eigentümer eine Bodenanalytik durchführen. Hierüber wurde Stadträtin Wundrak per E-Mail informiert.

TOP 13.6 Anfragen von Stadträten

Stadtrat Braun bittet, Antworten der Verwaltung auf Anfragen einzelner Stadträtinnen und Stadträten, dem gesamten Stadtrat zukommen zu lassen, wenn Antworten auf dem E-Mailweg beantwortet werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:40 Uhr die öffentliche Sitzung.

Bgm. Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Sylvia May
Schriftführerin

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.

Protokoll über die 52. Sitzung des Stadtrates
am 22.11.2018
Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:

18.12.2018