

PROTOKOLL ÜBER DIE 51. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 06.11.2018

SITZUNGSTERMIN: Dienstag, 06.11.2018
SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr
SITZUNGSENDE: 21:44 Uhr
ORT, RAUM: Ratssaal, 85748 Garching b. München, Rathausplatz 3

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

VORSITZENDER: Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Mitglieder des Ausschusses:	anwesend	entschuldigt	unentsch.	Bemerkung
Ascherl Jürgen		x		V.: S. Disanto
Disanto Salvatore	x			
Biersack Albert	x			
Furchtsam Christian	x			
Kick Manfred	x			
Dr. Braun Götz		x		V.: R. Naisar
Naisar Rudolf	x			
Dr. Haerendel Ulrike	x			
Dr. Krause Joachim	x			
Dr. Schmolke Gerlinde		x		V.: J. Karl
Karl Jochen	x			
Euringer Josef	x			
Kraft Alfons	x			
Baierl Florian	x			
Grünwald Harald		x		V.: M. Theis
Theis Michaela	x			
Dr. Adolf Hans-Peter	x			
Wundrak Ingrid		x		

Von der Verwaltung sind anwesend:

- BgmBüro:
- GB I:
- GB II: Fr. Knott, Fr. Peters (zu TOPs 4-9)
- GB III:

Von der Presse sind anwesend:

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

Weitere Anwesende:

Zu TOP 4: Hr. Hilligloh (BHIZ), Hr. Kinast (IB Kienast), Hr. Maier (Headlight)

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 Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder sowie den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung - GaFStS)
- 2 Empfehlungsbeschluss zum Erlass einer Erhaltungssatzung für den Bereich Geschosswohnungsbau am Römerhofweg
- 3 Antrag auf Neubau eines Institutsgebäudes "IGCV" in der Lichtenbergstr., Fl.Nr. 1888.
- 4 Sanierung Bürgerhaus - Vorstellung der aktuellen Kostensituation mit Darlegung der Kostenerhöhung und Freigabe Auftragserhöhungen
- 5 Sanierung Bürgerhaus - Auftragserhöhung Gewerk Elektroinstallationen 3 - Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH
- 6 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Sachstandsbericht zur Brandsanierung
- 7 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragserweiterung Heizungstechnik
- 8 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragserweiterung Fensterarbeiten
- 9 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsvergabe Betonsanierung Brandschaden
- 10 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

PROTOKOLL:

ÖFFENTLICHER TEIL:

TOP 1 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 ist die Satzung überarbeitet und angepasst worden. Die Regelungen zur Reduzierung der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzungen in U-Bahnnähe sind in § 7 und jene zur erleichterten und aufschiebend fälligen Ablöse eines Teils des Stellplatzbedarf bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes sind in § 8 der Satzung aufgenommen worden.

Die Anlagen zur Bestimmung der Radian sind bezugnehmend auf das nächstgelegene U-Bahnbauausgangsbauwerk neu erstellt worden. Diese liegen der Beschlussvorlage bei.

Offen und mit dem Landratsamt München zu klären ist die Regelung zur Anrechenbarkeit der Stellplätze vor der Garage bzw. Carport. Aus Sicht der Verwaltung sollte die bisherige Praxis weitergeführt werden. Die Nutzung des Raums vor der Garage bzw. Carport reduziert auch die Bodenversiegelung. Die Rechtsprechung sieht die Anrechenbarkeit differenziert und lehnt die Regelung eher ab.

Folgende Regelungen sind angepasst worden:

Gestaltung der Stellplätze § 5 der Satzung

In § 5 Abs. 4 sieht der überarbeitete Entwurf die Begrünung von Garagen unabhängig der Anzahl vor. Der Passus „Garagenanlagen sind ab 5 Stellplatzeinheiten mit dauerhafter Begrünung“ ist in „Garagenanlagen sind mit dauerhafter Begrünung“ angepasst worden. Die Regelung ist in § 10 Abs. 3 (Fahrradabstellplätze) ebenfalls angepasst worden.

Weiterhin ist in § 5 Abs. 5 ergänzt worden:

Mehrgeschossige Garagenanlagen müssen mit 25 % der geschlossenen Fassadenfläche begrünt werden.

Die Konkretisierung soll Diskussionen mit Bauherren vermeiden und gleichzeitig die ausreichende Beleuchtung von Treppenhäusern und Wegebeziehungen ermöglichen.

Stellplatzablöse:

Eine Differenzierung nach TG-Stellplätzen und oberirdischen Stellplätze ist problematisch, weil nur ein abstrakter Bedarf und kein konkret gelegener Stellplatz abgelöst werden kann. Die Ablöse ist somit immer abstrakt, weil sie eine Alternative zur realen Herstellung ist.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung als Ablöse für KfZ-Stellplätze einen Betrag von 12.000 € vor. Die Ablöse für Fahrradstellplätze (500 €) ist weiterhin Bestandteil der Satzung.

In der BPU-Sitzung am 13.09.2018 sind zu verschiedenen Regelungen Berechnungsbeispiele gewünscht worden:

Rechenbeispiele:

Fiktiver Stellplatznachweis für KfZ E-Ladesäulen § 4 der Satzung:

Stellplatznachweis Anzahl	E-Ladesäulen 25 % (Vw-Vorschlag)	E-Ladesäulen 50 %
10 (nachrichtlich)	$2,5 = 3$	5
20	5	10
50	$12,5 = 13$	25
75	$18,75 = 19$	$37,5 = 38$

Der Verwaltungsvorschlag sieht vor, dass ab 20 Stellplätzen 25 % der Stellplätze mit E-Ladesäulen ausgestattet sein sollen. Möglich ist auch, dass jeder Stellplatz die Anforderung gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt.

Die Verwaltung nimmt hierbei Bezug auf § 3 der Ladensäulenverordnung, in der die technischen Rahmenbedingungen geregelt sind.

Beschlussvorschlag: politische Entscheidung

Fiktiver Stellplatznachweis für KfZ- Behindertenstellplätze § 6 der Satzung:

Stellplatznachweis Anzahl	Behindertenstellplätze 1 %	Behindertenstellplätze 3 %
10	1	1
50	$0,5 = 1$	$1,5 = 2$
75	$0,75 = 1$	$2,25 = 2$

Grundlage Berechnung Anzahl Behindertenstellplätze:

Die Verwaltung hat sich auf die Empfehlungen der Homepage www.nullbarriere.de berufen. Bündnis 90 / Die Grünen schlagen basierend auf der Homepage www.forschungsinformationssystem.de vor, einen 3 %-igen Anteil als Berechnungsgrundlage zu verwenden.

Die Verwaltung hat – auch basierend auf dem Berechnungsbeispiel – den Vorschlag von Bündnis 90 / Die Grünen in den Entwurf der Satzung übernommen. In der rechtskräftigen Satzung ist bei 10 Stellplätzen mindestens 1 Behindertenstellplatz zu schaffen. Der alte jetzt zur Diskussion stehende Entwurf sah ab 20 Stellplätze die Schaffung mindestens 1 Behindertenstellplatzes vor. Im überarbeiteten Entwurf ist die Regelung aus der rechtskräftigen Satzung übernommen worden.

Beschlussvorschlag: politische Entscheidung

Fiktiver Stellplatznachweis für Fahrräder; hier mehrspurige Fahrräder für Menschen mit Behinderungen § 9 Abs. 4 (Regelung nimmt Bezug auf Art. 48 BayBO) § 9 Abs. 4 der Satzung:

Stellplatznachweis Anzahl	Anzahl mehrspurige Stpl. 1 %, mind. jedoch 2	Anzahl mehrspurige Stpl. 3 %, mind. jedoch 2	Anzahl mehrspurige Stpl. 5 %, mind. jedoch 2
20	2	2	2
50	0,5 = 2	1,5 = 2	2,5 = 3
75	0,75 = 2	2,25 = 2	3,75 = 5

Die Berechnung bei den Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen zeigt, dass erst mit einem 5%-Satz eine Veränderung in der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze eintritt.

Der Satzungsentwurf sieht eine 3%-Regelung vor.

Beschlussvorschlag: politische Entscheidung

Fiktiver Stellplatznachweis für Fahrräder; hier mehrspurige Fahrräder (bspw. Lastenfahrräder für Transport von Kindern) § 9 Abs. 5 der Satzung.

Stellplatznachweis Anzahl	Anzahl mehrspurige Stpl. 1 %, mind. jedoch 1	Anzahl mehrspurige Stpl. 3 %, mind. jedoch 2	Anzahl mehrspurige Stpl. 5 %, mind. jedoch 2
20	1	1	2
50	0,5 = 1	1,5 = 2	2,5 = 3
75	0,75 = 1	2,25 = 2	3,75 = 5

Der bisherige Verwaltungsvorschlag sah vor, 1 % der Stellplätze, mindestens jedoch 1. Die Verwaltung hat in den überarbeiteten Entwurf nun 3 %, mindestens jedoch 2 Stellplätze aufgenommen.

Nachdem die Förderung des Radverkehrs einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bildet, ist auch eine Regelung in absoluten Zahlen möglich:

Je 10 Fahrradabstellplätze ist ein Stellplatz für ein Lasten Fahrrad vorzusehen.

Beschlussvorschlag: politische Entscheidung

Diskussion E-Ladestationen für E-Bikes

In der BPU-Sitzung am 13.09.2018 ist diskutiert worden, ob Ladestationen für E-Bikes gefordert werden sollen. Der Verwaltungsvorschlag sah dies seinerzeit so vor. Die Verwaltung hat im Nachgang den ADFC und AGFK um Stellungnahme hierzu gebeten.

Stellungnahme ADFC:

Das Grundproblem ist der Stromverbrauch, der bei einer allgemeinen Ladestation ein Verbrauch für die Allgemeinheit wäre. Obwohl das natürlich ein privater Verbrauch ist. Viele Akkus können auch nur geladen werden, wenn sie aus dem Fahrrad entfernt werden. Dann kann man sie aber gleich mit in die Wohnung nehmen.

Ein anderer Gesichtspunkt ist die Ausstattung aller TG Plätze mit Anschlüssen für Elektroautos. Hier sollte auch ein Stromanschluss für die EBikes vorgesehen werden. Das gilt für Neubauten.

Stellungnahme AGFK:

Stellplatzsatzungen, welche speziell die Lademöglichkeiten für Pedelecs bzw. E-Bikes berücksichtigen, sind mir bislang nicht bekannt. Grundsätzlich würden wir es jedoch begrüßen, wenn Ladestationen in Fahrradkellern, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern gefordert werden. Diese könnten den Umstieg auf umweltfreundliche Mobilitätsalternativen erleichtern und würden zudem nochmals ein Bekenntnis zur „fahrradfreundlichen Kommune“ darstellen.

Bei Ladestationen ist darauf zu achten, dass die Kabel der Stationen häufig nicht an jedes Fahrrad passen. Dies sollte bei der Auswahl der Ladestation auf jeden Fall berücksichtigt werden. Die Ladestationen müssen von einem autorisierten Elektrotechniker ans 230/400V Netz angeschlossen werden. An den Ladesäulen sollte dann auch ausreichend Platz zum Abstellen der Fahrräder gewährleistet sein.

Der Verwaltungsvorschlag sieht, auch basierend auf den Stellungnahmen, keine Regelungen für die Errichtung von Ladestationen für E-Bikes vor.

Davon abweichend wäre dies aus Sicht der Verwaltung bei der Beantragung von Stellplatzreduzierungen mit Mobilitätskonzept zu bewerten. In diesem Kontext ist mit den Bauherren zu diskutieren, wie die der Gemeinschaft zugeordneten E-Bike-Lastenfahrräder aufgeladen werden.

Antrag StR Euringer:

StR Euringer beantragt, dass der Radius gem. § 7 Abs. 1 der Satzung 600 m beträgt.

Beschluss:

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

(1:13; Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Disanto, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Naisar, StRin Dr. Haerendel, StR Dr. Krause, StR Karl, StR Kraft, StR Baierl, StR Theis, StR Dr. Adolf)

Antrag StRin Dr. Haerendel und StRin Theis:

StRin Dr. Haerendel und StRin Theis beantragen, die Stellplatzreduzierung gem. § 8 Abs. 1 der Satzung auf 70 % festzulegen.

Beschluss:

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

(4:10; Vorsitzender Dr. Gruchmann, StR Disanto, StR Kick, StR Furchtsam, StR Biersack, StR Naisar, StR Dr. Krause, StR Karl, StR Kraft, StR Euringer)

Die Regelung zu § 9 Abs. 4 der Satzung wird einzeln abgestimmt:

Mehrheitlicher Beschluss (9:5; StR Euringer, StR Kick, StR Biersack, StR Baierl, StRin Theis):

Je 10 Fahrradabstellplätze ist ein Stellplatz für ein Lastenfahrrad vorzusehen.

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (12:2; StR Kraft, StR Euringer):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat 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) zu beschließen.

TOP 2 Empfehlungsbeschluss zum 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.

Dies nahm die Verwaltung zum Anlass juristisch prüfen zu lassen, ob es möglich ist, eine Erhaltungssatzung zu erlassen. In der Beschlussvorlage sind die wesentlichen Punkte aus der Stellungnahme des Anwalts zusammengefasst. Die Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.

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.

Es wurden bereits in der Vergangenheit der Verwaltung Konzepte vorgelegt, die eine neue Bauungskonzeption für die Gebäude vorsieht. Es steht zu befürchten, dass der Gebäudebestand überarbeitet und zu neuen Konditionen vermietet oder aufgeteilt und verkauft werden könnte.

Es ist zu prüfen, ob mit Mitteln des besonderen Städtebaurechts der befürchteten Entwicklung entgegengewirkt werden kann.

Milieuschutz nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

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.

Der Erlass einer Milieuschutzsatzung setzt voraus, dass eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilige städtebauliche Auswirkungen befürchten lässt, was durch eine Prognose, d. h. eine vorausschauende Beurteilung der Zukunft, zu belegen ist; d. h. hier, ob z. B. Modernisierungsmaßnahmen zu einer Mieterhöhung führen, die über der für das Erhaltungsgebiet ermittelten Durchschnittsmiete liegt, die von den dort Ansässigen nicht mehr getragen werden kann, so dass sie zum Verlassen des Gebiets gezwungen sind.

Die Milieuschutzsatzung erfordert zwei Voraussetzungen:

1. Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Schutzwürdig ist deshalb ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Das Gesetz stellt also keine besonderen Anforderungen an die Art der Wohnbevölkerung, deren Zusammensetzung durch eine Erhaltungssatzung nach Nummer 2 gewahrt werden soll.

2. Erhaltung aus besonderen städtebaulichen Gründen

Die vorgefundene Struktur der Wohnbevölkerung kann nur dann Anlass für den Erlass einer Milieuschuttsatzung geben, wenn sie aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Hier sind zwei Aspekte zu unterscheiden:

(aa) die Bewertung der konkreten Sozialstruktur aus städtebaulicher Sicht und – hier liegt deutlich das Schwergewicht der Prüfung – und

(bb) die städtebaulichen Auswirkungen der befürchteten „Verdrängung“ der Wohnbevölkerung.

zu (aa)

Die Erhaltungssatzung verleiht der Gemeinde die Befugnis, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen im besonderen Städtebaurecht zu berücksichtigen. Dies kann auch eine einseitige Bevölkerungsstruktur sein, da gerade die häufig über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen in Milieuschutzgebieten in gewissen Hinsichten regelmäßig einseitig sind und dennoch akzeptiert und im Rechtssinne schutzwürdig.

Zu (bb)

Größere praktische Bedeutung kommt der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der befürchteten „Verdrängung“ der Wohnbevölkerung, zu. Aus ihnen müssen sich die besonderen städtebaulichen Gründe ergeben, die den Satzungserlass rechtfertigen.

Ausreichend ist schon das Aufkommen eines sich andeutenden Verdrängungsprozesses; die Gemeinde muss nicht abwarten, bis sie vor neue städtebauliche Probleme wie z. B. die Notwendigkeit, neuen preiswerten Wohnraum zu schaffen, gestellt ist. Ziel ist, die (erstmalige) Verdrängung zu verhindern, weil aus dieser sich die städtebaulichen Auswirkungen ergeben können, die die Erhaltungssatzung verhindern soll. Dass nach Wegfall des gebundenen Wohnraums ein Verdrängungsprozess einsetzen könnte ist durchaus zu befürchten, da die Mietzinsen erhöht werden können. Dies allein genügt jedoch nicht, da Ansatzpunkt einer Veränderung nach § 172 Abs. 1 BauGB bauliche Maßnahmen sind. Die bereits vorgestellten baulichen Änderungen an den Bauvorhaben lassen jedoch den Schluss zu, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch eine Sanierung erfolgt, die insgesamt zur Verdrängung der derzeitigen Bewohnerstruktur führen könnte.

Rechtsfolgen einer Milieuschuttsatzung:

Teilungsverbot:

§ 171 Abs. 1 Satz 4 BauGB enthält eine Ermächtigung der Landesregierungen, durch RechtsVO für Grundstücke im Geltungsbereich einer Milieuschuttsatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum gem. § 1 WEG an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, dürfen nicht ohne Genehmigung erfolgen. § 171 Abs. 1 Satz 4 BauGB sieht für die den Genehmigungsvorbehalt begründende RechtsVO eine regelmäßige Geltungsdauer von 5 Jahren vor. Der Wortlaut des Gesetzes schließt eine Verlängerung der Geltungsdauer der RechtsVO oder deren Neuerlass nach Ablauf ihrer Geltungsdauer nicht aus.

Das Verbot des Abs. 1 Satz 4, Wohnungs- oder Teileigentum ohne Genehmigung zu begründen, gilt nach Abs. 1 Satz 5 als gesetzliches Verfügungsverbot i. S. d. § 135 BGB; d. h. dass die nicht genehmigte Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum nur der Gemeinde gegenüber unwirksam ist.

Genehmigungspflicht:

Durch die Erhaltungssatzung wird in ihrem Geltungsbereich eine Genehmigungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen begründet. Hier besonders relevant ist das Tatbestandsmerkmal der Änderung einer baulichen Anlage (Umbau, Ausbau, Erweiterung bestehender Anlagen). Der Begriff der Änderung setzt voraus, dass die innere oder äußere Bausubstanz der Anlage berührt wird. Bauliche Maßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes sind auch der Austausch von Türen, die Anbringung einer Wärmedämmung an den Außenwänden und der Austausch der Fenster bzw. Verglasung. Veränderungen der Innenausstattung einer Wohnung ohne bauliche Änderungen werden nicht erfasst.

Besonderheiten der Genehmigungserteilung bei der Milieuschutzsatzung

1. In der Praxis besteht der häufigste Anwendungsfall des § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB bei Maßnahmen, die - wie bauliche Maßnahmen zur Modernisierung des Wohnraums in älteren Gebäuden - zur baulichen Aufwertung durchgeführt werden sollen. In Betracht kommen hier der Einbau von Bädern, Toiletten und Zentralheizungen, der Einbau einer Loggia bzw. der Anbau eines Balkons oder auch der Einbau neuer Fenster bzw. Änderung der Wohnfläche durch Errichten oder Beseitigen von Trennwänden.
2. Als Anhaltspunkt für die Gefahr einer Verdrängung der Wohnbevölkerung können Durchschnittswerte für Höchstmieten als sog. gebietsspezifische Höchstbelastungswerte dienen, deren Überschreitung bzw. Einhaltung für die Erteilung bzw. Versagung von Genehmigungen herangezogen werden können.
3. Anhaltspunkt für die Begründung einer Verdrängungsgefahr kann ebenfalls sein, ob es sich bei einer Modernisierungsmaßnahme um eine sog. Luxusmodernisierung oder um eine Standardmodernisierung handelt.
4. Auch die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum steht regelmäßig in Widerspruch zu den Zielen einer Milieuschutzsatzung. Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist infolge ihrer Vorbildwirkung regelmäßig geeignet, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu gefährden.

Für die nach § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu treffende Entscheidung ist lediglich darauf abzustellen, ob die Baumaßnahme generell geeignet ist, infolge ihrer Vorbildwirkung eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell die Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung nach sich zieht.

Milieuschutzsatzung - Bestimmtheit

Unabhängig von der Wahl der Rechtsform muss das Erhaltungsgebiet genau und eindeutig festgelegt werden. Die Begrenzung des Erhaltungsgebiets soll so vorgenommen werden, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.

Ebenso sind die Erhaltungsziele bzw. Festlegungsgründe mit hinreichender Bestimmtheit anzugeben, also ob es sich um eine Erhaltungssatzung nach Nr. 1, 2 oder Nr. 3 handelt.

Abwägung

Mit der Festlegung eines Erhaltungsgebietes wird somit zunächst nur flächenbezogen die Erhaltungswürdigkeit eines Gebietes festgestellt, wodurch bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen werden. Ob allerdings der Genehmigungsvorbehalt der Realisierung eines konkreten Vorhabens entgegensteht, ist erst im Rahmen der Prüfung und Bescheidung eines nachfolgenden Genehmigungsantrages zu prüfen.

Begründung:

Wenngleich die Gemeinde bei Festlegung eines Erhaltungsgebietes nicht ausdrücklich zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen verpflichtet ist, empfiehlt es sich insbesondere auch für den späteren Vollzug und für eine etwaige gerichtliche Überprüfung, derartige Ermittlungen vorzunehmen und zu dokumentieren.

Geltungsdauer

In regelmäßigen Abständen nach Erlass der Satzung sollte die Gemeinde prüfen, ob die tatsächlichen Verhältnisse die Aufrechterhaltung der Satzung rechtfertigen. Stichproben oder Plausibilitätskontrollen durch Auswertung vorhandener Daten genügen. Ergeben sie ein deutliches Bild des Wandels in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sind neue Erhebungen durchzuführen.

Sicherungsinstrument

Zur Sicherstellung der in § 172 Abs. 1 BauGB definierten Erhaltungsziele und zur Verhinderung von Vorhaben, die der Realisierung der Erhaltungsziele entgegenstehen, eröffnet Abs. 2 die Möglichkeit zur befristeten Zurückstellung von Vorhaben auf Antrag der Gemeinde.

Zur Vorbereitung des Erlasses einer Erhaltungssatzung in der Form der Milieuschutzsatzung sind folgende Punkte zu dokumentieren:

1. die vorhandene Bevölkerungsstruktur zu dokumentieren
2. die Tatsachen, die eine Änderung der Bevölkerungsstruktur nahelegen, zu dokumentieren
3. die Wohnraumversorgungssituation für entsprechende Bevölkerungskreise, innerhalb
4. der Stadt zu dokumentieren
5. eine Prognose über die städtebaulichen Auswirkungen einer Verdrängung der
6. vorhandenen Bevölkerungsstruktur aus dem Gebiet zu stellen
7. die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet durch den Bebauungsplan zu dokumentieren
8. unter Zugrundelegung der obigen Gesichtspunkte eine Erhaltungssatzung für das Gebiet vom Stadtrat beschließen lassen.

Die Verwaltung hat in Vorbereitung einer möglichen Milieuschutzsatzung folgende Daten zusammengestellt, die ein schutzwürdiges Interesse der Mieter dokumentieren können:

Bestand an Sozialmieten und Auslauf der Bindungen - Stichtag 31.02.2016

Datum der Förderung	Straßen, Nr.	Zahl der geförderten Wohnungen	Whg.-Typ	Zahl der aktuell noch gebundenen Wohnungen	Bindungsende der nicht eigengenutzten 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

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

Sozialleistungen

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

Die Gesamtanzahl der Empfänger, um das Verhältnis sehen zu können, ist beim LRA angefragt.

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.

Als Anlage ist der Geltungsbereich für die Erhaltungssatzung in der Form der Milieuschutzsatzung beigelegt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, die Erhaltungssatzung in der Form der Milieuschutzsatzung zu erarbeiten und zur Entscheidung vorzulegen.

TOP 3 Antrag auf Neubau eines Institutsgebäudes "IGCV" in der Lichtenbergstr., Fl.Nr. 1888.

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Institutsgebäudes „IGCV“ in der Lichtenbergstr., Fl.Nr. 1888, Gem. Garching. „IGCV“ steht für Institut für Gießerei-, Composite-, und Verarbeitungstechnik“. Der Gebäudekomplex stellt den 2. Bauabschnitt auf dem Grundstück dar.

Geplant ist ein Gebäude, welches aus einer 1-geschossigen Versuchshalle mit darüber liegendem Technikgeschoss und einem 4-geschossigen Anbau für Werkstätten, Labore, Büros und Sozialräume. Das Gebäude soll die Maßen 51,33 m x 29,17 m erhalten. Der Anbau soll mit einem begrünten Flachdach und eine Höhe von 18,24 m errichtet werden. Die Versuchshalle ist mit einem bekieten Flachdach mit Technikanlagen geplant. Die Wandhöhe soll 18,65 m betragen, wobei im Bereich der Technik kein Dach geplant ist. Südlich des Hauptgebäudes soll ein 1-geschossiges Nebengebäude (6,87 m x 51,33 m) für Lagerräume, Hausmeisterlager, sowie für Mülltonnen- und Fahrradstellplätze entstehen. Die Höhe des Nebengebäudes soll 5 m bis 5,14 m betragen. Das Dach ist als Trapezblechdach geplant. Um den Innenhof ist ein 5,25 m hoher Maschendrahtzaun angedacht.

Das Vorhaben soll im Außenbereich realisiert werden, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1 vor, das Vorhaben ist als sog. sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 einzustufen. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Öffentliche Belange werden u. a. dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Sondergebiet „Hochschul- und Forschungsbereich“ aus. Es besteht kein Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebäudes ist gesichert, die Erschließung bzgl. der Wasserversorgung wurde beim Zweckverband erfragt. Eine Stellungnahme liegt hier noch nicht vor. Auch die Entwässerungsplanung liegt noch nicht vor. Die Erschließung ist dennoch gesichert, da für den 1. Bauabschnitt bereits die Anschlüsse für Wasser- und Abwasser hergestellt wurden und jeweils ein Anschluss- und Benutzungszwang vorliegt. Das Vorhaben entspricht dem Masterplan „Science City“.

Für das Gebäude sind gemäß Masterplan 9 KFZ-Stellplätze und 6 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze werden auf dem Interimparkplatz nördlich des neuen Gebäudes hergestellt. Die Fahrradstellplätze werden überdacht im erdgeschossigen Nebengebäude errichtet. Die Abstandsflächen werden gem. Abstandsflächensatzung auf 0,4H, mind. 3 m verkürzt. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Bei der Darstellung der Abstandsflächen des Nebengebäudes wurden jedoch 2,05 m eingetragen. Da der Mindestabstand jedoch 3 m beträgt, ist der Plan zu korrigieren.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Institutsgebäudes „IGCV“ in der Lichtenbergstr., Fl.Nr. 1888, Gem. Garching, zu erteilen. Der Abstandsflächenplan ist zu korrigieren. Die Erschließung muss bis Nutzungsbeginn gesichert sein.

TOP 4 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. - Verkoferung 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 Rohrrhalter in Bereichen mit geringerer Installationsdichte notwendig.

Dafür ist das Rohrnetz stillzulegen, die KMF-haltige Dämmung fachgerecht zu demontiert und zu entsorgen, die Rohrrhalter 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 Erhöhung 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: 5141.822,45 € 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 Niederschlagswasser 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 (Mehrerung €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. (Wandschlitze, KB, Aushub, 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 Lüftungsanlage bekannt.

- + 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 Architekten und Fachplaner werden in der Sitzung anwesend sein und die Mehrkosten erläutern. 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.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat einstimmig, die nötigen Mehrkosten für KG 300-700 in Gesamthöhe von 1.442.282,95 freizugeben.

TOP 5 Sanierung Bürgerhaus - Auftragserhöhung Gewerk Elektroinstallationen 3 - Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH

I. SACHVORTRAG:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 beschlossen die Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH aus 83627 Warngau für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Elektroinstallationen 3 mit einer Brutto-Auftragssumme von 910.691,79 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden u.a. aufgrund der vorgefunden Bestandsituation und nötigen Anpassungen folgende Nachträge in Höhe von 151.951,21 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Büro Headlight aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt:

Bei **Nachtrag 01** handelt es sich um die zusätzlich benötigte Leistung der Erneuerung der Bodentanks im Saal, sowie das dazugehörige Leitungsnetz.

Im Zuge des Abbruchs Estrich im Saal wurde am 16.07.18 festgestellt, dass die Boden-Steckdosen (7 Stück) im Saal sowie das dazugehörige Leitungsnetz nicht regelkonform verlegt waren (Leitungen einzeln verlegt in Boden-Leerrohren) dadurch beim Abbruch des Estrichs beschädigt wurden.

53.243,54 € brutto

Bei **Nachtrag 02** handelt es sich um zusätzlich benötigte Leistung im Zuge der Abbrucharbeiten im Bestand unter Fortführung des Büchereibetriebs

Bei den Estrich-Demontagen zeigte sich erneut, dass Leitungen der Bestands-Brandmeldeanlage in nicht zulässiger Weise (auf dem Boden) verlegt wurden. Damit die Bücherei weiterhin in Betrieb bleiben kann wurde daher beschlossen eine Funk-BMA als Bauprovisorium für die Bücherei zu installieren.

10.481,20 € brutto

Bei **Nachtrag 03** handelt es sich um eine Prov. Sicherheitsbeleuchtung für die Bücherei.

Es wird ein Bauprovisorium für die Sicherheitsbeleuchtung benötigt, so dass die Zentralbatterie komplett abgeschaltet werden kann – Auflage Brandschutz -Sachverständige.

387,84 € brutto

Bei **Nachtrag 04** handelt es sich um den elektrischen Anschluss der Dachoberlichter (Anschluss der Lüftungsfenster und des Sonnenschutzes) in der Bühnengarderobe. Diese Leistung ist eigentlich im Auftrag Dachoberlichter der Fa. Kordik & Wolf enthalten. Daher werden diese Kosten weiterverrechnet.

3.979,88 € brutto

Bei **Nachtrag 05** handelt es sich um die Kosten der Demontagen der Unterflursysteme Saal und Foyer, die beim Estrichausbau beschädigt wurden (nicht fachgerechte Verlegung)

Leider hat Fa. Stadler das Nachtragsangebot 01 + 06 ohne diese Demontagearbeiten eingereicht.

Da die Lieferung und Montage des Unterflursystems im Saal äußerst terminkritisch war, wurde das Nachtragsangebot 01 sofort nach Erhalt (30.07.18) geprüft und freigegeben.

Im Nachtrag 05 enthalten sind Massenerhöhungen der Regiestunden für das Prüfen und Freischalten der Bestandsleitungen in Saal und Foyer, zu Feststellung von welcher Bestands-UV die Zuleitungen abgehen und wie diese auszusichern sind, da keine Bestandspläne vorhanden sind.

7.603,41 € brutto

Bei **Nachtrag 06** handelt es sich um die zusätzlich benötigte Leistung der Erneuerung der Bodentanks im Foyer sowie das dazugehörige Leitungsnetz als Ergänzung zu Nachtrag 1.

45.496,03 € brutto

Bei **Nachtrag 09** handelt es sich um die zusätzlich benötigte Leistung für die Stromversorgung durch die Bayernwerke.

Am 11.09.18 fand eine erneute Begehung des Hausanschlussraums mit dem EVU Bayernwerk statt. Ein Versorgungskonzept wurde zwar Anfang 2016 von den Bayernwerken festgelegt, aufgrund geänderter Leistungswerte ergaben sich aber aktuell Änderungen beim Übergabeschränk und der Wandlerrmessung.
8.066,56 € brutto

Bei **Nachtrag 10** handelt es sich um die zusätzlich benötigte Leistung auf Grund Änderungen in der Ausführung des Technikgrabens und der Kabelrinne außen (Versorgung Lüftungsgerät). Wegen der geänderten Dimension des Technikgrabens (Decke wurde angehoben wg. Erfordernis HLS) musste der Kabelweg ELT angepasst werden. Ebenso mussten Anpassungen der Kabelrinne im Außenbereich zur Versorgung des neuen Lüftungsgerätes vorgenommen werden, nachdem die erste Abstimmung mit der MSR Firma erfolgt ist, wie Verbreiterung der Rinne von 300 auf 500 mm.
7.318,51 € brutto

Bei **Nachtrag 11** - Steuerung des Sonnenschutzes des neuen Büchereibüros.
Die Leistung war ursprünglich im Gewerk Fassade der Fa. Oberland mit Kosten in Höhe von 9.348,64 € brutto enthalten. Durch die Ausführung durch die Fa. Stadler ergeben sich, neben der wirtschaftlicheren Ausführung, auch Vorteile bezüglich der ggf. zukünftig benötigten weiteren Aufschaltung von Komponenten, da die Station busfähig ist.
Die Kosten im Auftrag von Fa. Oberland in Höhe von 9.348,64 € brutto können hier gegengerechnet werden, so dass Kostendeckung besteht
6.544,59 € brutto

Bei **Nachtrag 13** - Demontage Unterflursystem wegen Verzug Estrich
Zum Einbau des Estrichs ist der Einbau einer Ausgleichsschicht erforderlich. Dies wurde erst jetzt durch die Übermittlung des Estrichlegers (befindet sich in Verzug) bekannt. Daher muss das verlegte Unterflursystem (im Saal) teilweise abgedichtet oder ausgebaut werden. Der Nachtrag beinhaltet die Demontage Kanäle und Einheiten des Unterflur-Systems. Die Kosten werden der Estrichfirma angelastet.
7533,14 € brutto

Bei **Nachtrag 14** handelt es sich um Änderungen auf Grund der statischen Erfordernisse.
Am 23.10.18 fand eine Baustellenbegehung mit dem Statiker statt. Dieser ordnete an, dass die Stahlträger, auf denen das Lüftungsgerät Dach steht, zur Befestigung der Kabelwanne nicht angebohrt werden dürfen, da dies deren Statik beeinträchtigt und zu Korrosion führe. Stattdessen sollen die Hängestiele an den Doppel-T-Trägern abgeklemt werden.
1.296,51 € brutto

Weitere Nachträge in Höhe von ca. 58.0000 € befinden sich derzeit noch in Prüfung.

Nachtrag Nr. 7 - Mehrpreis für zusätzliche Abhängungen und Befestigungen für Kabelwannensystem für Verlegung im Fluchtweg nach der gültigen MLAR
(Trennung von E30 Leitungen),
ca. 28.000,- € brutto

Nachtrag Nr. 8 - Bestandsaufnahme Verteiler, Verteilerplanung:
Da nicht ausreichend Bestandsunterlagen vorliegen, müssen die erforderlichen Anschlusswerte und Angaben von der ausführenden Firma für folgende, nicht im Planungsumgriff liegenden Bereiche aufgemessen werden:
2.1. Hauptverteiler Bücherei, Fundus; 2.2. UV Schützenstüberl; 2.3. UV Kegelstüberl, 2.4. UV Fotolabor, 2.5. UV Clubtoiletten, falls erforderlich (Im Putzraum 0.34)
ca. 30.000,- € brutto.

Die Auftragssumme der Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen, vorbehaltlich der Prüfung der offenen Nachträge 7-8, somit auf 1.120.643,00 € brutto.

In der Kostenberechnung waren für das Gewerk Elektroinstallationen 3 814.649,25 € brutto kalkuliert. Die derzeit durch das Büro Headlight prognostizierte Abrechnungssumme beträgt voraussichtlich 1.197.257,69 €. Daraus ergibt sich gegenüber der Kostenberechnung eine Kostenüberschreitung in Höhe von voraussichtlich 382.608,44 €, die nicht mehr durch die vorliegenden Kostenunterschreitungen der bisherigen Ausschreibungen aufgefangen werden kann.

Die Mehrkosten sind in der dargelegten Kostenüberschreitung (TOP 4) der heutigen BPU Sitzung berücksichtigt und wurden in der Haushaltsmittelanmeldung 2019 beantragt.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH aus 83627 Warngau, vorbehaltlich der Prüfung der Nachträge 7+ 8, auf brutto 1.120.643,00 € zur Kenntnis.

TOP 6 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Sachstandsbericht zur Brandsanierung

I. SACHVORTRAG:

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

Auf der Baustelle kam es am 22.06.2018 auf der Terrasse im 1. OG des Rohbaus nach Schweißarbeiten zu einem Fassadenbrand.

Sanierungskonzept mit Sachstand:

Für die Sanierung des Brandschadens wurde durch den Architekten Moser ein Sanierungskonzept erstellt und eine zeitliche Abfolge der nötigen Arbeiten beschrieben. Ein Teil der Sanierungsmaßnahmen wurde bereits veranlasst und auch abgeschlossen. Der aktuelle Stand der Arbeiten (24.10.2018) ist im beiliegenden Sanierungskonzept ersichtlich.

Ab KW 46 wird voraussichtlich mit der benötigten Betonsanierung begonnen, so dass nach derzeitigem Stand die Sanierungsarbeiten des Brandschadens, abhängig von der Witterung, im Februar 2019 abgeschlossen sind.

Der Innenausbau wird derzeit, trotz eines gewissen Risikos - das Gebäude ist in Teilen durch den Brand nur provisorisch abgedichtet- in vollem Umfang fortgesetzt um weitere Verzögerungen bei der Fertigstellung des Kinderhauses zu vermeiden.

Kosten Brandsanierung:

Die Kosten der nötigen Maßnahmen in KG 300 belaufen sich derzeit auf ca. 359.614,98 € brutto zzgl. Der Kosten für die Technische Gebäudeausrüstung (KG 400) und die Baunebenkosten (KG700). Diese liegen derzeit noch nicht fundiert vor.

Die Kosten werden der Versicherung und dem Verursacher angezeigt.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 7 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auf- tragserweiterung Heizungstechnik

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2017 beschlossen die Fa. Höber GmbH aus 94034 Passau mit den Heizungstechnikarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme vom 181.760,33 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 7 Nachträge in Höhe von insgesamt 75.454,54 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme des HLS-Planers Bloos Däumling Huber aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt:

Nachtrag 01 - Winterbauheizung.

Die Verzögerung der Fertigstellung des Rohbaus um vier Monate bedingte Maßnahmen zur Sicherstellung von Temperaturen von min. 5°C für Trockenbauarbeiten und zur Verlegung der Elektroleitungen. Die Kosten werden dem Verursacher, Fa. Mickan, angezeigt und müssen von diesem getragen werden.

29.717,52 €

Nachtrag 02 - Pumpensumpf.

Im Untergeschoss ist durch die noch nicht geschlossene Gebäudehülle und offene Stellen im Dach Wasser eingedrungen, Die Baufirma wurde durch die Stadt Garching aufgefordert das Wasser aus dem Untergeschoss auszupumpen. Dies konnte die Baufirma nicht leisten. Um die Arbeiten an der Heizungstechnik zu ermöglichen wurde die Firma Höber mit dem Auspumpen beauftragt. Diese Kosten sind der Fa. Mickan anzulasten.

685,92 €

Nachtrag 03 - Warmwasseraufbereitung.

Für die Warmwasseraufbereitung im Durchlaufprinzip gab es gegenüber dem LV Anpassungen bei Regelventilen und Temperaturfühlern, da nach der Vergabe die Anforderungen vom Fernwärmebetreiber (EWG) geändert wurden. Für die Funktion der Anlage sind die im Nachtrag aufgeführten Bauteile notwendig

11.865,26€

Nachtrag 04 - zusätzliche Druckhaltestation.

Durch Anpassungen der Anforderungen des Fernwärmebetreibers (EWG) nach der Vergabe, wurde eine Druckhaltestation zusätzlich notwendig. Die Notwendigkeit einer Druckhaltestation ist nach Ergänzung eines Spitzlastpufferspeichers und der damit verbundenen Erhöhung der Wassermenge im System erforderlich geworden. Für die Funktion der Anlage sind im Nachtrag aufgeführte Bauteile notwendig.

730,03€

Nachtrag 05 - Stundenlohnarbeiten.

Anpassung bereits gesetzter Fußbodenheizungsverteiler aufgrund einer Änderung der Meterrisse. Alle Verteilerkästen mussten überprüft und teilweise in der Höhenlage angepasst werden. Versetzen der Lufterhitzer von der Standposition Boden auf das Fensterbrett mit Anbringung einer Befestigungsposition. Die Versetzung wurde durch die Estricharbeiten und die Witterung erforderlich.

4.432,90 €

Nachtrag 06 - Mehraufwendungen Rampenheizung und Heizung Untergeschoss.

Zur Schnee- und Eisfreihaltung der Tiefgaragenabfahrt wurde eine Betonkernaktivierung geplant. Diese benötigt zur Trennung der Flüssigkeiten einen Wärmetauscher und ein zusätzliches Druckausdehnungsgefäß. Beide Teile wurden im LV nicht erfasst und sind daher in der Leistung nicht enthal-

ten, jedoch erforderlich.

Mehraufwand im Bereich der Fußbodenheizung durch Änderung der Estrichdehnfugen durch den Estrichleger. Die Fugen wurden erst drei Tage vor Ausführung angegeben.

Änderung eines Heizkörpers aus hygienischen Gründen nach Abstimmung mit dem Bauherrn im Untergeschoss. 16.020,95 €

Nachtrag 07 - Mehrungen Verkabelung.

Für den Anschluss zur Aufnahme von Messwerten, der Weitergabe von Steuersignalen und Versorgung von Aktoren, Sensoren und Stellorganen in der Heizzentrale kommt es zu Mehrungen bei Leitungslängen und Anschlüssen der Verkabelung, aufgrund notwendiger Anpassungen der Fernwärmeversorgungstemperaturen und veränderter Schaltschrankpositionen. 12.001,96 €

Die Auftragssumme der Fa. Höber erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 257.214,87 € brutto.

Die Mehrkosten können derzeit noch aufgefangen werden und werden teilweise dem Rohbauer angelastet.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. Höber GmbH aus 94034 Passau auf brutto 257.214,87 € zur Kenntnis.

TOP 8 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auf- tragserweiterung Fensterarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.2017 beschlossen die Fa. HAMA Alu+Holzbauwerk GmbH aus 84056 Rottenburg mit dem Gewerk Fenster und Außentüren für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto- Auftragssumme von 725.092,97 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 3 Nachträge in Höhe von 102.807,52 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts, der Sanierung des Brandes und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt.

Nachtrag 03 - Fassadenmarkisen

Der Nachtrag beinhaltet die im LV nicht erfassten Fassadenmarkisen an den Fenstern F4 und F9.
4.569,60 € brutto

Nachtrag 04 - Baustellentüren

Zur Sicherung der Baustelle gegen Eindringlinge und Beschädigung, wurde der Einbau von Baustellentüren für die Kellerzugänge beauftragt
333,20 € brutto

Nachtrag 09 - Sanierung Brandschaden Fenster

Aufgrund des Brandes müssen 10 Fenster ausgetauscht werden. Dieser Nachtrag beinhaltet die Entsorgung und Ausbau der alten Fenster, sowie die Montage der neuen Fenster unter Berücksichtigung von Beschleunigungsmaßnahmen. So werden diese Fenster bis Mitte Dezember geliefert und montiert, um eine weitere Verzögerung zu vermeiden. Der Nachtrag wurde dem Sachverständigenbüro der Versicherung vorgelegt, eine Rückmeldung steht jedoch noch aus. Die Kosten werden dem Dachdecker angezeigt.
97.904,72 € brutto

Die Auftragssumme der Firma HAMA Alu+Holzbauwerk GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 827.900,49 € brutto.

Der größte Teil der Mehrkosten wird an der Verursacher des Brandes und die Versicherung weitergeleitet. Der restliche Bestandteil der Mehrkosten kann mit den derzeit vorliegenden Kostenunterbrechungen der bisherigen Ausschreibungen aufgefangen werden.

II. KENNTNISNAHME (14):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Erhöhung der Auftragssumme der Fa. Hama HAMA Alu+Holzbauwerk GmbH aus 84056 Rottenburg auf 827.900,49 € brutto zur Kenntnis.

TOP 9 Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Auftragsvergabe Betonsanierung Brandschaden

I. SACHVORTRAG:

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

Aufgrund des Brandes müssen im betreffenden Bereich Beton-Bauteile saniert werden.
Nach Vorliegen des Gutachtens zum Sanierungsbedarf der Fa. B.ing vom 28.08.2018 wurde auf Grundlage des vorgegebenen Leistungsziels des Gutachtens die Betonsanierung am 28.09.2018 freihändig gem. VOB/A ausgeschrieben.

Von insgesamt 5 angeforderten Firmen ging ein wertbares Angebot ein.

Gemäß Prüfung und Wertung ist das eingegangene Angebot der Fa. IST InstandSetzungsTechnik Georg Unterholzner GmbH aus 84030 Landshut mit einer Angebotssumme von 99.600,11 € brutto ein wirtschaftliches Angebot.

Eine Kostenberechnung für dieses Gewerk war nicht möglich, da aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit schnellstmöglich eine konzeptoffene Ausschreibung erstellt wurde. Die Ausführung soll in KW 46 beginnen und in KW 50 abgeschlossen werden.

Das Sachverständigenbüro Janker GmbH erteilt für die Betonsanierung in vollem Umfang die Freigabe der Versicherung.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Betonsanierung dem Bieter Fa. IST InstandSetzungsTechnik Georg Unterholzner GmbH aus 84030 Landshut zu einem Angebotspreis von 99.600,11 € brutto zu erteilen.

Die Kosten können mit den vorliegenden Haushaltsmitteln in der Gesamtmaßnahme nicht mehr abgefangen werden. Für 2018 sind die Mittel ausreichend und werden für 2019 entsprechend beantragt. Die Kosten werden teilweise von der Versicherung übernommen und dem Verursacher in Rechnung gestellt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (14:0):

Der Bau, Planungs- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, die Fa. IST InstandSetzungsTechnik Georg Unterholzner aus 84030 Landshut zu einem Angebotspreis von 99.600,11 € brutto für die Betonsanierung zu beauftragen.

TOP 10 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 11 Sonstiges; Anträge und Anfragen

Es liegen keine Anträge und Anfragen vor.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:44 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: 04.12.2018