

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 63. SITZUNG DES BAU- PLANUNGS- UND UMWELTAUSSCHUSSES DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 23.10.2019

SITZUNGSTERMIN:	Mittwoch, 23.10.2019
SITZUNGSBEGINN:	19:30 Uhr
SITZUNGSENDE:	20:26 Uhr
ORT, RAUM:	Ratssaal des Rathauses, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

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

VORSITZENDER: Herr Dr. Dietmar Gruchmann

ANWESENHEIT

Herr Dr. Dietmar Gruchmann Erster Bürgermeister - SPD	
Herr Jürgen Ascherl CSU-Fraktions- und Ortsvorsitzender - CSU	
Herr Salvatore Disanto - CSU	Vertretung für: Herrn Biersack, Albert
Herr Christian Furchtsam - CSU	
Herr Josef Kink - CSU	Vertretung für: Herrn Kick, Manfred
Herr Dr. Götz Braun - SPD	
Frau Dr. Ulrike Haerendel - SPD	
Herr Dr. Joachim Krause - SPD	
Frau Dr. Gerlinde Schmolke - SPD	
Herr Florian Baierl - Unabhängige Garchinger	
Herr Harald Grünwald - Unabhängige Garchinger	
Herr Josef Euringer - Bürger für Garching	
Herr Alfons Kraft Zweiter Bürgermeister - Bürger für Garching	
Herr Dr. Hans-Peter Adolf - Bündnis 90 / Die Grünen	
Herr Walter Kratzl Dritter Bürgermeister - Bündnis 90 / die Grünen	Vertretung für: Frau Wundrak, Ingrid
Herr Oliver Balzer - Verwaltung	
Herr Christoph Marquart - Verwaltung	
Frau Julia-Salome Veit	
Herr Klaus Zettl - Verwaltung	
Süddeutsche Zeitung Redaktion Nord - Presse	

Weitere Anwesende:

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Oliver Balzer
Schriftführer

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

ÖFFENTLICHER TEIL:

- 1 Situation des Baumbestandes im Ortszentrum; Grünplanerische Maßnahmen
- 2 Sanierung Schleißheimer Straße Süd, Parallelstraße zur B471
Straßenbauarbeiten LOS 1 Fa. STRABAG
Kostenmehrung
- 3 Umbau B471 alt und Stellplätze Prof.-Angermaier-Ring
Auftragsvergabe
- 4 Sportanlage Hochbrück - Infrastrukturgebäude
Mängelbeseitigung
Auftragsvergabe
- 5 Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Auftragsvergabe Außenanlagenarbeiten
- 6 Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Auftragsvergabe Sanitär- und Heizungsinstallation
- 7 Antrag auf Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796
- 8 Antrag auf Errichtung eines Dreispänners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128
- 9 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen
- 10.1 Anfrage Stadtrat Furchtsam: Sachstand Bushaltestelle Hochbrück
- 10.2 Anfrage Stadtrat Kratzl: Sanierung Mühlgasse
- 10.3 Anfrage Stadtrat Kraft: Glasfaserkabelverlegung

PROTOKOLL:

TOP 1 Situation des Baumbestandes im Ortszentrum; Grünplanerische Maßnahmen

I. SACHVORTRAG:

VERANLASSUNG

Im Ortszentrum sind drei Bäume in einem aussichtslosen Vitalitätszustand. Diese Bäume haben die sogenannte Verticillium-Welke. Dabei handelt es sich um einen Pilz, der meist über die Wurzeln aufgenommen wird und die Leitungsbahnen der Gehölze verstopft. Aufgrund der Verstopfung kann der jeweilige Bereich des Baumes nicht mehr versorgt werden. Dies hat ein partielles Absterben von Trieb- und Kronenteile zur Folge, bis hin zur gesamten Pflanze. Die Krankheit kann durch das Bodensubstrat und durch infiziertes Arbeitswerkzeug übertragen werden. Selbst unter für den Pilz ungünstigsten Bedingungen, kann er bis zu 15 Jahre im Bodensubstrat überdauern. Leider gibt es gegen diesen Erreger keine Bekämpfungsmaßnahmen.

Die betroffenen Bäume (Abb.1: Lageplan) sind eine rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea* #522), eine weißblühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* #531) und eine Zierkirsche (*Prunus-hybrid* #532). Viele verschiedene Baum-, Strauch- und Staudenarten können der Verticillium-Welke zum Opfer fallen. Aufgrund dessen ist die Auswahl der Ersatzpflanzung stark eingeschränkt.

DOKUMENTATION

Im Laufe des Jahres wurden mehrere Fotos der befallenen Bäume aufgenommen, um den Verlauf der Krankheit zu dokumentieren (Abb.2 bis 10). Am 03.06.19 beurteilten Frau Veit (Umweltreferat) und Frau Kunze (externe Baumsachverständige) den verschlechterten Vitalitätszustand der betroffenen Bäume und stellten einen Verticilliumbefall fest. Leider ist die Krankheit zum jetzigen Zeitpunkt soweit fortgeschritten, dass die infizierten Bäume aufgrund der Verkehrssicherheit und des Erscheinungsbildes im Ortszentrum entfernt werden müssen.

RESULTAT

1. Rosskastanie, rotblühend #522 am Kugelbrunnen:
Eine Ersatzpflanzung wird stattfinden. Als geeignet erachten wir den Kuchenbaum (lat. *Cercidiphyllum japonicum*, Abb.11 und 12). Dieser ist nach derzeitigen wissenschaftlichen Daten unempfindlich ggü. der Verticillium-Welke. Bäume erster Ordnung erweisen sich auf diesem Standort, aufgrund des geringen Wurzelraumpotenzial als nicht geeignet. Denn diese können ihre natürliche Wuchsform nicht erreichen. Der Kuchenbaum hat im Herbst eine prachtvolle Laubfärbung und sollte mit den schwierigen Standortbedingungen zurechtkommen.
2. Rosskastanie, weißblühend #531 im runden Staudenbeet:
Wir schlagen hier vor, hier keine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Derzeit befindet sich unter dem Baum ein schattenverträgliches Staudenbeet. Wir würden eine Umstrukturierung in ein lichtverträglicheres Staudenbeet befürworten, dass sich der Grünflächenumgestaltung des Bürgerhauses anpasst.
3. Zierkirsche #532 im Wechselflorbeet:
Auch hier wird vorgeschlagen, auf eine Baumersatzpflanzung zu verzichten. Im direkten Umfeld dieses Beetes sind genügend Bäume vorhanden, dadurch wird das Erscheinungsbildes des Bürgerplatzes nicht beeinträchtigt. Zudem ist das Beet mit Wechselflor bepflanzt. Dieses beinhaltet im Frühjahr ein Tulpen- und Narzissenmeer und im Sommer eine bunte Mischung an durchblühenden Stauden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umweltschutz beschließt, den Grünpflegerischen Maßnahmen im Ortszentrum aufgrund der gegebenen und erforderlichen Baumbeseitigungen zuzustimmen.

**TOP 2 Sanierung Schleißheimer Straße Süd, Parallelstraße zur B471
Straßenbauarbeiten LOS 1 Fa. STRABAG
Kostenmehrung**

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 24.07.2018 wurde die Sanierung der Schleißheimer Straße Süd freigegeben.

Die Straßenbauarbeiten wurden in 3 Baulose ausgeschrieben. Los 1: Sanierung Schleißheimer Straße Süd, Parallelstraße zur B 471. Diese Sanierung umfasste Sanierung der Fahrbahn in Teilflächen, Einbau eines Fahrzeug-Rückhaltesystems und Ertüchtigung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen sowie Markierungsarbeiten für Radfahrschutzsteifen.

Los 2: Neubau eines Gehwegs mit Parkplätzen, Zufahrten und Grüninseln in Keltenweg/Hardtweg und Los 3: barrierefreier Ausbau von 5 Bushaltestellen im Stadtgebiet.

Gemäß Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 26.02.2019 wurden die Aufträge für Los 1 (536.767,23 €) an die Firma Strabag in München und für Los 2 (115.491,84 €) und Los 3 (194.983,29 €) an die Firma GeFoBau in Johanniskirchen vergeben.

Die Baumaßnahme (Los 1) wurde im Zeitraum März 2019 bis Juni 2019 durchgeführt.

Die Maßnahme wurde mit einer Schlussrechnungssumme von 745.849,73 € abgeschlossen. Die erteilten Aufträge lagen bei 536.767,23 € für die Sanierung der Schleißheimer Straße Süd, Auftrag vom 08.03.2019 und 76.653,18 €, Auftrag vom 10.04.2019 für den Neubau einer barrierefreien Bushaltestelle in der B 471/Schleißheimer Straße Süd. Die Nachträge belaufen sich auf eine Gesamtsumme von 48.466,23 €. Die Mehrkosten in Höhe von 84.006,80 € (Differenzsumme zwischen Schlussrechnungssumme und Aufträge mit Nachträgen) ergaben sich aufgrund der Massenmehrungen während der Ausführung der Maßnahme. Dieser Beschlussvorlage liegt ein Baubericht von der Bauleitung Büro Renner bei (Schreiben vom 10.08.2019).

Die Schlussrechnungssumme in Höhe von 745.849,73 € wird auf folgende Haushaltsstellen gebucht:

HHSt. 6300.9500 (Straßenbau, Fahrzeugrückhaltesystem)

HHSt. 6326.9500 (Bushaltestellen)

HHSt. 6370.9500 (Gehweg Keltenweg/Hardtweg)

HHSt. 6305.95100 (Markierung/Beschilderung)

HHSt. 6300.5140 (Straßenentwässerung).

II. KENNTNISNAHME (15):

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

TOP 3 Umbau B471 alt und Stellplätze Prof.-Angermaier-Ring Auftragsvergabe

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.09.2018 wurde der Rückbau der B 471 alt zur Ausführung freigegeben.

Der Umbau betrifft die Ostseite der B 471 alt zwischen der Staatsstraße 2350 (ehemals B 11) und dem Mühlbach sowie den Kreuzungsbereich mit der Straße zum Biergarten. Die Straßenbauarbeiten umfassen Sanierung der Fahrbahn in Teilflächen, Herstellung eines grünen Mittelstreifens durch Rückbau der Fahrbahn, Verlegen von Leerrohren für die Fahrbahnbeleuchtung, Markierung von Fahrradschutzstreifen und Fahrradstraße sowie Anschluss an vorhandene Geh- und Radwege (Los 1).

Los 2 umfasst den Bereich im Prof.-Angermair-Ring zwischen Auweg im Westen und Mühlfeldweg im Osten. Die vorhandene Fahrbahnbreite wird auf einer Länge von ca. 220 m von 11,45 m auf 7,00 m reduziert, der Fahrradstreifen entfällt und es entstehen 61 neue Stellplätze und Grünflächen auf der Nordseite. Hierfür sind der Einbau von Einzeilern und Bordsteinen, sowie Markierungsarbeiten notwendig.

Die entsprechenden Leistungen wurden unter Beteiligung von 5 Firmen beschränkt ausgeschrieben. Zur Angebotseröffnung am 19.09.2019 lagen 4 gültige Angebote vor.

Nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung ergibt sich folgendes Ergebnis:

Los 1: Fa. Wadle Bauunternehmung GmbH aus Essenbach/Altheim mit einer Angebotssumme von brutto 284.796,32 €.

Los 2: Fa. Franz Schelle GmbH & Co. KG aus Pfaffenhofen mit einer Angebotssumme von brutto 89.158,17 €.

Die Angebote stellen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und technischer Belange die günstigsten und zugleich die wirtschaftlichsten Angebote dar. Es wurden alle geforderten Formblätter und Qualitätsnachweise beigelegt.

Los 1: Baubeginn ist am 04.11.2019, die Fertigstellung am 06.12.2019 vorgesehen.

Los 2: Baubeginn ist am 11.11.2019, die Fertigstellung am 20.12.2019 vorgesehen.
Ausgenommen sind die Markierungsarbeiten, die aufgrund der Witterung voraussichtlich erst im Frühjahr 2020 durchgeführt werden können.

Im Zuge der Umbaumaßnahme wird die Fahrbahn der B 471 alt sowie die beidseitigen Fahrradschutzstreifen mit neuen Straßenleuchten versehen. Im Bereich der Grünstreifen/Mittelinseln werden 14 x 2 Stück Schröder TECEO1, 27 W 24 LEDs, LM 6 m (Masthöhe) mit Doppelausleger gestellt. Weitere einzelne Straßenleuchten, in Mitte und Osten 6 Stück Schröder TECEO1 35 W 32 LEDs auf LM 8 m sowie 1 Schröder TECEO1 35 W 32 LEDs auf LM 6 m im Westen werden gestellt. Ein Angebot von Bayernwerk in Unterschleißheim in Höhe von 55.699,43 € inkl. MwSt. liegt vor.

Haushaltsmittel sind bei der Haushaltsstelle 6300.9500 und 6700.9860 in ausreichender Höhe vorhanden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für Los 1 (Umbau B 471 alt) an die Firma Wadle Bauunternehmung aus Essenbach/Altheim mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von 284.796,32 € inkl. MwSt. sowie den Auftrag für Los 2 (Stellplätze Prof.-Angermair-Ring) an die Fa. Franz Schelle aus Pfaffenhofen mit einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von 89.158,17 € inkl. MwSt. zu vergeben.

Desweiteren ist der Auftrag für die Beleuchtung der B 471 alt gemäß Angebot von Bayernwerk in Höhe von 55.699,43 € inkl. MwSt. zu vergeben.

TOP 4 Sportanlage Hochbrück - Infrastrukturgebäude
Mängelbeseitigung
Auftragsvergabe

Der TOP wurde abgesetzt.

TOP 5 Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Auftragsvergabe Außenanlagenarbeiten

I. SACHVORTRAG:

Das Gewerk Landschaftsbauarbeiten wurde am 22.05.2019 nach VOB/A beschränkt ausgeschrieben. Da hierbei nur ein Angebot eingegangen ist, welches zudem unwirtschaftlich war, wurde das Gewerk nochmals öffentlich ausgeschrieben. Von insgesamt 5 Bewerbern gingen zum Submissionstermin am 17.09.2019 insgesamt 2 Angebote ein. Die Zuschlags- und Bindefrist endete am 17.10.2019 und wurde bis 31.10.2019 verlängert.

Die eingegangenen Angebote wurden entsprechend VOB/A § 16 rechnerisch, technisch und wirtschaftlich durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. K. Kagerer Landschaftsarchitekten GmbH geprüft.

Nach Wertung der Angebote gemäß VOB/A, §16

- erscheinen die angebotenen Preise angemessen und dem derzeitigen Baupreisniveau entsprechend;
 - erfüllen die wertbaren Bieter die Anforderungen bezüglich der für die Ausführung der Arbeiten notwendigen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit;
 - sind keine Anzeichen von Absprachen offensichtlich oder bekannt.
- Es besteht somit keine Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit.

Nach der formalen und technischen Prüfung hat die Fa. Gzimi Garten- und Landschaftsbau GmbH aus 82140 Olching mit einer Angebotssumme von 315.618,39 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

In der Kostenberechnung waren für dieses Gewerk 260.102,17 € brutto kalkuliert. Damit werden die Kosten um 55.516,22 € (ca. 20%) überschritten.

Die Kostenmehrung ist nach Aussage des Landschaftsarchitekten der derzeitigen Auslastung der Firmen und der momentanen Marktlage geschuldet.

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen den Auftrag für das Gewerk Landschaftsbauarbeiten dem wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Gzimi Garten- und Landschaftsbau GmbH aus 82140 Olching, zu einem Angebotspreis von 315.618,39 € brutto zu erteilen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 2.76200.9400 vorhanden, bzw. für den HH 2020 angemeldet.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für das Gewerk Landschaftsbauarbeiten an die Fa. Gzimi Garten- und Landschaftsbau GmbH aus 82140 Olching mit einer vorläufigen Auftragssumme von 315.618,39 € brutto zu erteilen.

TOP 6 Sanierung Restaurant Bürgerhaus - Auftragsvergabe Sanitär- und Heizungsinstallation

I. SACHVORTRAG:

In seiner Sitzung vom 12.09.2019 hat der Bau- Planungs- und Umweltausschuss die Auftragsvergabe vorbehaltlich der fachlichen Prüfung für folgende Gewerke beschlossen:

- Elektroinstallation
- Heizungstechnische Installationen
- Sanitärtechnische Installationen
- Raumluftechnische Anlagen
- Mess-Steuer- und Regelungstechnik
- Kanal Außenbereich

Die nun vorliegende, abschließende Prüfung durch das Ingenieurbüro Bauer ergab, dass sich im Gewerk Heizungstechnische Installationen die Bieterreihenfolge ändert. Bei allen übrigen Gewerken blieb die Reihenfolge nach der Prüfung unverändert und die Aufträge konnten an die Firmen vergeben werden.

Heizungstechnische Installationen:

Hier sah die Reihenfolge vor Prüfung folgendermaßen aus:

1. 1. Firma Gleisberg mit einer Brutto-Angebotssumme von 250.679,57 €
2. 2. Firma Fink Gebäudetechnik mit einer Brutto-Angebotssumme von 315.509,76 €
3. 3. Firma Münchner Gebäudetechnik mit einer Brutto-Angebotssumme von 338.820,67 €

Im Zuge der Prüfung hat sich gezeigt, dass die von Firma Gleisberg angebotenen Produkte nicht den im Leistungsverzeichnis beschriebenen Anforderungen entsprachen. Die Firma Gleisberg ist somit gemäß §16 VOB/A auszuschließen.

Der nächst wirtschaftliche Bieter, Firma Fink Gebäudetechnik ist der Aufforderung zur Nachsendung von Vergabeunterlagen nicht nachgekommen und ist somit ebenso gemäß §16 VOB/A auszuschließen.

Der in der Rangfolge nächste Bieter ist die Firma Münchner Gebäudetechnik GmbH, deren Angebot um 88.141,11 € (ca. 35%) teurer ist als in letzten BPU beschlossen und somit wegen Unwirtschaftlichkeit ebenso auszuschließen ist.

Folglich wurde von der Verwaltung beschlossen die Ausschreibung aufzuheben und gemäß §8 (4) UV-gO den Auftrag im Zuge eines Verhandlungsverfahrens ohne Teilnahmewettbewerb zu vergeben. Hierbei wurde mit der Firma Münchner Gebäudetechnik verhandelt und es ging ein Angebot in Höhe von 298.162,19 € brutto ein. Das Angebot überschreitet die vom Bau-Planungs- und Umweltausschuss am 12.09.19 freigegebenen Kosten um 47.482,62 (ca. 19%).

Abzüglich der im Angebot enthaltenen Wartungskosten von 6.597,36 €, welche ausgeschrieben aber separat beauftragt werden, liegt beim Gewerk Heizung eine Kostenmehrung von 40.885,26 € (16%) vor (im Vergleich zu 88.141,11€ aus dem einzig wertbaren Angebot in vorangegangener Ausschreibung)

Vergabevorschlag:

Bei einer erneuten Aufhebung und kurzfristigen, erneuten Angebotseinholung ist das Ergebnis nicht vorhersehbar. Es ist angesichts der aktuellen Marktsituation eher unwahrscheinlich ein Angebot zu erhalten, geschweige denn ein wirtschaftlicheres. Hinsichtlich der sehr eng gesteckten Terminalschiene mit einem geplanten Montagebeginn Anfang Dezember, ist eine Auftragsvergabe an die Firma Münchner Gebäudetechnik GmbH zu empfehlen. Anderenfalls verschiebt sich der geplante Fertigstellungstermin des Bauvorhabens, je nach Verlauf der neuen Ausschreibung auf eine ungewisse Zeit.

Durch diese Vergabesituation entsteht außerdem der Vorteil, dass die Rohrgewerke Heizung und Sanitär an eine Firma beauftragt werden können. Dies ist für den kommenden Bauablauf, die Koordination des hochinstallierten Untergeschosses und die Inbetriebnahme sowie für den späteren Gebäudeunterhalt ein großer Vorteil.

Es wird empfohlen den ersten Bürgermeister Dr. Dietmar Gruchmann zu ermächtigen, den Auftrag für das Gewerk Heizungstechnische Installationen, der Firma Münchner Gebäudetechnik GmbH aus 80939 München mit einer Brutto Auftragssumme von 291.564,83 € ohne Wartungskosten zu erteilen.

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

Die Verwaltung sowie die Planer prüfen derzeit noch mögliche Einsparvorschläge. Kosteneinsparungen müssten fast ausschließlich über die baukonstruktiven Gewerke erfolgen. Da die Ausschreibungsergebnisse der Baukonstruktion noch nicht vorliegen, kann die Gesamtsituation der Kosten noch nicht vollends eingeschätzt werden. Ziel ist es, einen möglichst großen Anteil der Mehrkosten durch Einsparungen in der Baukonstruktion abzufangen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss ermächtigt den ersten Bürgermeister Dr. Dietmar Gruchmann, den Auftrag für das Gewerk Heizungstechnische Installationen, der Firma Münchner Gebäudetechnik GmbH aus 80939 München mit einer Brutto Auftragssumme von 291.564,83 € zu erteilen.

TOP 7 Antrag auf Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796.

Das Gebäude D10 soll eine Geschossfläche von 16437,96 m² und eine Grundfläche von 3152,59 m² erhalten. Mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ergibt sich eine GR von 5945,67 m². In diesem Gebäude sollen ein Hotel mit 208 Gästezimmern, Tagungsbereich für ca. 200 Gäste und ein Restaurant für mehr als 300 Gäste errichtet werden. Zudem werden Teile des 3. und 4. OG als Büros genutzt. Das Gebäude ist in drei Bauteile aufgeteilt. Als Bauteil 1 wird der Gebäuderiegel mit 7 Vollgeschossen und einer Wandhöhe an der Attika von 25,87 m bezeichnet. Über diesem Riegel soll im Bereich der Treppenhäuser/Aufzüge ein Ausstieg und ein Installationsschacht für die Technik errichtet werden. In diesen Bereich liegt die Wandhöhe bei 29,6 m (Ausstieg) bzw. 27,7 m (Technikschacht). Das Bauteil 2 erstreckt sich über den südlichen und westlichen Teil des Gebäudes. Dieses soll mit 5 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 19,36 m an der Attika errichtet werden. Im westlichen Teil des Bauteils ist auch ein Treppenhaus mit Aufzugsüberfahrt geplant. Hier ergibt sich eine Wandhöhe von 23,16 m. Bauteil 3 verbindet die Bauteile 1 und 2 zu einem Dreieck. Dieses Bauteil soll 2-geschossig mit einer Wandhöhe von 8,91 m an der Attika errichtet werden. Alle Dächer werden als Flachdächer ausgeführt. Die Dachbereiche, die nicht durch Technik oder andere Nutzungen belegt sind, werden, mit Ausnahme des Dachs über dem Bauteil 1 begrünt. Das Gebäude D10 ist vollständig durch eine Tiefgarage mit 99 Stellplätzen unterbaut. Für die Lüftung der Tiefgarage sind im Westen, Süden und Osten um das Gebäude 2 m hohe Lüftungssäulen Lichtschächte geplant. Auch soll eine Fluchttreppe aus der Tiefgarage auf der Westseite errichtet werden. Die Lüftungssäulen, die Fluchttreppe und die Lichtschächte liegen dabei im Süden und Westen in der Grünfläche. Die Versorgungseinheit D20 ist als Lückenschluss zwischen dem neu errichteten Parkhaus (D30) im Norden und dem Gebäude D10 geplant. Es soll 2-geschossig mit einer Wandhöhe von 8,91 m an der Attika im Bereich der Anbindung an Bauteil 3 und einer Wandhöhe von 12 m an der Attika im westlichen Teil des Gebäudes D20 errichtet werden. Die Grundfläche beträgt hier 109,77 m². In diesem Gebäude sind eine Müllstation und Technikflächen vorgesehen. Im Außenbereich sind 20 Fahrradstellplätze und zwei Busparkplätze geplant. Teile des Gebäudes D20 und die Busparkplätze liegen im nördlich angrenzenden Bau- feld des Parkhauses D30. Die neue GR auf dem Parkhausbaufeld liegt dann bei 3511 m² (mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten). Die Gesamtgeschossfläche der Gebäude D10 und D20 im Bau- feld des Hotels beträgt 16547,73 m².

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“. Dieser setzt auf dem betroffenen Grundstücksteil die Sondergebiete SO2 a und SO2b, sowie im Bereich des Parkhauses das GE5 (P3) aus. In den Sondergebieten sind Hotel-, Büro, Tagungs- und Restaurantnutzungen zulässig. Das GE5 wird als Gemeinschaftsstellplatzanlage und als Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem werden Wandhöhen im SO2 a mit 21 m, im SO 2b von 27 m und im GE5 von 23 m festgelegt. Die Wandhöhen dürfen durch Technikzentralen auf dem Dach um 4,5 m überschritten werden, wenn diese von den Außenkanten des Gebäudes mindestens 4,50 m zurückgesetzt werden. Die Grundfläche der Gebäude ist in den Sondergebieten mit 5027 m², im GE5 mit 3254 m² festgesetzt. Diese darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % bzw. maximal auf eine GRZ von 0,8 überschritten werden. In den Sondergebieten ergibt sich daher eine maximale GR mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen von 6089,76 m² in den Sondergebieten. Im GE5 beträgt die maximale GR von 4013,6 m². Die Geschossfläche in den Sondergebieten wird mit 16500 m² festgesetzt. Zudem wird ein Bauraum mittels Baugrenzen und einer Baulinie im Westen festgelegt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Wandhöhe in den Bereichen der Aufzugsüberfahrten über dem Bauteil 2 und 1, sowie für den Technischacht über dem Bauteil 1 benötigt. Zudem werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GF in den Sondergebieten um 47,73 m² und der Überschreitung des Bauraums durch die Lüftungssäulen, die Fluchttreppe und der Lichtschächte beantragt.

Den Befreiungen zur Überschreitung der Wandhöhe kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese notwendig sind, und durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Technikflächen auch städtebaulich vertretbar. Zudem werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Überschreitungen nur punktuell sind. Die übrigen Wandhöhen werden eingehalten.

Der Überschreitung der Geschossfläche kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da diese geringfügig ist und nur durch das Nebengebäude D20 und dem damit verbundenen Lückenschluss zustande kommt.

Der Überschreitung des Bauraums durch die Lüftungssäulen, der Fluchttreppe und der Lichtschächte kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Diese Anlagen sind vergleichsweise geringfügig. Die Lüftungssäulen der Tiefgarage sollten jedoch vollständig begrünt werden. Dies wurde auch bei anderen Lüftungssäulen im Business Campus gefordert und umgesetzt.

Für das Vorhaben sind 142 KFZ- und 19 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze werden in der Tiefgarage und dem benachbarten Parkhaus nachgewiesen. Die Fahrradstellplätze werden am Gebäude errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe in den Bereichen der Aufzugsüberfahrten und dem Technischacht, der Überschreitung des Bauraums durch die Fluchttreppe, die Lüftungssäulen und die Lichtschächte, sowie der Geschossflächenüberschreitung von 47,73 m² wird erteilt.

TOP 8 Antrag auf Errichtung eines Dreispanners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Dreispanners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128.

Geplant sind drei Reihenhäuser mit einer GRZ von 0,39, einer GFZ von 0,89 (inkl. DG), 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 6,2 m. Das dritte Reihnhaus im Norden soll senkrecht zu den beiden anderen Reihenhäusern mit einem erdgeschossigen Erker nach Norden errichtet werden. Das Dach ist als Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 35° geplant. Für das Vorhaben sind 6 KFZ- und 12 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Für diesen Nachweis sind 3 Carports/Garagen und die dazugehörigen Vorplätze als Stellplätze ausgewiesen. An den jeweiligen Hauszugängen sind 3 Stellplätze je Haus nachgewiesen. Außerdem sind nördlich der westlichen Garagen und im nordwestlichen Grundstückseck Gartenhäuser geplant.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Pfar-
rer-Seeanner Straße Nord“ vom 28.08.1964. Es ist somit die BauNVO von 1962 anzuwenden. Bei der GRZ-Berechnung werden die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen nicht berücksichtigt und bei der Ermittlung der GFZ die Flächen der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich deren Treppenträume mitgerechnet. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ/GFZ von 0,4/0,7 fest. Zudem werden eine Traufhöhe von 6 m, ein Satteldach mit einer Neigung von 27°, eine Baugrenze nach Norden und Westen, sowie eine Baulinie nach Süden festgelegt.

Es werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der Baugrenzen durch die Garagen/Carports und den dazugehörigen Vorplätzen, der Baugrenze durch den Erker um 0,25 m auf einer Länge von 8,4 m, der Errichtung der Gartenhäuser außerhalb des Bauraums, sowie zur Dachform und Dachneigung benötigt.

Der Befreiung zur Überschreitung der GFZ kann aus Verwaltungssicht zugestimmt werden, da bereits in anderen Fällen (bspw. Pf.-Seeanner-Str. 12 und 14) Befreiungen in ähnlicher Größenordnung zugestimmt wurde.

Den Befreiungen bzgl. der verschiedenen Bauraumüberschreitungen kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Auch hier wurden in der Vergangenheit in anderen Fällen (z.B. Pf.-Seeanner-Str. 14 und 12) Befreiungen erteilt. Die Gartenhäuser, die offenen Stellplätze und die Garagen/Carports sind zudem grundsätzlich genehmigungsfrei, weshalb es keine städtebaulichen Gründe für eine Ablehnung der Überschreitung gibt.

Der Befreiung zur Dachform und Dachneigung kann zugestimmt werden, da in der Pf.-Seeanner-Str. 12 dieselbe Dachform und Dachneigung genehmigt wurde.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden. Lediglich die fehlenden 3 Fahrradstellplätze sind nachzuweisen. Auch fehlt in den Darstellungen die Begrünung der Dächer der Garagen/Carports, welche von der Stellplatzsatzung der Stadt Garching gefordert wird.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (15:0):

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreispanners in der Mozartstr. 2, Fl.Nr. 1128 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GFZ, der Baugrenzen durch die Garagen/Carports und den dazugehörigen Vorplätzen, der Baugrenze durch den Erker um 0,25 m auf einer Länge von 8,4 m, der Errichtung der Gartenhäuser außerhalb des Bauraums, sowie zur Dachform und Dachneigung wird erteilt. Die fehlenden 3 Fahrradstellplätze und die Dachbegrünung der Garagen/Carports sind nachzuweisen.

TOP 9 Mitteilungen aus der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen aus der Verwaltung vor.

TOP 10 Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 10.1 Anfrage Stadtrat Furchtsam: Sachstand Bushaltestelle Hochbrück

Stadtrat Furchtsam stellt fest, dass die Bushaltestelle in Hochbrück auf Höhe der Kreuzung B13 / B471 noch gesperrt ist und von den Bussen nicht angefahren wird. Gibt es einen aktuellen Sachstand hierzu? Die Verwaltung wird um Prüfung und Antwort in der morgigen Stadtratssitzung gebeten. Herr Dr. Gruchmann geht davon aus, dass die Bushaltestelle am 24.10.2019 eröffnet wird.

TOP 10.2 Anfrage Stadtrat Kratzl: Sanierung Mühlgasse

Stadtrat Kratzl berichtet, dass in der Mühlgasse das Wasser am versetzten Gully (bei der Linde) stehen bleibt. Die Verwaltung wird gebeten, zu prüfen, ob hier eine Verstopfung vorliegt.

Des Weiteren wurde von einer dort tätigen Firma eine Telefonleitung gekappt. Der Schaden ist mittlerweile behoben, allerdings entstanden bei der Reparatur Löcher im Asphalt, die noch verfüllt werden müssen.

TOP 10.3 Anfrage Stadtrat Kraft: Glasfaserkabelverlegung

Stadtrat Kraft berichtet, dass in der Rosenstraße nach der Verlegung des Glasfaserkabels momentan die Asphaltsschicht noch nicht vollständig aufgebracht ist bzw. noch Kanten bestehen.

Herr Zettl versichert, dass die Restarbeiten noch im Herbst getätigt werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 20:26 Uhr die öffentliche Sitzung.

Herr Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitzender

Herr Oliver Balzer
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

Bürgermeisterbüro
Geschäftsbereich I
Geschäftsbereich II
Geschäftsbereich III

Sylvia May
Madlen Groh
Klaus Zettl
Heiko Janich

Genehmigungsvermerk:

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

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt: 05.11.2019