

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Gemeinderats, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

Nachdem keine Einwände gegen die festgesetzte Tagesordnung der öffentlichen Sitzung bestehen, eröffnet der Vorsitzende die Sitzung.

493      7      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Die in der nichtöffentlichen Sitzung am 25.03.2014 gefassten Beschlüsse, Nrn. G446 sowie G447-G448, sind in der heutigen öffentlichen Sitzung zu verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind.

Eine Beschlussfassung war nicht veranlasst.

**Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzungen**

494      7      Beschluss: 7:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung am 25.02.2014 lag während der gesamten Sitzung zur Einsichtnahme aus. Einwendungen wurden nicht erhoben. Damit gilt die Niederschrift vom Bauausschuss gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. mit § 23 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Gemeinderat für die Amtszeit von 2008 bis 2014 als genehmigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße; Abwägung der Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, in der Fassung vom 17.12.2013, nach § 12 und § 30 BauGB, lag in der Zeit vom 13.02.2014 bis einschließlich 14.03.2014 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Träger öffentlicher Belange hatten vom 13.02.2014 bis 14.03.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise bzw. Anregungen eingereicht:

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht
- Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- Gemeinde Aschheim
- Gemeinde Ismaning
- Gemeinde Unterföhring – Verkehrsrecht
- Wasserwirtschaftsamt München
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Telekom GmbH

Nach Abwägung der öffentlichen Belange wird zu den vorgebrachten Anregungen wie folgt Stellung genommen:

#### Landratsamt München – Baurecht, Denkmalschutz und Raumordnungsrecht

Das Schreiben vom 17.03.2014 wird bekannt gegeben, in dem Hinweise zur Darstellung der Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan (Ziffer 1), der Bezeichnung der Vorhaben- und Erschließungspläne (Ziffer 2) und zu Maßangaben (Ziffer 3) vorgebracht werden. Außerdem ist die Festsetzung A 2.3 auch auf die Festsetzung A 2.2 zu beziehen (Ziffer 4), das Höhenniveau in Einklang zu bringen (Ziffer 5), die Größe der Ausgleichsflächen zu überprüfen (Ziffer 6) sowie beim Hinweis C 3 noch eine Zahlenangabe zu ergänzen (Ziffer 7). Da in Festsetzung A 9.6 auf die DIN 18916 Bezug genommen wird, muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen auch vom Inhalt der DIN-Vorschriften Kenntnis erlangen können (Ziffer 8). Weiter ist noch eine Erläuterung bzgl. der Altlastenverdachtsfläche in die Begründung aufzunehmen.

495

7

Beschluss: 7:0

zu 1)

Die auf den Fl.Nrn. 782 und 783 festgesetzte Ausgleichsfläche entwickelt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, da dieser eine „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt. Die Gemeinde hat aber bereits die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes beauftragt. In diesem Verfahren muss die Darstellung der Grundstücke Fl.Nrn. 782 und 783 von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen - Ausgleichsfläche“ geändert werden.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

zu 2)

Die mit „Konzept Hotel/NVZ“ bezeichneten Unterlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Bezeichnung

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

ist entsprechend zu ändern.

zu 3.1)

Das Maß zwischen Bauraum und Stellplätzen ist bewusst ausgelassen worden, so dass etwaige Toleranzen, die sich aus der reellen Grundstückssituation ergeben, durch diesen Abstand ausgeglichen werden können. Ansonsten wäre das gesamte Grundstück in Nord-/Südrichtung mit einer durchlaufenden Maßkette vermaßt und es könnte bei der Realisierung nach Aufmaß der tatsächlichen Situation zu gewissen Abweichungen der Maße des Grundstücks zu den im Plan festgesetzten Maßen kommen. Daher ist dieser Spielraum bewusst gesetzt worden, da es sich bei dem Abstand vom Bauraum zu den Stellplatzreihen nicht um ein für den Entwurf relevantes Maß handelt.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

zu 3.2)

Die Maße zur Tiefe des Bauraums des GE 2 werden in der Planzeichnung ergänzt.

zu 3.3)

Auf eine exakte Vermaßung der Knödelnlinien wurde verzichtet, da das Bau- fenster gegenüber den Vorhaben- und Erschließungsplänen einen minimalen Spielraum zur Situierung der Gebäude zulässt und daher eine maßgenaue Verortung der Knödelnlinien zur Abgrenzung der Zahl der Vollgeschoße auch im Bauvollzug (Konstruktionsmaße etc.) nicht sinnvoll scheint. Zudem ist die genaue Lage der Knödelnlinie aus städtebaulicher Sicht nicht relevant, zumal der Bebauungsplan im Maßstab gezeichnet wurde und daher die Lage der Abgrenzungen aus der Planzeichnung mit gewissen Spielräumen zu entnehmen ist.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

zu 4)

Die Formulierung der Festsetzung A 2.3 muss sich der Logik eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach auch auf die geplanten Nutzungen in der Festsetzung A 2.2 beziehen.

Die Festsetzung wird daher redaktionell ergänzt und lautet:

„Im Rahmen der in A 2.1. und A 2.2 aufgeführten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

zu 5)

Die Maße werden gemäß dem Aufmaß geprüft und in den Plänen in Übereinstimmung gebracht.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

zu 6)

Die Angaben zu den Größen der Ausgleichsflächen werden gemäß der Berechnung sowohl in der Festsetzung A 9.13, als auch in der Begründung und im Umweltbericht an den erforderlichen Stellen in Übereinstimmung gebracht.

zu 7)

Die Zahlenangabe unter Hinweise C 3 des Geländeaufmaßes wird ergänzt.

zu 8)

Im Bebauungsplan wird unter Hinweise folgender Passus mitaufgenommen: „Die DIN-Norm, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, können im Rathaus der Gemeinde Unterföhring eingesehen werden.“

zu 9)

Die erforderliche Erläuterung zu den Altlastenverdachtsflächen wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

#### Landratsamt München – Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht

Das Schreiben vom 19.03.2014 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 22.11.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen wird.

Mit Stellungnahme vom 22.11.2013 hat das Landratsamt München - Naturschutz, Forstrecht und Landwirtschaftsrecht mitgeteilt, dass für das geplante Vorhaben die vorgenommene Bilanzierung des Eingriffs unzutreffend ist und der angesetzte niedrigste Faktor von 0,3 in keiner Weise gerechtfertigt ist. Für das Vorhaben ist angesichts des Bauumfanges und der Versiegelung ein Kompensationsfaktor von 0,6 zugrunde zulegen. Bedenken bestanden weiter hinsichtlich der Grundstücke Fl.Nrn. 782 und 783, da es aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführend ist, neben der stark befahrenen Kreisstraße M3 extensives Grünland mit Laichgewässern für Wechselkröten zu erstellen.

Mit folgender Begründung wurden die Einwände im frühzeitigen Auslegungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit Beschluss vom 17.12.2013 abgewogen:

„Die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen werden als solche im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen gelistet und sind demgemäß teilweise bei der Festsetzung des Kompensationsfaktors anrechenbar. Die Festsetzung von sockellosen Einfriedungen dient nicht ausschließlich einer Reduzierung der Riegelwirkung der geplanten Baukörper, sondern ermöglicht Kleinsäufern die Erschließung der geplanten Gehölzflächen als Lebensraum bzw. vernetzendes Element zwischen einzelnen Lebensräumen. Zudem werden hierdurch Eingriffe in den Boden verringert bzw. vermieden. Die Wirksamkeit versickerungsfähiger Beläge ist abhängig von der Wahl des Materials und der Ausführung der teilversiegelten Flächen. Eine tiefgehendere Auseinandersetzung mit dieser Problematik findet auf Ebene der Ausführungsplanung und Baugenehmigung statt. Dennoch zeigt die Praxis, dass versickerungsfähige Beläge nach Jahren ihre Wirksamkeit verlieren. Unab-

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

hängig von sonstigen positiven Wirkungen, welche sich durch eine Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen ergeben, hat diese Maßnahme positive naturschutzfachliche Wirkungen, welche bei der Festlegung des Kompensationsfaktors berücksichtigt werden können (z.B. Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhöhung der Artenvielfalt). Insoweit lassen die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen eine Reduzierung des Kompensationsfaktors zu, sind aber erneut auf ihren Umfang und ihre Wirksamkeit hin beurteilt worden. Der Kompensationsfaktor wäre demnach bei 0,5 festzulegen. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 782 und 783 werden Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms umgesetzt, welches im Geltungsbereich die Neuschaffung potenzieller Laichgewässer für Wechselkröten vorsieht. Vergleichbare Maßnahmen finden auf südlich der Kreisstraße M3 anschließenden Flächen statt. Um die Auswirkungen der vielbefahrenen Straße auf die geplante Ausgleichsfläche zu minimieren, sollen im Süden der Ausgleichsfläche Schutzpflanzungen vorgesehen werden. Durch Situierung der geplanten Laichgewässer möglichst im Norden der Ausgleichsfläche und durch den vorhandenen Wassergraben entlang der Straße, welcher als Wanderkorridor fungiert, können verkehrsbedingte Verluste von Wechselkröten minimiert werden. Ein Monitoring soll Aussagen darüber liefern, ob der geschaffene Lebensraum von der Wechselkröte angenommen wird und ob verkehrsbedingte Verluste die Umsetzung geeigneter Amphibienschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße M3 erforderlich machen. Am Standort der geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird festgehalten. Gegebenenfalls ist die Wirksamkeit der Maßnahmen durch eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche um bis zu 100% - möglichst in größerer Entfernung zur Kreisstraße M3 - sicherzustellen.“

496      7      Beschluss: 7:0

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Am Kompensationsfaktor von 0,3 sowie dem Standort für die Ausgleichsflächen an der Kreisstraße M3, Grundstücke Fl.Nrn. 782 und 783, wird festgehalten.

Eine Änderung der Plandarstellung erfolgt dadurch nicht.

#### Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die Schreiben vom 23.12.2013 bzw. 13.12.2013 werden bekannt gegeben, in denen der Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirkes fordert, die Anbindung des Hotels und der Gewerbeflächen an den öffentlichen Nahverkehr zu optimieren und weist auf den notwendigen Ausbau des Föhringer Ringes hin.

497      7      Beschluss: 7:0

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge. Für die evtl. notwendige Ertüchtigung des Kreisel an der Kreisstraße M3 werden dann die nächsten Maßnahmen (Planung, Verkehrsplanung, etc.) vorbereitet.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Gemeinde Aschheim

Das Schreiben vom 13.03.2014 wird bekannt gegeben, in dem die Gemeinde Aschheim die Bedenken der Stellungnahme vom 20.11.2013 aufrecht erhält und Bedenken gegen den durch das Planungsvorhaben entstehenden Neuverkehr vorbringt. Die Gemeinde Aschheim fordert die Gemeinde Unterföhring erneut auf, im Zusammenhang mit der Gesamtverkehrsbetrachtung die Auswirkungen auf die Nachbargemeinden darzustellen.

498      7      Beschluss: 7:0

Da die Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt- Land-Verkehr GmbH bereits das zu erwartenden Verkehrsaufkommen detailliert aufzeigt und einen Leistungsnachweis im angrenzenden Straßennetz erbringt, erscheint eine genauere Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden nicht zusätzlich erforderlich zu sein. Der zusätzliche Verkehr durch das gesamte Bauvorhaben wird mit 2.447 Kfz-Fahrten/ 24 Stunden prognostiziert. Eine eventuell vorübergehende Überlastung am Kreisel Dieselstraße/M3 könnte in den Spitzenstunden zu Rückstauungen auf der Zufahrt der M3 von Westen (München) und nachmittags auf der Zufahrt von der Dieselstraße führen. Die Gemeinde wird zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Dieselstraße/M3 zeitnah eine Lösung anstreben. Für die evtl. notwendige Ertüchtigung des Kreisels an der Kreisstraße M3 werden dann die nächsten Maßnahmen (Planung, Verkehrsplanung, etc.) vorbereitet. Der prognostizierte zusätzliche Verkehr von 2.447 Kfz-Fahrten/24 Stunden geht von der Realisierung beider Bauabschnitte aus, zunächst wird aber der Abschnitt 1 realisiert. Der von der Gemeinde vorgesehene zeitliche Ablauf erscheint somit vertretbar.

Die Äußerungen werden erneut zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge.

#### Gemeinde Ismaning

Das Schreiben vom 07.03.2014 wird bekannt gegeben, in dem die Gemeinde Ismaning Bedenken vorbringt, dass durch die Zunahme der Staugefahr am Kreisverkehr Dieselstraße/M3 mit zunehmendem Ausweichverkehr auf der Staatsstraße St 2053 zu rechnen ist. Die von der Gemeinde Unterföhring beschlossene Erarbeitung von Verbesserungsmöglichkeiten sollte bereits vor der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes umgesetzt sein.

499      7      Beschluss: 7:0

Da die Aussagen aus der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Nutzungen (Bauvorhaben Unterföhring, Fl.Nr. 238, Ecke Dieselstraße und Mitterfeldallee) und der Leistungsnachweis von der Realisierung beider Bauabschnitte ausgehen, zunächst aber erst nur der Bauabschnitt 1 realisiert werden soll, erscheint der bisher von der Gemeinde Unterföhring vorgesehene zeitliche Ablauf vertretbar. Die Gemeinde wird zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Dieselstraße/M3 zeitnah eine Lösung anstreben. Für die evtl. notwendige Ertüchtigung des Kreisels an der Kreisstraße M3 werden

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

dann die nächsten Maßnahmen (Planung, Verkehrsplanung, etc.) vorbereitet. Eine eventuell vorübergehende Überlastung am Kreisel Dieselstraße/M3 könnte nach Aussagen der Verkehrsuntersuchung in den Spitzenstunden zu Rückstauungen auf der Zufahrt der M3 von Westen (München) und nachmittags auf der Zufahrt von der Dieselstraße führen, eine lineare Verkehrszunahme auf der Staatsstraße St 2053 ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge. Die Erarbeitung von Vorschlägen zur Ertüchtigung des Kreisels an der Kreisstraße M3 wird derzeit beauftragt.

500      7      Gemeinde Unterföhring - Verkehrsrecht

Das Schreiben vom 11.02.2014 wird bekannt gegeben, in dem auf die Stellungnahme vom 12.11.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB hingewiesen wird.

Mit Stellungnahme vom 12.11.2013 hat die Gemeinde Unterföhring - Verkehrsrecht auf die bereits bestehende und durch das Bauvorhaben ggf. hinzukommende Verkehrsdichte hingewiesen und die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens zur Kenntnis genommen. In Hinblick auf die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Unterföhring empfiehlt es sich mittelfristig eine Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur vorzusehen, insbesondere eine Umgestaltung des Knotenpunktes Dieselstraße/M3. Nach Aussagen des Verkehrsgutachtens empfiehlt sich mittelfristig auch unabhängig von dem Bauvorhaben eine Ertüchtigung der Anbindung an die M3 z.B. durch Umbau des Knotenpunktes (z.B. mit Lichtsignalanlage) bzw. durch den Bau einer neuen höhenfreien Anbindungen.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung erfolgt dadurch nicht.

Wasserwirtschaftsamt München

Das Schreiben vom 11.03.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem angeregt wird, dass ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird, dass vom Bauwerber eigenverantwortlich zu überprüfen ist, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) anzuwenden ist.

501      7      Beschluss: 7:0

Die Anregung wird aufgenommen, die Hinweise des Bebauungsplans werden hierzu ergänzt.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Das Schreiben vom 10.02.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezüglich Versiegelung, Ausgleichsflächen und Verkehr weiterhin abgelehnt wird:

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

502      7      Beschluss: 7:0

zu 1) Versiegelung

Der Empfehlung, dass ein Hotel auf bereits versiegelten Flächen der Gemeinde Unterföhring errichtet werden soll und damit weitere Versiegelung im Gemeindegebiet vermieden werden kann, kann aufgrund fehlender Standort-Alternativen nicht gefolgt werden. Für den Investor sind im Gemeindegebiet keine, bereits versiegelten Flächen zur Verfügung, die für die Errichtung des Vorhabens genutzt werden könnten.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

zu 2) Ausgleichsflächen

Das vom BN vorgeschlagene Monitoring, um auf lange Sicht den Lebensraum für Amphibien zu sichern, wird aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht begrüßt.

Es werden die Hinweise bezüglich des Monitorings ergänzt.

zu 3)

Eine Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes ist ortsplanerisch sinnvoll und wünschenswert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann hierzu aber kein Beitrag geleistet werden.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplans.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das Schreiben vom 11.03.2014 wurde bekannt gegeben / verlesen, in dem die Handwerkskammer weiterhin zu bedenken gibt, dass bei der Planung von Einzelhandelsbetrieben darauf geachtet werden sollte, dass die gewachsenen Handelsstrukturen im Ortskern nicht gefährdet werden (insbesondere das kleinstrukturierte Lebensmittelhandwerk). Mit Verweis auf die Stellungnahme vom 18.11.2013 wird von der Handwerkskammer nochmals auf die Problematik des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentials durch die Ansiedlung von Beherbergung in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet hingewiesen. Weiterhin weist die Handwerkskammer auf die Situation der Verkehrerschließung hin und empfiehlt, das Bauvorhaben so lange auszusetzen, bis der Umbau des Knotenpunktes erfolgt ist.

503      7      Beschluss: 7:0

Da die Schaffung eines neuen Versorgungsangebotes hier nicht vordringlich auf die Wohnbevölkerung Unterföhrings abzielt, die sich überwiegend westlich der Bahnlinie befindet, sondern hauptsächlich auf die Nahversorgung der Vielzahl der Beschäftigten im Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie, ist durch diese Neuansiedlung eine Gefährdung der gewachsenen Handelsstrukturen im Ortskern westlich der Bahn kaum zu erwarten.



## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Dieser Hinweis auf die Problematik des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotentials durch die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten wird erneut zur Kenntnis genommen. Im konkreten Fall ist keine Beeinträchtigung von Bestandsbetrieben zu befürchten.

Da die Aussagen aus der Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Nutzungen (Bauvorhaben Unterföhring, Fl.Nr. 238, Ecke Dieselstraße und Mitterfeldallee) und der Leistungsnachweis von der Realisierung beider Bauabschnitte ausgehen, zunächst aber erst nur der Bauabschnitt 1 realisiert werden soll, erscheint der bisher von der Gemeinde Unterföhring vorgesehene zeitliche Ablauf vertretbar. Die Erarbeitung von Vorschlägen zur Ertüchtigung des Kreisels an der Kreisstraße M3 wird derzeit beauftragt. (Vgl. Erläuterungen zur Stellungnahme der Gemeinde Ismaning).

Die geäußerten Hinweise werden zur Kenntnis genommen, führen aber zu keiner weiteren Planänderung.

#### Deutsche Bahn AG

Das Schreiben vom 11.03.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem auf 110-kV-Bahnstromleitungen hingewiesen wird. Außerdem wird darauf aufmerksam gemacht, dass die im Bebauungsplan dargestellten Masten der 110-kV-Bahnstromleitung falsch nummeriert sind sowie sich der Mast 1272/2 westlich von Mast 1273 befindet und sich der Mast 1327 östlich von Mast 1326 befindet, dementsprechend sind auch die Schutzstreifen zu korrigieren. Im Schreiben der Deutsche Bahn AG gibt es weitere Hinweise auf die Beschränkungen, Bestimmungen und Besonderheiten innerhalb der Schutzstreifen, die zur Kenntnis zu nehmen sind und im Weiteren zu beachten sind.

504      7      Beschluss: 7:0

Die Nummerierungen der Masten sowie die Schutzstreifen werden redaktionell geändert, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren beachtet.

#### Deutsche Telekom GmbH

Das Schreiben vom 03.03.2014 wird bekannt gegeben / verlesen, in dem auf die am Rande des Planungsgebietes vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur hingewiesen wird.

505      7      Beschluss: 7:0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren beachtet.

#### Weiteres Vorgehen

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten redaktionellen Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf, Stand 17.12.2013, eingearbeitet.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Auf Grund des erneuten Antrages des Vorhabenträgers vom 24.03.2014 und der damit verbundenen Änderung der Grundzüge der Planung (Entfall der Tiefgarage, Neusituierung der Baukörper) ist eine weitere Auslegung erforderlich.

Die Planunterlagen (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind für die Billigung vorzubereiten und dem Gremium vorzulegen.

506      7      Beschluss: 7:0

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81/13 zur Errichtung eines Hotels mit Handelsflächen, Büro- und Gastronomieflächen an der Dieselstraße, in der Fassung vom 17.12.2013, ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Beschlüsse (Hinweise und redaktionelle Punkte) zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält das Fassungsdatum 25.03.2014.

Auf Grund des erneuten Antrages des Vorhabenträgers vom 24.03.2014 und der damit verbundenen Änderung der Grundzüge der Planung (Entfall der Tiefgarage, Neusituierung der Baukörper) ist eine weitere Auslegung erforderlich.

Die Planunterlagen (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind für die Billigung vorzubereiten und dem Gremium vorzulegen.

Vor Fassung des Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag abzuschließen.

Az.: 6102  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Bauantrag von Herrn Thomas Geier zum Aufbau auf einen bestehenden Anbau einer Doppelhaushälfte an der Ringstraße 31**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Thomas Geier, Unterföhring, zum Aufbau auf einen bestehenden Anbau einer Doppelhaushälfte an der Ringstraße 31, Fl.Nr. 1189/20, vom 12.03.2014, bekannt. Die Planzeichnungen des Architekturbüros Siegert und Müller, München, vom 10.03.2014, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/20 (546 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Aufbaus als Wohnraumerweiterung an einen bestehenden Anbau mit den Maßen 4,30 m Breite x 6,10 m Länge angedacht. Dabei soll das Dach des Aufbaus im 1. OG als Pultdach mit einer Neigung von 3 ° an das bestehende Satteldach anschließen. Gemäß

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

vorgelegter Baubeschreibung wird mit Realisierung des Bauvorhabens eine GFZ 0,36 erreicht. Die übrige Grundfläche des Anbaus soll als Dachterrasse genutzt werden.

507      7      Beschluss: 7:0

Dem Bauantrag von Herrn Thomas Geier, Unterföhring, zum Aufbau auf einen bestehenden Anbau einer Doppelhaushälfte an der Ringstraße 31, Fl.Nr. 1189/20, vom 12.03.2014, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die ortsübliche GFZ von 0,45 ist einzuhalten.
- Auf das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Die Abstandsflächen auch im Hinblick auf die Dachterrasse sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Auf die notwendige Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

Az.: 6010  
3.1

#### **Antrag auf Nutzungsänderung der Harlekin Spiel- und Unterhaltungsautomaten Betriebsgesellschaft mbH von Verkaufs- und Ausstellungsfläche in ein Fitnessstudio an der Feringastrasse 14**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung der Harlekin Spiel- und Unterhaltungsautomaten Betriebsgesellschaft mbH, Waldbrunn, von Verkaufs- und Ausstellungsfläche in ein Fitnessstudio an der Feringastrasse 14, Fl.Nr. 1189/60, vom 05.03.2014, bekannt. Die Planzeichnungen des Planers PPS GmbH, Essen, vom 05.03.2014, werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/60 (11.036 m²), das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/87, Feringastrasse. Der Bebauungsplan Nr. 49/87 schließt die Umnutzung zu einem Fitnessstudio nicht aus.

Vom Antragsteller wird die Umnutzung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche im 1. OG des Gebäudes an der Feringastrasse 14 in ein Fitnessstudio mit einer Fläche von 1.627,50 m² (1.285 m² Trainingsfläche) angedacht. Weiter wird eine Fluchttreppe an der Südseite des Gebäudes geplant. Außerdem werden gemäß der Berechnung des Planers PPS GmbH vom 05.03.2014 zusätzlich weitere 87 KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück im Bereich der Mülltonnenanlage errichtet, so dass insgesamt 215 oberirdische KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück realisiert sind.

Die Betriebszeiten des Fitnessstudios sind von 05:00 Uhr bis 01:00 Uhr an Werk-, Sonn- und Feiertagen angedacht. Außerdem werden laut Antragsteller 25 Mitarbeiter beschäftigt sein, davon 6-8 gleichzeitig in der stärksten Schicht.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

508      7      Beschluss: 7:0

Der Nutzungsänderung der Harlekin Spiel- und Unterhaltungsautomaten Betriebsgesellschaft mbH, Waldbrunn, von Verkaufs- und Ausstellungsfläche in ein Fitnessstudio an der FeringasträÙe 14, Fl.Nr. 1189/60, vom 05.03.2014, wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Zulässigkeit der Öffnungszeiten ist zu prüfen.
- Je 35 m² Hauptnutzfläche ist ein KFZ-Stellplatz zu errichten und dauerhaft als solcher zu unterhalten.
- Der Entfall der Mülltonnenanlage ist in Abstimmung mit der Gemeinde Unterföhring an anderer geeigneter Stelle nachzuweisen.

Az.: 6010  
3.1; 3.3; 1.2

#### **Antrag auf Nutzungsänderung von Herrn Martin Weinfurtners der landwirtschaftlichen Halle in eine gewerbliche Nutzung am Etzweg 27**

Der Bürgermeister gibt den Antrag auf Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in eine Halle für gewerbliche Nutzung von Herrn Martin Weinfurtners, Glonn, am Etzweg 27, Fl.Nr. 903/0, vom 23.02.2014 bekannt. Der entsprechende Lageplan wird zur Einsichtnahme vorgelegt.

Seitens des Antragstellers wird die Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle am Etzweg 27 (37.597 m²) in eine Halle für gewerbliche Nutzung geplant. Eine Veränderung des Gebäudes ist hierbei nicht vorgesehen.

Der Bürgermeister erinnert an die Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 30.03.2004, Nr. 269, vom 28.09.2004, Nr. 370, und vom 27.11.2012, Nr. 597, in dem entsprechende Nutzungsänderungen zugestimmt wurden.

509      7      Beschluss: 6:1

Dem Antrag auf Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Halle in eine Halle für gewerbliche Nutzung von Herrn Martin Weinfurtners, Glonn, am Etzweg 27, Fl.Nr. 903/0, vom 23.02.2014, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Halle darf nur als Kaltlager zur Einlagerung von immissionsfreien Gegenständen und Produkten genutzt werden.
- Der Errichtung von Arbeitsplätzen zur ständigen Anwesenheit von Arbeitskräften bzw. Lagerpersonal wird nicht zugestimmt.
- Eine Wasserversorgung bzw. eine Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Vorsorglich wird festgestellt, dass für das Vorhaben im Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) seitens der Gemeinde keinerlei Erschließungsmaßnahmen (weiterer Wegebau, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung usw.) vorgesehen werden.

Az.: 602/1  
3.1; 3.2; 3.3

#### **Antrag von Herrn Stefan Bogmair zur Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage am Eichenweg 3**

Der Bürgermeister gibt den Antrag von Herrn Stefan Bogmair, Unterföhring, zur Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage am Eichenweg 3, Fl.Nr. 70/5, vom 05.03.2014 bekannt. Ein Luftbild sowie entsprechende Fotos werden zur Einsichtnahme vorgelegt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 70/5 (729 m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan.

Vom Antragsteller wird beabsichtigt, den bestehenden Balkon über der Grenzgarage zu einer Dachterrasse auszubauen. Die Garage weist die Maße 7,90 m x 8,00 m auf. Laut Antragsteller liegt die Zustimmung des betroffenen Nachbarn vor.

510      7      Beschluss: 7:0

Dem Antrag von Herrn Stefan Bogmair, Unterföhring, zur Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage am Eichenweg 3, Fl.Nr. 70/5, vom 05.03.2014 wird zugestimmt.

Folgende Maßgaben sind zu berücksichtigen:

- Die Abstandsflächen auch im Hinblick auf die Dachterrasse sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Auf die notwendige Nachbarbeteiligung wird hingewiesen.

Az.: 6010  
3.1

# 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

## Vortrag - Beschluss

### Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße:

#### a) Vorstellung des Farbkonzeptes

(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

#### b) Festlegung der Zuständigkeiten für Bemusterungen

#### c) Bemusterung Aufzug

#### a) Vorstellung des Farbkonzeptes

(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung und weist auf den Beschluss des Bau-, Verkehr und Grundstücksausschusses vom 25.02.2014, Nr. 479, hin. Demnach wird erwartet, vor einer Entscheidung zum Farb- und Materialkonzept, zumindest zwei weitere Alternativen mit jeweiligen Bemusterungen vorgelegt zu bekommen. Der vorgelegte Entwurf (Material und Farbe) ist unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im einheimischen-Modell noch zu überarbeiten

#### Fassade:

Durch das planende Architekturbüro Zeitler und Blaimberger, Architekten Stadtplaner GbR, 81547 München wurden drei weitere Alternativen mit zwei grundsätzlich unterschiedlichen Varianten vorgelegt. Die Varianten unterscheiden sich im Hauptpunkt darin, dass entweder die Grundfarbe der Baukörper oder die untergeordneten Fassadenflächen wie Rücksprung Dachgeschoss und Vorbauten Südseite andersfarbig gestaltet werden.

	Farbkonzept, Stand 06.12.2013	Farbkonzept 1, Stand 19.02.2014	Farbkonzept 2, Stand 19.02.2014	Farbkonzept 3, Stand 19.02.2014
<b>1. Fassadenfarben</b>				
Hauptputzfläche Hauptfassade EG – DG: (Körnung 2 - 3)	ALSECCO ACCS 4445 weiß	ALSECCO ACCS 4445 weiß	ALSECCO ACCS 4445 weiß	ALSECCO ACCS 1424 beige
Hauptputzfläche 1 abgesetzte Fassadenabschnitte DG :(Körnung 2 - 3)	ALSECCO ACCS 1450 braungrau	ALSECCO ACCS 4242 hellgrau	ALSECCO ACCS 4242 hellgrau	ALSECCO ACCS 4445 weiß
Nebenputzfläche 2 Quergiebel Fassaden Hauszeile 10 und 15: (Körnung 2 - 3)	ALSECCO ACCS 4441 grau	ALSECCO ACCS 1712 hellrot	ALSECCO ACCS 2362 hellblau	ALSECCO ACCS 4445 weiß
<b>2. Fenster</b>				
Kunststofffenster: Konstruktion + Flügel	außen: RAL 7012 basaltgrau innen: weiß (ähnlich RAL 9010)	außen: RAL 7012 basaltgrau innen: weiß (ähnlich RAL 9010)	außen: RAL 7012 basaltgrau innen: weiß (ähnlich RAL 9010)	außen: RAL 7012 basaltgrau innen: weiß (ähnlich RAL 9010)
Sichtschutzglas Bäder + WC's und bei bodentiefen Fenstern in den Obergeschossen Brüstungen bis Kämpfer, ausgenommen Balkonfenster	Mattfolie (matt weiß)	Mattfolie (matt weiß)	Mattfolie (matt weiß)	Mattfolie (matt weiß)

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

Fenstergriff	Aluminium	Aluminium	Aluminium	Aluminium
Fensterblech	Alu natur, farblos eloxiert	Alu natur, farblos eloxiert	Alu natur, farblos eloxiert	Alu natur, farblos eloxiert
<b>3. Rollladen</b>				
	Rollladenpanzer Kunststoff weiß	Rollladenpanzer Kunststoff weiß	Rollladenpanzer Kunststoff weiß	Rollladenpanzer Kunststoff weiß
<b>4. Briefkastenanlage</b>				
	z. B. Fabrikat Renz freistehend RAL 9007 graualuminium			
<b>5. Türen und Zargen</b>				
<u>Eingangselement</u>				
Konstruktion + Rahmen	Leichtmetall, RAL 1012 basaltgrau	Leichtmetall, RAL 1012 basaltgrau	Leichtmetall, RAL 1012 basaltgrau	Leichtmetall, RAL 1012 basaltgrau
Verglasung	VSG klar	VSG klar	VSG klar	VSG klar
Türdrücker, Griffstange	Edelstahl	Edelstahl	Edelstahl	Edelstahl
<u>Innentüren als Wohnungseingangstüren</u>				
Türblatt	CPL - Schichtstoff weiß, ähnlich RAL 9010	CPL - Schichtstoff weiß, ähnlich RAL 9010	CPL - Schichtstoff weiß, ähnlich RAL 9010	CPL - Schichtstoff weiß, ähnlich RAL 9010
Stahlzargen :	lackiert, RAL 7612,basaltgrau	lackiert, RAL 7612,basaltgrau	lackiert, RAL 7612,basaltgrau	lackiert, RAL 7612,basaltgrau
Wechselgarnitur mit Sicherheitsbeschlag	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall
<u>Innentüren (innerhalb der Wohnung):</u>				
Türblatt DD-Lackbeschichtung:	ähnlich RAL 9010 reinweiß	ähnlich RAL 9010 reinweiß	ähnlich RAL 9010 reinweiß	ähnlich RAL 9010 reinweiß
Stahlzargen DD-Lackbeschichtung:	reinweiß	reinweiß	reinweiß	reinweiß
Türdrücker	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall
<u>Innentüren T30 im KG:</u>				
Türblatt:	lackiert RAL 7004 signalgrau	lackiert RAL 7004 signalgrau	lackiert RAL 7004 signalgrau	lackiert RAL 7004 signalgrau
Stahlzargen:	lackiert RAL 7012 basaltgrau	lackiert RAL 7012 basaltgrau	lackiert RAL 7012 basaltgrau	lackiert RAL 7012 basaltgrau
Türdrücker	Standard schwarz	Standard schwarz	Standard schwarz	Standard schwarz
<u>Innentüren Stahltüren im KG:</u>				
Türblatt:	lackiert RAL 7004 signalgrau	lackiert RAL 7004 signalgrau	lackiert RAL 7004 signalgrau	lackiert RAL 7004 signalgrau
Stahlzargen:	lackiert RAL 7012 basaltgrau	lackiert RAL 7012 basaltgrau	lackiert RAL 7012 basaltgrau	lackiert RAL 7012 basaltgrau
Türdrücker	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall	eloxiertes Leichtmetall
<u>Aufzugstüren:</u>				
Türblatt incl. Zarge:	RAL 7012 basaltgrau	RAL 7012 basaltgrau	RAL 7012 basaltgrau	RAL 7012 basaltgrau
Kabinentür	Edelstahl	Edelstahl	Edelstahl	Edelstahl
<b>6. Schlosserarbeiten</b>				
<u>Balkon- und Dachterrassengeländer:</u>				
Handlauf und Konstruktion	pulverbeschichtet, RAL 7012 basaltgrau	pulverbeschichtet, RAL 7012 basaltgrau	pulverbeschichtet, RAL 7012 basaltgrau	pulverbeschichtet, RAL 7012 basaltgrau

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.      Anwe-  
          send

### Vortrag - Beschluss

Füllung:	VSG- Glas, transluzent Mattfolie (matt weiß)	VSG- Glas, transluzent Mattfolie (matt weiß)	VSG- Glas, transluzent Mattfolie (matt weiß)	VSG- Glas, transluzent Mattfolie (matt weiß)
<u>Treppengeländer:</u>				
Konstruktion, Stützen, Füllstäbe	Metallkonstruktion mit Anstrich RAL 7012 (basaltgrau)	Metallkonstruktion mit Anstrich RAL 7012 (basaltgrau)	Metallkonstruktion mit Anstrich RAL 7012 (basaltgrau)	Metallkonstruktion mit Anstrich RAL 7012 (basaltgrau)
Handlauf	Edelstahl	Edelstahl	Edelstahl	Edelstahl
<u>DT- Trennwand</u>				
Konstruktion	Alukonstruktion, pulverbeschichtete RAL 7012 basaltgrau	Alukonstruktion, pulverbeschichtete RAL 7012 basaltgrau	Alukonstruktion, pulverbeschichtete RAL 7012 basaltgrau	Alukonstruktion, pulverbeschichtete RAL 7012 basaltgrau
Füllung	transluzent mit Mattfolie(matt weiß)	transluzent mit Mattfolie(matt weiß)	transluzent mit Mattfolie(matt weiß)	transluzent mit Mattfolie(matt weiß)
<u>7. Naturstein</u>				
Naturstein Treppenhaus	Jura gelb	Jura hellgrau	Jura hellgrau	Jura hellgrau
Naturstein Fensterbänke	analog Treppenhaus	analog Treppenhaus	analog Treppenhaus	analog Treppenhaus
Verfugung Treppenhaus	Farbe passend zu Stein	Farbe passend zu Stein	Farbe passend zu Stein	Farbe passend zu Stein
Verfugung Fensterbänke dauerelastisch	weiß	dunkelgrau	dunkelgrau	weiß
<u>8. Bodenbelag Wohnen</u>				
Schlaf- und Kinderzimmer, Wohn- Esszimmer	Mosaikparkett Eiche natur, parallel verlegt	Mosaikparkett Eiche natur parallel verlegt	Mosaikparkett Eiche natur parallel verlegt	Mosaikparkett Eiche natur parallel verlegt
Küche, Bad, WC	Fliesen Feinsteinzeug Princess Ceramic Prestige 300, 30x30 dunkelgrau	Nordcream Typ Loft, N-LOF 731 33x33 hellgrau R10/B	Nordcream Typ Loft, N-LOF 731 33x33 hellgrau R10/B	Nordcream Typ Loft, N-LOF 732 33x33 beige R10/B
Flure	Fliesen, Feinsteinzeug Princess Ceramic Stella, 30x60 lichtgrau	Nordceram Typ Loft, N-LOF 731 33x33 hellgrau R10/B	Nordceram Typ Loft, N-LOF 731 33x33 hellgrau R10/B	Nordcream Typ Loft, N-LOF 732 33x33 beige R10/B
Barrierefreie Bäder	Fliesen Feinsteinzeug Princess Ceramic Prestige 300, 30x30 dunkelgrau	Nordceram Typ Loft , N-LOF 3110, Mosaik 5x5 hellgrau R10/B	Nordceram Typ Loft , N-LOF 3110, Mosaik 5x5 hellgrau R10/B	Nordceram Typ Loft , N-LOF 3120, Mosaik 5x5 beige R10/B
Dachterrassen	Betonwerkstein grau im Splittbett	Betonwerkstein grau in Splittbett	Betonwerkstein grau in Splittbett	Betonwerkstein grau in Splittbett
<u>9. Wandfliesen</u>				
<u>Wohnen</u>				
Bad, WC, Küche	Fliesen- Feinsteinzeug Princess Ceramic Prestige 400, hellgrau, 30x60 horizontale Verlegung	McTile Caldero, MT2040 001S, weiß glänzend, 20x40 horizontale Verlegung Alternativ: McTile Calder, MT 2020 101D , weiß glänzend 20x20	McTile Caldero, MT2040 001S, weiß glänzend, 20x40 horizontale Verlegung Alternativ: McTile Calder, MT 2020 101D , weiß glänzend 20x20	McTile Caldero, MT2040 001S, weiß glänzend, 20x40 horizontale Verlegung Alternativ: McTile Calder, MT 2020 101D , weiß glänzend 20x20



## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

<b>10. Innenanstrich</b>				
Dispersionsanstrich, wischfest	Wand- und Decke, weiß	Wand und Decke weiß	Wand und Decke weiß	Wand und Decke weiß
Treppenhaus (EG bis DG): Aufzugskörper	ALSECCO ACCS 1450 reinweiß	ALSECCO ACCS 1450 reinweiß	ALSECCO ACCS 1450 reinweiß	ALSECCO ACCS 1450 reinweiß
<b>11. Dachstuhl</b>				
Untersicht Schalung	Anstrich RAL 9010 reinweiß	Anstrich RAL 9010 reinweiß	Anstrich RAL 9010 reinweiß	Anstrich RAL 9010 reinweiß
Sparrenköpfe	Anstrich RAL 9010 reinweiß	Anstrich RAL 9010 reinweiß	Anstrich RAL 9010 reinweiß	Anstrich RAL 9010 reinweiß
<b>12. Dach</b>				
Hauptdach Blechdeckung	Verzinktes Stahlblech UGINOX mattgrau	Verzinktes Stahlblech UGINOX mattgrau	Verzinktes Stahlblech UGINOX mattgrau	Verzinktes Stahlblech UGINOX mattgrau

Das Farbkonzept, Stand 06.12.2013, sowie die Farbkonzepte 1 bis 3, Stand 19.02.2014, einschließlich Ansichten wurden dem Gremium zugestellt.

Das Planungsbüro Zeitler und Blaimberger, Frau Kistmacher, stellt das Farbkonzept in heutiger Sitzung vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Der Auftrag Fensterelemente in Kunststoff wurde mit Auftrag vom 25.02.2014 auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma Hilzinger GmbH & Co. KG, Neu-Ulm/Burlafingen mit einer Angebotssumme von 264.856,44 € brutto erteilt. Hierin enthalten sind Kosten in Höhe von 11406,15 € brutto für Sonderfarbe RAL 7012 basaltgrau enthalten. Eine vergleichbare Standardfarbe RAL 7015 schiefergrau ist erhältlich. In Abstimmung mit dem Architekturbüro Zeitler und Blaimberger wird aufgrund Aufpreis und Sonderfarbe der Verwendung der Farbe RAL 7015 schiefergrau zugestimmt.

511 7 Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Folgendem Farbkonzept für die vorgenannten Ziffern 1 bis 12 wird mit folgenden Anregungen und Hinweisen dem Grunde nach zugestimmt:

- Farbkonzept 3, Stand 19.02.2014
- Fensterfarbe außen RAL 7015 schiefergrau
- Glasfüllungen (in Bädern, WC's und bei bodentiefen Fenstern Brüstungen bis Kämpfer, in den Obergeschossen unterhalb des Kämpfers, ausgenommen Balkonfenster) in satiniert, nicht foliert

Az.: 621  
3.1

#### b) Festlegung der Zuständigkeiten für Bemusterungen

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2013, Nr. 924, mit welchem Ausstattungsstandards für den Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße festgelegt wurden sowie den Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, mit welchem dem vorgelegten Entwurf des planenden Architekturbüro Zeiler und Blaimberger, München, vom 13.05.2013 mit Kostenübersicht nach DIN 276 vom 29.05.2013 sowie der vorläufigen Kalkulation der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH vom 19.06.2013 mit einer Projektkostensumme von 11.036.737,00 € brutto KG 200 – 700 einschließlich GÜ-Zuschlag) abzüglich Einsparpotentiale zugestimmt wurde, wird hingewiesen. Die Verwaltung wurde beauftragt und ermächtigt, die weiteren erforderlichen Schritte zur Umsetzung und Realisierung des Entwurfs in die Wege zu leiten. Die Bezugsfertigkeit ist spätestens für das Frühjahr 2015 sicherzustellen.

Die Arbeiten zur Umsetzung und Realisierung der Zeilen 10 und 15 im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße wurden am 14.10.2013 durch die Firma Probat GmbH & Co. KG, Feldkirchen-München, aufgenommen.

Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 25.11.2013, Az.: 7.1.1-0724/13/V, erteilt.

Durch die Baugesellschaft München-Land BauService GmbH wurde mit Datum vom 20.03.2014 eine Aufstellung aller für die Fertigstellung hinsichtlich Farbe und Materialität erforderlichen Festlegungen überlassen und durch das Bauleitungsbüro Stilling hinsichtlich der zur Sicherstellung der Fertigstellungstermins erforderlichen Termine der Entscheidungen ergänzt.

Die Aufstellung der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH, Stand 20.03.2014, über erforderliche Entscheidungen hinsichtlich Materialitäten und Farbe (Bemusterungen) mit Endterminen der Entscheidungen wurde dem Gremium zugestellt.

Die Vorschläge BZB sind hinsichtlich der Tagesordnungspunkte a) Farbkonzept und c) Aufzug fortzuschreiben.

Grundsätzlich ist gemäß Geschäftsordnung für den Gemeinderat Unterföhring 2008 – 2014 (Inkrafttreten 09.05.2008); neuer Stand 01.03.2009 (GR-Beschluss vom 12.02.2009, Nr. 175), der Gemeinderat zuständig, soweit sie nicht ausdrücklich beschließenden Ausschüssen übertragen wurden.

Folgende Entscheidungen sind für den weiteren Bauablauf bereits erforderlich:

- Kunststofffenster: Konstruktion und Flügel
- Türzargen (Eingangstüren und Wohnungstüren)
- Eingangselement
- Fensterbleche
- Aufzugsanlage

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Kunststofffenster: Konstruktion und Flügel

Durch die Baugesellschaft München-Land BauService wird unter Hinweis auf die vorgelegte und genehmigte vorläufige Kalkulation gemäß Standard Baugesellschaft München-Land die Verwendung von Kunststofffenster vorgeschlagen. Zur Verwendung von RAL-Farb-Tönen wurden die Fenster als coextrudiert Fenster (durchgefärbt wegen möglichen Kratzern) gemäß vorläufigem Farbkonzept des planenden Architekturbüro Zeitler und Blaimberger in RAL 7012 basaltgrau ausgeschrieben und vergeben. Die Änderung (RAL 7015 schiefergrau) bedarf des Nachtrags und ergibt eine Minderung in Höhe von 9.585,00 € netto der Auftragssumme.

#### Eingangselement:

Die Hauseingangselemente wurden mit Empfehlungsbeschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 29.01.2013, Nr. 639, und Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2013, Nr. 924, in Aluminium beschlossen. Durch das planende Architekturbüro Zeitler und Blaimberger wird die Verwendung des RAL-Farbtönen der restlichen Fenster und Türen vorgeschlagen. Auf Tagesordnungspunkt a) in der heutigen Sitzung wird hingewiesen.

#### Türzargen:

Durch die Baugesellschaft München-Land BauService wird gemäß Standard Baugesellschaft München-Land die Verwendung von Stahlzargen vorgeschlagen. Alternativ ist die Verwendung von Umfassungszargen mit Schichtstoff mit diversen Oberflächengestaltungen (z.B. Holzoptik) möglich. Mehrkosten bei Verwendung von Umfassungszargen sind angezeigt.

#### Fensterbleche:

Durch die Baugesellschaft München-Land BauService wird gemäß Standard Baugesellschaft München-Land die Verwendung von Alu natur, farblos eloxiert vorgeschlagen. Alternativ ist die Verwendung von beschichteten Fensterblechen in Farbtönen möglich. Mehrkosten bei beschichteten Fensterblechen sind angezeigt.

#### Aufzug:

Auf den nachfolgenden Tagesordnungspunkt 9 c) in heutiger Sitzung wird hingewiesen.

512      7      Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:  
Die Zuständigkeiten für Bemusterungen werden wie folgt festgelegt:

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

Bemusterungsgegenstände	Entscheidungsträger		
	Gemeinde- rat	Bauaus- schuss	Gemeinde- verwaltung
Fassade		X	
Fenster		X	
Rollladen		X	
Briefkastenanlage		X	
Türen und Zaren		X	
Aufzugsanlage		X	
Schlosserarbeiten		X	
Naturstein		X	
Bodenbelag Wohnen		X	
Wandfiesen		X	
Innenanstrich		X	
Dachstuhl		X	
Dach		X	
Sanitäre Einrichtungen		X	
Heizungsanlage		X	
Elektro		X	

Die Aufstellung der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH, Stand 20.03.2014, über erforderliche Entscheidungen hinsichtlich Materialitäten und Farbe (Bemusterungen) mit Endterminen der Entscheidungen ist hinsichtlich Beschlüsse in heutiger Sitzung fortzuschreiben und mit der Verwaltung abzustimmen.

Az.: 621  
3.1

#### c) Bemusterung Aufzug

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.04.2011, Nr. 592, sowie des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 31.01.2012, Nr. G264, in Erinnerung.

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2013, Nr. 924, mit welchem Ausstattungsstandards für den Geschosswohnungsbau im Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße festgelegt wurden sowie den Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, mit welchem dem vorgelegten Entwurf des planenden Architekturbüro Zeitler und Blaimberger, München, vom 13.05.2013 mit Kostenübersicht nach DIN 276 vom 29.05.2013 sowie der vorläufigen Kalkulation der Baugesellschaft München-Land BauService GmbH vom 19.06.2013 mit einer Projektkostensumme von 11.036.737,00 € brutto KG 200 – 700 einschließlich GÜ-Zuschlag) abzüglich Einsparpotentiale zugestimmt wurde, wird hingewiesen. Die Verwaltung wurde beauftragt und ermächtigt, die weiteren erforderlichen Schritte zur Umsetzung und Realisierung des Entwurfs in die Wege zu leiten. Die Bezugsfertigkeit ist spätestens für das Frühjahr 2015 sicherzustellen.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

Folgende Festlegungen wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.06.2013, Nr. 993, hinsichtlich Aufzug bereits getroffen:

- Ausführung als maschinenraumlose Seilaufzüge
- Ausführung der Aufzugsanlage ohne reduzierte Unterfahrts- bzw. Überfahrthöhe, außer wenn baulich erforderlich. Die Aufzugsunterfahrt musste aufgrund Grundwasserverhältnisse reduziert werden.
- Aufzugskabine behindertengerecht nach DIN EN 81-70
- Aufzugsanlage ausgelegt auf 8 Personen, max. 630 kg Traglast
- Kabinenauskleidung in Edelstahl
- Kabinenboden ohne bauseitigen Bodenbelag, da Auflast befürchtet.

Seitens des planenden Ingenieurbüro Pfeuffer, Herrn, Dietrich, wurde erklärt, dass die Verwendung eines Natursteinbelags in der Aufzugskabine in der Standardausführung als Lastreserve berücksichtigt ist. Aus optischen und Unterhaltsgründen (Reinigung) wird die Verwendung von Naturstein als Kabinenboden empfohlen.

Durch das planende Ingenieurbüro Pfeuffer, München, Herrn Dietrich, wurde mit Schreiben vom 19.02.2014 die Bemusterung der Aufzugsanlage des Herstellers OSMA Aufzüge zur Entscheidung überlassen. Eine Freigabe zur Bestellung der Aufzugsanlage ist erforderlich.

Die Bemusterung der Firma OSMA Aufzüge hat folgenden Inhalt:

Lage	Material
Schachttüren	Edelstahl, Struktur Leinen
Mauerumfassungszarge	Edelstahl, Struktur Leinen
Kabinenwände	Edelstahl, Struktur Leinen
Kabinenrückwand	Edelstahl, Struktur Leinen
Kabinentür	wie Schachttür
Kabinendecke	Edelstahl geschliffen, Korn 240
Beleuchtung	LED-Spots, quadratisch
Kabinenboden	bauseits, Absenkung 30 mm inkl. Kleber
Handlauf	2-seitig an Seitenwände, Edelstahl, rund 38 mm
Spiegel	Rückwand, ganze Höhe
Kabinentableau	Pult-Tableau, geschliffen Korn 240
Taster außen	Quadrat 58 x 58
Taster Schrift	taktil
DIN EN 81-70 (barrierefrei)	Großflächentaster 58 mm taktile Beschriftung auf Tastern Pulttableau Grüner-Ring bei EG-Taster Spiegel auf Rückwand Handlauf auf zwei Seitenwänden

Die Edelstahlmuster, Ansichten sowie das Prospekt der Firma OSMA zu den Vorschlägen werden dem Gremium in heutiger Sitzung erläutert.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

513 7 Beschluss: 7:0

Der Ausführung des Aufzugs wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

Lage	Material
Schachttüren	Edelstahl, Struktur Leinen
Mauerumfassungszarge	Edelstahl, Struktur Leinen
Kabinenwände	Edelstahl, Struktur Leinen
Kabinenrückwand	Edelstahl, Struktur Leinen
Kabinentür	wie Schachttür
Kabinendecke	Edelstahl geschliffen, Korn 240
Beleuchtung	LED-Spots, quadratisch
Kabinenboden	bauseits, Absenkung 30 mm inkl. Kleber
Handlauf	2-seitig an Seitenwände, Edelstahl, rund 38 mm
Spiegel	Rückwand, ganze Höhe
Kabinentableau	Pult-Tableau, geschliffen Korn 240
Taster außen	Quadrat 58 x 58
Taster Schrift	taktil
DIN EN 81-70n (barrierefrei)	Großflächentaster 58 mm taktile Beschriftung auf Tastern Pulttableau Grüner-Ring bei EG-Taster Spiegel auf Rückwand Handlauf auf zwei Seitenwänden

Az.: 621  
3.1

#### **Schülerweiterung Grundschule Unterföhring:**

##### **a) Überlegung zur Gestaltung der Außenanlagen**

(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

##### **b) Sachstand und weiteres Vorgehen (Sichtbeton)**

##### **c) Bemusterung zur Festlegung der Farb- bzw. Ausführungsvarianten**

##### **Küchenbelag, Bodenbeschichtung und Flurtüren UG**

Der Bürgermeister bringt die Beschlüsse des Gemeinderates seit 14.10.2010, Nr. 512, und des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses seit 28.09.2010, Nr. 302, in Erinnerung.

514 7 a) Überlegungen zur Gestaltung der Außenanlagen  
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.06.2012, Nr. 535, in Erinnerung, mit welchem der vorgelegten Entwurfsplanung mit u. a. den Anregungen zugestimmt wurde, eine Kletterwand (innen oder außen) sowie die Standorte des Geräteschuppen und der Sprunggrube in der weiteren Planung zu prüfen und zu berücksichtigen. Die Kletterwand wurde in der weiteren Planung dahingehend be-

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

rücksichtigt, diese unmittelbar hinter der Sprunggrube zu errichten, um diese gleichzeitig als vorgeschriebenen Fallschutz zu verwenden. Durch die Länge der Sprunggrube ist eine Kollision mit der dahinter befindlichen Kletterwand nicht zu erwarten.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.07.2012, Nr. 803, wurde die vorgelegten Entwurfsplanung mit zugehöriger Kostenberechnung zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren erforderlichen Schritte zur Umsetzung und Realisierung des Entwurfs in die Wege zu leiten.

Durch den aktuellen Neubau, die erforderlichen Zufahrten für Anlieferung und Feuerwehr, den Musikkeller mit zugehörigen Lüftungsauslässen zwischen Schule 1. Erweiterungsbau und Hort sowie die für den Schulsport erforderlichen Schulsportanlagen im Außenbereich, liegen erhebliche Einschränkungen in den zu überplanenden Flächen vor. Weiter wird die Fläche östlich der Tartanrundbahn zur Schulstraße hin durch die vorhandene Spieleanlage „Labyrinth“ zergliedert. Die Spieleanlage wurde im Jahre 2008 zu einem Preis von 37.371,95 € brutto errichtet. Die letztmalige Prüfung durch die DEKRA Automobil GmbH fand am 07.11.2013 mit Beanstandungen ohne akute Unfallgefahr statt. Die Behebung hat bei den nächsten geplanten Instandsetzungsarbeiten zu erfolgen. Nach Rücksprache mit dem Hersteller sind die einzelnen Bauteile der Spieleanlage vor Ort bei Errichtung eingepasst, weshalb von einem Versetzen der Anlage abgeraten wird. Durch die Schulleitung wurde ebenfalls mitgeteilt, dass diese Spieleanlage durch die Kinder sehr angenommen wird und nach deren Auffassung erhalten bleiben soll.

Zur Abgrenzung der Spielflächen der Kinder und zur Vermeidung eines unbefugten Zutritts sollen in Verlängerung der Westkannte des Neubaus Toranlagen in Richtung Norden und Süden errichtet werden. Hierdurch ergibt sich eine bauliche Trennung zwischen öffentlichem und schulischem Bereich.

Wegen der sehr eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit aufgrund Bodenaufbaus der ehemaligen Rasenfläche zwischen Schule 1. Erweiterung und Hort an der Schulstraße wurde diese zur durchgehenden Nutzung während der Bauzeit mittels Schottertragschicht befestigt. Im Abstimmungsgespräch mit der Schulleitung, Frau Hillen, am 18.03.2014, wurde für diesen Bereich wieder Rasenfläche in den Außenanlagen gewünscht. Zusätzlich wurde angemerkt, dass diese Fläche aufgrund der Lage als ebene Fläche für die Bewirtung am Schulfest erforderlich ist. Weiter wurde die Situierung der Fahrrad- und Kickrollerüberdachung diskutiert, nachdem hier ebenfalls eine nicht unerhebliche Freifläche belegt wird.

Für die Gestaltung der Außenanlagen werden durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel die Außenanlagen in zwei Varianten mit folgenden einheitlichen Ansätzen wie folgt vorgeschlagen:

- Errichtung einer Rasenfläche im Norden des Grundstücks zwischen aktuellem Neubau und Ansaugbauwerk an Stelle der bisher geplanten Tartankleinfläche (Allwetterplatz)

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

- Fahrradüberdachung entlang der Schulstraße zwischen 1. Erweiterungsbau und Hort
- wellige Tartanfläche mit Sitzrondellen und Beschattungsmöglichkeiten als Freiluftklassenzimmer und Sandkasten an der Schulstraße zwischen der Spieleanlage Labyrinth, und den künftigen Kickroller- und Fahrradabstellflächen
- Allwetterischtennisplatte zwischen Hort und Sportanlage
- innerhalb der Einzäunung, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, Gabionenwände als Ersatz für die vorhandenen Sichtschutzwände

Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich wie folgt:

Variante 1:

- Einheitlicher Pflasterbelag in allen Nutzungsbereichen. Einzelne Sitzmöbel als beleuchtete Würfel aus Metallgewebe in verschiedenen Größen innerhalb des Vorplatzes zur Münchner Straße hin. In Anlehnung der Würfel soll die Bushaltestelle weiter geplant werden. Der Vorplatz soll die angrenzende Grundschule erkennen lassen.

Variante 2:

- Optische Trennung der verschiedenen , baulich getrennten Bereiche Schule und Öffentlich durch unterschiedliche Pflasterbeläge. Hierbei wird vor allem die Vorplatzsituation der Schulerweiterung an der Münchner Straße deutlich.  
Seitens des planenden Architekturbüros Bayer & Strobel wird hier ein Pflasterbelag als Großformatpflaster ca. 100 x 80 cm analog dem Bürgerhausvorplatz vorgeschlagen.

Es gilt grundsätzlich festzulegen, die Freifläche westlich des aktuellen Neubaus zur Münchner Straße hin als Grundschule oder als öffentlichen Platz analog Bürgerhaus zu definieren. Der Zugang zur Grundschule erfolgt über die Schulstraße.

Den Fraktionsvorsitzenden wurden mit Schreiben vom 14.03.2014 gemäß Vorgaben des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.02.2014, Nr. 490, Übersichtpläne (DIN A0) sowie Detailangaben zu den Varianten 1 und 2 zugestellt.

Aus der Mitte des Gremiums wurden noch folgende Prüfaufträge vorgebracht:

- Bäume Hochstamm (Schwarzbirken) an der Zufahrt Bahnhofstraße an Grundstücksgrenze nicht zulässig  
(Abstandsfläche zur Nachbargrenze)
- Optimierung des Sicht- und Geruchsverschluss am Müllhäuschen
- Grünflächenanteil bei den Außenanlagen zu gering
- Anpflanzungen (Bäume) an der Münchner Straße, Sichtbeziehung zum Gebäude überprüfen
- Grünanteil in den öffentlichen Pflasterflächen an der Münchner Straße zu gering



## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Auch die erneut vorgelegte Außenanlagenplanung des Architekturbüro Bayer & Strobel Variante 1 und Variante 2 vom 11.02.2014 mit ergänzenden Unterlagen in der heutigen Sitzung, wird als unzureichend bewertet. Das planende Architekturbüro Bayer & Strobel wird noch einmal aufgefordert, eine qualifizierte Planung, die eine Entscheidungsfindung des Gremiums ermöglicht, vorzulegen.

Aufgrund der nunmehr eingetretenen zeitkritischen Situation für die Außenanlagen (Nutzungsaufnahme ist im Herbst 2014 zwingend zu gewährleisten) sind die überarbeiteten Planungen durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel dem Gemeinderat in der Aprilsitzung vorzulegen und zu erläutern.

Eine Beschlussfassung kann in der heutigen Sitzung, aufgrund fehlender Entwicklung der vorgelegten Planunterlagen (Freiflächengestaltung bzw. Grünflächen) nicht erfolgen.

Az.: 621  
3.1

#### b) Sachstand und weiteres Vorgehen (Sichtbeton)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2012, Nr. 878, wurde der Verwendung der Sichtbetonmatrize 2/25 Eder der Firma RECKLI in den Bereichen Mensa und Flure zu den Sporthallen 1. und 2. OG zugestimmt. Mit Ausnahme der Sichtbetonmatrize in den Fluren zu den Umkleiden der Sporthallen im 1. und 2. OG sowie der Speisenausgabe im Bereich der Mensa sind alle weiteren Wandflächen zu verspachteln/verputzen bzw. zu fliesen. Zu gegebener Zeit ist ein Farbkonzept für die noch festzulegenden Wandflächen in Abstimmung mit der Schulleitung dem Gremium vorzustellen. Aus konstruktiven Gründen und den vertraglichen Regelungen mit der zu diesem Zeitpunkt bereits beauftragten Firma Berger Bau GmbH, Passau, sollten die Wände in Sichtbetonqualität SB 3 errichtet werden.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 17.12.2013, Nr. G429, wurde ein Sachstandsbericht zum Gutachten des Bausachverständigen Joachim Schulz, Berlin, abgegeben. Nach Zusammenfassung des Gutachtens erfüllt der Sichtbeton nicht die Beschaffenheitsvereinbarung und stellt somit einen Mangel dar. Die Flächen wurden geschätzt auf 1/3 erfüllt, 2/3 nicht erfüllt. Die Ingenieurgesellschaft Schulz, Berlin, wurde beauftragt, das erforderliche Sanierungskonzept einschließlich anfallender Kosten zu erstellen. Das Büro Ingenieurgesellschaft Schulz, Berlin, erstellt in Zusammenarbeit mit der Firma Betonretusche UG, Freising, ein verbindliches Sanierungskonzept mit Kosten.

Am 27.02.2014 fand auf Antrag der Firma Berger Bau GmbH unter Teilnahme des Sachverständigen Joachim Schulz, Passau, die formale Abnahme nach VOB statt. Aufgrund nicht unerheblicher Mängel an allen Oberflächen (außen und innen) wurde die Abnahme verweigert und eine gutachterliche Stellung-

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

nahme durch den Sachverständigen Joachim Schulz mit Benennung der Sanierungs- und Minderungskosten erstellt.

Das Gutachten des Sachverständigen Joachim Schulz vom 14.03.2014 beinhaltet u.a. folgende Zusammenfassung:

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

- 6.1 *Der Sichtbeton erfüllt nicht die „Beschaffenheitsvereinbarung“ und stellt ein Mangel dar, insbesondere*
- 6.1.1 *Komplette Fassade weist auf:*
- vertikale Schlieren (Ursache: absäuern)
  - starke Farbabweichungen vom Farbkonzept
- 6.1.2 *Sämtliche Klassenzimmer weisen auf:*
- „Welligkeit“ an Decken und Wänden (Schalungsfehler)
  - Deutliche „Schleifspuren“ an Decken, sodass der Sichtbetoncharakter verloren gegangen ist.
  - „Undichte“ Schalungsanker („Ausbluten“)
- 6.1.3 *Eingangsflur:*
- „Welligkeit“ an Decken und Wänden (Schalungsfehler)
  - „Undichte“ Schalungsanker („Ausbluten“)
- 6.1.4 *Sporthalle:*
- Sichtbetonflächen wurden komplett verspachtelt, sodass der Sichtbetoncharakter verloren gegangen ist*
- Aufgrund der Vielzahl von Abweichungen zur Beschaffenheitsvereinbarung wird empfohlen, die Bauabnahme nicht zu bestätigen.***
- 6.2 *Bevor – kurzfristig - mit der Mangelbeseitigung begonnen wird, ist dem AG ein Sanierungskonzept zur Genehmigung vorzulegen.*
- 6.3 *Der Architekt wollte mit seiner Sichtbeton-Planung bewusst keinen einheitlichen (Farbton) „Grauton“, sondern einen unterteilten Vier-Farbton. Diese klaren „Farbunterschiede“/Farbsprünge sind vor Ort nicht erkennbar.*

Die Sanierungskosten (durch Firma Berger Bau GmbH zu tragen) belaufen sich gemäß Kostenschätzung vom 14.03.2014 auf 152.825,75 € brutto zuzüglich Kosten für Planung und Bauleitung für das Instandsetzungskonzept.

Weiter war u.a. Sichtbetonklasse SB3 vereinbart, d. h. selbst bei umfangreicher sichtbarer Betonkosmetik liegt nicht mehr SB3, sondern max. SB1 vor. Daraus ist ein noch festzusetzender Minderungsfaktor zu berechnen.

Durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel wurde in der vergangenen Woche ein Musterklassenzimmer in Teilen vorbereitet. Dieses wurde mit der Schulleitung Frau Hillen bei einem gemeinsamen Ortstermin am 18.03.2014 besichtigt. Frau Hillen lehnt den Sichtbeton an den Klassen-

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

zimmerwänden Vorder- und Rückwand nach wie vor ab. In den restlichen Bereichen (Treppenhäuser, Flure, Sporthallen) wird der Sichtbeton seitens der Schulleitung, Frau Hillen, akzeptiert.

Am 18.03.2014 fand auf Grundlage des Gutachten des Sachverständigen Joachim Schulz, vom 14.03.2014, ein gemeinsamer Termin aller Beteiligten (Firma Berger Bau, Architekturbüro Bayer & Strobel, Sachverständiger Joachim Schulz, Sachverständiger Reichle – Berger Bau, Gemeindeverwaltung) im Rathaus der Gemeinde Unterföhring statt, wobei die Feststellung des Gutachtens sowie die Diskrepanz der Ausführung zur geschuldeten Leistung näher erörtert wurde. Den Feststellungen aus dem Gutachten des Sachverständigen Joachim Schulz wurde seitens der ausführenden Firma Berger Bau sowie deren Sachverständigen nicht widersprochen. Durch die Firma Berger Bau GmbH werden durch Betonkosmetik Musterflächen zum Erreichen der vertraglich geschuldeten Leistung angelegt und das weitere Vorgehen an Hand dieser Musterflächen entschieden. Das Besprechungsprotokoll des Architekturbüros Bayer & Strobel vom 18.03.2014 wird inhaltlich bekanntgegeben.

Vor der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014 fand um 18:00 Uhr eine gemeinsame Ortseinsicht des Gremiums im Musterklassenzimmer statt. Weitere Musterflächen zu den restlichen Bereichen für das Erreichen der durch die Firma Berger Bau GmbH vertraglich geschuldeten Leistung werden angelegt und dem Gremium vorgestellt. Durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wird aktuell gebeten, aufgrund des mittlerweile erreichten Ausbauzustandes die Entscheidung des Gemeinderates vom 13.12.2012, Nr. 878, zu überdenken. Es ist darüber zu befinden, ob in Folge des Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2012, Nr. 878, alle weiteren Wandflächen (Flure Klassentrakt OG 1 und OG 2, Treppenhäuser, Sporthallen, Klassenzimmer) mit Ausnahme der Sichtbetonmatrize in den Fluren zu den Umkleiden der Schulsporthallen im 1. und 2. OG sowie der Speisenausgabe im Bereich der Mensa zu verspachteln/verputzen bzw. zu fliesen sind.

Die angezeigten Mängel der Fassade (Abplatzungen, Verfärbungen) können in Abhängigkeit der Witterung und der Errichtung der Außenanlagen erst zu einem späteren Zeitpunkt behoben werden. Hierüber wird das Gremium in gesonderter Sitzung unterrichtet.

515      7      Beschluss: 7:0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

- Die Sichtbetonwände (Flure Klassentrakt 1. und 2. OG, Treppenhäuser, Sporthallen) können nach erfolgreicher Betonkosmetik durch die Firma Berger Bau grundsätzlich als solche belassen werden. Hierfür sind die durch den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss am 25.03.2014 besichtigten Musterflächen Decke 1. OG, Klassenzimmer süd-west, Decken-Nordteil, die Kassettendecke und Wände

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

im Bereich des Flures Klassentrakt 1. OG, südlich der Garderobe, nördlich der Brücke, als Qualitätsmerkmal maßgebend.  
Zusätzliche Kosten werden nicht übernommen.

- Der Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2012, Nr. 878, wird in vorgenannten Punkten geändert.
- Eine spätere Nachbearbeitung (verputzen/verspachteln mit Farbgestaltung) der Sichtbetonwände in den Fluren Klassentrakt 1. und 2. OG, den Treppenhäusern sowie der Sporthallen kann nach erfolgter Nutzungserkenntnissen (Referenzzeitraum ein bis zwei Jahre) umgesetzt werden.

Az.: 621

3.1

#### c) Bemusterung zur Festlegung der Farb- bzw. Ausführungsvarianten Küchenbelag, Bodenbeschichtung und Flurtüren UG

##### Küchenbelag (Bodenflächen):

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 23.07.2013, Nr. 694, in Erinnerung, mit welchem der Ausführung des Küchenbelags mittels PU-Beschichtung sowie den dadurch entstehenden Mehrkosten in Höhe von 20.000,00 € brutto zugestimmt wurde.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.02.2014, Nr. 488, wurde der Empfehlung des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel zur Ausführung des Küchenbelags in Farbe Lichtgrau, (dezent) grün gesprenkelt, zugestimmt. Die entstehenden Mehrkosten sind innerhalb der Zuständigkeit des planenden Architekturbüros zu kompensieren.

Durch die beauftragte Firma Ercan Bautenschutz GmbH wurde als alternative technische Ausführung die Ausführung in PU-Beton an Stelle PU-Beschichtung vorgeschlagen. Die technische Änderung wird damit begründet, dass PU-Beton eine höhere Hitzebeständigkeit aufweist. PU-Beton ist nur in vier Grundfarben produzierbar. Die Muster PU-Beton werden dem Gremium vorgelegt.

Nach technischer Prüfung durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel und das Fachplanungsbüro Helfer.Plan wird die Ausführung in PU-Beton für nicht erforderlich erachtet. Es soll an der bisherigen Planung in PU-Beschichtung gemäß Beschluss festgehalten werden.

##### Bodenbeschichtung und Flurtüren UG:

Der Bürgermeister bringt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 17.12.2013, Nr. G428, in Erinnerung, mit welchem dem Vergabevorschlag des planenden Architekturbüros Bayer & Strobel, Kaiserslautern, vom 17.12.2013, zur Vergabe der Arbeiten für das Gewerk

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Gießharzbeschichtung auf das wirtschaftlichste Angebot der Firma ERCAN Bautenschutz GmbH, Auenwald, gemäß Angebot vom 21.11.2013, zu einer Angebotssumme von 27.724,23 € brutto, zugestimmt wurde.

Die Gießharzbeschichtung als Epoxidharzbeschichtung mit Mattsiegel wird auf einer Fläche von ca. 400 qm im gesamten Untergeschoss, ohne Teil Nord (Lüftungszentrale) sowie ohne Nassräume, ausgeführt. Der Raum Netzersatzanlage für Sicherheitsbeleuchtung innerhalb der Lüftungszentrale wurde aufgrund Baufortschritt in schwarz beschichtet. Aufgrund des Baufortschritts mussten zur Vermeidung eines Verzugs die Technikräume im Untergeschoss für den weiteren Ausbau beschichtet werden. Hierbei wurden diese als untergeordnete Räume in RAL 7032 Kieselgrau mattsiegel ausgeführt.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.02.2014, Nr. 487, wurde der Empfehlung des Architekturbüros Bayer & Strobel zur Ausführung der Gießharzbeschichtung in

- gelb
- taubenblau
- pastelltürkis
- feuerrot RAL 3000

nicht zugestimmt.

Seitens des Gremiums werden folgende Farben in die weiteren Überlegungen einbezogen:

- RAL 1001 Beige
- RAL 1002 Sandgelb
- RAL 1028 Melonengelb
- RAL 6034 Pastelltürkis

Die vorgenannten Farbvarianten sind durch geeignete Musterflächen dem Gremium erneut vorzulegen.

Die Muster wurden mit Mail vom 26.02.2014 bei der ausführenden Firma angefordert. Nicht alle die durch das Gremium ausgewählten Farbtöne sind als Gießharzbeschichtung lieferbar. Die lieferbaren Farben gemäß Auswahl des Gremiums werden als Musterplatten dem Gremium vorgelegt.

Durch das planende Architekturbüro Bayer & Strobel, Kaiserslautern, wird die Farbe RAL 6034 Pastelltürkis favorisiert.

Die Flurtüren im Untergeschoss, Ostseite, (Lagerräume, Hausmeisterwerkstatt und Reinigungspersonal) sollen außerhalb der Sichtbetonflächen in der Farbe der Gießharzbeschichtung ausgeführt werden.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, den Höhenversprung des Küchenbodenbelags in die Kühlzellen durch das planende Büro prüfen zu lassen. Auf Schwellenfreiheit ist zu achten.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

516      7      Beschluss: 7:0

An dem bisherigen Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.02.2014, Nr. 488, zur Ausführung des Küchenbelages in PU-Beschichtung, gemäß in heutiger Sitzung vorgelegter Musterplatte, wird festgehalten.

Die technischen Anmerkungen hinsichtlich der unterschiedlichen Hitzebeständigkeit von PU-Beschichtung und PU-Beton wird zur Kenntnis genommen.

Der Empfehlung des planenden Architekturbüro Bayer & Strobel zur Ausführung der Gießharzbeschichtung in den sieben Räumen zzgl. Flur sowie der sechs Türen (Türblatt und Zarge), UG, Flur Ostseite, in RAL 6034 Pastelltürkis wird zugestimmt.

Az.: 621  
3.1

### Bekanntgaben und Anfragen

- Gemeindeeigenes Objekt an der Münchner Straße:  
Vermietung der ehemaligen Metzgerei einschließlich Imbiss und  
Errichtung einer Werbeanlage

Der Erste Bürgermeister gibt den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 26.09.2013, Nr. G406, bekannt.

Wie bereits in der Bekanntgabe zur Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 25.02.2014 durch die Verwaltung mitgeteilt, werden die von der Gemeinde Unterföhring veranlassten Umbaumaßnahmen bis zum Ende der 10. KW 2014 (bis 07.03.2014) abgeschlossen sein. Durch den von Herrn Schäfert beauftragten Ladenbauer haben wir die Mitteilung erhalten, dass voraussichtlich das von Herrn Schäfert beauftragte Thekenmodell in der 14. KW 2014 (bis 04.04.2013) geliefert werden kann.

Wie Herr Schäfert am 11.02.2014 schriftlich mitgeteilt hat, hat er persönlich die erheblichen Verzögerungen zu vertreten. Aufgrund der hohen Investitionskosten konnte Herr Schäfert erst nach gesicherter Finanzierung durch seine Hausbank die Bestellung der Ladentheke bestätigen.

Wie heute Herr Schäfert persönlich mitgeteilt hat, findet am 17.04.2014 die Ladeneröffnung statt. Derzeit werden bereits durch Herrn Schäfert erste Gegenstände seines bisherigen Ladens in der Klenzestraße in der Metzgerei im Gockl eingelagert. Ferner teilte Herr Schäfert mit, dass in den nächsten Tagen ein großer Bericht in einer der Tageszeitungen (tz) erscheinen wird.

## 61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 25.03.2014

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Ferner möchte Herr Schäfert seine bisherige Werbeanlage aus der Klenzestraße an die neue Metzgerei in Unterföhring anbringen. Die Aufschrift „Metzgerei – Partymetzger – Imbiss soll an der Nordseite Ecke Kirchenstraße angebracht werden. Südlich Richtung München bleibt das Bestandsschild „Metzgerei bestehen. Entlang der Münchner Straße soll eine Werbeaufschrift mit „Brauereiwerbung“ analog Klenzestraße installiert werden. Sofern Anträge (z.B. beim Straßenbauamt Freising) erforderlich sind, werden diese entsprechend gestellt. Das Gremium nahm hiervon zustimmende Kenntnis und erhob keine Einwände dagegen.

- Der Bürgermeister gibt bekannt, dass in der Zeit von 24.03.2014 bis 09.04.2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung zur „Unterföhringer Ortsmitte“ stattfindet. In diesem Zeitraum kann im Foyer des Rathauses hierzu eine Ausstellung besichtigt werden. Zusätzlich findet am 03.04.2014 noch eine Informationsveranstaltung statt.
- Weiter gibt der Bürgermeister bekannt, dass der Interims-Parkplatz an der Dieselstraße / Beta-Straße ab dem 01.04.2014 benutzt werden kann.
- Herr Kapfenberger teilt dem Gremium mit, dass bei der Gemeindeverwaltung ein Schreiben an das Landratsamt München bzgl. der Baumfällaktion an der Isar im Bereich des Poschinger Weihers eingegangen sei. Sobald die Stellungnahme des Landratsamts München vorliegt, wird das Ergebnis vorgelegt.
- Frau Schödl erkundigt sich beim Vorsitzenden, dass ein Carport (Überdachung) am Firkenweg errichtet wurde. Der Vorsitzende teilt mit, dass dies baurechtlich zur Prüfung vorliegt.
- Herr Gemeinderat Kemmelmeyer teilt mit, dass im Objekt St.-Valentin-Hof in den Wohnungen Risse (Längsrisse etc.) vorliegen. Herr Bürgermeister Schwarz teilt mit, dass dies im Zuständigkeitsbereich der Baugesellschaft München-Land sei und diese Information so weitergeleitet wird.

---

Franz Schwarz  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Schriftführer

**61. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am  
25.03.2014**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

**Vortrag - Beschluss**

---