

70. Sitzung des Gemeinderates - öffentlich -

Sitzungstag:

Donnerstag, 14.11.2019

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Gemeinderates		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Schriftführer Felix Kinzinger		
Gremiumsmitglieder: Johann Zehetmair Manfred Axenbeck Josef Ebert Dr. Günther Ernstberger Gisela Fischer Sabine Fister Udo Guist Lorenz Ilmberger Albert Kirnberger Franz Klietsch Johannes Mecke Gertrud Mörike Günter Peischl Manuel Prieler Marianne Rader Philipp Schwarz Jutta Schödl Gerda Settele Simone Spratter Thomas Weingärtner Irmgard Zankl		
	Betina Mäusel Andreas Post Franz Solfrank	

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

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.

Entschuldigt fehlen heute die Gemeinderatsmitglieder Herr Post, Frau Mäusel und Herr Solfrank.

Vor Einstieg in die Sitzung gratuliert der Vorsitzende dem Gemeinderat Herrn Schwarz nachträglich zu seinem Geburtstag.

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

952 22 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 22:0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2019, die den Gemeinderatsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024
Hauptamt

953 22 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Gemeinderates gefassten Beschlüssen wurde kein Beschluss in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, weil die Gründe der Geheimhaltung noch bestehen.

AZ 024
Hauptamt

Personalangelegenheiten:

AZ 03
Personalamt

954 22 **Personalangelegenheiten:**
Antrag der PWU-Fraktion - Gewährung einer Großraumzulage München

Der Vorsitzende bringt den Antrag der PWU-Fraktion vom 19.07.2019 sowie den dazugehörigen Gemeinderatsbeschluss vom 12.09.2019, Nr. 931, in Erinnerung. Darin wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten zur

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Zahlung einer Großraumzulage München für die Beschäftigten der Gemeinde Unterföhring zu prüfen und ein entsprechendes Umsetzungskonzept zu erarbeiten. Das Ergebnis ist dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Verwaltung hat die Möglichkeiten geprüft und kommt zu folgendem Ergebnis:

Großraumzulage München für Beschäftigte und Auszubildende:

Die Zahlung des Entgelts der Tarifbeschäftigten richtet sich nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD) und den dazugehörigen Ergänzungen, für Auszubildende gilt der Tarifvertrag für Auszubildende im öffentlichen Dienst (TVAöD).

Dieser zwischen den Arbeitsgebern (u.a. der Kommunale Arbeitgeberverband Bayern e.V., KAV) und den Arbeitnehmervertretern (Gewerkschaft) ausgehandelte Vertrag ermöglicht den Arbeitgebern, zusätzliche Leistungen an die Arbeitnehmer zu gewähren.

Ob und in welcher Form ergänzende Leistungen gewährt werden dürfen legt der KAV Bayern für alle von ihm vertretenen Kommunen fest.

Der Hauptausschuss des KAV Bayern hat im Juli 2019 folgende Beschlüsse gefasst:

„I. Der Hauptausschuss stimmt der Aufnahme von Verhandlungen für einen örtlichen Tarifvertrag zur Erhöhung der Münchenezulage entsprechend dem Antrag der Stadt München vom 27.06.2019 und dem Abschluss eines entsprechenden örtlichen Tarifvertrags zu, soweit sich dieser an den Rahmen des Stadtratsbeschlusses vom 26.06.2019 hält.

II. Für den Fall des Abschlusses eines Tarifvertrages zur Erhöhung der Münchenezulage, ermächtigt der Hauptausschuss die Mitglieder des KAV Bayern mit Sitz im Ballungsraum München, nach deren Ermessen eine Zulage bis zur Höhe der Münchenezulage entsprechend den Voraussetzungen dieses noch abzuschließenden Tarifvertrags zu zahlen. Die Zahlung kann erfolgen, wenn der Sitz des Arbeitgebers innerhalb der Gebietskulisse liegt, die sich aus der Anlage 4 (vgl. Anlage 2 zu diesem Rundschreiben) zu diesem Vorbericht ergibt.

*III. Den von der bisherigen Ermächtigung zur übertariflichen Zahlung des Sonderzuschlags (sog. Ballungsraumzulage nach TV-EL gem. Hauptausschussbeschluss vom 25.11.1999) erfassten Mitgliedern wird die Genehmigung erteilt, entsprechend der für den Bereich des Freistaats Bayern jeweils tarifvertraglich geltenden Regelungen weiterhin den Sonderzuschlag **alternativ** zur Zulage nach Ziffer II. zu gewähren. Die Zahlung beider Zulagen ist ausgeschlossen.“*

Dieser Beschluss eröffnet vielen Kommunen im Großraum München die Möglichkeit, seinen Beschäftigten eine Zulage entsprechend der tariflichen Vereinbarung der Stadt München zu zahlen.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Gleichzeitig ist dann jedoch die Zahlung der bisher gewährten Ballungsraumzulage einzustellen, da beide Zulagen gleichzeitig nicht bezahlt werden dürfen. Der Beschluss des Gemeinderates zur Weitergewährung der Ballungsraumzulage vom 13.10.2016, Nr. G474, wäre aufzuheben.

Vergleich Ballungsraumzulage – Großraumzulage München:

	Ballungsraumzulage Betrag (Stand 11/2019)	Großraumzulage Betrag (ab 01.01.2020)
Niedrigere Entgeltgruppen	126,62,€	270,00 €
Höhere Entgeltgruppen (Grenzbetrag derzeit 3.674,13 €)	0,00 €	135,00 €
Kinderzuschlag niedrigere Entgeltgruppen	33,77 €	50,00 €
Kinderzuschlag höhere Entgeltgruppen (Grenzbetrag derzeit 5.116,45 €)	0,00 €	25,00 €
Auszubildende	63,30 €	140,00 €

Die Gewerkschaft ver.di hat mit Tariffinformation Nr. 6 vom 11.10.2019 bekannt gegeben, dass der Tarifvertrag zur Großraumzulage mit der Stadt München abgeschlossen wurde.

In seiner Sitzung am 23.10.2019 hat auch der Stadtrat München der Zahlung der Großraumzulage München mit den o. g. Beträgen einstimmig zugestimmt.

Bei der Gemeinde Unterföhring sind aktuell (Stand: 01.10.2019) 177 Tarifbeschäftigte in den Entgeltgruppen 1 bis 13 tätig. Davon sind 50 Personen geringfügig beschäftigt, 43 Personen arbeiten in Teilzeit (zwischen 15 und 35 Wochenstunden) und 87 Personen sind in Vollzeit tätig. Zusätzlich sind bei der Gemeinde aktuell drei Auszubildende beschäftigt. Bei einer Gewährung der Großraumzulage München ab 01.01.2020 ist mit einem jährlichen Betrag in Höhe von ca. 360.000,00 € zu rechnen.

Großraumzulage München für Beamte:

Die Besoldung der bayerischen Beamten ist gesetzlich geregelt und sieht in den entsprechenden Vorschriften des Bayerischen Beamtengesetzes (BayBG) und des Bayerischen Besoldungsgesetzes BayBesG keine Rechtsgrundlage vor, nach der eine gesonderte (Großraum München) Zulage gewährt werden kann.

Die Stadt München ist derzeit in Kontakt mit dem Ministerpräsidenten, Herrn Dr. Markus Söder, um eine Möglichkeit zur Zulagengewährung für Beamte zu schaffen.

Ergebnis:

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Eine Großraumzulage München für verbeamtete Beschäftigte ist aufgrund gesetzlicher Besoldungsvorgaben derzeit nicht möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, die Gewährung der Großraumzulage München für Tarifbeschäftigte und Auszubildende mit Wirkung ab 01.01.2020 durch den Gemeinderat beschließen zu lassen. Ebenfalls mit Wirkung vom 01.01.2020 wird der Gemeinderatsbeschluss Nr. G474 zur Weitergewährung der Ballungsraumzulage aufgehoben.

Beschluss: 22 : 0

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung der Verwaltung und beschließt:

- a) Der Gewährung der Großraumzulage München für Tarifbeschäftigte in Höhe von 270,00 € bzw. 135,00 € (jeweils bei Vollzeitbeschäftigung), für Auszubildende in Höhe von 140,00 € sowie der Kinderzuschläge in Höhe von 50,00 € bzw. 25,00 € ab 01.01.2020 wird zugestimmt.
- b) Der Beschluss des Gemeinderates Nr. G474 vom 13.10.2016 (Weitergewährung der Ballungsraumzulage) wird mit Wirkung vom 01.01.2020 aufgehoben.
- c) Die entsprechenden Haushaltsmittel in Höhe von ca. 360.000,00 € werden auf der HHSt. 08000.neue Gruppierungsnummer entsprechend zur Verfügung gestellt.

AZ 0331
Personalamt

955

22

Personalangelegenheiten:
Leistungsorientierte Bezahlung bei der Gemeinde Unterföhring,
Erhöhung des Gesamtvolumens von 3% auf 4 %

Mit der Tarifreform im Jahr 2005 wurde unter anderem auch das sog. Leistungsentgelt eingeführt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.04.2007 der Einführung sowie mit Beschluss vom 12.02.2009 der Fortführung der leistungsorientierten Bezahlung und der Einführung eines betrieblichen Systems nach § 18 TVöD zugestimmt.

Demgemäß wurde mit dem Personalrat eine Dienstvereinbarung zur Durchführung der leistungsorientierten Bezahlung abgeschlossen und dabei das jährliche Leistungsbudget für Beschäftigte auf freiwilliger Basis auf aktuell 3 % festgesetzt.

Der Hauptausschuss des Kommunalen Arbeitsgeberverbandes (KAV) hat am 25.04.2019 beschlossen, dass das Gesamtvolumen gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 TVöD (VKA) auf freiwilliger Basis vom Arbeitgeber bis auf 4 % erhöht werden kann.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss des KAV zu folgen und das Gesamtvolumen für die leistungsorientierte Bezahlung gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 TVöD (VKA) auf freiwilliger Basis ab dem Jahr 2020 von derzeit 3 % auf 4 % zu erhöhen. Die vorhandene Dienstvereinbarung zur Durchführung der leistungsorientierten Bezahlung ist entsprechend anzupassen.

Beschluss: 22 : 0

Der Gemeinderat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an und stimmt der Erhöhung des Gesamtvolumens für die leistungsorientierte Bezahlung gemäß § 18 Abs. 3 Satz 1 TVöD (VKA) auf freiwilliger Basis ab dem Jahr 2020 auf 4 % zu. Die vorhandene Dienstvereinbarung zur Durchführung der leistungsorientierten Bezahlung ist entsprechend anzupassen. Die Haushaltsmittel für das HH-Jahr 2020 ff. unter der HHSt. 08000.4140 sind entsprechend anzupassen.

AZ 0331
Personalamt

956 22 **Antrag des Fördervereins Soziale Dienste Unterföhring e.V. (FSD) auf Weiterführung des Betriebskostenzuschusses**

Mit Schreiben vom 01.10.2019 bittet der Förderverein Soziale Dienste Unterföhring e. V. um die Fortführung des freiwilligen gemeindlichen Zuschusses für die Jahre 2019 bis 2021 in Höhe von 1,25 € je Unterföhringer Bürger. Ein detaillierter Wirtschaftsplan sowie eine Aufstellung der einzelnen Arbeitskreise wurden dem Antrag beigelegt und sind mit der Sitzungseinladung an die Mitglieder des Gemeinderates übermittelt worden.

Ein zentrales Anliegen des Vereins ist die persönliche und individuelle Unterstützung hilfesuchender Bürgerinnen und Bürger. Die zuschusswürdigen Betreuungsleistungen stehen allen Unterföhringer Bürgern offen.

Der Bürgermeister verweist auf den Gemeinderatsbeschluss vom 15.01.2015, in dem erstmalig beschlossen wurde, den FSD nach Vorlage eines Wirtschaftsplans, mit je 1,25 € pro Unterföhringer Bürger zu fördern. Die Bezuschussung erfolgt analog der Förderung der Nachbarschaftshilfe Unterföhring e.V. (vgl. GR-Beschluss Nr. 186 vom 22.01.2019).

2018 wurde ein Betriebskostenzuschuss von 14.050,00 € (11.240 Einwohner x 1,25 €) an den FSD ausbezahlt. Für 2019 würde sich der Zuschuss auf 14.026,25 € (11.221 x 1,25 €) belaufen.

Die Verwaltung schlägt eine Verlängerung der jährlichen freiwilligen Zuschussgewährung für die Jahre 2019 - 2021 i.H. von 1,25 € je Einwohner zum Stichtag 28.02. des laufenden Jahres vor.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 22 : 0

Der Gemeinderat stimmt einer Verlängerung der freiwilligen jährlichen Zuschussgewährung in Anerkennung der verschiedenen Leistungen für die Unterföhringer Bürger für die Jahre 2019 - 2021 in Höhe von 1,25 € pro Einwohner am 28.02. des laufenden Jahres nach Haushaltsgenehmigung zu.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sind unter der Haushaltsstelle 47000.7010 für 2019 und die Folgejahre zur Verfügung zu stellen. Die entsprechenden jährlichen Wirtschaftspläne sind der Verwaltung zur Prüfung vorzulegen.

AZ 9
Finanzen

957 22

Antrag der PWU-Fraktion zum "Energiesparförderprogramm Förderung E-Mobilität - Förderung der Ladeinfrastruktur (Hausanschlüssen) für E-Autos"

Der Bürgermeister bringt den Antrag der PWU Fraktion vom 18.10.2019 (bei der Gemeinde Unterföhring am 21.10.2019 eingegangen) zur Kenntnis, der wie folgt lautet:

Antrag:

In der Gemeinderatssitzung am 9. Oktober 2019 wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dass die Verwaltung ein eigenständiges Förderprogramm zum Thema Mobilität erarbeitet und dieses dem Gemeinderat zur abschließenden Entscheidung vorgelegt wird.

Die PWU-Fraktion beantragt hiermit die Aufnahme der Förderung der Ladeinfrastruktur (Hausanschlüssen) für E-Autos und beauftragt die Verwaltung, diese Fördermaßnahme ebenfalls in das zu erarbeitende Förderprogramm mit aufzunehmen.

Die Landeshauptstadt München bezuschusst solche Ladeinfrastruktur (Hausanschlüsse) seit dem 01.01.2019. Nähere Informationen können der „Förderrichtlinie Elektromobilität“ der Landeshauptstadt München entnommen werden.

https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Gesundheit-und-Umwelt/Klimaschutz_und_Energie/Elektromobilitaet/Foerderprogramm_Elektromobilitaet.html

Begründung:

Seit mehr als 20 Jahren unterstützt die Gemeinde Unterföhring mit einem eigenen Energiesparförderprogramm die Sanierung von Gebäuden und den Ausbau von erneuerbarer Energie.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Mit einem neuen eigenständigen Förderprogramm zum Thema Mobilität unterstreicht die Gemeinde ihre umweltpolitische Verantwortung. Die Förderung der Ladeinfrastruktur (Hausanschlüssen) für E-Autos wäre ein weiterer Schritt im Sinne des Klimaschutzes und würde einen Beitrag zu steigenden Zulassungszahlen für E-Autos leisten.

Der Antrag der PWU Fraktion vom 18.10.2019 wurde dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 22 : 0

Einer Aufnahme der Förderung der Ladeinfrastruktur (Hausanschlüssen) für E-Autos wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, diese Fördermaßnahme ebenfalls in das zu erarbeitende Förderprogramm mit aufzunehmen.

AZ 611
Bauamt

958

22

Änderungsbebauungsplan Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße; Aufstellungsbeschluss und Billigung der Planungen

Der Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 09.05.2019, Nr. 889, in Erinnerung, „nachdem das Gremium die Untersuchung der verschiedenen Planungsvarianten des Architekturbüros Goergens Miklautz Partner GmbH, München, Stand: 09.05.2019, samt den Ergänzungen (Variante 4a und eine Anbindung der TG der Zeile 15 an die Zeile 14 in der Variante 2) zur Kenntnis nahm und sich für die Variante 4a mit folgenden Ergänzungen aussprach.

- im 1. OG der Zeile 12 sind statt Wohnen weitere Gruppenräume für die Kindertageseinrichtung vorzusehen.
- es ist eine Kostenuntersuchung vorzunehmen, die eine Anbindung der TG der Zeile 15 an die Zeile 14 berücksichtigt.
- es ist eine zweite Untersuchung (mit Kostenschätzung) vorzunehmen, die, anstelle der Schaffung von zeilenbezogenen TG's mit möglicher anschließender Anbindung untereinander, die Schaffung einer gemeinsamen Groß-TG für alle Zeilen (Zeile 12 bis 14, 16 und 17) berücksichtigt.

Die entsprechenden Unterlagen sind durch das Architekturbüro Goergens Miklautz Partner GmbH, München, zu erarbeiten und die weiteren Schritte vorzubereiten (u.a. Aufstellungsbeschluss, Billigung der Planunterlagen) und dem Gremium zur Beschlussfassung vorzulegen.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Es ist auf eine Betriebserlaubnis für ein Kinderhaus mit mindestens 36 Kinderkrippen- und 46 Kindergartenplätzen (gemäß Bestand) zwingend hinzuwirken. Um den künftigen Bedarf zu berücksichtigen, sind entsprechende Erweiterungsflächen für Kinderbetreuungsplätze vorzusehen.“

Weiter erinnert der Bürgermeister an den Gemeinderatsbeschluss vom 11.07.2019, Nr. 917, „nachdem der Gemeinderat die Untersuchung zur Stellplatz- und Garagensituation im Bereich nördlich der Aschheimer Straße (BPlan Nr. 71/02) des Architekturbüro Goergens und Miklautz, München, zur Kenntnis nahm und sich für Folgendes aussprach:

„Die erforderlichen Stellplätze für die neu zu errichtenden Zeilen 12 bis 14, 16 und 17, sollen weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Das Architekturbüro Goergens und Miklautz, München, wird beauftragt, auf Grundlage des bestehenden Gemeinderatsbeschlusses vom 09.05.2019, Nr. 889 (Variante 4a Hochbauplanung), dies in den Änderungsbebauungsplan mit einzuplanen. Anschließend ist dem Gemeinderat der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes vorzulegen. Die geschätzten Grobkosten in Höhe von rund 2.85 Mio. € brutto sind für die TG-Variante C in den Haushalt 2020 unter Abschnitt 88 einzuplanen.“

Seitens der Verwaltung wird zu der Einplanung in den Haushalt 2020 angemerkt, dass dies für die Haushaltsplanung ab 2021 eingeplant werden sollte. Diesen Vorgang hat sich die Verwaltung auf Wiedervorlage gelegt.

Zwischenzeitlich liegt ein Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18, Stand: 22.10.2019, des Architekturbüro Goergens und Miklautz, München, vor, welcher dem Gremium zur Verfügung gestellt wurde.

Herr Architekt Weigl des Architekturbüros Goergens und Miklautz, München, erläutert in der öffentlichen Sitzung den Umgriff des Bebauungsplanes sowie eine mögliche Bebauung und beantwortet auftretende Fragen aus der Mitte des Gremiums.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 08.02.2018 Nr. 683, bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 71b/18, Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, welcher jedoch keinen konkreten Umgriff enthielt. Dieser Aufstellungsbeschluss ist dahin gehend aufzuheben.

Beschluss: 18 : 4

Für den Bebauungsplan Nr. 71/02, Einheimischen-Modell nördlich der Aschheimer Straße, ist ein Änderungsbebauungsverfahren gemäß §§ 2 i. V. m. 30 BauGB einzuleiten und durchzuführen. Der Änderungsbebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße. Der

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.02.2018, Nr. 683, wird dahingehend aufgehoben.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes Nr. 71b/18, Wohnbebauung mit Kindertagesstätte nördlich der Aschheimer Straße, des Architekturbüros Goergens und Miklutz, München, in der Fassung vom 22.10.2019, wird gebilligt.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

AZ 621
Bauamt

959

22

Schulcampus Unterföhring; Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen

Der Vorsitzende erinnert an den Gemeinderatsbeschluss vom 14.3.2019, Nr. 858. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat den Sachstandsbericht zur Kostenprognose, Stand 07.03.2019, die Soll-Ist-Liste Nr. 2, Stand 07.03.2019, die aktualisierte Liste mit den Budgetverschiebungen zwischen den Gewerken, Stand 07.03.2019 sowie die Ausführungen des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure zum Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zur Kenntnis genommen. Weiter ermächtigte das Gremium die Verwaltung Nachträge eigenständig zu beauftragen, solange das bisher genehmigte Gesamtbudget in Höhe von 149 Mio. € brutto nicht überschritten wird.

Den Gremiumsmitgliedern wurde am 23.10.2019 der 4. Quartalsbericht (03. 2019) mit Anlagen zugestellt.

In der heutigen Sitzung sind Herr Steffen und Herr Grindinger vom Projektsteuerungsbüro Hitzler Ingenieure anwesend, stellen den Sachstandsbericht zu Vergabe, Kosten und Termine sowie die gesammelten Änderungsanträge für die Freianlagen (Mehrkosten in Höhe von 654.094,32 € brutto einschl. Bau NK, Änderungsanträge Nr. 37 bis Nr. 46) in einer PPP (Stand 7.11.2019) vor und stehen dem Gremium für Fragen zur Verfügung. Die PPP wurde dem Gremium zugestellt.

Gemäß dem Projektsteuerungsbüro Hitzler wird aktuell mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 153.961.723 Mio. € brutto gerechnet (Nachträge/ Mehrkosten/ Sicherheitsreserven). Zum aktuellen Stand wäre demnach eine Budgeterhöhung von 149.0 Mio. € auf rund 154.0 Mio. € brutto (KG 200 bis KG 700) notwendig. Das entspricht einer Erhöhung um ca. 5.0 Mio. € brutto (4.961.723 € brutto) bzw. 3,3%. Hierin sind enthalten: 1,12 Mio. € brutto für offene Nachträge, 1,56 Mio. € brutto für beantragte Mehrkostenanmeldungen, 1,79 Mio. € brutto für Reserven und 0,65 Mio. € brutto für Änderungsanträge Freianlagen.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Das Gemeinderatsmitglied Herr Schwarz hat zu diesem Tagesordnungspunkt den Sitzungssaal verlassen und sich nicht an der Beratung und Beschlussfassung beteiligt.

Beschluss: 21 : 0

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandbericht zu Vergabe, Kosten und Termine sowie den Änderungsanträgen zu den Freianlagen des Schulcampus Stand 7.11.2019, sowie die Ausführungen des Projektsteuerungsbüros Hitzler Ingenieure zum Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zur Kenntnis. Das Gremium stimmte den Änderungsanträgen der Freianlagen wie folgt zu/mit folgenden Hinweisen und Anregungen zu:

Nr.	Thema	Mehrkosten KG 500 brutto	Mehrkosten KG 700 brutto	Gesamt Mehrkosten brutto
ÄA 37	06 Zusätzliche Ausstattung Mensa	109.146,80 €	19.157,62 €	128.304,42 €
ÄA 38	W1 Busladestation	13.500,00 €	2.659,50 €	16.159,50 €
ÄA 39	W2+O2 Türroste	66.640,00 €	13.128,08 €	79.768,08 €
ÄA 40	W3+O3 Dachbegrünung Nebengebäude	35.700,00 €	7.032,90 €	42.732,90 €
ÄA 41	Schachtdeckel Gebäudedränage	35.343,00 €	6.962,57 €	42.305,37 €
ÄA 42	W5+O5 Rinnen Schulhöfe	126.464,89 €	24.913,58 €	151.378,47 €
ÄA 43	W6 Stützmauern Trafo	42.840,00 €	8.439,48 €	51.279,48 €
ÄA 44	W7 Weg Bahn Beschichtung	68.841,50 €	13.561,78 €	82.403,28 €
ÄA 45	W8 Fundamente Signaletik	24.990,00 €	4.923,03 €	29.913,03 €
ÄA 46	W9 Zaunanlage entlang Bahn	22.372,00 €	4.407,28 €	26.779,28 €
	Summe brutto:	548.403,19 €	105.691,13 €	654.094,32 €

Das Gremium ermächtigt die Verwaltung berechnete und geprüfte Nachträge und Mehrkostenanmeldungen eigenständig bis zu einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 5,12 Mio. € brutto (Baukosten und Baunebenkosten) zu beauftragen. Diese Kosten sind auf den jeweiligen Haushaltsstellen zu verbuchen

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Bauamt

22 **Empfehlungsbeschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss:**

Hauptamt

960 22 **Empfehlungsbeschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss:**
Feststadl Unterföhring; Festlegung der Innenausstattung

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2019, Beschluss Nr. 943, in Erinnerung, mit welchem sich das Gremium der Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019, Beschluss Nr. 629, dem Grunde nach angeschlossen und sich für die Gestaltungsvariante Renderingvariante, Stand 07.10.2019, (gemütlich, urig), ausgesprochen hat. Durch die Firma Zimmerei Stark, Auhausen, sind hierzu Muster der Tische, des Stuhles, der Bank sowie Materialitäten der Wandvertäfelungen etc. vorzulegen. Die erforderliche Werkplanung ist auszuarbeiten und vorzulegen. Bei der Realisierung des Feststadls ist Altholz aus dem „Wehnerhof“, soweit möglich, zu verwenden.

Der Bau- und Grundstücksausschuss wird ermächtigt, alle erforderlichen Bemusterungen (Mobiliar, Küchenausstattung, Garderobe, Wand- und Deckenbeläge, Türen, Theken, Materialitäten, Beleuchtung, etc.) und Gestaltungsfragen durchzuführen und die entstehenden Kosten dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Auf Grundlage vorgenannten Beschlusses wurde die Werkplanung durch die Firma Zimmerei Stark GmbH, Auhausen, entsprechend überarbeitet und folgende Muster erstellt sowie die zugehörigen Kosten ermittelt.

	Einrichtung / Gegenstand	Kosten brutto
LOS 1	Tische, Stühle, Bänke	
Titel 1.1	Stüberl "Urig / Gemütlich"	55.152,91 €
Titel 1.2	Saal Tische und Bänke "Altholz-Optik / Rustikal"	143.507,57 €
Gesamt		198.660,48 €
Los 2	Zierbalken Decke	
Titel 2.1	Stüberl "Urig / Gemütlich"	8.733,78 €
Gesamt		8.733,78 €
Los 3	Wandvertäfelungen	
Titel 3.1	Stüberl Wandvertäfelungen	68.030,50 €
Titel 3.2	Saal Wandvertäfelungen	84.084,21 €

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Gesamt		152.114,71 €
Los 4	Türen	
Titel 4.1	Außentüren	11.245,50 €
Titel 4.2	Innentüren	35.441,22 €
Gesamt		46.686,72 €

Die Muster zu den jeweiligen Positionen wurden dem Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss in seiner Sitzung am 05.11.2019 durch einen Vertreter der Firma Zimmerei Stark GmbH vorgestellt und erläutert sowie ein Hand-Out Feststadl Unterföhring (Muster Stüberl und Saal), Stand Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss 05.11.2019, an die Mitglieder des Gremiums verteilt. Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, dass dieses Hand-Out hinsichtlich der Oberflächen dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen ist.

Das Angebot der Firma Zimmerei Stark GmbH vom 29.10.2019 zu den einzelnen Positionen mit detaillierter Beschreibung zu den einzelnen Positionen sowie das Hand-Out Feststadl Unterföhring (Muster Stüberl und Saal), Stand Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss 05.11.2019, wurde dem Gremium zugestellt.

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss hat mit Beschluss vom 05.11.2019, Beschluss Nr. xxx, dem Gemeinderat folgendes empfohlen:

Das Gremium nimmt die vorgestellten Materialitäten sowie zugehörigen Kosten gemäß Angebot der Firma Zimmerei Stark GmbH vom 29.10.2019 mit detaillierter Beschreibung der einzelnen Positionen zur Kenntnis und legt Folgendes fest:

	Einrichtung / Gegenstand	Kosten brutto
LOS 1	Tische, Stühle, Bänke	
Titel 1.1	Stüberl "Urig / Gemütlich" Holz-Stuhl Modell 279	55.152,91 €
Titel 1.2	Saal Tische und Bänke "Altholz-Optik / Rustikal"	143.507,57 €
Gesamt		198.660,48 €
Los 2	Zierbalken Decke	
Titel 2.1	Stüberl "Urig / Gemütlich"	8.733,78 €
Gesamt		8.733,78 €
Los 3	Wandvertäfelungen	
Titel 3.1	Stüberl Wandvertäfelungen	68.030,50 €
Titel 3.2	Saal Wandvertäfelungen	84.084,21 €
Gesamt		152.114,71 €
Los 4	Türen	
Titel 4.1	Außentüren	11.245,50 €
Titel 4.2	Innentüren	35.441,22 €
Gesamt		46.686,72 €

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die Kosten in Höhe von 406.195,69 € brutto werden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 33210.9420 in den Haushalt einzustellen.

Beschluss: 15 : 7

Das Gremium schließt sich der Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019, Beschluss Nr. 643, an und nimmt die vorgestellten Materialitäten sowie zugehörigen Kosten gemäß Angebot der Firma Zimmerei Stark GmbH vom 29.10.2019 mit detaillierter Beschreibung der einzelnen Positionen, Stand Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 05.11.2019, zur Kenntnis und legt Folgendes fest:

Kosten:

	Einrichtung / Gegenstand	Kosten brutto
LOS 1	Tische, Stühle, Bänke	
Titel 1.1	Stüberl "Urig / Gemütlich"	55.152,91 €
Titel 1.2	Saal Tische und Bänke "Altholz-Optik / Rustikal"	143.507,57 €
Gesamt		198.660,48 €
Los 2	Zierbalken Decke	
Titel 2.1	Stüberl "Urig / Gemütlich"	8.733,78 €
Gesamt		8.733,78 €
Los 3	Wandvertäfelungen	
Titel 3.1	Stüberl Wandvertäfelungen	68.030,50 €
Titel 3.2	Saal Wandvertäfelungen	84.084,21 €
Gesamt		152.114,71 €
Los 4	Türen	
Titel 4.1	Außentüren	11.245,50 €
Titel 4.2	Innentüren	35.441,22 €
Gesamt		46.686,72 €

Materialitäten und Oberflächen:

Einbauort	Bau- und Holzart	Farbe/ Oberfläche
Muster Stüberl:		
1. Wandverkleidung und Innentüren Stüberl	Fichte	gebeizt dunkelbraun wie Bemustert
2. Decke Stüberl	Zierdeckenbalken in Fichte	Altholz gebeizt wie Wandverkleidung
3. Tischgestell, Eckbänke und Stühle Stüberl	Buche	gebeizt schwarz/braun wie bemustert
4. Tischplatte Stüberl	Tischplatte: Ahorn, massiv ca. 32 mm stark Kanten allseitig	Oberfläche: fein geschliffen,

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

	gerundet	gewässert, geschliffen, naturbelassen ohne Lack und Öl
5. Musterstuhl	Holz-Stuhl Modell 279	gebeizt schwarz/braun wie bemustert
Muster Saal:		
1. Wandverkleidung und Innentüren Saal	Waagerechte Verkleidung in Fichte Dreischichtplatten	Altholz wie Muster
	Aufrechte Altholzbalken in Fichte	
2. Tische und Bänke Saal	Stadl-Tisch rustikal Tischplatte: knorrige Eiche, massiv, Kanten allseitig gerundet / gefast Gestell: knorrige Eiche massiv, Beine gedrechselt	Oberfläche: naturbelassen oder geölt (zusätzliches Muster)
	Holz-Schemel-Bank mit Rückenlehne Sitz: Holz, ungepolstert ca. 40 mm 2 senkrechte Rückenstützen für Lehne Holzart: knorrige Eiche massiv	Oberfläche: naturbelassen oder geölt (zusätzliches Muster)
Muster Eingangstüren / Fenster:		
1. Eingangstürenmuster	Eiche	Klarlack, matt lackiert
2. Fenstermuster	Lärche	Klarlack, matt lackiert

Die Kosten in Höhe von 406.195,69 € brutto werden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 33210.9420 (Baukosten Hochbau) und 33210.9351 (Zimmerausstattung und Mobiliar) entsprechend in den Haushalt einzustellen.

AZ 621
Bauamt

Empfehlungsbeschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss: Neubau Bauhof Unterföhring; Festlegungen zum Grundriss- und Fassadenkonzept

961 22

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 09.05.2019, Beschluss Nr. 892, in Erinnerung, mit welchem sich das Gremium der Vergabeempfehlung des Projektsteuerungsbüros pm5 vom 29.04.2019 angeschlossen hat. Es wurde empfohlen das Architekturbüro Knerer und Lang Architekten GmbH, München, zur Realisierung „Neubau Bauhof“ nach Ablauf

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

der Einspruchsfrist (10 Tagen) mit der Objektplanung gem. § 33 HOAI zu beauftragen.

Nach erfolgter Ausschreibung nach VgV wurde das Projektsteuerungsbüro pm5 Projektmanagement GmbH mit Vertrag vom 16.08.2019/21.08.2019 mit den weiteren Projektsteuerungsleistungen nach AHO beauftragt.

1. Korkfassade:

Im VgV-Verfahren wurde durch die beauftragte Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH, München, für den Neubau Bauhof Unterföhring eine Sichtkorkfassade (Aussenfassade) vorgestellt. Aus der Sicht des Entwurfsverfassers ist es ein nachhaltiger und nachwachsender Rohstoff mit einer, laut Hersteller, positive CO₂- Bilanz. Das Produkt ist seit 2012 im Deutschland im Handel. In Deutschland wurde das Material erstmals bei der Expo in Hannover im Jahr 2000 am portugiesischen Pavillon als Fassadenmaterial vorgestellt. Die Materialeigenschaften sprechen für sich (siehe Vor- und Nachteile), jedoch ist die Verarbeitung und auch die Langzeitwirkung hierzulande nicht erforscht. In Portugal sind zahlreiche Projekte mit diesem Material umgesetzt, in Deutschland gibt es aktuell ein Projekt und zwei weitere sind in Planung. Aus Sicht des Entwurfsverfassers ist eine gemeinsame Entscheidung mit dem Bauherren notwendig, damit auch die Idee der Nachhaltigkeit gemeinsam durch das gesamte Projekt getragen und später auch der Öffentlichkeit präsentiert werden kann. Alternativ ist eine konventionelle Fassade aus Holzlamellen für den Bauhof denkbar. Hierbei ergeben sich, wie auch bei der Korkfassade, besondere Detailpunkte, welche in der Ausführungsplanung mit besonderer Sorgfalt gelöst werden müssen. Dabei ist zu erwähnen, dass eine Vorhangfassade aus mehreren Schichten (Dämmung, Hinterlüftung, Bekleidung) aufgebaut ist und die Holzlamellen als Bekleidung dienen.

Variante 1: Sichtkorkfassade – (Bekleidung und Dämmung in einem Material)

Vorteile: natürlicher, individuell formbarer und nachwachsender Baustoff, atmungsaktiv, feuchteregulierend und 100%recyclingfähig, resistent gegenüber Fäulnis / verrottungsresistent, was den langen Einsatz der Dämmung ermöglicht (wirkt sich positiv auf die Öko-Bilanz aus), gute Isolierfähigkeit in Bezug auf Thermik und Akustik, beständig gegen Ungeziefer, dauerhafte Eigenschaften (über 5-6 Jahrzehnte), Wärmespeicherkapazität, Aussenwirkung /Adressbildung, Innovativ (Material ist Dämmung und Fassadenbekleidung in einem Produkt)

Nachteile: Kork-Dämmung zwar aus natürlichen, aber nicht aus heimischen Rohstoffen, Verfärbungen sowie Oberflächenveränderungen (Regen/Sonne), jedoch ähnlich wie Holzfassade

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Variante 2: Holzlamellenfassade – konventionelle Vorhangfassade

Vorteile: natürlicher, individuell formbarer und nachwachsender Baustoff, natürliche Optik - Wärme und Behaglichkeit aus, ist bei guter Pflege sehr langlebig, Holzarten wie Fichte, Lärche und Kiefer werden hier zu Lande besonders gerne verwendet, diese Holzarten sind sehr robust und zeigen meist auch unbehandelt eine sehr lange Lebensdauer

Nachteile: Holzfassade zeichnet sich schon nach ein paar Jahren durch Verfärbungen sowie Oberflächenveränderungen aus, eine regelmäßige Pflege ist erforderlich (Zeit- Kosten), Fassadenstatik für die Holzfassade ist notwendig

Auf Grund der oben genannten Vorteile, Materialeigenschaften, zu erwartenden Kosten und der besonderen, nachhaltigen Außenwirkung kann aus Sicht der Objektplanung die Ausführung der Sichtkorkfassade empfohlen werden.

Im Hinblick auf die Vielzahl der Vorteile und der niedrigeren Kosten als auch dass die Korkfassade ein maßgebliches Element des Plangutachtens und der Gestaltung war schließt sich die Projektsteuerung der Empfehlung von Knerer und Lang an.

Die Entscheidungsvorlagen Sichtkork pro-contra, Stand 18.10.2019, Holz pro-contra, Stand 18.10.2019, sowie eine Kostengegenüberstellung, Stand 18.10.2019, wurden dem Gremium zugestellt.

2. Grundriss:

Im Preisgericht am 09.04.2019 wurden zum Grundriss folgende Anmerkungen getroffen:

- Mitarbeiterwohnungen

Frage: Ist eine Verlegung der Mitarbeiterwohnungen möglich? Grund dafür sind die direkt davor liegenden Stellplätze (Sichtschutz, Lärm, Aussicht). Knerer und Lang kann sich eine anderweitige Verortung oder auch eine Verlegung im ersten OG der Mitarbeiterwohnungen vorstellen.

- Gemeinschaftsräume

Frage: Können die Gemeinschaftsräume ins EG verlegt werden? Zwingend erforderlich aufgrund von Erfahrungswerten

Es wird durch die Jury vorgeschlagen, die Sozialräume mit den Mitarbeiterwohnungen zu tauschen. Der Bewerber kann diese sowie weitere Änderungen in seinen Entwurf berücksichtigen und weist auf die hohe Flexibilität und Umgestaltungsmöglichkeiten seines Entwurfs hin.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die vorgenannten Punkte wurden durch die Objektplanung Knerer und Lang untersucht und das Ergebnis mit den künftigen Nutzern sowie dem Personalrat und der Schwerbehindertenvertretung in einem gemeinsamen Termin am 23.10.2019 mit folgendem Ergebnis vorgestellt:

In dem im Rahmen des VgV-Verfahrens erstellten Plangutachten von Knerer und Lang wurden im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes die Mitarbeiterwohnungen und die Bürobereiche und im 1. Obergeschoss die Personalaufenthalts- und Archivräume untergebracht. Auf Wunsch der Gemeinde Unterföhring wurden die Grundrisse des Verwaltungsgebäudes innerhalb der Rückfragenrunde des Verfahrens von Knerer und Lang geändert. Im EG wurden nun Technikräume, alle notwendigen Personalräume und im 1.OG die beiden Mitarbeiterwohnungen, Büroräume der Verwaltung und Archiv/Lager angeordnet. So entstand der Planstand vom 18.04.2019, der nachfolgend und in der Anlage als Variante "Planstand VgV-Verfahren" bezeichnet wird.

Die Variante 1 - Planstand vom 29.10.19 - ist ein aktueller Planstand, der auf der ersten Nutzerabstimmung basiert. Im Gespräch mit Bauherren und Nutzer hat sich herauskristallisiert, dass die Personal- und Büroräume im Erdgeschoss platziert werden sollten, um den Funktionsablauf zu optimieren. Im 1. Obergeschoss verbleiben die beiden Mitarbeiterwohnungen mit separatem Zugang über das Treppenhaus und Räume wie Archiv, Lager und Technik sowie eine eventuelle Umkleide für weibliche Mitarbeiter.

Variante Planstand 18.04.19 VgV-Verfahren:

Vorteile:

- Wohnungen liegen im 1.OG ungestört vom täglichen Betriebsablauf

Nachteile:

- gestörter Funktionsablauf zwischen Verwaltung und Personal
- gemeinsam genutztes Treppenhaus für Wohnen und Mitarbeiter (hochfrequentiert)
- Nutzung von Treppe und Aufzug durch eventuelle Besucher /Lieferanten, um Büroräume zu erreichen
- schlechte Sichtmöglichkeiten auf das Tor (keine Kontrollmöglichkeit)

Variante 1 Planstand 29.10.2019

Vorteile:

- Funktionsabläufe zwischen Verwaltung und Bauhofpersonal finden auf einer Ebene und auf kurzen Wegen statt
- Büroräume haben einen direkten Blickbezug zum gesamten Bauhof und auf die Toranlage

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- Treppenraum ist vorwiegend für Wohnnutzung vorgesehen, selten durch Bauhofpersonal frequentiert
 - Wohnungen liegen im 1.OG ungestört vom täglichen Betriebsablauf
 - eventuelle Besucher werden im EG in Empfang genommen
- Nachteile:
- ggf. Technikraum im 1.OG in Abhängigkeit von Haustechnikkonzept / Installationsführung

Aus der Sicht des planenden Büros wird die Grundrissänderung im Verwaltungsgebäude empfohlen. Diese Änderung führt zu zahlreichen Vorteilen, entspricht dem Wunsch des Nutzers und optimiert den gesamten Betriebsablauf.

Für die ggfs. zusätzlich erforderlichen Technikflächen wurde eine Unterkellerung des Verwaltungsgebäudes dem Grunde nach untersucht. Die Kosten belaufen sich hierbei auf zwischen 889.762 € bis 1.219.982,40 € brutto. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche kann auf eine Unterkellerung dem Grunde nach verzichtet werden.

Die Entscheidungsvorlage, Stand 29.10.2019 samt Plangutachten, Stand 18.04.2019, und aktuellem Planstand, Stand 29.10.2019, wurde dem Gremium zugestellt.

3. Barrierefreiheit (=Schwellenfrei)

Diese Entscheidung dient dazu, einen Standard hinsichtlich der Barrierefreiheit festzulegen. Mit dem Planstand vom 29.10.19 für den Bauhof Unterföhring werden Maßnahmen dargestellt, die nach gemeinsamer Abstimmung mit dem Bauherrn und dem Schwerbehindertenbeauftragten ausgearbeitet wurden.

Nach Art. 48 (2) BayBo müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein. Der Bauhof ist an dem Standort nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Nach Angaben vom Bauherren und Nutzer wird kaum öffentlicher Publikumsverkehr erwartet. Für die eventuellen Besucher und Lieferanten ist der Eingangsbereich öffentlich und schwellenlos zugänglich. In unmittelbarer Nähe befindet sich das barrierefreie WC / Besucher-WC. Die Besucher werden von einer Begleitperson aus der Verwaltung im Eingangsbereich in Empfang genommen.

Beschäftigt der Arbeitgeber Menschen mit Behinderung, so ist die Arbeitsstätte nach ArbStättV §3a einzurichten. Die Arbeitsplätze im Verwaltungsgebäude und in den Werkstätten sind nicht öffentlich zugänglich.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nach Angaben vom Bauherrn und Nutzer werden aktuell keine Menschen mit Behinderungen beschäftigt. Büroarbeitsplätze, Pausenraum, Türbereiten und Flurbreiten sind im aktuellen Planstand rollstuhlgerecht dimensioniert, die notwendigen Bedienelemente an Türen und Orientierungssysteme können bei Bedarf nachgerüstet werden.

An die Werkstätten bestehen keine Anforderungen, jedoch wird über die Toranlagen ein rollstuhlgerechter Zugang ermöglicht. An die Wohnungen im 1. Obergeschoss bestehen nach Art. 48 (1) BayBo keine Anforderungen. Die Wohnungen sind nicht uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbar. Die Wohnungstür ist jedoch mit dem Aufzug barrierefrei erreichbar. Sollte sich eine Anforderung /Wunsch einer barrierefreie Nutzbarkeit nach DIN 18040-2 ergeben, müssten die Duschen (120x120cm) und die Ausstattung umgeplant werden.

Die Entscheidungsvorlage für die Barrierefreiheit am Bauhof Unterföhring samt Plananlage Barrierefreiheit, Stand 29.10.2019, wurde dem Gremium zugestellt.

Für den Neubau des Bauhofes Unterföhring sind 11,5 Mio € unter der Haushaltsstelle 77110.9420 und 2,8 Mio € unter der Haushaltsstelle 77110.9490 in den Haushalt und Finanzplanung ab 2020 ff. eingestellt.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 05.11.2019, Beschluss Nr. xxx, wurde dem Gemeinderat folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium schließt sich der Empfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH, München, sowie der Empfehlung der Projektsteuerung pm5 Projektmanagement GmbH, München, in Teilen an und legt für die weitere Planung Folgendes fest:

- Ausführung der Fassade als Holzlamellenfassade
- Grundriss, Stand 29.10.2019, ohne Unterkellerung. Technikflächen können ggfs. in die angrenzenden Nebengebäude ausgelagert werden.
- Der Anwendung der Barrierefreiheit im Verwaltungsgebäude bis in den Flur des Haupteinganges wird zugestimmt.
- Die Wohnungen sind barrierefrei zu gestalten.

Die Vorgaben sind in die Vorplanung (LPh 2) einzuarbeiten und dem Gemeinderat mit Kostenschätzung vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die für die weitere Planung erforderlichen Vergabeverfahren und Auftragsvergaben zu den weiteren

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Planungsbeteiligten (HLS, ELT, Tragwerksplanung, Bauphysik, etc.) durchzuführen. Die Auftragsvergaben sind nach Abschluss der Verfahren dem Gremium bekanntzugeben.

Die Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 77110.9420 und 77110.9490 zu verbuchen.

Beschluss: 22 : 0

Das Gremium schließt sich der Empfehlung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss mit Beschluss vom 05.11.2019, Nr. 647, vollinhaltlich und der Empfehlung der Objektplanung Knerer und Lang Architekten GmbH, München, sowie der Empfehlung der Projektsteuerung pm5 Projektmanagement GmbH, München, in Teilen an und legt für die weitere Planung Folgendes fest:

- Ausführung der Fassade als Holzlamellenfassade
- Grundriss, Stand 29.10.2019, ohne Unterkellerung. Technikflächen können ggfs. in die angrenzenden Nebengebäude ausgelagert werden.
- Der Anwendung der Barrierefreiheit im Verwaltungsgebäude bis in den Flur des Haupteinganges wird zugestimmt.
- Die Wohnungen sind barrierefrei zu gestalten.

Die Vorgaben sind in die Vorplanung (LPh 2) einzuarbeiten und dem Gemeinderat mit Kostenschätzung vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die für die weitere Planung erforderlichen Vergabeverfahren und Auftragsvergaben zu den weiteren Planungsbeteiligten (HLS, ELT, Tragwerksplanung, Bauphysik, etc.) durchzuführen. Die Auftragsvergaben sind nach Abschluss der Verfahren dem Gremium bekanntzugeben.

Die Ausgaben sind unter den Haushaltsstellen 77110.9420 und 77110.9490 zu verbuchen.

AZ 621
Bauamt

Empfehlungsbeschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss:

FEZI an der Jahnstraße; Vorstellung der geplanten Sanierung und weiteres Vorgehen

962 22

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Der Erste Bürgermeister erläutert kurz den Sachverhalt und führt aus, dass das Gebäude der Jugendfreizeitstätte FEZI als Solitärbau an der Jahnstr. 3 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportzentrum 1988 errichtet wurde. Das Gebäude wurde immer als Gebäude-Ensemble des Sportzentrums gewertet.

Der Nutzer ist seither der Kreisjugendring, der das Gebäude mit seinen räumlichen Möglichkeiten und aufgrund der guten Lage sehr schätzt. Das angrenzende Sportzentrum wurde bis 2018 umfassend saniert und modernisiert und erhielt 2012 einen Erweiterungs-Neubau. Das FEZI – Bestandsgebäude würde grundsätzlich mit einem neuen Erscheinungsbild das Gebäude-Ensemble zeitgemäß ergänzen. Die Planungsvarianten (Stand Juli 2019) wurden dem Gremium zugestellt.

Die Bauweise zeigt ähnlich der dem Sportzentrum, eine Fassadendurchdringende Stahlkonstruktion, welche hinsichtlich Bauphysik und Brandschutz die aktuellen bautechnischen Richtlinien nicht mehr erfüllt. Bei der Erstellung des erweiterten Brandschutzkonzeptes für den Altbau des Sportzentrums musste damals im fortgeschrittenen Planungsstand festgestellt werden, dass in großen Bereichen die in der ursprünglichen Baugenehmigung geforderten brandschutztechnischen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind (z. B. fehlende bzw. nicht fachgerecht ausgeführte Brandschotts, fehlende Brandwände im Bereich der Tennishalle). Die Prüfung auf mögliche Regressansprüche seitens der damaligen Planer wurde durch die Verwaltung aus unverhältnismäßigen Prozesskostengründen nicht mehr weiter verfolgt. (Planer sind teilweise verstorben oder sind nicht mehr in Deutschland wohnhaft).

Diese Problematik wurde nun bereits im Vorfeld durch das Brandschutzbüro K33, München, erfasst und aufgenommen (siehe hierzu die entsprechenden Erläuterungen).

Die Vorschriften und Richtlinien (insbesondere Brandschutz und EnEV) haben sich in überwiegenden Teilen seit dem Baujahr 1988 geändert. Ein wesentlicher Teil der allgemeinen und sicherheitsrelevanten Maßnahmen in Einzelbereichen sind hiervon betroffen, angefangen vom Wärmeschutz und der Energieeinsparverordnung, über Brandschutz und Verkehrssicherheit sowie Gesundheitsschutz im Bereich Arbeitsschutz bis hin zur Schaffung einer barrierefreien Einrichtung.

Aus den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung ergeben sich dabei für den Wärmeschutz die energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausstattung.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie des nicht vorhandenen Brandschutzes wurde die Möglichkeit der Sanierung gemeinsam mit dem Brandschutzplaner K33, München, und der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt München am 05.04.2019, vorbesprochen. Das Gebäude wurde dabei in Gebäudeklasse 3 - Sonderbau eingestuft.

Der anschließend erarbeitete Sanierungskonzept-Entwurf wurde mit den Vertretern des Kreisjugendrings, Herrn Schramm und Herrn Gabler, besprochen und ausführlichst erläutert. Die Nutzerwünsche wurden im Sanierungskonzept vollumfänglich erfasst. Im Beisein des Vorsitzenden des Jugendbeirats, Herrn Tobias Meindl, am 21.10.2019 wurde das Sanierungskonzept sowie die Nutzerwünsche vorbesprochen und im gesamten Jugendbeirat im Beisein der Fachbauleitungen am 31.10.2019 näher erläutert. In das Sanierungskonzept sowie in die Berechnung der Neubaukosten sind die Wünsche der Nutzer, dem Kreisjugendring, eingeflossen.

Schwerpunktmäßig handelt es sich bei den Sanierungsmaßnahmen um folgende Hauptgewerke:

- **Dachfläche und Tragkonstruktion; damit verbundener Brandschutz (Muss-Maßnahmen)**

Die Einstufung in Gebäudeklasse 3 - Sonderbau erfolgt aufgrund des Brandschutz-Vorkonzeptes von K33 vom 20.05.19, das mit der Brandschutzprüfung IB Rassek bereits abgestimmt wurde, mit einer flächendeckenden Brandmeldeanlagen-Aufschaltung.

Somit kann das vorhandene Stahlbau-Tragwerk inkl. aller Verkleidungen als F0 behandelt werden, denn der vorhandene F30-Anstrich wäre bautechnisch und in der Unterhaltsprüfung im Grunde nicht sanierbar bzw. unwirtschaftlich. Die Dachhaut weist an verschiedenen Stellen Wassereindringungen auf. Der wie am Sportzentrum festgestellte Lochfraß konnte zwar auf dem Gebäude FEZI nicht eindeutig festgestellt werden, jedoch sollte die Dachhaut bei einer möglichen Sanierung ebenfalls aus energetischen Gründen erneuert werden. An der Traufseite ist die Dämmung an dieser Stelle nicht bis zur Fassadenkonstruktion nach außen geführt. Eine Dämmücke von ca. 200 bis 250 mm zwischen der Fassadenkante und der Dämmebene ist hier vorhanden.

Es wird die Überprüfung in Bezug auf Korrosion und ggf. Erneuerung von Stragentlüftungen und Dachdurchführungen im Dach-Anschlussbereich von Dachabdichtungen im Zuge der Dachsanierung empfohlen.

Im Bereich der Regenentwässerung sollte in Verbindung mit der Dachsanierung überprüft werden, ob die vorhandenen Rinnen, Fallrohre und

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Grundleitungen usw. von den Dimensionen her den aktuell gültigen Regeln entsprechen oder ob zur ausreichenden Berücksichtigung von zunehmenden Starkregenereignissen weiterer Anpassungsbedarf besteht.

Eventuelle Ablagerungen in den Grundleitungen sollten durch Kamerabefahrung aufgespürt und ggf. durch Ausfräsen der Leitungen beseitigt werden.

- **Brandschutz (MUSS-Maßnahmen)**

Im Zuge der Voruntersuchungen für die Erstellung eines Brandschutznachweises für die Sanierung des FEZI Unterföhring hat sich herausgestellt, dass die, zum Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung gestellte Anforderung „feuerhemmend“ im Bereich des Tragwerks im Bestand nicht eingehalten wurden.

Der Bestand entspricht somit nicht der ursprünglichen Genehmigung, Bestandsschutz kann nicht geltend gemacht werden. Eine Abstimmung mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz, Herrn Matthias Dietrich vom Büro Rassek & Partner Brandschutzingenieure kann bei einer Interimsnutzung bis **einschließlich Oktober 2020** der Personenschutz über nachfolgende Maßnahmen verbessert werden:

Vernetzte Rauchwarnmelder im gesamten Gebäude. Bei einer Nutzung des Gebäudes durch mehr als 30 Personen muss ein FEZI-Teammitglied dauerhaft vor Ort sein und die freie Zugänglichkeit der Notausgänge, etc. kontrollieren und im Falle eines Brandes die Räumung des Gebäudes und die Alarmierung der Feuerwehr einleiten. (Kosten hierfür ca. 35.000 € brutto).

Bei einer gewünschten Interimsnutzung über den Oktober 2020 hinaus ist nach Meinung des Prüfsachverständigen für Brandschutz, Herrn Matthias Dietrich vom Büro Rassek & Partner Brandschutzingenieure an Stelle der vernetzten Rauchwarnmelder eine interne automatische Brandmeldeanlage erforderlich. (Kosten hierfür ca. 50.000 € brutto).

Bei diesen **Interimsmaßnahmen** ist allerdings zu beachten, dass diese **Maßnahmen nicht zu einer genehmigungskonformen Nutzung** führen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen lediglich dazu, die Sicherheit der die Anlage nutzenden Personen zu erhöhen. Weder der Sachschutz noch die Genehmigungssituation kann durch die vorgeschlagenen Maßnahmen dauerhaft geändert werden.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- **Innenausbau; u.a. Verbesserung der Barrierefreiheit (MUSS-Maßnahmen)**

Hinsichtlich der bisherigen Erfahrungen durch den Nutzer sowie der Optimierung bzw. der Verbesserung der Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden wäre der Einbau eines Aufzugs sowie eines Behinderten-WC) zwingend angezeigt. Hierzu haben bereits erste Gespräche mit der Behindertenbeauftragten des Landratsamtes München, Frau Karl, stattgefunden.

Das FEZI verfügt über WC-Anlagen, die nicht in ausreichender Form vorhanden sind. Aufgrund der Nutzung mit dem Café wäre die Trennung von Personal und Besuchern zwingend erforderlich.

- **Fassade mit Beschattung (Empfehlungsmaßnahmen durch die Fachbauleitung SSP in Verbindung mit Müller BBM, Energetik)**

Die vorhandene defekte Beschattung wurde in den vergangenen Jahren demontiert und durch nachträglich montierte Sonnenschutzrollos, teilweise auch auf Eigenregie durch den Kreisjugendring ersetzt. Aufgrund der aktuellen klimatischen Bedingungen und im Hinblick auf die erweiterte Cafe-Nutzung wäre im Falle einer Sanierung eine Klimatisierung der Räumlichkeiten bzw. einer neuen sinnvollere Beschattung einzubauen bzw. anzubringen.

- **Technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär/HLS)**

- a) Heizungsverrohrung

Ähnlich wie im Sportzentrum sind die Heizungsverrohrungen im FEZI seit Jahren ein bekannter Schwachpunkt.

- b) Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen reichen im Wesentlichen auf die Erstausrüstung des Gebäudes zurück und sind mithin älter als 25 Jahre. Eine Erneuerung der Ausstattungsgegenstände bietet sich v.a. in Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Erneuerung der Innenausstattung einzelner Bereiche wie z.B. der erweiterten Toilettenanlagen und eines Behinderten-WC's an.

- c) Lüftung und Klimatisierung

Die vorhandene Lüftungsanlage entspricht ebenfalls im Wesentlichen dem der Erstausrüstung und ist somit ebenfalls über 25 Jahre alt. Eine Erneuerung der Anlagen bietet sich im Hinblick auf die erweiterte Nutzung durch Café und Musikveranstaltungen an. Das FEZI verfügt aktuell über keine Klimatisierung.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- **Elektrotechnische Anlagen**

Diese Kostengruppe beinhaltet die Errichtung einer Starkstromanlage für den Bereich des Café sowie der übrigen bereits vorhandenen Bereiche. Ebenso soll im Falle einer Sanierung die vorhandene Fernmelde- und Informationsanlage (GLT) erneuert werden.

Die kurz erläuterten und vorgestellten Maßnahmen wurden durch die Planer in folgende drei Bereiche unterteilt:

1. Pflichtmaßnahmen im Hinblick auf Gebäudezustand und Nutzung

- neue Dachhaut : Abbruch und Erneuerung, inkl. Oberlicht und Glas-Vordach
- neue Fassadentüren aufgrund Brandschutz / Fluchtweg
- Umbau der Treppenanlage S-W für Notausstieg aus dem UG aufgrund Brandschutz / Fluchtweg
- Stahltragwerk überarbeiten und prüfen aufgrund Statikanforderungen
- Trockenbau teilweise erneuern inkl. Abbruch : abgehängte Decken, Wände und Innentüren aufgrund Neuinstallation, Fluchtweganspruch und Funktionalität, inkl. voll umfängliche Malerarbeiten

2. Maßnahmen - Empfehlung / Modernisierung durch die Fachplaner (teilweise energetisch) beinhaltet Rückbau vom Bestand)

- Sockelsanierung der Gebäudehülle (Abdichtung, Dämmung bis ca. 1m Tiefe)
- Fassadenhülle komplett erneuern (Rückbau auf die Primärkonstruktion)
- Lamellenkonstruktion neu als 2.Fassadenhülle mit Schriftzug
- Sonnenschutzanlage neu, Empfehlung Bauphysik sommerlicher Wärmeschutz
- Beschichtung des Stahltragwerks, der Vordachkonstruktion und der Balkonanlage inkl. Konstruktion und Geländer erneuern
- Putze an Massivwänden erneuern
- Trockenbau komplett erneuern : Wände und Decken mit Türöffnungen, u.a. Schallschutz
- Türen inkl. Oberlichter alle erneuern (u.a. aufgrund Akustik und Funktionalität)
- WC-Trennwände erneuern
- Estrich komplett erneuern (Bodenbelaghaftung, Schallschutz, Neuinstallationen)
- Wand-und Bodenfliesen komplett erneuern
- Bodenbeläge komplett erneuern
- Malerarbeiten komplett neu
- Schlosserarbeiten neu : Treppenanlage mit Glasgeländer, Geländer, Reinstreifer (Schmutzfang) und Windfang - Ausbau von Einbauten wie

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Disco-Bühne, Disco-Theke

- Schließanlage der Innen-und Außentüren neu
- Aufzug neu (2 Varianten) bzgl. Barrierefreiheit, Statikanforderungen (Rohbau) berücksichtigend - Behinderten-WC neu im EG-Eingangsbereich nach aktueller DIN-Richtlinie

3. Nutzerwünsche des Kreisjugendrings

- Café-Erweiterung als räumliche Verbesserung
- Sonnenschutzanlage neu (siehe Maßnahmen-Empfehlung seitens Bauphysik)
- Akustik - und Wärmeprobleme (siehe Maßnahmen-Empfehlung seitens Bauphysik)
- Personalumkleide mit WC und Dusche im UG (aktuell nicht vorhanden)
- Neuer Gefrierraum bei der Küche
- Neue Faltschrankwand bei der Saalerweiterung (optional Vorhang)
- Neue Leinwand im Saal
- Neue Küchenzeile und Schrankwand im UG-Kreativraum
- Theke in der Disco im UG neu
- Theke Café teilweise erneuern
- Truss-Erweiterung für Konzerttechnik im Saal
- Vorhänge im Saal wiederverwenden, neue Vorhänge in weiteren Räumen
- Neue Möbel für Büros, Café, Garderobe
- Neue Kletterwand mit Matten
- Neue mobile Bühnenelemente im Saal

Die Kosten für die unten den Ziffern 1 bis 3 genannten Maßnahmen,
Kostenschätzung nach DIN276 brutto:

Ziffer 1 – Sanierungsmaßnahmen zwingend

Kostengruppen 300, 400 und 600	1.758.400,00 €
--------------------------------	----------------

Ziffer 2 – Sanierungsmaßnahmen empfohlen

Kostengruppen 300, 400 und 600	1.287.300,50 €
--------------------------------	----------------

Ziffer 3 – Nutzerwünsche

Kostengruppen 300, 400 und 600	659.287,20 €
--------------------------------	--------------

<u>Gesamtanierungsvolumen brutto</u>	<u>3.739.830,75 €</u>
---	------------------------------

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die folgende Übersicht zeigt, mit welchem Kostenansatz die ergänzenden, freiwilligen Maßnahmen (sowohl die Nutzerwünsche als auch die verwaltungsintern erarbeiteten Optimierungsmöglichkeiten) umgesetzt werden könnten:

Lfd. Nr.	Kostengruppe 300 Bauwerk- und Baukonstruktion	Sanierungs- maßnahmen zwingend <i>MUSS</i>	Sanierungs- /Optimierungs- möglichkeiten <i>Empfehlung</i>	Nutzer- wünsche <i>Kreisjugen dring</i>
		brutto	brutto	brutto
1	Baustelleneinrichtung Kostengruppe 300	141.360 €		
2	Erdarbeiten /Kostengruppe 300 Sockelsanierung Ausbau Pflasterbelag für Sockelsanierung und Wiedereinbau Gründung; Abdichtung und Dämmung und Drainage	5.500 €	85.620 €	
3	Fassadenbekleidung/Elementfassade Sonnenschutz Kompletttausch mechanischer Sonnenschutzanlage (21 Stück) Mechanik - Ersatzteilprobleme	55.300 €	570.380 €	25.200 €
4	Café Erweiterung Grundfläche – Erweiterung ca. 46 m² durchschnittl. Höhe 3,0 m – Sonderkonstruktion			207.000 €
5	Gerüstbau für Dachabdichtung- und Spenglerarbeiten Ertüchtigung Wärmeschutz nach ENEC (Bezugsquelle: 3.02)	243.150 €		
6	Schlosserarbeiten Außenbereich Umbau Treppenanlage Süd – West für Notausstieg UG; Stahltragwerk überarbeiten	17.470 €		
7	Malerarbeiten Fassade Außen Beschichtung Konstruktion, Profile, Stahltragwerkstützen, Balkonkonstruktion, Stahlschwerer, Vordach und Fluchtbalkongeländer		80.540 €	
8.1	Abbau abgeh. Decken GK einschl. Dämmung, Ausbau Türen Inkl. Zargen bis 2,5 m²	43.350 €	112.300 €	
8.2	Rückbau innen Dämmung KMF, Überarbeitung Anschlüsse Heizkörper, Ausbau Bodenbeläge keramisch und elastisch etc.		93.260 €	

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

8.3	Erdarbeiten im Gebäude Aushub für Aufzug	5.000 €		
8.4	Schalung Beton- und Stahlbetonarbeiten Unterfangungsarbeiten (Aufzug) Bewehrung Decken und Wände, Mehraufwand für Kleinflächen und erschwerte Bedingungen	20.650 €		
8.5	Putzarbeiten optische Aufwertung, Angleich an Erweiterungsbau	5.550 €		
9	Trockenbau Leinwand, mobile Trennwand einschl. Schallschutz, Brandschutztüren T30, Akustik, Dämmung, Dampfsperre inkl. Andichten, GK- Decken Friese	152.080 €	145.700 €	18.300 €
10	Estricharbeiten Feuchtigkeitssperren V60 S4-A; Trittschalldämmung, Wärmedämmung unter Estrich		33.000 €	
11	Fliesenarbeiten und Bodenbelagsarbeiten Bodenfliesen Sanitär; Küche R 12 (Cafe`) Bodenfliesen übrige Flächen und Fensterbänke		132.500 €	
12	Malerarb. einschl. Schutzabdeckung Deckenanstrich GK und Akustikdecken Refreshment, optischer Angleich (Mehrmasse)	10.000 €	38.100 €	
13	Schlosserarbeiten innen Schmutzfangbereich Eingang; Geländer Glasauffachtung; Treppenanlage mit Glasgeländer, Windfang		84.200 €	

Der Erste Bürgermeister erläutert kurz den Sachverhalt und führt aus, dass das Gebäude der Jugendfreizeitstätte FEZI als Solitärbau an der Jahnstr. 3 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportzentrum 1988 errichtet wurde. Das Gebäude wurde immer als Gebäude-Ensemble des Sportzentrums gewertet. Der Nutzer ist seither der Kreisjugendring, der das Gebäude mit seinen räumlichen Möglichkeiten und aufgrund der guten Lage sehr schätzt. Das angrenzende Sportzentrum wurde bis 2018 umfassend saniert und modernisiert und erhielt 2012 einen Erweiterungs-Neubau. Das FEZI – Bestandsgebäude würde grundsätzlich mit einem neuen Erscheinungsbild das Gebäude-Ensemble zeitgemäß ergänzen. Die Planungsvarianten (Stand Juli 2019) wurden dem Gremium zugestellt.

Die Bauweise zeigt ähnlich der dem Sportzentrum, eine fassadendurchdringende Stahlkonstruktion, welche hinsichtlich Bauphysik und Brandschutz die aktuellen bautechnischen Richtlinien nicht mehr erfüllt. Bei der Erstellung des erweiterten Brandschutzkonzeptes für den Altbau des Sportzentrums musste damals im fortgeschrittenen Planungsstand festgestellt werden, dass in großen Bereichen die in der ursprünglichen Baugenehmigung geforderten brandschutztechnischen Maßnahmen nicht umgesetzt worden sind (z. B.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

fehlende bzw. nicht fachgerecht ausgeführte Brandschotts, fehlende Brandwände im Bereich der Tennishalle). Die Prüfung auf mögliche Regressansprüche seitens der damaligen Planer wurde durch die Verwaltung aus unverhältnismäßigen Prozesskostengründen nicht mehr weiter verfolgt. (Planer sind teilweise verstorben oder sind nicht mehr in Deutschland wohnhaft).

Diese Problematik wurde nun bereits im Vorfeld durch das Brandschutzbüro K33, München, erfasst und aufgenommen (siehe hierzu die entsprechenden Erläuterungen).

Die Vorschriften und Richtlinien (insbesondere Brandschutz und EnEV) haben sich in überwiegenden Teilen seit dem Baujahr 1988 geändert. Ein wesentlicher Teil der allgemeinen und sicherheitsrelevanten Maßnahmen in Einzelbereichen sind hiervon betroffen, angefangen vom Wärmeschutz und der Energieeinsparverordnung, über Brandschutz und Verkehrssicherheit sowie Gesundheitsschutz im Bereich Arbeitsschutz bis hin zur Schaffung einer barrierefreien Einrichtung.

Aus den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung ergeben sich dabei für den Wärmeschutz die energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausstattung.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie des nicht vorhandenen Brandschutzes wurde die Möglichkeit der Sanierung gemeinsam mit dem Brandschutzplaner K33, München, und der Baugenehmigungsbehörde, dem Landratsamt München am 05.04.2019, vorbesprochen. Das Gebäude wurde dabei in Gebäudeklasse 3 - Sonderbau eingestuft.

Der anschließend erarbeitete Sanierungskonzept-Entwurf wurde mit den Vertretern des Kreisjugendrings, Herrn Schramm und Herrn Gabler, besprochen und ausführlichst erläutert. Die Nutzerwünsche wurden im Sanierungskonzept vollumfänglich erfasst. Im Beisein des Vorsitzenden des Jugendbeirats, Herrn Tobias Meindl, am 21.10.2019 wurde das Sanierungskonzept sowie die Nutzerwünsche vorbesprochen und im gesamten Jugendbeirat im Beisein der Fachbauleitungen am 31.10.2019 näher erläutert. In das Sanierungskonzept sowie in die Berechnung der Neubaukosten sind die Wünsche der Nutzer, dem Kreisjugendring, eingeflossen.

Schwerpunktmäßig handelt es sich bei den Sanierungsmaßnahmen um folgende Hauptgewerke:

- **Dachfläche und Tragkonstruktion; damit verbundener Brandschutz (Muss-Maßnahmen)**

Die Einstufung in Gebäudeklasse 3 - Sonderbau erfolgt aufgrund des Brandschutz-Vorkonzeptes von K33 vom 20.05.19, das mit der

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Brandschutzprüfung IB Rassek bereits abgestimmt wurde, mit einer flächendeckenden Brandmeldeanlagen-Aufschaltung.

Somit kann das vorhandene Stahlbau-Tragwerk inkl. aller Verkleidungen als F0 behandelt werden, denn der vorhandene F30-Anstrich wäre bautechnisch und in der Unterhaltsprüfung im Grunde nicht sanierbar bzw. unwirtschaftlich. Die Dachhaut weist an verschiedenen Stellen Wassereindringungen auf. Der wie am Sportzentrum festgestellte Lochfraß konnte zwar auf dem Gebäude FEZI nicht eindeutig festgestellt werden, jedoch sollte die Dachhaut bei einer möglichen Sanierung ebenfalls aus energetischen Gründen erneuert werden. An der Traufseite ist die Dämmung an dieser Stelle nicht bis zur Fassadenkonstruktion nach außen geführt. Eine Dämmücke von ca. 200 bis 250 mm zwischen der Fassadenkante und der Dämmebene ist hier vorhanden.

Es wird die Überprüfung in Bezug auf Korrosion und ggf. Erneuerung von Stragentlüftungen und Dachdurchführungen im Dach-Anschlussbereich von Dachabdichtungen im Zuge der Dachsanierung empfohlen.

Im Bereich der Regenentwässerung sollte in Verbindung mit der Dachsanierung überprüft werden, ob die vorhandenen Rinnen, Fallrohre und Grundleitungen usw. von den Dimensionen her den aktuell gültigen Regeln entsprechen oder ob zur ausreichenden Berücksichtigung von zunehmenden Starkregenereignissen weiterer Anpassungsbedarf besteht.

Eventuelle Ablagerungen in den Grundleitungen sollten durch Kamerabefahrung aufgespürt und ggf. durch Ausfräsen der Leitungen beseitigt werden.

- **Brandschutz (MUSS-Maßnahmen)**

Im Zuge der Voruntersuchungen für die Erstellung eines Brandschutznachweises für die Sanierung des FEZI Unterföhring hat sich herausgestellt, dass die, zum Zeitpunkt der ursprünglichen Errichtung gestellte Anforderung „feuerhemmend“ im Bereich des Tragwerks im Bestand nicht eingehalten wurden.

Der Bestand entspricht somit nicht der ursprünglichen Genehmigung, Bestandsschutz kann nicht geltend gemacht werden. Eine Abstimmung mit dem Prüfsachverständigen für Brandschutz, Herrn Matthias Dietrich vom Büro Rassek & Partner Brandschutzingenieure kann bei einer Interimsnutzung bis **einschließlich Oktober 2020** der Personenschutz über nachfolgende Maßnahmen verbessert werden:

Vernetzte Rauchwarnmelder im gesamten Gebäude. Bei einer Nutzung des Gebäudes durch mehr als 30 Personen muss ein FEZI-Teammitglied dauerhaft vor Ort sein und die freie Zugänglichkeit der Notausgänge, etc.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

kontrollieren und im Falle eines Brandes die Räumung des Gebäudes und die Alarmierung der Feuerwehr einleiten. (Kosten hierfür ca. 35.000 € brutto).

Bei einer gewünschten Interimsnutzung über den Oktober 2020 hinaus ist nach Meinung des Prüfsachverständigen für Brandschutz, Herrn Matthias Dietrich vom Büro Rassek & Partner Brandschutzingenieure an Stelle der vernetzten Rauchwarnmelder eine interne automatische Brandmeldeanlage erforderlich. (Kosten hierfür ca. 50.000 € brutto).

Bei diesen **Interimsmaßnahmen** ist allerdings zu beachten, dass diese **Maßnahmen nicht zu einer genehmigungskonformen Nutzung** führen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen lediglich dazu, die Sicherheit der die Anlage nutzenden Personen zu erhöhen. Weder der Sachschutz noch die Genehmigungssituation kann durch die vorgeschlagenen Maßnahmen dauerhaft geändert werden.

- **Innenausbau; u.a. Verbesserung der Barrierefreiheit (MUSS-Maßnahmen)**

Hinsichtlich der bisherigen Erfahrungen durch den Nutzer sowie der Optimierung bzw. der Verbesserung der Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden wäre der Einbau eines Aufzugs sowie eines Behinderten-WC) zwingend angezeigt. Hierzu haben bereits erste Gespräche mit der Behindertenbeauftragten des Landratsamtes München, Frau Karl, stattgefunden.

Das FEZI verfügt über WC-Anlagen, die nicht in ausreichender Form vorhanden sind. Aufgrund der Nutzung mit dem Café wäre die Trennung von Personal und Besuchern zwingend erforderlich.

- **Fassade mit Beschattung (Empfehlungsmaßnahmen durch die Fachbauleitung SSP in Verbindung mit Müller BBM, Energetik)**

Die vorhandene defekte Beschattung wurde in den vergangenen Jahren demontiert und durch nachträglich montierte Sonnenschutzrollos, teilweise auch auf Eigenregie durch den Kreisjugendring ersetzt. Aufgrund der aktuellen klimatischen Bedingungen und im Hinblick auf die erweiterte Cafe-Nutzung wäre im Falle einer Sanierung eine Klimatisierung der Räumlichkeiten bzw. einer neuen sinnvollere Beschattung einzubauen bzw. anzubringen.

- **Technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär/HLS)**

d) Heizungsverrohrung

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Ähnlich wie im Sportzentrum sind die Heizungsverrohrungen im FEZI seit Jahren ein bekannter Schwachpunkt.

b) Sanitäranlagen

Die Sanitäranlagen reichen im Wesentlichen auf die Erstausrüstung des Gebäudes zurück und sind mithin älter als 25 Jahre. Eine Erneuerung der Ausstattungsgegenstände bietet sich v.a. in Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Erneuerung der Innenausstattung einzelner Bereiche wie z.B. der erweiterten Toilettenanlagen und eines Behinderten-WC's an.

c) Lüftung und Klimatisierung

Die vorhandene Lüftungsanlage entspricht ebenfalls im Wesentlichen dem der Erstausrüstung und ist somit ebenfalls über 25 Jahre alt. Eine Erneuerung der Anlagen bietet sich im Hinblick auf die erweiterte Nutzung durch Café und Musikveranstaltungen an. Das FEZI verfügt aktuell über keine Klimatisierung.

• Elektrotechnische Anlagen

Diese Kostengruppe beinhaltet die Errichtung einer Starkstromanlage für den Bereich des Café sowie der übrigen bereits vorhandenen Bereiche. Ebenso soll im Falle einer Sanierung die vorhandene Fernmelde- und Informationsanlage (GLT) erneuert werden.

Die kurz erläuterten und vorgestellten Maßnahmen wurden durch die Planer in folgende drei Bereiche unterteilt:

1. Pflichtmaßnahmen im Hinblick auf Gebäudezustand und Nutzung

- neue Dachhaut : Abbruch und Erneuerung, inkl. Oberlicht und Glas-Vordach
- neue Fassadentüren aufgrund Brandschutz / Fluchtweg
- Umbau der Treppenanlage S-W für Notausstieg aus dem UG aufgrund Brandschutz / Fluchtweg
- Stahltragwerk überarbeiten und prüfen aufgrund Statikanforderungen
- Trockenbau teilweise erneuern inkl. Abbruch : abgehängte Decken, Wände und Innentüren aufgrund Neuinstallation, Fluchtweganspruch und Funktionalität, inkl. voll umfängliche Malerarbeiten

2. Maßnahmen - Empfehlung / Modernisierung durch die Fachplaner (teilweise energetisch) beinhaltet Rückbau vom Bestand)

- Sockelsanierung der Gebäudehülle (Abdichtung, Dämmung bis ca. 1m Tiefe)

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- Fassadenhülle komplett erneuern (Rückbau auf die Primärkonstruktion)
- Lamellenkonstruktion neu als 2.Fassadenhülle mit Schriftzug
- Sonnenschutzanlage neu, Empfehlung Bauphysik sommerlicher Wärmeschutz
- Beschichtung des Stahltragwerks, der Vordachkonstruktion und der Balkonanlage inkl. Konstruktion und Geländer erneuern
- Putze an Massivwänden erneuern
- Trockenbau komplett erneuern : Wände und Decken mit Türöffnungen, u.a. Schallschutz
- Türen inkl. Oberlichter alle erneuern (u.a. aufgrund Akustik und Funktionalität)
- WC-Trennwände erneuern
- Estrich komplett erneuern (Bodenbelaghaftung, Schallschutz, Neuinstallationen)
- Wand-und Bodenfliesen komplett erneuern
- Bodenbeläge komplett erneuern
- Malerarbeiten komplett neu
- Schlosserarbeiten neu : Treppenanlage mit Glasgeländer, Geländer, Reinstreifer (Schmutzfang) und Windfang - Ausbau von Einbauten wie Disco-Bühne, Disco-Theke
- Schließanlage der Innen-und Außentüren neu
- Aufzug neu (2 Varianten) bzgl. Barrierefreiheit, Statikanforderungen (Rohbau) berücksichtigend - Behinderten-WC neu im EG-Eingangsbereich nach aktueller DIN-Richtlinie

4. Nutzerwünsche des Kreisjugendrings

- Café-Erweiterung als räumliche Verbesserung
- Sonnenschutzanlage neu (siehe Maßnahmen-Empfehlung seitens Bauphysik)
- Akustik - und Wärmeprobleme (siehe Maßnahmen-Empfehlung seitens Bauphysik)
- Personalumkleide mit WC und Dusche im UG (aktuell nicht vorhanden)
- Neuer Gefrierraum bei der Küche
- Neue Faltwand bei der Saalerweiterung (optional Vorhang)
- Neue Leinwand im Saal
- Neue Küchenzeile und Schrankwand im UG-Kreativraum
- Theke in der Disco im UG neu
- Theke Café teilweise erneuern
- Truss-Erweiterung für Konzerttechnik im Saal
- Vorhänge im Saal wiederverwenden, neue Vorhänge in weiteren Räumen
- Neue Möbel für Büros, Café, Garderobe
- Neue Kletterwand mit Matten

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- Neue mobile Bühnenelemente im Saal

Die Kosten für die unten den Ziffern 1 bis 3 genannten Maßnahmen,
Kostenschätzung nach DIN276 brutto

Ziffer 1 – Sanierungsmaßnahmen zwingend
Kostengruppen 300, 400 und 600 1.790.720 €

Ziffer 2 – Sanierungsmaßnahmen empfohlen
Kostengruppen 300, 400 und 600 1.279.383 €

Ziffer 3 – Nutzerwünsche
Kostengruppen 300, 400 und 600 669.750 €

Gesamtanierungsvolumen brutto 3.739.853 €

zzgl. BauNK.

Die folgende Übersicht zeigt, mit welchem Kostenansatz die ergänzenden, freiwilligen Maßnahmen (sowohl die Nutzerwünsche als auch die verwaltungsintern erarbeiteten Optimierungsmöglichkeiten) umgesetzt werden könnten:

Lfd. Nr.	Kostengruppe 300 Bauwerk- und Baukonstruktion	Sanierungs- maßnahmen zwingend MUSS brutto	Sanierungs- /Optimierungs- möglichkeiten Empfehlung brutto	Nutzer- wünsche <i>Kreisjugen dring</i> brutto
1	Baustelleneinrichtung Kostengruppe 300	141.360 €		
2	Erdarbeiten /Kostengruppe 300 Sockelsanierung Ausbau Pflasterbelag für Sockelsanierung und Wiedereinbau Gründung; Abdichtung und Dämmung und Drainage	5.500 €	81.120 €	
3	Fassadenbekleidung/Elementfassade Sonnenschutz Kompletttausch mechanischer Sonnenschutzanlage (21 Stück) Mechanik - Ersatzteilprobleme	55.300 €	570.380 €
4	Café Erweiterung Grundfläche – Erweiterung ca. 46 m² durchschnittl. Höhe 3,0 m – Sonderkonstruktion			207.000 €
5	Gerüstbau für Dachabdichtung- und Spenglerarbeiten Ertüchtigung Wärmeschutz nach ENEV (Bezugsquelle: 3.02)	243.150 €		
6	Schlosserarbeiten Außenbereich Umbau Treppenanlage Süd – West für Notausstieg UG; Stahltragwerk überarbeiten	17.470 €		
	Malerarbeiten Fassade Außen			

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

7	Beschichtung Konstruktion, Profile, Stahltragwerkstützen, Balkonkonstruktion, Stahlschwerter, Vordach und Fluchtbalkongeländer		80.540 €	
8.1	Abbau abgeh. Decken GK einschl. Dämmung, Ausbau Türen Inkl. Zargen bis 2,5 m²	12.140 €	19.040 €	
8.2	Rückbau innen Dämmung KMF, Überarbeitung Anschlüsse Heizkörper, Ausbau Bodenbeläge keramisch und elastisch etc.		93.260 €	
8.3	Erdarbeiten im Gebäude Aushub für Aufzug	5.000 €		
8.4	Schalung Beston- und Stahlbetonarbeiten Unterfangungsarbeiten (Aufzug) Bewehrung Decken und Wände, Mehraufwand für Kleinflächen und erschwerte Bedingungen	20.650 €		
8.5	Putzarbeiten optische Aufwertung, Angleich an Erweiterungsbau	5.550 €		
9	Trockenbau Leinwand, mobile Trennwand einschl. Schallschutz, Brandschutztüren T30, Akustik, Dämmung, Dampfsperre inkl. Andichten, GK-Decken Frieze	152.000 €	127.493 €	18.300 €
10	Estricharbeiten Feuchtigkeitssperren V60 S4-A; Trittschalldämmung, Wärmedämmung unter Estrich		33.000 €	
11	Fliesenarbeiten und Bodenbelagsarbeiten Bodenfliesen Sanitär; Küche R 12 (Cafe`) Bodenfliesen übrige Flächen und Fensterbänke		132.500 €	
12	Malerarb. einschl. Schutzabdeckung Deckenanstrich GK und Akustikdecken Refreshment, optischer Angleich (Mehrmasse)	10.000 €	38.100 €	
13	Schlosserarbeiten innen Schmutzfangbereich Eingang; Geländer Glasauffachtung; Treppenanlage mit Glasgeländer, Windfang		84.200 €	
14	Bauendreinigung Ausführungstechnisch erforderlich	5.000 €		
15	Schließanlage Innen- und Außentüren (anlog Sportzentrum)		16.800 €	
16	Aufzugsanlage	50.000 €		
17	Beschilderung und Vorhänge	1.000 €	2.950 €	5.625 €

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

18	Lose Möblierung (Tische, Stühle etc.)			72.500 €
	Gesamtkosten KG 300	724.120 €	1.279.383 €	303.425 €
	Kostengruppe 400 Elektro und HLS	Sanierungs- maßnahmen zwingend MUSS brutto	Sanierungs- /Optimierungs- möglichkeiten Empfehlung brutto	Nutzer- wünsche Kreislugen dring brutto
19	Bauwerk – Technische Anlagen Starkstromanlagen Sonst. Maßnahmen für techn. Anlagen	174.400 €		63.000 €
20	Außenanlagen			2.400 €
21	Erneuerung Medientechnik (ELA-Anlage BMA und Fernmeldetechnik)	23.100 €		51.100 €
22	Erneuerung der Bautechnischen Anlagen Heizung und Warmwasser sowie GLT	869.100 €		
23	Einbau einer Klimatisierung und Lüftungsanlage im gesamten neuen Gebäude inkl. Café Erweiterung			249.800 €
24	Außenanlagen Abwassertechnik für Café Umgestaltung im Gastrobereich			
	Gesamtkosten KG 400	1.066.600 €		366.325 €
	Gesamtkosten KG 300 + KG 400	1.790.720 €	1.279.383 €	669.750 €

Bei den Gesamtkosten der Kostengruppe 300 und 400 in Höhe von 3.739.853,- € brutto handelt es sich um reine Sanierungskosten ohne Baunebenkosten (KG 700). Diese sind aktuell (siehe Vergleichsberechnung Neubau) mit 26 % der Sanierungskosten anzusetzen. (3.739.853,- € x 26 % 972.361,- € = 4.712.214,- € brutto).

Die Kosten für die Überarbeitung der Außenanlagen müssen im Falle einer Entscheidung für eine Café-Erweiterung berechnet werden und sind in diesen Kosten **noch nicht** enthalten.

Das Gesamtsanierungsvolumen in Höhe von 4,71 Mio. € brutto wurde auf der Grundlage des BKI 2020 den Baukosten für einen Neubau gegenübergestellt. Aufgrund der Berechnung nach BKI 2019 des Architekturbüros ssp, Waldkirchen, vom 11.07.2019 werden sich die Neubaukosten voraussichtlich auf 6.261.847,20 € brutto analog Bestand (ohne Café- Erweiterung) inkl. 26 % Baunebenkosten und ohne vorübergehenden Unterbringungsmöglichkeiten belaufen.

Im Falle einer Sanierung wäre eine kurzfristige Unterbringung mit einem reduzierten Programm in der Kinder- und Jugendfarm während der Sanierungszeit (ca. 18 Monate) möglich. Der Café-Betrieb ist in Absprachen mit dem Kreisjugendring auf der Kinder- und Jugendfarm möglich. Bei einer

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Neubauphase von 36 Monaten kann keine Unterbringung in der Kinder- und Jugendfarm gewährleistet werden.

Diese Grobkostenschätzung von 6,26 Mio €brutto wurde auf Grundlage der Flächen und Kubaturgrößen des Bestands (ohne Café- Erweiterung) der Jugendfreizeitstätte Fezi ermittelt.

Hier ist jedoch anzumerken, dass im Falle eines Neubaus zusätzliche Flächen (Lagerräume, Pädagogische Räume) gewünscht werden, eine längere Bauzeit anzusetzen ist und entsprechend die provisorische Unterbringung des Fezis vorgehalten werden muss. Auch sind im Falle eines Neubaus die Kosten und Zeiten für einen Wettbewerb oder VgV-Verfahren mit einzuplanen. Weiterhin wird der Bestand Fezi in jetziger Form, lt. Schriftverkehr Rassek & Partner Brandschutzingenieure, brandschutztechnisch [ohne größere Zusatzmaßnahmen] nur für ein weiteres Jahr bis September 2020 geduldet. Im Falle eines Neubaus würde diese Frist nicht eingehalten werden können. In die Haushalts- und Finanzplanung 2020 ff. sind rund 5,0 Mio. € (einschließlich Baunebenkosten) unter der Haushaltsstelle 46060.9421/46060.9490 eingestellt.

Im Hinblick auf die Kostengegenüberstellung vom 11.07.2019 sowie dem Wunsch des Nutzer, das Gebäude an der jetzigen Lage zu belassen, schlägt die Verwaltung eine Sanierung des FEZI vor.

Der Jugendbeirat hat sich in seiner Sitzung am 31.10.2019 ebenfalls mit den anstehenden Maßnahmen befasst. Unter Erläuterung der Fachbauleitung SSP, Waldkirchen, Herrn Schöngruber, wurde den Mitgliedern des Jugendbeirats das Sanierungskonzept erläutert. Nach interner Abstimmung ohne weitere Dritte, bittet der Jugendbeirat einstimmig, dass eine Sanierung vorrangig durch die Gemeinde entschieden werden soll. Ferner spricht sich der Jugendbeirat dafür aus, dass das Farb- und Materialkonzept mit dem Jugendbeirat vorbesprochen werden könnte. Im Hinblick auf die Café- Erweiterung wurde durch den Jugendbeirat die Variante 2 (Gebäude mit verlängertem Dach) sowie die Außenbereichsgestaltung Variante 1 (Café- Erweiterung Variante 1) favorisiert.

In der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss am 05.11.2019 erläuterten das Architekturbüro SSP Waldkirchen, Herr Sonnleitner und Herr Schöngruber, die baulichen Maßnahmen. Ebenso standen Vertreter des FEZI für Fragen (pädagogisches Konzept etc.) dem Gremium zur Verfügung.

Mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss vom 05.11.2019, Beschluss Nr. , wird dem Gemeinderat folgender Beschluss empfohlen:

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme FEZI an der Jahnstraße wird mit folgenden Eckpunkten beschlossen:

- Dachflächen/Konstruktion sowie Fassade (Dreifachhalle und Tennishalle)
- Technische Anlagen (Heizung, Sanitär, Lüftung)
- Elektrotechnische Anlagen
- Innenausbau (Hallenboden, Tribünen, Beschattung etc.)
- Brandschutz
-

der Variante 2 (Gebäude mit Pultdach) sowie der Außenbereichsvariante 2 (Café-Erweiterung...) mit einem voraussichtlichen Kostenrahmen der Pflichtmaßnahmen von 1.790.720 € brutto zzgl. 26% BauNK zugestimmt.

Zusätzlich werden folgende Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 1.279.383 € brutto zzgl. 26% BauNK sowie folgende Nutzerwünsche in Höhe von 669.750 € brutto zzgl. 26% BauNK zugestimmt.

Die in der PPP zur Bauausschusssitzung am 05.11.2019 vorgestellten Fassadenvarianten sind als Muster dem Gremium vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen (öffentliche Ausschreibung u.a. eines Projektsteuerers und Planer) ebenfalls zeitnah in die Wege zu leiten. Die Umsetzung der Maßnahme sowie die weitere Planung ist ab 2020 einzuplanen und die erforderlichen Haushaltsmittel (Baukosten und Baunebenkosten) sind bereitzustellen.

Die Verwaltung nimmt zeitnah mit dem Nutzer Kontakt auf und erarbeitet ein Konzept, bei dem der Betrieb während der Bauarbeiten weitestgehend aufrechterhalten werden kann. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind zu ermitteln und in die Haushalts- und Finanzplanung 2020/2021 aufzunehmen.

Die Baukosten sowie die Baunebenkosten sind unter den Haushaltsstellen 46060.9421/46060.9490 einzustellen.

Beschluss: 21 : 1

Der Gemeinderat schließt sich der Beschlussempfehlung des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019, Beschluss Nr. 641, in folgenden Punkten an:

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme FEZI an der Jahnstraße wird mit folgenden Eckpunkten beschlossen:

- Dachflächen/Konstruktion sowie Fassade (Dreifachhalle und Tennishalle)
- Technische Anlagen (Heizung, Sanitär, Lüftung)

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

- Elektrotechnische Anlagen
- Innenausbau (Hallenboden, Tribünen, Beschattung etc.)
- Brandschutz

der Variante 2 (Gebäude mit Pultdach) sowie der Außenbereichsvariante 2 (Café-Erweiterung...) mit einem voraussichtlichen Kostenrahmen der Pflichtmaßnahmen von 1.790.720 € brutto zzgl. 26% BauNK zugestimmt.

Zusätzlich werden folgende Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 1.279.383 € brutto zzgl. 26% BauNK sowie folgende Nutzerwünsche in Höhe von 669.750 € brutto zzgl. 26% BauNK zugestimmt.

Die in der PPP zur Bauausschusssitzung am 05.11.2019 vorgestellten Fassadenvarianten sind als Muster dem Gremium vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen (öffentliche Ausschreibung u.a. eines Projektsteuerers und Planer) ebenfalls zeitnah in die Wege zu leiten. Die Umsetzung der Maßnahme sowie die weitere Planung ist ab 2020 einzuplanen und die erforderlichen Haushaltsmittel (Baukosten und Baunebenkosten) sind bereitzustellen.

Die Verwaltung nimmt zeitnah mit dem Nutzer Kontakt auf und erarbeitet ein Konzept, bei dem der Betrieb während der Bauarbeiten weitestgehend aufrechterhalten werden kann. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind zu ermitteln und in die Haushalts- und Finanzplanung 2020/2021 aufzunehmen.

Die Baukosten sowie die Baunebenkosten sind unter den Haushaltsstellen 46060.9421/46060.9490 einzustellen.

AZ 621
Bauamt

963 22 **Ersatzbeschaffung von Turnbodenflächen für den TSV Unterföhring**

Der Vorsitzende bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 12.04.2018, Nr. 710, sowie den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 24.07.2018, Nr. 515, in Erinnerung.

In dieser Sitzung hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, dass hinsichtlich der Neubeschaffung weiterer Turn- und Sportgeräte in Höhe von insgesamt rund 149.000,- € brutto für Gerätturnen männlich (67.000,- € brutto) und für die Sparte Kraftsport 82.000,- brutto) die Verwaltung ermächtigt wurde, ein finales Gespräch zu führen, ob der Bedarf tatsächlich vorhanden ist bzw. nicht durch eine gemeinschaftliche Nutzung (z.B. bei Gerätturnen weiblich/männlich) kompensiert werden kann.

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Die ursprünglichen Neubeschaffungen für Gerättturnen männlich, von ca. 60.000,- € brutto (inkl. FIG-Zertifizierte Wettkampf-Bodenfläche ca. 40.000,- € brutto), wurde gemeinschaftlich mit dem TSV, 1. Vorstand/Verwaltung als nicht erforderlich erachtet. Die bisherige Praxis, diese Wettkampf-Bodenfläche für nationale Wettkämpfe auszuleihen, wird von der Vorstandschaft beibehalten.

Nun stellt der TSV mit Resümee der Deutschen Jugendmeisterschaft am 06.07.2019 im Anschluss an die Deutsche Jugendmeisterschaft fest, dass die vorhandene Boden-Turnfläche (Baujahr 2013) aufgrund der bislang starken Beanspruchung stark in Mitleidenschaft gekommen ist. Dieses dreiseitige Resümee wurde dem Gremium zugestellt. Aufgrund von mehreren hundert Sportlern (sowohl weiblich als männlich Turnen, Tricking, Aerobicturnen und Showtanz), die diese Bodenturnfläche regelmäßig benutzen, gibt es bei der Turn-Bodenfläche zwischenzeitlich deutliche Alterserscheinungen.

Im Hinblick auf die teilweise stark vorhandenen Beschädigungen, stellt der TSV den Antrag auf Ersatzbeschaffung einer FIG-zertifizierten Turn-Bodenturnfläche Modell „Stuttgart“. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 45.000,- € brutto für eine neue Turn-Bodenfläche der Firma Spieth.

Die Verwaltung hat aufgrund der Beschädigungen an der vorhandenen Turn-Bodenfläche entsprechende Haushaltsmittel in den Haushalt 2020 bei der Haushaltsstelle 56030.9354 eingestellt.

Beschluss: 22 : 0

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt einer Ersatzbeschaffung einer Turn-Bodenfläche mit einem Kostenvolumen von ca. 45.000,- € brutto zu. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind in die Haushaltsplanung 2020 aufzunehmen unter der Haushaltsstelle 56030.9354 einzustellen.

AZ 611
Bauamt

964 22 **Straßenbaumaßnahmen in Unterföhring; Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben im Straßenunterhalt**

Der Bürgermeister berichtet, dass für den Straßenunterhalt auf HHSt. 63000.5110 für dieses Haushaltsjahr 350.000,00 € brutto eingestellt sind.

Die eingestellten Haushaltsmittel für 2019 von 350.000,00 € brutto wurden bis Ende September 2019 verbraucht, durch

- Überhänge von Rechnungen für Straßenunterhalt mit ca. 80.000,00 € brutto aus 2018

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

- sowie notwendigen Aufträgen in Höhe von ca. 200.000,00 € brutto, die für 2019 nicht eingeplant waren wie z. B.:
- - Neu- und Umbauten von 7 Feuerwehrezufahrten
- - Ausbau Busbucht Haltestelle Fichtenstraße,
- - Asphaltierung Gleißachweg Weg Richtung Hs. Nr. 25 ca. 50 m
- und den laufenden Aufträgen in Höhe von ca. 70.000,00 € brutto in 2019.

Für bereits ausgeführte Baumaßnahmen liegen Rechnungen in Höhe von ca. 150.000,00 € brutto vor. Hierfür ist eine nachträgliche Genehmigung (überplanmäßiger Ausgaben) erforderlich.

Für das 4. Quartal 2019 wären weitere geplante Maßnahmen wie

- Ringstraße/Münchner Str./Leinthaler Str. – Absenkung
- Föhringer Allee bei Hs. Nr. 48 bis 54 Gehweg
- St.- Florian-Str. Asphaltarbeiten
- div. allgemeine Asphaltarbeiten
- sowie dem allgemeinen Straßenunterhalt

zu beauftragen. Diese Maßnahmen würden Haushaltsmittel in Höhe von ca. 200.000,00 € brutto für 2019 erforderlich machen.

Die Verwaltung empfiehlt daher für 2019 überplanmäßige Haushaltsmittel in Höhe von gesamt 350.000,00 € brutto auf der HHSt. 63000.5110, sofern der Gemeinderat diesen geplanten Maßnahmen zustimmt. Anderenfalls können keine weiteren Aufträge im Straßenunterhalt in 2019 vergeben werden und diese müssten in 2020 verschoben werden. Für 2020 sind Haushaltsmittel in Höhe von 550.000,00 € brutto angemeldet.

Beschluss: 22 : 0

Der Gemeinderat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt den überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 350.000,00 € brutto auf der HHST 63000.5110 für den Straßenunterhalt für das Haushaltsjahr 2019 zu.

AZ 631
Bauamt

965 22 **Bekanntgaben / Anfragen**

AZ 024
Hauptamt

965 22 **Bekanntgaben / Anfragen**
BEK 11/19 Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage;
Sachstand zum Wasserschaden

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Der Erste Bürgermeister gibt den aktuellen Sachstand zum Wasserschaden Haus 3 und Haus 4 am Neubau der Volkshochschule mit Musikschule und Tiefgarage, Am Bahnhof 13, bekannt.

Trotz technischer Trocknung seit konnte der Bodenaufbau der betroffenen Bereiche nicht abschließend getrocknet werden. Neben der Abluftfeuchtemessung der Bautrocknung mit Ergebnis trocken hat eine zusätzliche zerstörungsfreie Neutronenmessung hat weiterhin Restfeuchte in allen betroffenen Bereichen zwischen gering bis kritisch ergeben. Die Restfeuchte wurde durch zusätzliche Bauteilöffnungen bestätigt. Maßgeblich hierbei ist, dass sich diese noch vorhandene Restfeuchte nicht auf dem Rohboden sondern in der innerhalb des Bodenaufbau liegenden Dämmung befindet.

Gemäß Stellungnahme der Sachverständigen ist eine Trocknung aus mikrobiologischer Sicht nur zu empfehlen, wenn diese zielführend ist. Stehendes Wasser in den Schichten führt zu einem mikrobiologischem Befall.

Aus Sicht der Sachverständigen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine technische Trocknung ohne mikrobiologische Folgebelastungen nicht mehr zu gewährleisten.

Aus versicherungstechnischer Sicht wird der Rückbau des Bodenaufbaus auf Grundlage der gutachterlichen Feststellungen empfohlen.

Mit den Nutzern VHS + Musikschule wurde heute, am 14.11.2019, das Sanierungskonzept besprochen.

Der Gemeinderat wird auf dem Laufenden gehalten.

AZ 621
Bauamt

965

22

Bekanntgaben / Anfragen

BEK 11/19 Sachstand Boulderwand bei Kinder- und Jugendfarm

Der Vorsitzende weist auf das Schreiben des Landratsamtes vom 21.10.2019 hin, in dem brandschutzrechtliche Bedenken geäußert wurden.

Nach einem Gespräch am 05.11.2019 mit Frau Gandl (Architektin) und Sachverständigen des Ingenieurbüros Konrad GmbH + Co KG, Jetzendorf, fordert das Landratsamt folgende Maßnahme an:

70. Sitzung des Gemeinderates vom 14.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Das Heu und die Boulderwand dürfen aus Brandschutzgründen nicht in einem Raum genutzt werden.

Des Weiteren gibt der Bürgermeister das Schreiben des Ingenieurbüros Konrad, Jetzendorf, vom 07.11.2019 bekannt, in welchem alle Punkte aufgeführt sind, nach welchen die Genehmigungsfähigkeit aus brandschutztechnischer Sicht ermöglicht werden könnte.

Am Freitag, 15.11.2019, findet ein Gespräch mit den Vertretern der Kinder- und Jugendfarm statt, in welchem die Thematik besprochen wird.

AZ 602
Bauamt

Nachdem keine weiteren Anfragen gestellt werden bedankt sich der Vorsitzende bei den Gemeinderatsmitgliedern für die konstruktive Sitzung sowie bei den Zuhörern für ihren Besuch und schließt die Sitzung um 22:14 Uhr.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Felix Kinzinger
Schriftführer