

**59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und  
Grundstücksausschusses**  
**- öffentlich -**

Sitzungstag:

**Montag, 16.12.2019**

Sitzungsort:

**Sitzungssaal Rathaus 1. OG**

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b> Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
<b>Niederschriftführer:</b> Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
<b>Gremiumsmitglieder:</b>		
Johann Zehetmair		
Manfred Axenbeck		
Gisela Fischer		
Sabine Fister		
Philipp Schwarz		
Simone Spratter		
Thomas Weingärtner		
Josef Ebert		

Die Beschlussfähigkeit i. S. d. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

## **59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Der Vorsitzende begrüßt die Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschusses, stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt ferner die anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

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

648      9      **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

649      9      **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüsse wurden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung nicht mehr bestehen:

**Beschluss vom 23.07.2019 G420**

**Feuerwehrübungsplatz, Auftragsvergabe für die Unterstellhalle**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss ermächtigt die Verwaltung zur Auftragserteilung gemäß Wertung und Vergabe-vorschlag durch das Planungsbüro Gandl, Unterföhring vom 18.07.2019 als wirtschaftlichster annehmbarster Bieter, in Höhe von 268.821,00 € brutto an die Firma Wolf System GmbH, Osterhofen.

Die entstehenden Kosten sind in ausreichender Höhe mit 300.000,00 € bei der Haushaltsstelle 13010.9420 zu verausgaben.

**Beschluss vom 23.07.2019 G421**

**Schulcampus Unterföhring, Auftragsvergabe für das Gewerk Sternwarte**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung m3 Bauprojektmanagement GmbH, München, vom 10.07.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 11.07.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Dome Parts GmbH mit Angebot vom 09.07.2019 zu einer Angebotssumme von

## **59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019**

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### **Vortrag - Beschluss**

---

63.261,00 € netto, 75.280,59 € brutto für das Gewerk Sternwarte für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:  
HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%  
HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%  
HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

#### **Beschluss vom 23.07.2019 G424**

Sanierung der gemeindlichen Grundwasserentnahmestellen gemäß Bescheid des Wasserwirtschaftsamtes: Auftragsvergabe

Der Auftragserteilung für die Sanierung der Anlagen für die Grundwassernutzungen an die Firma Firma Wadle Bauunternehmung GmbH, 84051 Essenbach, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 57.061,74 € brutto, gemäß Angebot vom 17.07.2019, wird zugestimmt

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 76010.5020; 21100.5020; 56020.5010; 56040.5010; 56110.5010 und 75000.5010 zu verbuchen.

#### **Beschluss vom 24.09.2019 G 434**

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee: Auftragsvergabe für das Gewerk Stahlbau und Schlosser

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Fachplanung m3 Bauprojektmanagement GmbH, München, vom 10.09.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 12.09.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Johann Niederhammer GmbH, Nuppling 16, 84371 Triftern mit Angebot vom 03.09.2019 zu einem Angebotspreis von 1.169.440,00 € netto, 1.391.633,60 € brutto für das Gewerk Stahlbau-, Schlosser-, Lackierarbeiten für den Neubau des Schulcampus an der Mitterfeldallee zu.

Die entsprechenden Kosten sind wie folgt zu verbuchen:  
HHSt. 23010.9420 (Baukosten Gymnasium): 65,89%  
HHSt. 46431.9420 (Baukosten Hort): 10,43%  
HHSt. 21120.9420 (Baukosten Grundschule/MIB): 23,68%

#### **Beschluss vom 24.09.2019 G431**

Kläranlage Unterföhring, Kapazitätserweiterung auf 30.000 EW;  
Auftragsvergabe für das Gewerk Heizungsanlagen

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der Ingenieurplanungsgruppe GmbH Dünser.Aigner und Kollegen, München, übertragen an das Fachplanungsbüro Hopf, 83530 Schnaitsee vom

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### Vortrag - Beschluss

---

04.09.2019 und stimmt der Beauftragung für das Gewerk Heizungsanlagen an die Firma Fronius Haustechnik GmbH, Dr.-Schmitt-Str. 3, 85737 Ismaning mit Angebot vom 09.08.2019 zu einer Angebotssumme von 257.857,84 € brutto zu.

Die Kosten sind unter der HHSt. 70000.9421 zu verbuchen.

#### **Beschluss vom 24.09.2019 G435**

Kläranlage Unterföhring Kapazitätserweiterung auf 30.000 EW; Mitteilung der Auftragsvergabe für das Gewerk Fernwärmeleitung Solare Trocknung

Der Bürgermeister erinnert an die Beschlüsse des Gemeinderates vom 08.10.2015, Nr. G297 und vom 16.03.2016, Nr. 365 und des Bau- Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.05.2019, Nr. G400, zur Erweiterung der Kläranlage Unterföhring auf 30.000 EW sowie der Umsetzung von zusätzlichen Maßnahmen.

In letzterem Beschluss wurde dem Auftrag für die Fernwärmeleistung Solare Trocknung zugestimmt. Über die Vergabe sollte entsprechend berichtet werden.

Nachdem in der ersten Ausschreibung kein Angebot abgegeben wurde, fand eine erneute beschränkte Ausschreibung statt.

Daraufhin wurde ein Angebot von der Firma Kiffer GmbH, 82299 Türkenfeld vom 29.07.2019 mit einer Angebotssumme von 144.467,49 € brutto abgegeben. Nach der rechnerischen und fachtechnischen Prüfung durch das Ingenieurbüro Hopf, 83530 Schnaitsee, wird empfohlen, die Leistungen für die Fernwärmeleitung Solare Trocknung an die Fa. Kiffer zu vergeben.

Das Leistungsverzeichnis wurde bei der zweiten Ausschreibung um die Leistungen für die Fernwärmeleitungen zur Beheizung der Prozesswasserbehandlung ergänzt. Die Beheizung des Prozesswassers ist nach Vorgabe des Verfahrensinhabers der Prozesswasserbehandlung, der Fa. E&P, deshalb erforderlich, da die Mikroorganismen nur bei Wassertemperaturen über 25°C „arbeiten“.

Die Kostenberechnung des Planungsbüro Hopf vom 29.04.2019 musste demzufolge aufgrund der zusätzlichen Leistungen von 79.153,55 € brutto auf 117.168,91 € brutto angehoben werden.

Das Angebot liegt mit 23,3 % über der Kostenberechnung des Ingenieurbüros Hopf.

Die Gesamtsumme für die HLS-Technik wird durch die Anhebung der Kostenberechnung für das Gewerk Fernwärmeleitung Solare Trocknung nicht überschritten.

Die Verwaltung folgt der Vergabeempfehlung des Ingenieurbüros Hopf an die Fa. Kiffer GmbH, 82299 Türkenfeld mit einer Auftragssumme von 144.467,49 € brutto.

Bauamt

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

650 9

**Antrag auf Baugenehmigung der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und Doppelgarage an der Aschheimer Str. 44, Fl.Nr. 557/39; Austauschpläne**

Der Erste Bürgermeister gibt den Austauschplan der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 10.10.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 05.11.2019, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, vom 10.10.2019 wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39 (618m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht der rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienplan Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“.

Vorab erinnert der Vorsitzende an folgende Beschlüsse des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses:

- vom 05.07.2017, Nr. 419, mit welchem der Antrag auf Vorbescheid der Objektgesellschaft Aschheimer Str. 44 GmbH & Co. KG, Aßling, zur Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Aschheimer Straße 44 und 46, Fl.Nrn. 557/39 und 557/40, vom 30.05.2017, zur Kenntnis genommen wird. Das Gremium bringt seine Verwunderung zum Ausdruck, dass die unmittelbare östliche Eigentümerin nicht eingebunden wurde. Die Fragen im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden wie folgt beantwortet: Zu 1 und 2: Die vorliegenden Varianten müssen sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung einfügen und die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus sieht der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss bezüglich einer vom Antragsteller geplanten Grenzbebauung noch einen erheblichen Abstimmungsbedarf. Zu 3: Sollten die Angaben bzgl. der geplanten Baumfällungen vom Antragsteller korrekt sein, ist hierfür kein Antrag notwendig, da die Bäume nicht unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde Unterföhring fallen. Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- vom 27.02.2018, Nr. 457, mit welchem das Gremium der vorgelegten Planung der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG, Aßling, vom 22.01.2018, eingegangen bei der Gemeinde eben-dann, zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl. Nr. 557/39, inkl. Planunterlagen des Architekten Wolfgang Karl, München, mit Stand 14.12.2017 bzw. 06.02.2018, nicht zugestimmt hatte. Auf Wunsch der Antragsteller wurde der Bauantrag trotz negativer Stellungnahme der Gemeinde zur weiteren

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr.      Anwe-  
             send

### Vortrag - Beschluss

---

Beurteilung an das zuständige Landratsamt München weitergeleitet. Mit Schreiben des LRA vom 18.04.2018, wird mitgeteilt, dass das geplante Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist, da es öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Den Bauherren wurde Gelegenheit gegeben, sich bis zum 28.05.2018 zum Sachverhalt zu äußern. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt am 15.01.2019 wurde erklärt, dass dieser Bauantrag noch unbearbeitet ist und mit den Antragstellern besprochen wurde entsprechende Änderungspläne bzw. einen Tekturantrag einzureichen.

- Vom 29.01.2019, Nr. 556, mit welchem dem Bauantrag der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44 GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und einer Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, vom 04.12.2018, zur Kenntnis genommen wird. Den beantragten Befreiungen nach §31(2) BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Baulinienplanes Nr. 14/62 „östliche Aschheimer Straße“ (LRA München = Nr. 82/60) zur Errichtung einer Garage mit einer Höhe von im Mittel 2,75m anstelle der festgesetzten max. Höhe von 2,60m sowie zur Errichtung eines Daches mit einer Neigung von 35° anstelle der festgesetzten Dachneigung von 38° wird zugestimmt. Die erforderlichen Abstandsflächen Art. 6 BayBO sind einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren zu Prüfen. Die 4 erforderlichen Stellplätze sind zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Statik der gemeinsamen Wand mit der Doppelhaushälfte auf dem östlichen Nachbargrundstück an der Aschheimer Straße 46, Fl. Nr. 557/40, ist durch ein Gutachten zu bestätigen und deren Unversehrtheit während der Bauphase zu gewährleisten. Auf die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen. Nachdem der Beschluss keine Mehrheit gefunden hat, gilt er als abgelehnt.

Um den Einwänden der Nachbarschaft bzgl. der Höhenentwicklung Sorge zu tragen (Schreiben vom 06.02.2018 und 24.01.2019), haben die Antragsteller eine Änderung in der Eingabeplanung vorgenommen. Anstatt des Satteldaches bei Haus 2 soll dort nun ein Flachdach errichtet werden. Das Dachgeschoss entfällt somit. Laut des Architekten Wolfgang Karl (E-Mail vom 13.11.2019) handelt es sich hierbei um die einzige Änderung. Das Wohngebäude ist mit einer GRZ von 0,26 und einer GFZ 0,39 geplant. Das Haus 1 (West) weist eine Wohnfläche von 175,72m<sup>2</sup> auf, das Haus 2 (Ost) eine Wohnfläche von 69,92m<sup>2</sup>. Die Firsthöhe bei Haus 1 beträgt 11,07m. Die Firsthöhe bei Haus 2 beträgt 6,00m.

Beschluss: 7 : 2

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Austauschplanung der Objektgesellschaft Aschheimer Straße 44, Aßling, vom 10.10.2019 eingegangen bei der Gemeinde am 05.11.2019 zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Einheiten und Doppelgarage an der Aschheimer Straße 44, Fl.Nr. 557/39 zur Kenntnis und verweist auf seine ablehnenden Beschlüsse vom 05.07.2017, Nr. 419, vom 27.02.2018, Nr. 457 und vom 29.01.2019, Nr. 556, an denen so festgehalten wird.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Im Bauordnungsverfahren sind die Abstandsflächen zu überprüfen
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring ist einzuhalten
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen
- Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

AZ 6024  
Bauamt

651 9

#### **Antrag auf Vorbescheid der Firma M-Feringa Objekt GmbH zur Nutzungsänderung des 5. OG (Büroflächen) und des 2.UG (Garagenflächen) in Zeitlagerflächen im bestehenden Gebäude an der Feringastr. 15**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Vorbescheid der Firma M-Feringa Objekt GmbH zur Nutzungsänderung des 5. OG (Büroflächen) und des 2. UG (Garagenflächen) in Zeitlagerflächen im bestehenden Gebäude an der Feringastr.15, Fl.Nr. 1189/58, bekannt. Der Antrag vom 05.11.2019 ist am 08.11.2019 bei der Gemeinde eingegangen. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Gerd Müller-Emonts, München, vom 28.10.2019 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/58 (6462 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen ist, besteht der Bebauungsplan Nr. 49/87, Gewerbegebiet Feringastrasse.

Der Antragsteller plant die Realisierung von Zeitlagerflächen im 5. OG und 2. UG. Im 5. OG befinden sich derzeit Büroflächen und im 2. UG ein Tiefgaragenschoß.

Die Firma Zeitlager Selfstorage GmbH betreibt gegenwärtig im 2. Und 4. OG Zeitlagerflächen, der Ausweitung auf die Flächen des 1. und 3. OG wurde in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019, Nr. 646 zugestimmt.

Eine Betriebs- und Projektbeschreibung wurde nicht vorgelegt, allerdings lag zum Antrag in der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019 eine Betriebs- und Projektbeschreibung vom 14.10.2019 vor,

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

welche dasselbe Vorhaben nur in anderen Stockwerken betraf. Gemäß dieser Betriebs- und Projektbeschreibung vom 14.10.2019 vermietet die Firma Zeitlager Selfstorage GmbH elektronisch überwachte und PIN gesicherte Lagereinheiten an private und gewerbliche Kunden mit einer Größe von 1 m<sup>2</sup> bis 15 m<sup>2</sup> mit einer Abteilhöhe von 3m. Außerdem wird der Verkauf von lagerrelevanten Produkten (Kartonagen, Packmaterial, etc.) und versicherungsrelevanten Produkten angeboten. Die momentane Nutzfläche von 4.500 m<sup>2</sup> (Vermietungsauslastung von über 90 %) beinhaltet ca. 650 Boxeneinheiten, dies führt zu 5-7 Zufahrten pro Stunde. Der Einzugsradius beträgt maximal 5 km. Der überwiegende Anteil der Kunden kommt aus den Gemeinden Unterföhring, Ismaning und aus Bogenhausen.

Laut Schreiben mit Erläuterungen der M-Feringa Objekt GmbH vom 06.11.2019 entfallen durch die Umnutzung der Mietflächen im 1. OG, 3. OG und 5. OG **172** benötigte Stellplätze (Dem 1. OG zugeordnete Plätze: 125, dem 3. OG zugeordnete Plätze: 34, dem 5. OG zugeordnete Plätze: 13) Dadurch wird das 2 TG mit 99 Stellplätzen nicht mehr für Stellflächen benötigt. Nach Umnutzung befinden sich im 1. UG 73 Stellplätze und im 2. UG keine Stellplätze mehr. Der Stellplatznachweis wird geführt.

Im Rahmen des Vorbescheidsantrags werden vom Antragsteller folgende Fragen gestellt:

1. Wird eine Befreiung von der Festsetzung A) 2. Des Bebauungsplans Nr. 49/87 vom 27.07.1992 wegen der Errichtung von Zeitlagern (sog. Self Storage für überwiegend private und gewerbliche Kunden) im 5. OG und im 2. Tiefgaragengeschoß in einem durch Bebauungsplan festgesetzten „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt?
2. Ist eine Ausnahme von der Festsetzung A) 3. g) des Bebauungsplans Nr. 49/87 vom 27.07.1992 für die Umnutzung von Flächen durch die Errichtung von Zeitlagern im 5. OG und im 2. Tiefgaragengeschoß erforderlich?
3. Für den Fall, dass die Frage 2 bejaht wird: Wird eine Ausnahme nach vorstehender Frage 2 bewilligt und wird ferner eine Befreiung von der Festsetzung A) 3. g) 2. Strichaufzählung Satz 2 des Bebauungsplans Nr. 49/87 vom 27.07.1992 für die Umnutzung von Flächen durch die Errichtung von Zeitlagern im 5. OG und im 2. Tiefgaragengeschoß nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt, wonach eine Neuberechnung der GFZ unter Zugrundelegung von Geschoßhöhen von 3,50m bzw. im EG 4,00 m stattzufinden haben?

Die Stellungnahme des LRA München (vom 23.06.2017) zum Antrag auf Vorbescheid der Firma Zeitlager Selfstorage GmbH zur Nutzungsänderung im 1. Und 3. OG, von Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie, Casino und Fitnessstudio in Zeitlagerflächen an der Feringastrasse 15, wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt.



## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Die Fragen 1-3 des Vorbescheidsantrages der Firma M-Feringa Objekt GmbH zur Nutzungsänderung von Büroflächen und Garagenflächen an der Feringastr. 15, Fl.Nr. 1189/58, vom 06.11.2019, sind analog des Beschlusses vom 28.03.2017, Nr. 384, durch das Landratsamt München zu beurteilen.

AZ 6024  
Bauamt

652 9

**Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Christian Bayer zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses und Umbau in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück an der Egerlandstr.1, Fl.Nr. 190/25**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Herrn Christian Bayer vom 24.11.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 25.11.2019, zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses und Umbau in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück an der Egerlandstr. 1, Fl.Nr. 190/25, bekannt. Die Planunterlagen der Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmBB, München vom 25.11.2019 wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 190/25 (1063m<sup>2</sup>), das im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Antragsteller plant die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses und Umbau in drei Wohneinheiten.

Die Grundflächenmaße des Bestandsgebäudes bleiben unverändert (Länge x Breite). Das Gebäude soll um ein weiteres Stockwerk aufgestockt werden (E+I+D). Die neue Firsthöhe soll 10,31m betragen. Für die nähere Umgebung (Egerlandstraße 14 und 14b) wurde bereits eine Firsthöhe von 11m in Aussicht gestellt (Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 25.06.2019, Nr. 613).

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss soll je eine Wohnung entstehen. Folgende Wohnflächen sind geplant:

1. Wohnung im EG: 108,66m<sup>2</sup>
2. Wohnung im OG: 117,11m<sup>2</sup>
3. Wohnung im DG: 88,83m<sup>2</sup>

Auf dem Grundstück werden ein Carport mit zwei Stellplätzen sowie sieben weitere Stellplätze nachgewiesen. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 9 : 0

Dem Bauantrag von Herrn Christian Bayer vom 24.11.2019 zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses und Umbau in drei Wohneinheiten auf dem Grundstück an der Egerlandstr. 1, Fl.Nr. 190/25, gemäß Bauvorlagen des planenden Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmBB, München, vom 25.11.2019, wird unter folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Die Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe), Geschossigkeit und Dachform haben sich an der Umgebungsbebauung zu orientieren.
- Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird verwiesen
- Die Stellplätze sind den Wohnungen konkret zuzuordnen

AZ 6024  
Bauamt

653      9      **Antrag auf Baugenehmigung von Frau Laura Riederer zum Neubau eines nichtunterkellerten Einfamilienhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isaraustraße 52, Fl.Nrn. 1226/1 und 1226/2**

Der Bürgermeister gibt den Bauantrag von Frau Laura Riederer vom 15.11.2019 zum Neubau eines nicht unterkellerten Einfamilienhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isaraustraße 52, Fl.Nrn. 1226/1 und 1226/2, eingegangen bei der Gemeinde am 18.11.2019, bekannt. Die entsprechenden Planunterlagen der Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmbB, München vom 13.11.2019 wurden dem Gremium zugestellt.

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1226 (985m<sup>2</sup>) wurde real geteilt. Daraus ergeben sich die im Bauantrag angegebenen Flurnummern 1226 (vorderer Grundstücksteil, 450m<sup>2</sup>), 1226/1 (hinterer Grundstücksteil, 451m<sup>2</sup>) und 1226/2 (Zufahrt zu Fl.Nr. 1226/1, 84m<sup>2</sup>).

Für die Grundstücke Isaraustraße 52, Fl.Nrn. 1226, 1226/1 und 1226/2, welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Antragstellerin plant im hinteren Grundstücksbereich die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen 11,99m (Länge) x 9,49m (Breite) x 9,99 (First). Auf dem Grundstück Isaraustraße 50 und 50a ist bereits eine Firsthöhe von 10,10m genehmigt und errichtet. Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° geplant. Gemäß dem vorgelegten Abstandsflächenplan vom 13.11.2019 werden die Abstandsflächen eingehalten. Die Firsthöhe beträgt 9,99m und die Wandhöhe 6,00m.

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

---

Im vorderen Grundstücksbereich (Fl.Nr. 1226/1) soll eine Garage mit den Maßen 3,11m bzw. 3,83m (Länge) x 8,89m (Breite) x 2,90m (Höhe), sowie ein Stellplatz errichtet werden. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring.

Mit der geplanten Bebauung wird gemäß Berechnung des Planfertigers (Stand 13.11.2019) eine GFZ von 0,47 für das Grundstück 1226/1 (451m²) realisiert.

Der Fällung bzw. Veränderung des Baumbestandes wurde bereits am 18.07.2019 zugestimmt.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Die Zufahrt erfolgt über die herausgemessene Fl.Nr. 1226/2 und ist dadurch gesichert.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Bauantrag von Frau Laura Riederer vom 15.11.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 18.11.2019, zum Neubau eines nichtunterkellerten Einfamilienhauses und Garage auf dem Grundstück an der Isaraustraße 52 , Fl.Nr 1226/1 und 1226/2, sowie die Planunterlagen der Architekten Hennevogl + Weizendörfer Architekten PartGmBB, München, vom 13.11.2019, zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben unter folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB wird verwiesen
- Auf die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wird hingewiesen

AZ 6024  
Bauamt

654 9

**Bauantrag von Frau Erika Bandow, Herrn Christian Bandow, sowie Frau Sabine Fister und Herrn Florian Fister zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7, Fl.Nr. 44/22, Austauschplanung**

Der Vorsitzende gibt die Austauschpläne zum Bauantrag von Frau Erika Bandow, Herrn Christian Bandow, sowie Frau Sabine Fister und Herrn Florian Fister zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Einfamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7, Fl.Nr. 44/22, vom 04.12.2019, eingegangen bei der Gemeinde Unterföhring am 06.12.2019, bekannt. Die Planunterlagen vom Architekturbüro Walter Höfler, vom 04.12.2019, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

## **59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019**

Lfd. Anwe-  
Nr. send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 23.07.2019, Nr. 620:

- Dem Bauantrag von Frau Erika Bandow und Herrn Christian Bandow und Frau Sabine Fister und Herrn Florian Fister, Unterföhring, vom 08.07.2019, zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7, Fl.Nr. 44/22 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:
  - Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
  - Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird hingewiesen.
  - Auf das Nachbarschaftsschreiben vom 21.07.2019, bei der Gemeinde eingegangen am 22.07.2019 wird verwiesen und ist im Baugenehmigungsverfahren durch das LRA zu würdigen.

Folgende Änderungen mussten auf Anweisung des Landratsamtes durchgeführt werden:

- Um der vermeintlichen 3-Geschossigkeit entgegenzuwirken, bekommt das 2-Familienhaus anstatt eines Pultdaches ein Satteldach und das DH ebenso an Stelle des Flachdaches
- Änderungen dazu sind in den Schnitten, Ansichten und Dachgeschossgrundrissen zu sehen
- Die Abstandsflächen haben sich durch die Änderung der Dachform verändert
- In Schnitten, Ansichten und Grundrissen wurden Höhenangaben ergänzt

Durch die Änderung der Dachform ergeben sich neue Firsthöhen. Das Doppelhaus hat nun bei einer Dachneigung von 38,5°, eine Firsthöhe von 7,34m (zur Straßenseite, vorher: 5,70m). Das Zweifamilienhaus wird nun bei einer Dachneigung von 38,5°, eine Firsthöhe von 9,19m (vorher: 9,08m) haben. Gemäß vorgelegten Berechnungen des Architekturbüros Walter Höfler vom 04.12.2019 werden mit den Änderungen eine GRZ von 0,3 (unverändert) und eine GFZ von 0,61 (vorher: 0,7) auf dem Baugrundstück erreicht. Weiter wurde ein Antrag auf Befreiung wegen der Überdeckung der Abstandsflächen bzgl. der Außentreppe mit eingereicht. Die Abstandsflächen der südlichen Außentreppe des Doppelhauses (Fister) überdecken sich mit der Abstandsfläche des Zweifamilienhauses (Bandow).

Die Nachbarbeteiligung wurde durch den Antragsteller durchgeführt und am 09.12.2019 nachgereicht. Mit Ausnahme eines Nachbarn an der Johanneskirchner Straße 10, liegen alle Nachbarunterschriften vor.

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Beschluss: 8 : 0

Den Austauschplänen zum Bauantrag von Frau Erika Badow und Herrn Christian Badow und Frau Sabine Fister und Herrn Florian Fister, Unterföhring, vom 04.12.2019, zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und eines Zweifamilienhauses mit Carport an der Tulpenstraße 7, Fl.Nr. 44/22 wird mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.
- Die Abstandsflächen, mit Ausnahme der südlichen Außentreppe, gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarteilnahme gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen

Gemäß Art. 49 Abs. 1 GO hat sich Gemeinderätin Frau Sabine Fister an der Beratung und Beschlussfassung nicht beteiligt.

AZ 6024  
Bauamt

656 9

#### **Formlose Bauvoranfrage des Herrn Toni Haberl zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9**

Der Bürgermeister gibt die formlose Bauvoranfrage des Herrn Toni Haberl, Unterföhring, zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9, vom 11.10.2019, bekannt. Die beigelegten Pläne und Darstellungen wurden dem Gremium zugestellt.

Für das Grundstück mit der Fl.Nr. 177/9 (760 m²), welches im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Auf dem Grundstück ist derzeit ein Einfamilienhaus mit den Grundrissmaßen Länge ca. 8,52 m x Breite ca. 7,12 m, sowie eine Doppelgarage mit den Grundrissmaßen Länge ca. 15,72 m x Breite 3,64 m realisiert.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei zusätzlichen Einliegerwohnungen und einem Nebengebäude. Das Einfamilienhaus soll in der Form E+I+D errichtet werden, wobei im nördlichen Teil je Geschoss (E + I) eine Einliegerwohnung geplant ist. Die Einliegerwohnungen sollen als Pflegemöglichkeit für alleinstehende Angehörige im höheren Alter dienen und in der nicht benötigten Zeit vermietet werden.

## **59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019**

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Die Maße des Einfamilienhauses sollen ca. 5,98m x 15,80m und 7,20m x 14,09m betragen.

An der südlichen Grundstücksgrenze soll ein Nebengebäude als Schallschutz zur Bahn, Sichtschutz zum Bahndamm und als Mehrfachgarage und Geräteraum errichtet werden. Hierzu liegt bereits eine Stellungnahme der DB vom 26.11.2019 vor. Diese Stellungnahme wurde dem Gremium zur Verfügung gestellt. Auf dem Grundstück sollen zusätzlich zu mindestens zwei Garagenstellplätzen, auch vier Außenstellplätze entstehen.

Die Maße des Nebengebäudes sollen insgesamt 9,00m und 10,00m auf 6,00m betragen.

Der Antragsteller bittet im Zuge der formlosen Bauvoranfrage um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Fügt sich ein Wohngebäude in der dargestellten Größe und Form mit einer Firsthöhe von etwa 9m ausreichend in die Umgebende Bebauung ein?
2. Ist ein Nebengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze über die gesamte Grundstücksbreite und mit einer Firsthöhe von etwa fünf Metern (Schall- und Sichtschutz), unter Voraussetzung einer Abstandsflächenübernahmeerklärung der direkten Nachbarn (Siedlerstr. 12 und 16), aus Sicht des Bauausschusses denkbar?

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die formlose Bauvoranfrage des Herrn Toni Haberl, Unterföhring, vom 11.10.2019 Zur Bebaubarkeit des Grundstückes an der Siedlerstraße 14, Fl.Nr. 177/9 zur Kenntnis und beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Das Wohngebäude in der dargestellten Größe und Form ist aufgrund der Umgebungsbebauung denkbar. In der näheren Umgebung sind Firsthöhen bis ca. 8,90m genehmigt. Das geplante Vorhaben muss sich im Hinblick auf die Firsthöhe in die Umgebungsbebauung gemäß § 34 BauGB einfügen.

Zu Frage 2:

Das geplante Nebengebäude erscheint sehr massiv und wirkt wie ein zweiter Hauptbaukörper. Die Versiegelung des Grundstücks würde eine Grundstücksfläche von ca. 329,10m<sup>2</sup> (GRZ ca. 0,43) ergeben. Des Weiteren sind die Abstandsflächen der beiden neu zu errichtenden Gebäude zueinander zwingend einzuhalten. Eine abschließende Beurteilung bzgl. des Einfügens, ist durch das Landratsamt München zu prüfen.

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Dem Antragsteller wird empfohlen, vor Einreichung eines konkreten Bauantrages, die Planungen mit dem Landratsamt München abzustimmen.

AZ 6024  
Bauamt

657 9

#### **Sportzentrum an der Jahnstraße; Sanierung Osttrakt (ehemals Cantina) - Außenanlagen und Verlängerung der Feuerwehranfahrtszone im nördlichen Gebäudebereich**

Der Erste Bürgermeister bringt zur Kenntnis, dass die noch ausstehende bautechnische Sanierung des Osttrakts inkl. Außenflächen im Bereich Cantina durchzuführen sind.

- Eingangsbereich Ost, Wiederherstellung des Eingangsbereichs nach nach Fertigstellung
- Wiederherstellung bzw. Anpassung des Terrassenbereichs nach Baustellenbeendigung (Standort des vorübergehenden WC-Containers Cantina)
- Anpassungen auf der Ostseite des Sportzentrums zur Vermeidung von stehendem Wasser aufgrund von vorhandenen Unebenheiten
- Wiederherstellung der Grünfläche zwischen Centercourt Platz 1 und Platz 5 (Standort Container für TCU).

Im Zuge der Wiederherstellung regt der TCU an, dass die neue Rasenfläche zwischen Platz 1 und Platz 5 zumindest teilweise (z.B. 8x8m) gepflastert wird. Damit hier Tische aufgestellt werden können. Die Pflanzung von neuen Bäumen an dieser Stelle findet der TCU positiv.

- Ferner regt der TCU eine Überdachung des Bereichs zwischen den Gebäudeteilen Alt- und Neubau (Schachbrett) an. Dabei ist ein reiner Sonnenschutz jedoch nicht hilfreich, die Überdachung müsste Regenschutz bieten. Seitens der Verwaltung kann ein entsprechender Schirm mit einer Membranbespannung innerhalb des geplanten Budgets umgesetzt werden.

Die oben genannten Arbeiten werden im ersten Halbjahr 2020 durchgeführt.

Hierzu haben bereits erste Abstimmungsgespräche mit den Nutzern des TCU's, Herrn Mruk und Herrn Petschko, stattgefunden. In einem gemeinsamen Vororttermin am 27.11.2019 wurden die Belange der Nutzer durch die Verwaltung abgefragt. Seitens des TCU sind dabei keine weiteren Wünsche oder Anregungen vorgetragen worden. Im Rahmen einer Sicherheitsbegehung wurde durch den vorbeugenden Brandschutz der

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Gemeinde Unterföhring, Herrn Klietsch, angeregt, die Feuerwehrumfahrt im nördlichen Teil des Erweiterungsbaus des Sportzentrums im Zuge der Baumaßnahmen am Osttrakt zu verlängern.

Das beauftragte Landschaftsarchitektur Büro Luska, hat die Kosten für die Verlängerung der Feuerwehrumfahrt ermittelt, diese sind nicht im Haushalt enthalten.

Bei Genehmigung dieser Maßnahme sind die Kosten entsprechend in den Haushalt 2020 unter der Haushaltsstelle 56030.9421 einzustellen. Hierfür wurde eine detaillierte Kostenschätzung durch das Büro Luska vorgelegt. Die Kosten belaufen sich auf 175.500,- € brutto zzgl. Baunebenkosten in Höhe von ca. 52.500,- € brutto. Die Gesamtkosten für die Verlängerung der Feuerwehrumfahrt belaufen sich somit auf 228.000,- € brutto.

Die entsprechenden Unterlagen wurden dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und spricht sich dafür aus, die Verlängerung der Feuerwehrumfahrt herzustellen und genehmigt die Entwurfsplanung, Stand 02.12.2019, des Landschaftsarchitekturbüros Luska, Dachau. Die Verwaltung wird beauftragt die Kosten für die Verlängerung der Feuerwehrumfahrt in den Haushalt 2020 mitaufzunehmen und bei der Haushaltsstelle 56030.9421 einzustellen.

AZ 5212  
Bauamt

### **Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14,** **Hauszeile 18:**

#### 658 9 **Festlegung zur Briefkastenanlage**

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2019, Nr. 905, in Erinnerung, mit welchem der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss zu den weiteren Festlegungen u.a. zur Briefkastenanlage ermächtigt wurde.

Durch das planende Architekturbüro Goergens + Miklautz Partner wurde die Briefkastenanlage ausgeplant und wie folgt vorgeschlagen:

- Briefkasten- und Sprechanlage z.B. Fa. Renz "Basic (A)"
- Aufputzmontage, Anzahl WE = 19,
- 19 Briefkästen stehendes Format B 370/H 330/T 100 mm (max. 100mm Tiefe wegen Barrierefreiheit!)
- 1 Installationskasten 370/ 330/ 100 mm
- gelochtes Sprechfeld, mit Klingeln



## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

- 1 Blendkasten mit Straße und Hausnummer B 370/ H 330/ T 100 mm
- Farbe RAL 9006 weißaluminium

Die Briefkastenanlage ist als Sammelanlage mit Klingel- und Freisprecheinrichtung an der Laubengangwand geplant. So ist die gesamte Anlage witterungsgeschützt und direkt neben dem Haupteingang gut situiert. Die Briefkästen sind so angeordnet, dass alle nach den Anforderungen der Barrierefreiheit zugänglich sind. Das Material ist Stahlblech und aufgrund der Außensituierung verzinkt. Die Farbauswahl (RAL 9006 – Weiß Aluminium) korrespondiert mit den Fenstern. Klingeln befinden sich in den Laubengängen noch einmal bei jeder Wohnungseingangstüre wie normal üblich.

Aufgrund der geringen Tiefe von 100 mm ist eine Ablage von Zeitschriften auf der Briefkastenanlage kaum möglich. Auf ein Schrägdach soll aus diesem Grunde verzichtet werden.

In der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 13.12.2018, Beschluss Nr. 812, genehmigten Kostenberechnung, Stand 05.12.2018, sind 8.193,15 € brutto für eine Briefkastenanlage enthalten.

Eine Stellungnahme des planenden Architekturbüro Goergens + Miklautz vom 06.12.2019 wurde dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium stimmt dem Ausführungsvorschlag des planenden Architekturbüro Goergens + Miklautz gemäß Stellungnahme vom 06.12.2019 zur Ausführung der Briefkastenanlage wie Folgt zu:

- Briefkasten- und Sprechanlage z.B. Fa. Renz "Basic (A)"
- Aufputzmontage, Anzahl WE = 19,
- 1 Installationskasten 370/ 330/ 100 mm
- gelochtes Sprechfeld, mit Klingeln
- 1 Blendkasten mit Straße und Hausnummer B 370/ H 330/ T 100 mm
- Farbe RAL 9006 weißaluminium
- 19 Briefkästen stehendes Format B 370/H 330/T 100 mm (max. 100mm Tiefe wegen Barrierefreiheit!)
- Die vorgeschlagene Tiefe der 19 Briefkästen von 100 mm soll nochmalig überprüft werden und ggf. erweitert werden, die nächstmögliche Größe insbesondere wegen dickerer Briefunterlagen

Die Kosten sind unter der Haushaltsstelle 88350.9420 zu verbuchen.

AZ 621  
Bauamt

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr.      Anwe-  
              send

### Vortrag - Beschluss

---

659	9	<p><b><u>Neubau einer Mietwohnanlage mit Tiefgarage am Germanenweg 14,</u></b> <b><u>Hauszeile 18:</u></b> <b><u>Festlegung zu den Rollläden</u></b></p>
-----	---	--

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2019, Nr. 905, in Erinnerung, mit welchem der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss zu den weiteren Festlegungen u.a. zu den Rollläden ermächtigt wurde.

Bei dem Bauvorhaben „Neubau Wohnhaus Germanenweg, Hauszeile 18, Gemeinde Unterföhring“ sind Fensterelemente mit Rollladenkästen vorgesehen. Die Rollläden haben Kurbelantrieb und können durch die Mieter elektrisch nachgerüstet werden. Dafür sind die notwendigen Leerrohre schon geplant. In der „Vorläufigen Leitungs- und Baubeschreibung (Stand 10.04.2018)“ stehen grundsätzlich keine Materialangaben für die Rollladenkästen, siehe Punkt 12: Alle Fenster / Fenstertüren (Ost/West/Süd) der Wohnungen erhalten Rollläden in Vorsatzkästen mit Kurbelantrieb, Elektroantrieb vorgerüstet. In der Kostenberechnung (Stand 10.01.2019) wurden aus Kostengründen und in Orientierung an den Nachbarzeilen Haus 10 und 15 Kunststoffrollladen angenommen. Nach dem Schallschutznachweis (Stand 29.04.2019) – siehe Seite 35 – müssen die Rollladenkästen mit Lüfter Prüfwerte nachweisen. Es gibt nur einen Rollladenhersteller, der diese Werte nachweisen kann, und zwar die Firma Köhler. Der Rollladenkästen der Firma Köhler verfügen über Prüfzeugnisse in Kombination mit dem Nachströmelement (Lüfter) von Aereco: Für die Rollladenpanzer aus Kunststoff stehen keine zu den Fensterrahmen und -Flügeln passenden Farben zur Verfügung. Bei dem Alu-Rollladenpanzer wäre die Farbe RAL 9006 (gleich wie Fensterrahmen- und Flügel) jedoch verfügbar.

Das Architekturbüro Goergens Miklantz Partner GmbB empfiehlt, um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu erhalten und in einer Abwägung der oben genannten Vor- und Nachteile, insbesondere aufgrund der höheren Beständigkeit die Ausführung von Aluminium - Rollladenpanzern in der Farbe RAL 9006 (Weißaluminium, wie bei den Fensterrahmen und -Flügeln). Sollte aus Preisgründen der PVC – Panzer beibehalten werden, wird die Farbauswahl hellgrau (ähnlich RAL 7047) empfohlen.

Die Förderstelle der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Wohnungswesen, Frau Dr. Lore Mühlbauer, hat mit E-Mail vom 06.12.2019 grundsätzliche zugestimmt.

Die Stellungnahme des planenden Architekturbüro Goergens Miklantz Partner GmbB vom 06.12.2019 wurde dem Gremium zugestellt.

Beschluss: 8 : 1

## 59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019

Lfd. Nr. Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Das Gremium nimmt die Stellungnahme des planenden Architekturbüros Goergens Miklantz Partner GmbH vom 06.12.2019 zur Kenntnis und spricht sich für eine Ausführung in PVC - Rollladenpanzern in der Farbe RAL 7047 (hellgrau), aus.

AZ 621  
Bauamt

#### Bekanntgaben / Anfragen

- 660 **BEK 12/19: Schreiben des LRA München zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung der Gebrüder Schmözl GmbH & Co. KG für die zeitlich befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung**

Der Vorsitzende verliest das Schreiben des Landratsamtes München vom 05.11.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 12.11.2019, zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung der Gebrüder Schmözl GmbH & Co. KG, vom 13.06.2019, für die zeitlich befristete Aufstellung von Büro-, Wohn- und Sozialcontainern als Baustelleneinrichtung.

Bauamt

- 660 **BEK 12/19 Kostenfreiheit des MVV-Ortsbusses 232 - Abrechnung**

Der Bürgermeister teilt im Gremium mit, dass Unterföhringer Bürgerinnen und Bürgern zukünftig ihre Fahrten im Ortsbus, Linie 232, innerhalb der Gemeindegrenzen kostenfrei gestellt werden sollen. Dieses Angebot läuft zunächst einmal für eine Probezeit von einem Jahr, beizeiten ist dem Gemeinderat ein Erfahrungsbericht vorzulegen.

Nach wie vor müssen im Ortsbus 232 Fahrkarten gelöst (Streifen- oder Kurzstreckenkarte) und im Bus abgestempelt werden.

Gegen Vorlage von im Ortsbus 232 abgestempelten Streifen- oder Kurzstreckenkarten (nicht Zeitkarten) werden Fahrten mit dem Ortsbus ab dem 15. Dezember 2019 einmal monatlich für den zurückliegenden Monat erstattet, erstmals zum 31.01.2020. Anträge hierfür stehen im Rathaus an der Bürgerinfo ab Anfang Januar 2020 oder online auf der Homepage zur Verfügung. Die Erstattung erfolgt ausschließlich per Überweisung auf das Konto der Bürgerinnen und Bürger, die erste Gutschrift erfolgt ab dem 15.02.2020.

## **59. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 16.12.2019**

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### **Vortrag - Beschluss**

---

Nachdem keine Anfragen in der öffentlichen Sitzung vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:30 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend, frohe Weihnachten und einen guten Rutsch.

---

Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister

---

Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt