

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

Sitzungstag:

Dienstag, 05.11.2019

Sitzungsort:

Sitzungssaal Rathaus 1. OG

Namen der Mitglieder des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Erster Bürgermeister Andreas Kemmelmeier		
Niederschriftführer: Leitung Bauamt Lothar Kapfenberger		
Gremiumsmitglieder:		
Betina Mäusel		
Johann Zehetmair		
Manfred Axenbeck		
Gisela Fischer		
Udo Guist		
Philipp Schwarz		
Jutta Schödl		
Thomas Weingärtner		

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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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

639 9

Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Beschluss: 9 : 0

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.09.2019, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

Herr GR Weingärtner tritt der Sitzung
um 19:15 Uhr bei.

AZ 024
Bauamt

640 9

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Von den in nichtöffentlichen Sitzungen des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses gefassten Beschlüssen können folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen werden, da die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Beschluss G408 vom 25.06.2019

Bürgerhaus Unterföhring Außenanlagen; Auftragsvergabe Pflasterarbeiten

Der Auftragserteilung für die Pflasterarbeiten an die Firma Johann Gillhuber Forst- und Erdarbeiten, 83623 Dietramszell, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 42.586,42 € brutto, gemäß Angebot vom 04.06.2019, wird zugestimmt

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 76010.9540 Außenanlagen zu verbuchen.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Beschluss G409 vom 25.06.2019

Parkfriedhof an der Aschheimer Straße; Auftragsvergabe für Verlegearbeiten der Rasenwabenplatten sowie Errichtung der Streifenfundamente und Trockenlegung des Grabfeld II/10

Der Auftragserteilung für die Trockenlegung des Grabfeldes II/10 mit Verlegung der Rasenwabenplatten sowie Errichtung der Streifenfundamente an die Firma der Firma Gillhuber Forst- u. Erdarbeiten, 83623 Dietramszell, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 66.991,61 € brutto, gemäß Angebot vom 04.06.2019 sowie der Preiskorrektur vom 18.06.2019 durch die Fa. Gillhuber, wird zugestimmt

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 75000.9540 Außenanlagen zu verbuchen.

Beschluss G410 vom 25.06.2019

Abwasserkanäle Unterföhring; Reinigung und Kamerabefahrung; Auftragsvergabe Jahres-LV 2019-2021

Der Auftragserteilung für die Reinigung und Kamerabefahrung der Abwasserkanäle an die Firma Dorr GmbH & Co KG, 87600 Kaufbeuren, als wirtschaftlichster Bieter mit einer Auftragssumme von 144.356,37 € brutto, für zwei Jahre, gemäß Angebot vom 11.06.2019, wird zugestimmt. Der Vertrag ist vom 01.07.2019 bis 30.06.2021 abzuschließen.

Die Kosten für die oben genannten Maßnahmen sind auf HHSt. 70000.5130 zu verbuchen.

Beschluss G411 vom 25.06.2019

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für das Gewerk Schreinerarbeiten, Innentüren 1

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement GmbH vom 07.06.2019 sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 11.06.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma TM Ausbau GmbH, 82178 Puchheim, mit Angebot vom 05.06.2019 zu einer Angebotssumme von 1.131.945,30 € netto, 1.347.014,91 € brutto für das Gewerk Schreinerarbeiten, Innentüren 1, 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 G412 vom 25.06.2019

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für das Gewerk Trockenbauarbeiten, Decken

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement GmbH vom 07.06.2019 sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 11.06.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma TM Ausbau GmbH, 82178 Puchheim, mit Angebot vom 04.06.2019 zu einer Angebotssumme von 1.675.511,95 € netto, 1.993.859,22 € brutto für das Gewerk Trockenbauarbeiten, Decken 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 G413 vom 25.06.2019

**Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee: Auftragsvergaben für das
Gewerk Fliesen, Abdichtungsarbeiten**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement GmbH vom 03.06.2019 sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure vom 05.06.2019 und stimmt der Beauftragung der Firma Yilka Fliesen GmbH, 81825 München, mit Angebot vom 28.05.2019 zu einer Angebotssumme von 634.505,75 € netto, 755.061,85 € brutto für das Gewerk Fliesen, Abdichtungsarbeiten 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 G414 vom 25.06.2019

**Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee: Auftragsvergabe für das Gewerk
Parkettarbeiten**

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement GmbH, vom 19.6.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, vom 24.6.2019, und stimmt der Beauftragung Fußbodentechnik Kluna GmbH, 84478 Waldkraiburg, mit Angebot vom 13.6.2019 zu einer Angebotssumme von 166.575,00 € netto, 198.224,25 € brutto, für das Gewerk Parkettarbeiten 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%

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Beschluss G415 vom 25.06.2019

Neubau Schulcampus an der Mitterfeldallee; Auftragsvergabe für das Gewerk Werksteinarbeiten

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss folgt der Vergabeempfehlung der m3 Bauprojektmanagement GmbH, vom 24.6.2019, sowie der sachlichen Prüfung durch die Projektsteuerung Hitzler Ingenieure, vom 24.6.2019, und stimmt der Beauftragung der Firma Marenia GmbH, 82178 Puchheim, mit Angebot vom 17.6.2019 zu einer Angebotssumme von 705.257,65 € netto, 839.256,60 € brutto, für das Gewerk werksteinarbeiten 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%

AZ 621

Bauamt

641 9

FEZI an der Jahnstraße; Vorstellung der geplanten Sanierung und weiteres Vorgehen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

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).

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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 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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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 Strangentlüftungen 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. 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.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
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.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
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 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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

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 Faltdwand 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 1.790.720 €

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

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

Gesamtsanierungsvolumen 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 <i>MUSS</i> brutto	Sanierungs- /Optimierungs- möglichkeiten <i>Empfehlung</i> 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			

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

	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 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, 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 Friese	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 €	

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

13	Schlosserarbeiten innen Schmutzfangbereich Eingang; Geländer Glasaufachtung; 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 €
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	Sanierungs- /Optimierungs- möglichkeiten Empfehlung	Nutzer- wünsche Kreisjugen dring
		brutto	brutto	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 Cafe`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 Cafe-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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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 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 heutigen Sitzung erläutern das Architekturbüro SSP Waldkirchen, Herr Sonnleitner und Herr Schöngruber, die baulichen Maßnahmen. Ebenso stehen Vertreter des FEZI für Fragen (pädagogisches Konzept etc.) dem Gremium zur Verfügung.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe- send

Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme FEZI an der Jahnstraße wird mit folgenden Eckpunkten;

- 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 heutigen Bauausschusssitzung 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 der Haushaltsstelle 46060.9421/46060.9490 einzustellen.

AZ 621

Bauamt

AZ 621

Bauamt

642 9

Germanenweg, Hauszeile 18 - Präsentation des Farbkonzeptes

Der Erste Bürgermeister bringt den Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2019, Beschluss Nr. 905, in Erinnerung, mit welchem der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss für die weiteren Festlegungen bestellt wurde, soweit die Entscheidung in den bisherigen Kosten enthalten ist.

Weiter bringt der Erste Bürgermeister den Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018, Beschluss Nr. 812, in Erinnerung, mit welchem das Gremium der vorgestellten Entwurfsplanung, Stand 29/30.10.2018, der planenden Architekten Goergens + Miklantz, München, sowie der Fachplanungen ELT IB

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Pfeuffer, München, HLS IB Bauer, München, Tragwerksplanung Berk + Partner, München, sowie Bauphysik, Ingenieure Süd, München, in Koordination durch die BML BauService GmbH, Haar, mit einer Kostenberechnung nach DIN 276, Stand 05.11.2018, mit Gesamtkosten in Höhe von 8.490.000,00 € brutto mit folgenden Reduzierungen / Anpassungen zugestimmt hat:

1. Die Ausführung der Carports nördlich der Straße mit geschätzten Kosten von 124.629,00 € ist entsprechend auf Einsparpotentiale zu überprüfen. Weitere Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sind als variable Option vorzusehen.

2. Planungsoptimierung Rampe, Nebengebäude und Untergeschoss
128.640,00 € brutto

Die Gesamtsumme der Einsparungen beträgt somit 128.640,00 € brutto. Diese Festlegungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die BML BauService GmbH wurde mit allen weiteren Schritten zur Realisierung des Geschosswohnungsbaus im Einheimischen-Model an der Aschheimer Straße, Zeile 18, beauftragt.

Die Gesamtkosten einschließlich Generalübernehmerzuschlag der BML BauService GmbH in Höhe von 8.361.360,00 € brutto wurden genehmigt und sind unter der Haushaltsstelle 88350.9420 in den Haushalt (2019 ff) eingestellt.

Im Zuge der weiteren Planungen und Ausschreibungen wurden durch das planende Büro Goergens + Miklautz das Farbkonzept zu folgenden Varianten, insgesamt hellere Rahmen (ähnlich RAL 9006 Weißaluminium) und hellere Fensterflügel (ähnlich RAL 9006 Weißaluminium), aber dunklere Türblätter beim Laubengang (= Wohnungseingangstüren - ähnlich RAL 9007 Graualuminium) weiterentwickelt:

Variante A: MIT Faschen* und farbigen Deckenuntersichten

Variante B: OHNE Faschen* MIT farbigen Deckenuntersichten

Variante C: MIT Faschen*, OHNE farbige Deckenuntersichten

***Faschen** sind die gestalterisch abgesetzten Umrahmungen von Fassadenöffnungen in Gebäuden, üblicherweise um Fenster und Türen herum.

Seitens planendem Architekturbüro Goergens + Miklautz wird die Variante A mit Faschen und mit farbigen Deckenuntersichten favorisiert.

Unter Hinweis auf den Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018, Beschluss Nr. 812 wurde durch das planende Büro Goergens + Miklautz die nördliche Carportanlage nochmals mit folgendem Ergebnis untersucht:

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

		Kostenberechnung	Angebot Gerhardt Braun
Angebot (inkl. Lieferung und Montage)	zzgl. Fundament und Bodenbelag (bauseits)	76.948,80 €	36.328,32 €
Fundament	m ³ Einzelpreis Zwischensumme	25 386,51 € 9.662,80 €	9662,80 €
Planum	m ² Einzelpreis Zwischensumme	130,1 2,00€ 260,20 €	260,20 €
Belag	m ² Einzelpreis Zwischensumme	130,1 52,00€ 6.765,20 €	6.765,20 €
Einfassung	m Einzelpreis Zwischensumme	85 25,00 € 2.125,00 €	2.125,00 €
Summe	inkl. aller o.g. Positionen	95.762,00 €	55.141,52 €

Bei vorgenanntem Vergleich sind folgende technischen Abweichungen zwischen Hochbauplanung und Systembauweise zu berücksichtigen:

	Option 1 Hochbauplanung bauseits	Option 2 Fertigprodukt: Angebot Fa. Gerhardt Braun
lichte Breite	5,45 m	5,00 m
Breite gesamt	22,86 m	20,50 m
Einstelltiefe	5,00 m	4,80 m

Es wird empfohlen, auch bei Systembauweise einen farbigen Anstrich in weiß analog der bisherigen Carports vorzunehmen.

Weiter wird seitens planendem Büro Goergens + Miklautz die Ausführung der Balkongeländer nochmals angefragt. Gemäß Anlage 1 zum Generalübernehmervertrag, Punkt 21 Treppen- und Balkongeländer und Absturzsicherungen sind die Balkongeländer pulverbeschichtet nach RAL, Füllung VSG-Glas transluzent Mattfolie, auszuführen. Nachdem das Büro Goergens + Miklautz bereits Alternativen mit Sichtschutz als offenes Stabgeländer realisiert hat, u. a. an der Pflegeeinrichtung St.Valentin-Hof, wird diese Art der Ausführung mit Flachstahl eng gereiht und gedreht vorgeschlagen.

Ein Hand-Out zur Bauausschusssitzung am 05.11.2019 zu vorgenannten Punkten wurde dem Gremium zugestellt.

Herr Christian Weigl, Architekt und Stadtplaner, des Planungsbüro Goergens + Miklautz, erläutert in der heutigen Sitzung die Planung und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Herr Gemeinderat Zehetmair stellt den Antrag auf getrennte Abstimmung

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag des GR Zehetmair auf getrennte Abstimmung wird zugestimmt.

Der Bürgermeister lässt nun über folgende Punkte abstimmen:

Farbkonzept

Beschluss: 5 : 4

Das Gremium schließt sich der Empfehlung des planenden Architekturbüro Goergens + Miklautz, insgesamt hellere Rahmen (ähnlich RAL 9006 Weißaluminium) und hellere Fensterflügel (ähnlich RAL 9006 Weißaluminium), aber dunklere Türblätter beim Laubengang (= Wohnungseingangstüren - ähnlich RAL 9007 Graualuminium), an und beschließt das Farbkonzept Variante C mit Faschen ohne farbige Deckenuntersichten.

Ausführungen zu Carport und Geländer

Beschluss: 9 : 0

Weiter nimmt das Gremium die weiteren Ausführungen zu Carport und Ausführung der Geländer zu Kenntnis und stimmt folgenden Ausführungen zu:

- Carport gemäß Hochbauplanung

Ausführungen zu Balkongeländer

Beschluss: 6 : 3

Weiter nimmt das Gremium die weiteren Ausführungen zu Carport und Ausführung der Geländer zu Kenntnis und stimmt folgenden Ausführungen zu:

- Balkongeländer gemäß Bau- und Leistungsbeschreibung
Balkongeländer pulverbeschichtet nach RAL, Füllung VSG-Glas
transluzent Mattfolie

Die Bau- und Leistungsbeschreibung zum Generalübernehmervertrag ist entsprechend fortzuschreiben.

AZ 621
Bauamt

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

643 9 **Feststadl Unterföhring; Festlegung der Innenausstattung
(Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

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 €
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 €

Das Angebot der Firma Zimmerei Stark GmbH vom 29.10.2019 zu den einzelnen Positionen mit detaillierter Beschreibung zu den einzelnen Positionen wurde dem Gremium zugestellt.

Die Muster zu den jeweiligen Positionen werden dem Gremium in heutiger Sitzung durch einen Vertreter der Firma Zimmerei Stark GmbH vorgestellt und erläutert.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, dass das in heutiger Sitzung verteilte Hand-Out Feststadl Unterföhring (Muster Stüberl und Saal), Stand Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss 05.11.2019, hinsichtlich der Oberflächen für den Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen ist.

Beschluss: 6 : 3

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss 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 €

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

AZ 621
Bauamt

644 9

Antrag auf Baugenehmigung der RS Wohnbau GmbH für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Birkenstraße 5, Fl.Nr. 548/6

Der Vorsitzende gibt den Bauantrag der RS Wohnbau GmbH, München, vom 05.09.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 15.10.2019, für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Birkenstraße 5, Fl.Nr. 548/6 bekannt. Die Planzeichnungen der Meyer Architekten GmbH, vom 05.09.2019, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

Für das Grundstück Fl.Nr. 548/6 (2.143 m²), das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (gesamtes Grundstück) ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende erinnert an die gefassten Beschlüsse des Bauausschusses:

- Vom 23.07.2019, Nr. 624: Bauvorhaben RS Wohnbau, Birkenstraße 5, Fl. Nr. 548/6; Vorlage einer Austauschplanung.
Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt die Austauschplanung der RS Wohnbau GmbH, München, vom 31.05.2019 mit Austauschplänen sowie die Alternativplanung vom 09.07.2019 eingegangen bei der Gemeinde am 11.07.2019 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5, Fl.Nr. 548/6, zur Kenntnis und hält an seinen Beschlüssen vom 24.07.2018, Nr. 509 und vom 26.3.2019, Nr. 577 fest. Insbesondere was die zu massive Bebauung und die nicht ausreichend gewürdigten Nachbarbelange betrifft.
- vom 24.07.2018, Nr. 509: Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a.
Dem Bauantrag der Firma RS Wohnbau GmbH, München, zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Münchner Straße 110 / Birkenstraße 5 und 5a, Fl.Nr. 548/6, vom 12.06.2018 wird aus folgenden wesentlichen Gründen nicht zugestimmt:
 - Die nördliche Nachbarsituation zum Biergarten und die geplante unmittelbare Anordnung der oberirdischen Stellplätze werden als Konfliktpunkte gesehen.
 - Die Auswirkungen der Immissionen wurden möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt, vor allem hinsichtlich der geplanten Schlaf- und Aufenthaltsräume des Antragstellers, die in nördliche Richtung (Richtung Biergarten) situiert wurden.
 - Schallschutz und Blendschutz Thematik scheinen nicht ausreichend berücksichtigt worden zu sein.
 - Die Geruchsentwicklung der im Norden situierten Müllhäuschen (Richtung Biergarten) kann zu Konflikten führen.
 - Die vorliegende Bebauung erscheint zu massiv, da im rückwärtigen Bereich (Birkenstraße) kleinteiligere Bebauung vorliegt. Die Freiflächenplanungen sind zu überarbeiten um die Aufenthaltsqualität für die künftigen Nutzer entsprechend zu gestalten.
 - Insgesamt erscheint es, dass die Nachbarbelange nicht ausreichend gewürdigt wurden.

Weiter erinnert der Vorsitzende an den Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 26.3.2019, Nr. 577, in welchem die Beschlusslage des Bauausschusses vom 24.07.2018, Nr. 509, unverändert aufrechterhalten bleibt und

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

der Versetzung des Buswartehäuschens ausdrücklich nicht zugestimmt wurde.

Mit Schreiben vom 22.10.2019 wurde der Bauantrag vom LRA an die Gemeinde übermittelt. Laut dem LRA handelt es sich um einen neuen Bauantrag (entspricht der am 23.07.2019 im Bauausschuss behandelten Alternativplanung). Die Planung ermöglicht die Beibehaltung der Bushaltestelle an ihrem jetzigen Standort. Die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze an der Nordseite des Grundstücks entfallen in dieser Planung. Gleichzeitig entfällt die befürchtete Blendwirkung in Richtung des Hotels. Die erforderlichen vier Besucherstellplätze werden oberirdisch in der Birkenstraße angeordnet.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Bereich der Birkenstraße um ein Geschoss reduziert. Die Gesamtzahl der Wohnungen reduziert sich durch die Verkleinerung von 22 auf 19. Im Bereich der Nordfassade werden in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nichtöffnbare Fenster eingebaut. Die Mülltonnen sind mit einer entsprechenden Einhausung geplant,

Das LRA München hat festgestellt, dass das geplante Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist und die Einwände der Gemeinde bei der Planung berücksichtigt wurden. Sollte das Einvernehmen der Gemeinde weiterhin verweigert werden, beabsichtigt das LRA, das Einvernehmen im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung zu ersetzen.

Beschluss: 7 : 2

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den neuen Bauantrag der RS Wohnbau GmbH, München, vom 05.09.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 15.10.2019 zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage an der Birkenstraße 5, Fl.Nr. 548/6 zur Kenntnis und hält an seinen Beschlüssen vom 23.07.2019, Nr. 624, 24.07.2018, Nr. 509 und vom 26.03.2019, Nr. 577 fest. Insbesondere, was die unveränderte zu massive Bebauung und die nicht ausreichend gewürdigten Nachbarbelange betrifft.

AZ 6024
Bauamt

645 9

Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Thomas Schmid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ringstraße 25, Fl.Nr. 1189/17

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Thomas Schmid, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ringstraße 25, Fl.Nr. 1189/17, vom 10.10.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 11.10.2019 bekannt. Die Planzeichnungen des

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

Architekturbüros Widmann c/o BAGU Plan GmbH, München, vom 10.10.2019 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1189/17 (534m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und hat sich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Vom Antragsteller wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen Länge 10,70m x Breite 6,00m sowie 3,00m x 1,50m und einer Firsthöhe von 7,95m. Die Dachform wird als Satteldach mit einer Neigung von 20° im hinteren Grundstücksbereich geplant. Gemäß vorgelegter GFZ-Berechnung ist nach Fertigstellung der Maßnahme eine GFZ von insgesamt 0,61 (534m² Grundstücksfläche) auf dem Grundstück an der Ringstraße 25 realisiert. Das Einfamilienhaus soll als E + OG + D (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

Außerdem sind für den Neubau eine Garage und ein Stellplatz geplant.

Der Vorsitzende weist daraufhin, dass die Abstandsflächen nach Norden nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück des Eigentümers liegen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Nachbarn den Bauantrag nicht unterschrieben haben.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass die Grundstücke an der Ringstraße zunehmend in den hinteren Bereichen bebaut werden (bereits realisiert Hausnummern 5, 7, 11, 13, 15 und 20).

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Thomas Schmid, Unterföhring, zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ringstraße 25, Fl.Nr. 1189/17, vom 10.10.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 11.10.2019 zur Kenntnis und stimmt diesem unter folgenden Maßgaben zu:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen
- Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- Auf die erforderliche Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird hingewiesen

Die Gemeinde Unterföhring weist noch auf den Bestand beim nördlichen Grundstücksnachbarn (Leitungen Heizkraftwerk), sowie auf die erforderliche und gesicherte Erschließung des geplanten Vorhabens (z. B. Eintragung einer Dienstbarkeit) hin.

AZ 6024
Bauamt

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

646 9

Antrag auf Baugenehmigung der Feringa Objekt GmbH für den Einbau von kleinteiligen Lagerabteilen im 1. u. 3. OG in bestehendem Gebäude an der Feringastr. 15, Fl.Nr. 1189/58

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung der Firma M-Feringa Objekt GmbH, Unterföhring, zum Einbau von kleinteiligen Lagerabteilen im 1. Und 3. OG in bestehendem Gebäude an der Feringastr. 15, Fl. Nr. 1189/58, vom 14.10.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 15.10.2019 bekannt. Die Planzeichnungen des Architekten Herrn Gerd Müller-Emonts, München, vom 11.10.2019, wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.03.2017, Nr. 384:

- Die Fragen des Vorbescheidsantrages der Firma Zeitlager Selfstorage GmbH, Gräfelfing, zur Nutzungsänderung von Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie, Casino und Fitnessstudio in Zeitlagerflächen an der Feringastr. 15, Fl.Nr. 1189/58, vom 01.03.2017, und insbesondere ob dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind, sind durch das Landratsamt München zu beurteilen. Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss befürwortet die Nutzungsänderung grundsätzlich, da hier mit einer Reduzierung der Immissionen und Emissionen zu rechnen ist. Darüber hinaus ist auch keine wesentliche Verschlechterung der verkehrlichen Situation zu erwarten. Bei einem konkreten Bauantrag sind aussagekräftige Planunterlagen gemäß BauVorIV vorzulegen.

Der Nutzungsänderung wurde mir Vorbescheid vom 23.06.2017 durch das Landratsamt München zugestimmt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1189/58 (6.464 m²), das im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen ist, besteht der Bebauungsplan Nr. 49/87, Gewerbegebiet Feringastr. 15.

Der Antragsteller plant die Realisierung von Zeitlagerflächen im 1. und 3. OG. Im 1. OG (Hochzeitssaal) befinden sich derzeit Flächen für Veranstaltungen mit Gastronomie sowie Casino und im 3. OG ein Fitnessstudio. Am 31.03.2020 wird das Fitnesscenter Feringafit seinen Betrieb einstellen. Die Firma Zeitlager Selfstorage GmbH betreibt gegenwärtig im 2. und 4. OG Zeitlagerflächen (Nutzfläche 4.500 m²) und plant die Ausweitung auf das 1. und 3. OG.

Gemäß vorgelegter 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 m² bis 15 m² mit einer Abteilhöhe von 3m. Außerdem wird der

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Verkauf von lagerrelevanten Produkten (Kartonagen, Packmaterial, etc.) und versicherungsrelevanten Produkten angeboten. Die momentane Nutzfläche von 4.500 m² (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.

Bei der Umnutzung wird die Personenzahl im Gebäude und der Tiefgarage erheblich reduziert. Bei einer Erweiterung auf ein weiteres Geschoss wird die Frequenz der Kunden auf ca. 4-6 Kunden pro Stunde prognostiziert.

Laut dem Antragsteller sind die Nachbarunterschriften nach Rücksprache mit dem LRA München für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung der Firma M-Feringa Objekt GmbH, Unterföhring, zum Einbau von kleinteiligen Lagerabteilen im 1. Und 3. OG in bestehendem Gebäude an der FeringasträÙe 15, Fl. Nr. 1189/58, vom 14.10.2019, eingegangen bei der Gemeinde am 15.10.2019 zur Kenntnis und stimmt dem Vorhaben und der Nutzungsänderung zu.

AZ 6024
Bauamt

647 9

Neubau Bauhof Unterföhring; Festlegungen zum Grundriss- und Fassadenkonzept (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)

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 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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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

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.

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Anwe-
Nr. send

Vortrag - Beschluss

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.

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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
 send

Vortrag - Beschluss

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
- 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

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

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. 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.

Antrag der Frau Gemeinderätin Fischer auf getrennte Abstimmung

Beschluss: 9 : 0

Dem Antrag der GR Fischer auf getrennte Abstimmung wird zugestimmt.

Der Bürgermeister lässt nun über folgende Punkte abstimmen:

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd. Nr. Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Weitere Planung und Barrierefreiheit

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird 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, an und legt für die weitere Planung Folgendes fest:

- 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.

Ausführung Korkfassade

Beschluss: 1 : 8

Ausführung der Fassade als Korkfassade gemäß Wettbewerbsentwurf.

Nachdem der Vorschlag keine Zustimmung fand gilt er als abgelehnt.

Ausführung Holzlamellenfassade

Beschluss: 9 : 0

Ausführung der Fassade als Holzlamellenfassade.

AZ 621
Bauamt

58. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 05.11.2019

Lfd.
Nr.

Anwe-
send

Vortrag - Beschluss

Nachdem keine Bekanntgaben und Anfragen vorliegen, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 22:45 Uhr und wünscht allen Zuhörern einen schönen Abend.

Andreas Kemmelmeier
Erster Bürgermeister

Lothar Kapfenberger
Leitung Bauamt