

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

Sitzungstag:

**Mittwoch, 24.11.2021**

Sitzungsort:

**Feststadl**

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 Per Videoschalte		
Marianne Rader		
Gisela Fischer Per Videoschalte		
Günter Peischl		
Heide Veit		
Philipp Schwarz		
Simone Spratter		
Thomas Weingärtner		

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

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

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 Presse, die Vertreter der Verwaltung sowie sämtliche Zuhörer der öffentlichen Sitzung.

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die heutige Bau-, Verkehr und Grundstücksausschusses als Hybridsitzung durchgeführt wird. Es sind Ausschussmitglieder und Vertreter der Verwaltung mittels Ton- und Bildübertragung der Sitzung zugeschaltet.

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

166 9 **Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

Die Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.10.2021, die den Gremiumsmitgliedern übermittelt worden ist, wird genehmigt.

AZ 024  
Bauamt

167 9 **Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

Von den in nichtöffentlicher Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses am 28.10.2021 gefassten Beschlüsse werden folgende Beschlüsse in der heutigen öffentlichen Sitzung verlesen, da die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind:

**G121 Vergabe der Unterhalts- und Glasreinigung; Kinderhaus Römerweg 34 und Straßäckerallee 13**

Der Bau-, Verkehrs- und Grundstücksausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und genehmigt die Auftragserteilung für die Vergabe der Reinigungsleistung – Unterhalts- und Glasreinigung – für das Kinderhaus, Straßäckerallee 13 und das Kinderhaus, Römerweg 34, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. P. Haider Glas- und Gebäudereinigung GmbH, Trimbургstr. 2, 81249 München, mit einer Auftragssumme in Höhe von 96.909,08 € brutto (Straßäckerallee 13) und 64.606,87 € brutto (Römerweg 34) für die Vertragslaufzeit von jeweils drei Jahren, zum 01.10.2021.

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

Die Kosten sind auf den Haushaltsstellen 46460.5433 und 46470.5433 zu verbuchen.

Bauamt

**Grundschule an der Bahnhofstraße; Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

**Grundschule an der Bahnhofstraße; Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

168

9

**Vorstellung von Varianten zur Fassadengestaltung**

Der Erste Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2021, Nr. 201, in Erinnerung. Der Gemeinderat hat hierbei das Gesamtprojekt – Umsetzung des pädagogischen Gesamtkonzepts mit Brandschutzsanierung an der Grundschule Bahnhofstraße, Kosten- und Sachstand vom 28.06.2021, u.a. wie folgt beschlossen:

Bauteil A – 1996 – die Fassade soll erhalten bleiben; keine energetische Aufwertung;

Bauteil B – 1964 – die Fassade soll energetisch aufgewertet werden; Keine Holzfassade; Farbgestaltung blau soll erhalten bleiben; das Mosaik soll soweit möglich erhalten bleiben; die Belichtung der dahinterliegenden Differenzierungsräume soll gewährleistet werden.

Das Architekturbüro SSP, Waldkirchen, hat hierzu mögliche Fassadenvarianten (Fassadenfarbgestaltung und Mosaik-Varianten Nr. I, II und III.1/2.), Stand 28.10.2021, zusammengestellt, die dem Gremium zur Verfügung gestellt wurden. Herr Sonnleitner erläutert dem Gremium die Fassadenvarianten und steht während der Sitzung dem Gremium für Fragen zur Verfügung.

Die vorgestellten Varianten unterscheiden sich in der Farbgestaltung sowie in der Gestaltung des Mosaiks.

Die Farbgestaltung ist basierend auf der Gemeinderatsvorgabe „blau soll erhalten bleiben“ dargestellt. Des Weiteren wurde eine Farbgestaltung mit entwickelt, die eine Angleichung des Bauteils A 1996 und Bauteil B 1964 vereinheitlicht in gelb darstellt.

Es handelt sich um jeweils 2 Fassadenfarbgestaltungen.

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

**Fassadenfarbgestaltung I BLAU** (GR-Beschluss 16.09.2021)  
wahlweise in blau/anthrazit

oder

**Fassadenfarbgestaltung II GELB** (gestalterischer Vorschlag als Anpassung  
Bauteil B an den farblich unveränderten Bauteil A)  
wahlweise in gelb/anthrazit

sowie um 3 Mosaik-Varianten **(I, II, III.1 und .2)**.

Zusätzlich wurde durch den Gemeinderat am 16.09.2021 beschlossen, dass das Mosaik möglichst erhalten bleiben soll. Hierzu stellen sich folgende Gestaltungsvarianten dar:

**Mosaik-Variante I – gemäß Planungsvorschlag**

Mosaik im Eingangsbereich ca. 3 m<sup>2</sup>, Fassade wärmegeklämt mit Fensteröffnung; Mosaik als Glaskunst vorgehängt. Die Kosten sind in der genehmigten Kostenberechnung 16.09.2021 mit insgesamt 17,3 € Mio brutto enthalten.

**Mosaik-Variante II – mit Seitenbelichtung**

Mosaik Bestand an der alten Portalwand; ohne Wärmedämmung;  
Nicht nachhaltig, da Fassade ungedämmt.  
Gute Belichtung der Meditation- und Ausweichräume. Zusätzliche Kostenbudget-Erhöhung um 142.905,46 € brutto.

**Variante III.1 – Erhalt des Mosaiks in Teilflächen**

Mosaik Bestand an der alten Portalwand; ohne Wärmedämmung;  
Nicht nachhaltig, da Fassade ungedämmt.  
Schlechte Belichtung der Meditations- und Ausweichräume. Zusätzliche Kostenbudget-Erhöhung um 65.078,06 € brutto.

**Variante III.2 – Erhalt des Mosaiks wie Bestand vollflächig an der Portalwand**

Mosaik Bestand an der alten Portalwand; mit Wärmedämmung;  
Nachhaltig, da Fassade gedämmt (BEG)  
Schlechte Belichtung der Meditations- und Ausweichräume. Zusätzliche Kostenbudget-Erhöhung um 540.915,08 € brutto.

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Die Mosaik-Varianten I, II und III.1 und III.2, sowie die Fassadenfarbgestaltungen Varianten BLAU – wahlweise in blau/anthrazit und GELB - gelb/anthrazit (Stand 28.10.2021) wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Der Gemeinderat nimmt die Vorstellung der Fassadengestaltung sowie der Mosaik-Varianten des Architekturbüros SSP, Waldkirchen vom 24.11.2021 zur Kenntnis.

Das Gremium entscheidet sich für die Fassadengestaltungsvariante in der Farbgebung BLAU, Stand 24.11.2021. Die Fassadengestaltung Bauteil B 1964 ist in der genehmigten Kostenberechnung, Stand 16.09.2021, enthalten.

Das Gremium entscheidet sich für die Mosaik-Variante Nr. I, Stand 28.10.2021, ohne, dass eine Kostenbudget Erhöhung notwendig ist.

AZ 621  
Bauamt

#### **Grundschule an der Bahnhofstraße: Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat)**

#### 169 9 **Mitteilung der Fördermittel für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Der Erste Bürgermeister bringt den Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2021, Nr. 201, in Erinnerung. Der Gemeinderat hat hierbei das Gesamtprojekt – Umsetzung des pädagogischen Gesamtkonzepts mit Brandschutzsanierung an der Grundschule Bahnhofstraße, Kosten- und Sachstand vom 28.06.2021, u.a. die Verwaltung beauftragt, alle Fördermöglichkeiten (u.a. EEG, Erneuerbare-Energien-Gesetz, FAG, Finanzausgleichsgesetz etc.) auszuschöpfen.

Die Verwaltung hat daraufhin am 29.09.2021 die Regierung von Oberbayern schriftlich angefragt. Die Regierung von Oberbayern teilte am 01.10.2021 daraufhin mit, dass nach Prüfung der von der Gemeinde Unterföhring

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

vorgelegten Finanzdaten, ein Zuwendungsantrag nach Art. 10 BayFAG für die Sanierung der Grundschule wohl keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Finanzkraft der Gemeinde Unterföhring liegt im Durchschnitt des Betrachtungszeitraumes 2015-2019 bei über 670 % des Größenklassendurchschnitts. Auch die Rücklagensituation ist deutlich überdurchschnittlich. Aufgrund der sehr guten finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde Unterföhring ist davon auszugehen, dass die Maßnahme auch ohne staatliche Zuweisung finanziert werden kann. Sollte sich die Haushaltslage tatsächlich maßgeblich verschlechtern, kann die Situation natürlich erneut geprüft werden und der Freistaat Bayern Zuweisungen nach Art. 10 FAG gewähren.

Des Weiteren wurden Fördermöglichkeiten nach BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) - und deren zusätzlich notwendigen Maßnahmen abgefragt. Hierzu wurde von Müller-BBM GmbH, Planegg, ein Förderkatalog zusammengestellt. Diese Unterlagen vom 13.10.2021 wurden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

#### a) Förderung nach KfW gem. BEG

Förderung für KfW 55 Standard für Neubauten wird zum 01.02.2022 wieder eingestellt!

Für Sanierungen bleibt die Förderung bestehen, bzw. sogar gestärkt, Der Antrag muss vorbereitet werden, von einem Effizienzexperten vor- /und nach Maßnahme bestätigt werden.

Mehrkostenaufstellung für erhöhten Dämmwert für Klärung des KfW-Zuschusses:

#### **Wärmedämmung über oberster Geschossdecke (Dachboden- dämmung)**

Notwendige Budgeterhöhung **45.669,60 € brutto**  
BEG Förderung 20% von Gesamtsumme bei Einhaltung 0,14 W/(m²K)  
20% aus 97.509,60 € brutto

*Mehrkostendifferenz abzgl. Förderung* **26.167,68 € brutto**

#### **Dämmung / Konstruktion Außenwand**

Notwendige Budgeterhöhung **62.535,95 € brutto**  
BEG Förderung 20% von Gesamtsumme bei Einhaltung 0,20 W/(m²K)  
20% aus 798.380,95 € brutto

*Mehrkostendifferenz abzgl. Förderung* **- 97.140,24 € brutto**

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

#### Fensterelemente

**Notwendige Budgeterhöhung** **140.272,82 € brutto**

BEG Förderung 20% von Gesamtsumme bei Einhaltung 0,95 W/(m²K)

20% aus 528.170,82 € brutto

*Mehrkostendifferenz abzgl. Förderung* *34.638,66 € brutto*

#### b) Fördermöglichkeiten der Gewerkegruppe Lüftung / Kältetechnik

Förderung zu Maßnahmen der Lüftungstechnik Im Rahmen der Sanierung der Bauteile A und B werden in die Klassenzimmer, Gruppenräume und Lehrerzimmer stationäre, dezentrale Lüftungsanlagen fest in das Gebäude vorgesehen. Grundlage der Auslegung ist eine zusätzliche Fensterunterstützung in den Pausenzeiten, d.h. es wird von 20 m³/h pro Schüler und Lehrer ausgegangen, hierbei liegt uns die Festlegung zur Schülerzahl 25 + 1 seitens der Rektorin vor. Aktuell liegt ein nutzbares Förderpaket vom „BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND ENERGIE“ vor. Hierbei werden Maßnahmen zum Einbau von „Corona-gerechten stationären raumlufthechnischen Anlagen und Zu-/Abluftventilatoren“ gefördert.

Zum Erreichen der Förderungsstatus sind keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig. Die Förderung ist auf Einrichtungen für Kinder unter zwölf Jahren, nach Maßgabe der Richtlinie ausgerichtet.

Die Fördergrenzen sind für den Standort auf 500.000 € bzw. im max. auf 80% begrenzt.

Kostenberechnung 233.600 € brutto

Förderanteil 80% 186.900 € brutto

Eigenanteil bei vollständiger Förderung: 46.700 € brutto

HINWEIS: Die Einreichung des Antrags muss bis zum 31.Dezember 2021 erfolgt sein!

#### c) Fördermöglichkeiten der Gewerkegruppe ELT

##### Digitalpakt

Der Digitalpakt ist eine Förderung des Freistaates Bayern zur EDV Ausstattung der Schulen. IT Hardware + Software:

- digitale Tafeln
- Switches, Patchpanel

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Bauliche Maßnahmen

- Verkabelung
- Anschlussdosen
- Serverschränke

Je nach Finanzstärke der Kommunen können bis zu 90%

#### **LED Beleuchtung - Jülich**

Anträge PTJ Zuschuss

Je nach Finanzstärke der Kommunen können bis zu 40% gefördert werden. Die Anträge müssen vor der Ausschreibung gestellt werden  
Projekt-laufzeit insgesamt 1 Jahr

#### **Energiemanagement**

Es wird die Implementierung eines Energiemanagementsystems und einer Beauftragung eines externen Dienstleisters zum Aufbau und Betrieb PTJ Zuschuss <40%Mindesteigenanteil 5%

Zur Erfüllung der Vorgaben muss in der Herstellung noch eine Zähler- vernetzung ergänzt werden und eine zugehörige Software gekauft werden

(Herstellkosten: 10.000€ brutto).

Die Kosten des Betreibers müssten nach Angebot der Dienstleister ermittelt werden.

Förderung endet zum 31.12.2021.

#### **Lichtmanagement BEG Zuschuss <20%**

Die Herstellkosten sind analog der Förderungen zum Energiemanagement zu erhöhen. Die Gesamtsumme die gefördert wird ist aber inklusive der geplante Beleuchtungssteuerung von insgesamt 80.000 € brutto.

Vor Start der Baumaßnahme durch einen zu beauftragenden Energieeffizienzexperte zu begleiten.

Die Objektplanung SSP, Waldkirchen, Herr Sonnleitner, sowie die Fachplanung Elektrotechnik, Burnick, Karlsfeld, Herr Braun sowie HLS-Fachbauplanung Ingenieurbüro Bauer, Unterschleißheim, Herr Hoffmann, stehen dem Gremium für Fragen aus der Mitte des Gremiums zu Verfügung.

Die Fördermöglichkeiten wurden dem Gremium mit dieser Sitzungsvorlage gestellt.



## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd. Nr. Anwe- send

### Vortrag - Beschluss

Beschluss: 9 : 0

Dem Gemeinderat wird folgender Beschluss empfohlen:

Das Gremium ermächtigt die Verwaltung zur Antragstellung folgender Fördermöglichkeiten und genehmigt die damit verbundene Kostenbudgeterhöhung, Stand 28.06.2021, wie folgt:

- **Förderung nach KFW gem. BEG**  
Wärmedämmung über oberster Geschossdecke  
(Dachboden-dämmung) 45.669,60 € brutto  
Dämmung / Konstruktion Außenwand 62.535,95 € brutto  
Fensterelemente 140.272,82 € brutto
- **Fördermöglichkeiten der Gewerkegruppe ELT** 90.000,00 € brutto  
insgesamt **338.478,37 € brutto**

zuzüglich 25 % Baunebenkosten sowie der Honorarkosten für einen Energieeffizienzexperten von ca. 10.000,- € brutto Stand, 24.11.2021 und sind im UA 21100 entsprechend einzustellen.

Die möglichen Fördermittel in Höhe ca. 314.000,- € (für Wärmedämmung ca. 20.000,- €, Dämmung Außenwand ca. 160.000,- €, Fensterelemente ca. 104.000,- €, Energiemanagement 4.000,- €, Lichtmanagement ca. 16.000,- € plus Honorar für Energieeffizienzexperten 10.000,- €) sind als Einnahme im UA 21100 entsprechend zu verbuchen.

AZ 621  
Bauamt

170 9 **Antrag auf Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/87; Vorlage neuer Planungsüberlegungen**

Der Vorsitzende erinnert an den Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2021, Nr. 144, nachdem das Gremium den Antrag von Herrn Dr. Markus Rauscher und Herrn Martin Giese, Unterföhring, auf Einleitung eines Änderungsbebauungsplanes Nr. 35/87, Blumenstraße 34 a und b (Doppelhaus), zur Kenntnis nahm. Die vorhandene Dachlandschaft (Satteldach) soll beibehalten werden. Der beantragten Erweiterung des bisherigen festgesetzten Bauraums von 14,00 m auf 15,20 m sowie von 14,00

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

m auf 14,40 m ist vorstellbar. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten. Vor einer abschließenden Entscheidung ist mit den Antragstellern (insbesondere zur Dachlandschaft, Baurauumerweiterung) ein Abstimmungsgespräch zu führen.

Darüber hinaus erinnert der Vorsitzende an den Beschluss des Bauausschusses vom 21.05.1996, Nr. 3, wonach für sämtliche im Umgriff des Bebauungsplanes befindlichen Bauräume bzw. Baukörper im Wege der Befreiung der Errichtung von Dachgauben und liegenden Dachflächenfenstern zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Dach zugestimmt wurde.

Zwischenzeitlich hat am 25.10.2021 ein Abstimmungsgespräch mit Herrn Dr. Rauscher, Herr Giese, Herrn Architekt Höfler und der Bauverwaltung stattgefunden. Die Antragsteller haben nun aktualisierte Planskizzen mit drei Varianten (1 bis 3) in denen drei verschiedene Dachneigungen, nämlich 8°, 15° und 28°, Stand: 18.11.2021, eingereicht. Das Dach bleibt dabei jeweils ein Satteldach. Außerdem beinhalten die Unterlagen eine Gegenüberstellung der aktuellen Kubatur zu den drei genannten Kubaturen, sowie eine Belichtungsstudie von Januar bis Dezember und die jeweiligen Motivationsschreiben. Die Unterlagen werden dem Gremium zur Verfügung gestellt.

Gemäß der vorgelegten Gegenüberstellung, Stand: 18.11.2021, von Herr Architekt Höfler, Ismaning, setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/87 einen Bauraum von 14 m x 7m, 2 Vollgeschosse und eine Geschossfläche von 180m<sup>2</sup> fest. Die bestehende und genehmigte Bebauung weist eine Geschossfläche von insgesamt 257,43m<sup>2</sup> auf, das Dachgeschoss ist dabei ein Vollgeschoss. Die erste Planung gemäß Beschluss des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2021, Nr. 144, hatte eine Geschossfläche von 321 m<sup>2</sup> sowie das Dachgeschoss als Vollgeschoss. Die neuen Planüberlegungen, Stand 18.11.2021, weisen nun eine Geschossfläche von 285 m<sup>2</sup> auf, das Dachgeschoss bleibt dabei wieder ein Vollgeschoss.

Gegenüber dem Bestand mit 257m<sup>2</sup> würde sich die Geschossfläche nach der Erweiterung mit 285m<sup>2</sup> um 27m<sup>2</sup> erhöhen. Alle Varianten (1-3) haben die gleiche Geschossflächen, berücksichtigt werden müssten noch die energetische Sanierung der bestehenden Ost-/West- und Südseite mit jeweils ca. 20 cm Dämmschicht.

Der Vorsitzende bringt den BA-Beschluss vom 28.10.2021, Nr. 159, in Erinnerung in welchem beschlossen wurde, dass sich das Gremium dem

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Gründe nach für die Aufstellung qualifizierter bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne in folgenden Bereichen

- Aschheimer Straße (Südseite)
- Ringstraße
- Siedlerstraße
- Tulpenstraße
- Lindenstraße
- Isaraustraße
- Nelkenstraße
- Rosenstraße
- Teilbereich der Blumenstraße
- Gartenstraße
- Feldstraße
- Egerland

ausgesprochen hat. Somit besteht im Rahmen dieses Beschlusses ebenfalls die Möglichkeit, die Belange und Wünsche der Antragsteller mit einzubeziehen.

Beschluss: 9 : 0

Das Gremium nimmt die neuen Planüberlegungen der Antragsteller, Stand 18.11.2021, zur Kenntnis und spricht sich für Variante III aus.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/87 ist durch den Gemeinderat zu fassen.

Mit den Antragstellern ist ein Kostenübernahmevertrag zu schließen.

AZ 611  
Bauamt

#### 171 9 **Bauantrag zur Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken an der Alten Münchner Str. 45, Fl.Nr. 164**

Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Manfred Axenbeck vom 12.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 22.11.2021, zu Aufstockung und Umbau eines Wohnhauses in der Alten Münchner Straße 45, bekannt. Die entsprechenden Unterlagen der Zimmerei Stark GmbH,

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Aufhausen, vom 12.11.2021, wurden den Gremiumsmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Für das Grundstück Alte Münchner Straße 45, Fl. Nr. 164 (1.334 m<sup>2</sup>), welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist, besteht kein Bebauungsplan. Eine Bebauung hat sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einzufügen.

Der Vorsitzende erinnert in diesem Zusammenhang an die Beschlüsse aus dem Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss vom 29.01.2019, Nr. 559, und vom 03.03.2020, Nr. 673, mit welchen das Gremium die Fragen zum Antrag auf Vorbescheid des Herrn Manfred Axenbeck zu Aufstockung und Umbau eines Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken in der Alten Münchner Straße 45, Fl.Nr. 164, behandelt hat.

Durch Aufstockung und Umbau eines Wohnhauses entstehen vier neue Wohnungen, wobei aus drei kleinen bestehenden eine große und aus einer kleinen bestehenden eine große jeweils familiengerechte Wohnung entstehen soll sowie zusätzlich zwei neue Wohnungen im Bereich der Aufstockung und im Dachgeschoss. Demnach sind es nun 11 kleine Wohnungen im Bestand und vier neue große Wohnungen lt. Planung.

Die geplante max. Wandhöhe wird mit 6,64 m im Osten im Bereich des Bestandsgebäudes und mit 8,874 m im westlichen Bereich angegeben. Dies ist im Vgl. zum Antrag auf Vorbescheid eine neue Aufstockung mit Flachdach (2°). Die geplante max. Firsthöhe beträgt 9,42 m. Die Aufstockung ist im südlichen Bereich des Bestandsgebäudes mit Satteldach mit einer Dachneigung von 27,3° geplant.

Gemäß Berechnungen des Entwurfsverfassers wird mit der vorgelegten Planung eine GRZ von 0,47 bzw. 0,77 erreicht. Die mittels angegebener GF durch die Bauverwaltung ermittelte GFZ beträgt 1,17. Dabei ist das Dachgeschoss in den Berechnungen enthalten.

Die Wohnflächen betragen laut Antrag für die neue Wohnung 12 125,1 m<sup>2</sup>, für Wohnung 13 142,75 m<sup>2</sup>, für Wohnung 14 211,49 m<sup>2</sup> und für Wohnung 15 148,98 m<sup>2</sup> (inkl. 25 % der Balkone / Dachterrassen).

Es werden 11 Stellplätze als bestehend angegeben. Für die 15 bestehenden Wohnungen wurden vom LRA München mit Genehmigungsbescheid vom 24.10.2016 14 Stellplätze beauftragt.

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Wohnungen  $\geq 60 \text{ m}^2$  jeweils 2 Stellplätze zzgl. 10 % Besucherstellplätze nachzuweisen. Demnach sind für die 4 neuen Wohnungen 8 Stellplätze nachzuweisen (4x 2,1 Stellplätze = 8,4).

Mit den gesamt dargestellten 22 Stellplätzen wird der Stellplatznachweis erfüllt, da für die zusammengefassten und vergrößerten Wohnungen Stellplätze im Bestand entfallen können.

Lt. gemeindlicher Fahrradabstellplatzsatzung sind für die vier neuen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von  $628,32 \text{ m}^2$  bei einem Stellplatz pro  $40 \text{ m}^2$  Gesamtwohnfläche 16 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. In den vorliegenden Plänen fehlt diese Angabe, diese ist nachzureichen.

Die Abstandsflächen werden nach dem aktuell gültigen Recht (BayBO 2021) mit 0,4H angegeben, können aber nicht an allen Seiten eingehalten werden.

Daher wird mit dem Antrag auf Baugenehmigung ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gestellt:

*Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein bestehendes Wohnhaus, das aufgestockt und umgebaut werden soll.*

*Die Abstandsfläche im süd-westlichen Gebäudeeck können nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Es fällt somit eine Abstandsfläche von  $5,58 \text{ m}^2$  auf das Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr.: 1201. Das Wohnhaus wird an diesem Bereich nicht verändert. Die Abstandsflächen wurden nach der Änderung der BayBO 2021/02 bzgl. des Gebäudebestands neu berechnet.*

*Die nördliche Abstandsfläche überschreitet die Achse der öffentlichen Straße um 13,6 - 17,1 cm. Die Abstandsflächentiefe von 3,0 m ist die Mindestabstandsfläche nach Art. 6 BayBO. Aufgrund der Baumaßnahmen ergeben sich keine tieferen Abstandsfläche als die Mindestabstandstiefe.*

Dieser Antrag ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Landratsamtes München zu werten.

Weiterhin wird ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 48 BayBO gestellt:

*Die Wohnungen im Erdgeschoss sind Bestand.*

*Um die neu zu errichtenden Wohnungen barrierefrei zugänglich machen zu können wäre in jeder Wohnung ein Aufzug notwendig. Dies würde zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führen.*

Dieser Antrag ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Landratsamtes München zu werten.

Ein gem. Art 7 Abs. 3 BayBO erforderlicher Kinderspielplatz ist in der Planung enthalten.

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Auf die Nachbarteiligung gemäß Art. 66 BayBO wird verwiesen.

Beschluss: 9 : 0

Der Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschuss nimmt den Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Manfred Axenbeck zu Aufstockung und Umbau eines Wohnhauses in der Alten Münchner Straße 45, Fl. Nr. 164, vom 12.11.2021, eingegangen bei der Gemeinde am 22.11.2021, zur Kenntnis und stimmt mit folgenden Maßgaben zu:

- Auf das Einfügegebot gem. § 34 BauGB wird hingewiesen.
- Auf die Stellplatzsatzung und die Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Unterföhring wird hingewiesen.
- Auf die erforderliche Nachbarteiligung gem. Art. 66 BayBO wird hingewiesen und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Hinweise: Die Zuordnung der hinterliegenden Stellplätze zu den Wohnungen hat gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung zu erfolgen und ist bei Zuordnung zu den Wohnungen entsprechend zu würdigen. Die Stellplätze Nrn. 7-9 und 19-22 sind wie die übrigen von der Alten Münchner Straße abzurücken, um eine Rückstoßfläche zu schaffen.

AZ: 611  
Bauamt

### **Bekanntgaben / Anfragen**

172

9

#### **BEK 11/2021; Lastenfahrrad Hercules Cargo**

Der Erste Bürgermeister gibt bekannt, dass aufgrund der Geschäftsauflösung des Fahrradfachgeschäftes Radlflüsterer, Firkenweg 5, sowie aktueller geringer Nachfrage das Lastenfahrrad Hercules Cargo bis auf Weiteres für dienstliche Zwecke der Verwaltung zur Verfügung gestellt werden soll.

## 16. Sitzung des Bau-, Verkehr- und Grundstücksausschusses vom 24.11.2021

Lfd.  
Nr.

Anwe-  
send

### Vortrag - Beschluss

---

Den Bürgerinnen und Bürgern steht auch weiterhin das Lastenfahrrad muli beim Kooperationspartner Efu, Blumenstraße 46, bis zu drei Tagen kostenlos zur Verfügung.

AZ: 85, Bauamt

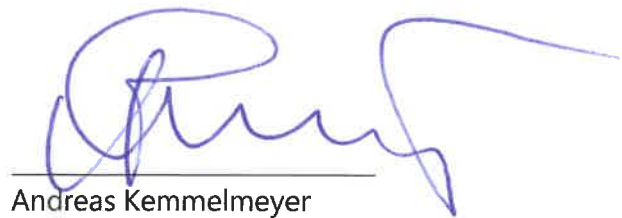
### Anfragen

Herr Gemeinderat Schwarz fragt an, wie der Sachstand bzgl. der Sprudler und Außenanlagen am Bürgerhausvorplatz sei.

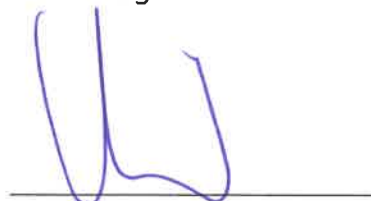
Der Vorsitzende teilte mit, dass auf Grund von Lieferschwierigkeiten der Materialien, eine Fertigstellung der Sprudler und des Außenbereichs im März/April 2022 möglich ist.

Bis zum Ende der öffentlichen Sitzung sind keine Einwände gegen die Beschlussfassungen aufgrund Probleme bei der Zuschaltung mittels Ton- und Bildübertragung vorgebracht worden.

Nachdem keine weiteren Anfragen in der öffentlichen Sitzung gestellt wurden, schließt der Erste Bürgermeister die heutige öffentliche Sitzung um 20:25 Uhr und wünscht allen Zuhörern und dem Gremium einen schönen Abend.



Andreas Kemmelmeier  
Erster Bürgermeister



Lothar Kapfenberger  
Leitung Bauamt