



Sitzungsbuch der Gemeinde Unterhaching

Sitzungsniederschrift

Körperschaft, Gremium: Gemeinde Unterhaching
Haupt- und Finanzausschuss

05. Sitzung am: 12.05.2021
Sitzungsort: Jahnstraße 1, Unterhaching
Sitzungsraum: KUBIZ (großer Saal)
Sitzungsbeginn: 18:01 Uhr
Sitzungsende: 22:30 Uhr

Öffentlicher Teil der Sitzung
Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus dem beigefügten Protokoll.

I. Tagesordnung

siehe beiliegende Tagesordnung!

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Gremiums:

überhaupt:	15	anwesend:	14	entschuldigt:	1
ordnungsgemäß geladen:	14	stimmberechtigt:	14	unentschuldigt:	0

Namen der anwesenden und abwesenden Mitglieder des Gremiums:
siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis!

Das Gremium ist **beschlussfähig**, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist.

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 05.05.2021 mittels Amtsboten durch den ersten Bürgermeister Wolfgang Panzer erfolgt.

III. Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO)

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 05.05.2021 ortsüblich durch gemeindliche Anschlagstafeln bekannt gemacht.

IV. Feststellungen über den Verlauf der Sitzung

Zeitweilige Abwesenheit und **Besonderheiten zu einzelnen Beschlüssen** (z. B. Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO): siehe Protokoll!

Weitere Bemerkungen: Keine

Vorsitzender : _____
Wolfgang Panzer
Erster Bürgermeister

Schriftführer : _____
Dylan Kurras

Gemeinderäte SPD : _____

CSU : _____

FWU : _____

GRÜNE : _____

FDP : _____

NEO : _____

Abdruck **an Fraktionen** gegeben am _____

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom _____



Gemeinde Unterhaching

Zentraler Sitzungsdienst

Teilnehmerverzeichnis

Körperschaft Gremium	Gemeinde Unterhaching Haupt- und Finanzausschuss
Sitzung am Sitzungsort Sitzungsraum Sitzungsbeginn Sitzungsende	Mittwoch, 12.05.2021 Jahnstraße 1, Unterhaching KUBIZ (großer Saal) 18:01 Uhr 22:30 Uhr

Stimmberechtigte

Wolfgang Panzer	Vorsitzender anwesend
Inci Ahmad	HFA-Mitglied anwesend
Michael Durach	HFA-Mitglied entschuldigt
Renate Fichtinger wurde vertreten durch Rausch, Korbinian	HFA-Mitglied vertreten
Korbinian Rausch in Vertretung von Fichtinger, Renate	HFA-Mitglied anwesend
Dr. Christine Helming	HFA-Mitglied anwesend
Dr. Alfons Hofstetter	HFA-Mitglied anwesend
Peter Hupfauer	HFA-Mitglied anwesend
Claudia Köhler	HFA-Mitglied anwesend
Armin Konetschny	HFA-Mitglied anwesend
Richard Raiser	HFA-Mitglied anwesend
Sabine Schmierl	HFA-Mitglied anwesend
Claudia Töpfer	HFA-Mitglied anwesend
Peter Wöstenbrink	HFA-Mitglied anwesend
Johanna Zapf wurde vertreten durch Karbaumer, Evi	HFA-Mitglied vertreten
Evi Karbaumer in Vertretung von Zapf, Johanna	HFA-Mitglied anwesend
Stefan Zöllinger	HFA-Mitglied anwesend



Gemeinde Unterhaching

Zentraler Sitzungsdienst

TAGESORDNUNG

Körperschaft Gremium	Gemeinde Unterhaching Haupt- und Finanzausschuss
Sitzung am Sitzungsort Sitzungsraum Sitzungsbeginn Sitzungsende	Mittwoch, 12.05.2021 Jahnstraße 1, Unterhaching KUBIZ (großer Saal) 18:01 Uhr 22:30 Uhr

öffentlich vorberatend

- 01 Liegenschaften;
Erweiterung der Grund- und Mittelschule am Sportpark - Kostenanpassung
- 02 Liegenschaften;
Sanierung und Erweiterung der BRK Wache an der Franz-Schubert-Str. 11, Zugang
Münchner Str. 16; Antrag auf Nutzungsänderung und Projektstart sowie Vergabe
der Planungsleistungen

TOP 1	Nummer	21/0100
Referat 3: Ortsentwicklung	Datum	03.05.2021
Barbara Bryknar	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	3.1.4-2150.9400

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss	11.05.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2021	öffentlich vorberatend
Gemeinderat	19.05.2021	öffentlich beschließend

Liegenschaften; Erweiterung der Grund- und Mittelschule am Sportpark - Kostenanpassung

Sach- und Rechtslage:

Der Gemeinderat Unterhaching hat am 24.02.2021 die Erweiterung der Grund- und Mittelschule als Holz-Hybridkonstruktion, wie vom beauftragten Architekten vorgestellt und im Nachhaltigkeitsworkshop entschieden, beschlossen. Es ist ein Kostenrahmen für das Projekt in Höhe von 7,7 Mio € genehmigt (Beschluss Gemeinderat 15.07.2020). Die Kosten basierten auf einer ersten groben Kostenschätzung gemäß Baukostenindex, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie, die verschiedenen Varianten und Standorte für eine Erweiterung untersucht hat, aufgestellt wurde.

Das Architekturbüro Schankula und die Fachplaner haben die Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) abgeschlossen. In die aktualisierte Kostenschätzung und den Vorentwurf wurden nun die Vorgaben aus dem Nachhaltigkeits-Workshop und die Ergebnisse aus den umfassenden Bestandsuntersuchungen eingearbeitet. Die Gesamtkosten für die vorliegende Vorplanung (siehe Kostenschätzung des Architekturbüro Schankula vom 15.04.2021 über alle Kostengruppen) betragen 9,1 Mio €.

Die Differenz zur ersten groben Kostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie ergibt sich im Wesentlichen aus der Berücksichtigung des Nachhaltigkeitskataloges, der im Workshop mit Gemeinderäten erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossenen wurde sowie aus der Anpassung an den Bestand, die im Rahmen der LPH 1+2 von allen (Fach-)Planern untersucht wurde. Folgende Circa-Kostenanpassungen aus dem Nachhaltigkeitskatalog sind beispielsweise berücksichtigt:

Hochbau

- Größere Unterkellerung (Platzbedarf geforderte Kühlung/Lüftung) 80.000 €
- Mehrpreis Holz (aktuelle Marktlage 2021) 82.000 €
- Treppe in Holzkonstruktion (statt Beton) 40.000 €
- Parkett statt Lino (Anschaffung höher, Lebenszyklus geringer) 35.000 €

Heizung/Lüftung/Sanitär

- Kühlung 150.000 €
- Regenwasser (Umschluss und Nutzung Rigole) 39.000 €
- Abwasser (WC im UG) 60.000 €
- Fußbodenheizung (Kühlung) anstatt Heizkörper 40.000 €
- Lüftung größere Auslegung 99.000 €
- Gebäudeautomation antlg. Kühlung/Lüftung 50.000 €

Elektro

- Aufzug bis ins 2. OG (Barrierefreiheit) 17.000 €
- PV Anlage 60.000 €
- MSR-Technik 18.000 €

Mit den Baukosten erhöhen sich anteilig auch die Baunebenkosten.

Zusätzliche Anpassung an den Bestand ergeben sich aus Unterfangungen wegen der größeren Technikzentrale, dem Umbau aller Unterverteilungen im Bestandsgebäudes etc.

Die gesamte Kostenanpassung verteilt sich wie folgt (gerundete ca.-Beträge):

Kostenschätzung Machbarkeitsstudie (Index)	7.700.000 €
Anpassung Hochbau	100.000 €
Anpassung Elektro	350.000 €
Anpassung HLS	700.000 €
Anpassung Baunebenkosten	<u>250.000 €</u>
Aktuelle Schätzkosten gesamt	<u>ca. 9.100.000 €</u>

Ferner wurde nach Auslegung der Lüftungsanlage der Technikraum im UG neu dimensioniert. Der Keller wurde, aus Gründen der Nachhaltigkeit (siehe Katalog) und um Kosten für die Unterfangung des Bestands zu sparen, lediglich im Bereich der Technikzentrale vergrößert. Die Kosten für eine gesamte Unterkellerung des Anbaus würden zusätzlich ca. 100.000 € betragen.

Kosten

Kostenschätzung Machbarkeitsstudie	7.700.000 €
Anpassung Hochbau + Technik	<u>1.400.000 €</u>
Aktuelle Schätzkosten gesamt	ca. 9.100.000 € <i>Teilunterkellerung</i>

Bedarfsweise zzgl. Unterkellerung gesamt	<u>100.000 €</u>
Aktuelle Schätzkosten gesamt	ca. 9.200.000 € <i>Gesamtunterkellerung</i>

Für das Jahr 2021 stehen auf der Haushaltsstelle 2150.9400 Mittel in Höhe von 2.000.000 € zur Verfügung. Diese decken die Planungskosten und erste Vorabmaßnahmen, die 2021 anfallen.

Finanzierung: Die weiteren erforderlichen Mittel sind in den Folgejahren 2022 -2024 zur Verfügung zu stellen.

Geplante Termine

Nach derzeitigem Stand ist die Planung im vorgesehenen Zeitrahmen:

Abschluss Vorplanung erfolgt	23.04.2021
Baubeginn	Frühjahr 2022
Inbetriebnahme	Schulbeginn 09/2023

Hinweis:

Um den sehr eng getakteten Zeitplan des Projektes - Baubeginn April 2022, Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2023 – nicht zu gefährden ist über die Anpassungen der Kosten und ggfls. über eine Gesamtunterkellerung im Mai zu beschließen. Eine Anpassung /Änderung des Vorentwurfes, um Kosten einzusparen, hätte einen Zeitverzug zur Folge.

Der Gemeinderat wird um Beschlussfassung gebeten.

Mit der Einladung gehen den Gemeinderäten folgende Unterlagen zu:

- Kostenschätzung Architekt vom 15.04.2021 inklusive der Ausweisung der Kostenanpassung im Vergleich zur Machbarkeitsstudie
- Vorentwurf (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

BM Panzer berichtet entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

GRin Karbauer betont, dass nicht die Nachhaltigkeitsanforderungen für die Kostenmehrungen verantwortlich seien. Sie bittet darum, Beschlussvorschlag Nr. 3 nicht dem Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss vorzuhalten, sondern ggf. erneut den Gemeinderat beschließen zu lassen. BM Panzer erklärt, dass diese Entscheidung sowieso abschließend vom Gemeinderat getroffen werden müsse, da ein beschließender Ausschuss sich selbst nicht zur Übernahme bestimmter Aufgaben ermächtigen könne.

GR Dr. Helming erklärt, dass die vorgestellte Kostensumme i. H. v. 9,2 Mio. € noch nicht die finale sei. Weitere Kostenerhöhungen seien absehbar. Die Maßnahme sei ihr zu kostenintensiv, weshalb Sie ablehnen werde.

GR Konetschny führt aus, dass die Maßnahme zwar teuer sei, es handle sich jedoch um Zukunftsinvestitionen in die Nachhaltigkeit. Fehler und Mangelinvestitionen aus der Vergangenheit dürften sich nicht wiederholen. Eine Vielzahl der Einzelmaßnahmen wie beispielsweise die notwendige Kühlung sei dem Klimawandel geschuldet.

GR Dr. Hofstetter betont, dass seine Fraktion grundsätzlich den Schulbau unterstütze. Das zugrunde liegende Zahlenwerk sei jedoch in weiten Teilen sehr missverständlich. BM Panzer sagt eine Überprüfung und Klärung bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderates zu.

GR Wöstenbrink betont, dass nicht alle Eventualitäten der Maßnahme absehbar seien. Die Notwendigkeit zu Einsparungen bei anderen Projekten oder eine eventuelle Kreditaufnahme seien möglich, auch wenn er nicht dafür plädiere. Man werde der Maßnahme aber zustimmen.

GR Töpfer würde es bevorzugen, wenn man die Bürgerenergie Unterhaching bzgl. der PV-Anlage berücksichtigen würde. BM Panzer sagt dies zu.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlungen des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergehen folgende

Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat Unterhaching stimmt der Unterkellerung des gesamten Erweiterungsbaus mit einem Kostenrahmen in Höhe von 100.000 € zu und ermächtigt den ersten Bürgermeister o. V. i. A. die für die Umsetzung notwendigen, weiteren Architekten- / Planer- und Gutachterleistungen für die Planung und Ausführung zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14
Nein-Stimmen : 0

2. Der Gemeinderat Unterhaching stimmt der Erweiterung der Grund- und Mittelschule wie vorgestellt mit einem angepassten Kostenrahmen in Höhe von insgesamt ca. 9,2 Mio € brutto (*gesamtunterkellert*) zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 11
Nein-Stimmen : 3

3. Der Gemeinderat Unterhaching beschließt, dass alle weiteren Entscheidungen zum Bau der Grund- und Mittelschule vom Bau-, Umwelt -und Ortsentwicklungsausschuss entschieden werden können, soweit diese innerhalb der grundsätzlichen Entscheidungen im Rahmen der Projektgenehmigung und des bewilligten neuen Kostenrahmens liegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 9
Nein-Stimmen : 5

TOP 2	Nummer	21/0096
Referat 3: Ortsentwicklung	Datum	27.04.2021
Stefan Lauszat	Wiedervorlage	
	Aktenzeichen	8803.9410

Beratungsfolge	Termin	Status
Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss	11.05.2021	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	12.05.2021	öffentlich vorberatend
Gemeinderat	19.05.2021	öffentlich beschließend

Liegenschaften;

Sanierung und Erweiterung der BRK Wache an der Franz-Schubert-Str. 11, Zugang Münchner Str. 16; Antrag auf Nutzungsänderung und Projektstart sowie Vergabe der Planungsleistungen

Sach- und Rechtslage:

In der Franz-Schubert-Str. 11 mit Zugang über die Münchner Straße befindet sich seit 1983 die Wache des Bayerischen Roten Kreuzes mit der Bereitschaft Unterhaching.

Die Gebäude, in denen die Wache untergebracht ist, wurden in den Jahren 1969 bzw. 1974 erbaut.

Vor ca. 3 Jahren ist die Wache zur 24 h-Wache aufgewertet worden. Hierfür reichen die bisher vorhandenen Räumlichkeiten nicht aus. Vor allem im Hinblick auf Sanitäranlagen und Umkleiden bestehen Defizite.

Im angrenzenden Wohnhaus ist nun eine erdgeschossige Gemeindewohnung von ca. 78 m² frei geworden. Diese soll im Rahmen einer Nutzungsänderung der Wache zugeschlagen werden, um den Raumbedarf für und die Anforderungen an eine 24h-Wache zu erfüllen.

Für die Beibehaltung des jetzigen Standortes spricht die zentrale Lage, die schnelle Einsatzzeiten garantiert.

Gemäß Beschluss des Bau-, Umwelt-, und Ortsentwicklungsausschusses vom 17.11.2020 wurde das Planungskonzept für die Nutzungsänderung erstellt.

Das beiliegende Planungskonzept beinhaltet:

1. Umbau und Nutzungsänderung der benachbarten Gemeindewohnung

Einbau der benötigten WC-Anlagen, Umkleiden, Wasch- und Duschräume für die BRK-Wache. Vorsehen der benötigten Ruheräume und eines Büros mit 2 Arbeitsplätzen. Anpassung der Raumaufteilung an vorgenannte Erfordernisse. Fliesenbeläge in den sanitären Anlagen, Austausch aller Bodenbeläge und Malerarbeiten.

2. Umbau Erschließungssituation/Zugangsbereich

Räumliche Trennung von BRK-Wache und Bereitschaft Unterhaching. Der Zugang zum Wachraum für das BRK wird verlegt und erfolgt künftig nicht mehr über den Schulungsraum der Bereitschaft Unterhaching. Die Eingangstüre zur Wache wird an aktuelle Anforderungen angepasst und erhält eine entsprechende Vordachkonstruktion.

3. Sanierung Bodenaufbau und Beschichtung in der Fahrzeughalle, Anpassungen Waschhalle

Der bestehende Estrich der Fahrzeughalle weist Risse und vielfache Beschädigungen auf, das Gefälle zum Bodenablauf funktioniert an mehreren Stellen nicht.

Daher muss ein neuer Estrich mit entsprechender Beschichtung und Gefälle ausgeführt werden. In der daneben liegenden Waschhalle sind momentan nur bauliche Mindestmaßnahmen vorgesehen; bestehender Fliesenbelag und Montagegrube sollen vorerst bleiben.

Der an die Waschhalle angeschlossene Nebenraum wurde durch die Bereitschaft Unterhaching als Jugendraum ausgebaut. Aus Brandschutzgründen muss ein Fluchtweg über die Fassade hergestellt werden.

4. Anpassung und Ertüchtigung der Gebäudetechnik

Anpassung der gesamten Elektroversorgung in der Mieteinheit an aktuelle technische und räumliche Erfordernisse, Einbau neuer Unterverteilungen entsprechend geltender Normen. Einbau Tiefenerder und Überspannungsschutz.

Neue Beleuchtungsanlage nach räumlichem Erfordernis, teilweise mit Aufschaltung der Leuchten auf Alarm. Fluchtwegbeschilderung.

Einbau eines Übertragungsnetz für IT/Telefon/Medien mit LAN-Anschlussmöglichkeit ab zentralem Netzwerkschrank einschließlich zugehöriger Anschlussdosen und CAT 7 Verkabelung (Einbau Telefonanlage Server und benötigte Switches durch das BRK). Audio Sprechanlage am Eingang Münchner Straße 16.

Anpassung des Leitungsnetzes für Abwasser/Wasser an die neue Raumplanung. Erneuerung aller Sanitärgegenstände. Demontage Heizkörper und Einbau zusätzlicher Heizkreis für Deckenluftheizung mit Wärmemengenzähler in der Fahrzeughalle.

Die Arbeiten sollen im Herbst 2021 beginnen und im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

Die grobe Kostenschätzung (Bruttobetrag) setzt sich wie folgt zusammen:

Umbau der benachbarten Gemeindewohnung einschl. technischem Ausbau	199.000 €
Sanierung Bodenaufbau, Rinne und Beschichtung in der Fahrzeughalle	39.000 €
Gebäudetechnische Ertüchtigung von Fahrzeughalle/Waschhalle	103.000 €
Schaffung Fluchtweg für Jugendraum Bereitschaft Unterhaching	8.000 €
Carport auf Bestandsparkplätzen / Anpassungen Außenflächen	22.000 €
Baunebenkosten	74.000 €

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Maßnahme errechnen sich Kosten lt. Beschlussvorlage in Höhe von: 445.000 €

Im Haushaltsplan 2021 sind bei der HHSt. 8803.9410 Mittel eingeplant in Höhe von: 250.000 €

Im Haushaltsplan 2022 sind somit Mittel einzuplanen in Höhe von: 195.000 €

Im Rahmen der steuerlichen Klärung wird aktuell untersucht, ob dieser Ausbau und die Vermietung zu einem Betrieb gewerblicher Art (BgA) führt. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis wirkt sich auf die neu zu vereinbarende, marktübliche, Miete aus.

Das BRK hat sich zur Zahlung einer ortsüblichen Miete bereit erklärt.

BM Panzer und Herr Monger (Referat 1) berichten entsprechend dem Vorbericht der Verwaltung und den Beratungen im Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschuss.

GR Konetschny betont, dass die Kosten während der Haushaltsberatungen mit ca. 330.000 € veranschlagt wurden, nun sei man jedoch bereits bei 425.000 €. Er möchte wissen, ob es sich nun um den erwartbaren finanziellen Kostenrahmen handle, oder ob weitere Kostensteigerungen zu erwarten seien. Außerdem möchte er wissen, ob das Gebäude unterkellert und wie die Situation der Heizungsanlage sei. BM Panzer erklärt, dass die Kostensteigerungen Resultat der notwendigen Kernsanierung seien. Die Wohnung sei entgegen der Fahrzeughalle unterkellert, wobei dieser Keller nicht Bestandteil der Maßnahme sei. Die Heizung sei funktionstüchtig.

GR Rausch bittet um eine Überprüfung, ob auf dem Dach eine PV-Anlage realisierbar sei. Falls dies der Fall wäre, würde er und seine Fraktion eine solche Anlage begrüßen

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. In Anlehnung an die Beschlussempfehlungen des Bau-, Umwelt- und Ortsentwicklungsausschusses ergehen folgende

Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat Unterhaching beschließt die Sanierung und Erweiterung der BRK Wache an der Franz-Schubert-Str. 11, Zugang Münchner Str. 16 gemäß beiliegendem Planungskonzept mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. 445.000 €.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14

Nein-Stimmen : 0

2. Der Gemeinderat Unterhaching ermächtigt den ersten Bürgermeister o. V. i. A. die weiteren notwendigen Planer- und Gutachterleistungen sowie die Ausschreibung der Gewerke und die Beauftragung der Firmen im genehmigten Kostenrahmen zu beauftragen ohne dass es einer erneuten Vorlage in den Gremien bedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14

Nein-Stimmen : 0

3. Der Gemeinderat Unterhaching erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben Sanierung und Erweiterung der BRK-Wache, Antrag auf Nutzungsänderung

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14

Nein-Stimmen : 0

4. Der Gemeinderat Unterhaching ermächtigt den ersten Bürgermeister o. i. V. A. zum Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages mit dem BRK, ohne dass es einer erneuten Vorlage bedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen : 14

Nein-Stimmen : 0