

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
23.07.2018**

Öffentlicher Teil

Ort	Egenburg, Hauptstraße 14
Vorsitzender	Zech, Helmut
Schriftführer	Berglmeir, Gabriele
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 13 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 11 anwesend. Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Erhart, Regina Lampl, Michael Naßl, Bernhard Reindl, Klaus Riedlberger, Andreas Taubinger, Adelheid Wild, Stefan Wolf, Manfred
Es fehlen entschuldigt	Gutmann, Michael Steinhart, Marianne
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 02.07.2018 wird ohne Einwand genehmigt. 11 :0

1 Planung bzw. Umsetzung Neubau Kinderhaus mit je 1 Kindergarten-, Integrations- und Krippengruppe und Nutzflächen für Freie Berufe (Herr Architekt Nitsche erläutert)

- 1.1 Aufhebung des Beschlusses aus der Sitzung vom 02.07.2018 zum Bauantrag Neubau eines Kinderhauses mit je 1 Kindergarten-, Integrations- und Krippengruppe mit Nutzfläche für freie Berufe FINr. 87/5 und 87/7 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn

Sachverhalt:

(Erläuterung durch Herrn Architekt Nitsche)

In der Sitzung am 02.07.2018 wurde obigem Bauantrag zugestimmt mit der Auflage sämtliche Dachneigungen auf 22° zu erhöhen.

Nach Mitteilung des Beschlusses an den Architekten Herrn Tilo Nitsche liegt nun folgende Stellungnahme von Herrn Nitsche vor:

Eine weitergehende Änderung der Dachneigung von 14° auf 22°, wie in der letzten Gemeinderatssitzung beschlossen, bedeutet einen gravierenden Eingriff in den Entwurf.

Über die belliegenden Schnitte, zum einen mit 14° und zum andern mit 22°, ist ersichtlich, wie sich der Dachanschluss der 1-geschossigen Bauteile an den 2-geschossigen Bereich bezüglich der Fensterbrüstungen im Obergeschoss auswirkt. Bei einer Dachneigung von 22° ist auf ca. 2/5 der Grundrissfläche im Obergeschoss keine vernünftige Belichtung der dahinter liegenden Räume über Fenster möglich, d. h. dass aus unserer Sicht dann eine gravierende Entwurfsänderung erfolgen müsste.

Aus fachlicher und technischer Sicht ist die Änderung der Dachneigung von 14° auf 22° aber auch nicht notwendig. Dies ist über die ZVDH – Fachregel für Dachziegel und Dachsteine – ersichtlich.

Bei Einhaltung der Regeldachneigung von 22° in Bezug auf Betondachsteine ist die Einordnung der Konstruktion und des Dachaufbaus unter dem Gesichtspunkt „erhöhte Anforderungen“ in die Klasse 4 einzuordnen, d. h. die Unterdeckung ist hier verschweißt / verklebt auszuführen.

Bei Unterschreitung der Regeldachneigung auf eine Dachneigung von 14°, d. h. wie zuletzt geplant, muss zusätzlich unterhalb der Konterlattung ein Nageldichtband eingebaut werden, da über diese Anforderungen durch die Unterschreitung der Regeldachneigung dann ein Klasse-3-Dach vorliegt. Über diese Klassifizierung können z. B. mehrere Betondachpfannen der Fa. Braas zur Ausführung kommen.

Die einkalkulierten Kosten für das Nageldichtband belaufen sich auf ca. 2.500,00 €. Bei einer Erhöhung der Dachneigung auf 22° erhöht sich auch das Bauvolumen deutlich. Größere Giebelwandflächen, größere Innenwandflächen, die reine Dachfläche vergrößert sich mit allen entsprechenden Anschlüssen.

Alein durch die Flächenvergrößerung der Giebelwände entstehen Mehrkosten für das reine 49er-Ziegelmauerwerk von ca. 2.700,00 € zuzüglich Putz, Anstrich innen und außen usw., d. h. im Gesamten ist eher von Mehrkosten von über 20.000,00 € auszugehen.

Wir empfehlen unter sachlicher und fachlicher Abwägung aller Gesichtspunkte die 14°-Dachneigung beizubehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Beschlusses vom 02.07.2018.

Abstimmungsergebnis: 11:0

- 1.2 Bauantrag Neubau eines Kinderhauses mit je 1 Kindergarten-, Integrations- und Krippengruppe mit Nutzfläche für freie Berufe FINr. 87/5 und 87/7 Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Die in der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Bestimmungen bezüglich des Maßes der Bebauung (GRZ = 0,4; maximal 2 Vollgeschosse) werden eingehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

- 1.3 Varianten zur Umsetzung Neubau Kinderhaus

Sachverhalt:

Bei der Planung (behandelt in der GR – Sitzung vom 2. Juli) des Kinderhauses wurde ebenfalls eine Fläche für Freie Berufe vorgesehen, um für die Zukunft Optionen für eine schnelle Lösung bei entsprechendem Bedarf in der „Hinterhand,“ zu haben.

Ein erneutes Gespräch mit den ortsansässigen Ärzten vom 3. Juli zeigt zwar einen eventuellen Bedarf, dieser ist aber momentan konkret nicht gegeben!

Aufgrund dieser Tatsache stellen sich für die Gemeinde drei Optionen dar:

1. Option:

Die Planung wird zur Genehmigung eingereicht.

Aufteilung in BA 1 und BA 2 und bauliche Umsetzung nur für BA 1 (BA 1 ist Kindergartengebäude / BA2 Gebäudebereich für Freie Berufe z.B. Praxisräume für Therapieräume usw.).

Planerische Umsetzung (Statik, Fachplanungen, Elektro, HLS) für beide BA.

Nachteile:

- Zusatzkosten für zweimaligen Baustellenbetrieb
- Mehrkosten, da die Fassade im Zwischenbereich zwischen BA 1 und BA 2 als Außenmauer ausgeführt werden muss
- Allgemeinkostenmehrung durch spätere Ausführung
- Eventuell zeitliches Problem, wenn der / die Räume kurzfristig benötigt werden

Vorteile:

- Auf den Nutzer angepasste Planung (Bedarf kann exakt ermittelt werden, da die Nutzung dann feststeht)
- Sollte im OG der Kindergarten ausgebaut werden, gibt es Fördergelder auch für den Rohbau (diese sind momentan nicht förderfähig, da der Bedarf momentan nicht gegeben ist!)
- Kostenverschiebung in die Zukunft (ca. 200.000 €)

2.Option:

Die Planung wird zur Genehmigung eingereicht.

BA 1 wird schlüsselfertig gebaut, BA 2 nur die Gebäudehülle!

Nachteile:

- Keine hundertprozentige Abstimmung bzgl. der Gebäudehülle mit der späteren Nutzung vor Baubeginn möglich

- Keine Förderung für die Außenhülle im OG (Kindergartenbereich!)
- Zweimaliges Anfahren mit der Baumaßnahme (nochmalige Ausschreibung, Baubetrieb)
- Kapazität der Verwaltung wird wieder beansprucht (nochmaliger Beginn/Umsetzung)

Vorteile:

- Schnelle Umsetzung, wenn Nutzung feststeht, da das Innenleben nur als Trockenbaulösung geplant ist (sofortige Ausschreibung für entsprechende Nutzungen, wobei dann diese Option nicht mehr für die Ärzte vor Ort zur Verfügung steht!)
- Keinen zweiten Rohbau mit Verwaltungs- und Bauaufwand
- Keinen Baulärm für den laufenden Kindergartenbetrieb
- Während der Rohbauphase könnte andere Nutzung sich ergeben und somit könnte sich eine wirtschaftliche Lösung sofort abzeichnen.

3.Option:

Die Planung wird zur Genehmigung eingereicht.

BA 1 wird schlüsselfertig gebaut.

BA 2 wird als Skelettbau erstellt, d.h. Fundamente – Bodenplatte – Stützen EG – Decke EG – Stützen OG – Dachkonstruktion mit Dachdeckung.

Das Außenmauerwerk mit Verglasung/Sonnenschutz und Außenputz wird erst errichtet, wenn die Nutzung feststeht.

Nachteile:

- moderate Zusatzkosten für zweimaligen Baustellenbetrieb, übergangsweise Dämmung der „Fassade“ im Zwischenbereich zwischen BA 1 und BA 2

Vorteile:

- der Rohbau steht, lediglich Ausmauerung und Verglasung der Stützenfassade
- keine erhöhte Beeinträchtigung des laufenden Kinderhausbetriebes
- schnellere Umsetzung, wenn Nutzung feststeht, Innenausbau als Trockenbau, keine zusätzlichen Kosten durch Anpassung der Fassade an die Nutzung
- flexiblere und wirtschaftlichere Lösung als Option 2
- bessere Förderquote bei evtl. Erweiterung Kinderhaus
- momentane Kostenersparnis: ca. 430.000,00 €

Fazit:

Da eine zeitgleich einsetzende Nutzung von BA 1 und BA 2 sehr unwahrscheinlich erscheint liefert aus Sicht der Verwaltung die 3. Option momentan aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der besseren Flexibilität das beste Gesamtergebnis.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt beim Neubau des Kinderhauses laut vorbeschriebener **Option 2** vorzugehen.

Abstimmungsergebnis: 9:2

2 Informationen

Sachverhalt:

Tagesordnungspunkt aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für den die Veröffentlichung beschlossen wurde:

TOP 2: Auftragsvergabe Hausverwaltung für das Mehrfamilienhaus „An der Allee“ in Pfaffenhofen a.d. Glonn. Der Auftrag wird an die Hausverwaltung in Ebersried ab dem 01.01.2019 vergeben.

TOP 5: Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem gemeindlichen Neubau An der Allee 17. Der Auftrag wird an den günstigsten bzw. effektivsten Anbieter vergeben.

Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Themen:

- Herr Bürgermeister Zech und Herr Wacht von der Polizei Dachau besichtigten nochmals die Vorfahrtsregelung Schmiedweg/Weberstraße. Die Vorfahrtsregelung soll lt. Herrn Wacht beibehalten werden.
- Die Deutsche Funkturmgesellschaft (DFMG) schlägt vor, einen 40 m hohen Funkmast am Bauhofgelände zu bauen. Dafür wird in Wagenhofen und in Egenburg kein Mast benötigt. Es soll für einer der nächsten Sitzungen ein Vertreter der DFMG eingeladen werden, der das Vorhaben erläutert.
- Der Erhebungsbogen über Geburten, Sterbefälle, Zu- und Wegzüge wird vorgestellt
- Vergleich der Realsteuersätze im Landkreis Dachau. Durchschnittlicher Hebesatz 325 – Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn liegt unter diesem Durchschnitt



Helmut Zech
1. Bürgermeister



Berglmeir, Gabriele
Schriftführer