



Niederschrift GR 22/09 - ö - Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Montag, den 17.10.2022
Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 20:46 Uhr
Ort: im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 26.10.2022 ohne Änderungen siehe Niederschrift GR 22/10 -ö- vom 26.10.2022, TOP 2 -ö-
--

Anwesend:

Vorsitzender

Pardeller, Thomas

Mitglieder

Bogner, Leon

Buck, Volker

Gehring, Eva-Nicola

ab TOP 3.1, 19:04 Uhr

Gerner, Elisabeth

Höcherl, Reiner

Höpken, Volker

Jochum, Lukas

ab TOP 3.1, 19:06 Uhr

Knopp, Jürgen, Dr.

Kollwitz-Jarnac, Pascale

Konopac, Stephanie

Körner, Kilian

Kott, Lucia

Leinweber, Jürgen

ab TOP 3.1, 19:37 Uhr

Lilge, Hartmut

Maier, Thomas

Pfeiffer, Carola

Rott, Bernhard

Schirmer, Julia

ab TOP 3.1, 19:06 Uhr

Thalhammer, Tobias

ab TOP 3.1, 19:21 Uhr

Weigle, Michael

Weiß, Maria

Zeller, Franziska

Schriftführer*in

Baumann, Susanne



Verwaltung

Dominguez, Alejandro

Hessel, Annabelle

Schinabeck, Thomas

Stöberl, Cornelia

Thonicke, Robert

Weitere Anwesende:

zu TOP 3.1-3.3 Herr Weiß Stein & Partner

zu TOP 3.1-3.3 Herr Spreen Spreen Architekten

Abwesend:

Mitglieder

Börner, Frederik

-entschuldigt-

Strama, Norbert-Werner

-entschuldigt-



Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden
2. Genehmigung der Niederschrift GR 22/08 - ö- vom 27.09.2022
3. Rathausprojekt
 - 3.1 Rathuserweiterung: Planung Bestandsgebäude
 - 3.2 Rathuserweiterung: Bestandsgebäude Dach
 - 3.3 Rathuserweiterung: Bestandsgebäude Aussenwände
4. Haushalt 2022 - 3. Quartalsbericht
5. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Gemeinderatsmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.



1 Bericht des Vorsitzenden

1. GRM Stephanie Konopac merkte an, dass die Initiative Neubiberg for Future den Zukunftspreis für mehr Nachhaltigkeit gewonnen.

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift GR 22/08 - ö- vom 27.09.2022

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5295 abrufbar):

- Anlage 1: Niederschrift GR 22/08 -ö- vom 27.09.2022

Beschluss:

Die Niederschrift GR 22/08 -ö- vom 27.09.2022 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Ja:	17
Nein:	0

GRM Tobias Thalhammer, GRM Julia Schirmer, GRM Lukas Jochum, GRM Jürgen Leinweber, GRM Eva-Nicola Gehringer und GRM Dr Jürgen Knopp waren bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

3 Rathausprojekt

3.1 Rathouserweiterung: Planung Bestandsgebäude

Anlass:

Der aktuelle Sachstand des Projektes wurde in der VGDA- Sitzung am 19.09.2022 vorgestellt. Dabei wurden vom Gremium noch mal die derzeit geplanten Abdichtungsmaßnahmen für die Kellerwände hinterfragt.

Sachverhalt:

Ursprüngliche Planung:

Grundlage der bisherigen Planung war, das Kellergeschoss von außen nicht abzugraben und eine starre Dichtschlemme auf den Innenwänden aufzubringen um die Kellerräume abzudichten. In Änderung zu dem 1.Vorentwurf 2019 war dies möglich, da die Tiefgarage wesentlich kleiner



geworden ist und die Wände des Bestandsgebäudes nur noch partiell an der Ostseite an den Neubau angeschlossen werden. Bautechnisch ist die Ausführung einer Innenabdichtung als minderwertiger einzustufen als eine Außenabdichtung.

Neue Erkenntnisse, Umsetzungsvorschlag:

Auf Grund der neuen Höhensituation des Einganges, der neuen südlichen Treppe und Lichtschächte wäre ein Teil der Abgrabung sowieso erforderlich um das Gelände mit den neuen Aufbauten an das Gebäude anzuschließen, der Aufwand für eine vollständige Abgrabung aller Kellerwände wäre damit nicht so gravierend. Der Bauablauf würde durch die vollständige Abgrabung erleichtert werden, Handunterfangungen der tragenden Außenwände könnten von außen anstatt von innen ausgeführt werden. Dem Mehraufwand sind die Erleichterungen gegenzurechnen.

Abgrabung und wieder verfüllen, Mehrung	29.000,00 €
Zusätzliche Unterfangungen (z.B. Giebelwand West)	5.000,00 €
Abdichtung außen, Noppenfolie, Sockelputz erneuern	18.000,00 €
Abriss und Neue Treppe Nord liefern	27.000,00 €
Abzügl. Entfall Innenabdichtung	14.000,00 €
Abzügl. Erleichterung Bauablauf	14.000,00 €
Summe Abdichtung Mauerwerk von außen	51.000,00 €

Honorarabschätzungen Änderungsantrag Abdichtung Kellerwände:

Honorarkosten Umplanung Architekt	5.500,00 €
Honorarkosten Umplanung Tragwerksplanung	4.800,00 €

Gesamte Summe	61.300,00 €

Empfehlung:

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der Maßnahme, da die Außenabdichtung technisch besser als die Innenabdichtung ist.

Die Innenabdichtung ist zum einen nicht so effektiv, zum anderen schadensanfällig mechanisch zu beschädigen (z.B. Durchdringungen wie durch Befestigungen). Einschränkungen bei der Raumfeuchtigkeit müssten bei der ursprünglichen Ausführung akzeptiert werden.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung der Außenabdichtung der Kellerwände zu.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	22
Nein:	1

3.2 Rathausenerweiterung: Bestandsgebäude Dach**Anlass:**

Der aktuelle Sachstand des Projektes ‚Rathausenerweiterung und – Sanierung‘ wurde in der VDGA-Sitzung vom 19.09.2022 vorgestellt. Im Bereich der Dachkonstruktion haben sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse ergeben, die eine Abweichung von der Entwurfsplanung nahelegen.

Sachverhalt:

Nach bauphysikalischen Bestanduntersuchungen wurde die Holzkonstruktion des Dachstuhls ursprünglich als stabil und weitgehend schadensfrei angesehen.

Entsprechend dieser Voraussetzung und in Betrachtung der Kostensituation sollte das Dach nach Vorgabe der Gemeinde möglichst im jetzigen Zustand erhalten bleiben. Die Dachhaut sollte nur in Teilbereichen, dort wo notwendig, ausgebessert werden. Das Dach im Speicher und Dachspitz sollte im Grunde so belassen und nur repariert werden.

Neue Erkenntnisse:

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen im Bestand sind größere Bereiche der Dachschrägen offengelegt worden. Dabei wurde festgestellt, dass keine Schalung (wie in den Bestandsuntersuchungen angenommen) vorhanden und die Bitumenbahn (Abdichtung) in einem sehr schlechten Zustand ist. Wesentlich mehr und größere Bereiche als bisher bekannt, müssen ausgebessert werden. Somit ist der Umfang der Ausbesserungsmaßnahmen der Abdichtungsebene deutlich größer als angenommen. Die Dachdeckung (Ziegel) weisen zudem mehr Schadstellen als erwartet auf. Der Dachstuhl ist intakt und befindet sich in einem altersbedingt mittelguten Zustand, daher sind Reparaturmaßnahmen nur in punktuellen Bereichen erforderlich. Hier besteht keine Abweichung gegenüber bisherigen Annahmen.

Umsetzungsvorschlag:

Die Vielzahl der beschädigten Abdichtung machen im Grunde einen vollständigen Ersatz der Abdichtung erforderlich. Die Abdichtung kann nur von außen entfernt und ausgebessert bzw. ersetzt werden. Um die Abdichtung zu reparieren, müssten die Ziegel in den beschädigten Bereichen inkl. Lattung abgedeckt und später wieder aufgedeckt werden. Eine durchgängig fehlerfreie und funktionstüchtige Dachdeckung ist also nur mit hohem Aufwand zu erreichen. Zum Teil müssten auch bei der Sanierung mit den alten Ziegeln Flächen ergänzt werden, so z. B. bei der vorhandenen Photovoltaikanlage. Die Dachziegel der bestehenden Dacheindeckung sind am freien Markt nicht mehr verfügbar.

Die Neudeckung bietet gegenüber der punktuellen Ausbesserung folgende Vorteile:



Bei Abdeckung der kompletten Dachdeckung und deren Neuerstellung bestünde der große Vorteil, dass die Konstruktion des Dachstuhls freiläge und auf schadhafte Stellen untersucht und ausgebessert werden kann.

Die Dämmung im Dach des 2. Obergeschosses wird sowohl als Zwischensparrendämmung als auch auf der Decke über 2.OG ergänzt.

Die Dachpappe kann fachgerecht verlegt werden und erzielt damit eine deutlich bessere und wirksame Leistung als eine punktuelle Reparatur.

Im Zuge einer Neueindeckung kann bei den Dachziegeln auf ein allgemein verfügbares Produkt gewechselt werden, zumal bei Umsetzung der bisherigen Planung eine teilweise Beschädigung der vorhandenen Dacheindeckung höchstwahrscheinlich ist.

Zusätzlich könnte das vollständige Öffnen des Daches die Bauleistung des Baumeisters unterstützen.

Nach Angaben des Architekten wären für die Umsetzung der vorgeschlagenen Lösung folgende Kosten zu erwarten:

1. Erneuerung der Dacheindeckung des zweiten Obergeschosses.

Abbruch und Entsorgung Dachdeckung einschl. Dachziegel, Lattung, Bitumenbahn, etc.	ca. 42.000,00 €
Neue Eindeckung einschl. Spenglerarbeiten, Lattung, Konterlattung, Abdichtungsbahn, etc.	ca. 159.000,00 €
Eventuelle notwendige Ertüchtigung Dachkonstruktion	ca. 15.000,00 €
Innenausbau: zusätzliche Zwischensparrendämmung, Dampfsperre, Verkleidung ...	ca. 45.000,00 €
Abzüglich bisher in Kostenberechnung berücksichtigte Kosten für Ausbesserungen	- 25.000,00 €

Summe neue Dachhaut (in Vergleich zu KoBe Dez. 2021)	ca. 236.000,00 €
Honorarabschätzungen Umplanung Dach	
Honorarkosten Umplanung Architekt	ca. 18.000,00 €
Honorarkosten Umplanung Tragwerksplanung	ca. 4.000,00 €

Honorarsumme	ca. 22.000,00 €
Gesamte Summe (in Vergleich zu KoBe Dez. 2021)	ca. 258.000,00 €

**2. Erforderliche Ausbesserung nach Teilabbruch im Innenbereich und ausführliche Prüfung**

Zusätzliche Ziegel abdecken, Abdichtung ausbessern, wieder Eindeckung, Abbau und Einbau der Lattung, etc.	ca. 75.000,00 €
Eventuelle notwendige Ertüchtigung Dachkonstruktion	ca. 15.000,00 €
Innenausbau: zusätzliche Zwischensparrendämmung, neue Dampfsperre, zusätzliche Verkleidung Speicher	ca. 10.000,00 €
Demontage und Ausbesserung Kamine	ca. 10.000,00 €
Überarbeitung Traufpunkt, erschwerter Einbau	ca. 22.500,00 €

Summe Mehrkosten erforderliche Maßnahme	ca. 132.500,00 €
Honorarabschätzungen Ausbesserung Dach	
Honorarkosten Umplanung Architekt	ca. 7.000,00 €
Honorarkosten Umplanung Tragwerksplanung	ca. 2.000,00 €

Honorarsumme	ca. 9.000,00 €
Gesamte Summe der zusätzlichen Kosten (in Vergleich zu KoBe Dez. 2021)	ca. 141.500,00 €
Mehrkostendifferenz bei Erneuerung der Dacheindeckung des zweiten Obergeschosses	ca. 116.500,00 €

Bewertung

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung einer neuen Dacheindeckung zu.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	23
Ja:	22
Nein:	1

3.3 Rathausenerweiterung: Bestandsgebäude Außenwände**Anlass:**

Der aktuelle Sachstand des Projektes wurde in der VGDA- Sitzung am 19.09.2022 vorgestellt. Im Bereich der Außenwände des Bestandsrathauses haben zwischenzeitlich neue Erkenntnisse zu einer Anpassung der Ausführungsplanung geführt.

Sachverhalt:

Grundlage, bisherige Planung:

Das Mauerwerk wurde in Stichproben vor der Kostenberechnung untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungen wurde ein statisches und planerisches Konzept erarbeitet. Für die Ertüchtigung schadhafter oder minderwertiger Bereiche wurden Kosten eingestellt, eine grundsätzliche Sanierung der Außenwände wurde nicht vorausgesetzt.

Neue Umsetzung:

Nach Abschlagen des Putzes an den tragenden Außenwänden wurden sehr viele Schwächungen des Mauerwerks festgestellt. Z.T. wurden ganze Wandbereiche horizontal geschlitzt. Diese Wände müssen nach Aussage des Tragwerkplaners kraftschlüssig ertüchtigt werden. Ein gewisser Kostenansatz war in der Kostenberechnung vorgesehen, ein dermaßen schlechter Zustand war jedoch nicht zu erwarten. Die bestehenden Wände können mit der Ertüchtigung erhalten werden. Grundsätzlich ist die Planung damit umsetzbar. Mit folgenden Mehrkosten ist jedoch zu rechnen:

Baukosten

Schließen der Wandschlitz	30.000,00 €
Verstärkung mit Stahlträgern	40.000,00 €

Summe Ertüchtigung Mauerwerk	70.000,00 €

Honorarabschätzungen für Ertüchtigung Mauerwerk

Honorarkosten Umplanung Architekt	3.000,00 €
Honorarkosten Umplanung Tragwerksplanung	900,00 €

Summe der Honorarkosten	3.900,00 €
 Gesamte Summe	 73.900,00 €

Beschluss:



1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der notwendigen Ertüchtigung des Mauerwerks zu.
3. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	23
Ja:	21
Nein:	2

4 Haushalt 2022 - 3. Quartalsbericht

Sachverhalt:

Der Geschäftsleitende Beamte stellte den Quartalsbericht anhand einer Präsentation in der Sitzung vor.

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2022/5309 abrufbar):

- Anlage 1: Quartalsbericht 3. Quartal 2022

Zur Kenntnis genommen

5 Anfragen und Verschiedenes

Ohne Anfall

Vorsitzender:

gez.
Thomas Pardeller
Erster Bürgermeister

Schriftführer:

gez.
Susanne Baumann