



**Unterlagen zur öffentlichen Sitzung
des Gemeinderates**

am Montag, 24.04.2023, um 19:00 Uhr

Presse Exemplar

**TOP 1****Bericht des Vorsitzenden****Auftaktveranstaltung Zukunftswerkstatt am 2. Mai in der Aula der Grundschule**

Am Dienstag, den 2. Mai 2023 um 18:30 bis 22 Uhr findet in der Aula der Grundschule Neubiberg die erste öffentliche Auftaktveranstaltung „Zukunftswerkstatt“ statt. Die Zukunftswerkstatt ist der Auftakt und Startschuss für den ISEK-Prozess. Parallel zur Planung wird ein breiter Beteiligungsprozess initiiert, der neben den politischen Gremien, insbesondere die Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Verbände, die örtliche Wirtschaft und die Fachstellen in den Planungsprozess einbezieht. Im Rahmen der Zukunftswerkstatt kann die Öffentlichkeit ihre Sichtweise auf die aktuelle Situation in Neubiberg, erste Ideen und Visionen einbringen sowie gemeinsam erste Ziele der Ortsentwicklung erarbeiten. Die Ergebnisse sind Teil der derzeit laufenden Bestandsaufnahme und Analysephase und werden u.a. im Rahmen der Klausurtagung mit dem Gemeinderat am 21.10.2023 als Grundlage für die Festlegung der Planungsziele und Leitlinien erörtert.

TOP 2**Genehmigung der Niederschrift GR 23/03 -ö- vom 27.03.2023****Sachverhalt:****Beschlussvorschlag:**

Die Niederschrift GR 23/03 -ö- vom 27.03.2023 wird mit/ohne Änderung genehmigt.

TOP 3**Kinderbetreuung; Vorgaben an Träger zur Berechnung der Geschwisterermäßigung****Sachverhalt:**

Seit vielen Jahren gewährt die Gemeinde Neubiberg bereits eine Gebührenermäßigung für Geschwisterkinder in den Neubiberger Betreuungseinrichtungen.

Über die Jahre wurden immer wieder Änderungen vorgenommen - zuletzt in der Sitzung des SKA 20/02 vom 06.10.2020 (Vorlage 2020/4584: Kinderbetreuung; Erweiterung der Gewährung der Geschwisterermäßigung). Hier wurde die Ermäßigung auch auf Kinder in den Mittagsbetreuungen der Grundschulen erweitert.

Im Zuge des Abschlusses der neuen Trägerverträge ist aufgefallen, dass es einer Klärung der

Presse Exemplar



Berechnungsmodalitäten bedarf, da es verschiedene Varianten der Berechnung gibt.

Von Trägerseite kam folgender Vorschlag zur Berechnung der Geschwisterermäßigung:

➤ siehe Berechnungsvariante 1 / Anlage 1_Berechnungsbeispiele Geschwisterermäßigung
 Vom regulären Betreuungsbeitrag wird zuerst die anzuwendende Geschwisterermäßigung abgezogen und danach der Restbetrag den Eltern als Betreuungsgebühr in Rechnung gestellt. Hier kommt es besonders bei Kindergartenkindern durch den BayKiBiG Elternbeitragszuschuss von 100,00 € (= staatlicher Zuschuss für alle Kinder ab 3 Jahre bis Schuleintritt) in den Buchungszeitkategorien unter 7-8 Stunden zu dem Phänomen, dass ein Überschuss entstehen würde, der den Eltern ausbezahlt werden müsste oder beim Träger verbliebe. Den Eltern würden in den Buchungskategorien kleiner/gleich 6-7 Stunden keine Betreuungsbeiträge mehr in Rechnung gestellt bzw. eine Gutschrift erfolgen. In der Kategorie 8-9 Stunden blieben 46,20 € und in der Kategorie 9-10 Stunden blieben 55,30 € als Betreuungsgebühr übrig.

Die Gemeindeverwaltung macht folgenden Vorschlag als Berechnungsform:

➤ siehe Berechnungsvariante 2 / Anlage 1_Berechnungsbeispiele Geschwisterermäßigung
 Von den Betreuungsgebühren wird zuerst, bei Kindergartenkindern, der BayKiBiG Elternbeitragszuschuss in Höhe von 100,00 € abgezogen. Vom verbleibenden Betrag wird die Geschwisterermäßigung abgezogen. Der Restbetrag wird den Eltern in Rechnung gestellt. Es entstehen keine Überschüsse.

Der deutlich sichtbare Unterschied der Berechnungsvarianten ergibt sich in der Gegenüberstellung der Kosten für die Gemeinde:

	Gesamtkosten der Gemeinde für 54 KiGa-Kinder pro Jahr auf Basis von 7-8 Stunden Buchungszeit / 30% Geschwisterermäßigung*
Variante 1	29.743,20 € (gewährte Geschwisterermäßigung pro Kind/Monat = 45,90 € 45,90 € x 54 Kinder x 12 Monate = 29.743,20 €)
Variante 2	10.303,20 € (gewährte Geschwisterermäßigung pro Kind/Monat = 15,90 € 15,90 € x 54 Kinder x 12 Monate = 10.303,20 €)

*Für das KITA-Jahr 2022/23 wurde für 54 Kindergartenkinder die Geschwisterermäßigung beantragt. Die gängigste Buchungszeitkategorie für Kindergartenkinder ist 7-8 Stunden. In den meisten Fällen wird eine Geschwisterermäßigung in Höhe von 30% (für das 2. Kind) gewährt.

Alle wichtigen Informationen zur Geschwisterermäßigung samt der Ergänzung zur von der Gemeindeverwaltung empfohlenen Berechnungsvariante finden sich in Anlage 2 zusammengefasst.

Dieses Informationsblatt wird nach erfolgtem Beschluss den Trägern/Einrichtungsleitungen zur Verfügung gestellt sowie auf der gemeindlichen Homepage veröffentlicht.

Presse Exemplar

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und spricht sich dafür aus, weiterhin Familien mit zwei oder mehr Kindern eine Geschwisterermäßigung auf die Kinderbetreuungsgebühren zu gewähren.
2. Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung der Gemeindeverwaltung an und spricht sich für die Berechnungsvariante 2 aus.
3. Die Regelung tritt ab sofort in Kraft.

TOP 4**Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);****Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchung (VU);
Einleitungsbeschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB zur Durchführung einer vorbereitenden
Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg und Bereiche von Unterbiberg****Sachverhalt:****I. Vorbemerkung**

Die Kommune der Zukunft steht vor großen Aufgaben. Neue Anforderungen an Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit, flächensparendes Bauen, eine funktionsfähige Ortsmitte, bezahlbaren Wohnraum, sozialen Frieden u. v. m. stellen die Gemeinde vor große Herausforderungen und verlangen eine grundsätzliche Neuausrichtung.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, für die weitere Entwicklung ein umfassendes und integriertes Handlungskonzept zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu erstellen. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeinderat am 13.12.2021 entschieden, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gemeindegebiet - bestehend aus den Ortsteilen Neubiberg und Unterbiberg und darauf aufbauend Vorbereitende Untersuchungen (VU) erstellen zu lassen. Die Details für die Ausschreibung hat der Gemeinderat am 31.01.2022 beschlossen.

Am 08.08.2022 wurde die Arbeitsgemeinschaft USP Projekte - isr - bauchplan - INGEVOST förmlich für die Erstellung des ISEKs für die Gemeinde Neubiberg beauftragt, wie auch für die Durchführung der VU für die Ortsmitte von Neubiberg und Bereiche von Unterbiberg. Gegenstand des Auftrags sind die Planungsleistungen in Zusammenspiel von Stadtplanung, Landschafts- und Freiraumplanung, Verkehrsplanung, Einzelhandel und Wirtschaft sowie die fachübergreifende Abstimmung, das Prozessmanagement, wie auch die Partizipation und Moderation.

II. Zielsetzung

Das zu erstellende ISEK soll einen langfristigen Orientierungsrahmen für eine zielführende Entwicklung der Gemeinde Neubiberg in den nächsten 15 bis 20 Jahren schaffen. Damit wird das ISEK zu einer wichtigen Grundlage für die Zukunft der Gemeinde. Als **informelle** Planung soll es ein ziel- und umsetzungsorientiertes, strategisches Steuerungsinstrument darstellen und

Presse Exemplar



Abwägungsgrundlage und Leitlinie für nachgeordnete weiterführende Fachplanungen sowie für weitere Schritte im Sinne eines gemeinsamen und vernetzten Handelns aller Akteure sein. Hauptthemen des ISEKs sind die Wohn- und Gewerbeentwicklung, die verkehrliche Erschließung, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, der Landschaftsschutz und der Hochwasserschutz.

Neben der Funktion des ISEKs als informelles Instrument ist das ISEK zwingende Fördervoraussetzung zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff BauGB und damit zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen.

III. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

1. Ortsteil Neubiberg

Motivation für das ISEK ist u.a die Entwicklung des „REWE-Areals“ in der Ortsmitte von Neubiberg. So liegt zunächst auch der Fokus des ISEKs auf der Entwicklung der Ortsmitte Neubiberg, die sowohl stadträumlich als auch funktional Defizite aufweist und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung sein soll. Mögliche Handlungsfelder der VU sind:

- Funktionsfähigkeit der Ortsmitte und zentraler Geschäftsbereich Hauptstraße,
- Entwicklung gemeindeeigener Grundstücke (Rathaus, Bauhof, ...),
- Neugestaltung Eingang Ortsmitte mit Bahnunterführung,
- Entwicklung Bahnhof,
- Verknüpfung Bahnhof - Hauptstraße – Rathaus sowie
- das Bahnhofsumfeld,

2. Ortsteil Unterbiberg

Neben der Ortsmitte Neubiberg ist ein weiterer Fokusbereich der alte Ortskern von Unterbiberg. Bisherige Beteiligungsformate, wie der Auftaktworkshop am 29.09.2022, die konstituierende Sitzung des Lenkungskreises am 06.12.2022 und die Auftaktklausur des Gemeinderates am 10.02.2023 haben auch gezeigt, dass die Ortsmitte Unterbiberg sowohl stadträumliche als auch funktionale Defizite aufweist und auch Gegenstand einer Vorbereitenden Untersuchung sein soll.

Mögliche Handlungsfelder der VU sind:

- Zentrale Versorgung / Funktionsfähigkeit der Ortsmitte Unterbiberg mit
- Renaturierung,
- Hochwasserschutz Hachinger Bach und Landschaftsvernetzung,

erweitert durch die genannten Bereiche im unten genannten Diskussionsbeitrag in der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 14.03.2023 und 03.04.2023:

- Entwicklung Marktplatz und östlich der Zwergerstraße.

Die Entwicklung der bisherigen SO-Flächen an der Lilienthalstraße, die Aufwertung des vorhandenen Grünangers im Vivamus-Park und die Verbindung der Ortsteile Unterbiberg und Neubiberg sind dabei mitzudenken.

Die Umgriffe der Untersuchungsgebiete sind in den Anlagen dargestellt.

Presse Exemplar



IV. Finanzierung - Städtebauförderung

Die Gemeinde wird mit Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ gefördert.

Auch die Vorbereitende Untersuchungen sind ein förmliches Instrument und zwingende Fördervoraussetzung zur Anwendung des Besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff BauGB und damit zur finanziellen Förderung von Projekten und Einzelmaßnahmen. Mit den VUs wird geprüft, ob für in einem abgegrenzten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen (Strukturelle Mängel / Substanzmängel, Funktionsmängel). Werden städtebauliche Missstände festgestellt, obliegt es der Kommune hierfür ein sog. „Sanierungsgebiet“ festzusetzen, für die die VUs Grundlage für die Entscheidung der Festsetzung sind.

V. Exkurs VU und Sanierungsmaßnahme:

Die VUs sind gem. § 140 BauGB Teil der Vorbereitung der Sanierung, die u. a. auch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung beinhaltet (Sanierungssatzung). Die Sanierungsmaßnahme dient letztlich der Behebung der zuvor festgestellten Missstände und zwar durch wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes. In der Regel ist die Sanierungssatzung Voraussetzung für die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes eröffnet die Möglichkeit, im Sanierungsgebiet das besondere Städtebaurecht anzuwenden (§§ 136 BauGB).

Gem. § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die VUs durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die VUs sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

VI. Verfahren und Auswirkungen

Die Gemeinde leitet gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung ein.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist, wie bei Bebauungsplanverfahren, § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach § 15 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB unwirksam.

Presse Exemplar



Die Vorbereitenden Untersuchungen als detaillierte Betrachtung des gesamten Bestandes innerhalb dem beiliegenden Umgriff, sind -wie oben ausgeführt- Teil der Vorbereitung der Sanierung. **Parallel** hierzu läuft eine Gesamtbetrachtung hinsichtlich einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung im Zuge des ISEKs.

Vertreter des begleitenden Fachbüros „USP Projekte“ waren an der Sitzung des PIUA vom 14.03.2023 und 03.04.2023 anwesend und haben auftretende Fragen beantwortet.

Wichtige Diskussionsbeitrag aus der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschusssitzung am 14.03.2023:

Bezüglich der vorgeschlagenen Umgriffe der vorbereitenden Untersuchungen besteht Einigkeit, dass eine Erweiterung erfolgen soll. Folgende Grundstücke sollen einbezogen werden:

Unterbiberg:

- Fl. Nr. 44/448 – Marktplatz Ost
- Fl. Nr. 44/84 – Hallstattfeld 2 (InterimsKiGA)
- Fl. Nr. 44/127 – Grünanger
- Fl. Nr. 44/85 und Fl. Nr. 44/87 – Zwergerstr. 11 – 21
- Fl. Nr. 44/95 – Zwergerstr. 23 und 23a

Neubiberg:

- Fl. Nr. 130/7, 130/13 – Floriansanger 1 (FFW Neubiberg)
- Fl. Nr. 135/5 und Fl. Nr. 135/7 – Hauptstr. 1
- Fl. Nr. 139/32 und Fl. Nr. 139/13 – Lindenallee 2 und 2a
- Fl. Nr. 139/17 und Fl. Nr. 139/44 – Lindenallee 3 und 3a
- Fl. Nr. 148/42 – Bahnhofsplatz 3, u. a.
- Fl. Nr. 151 - Tannenstr 2 – 10a

Für den Bereich Neubiberg wird außerdem hinsichtlich der Aufnahme der Grundstücke beidseits der Hauptstraße bis zur Cramer-Klett-Straße, mindestens bis zur Barbarossastraße diskutiert.

Auf Antrag erfolgt eine 1. Abstimmung zur Erweiterung der Umgriffe auf folgende Bereiche:

Unterbiberg:

- Fl. Nr. 44/448 – Marktplatz Ost
- Fl. Nr. 44/84 – Hallstattfeld 2 (InterimsKiGA)
- Fl. Nr. 44/127 – Grünanger
- Fl. Nr. 44/85 und Fl. Nr. 44/87 – Zwergerstr. 11 – 21
- Fl. Nr. 44/95 – Zwergerstr. 23 und 23a

Neubiberg:

- Fl. Nr. 130/7, 130/13 – Floriansanger 1 (FFW Neubiberg)
- Fl. Nr. 135/5 und Fl. Nr. 135/7 – Hauptstr. 1
- Fl. Nr. 139/32 und Fl. Nr. 139/13 – Lindenallee 2 und 2a
- Fl. Nr. 139/17 und Fl. Nr. 139/44 – Lindenallee 3 und 3a
- Fl. Nr. 148/42 – Bahnhofsplatz 3 u. a.

Presse Exemplar



- Fl. Nr. 151 – Tannenstr 2 – 10a
- Grundstücke beiderseits der Hauptstraße (Nord und Süd) bis zur Barbarossastraße

1. Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	5
Nein:	6

Abgelehnt

Auf Antrag erfolgt eine 2. Abstimmung zur Erweiterung der Umgriffe ohne die Grundstücke beiderseits der Hauptstraße auf folgende Bereiche:

Unterbiberg:

- Fl. Nr. 44/448 – Marktplatz Ost
- Fl. Nr. 44/84 – Hallstattfeld 2 (InterimsKiGA)
- Fl. Nr. 44/127 – Grünanger
- Fl. Nr. 44/85 und Fl. Nr. 44/87 – Zwergerstr. 11 – 21
- Fl. Nr. 44/95 – Zwergerstr. 23 und 23a

Neubiberg:

- Fl. Nr. 130/7, 130/13 – Floriansanger 1 (FFW Neubiberg)
- Fl. Nr. 135/5 und Fl. Nr. 135/7 – Hauptstr. 1
- Fl. Nr. 139/32 und Fl. Nr. 139/13 – Lindenallee 2 und 2a
- Fl. Nr. 139/17 und Fl. Nr. 139/44 – Lindenallee 3 und 3a
- Fl. Nr. 148/42 – Bahnhofplatz 3 u. a.
- Fl. Nr. 151 - Tannenstr 2 – 10a

2. Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Angenommen

Die Erweiterung der Umgriffe ist bis zur Sitzung des Gemeinderates am 27.03.2023 mit der Regierung von Obb. als Fördergeber abzustimmen.

Beschluss:

als Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Sachvortrages.
2. Der Gemeinderat beschließt den Beginn und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg sowie der Vorbereitenden Untersuchung für Bereiche von Unterbiberg zur Prüfung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Die anliegenden Plandarstellungen

Presse Exemplar



inkl. der in der Sitzung beschlossenen Erweiterungen, die die Umgriffe der Untersuchungsgebiete zeigen, sind Bestandteil des Beschlusses.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Vom Ausschuss empfohlen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

Angenommen

Der Tagesordnungspunkt wurde aufgrund der nachfolgenden neuen Erkenntnissen von der Sitzung des Gemeinderates am 27.03.2023 abgesetzt und wurde erneut dem PIUA zur Vorberatung vorgelegt.

Aufgrund der aufgetretenen Fragen in der Sitzung des PIUA am 14.03.2023 hier eine Darstellung der Unterschiede von ISEK / VU

	ISEK	VU
Bereich	Gemeindegebiet	Untersuchungsgebiet
Detailgrad	Übergeordnete Bereiche	Grundstücks- bzw. Gebäudeschärfe
Handlungsfelder	Universell mit Schwerpunkten	Für Untersuchungsgebiet relevante
Beteiligung	Alle Bürger, sonstige Akteure	Bewohner, Gewerbe....im Gebiet
Plan	Rahmenplan	Maßnahmenplan mit Kosten und Finanzierung
Ziel	Ermittlung Untersuchungsgebiete, übergeordnete Maßnahmen	Festlegung Sanierungsgebiet und Einzelmaßnahmen
Rechtsfolgen für Anlieger/Eigentümer	Noch keine	Beteiligungs-/Mitwirkungspflicht, Zurückstellung von Bauvorhaben

Ergebnis der Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern am 22.03.2023:

Die oben genannten in der Sitzung am 14.03.2023 beschlossenen Erweiterungen der Umgriffe wurden mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt.

Die Regierung von Oberbayern stimmte den Erweiterungen für Neubiberg und Unterbiberg grundsätzlich zu. Es wird jedoch dringend von der ausschließlichen Aufnahme des Grünangers in die VU abgeraten. Dies ist insbesondere damit zu begründen, dass weitere öffentliche Grünflächen in diesem Siedlungsgebiet vorhanden sind. Auch wäre eine Beschränkung auf alle öffentlichen Grünflächen **ohne** Wohnbebauung keine Option. Deshalb werden folgende Alternativen

Presse Exemplar



aufgezeigt:

1. Eine mögliche Alternative als Empfehlung der Regierung von Oberbayern war, die Vivamus-Siedlung einschließlich dem Grünanger, als kompletter Bestandteil in das VU-Gebiet aufzunehmen. Es hätte den Vorteil, den öffentlichen Vivamus-Grünanger, die halböffentlichen Grünflächen, die Wege und Straßenräume vernetzt zu betrachten (sog. abgestuftes Raumsystem). Dies kann zur Identitätsstiftung beitragen, hätte jedoch aber auch **für alle Eigentümer die Rechtsfolgen** (Beteiligung und Mitwirkung, Auskunftspflicht, mögliche Zurückstellung von Bauanträgen) des Baugesetzbuches.

Die Aufnahme des gesamten Gebietes und der damit verbundenen notwendigen Untersuchung **aller** Wohnbauflächen würde für das beauftragte Planungsbüro einen **deutlichen Mehraufwand** ergeben. Diese Mehrkosten von grob geschätzt 12.000 € hätte für die Gemeinde vergaberechtlich die Problematik, dass der Auftrag an USP Projekte den **EU-Schwellenwert überschreitet** und das Verfahren neu ausgeschrieben werden müsste. Von dieser Alternative wird aufgrund der Überschreitung seitens der Verwaltung und abschließender Prüfung abgeraten.

2. Als weitere Alternative war die Empfehlung der Regierung von Oberbayern, die Vivamus-Siedlung einschließlich Grünanger zwar **nicht in das VU-Gebiet** aufzunehmen, jedoch wie bereits am 14.03.2023 in der PIUA Sitzung von USP Projekte erläutert, den öffentlichen Grünanger und die halböffentlichen Grünflächen im Rahmen des **ISEK durch eine Feinuntersuchung** zu thematisieren. Für den Grünanger können im Rahmen des ISEK Maßnahmen formuliert werden, die die Gemeinde ohne Förderung selbst umsetzen könnte.

Es hat auch den Vorteil, dass keine Rechtsfolgen für die Eigentümer der Vivamus-Siedlung mit der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses gelten. Es würde zu keinem Mehraufwand für das Planungsbüro führen, da der Grünanger im Rahmen des ISEK bereits eingeplant war.

Die letzte Entscheidung und die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und wurde deshalb erneut dem Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss zur Vorberatung am 03.04.2023 vorgelegt. In **beiden** Optionen ist die Möglichkeit vorhanden, während dem ISEK Verfahren durch Beschluss den Umgriff, bzw. das Sanierungsgebiet nachträglich zu ändern.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss stimmte in der Sitzung am 03.04.2023 dem vorgelegten VU-Umgriff der 2. Alternative zu.

Der Planungs-, Infrastruktur- und Umweltausschuss hat als Fachgremium den Umgriff der VU vorberaten.

Presse Exemplar

**Beschluss:**

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Sachvortrages.
2. Der Gemeinderat beschließt den Beginn und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg sowie der Vorbereitenden Untersuchung für Bereiche von Unterbiberg zur Prüfung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Die anliegenden Plandarstellungen (Stand Nbb 17.03.2023, Ubb 29.03.2023) die die Umgriffe der Untersuchungsgebiete zeigen, sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Vom Ausschuss empfohlen**Abstimmungsergebnis aus dem PIUA am 03.04.2023:**

Anwesend:	10
Ja:	10
Nein:	0

Angenommen**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Inhalt des Sachvortrages.
2. Der Gemeinderat beschließt den Beginn und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung für die Ortsmitte Neubiberg sowie der Vorbereitenden Untersuchung für Bereiche von Unterbiberg zur Prüfung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Die anliegenden Plandarstellungen (Stand Nbb 17.03.2023, Ubb 29.03.2023) die die Umgriffe der Untersuchungsgebiete zeigen, sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

TOP 5**Neubau Seniorenzentrum: Beauftragung Planungsleistungen „HLS“ und „ELT“****Anlass:**

In der Gemeinderatssitzung vom 23.05.2022 wurde beschlossen, die Projektfortführung für den Neubau des Seniorenzentrums mittels eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb (VGV) gemäß dem Vergaberecht fortzusetzen. Nachdem bereits in der Gemeinderatssitzung am

Presse Exemplar



12.12.2022 der Zuschlag für die Objekt- und Tragwerksplanung erfolgte, fanden nun die Bietergespräche für die Planungsleistungen im Bereich Heizung, Lüftung und Sanitär (HLS) sowie Elektrotechnik (ELT) statt.

Bei den Bietergesprächen waren der Erste Bürgermeister Herr Pardeller, ein Vertreter des Hochbauamtes, die Sachgebietsleitung Hochbau und die Leitung des Bau-, Planungs- und Umweltamts anwesend, um die Vorstellung und Präsentation der Büros zu verfolgen und zu bewerten.

Sachverhalt:

Ergebnisse des VGV-Verfahrens:

HLS:

Für die HLS-Planungsleistungen haben sich zwei Bieter beworben.

Die beiden Bieter haben folgende Angebote vorgelegt:

Bieter 1: Gesamthonorar von 118.575,72 EUR und Punktezahl von 300,00

Bieter 2: Gesamthonorar von 142.919,34 EUR und Punktezahl von 424,50

Bieter 2 wurde aufgrund seiner überdurchschnittlichen Herangehensweise und Organisation ausgewählt. Der Bieter hat in den Gesprächen anschaulich und projektspezifisch dargelegt, wie er in den ersten Wochen nach Beauftragung vorgehen wird. Die interne und externe Projektorganisation wurde umfassend und überzeugend dargestellt. Die Analyse der Besonderheiten und Herausforderungen, die beim Ausführen der ausgeschriebenen Leistungen zu erwarten sind, wurde als überdurchschnittlich bewertet. Der Bieter hat außerdem ausführlich die Umsetzung der Aufgabenstellung erläutert und ist dabei auf für die Gemeinde wichtige Aspekte wie Barrierefreiheit, ökologisches und nachhaltiges Bauen sowie die Gegenüberstellung von Holz- und Massivbauweise eingegangen. Besonders hat sich der Bieter durch die Präsentation von konkreten Lösungs- und Handlungsvorschlägen für das spezifische Projekt hervorgehoben. Zudem überzeugte er mit einer sehr guten Kostensteuerung und -verfolgung sowie Terminplanung und -einhaltung.

Den Zuschlag erhält der Bieter Nr. 2 mit der höchsten Punktezahl nach der Bewertungsmatrix gem. den Vorgaben des VGV Verfahrens.

ELT:

Die ELT- Planungsleistungen wurde von sieben Ingenieurbüros angeboten.

Bieter 1: Gesamthonorar von 130.906,58 EUR und Punktezahl von 270,00

Bieter 2: Gesamthonorar von 132.758,50 EUR und Punktezahl von 307,18

Bieter 3: Gesamthonorar von 133.411,30 EUR und Punktezahl von 373,95

Bieter 4: Gesamthonorar von 146.592,08 EUR und Punktezahl von 402,79

Bieter 5: Gesamthonorar von 147.873,51 EUR und Punktezahl von 336,98

Bieter 6: Gesamthonorar von 154.633,66 EUR und Punktezahl von 307,91

Presse Exemplar



Bieter 7: Gesamthonorar von 157.076,85 EUR und Punktezahl von 265,01

In den Bietergesprächen ist Bieter Nr. 4 als besonders geeignet hervorgegangen. Die Qualität der Herangehensweise und Organisation sowie die Ausführungen zu den Besonderheiten und Herausforderungen des Projekts sind als überdurchschnittlich zu bewerten. Der Bieter erläutert anschaulich die geplante Vorgehensweise zur seniorenrechtlichen Installation und Ausstattung des Gebäudes. Er berücksichtigt dabei auch die im Erwartungshorizont geforderten Aspekte der Barrierefreiheit und des ökologischen, nachhaltigen Bauens. Das Büro verfügt über ein überdurchschnittliches Projektteam, dessen Projektleiter diverse Zusatzqualifikationen (z.B. Prüfsachverständiger für Brandmelde- und Alarmierungsanlagen) sowie Referenzprojekte vorweisen können.

Der Zuschlag erhält der Bieter Nr. 4 mit der höchsten Punktezahl nach der Bewertungsmatrix gem. den Vorgaben des VGV Verfahrens.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erteilt den Zuschlag für die HLS-Planungsleistungen dem wirtschaftlichsten Bieter 2, G-TEC Ingenieure GmbH, Friedrichstraße 60, 57072 Siegen und stimmt dessen stufenweiser Beauftragung zu.
2. Der Gemeinderat erteilt den Zuschlag für die ELT-Planungsleistungen dem wirtschaftlichsten Bieter 4, WSR GmbH & Co. KG, Heisenbergstr. 4, 97230 Estenfeld und stimmt dessen stufenweiser Beauftragung zu.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

TOP 6.1

Gewerk „Dach“ - Ausschreibungsergebnis

Anlass:

Am 13.12.2021 wurde dem Gemeinderat die Entwurfsplanung (Leistungsphase LPH 3) samt Kostenberechnung für die Rathausenerweiterung vorgestellt und einstimmig beschlossen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2022 wurde die Sanierung des Dachstuhls des Bestandsrathauses beschlossen und der entsprechende Änderungsantrag genehmigt.

Sachverhalt:

Für das Projekt „Modernisierung und Erweiterung Rathaus Neubiberg“ müssen drei verschiedene Dachdeckerarbeiten vergeben werden. Die Neudeckung des Bestandsgebäudes mit Dachziegeln, die Arbeiten für den Erweiterungsbau das Satteldach sowie Dachabdichtungsarbeiten für das Flachdach.

Es wurden zwei Ausschreibungen durchgeführt.

Presse Exemplar



In einer EU-weiten Ausschreibung wurden die Dachabdichtungsarbeiten für das Flachdach am 13.02.2023 veröffentlicht. (1. Ausschreibung)

Die notwendige Sanierung des Bestandsdaches wurde in das LV der Dachdeckerarbeiten Satteldach für den Erweiterungsbau aufgenommen und am 13.02.2023 in einem EU-weiten (offenem) Verfahren veröffentlicht. (2. Ausschreibung).

1. Ausschreibung Dachabdichtungsarbeiten für das Flachdach

Bei der Submission am 20.03.2023 lagen 6 Angebote vor.

Bieter 1: Angebotssumme 496.539,72 €

Bieter 2: Angebotssumme 474.762,35 €

Bieter 3: Angebotssumme 478.762,35 €

Bieter 4: Angebotssumme 624.137,64 €

Bieter 5: Angebotssumme 612.757,88 €

Bieter 6: Angebotssumme 538.975,11 €

Die Kostenberechnung betrug ca. 398.006 EUR. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Kostenberechnung im Dezember 2021 erstellt wurde und ein Großteil der Angebote die aktuellen Preise widerspiegeln. Es wird empfohlen Bieter Nr. 2 mit dem wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

2. Ausschreibung Dachdeckerarbeiten für die Satteldächer Bestandsgebäude und Erweiterungsbau

Bei der Submission am 20.03.2023 lag nur ein Angebot eines Bieters zu der Vergabeeinheit (Ziegeldach Bestand und Blechdach Neubau) im Wert von 843.845,56 € statt der Kostenschätzung i.H.v. ca. 492.189 € vor. Das Angebot liegt ca. 75 % über dem Budget für die Vergabeeinheit.

Auf der Vergabeplattform konnte nachvollzogen werden, dass weitere Unternehmen das LV heruntergeladen hatten, jedoch kein Angebot abgegeben hatten.

Die von der Verwaltung in Betracht gezogene Möglichkeit eines Verhandlungsverfahrens wurde mangels daran interessierter Firmen sowie der Gefahr der Rüge durch den aktuell einzigen Bieter verworfen. Eine telefonische Abfrage bei den Firmen, welche sich die ausgeschriebenen Unterlagen auf der Vergabeplattform heruntergeladen hatten, ergab, dass keine der befragten Firmen an einem solchen Verfahren Interesse hat. Auch bei einer Recherche durch die Bauleitung wurden keine weiteren Firmen gefunden, die für ein Verhandlungsverfahren in Frage kämen.

Von einer Aufhebung der Ausschreibung aus Gründen der Überschreitung des Budgets wurde ebenfalls abgesehen. Auch in diesem Fall bestünde das Risiko, dass der Bieter ein Verfahren bei der zuständigen Vergabekammer anstrebt.

Presse Exemplar



Zudem muss auch hier beachtet werden, dass das Budget zu einem Großteil auf die Kostenberechnung zurückgeht, welche im Dezember 2021 erstellt wurde und die seitherige Preisentwicklung berücksichtigt werden muss.

Auch weitere Ausschreibungen nach einer Aufhebung des aktuellen Ausschreibungsverfahrens mit der Begründung, grundlegende Änderungen am Ausschreibungsinhalt vornehmen zu wollen – nämlich die Trennung in zwei Vergabeeinheiten: Dachdeckerarbeiten Ziegeldach Bestand und Dachdeckerarbeiten Blechdach Neubau – gewährleistet kein wirtschaftlicheres Ergebnis hinsichtlich der abgegebenen Angebote. Der Grund hierfür ist die vorgenannte Preisentwicklung seit Erstellung der Kostenberechnung. Zudem käme eine Verzögerung im Bauablauf hinzu und die beauftragten Beschleunigungsmaßnahmen beim Baumeister, um den bisherigen Verzug durch das Gewerk Erdbau aufzufangen, würden hinfällig.

Durch eine Aufhebung der laufenden Ausschreibung und eine Aufteilung in zwei separate Ausschreibungen bestehen somit folgende Risiken:

- Rüge des aktuellen Bieters
- Neuerlich eingereichte Angebote liegen insgesamt über nun vorliegendem Angebot → wirtschaftlicher Schaden sowie Verzögerungen im Bauablauf. Die bisherigen Anstrengungen verloren gehen lassen und weitere Kosten verursachen.
- Auf eine der beiden Ausschreibungen wird kein Angebot eingereicht → massive Störung des Bauablaufs → hieraus entstehende terminliche Verzögerungen und ggf. technische Störungen (weil Lösungen gefunden werden müssen, um den terminlichen Verzug so gering wie möglich zu halten) könnten die Baustelle und weiteren Gewerke vollkommen unkontrollierbar machen (keine geltenden Vertragstermine mehr, Abweichung von vertraglich vereinbarten technischen Lösungen).

Aus vorgenannten Gründen wird die Beauftragung des Bieters empfohlen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat erteilt für die Dachabdichtungsarbeiten Flachdach den Zuschlag dem wirtschaftlichsten Angebot i.H.v. 474.762,35 € an Bieter Nr. 2.
3. Der Gemeinderat erteilt für die Dachdeckerarbeiten Satteldächer den Zuschlag dem wirtschaftlichsten Angebot i.H.v. 843.845,59 € an den einzigen Bieter.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Presse Exemplar



TOP 6.2

Gewerk „Außenanlagen“ - Mehrkosten

Anlass:

Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freianlagen der Rathausenerweiterung kam es zu Änderungen an der Ausführungsplanung. Die Änderungen beziehen sich zum einen auf zusätzliche Leistungen (bspw. zusätzliche Ausstattungselemente), zum anderen sind sie auf technische Lösungen zurückzuführen, die erst im Rahmen der Ausführungsplanung gefunden werden konnten.

Sachverhalt:

In der Entwurfsplanung waren für die Öffentlichkeit keine **Fahrradanlehnbügel mit Lademöglichkeit** vorgesehen, sondern nur deren Vorrüstung. Die Fahrradanlehnbügel mit Ladestation könnten jedoch schon im Zuge der Errichtung des Vorplatzes umgesetzt werden.

Um mehr Komfort den Fahrradfahrern zu bieten, wird vorgeschlagen eine **Fahrradreparaturstation** auf dem Vorplatz anzubieten.

Im Bereich des Innenhofs wurde im Zuge der Detaillierung der Gefälledämmung auf dem Tiefgaragendach festgestellt, dass den geplanten Bäumen ohne technische Hilfsmittel (**Pflanzringe**) nicht genügend Substrat zur Verfügung stehen wird, um sich gesund zu entwickeln.

Die erwähnten Änderungen stellen eine Abweichung zur Leistungsphase 3 dar, die auch Auswirkung auf die Kosten hat.

Mit folgenden Mehrkosten (Brutto) ist zu rechnen:

Fahrradanlehnbügel mit Ladestation	26.750,00 €
Fahrradreparaturstation	3.000,00 €
Pflanzringe Innenhof	12.850,00 €
Summe (Brutto)	42.600,00 €

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt den vorgeschlagenen Änderungen (Fahrradanlehnbügel mit Ladestation/ Fahrradreparaturstation/ Pflanzringe Innenhof) **nicht zu/ zu**.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.

Presse Exemplar