

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Annette Gierlinger

Erstellungsdatum: 09.01.2023

Bauantrag wegen Umbau und Umnutzung im Bestand des 1. BA und Anbau als Neubau 2. BA, Otto-Lilienthal-Ring 1, FINr. 669/17

I. Vortrag

Auf dem im Betreff genannten Grundstück, welches 13.988 m² groß ist, soll ein Neubau als Erweiterung von dem bestehenden Firmensitz realisiert werden. Der bestehende 1. Bauabschnitt wird mit einem Anbau – 2. Bauabschnitt – an der Nordseite erweitert. In dem bestehenden 1. Bauabschnitt – fertiggestellt im Jahr 2018 – sollen die Nutzungen und Grundrisse neu strukturiert und optimiert werden. Das Gebäudevolumen des 1. Bauabschnittes bleibt dabei in seinen Außenmaßen unverändert. Alle Funktionen und Öffnungen des Neubaus sind so angeordnet, dass das Gebäude – 1. und 2. Bauabschnitt – seine Erscheinung nach Außen weiterhin als eine Einheit darstellt.

Das bestehende Firmengebäude soll in der Nordrichtung mit dem 2. Bauabschnitt erweitert werden. Der kompakte Neubau des 2. Bauabschnittes hat einen rechteckigen Grundriss. Die eingeschossige Lagerhalle wird im Osten von einem dreigeschossigen Büroriegel flankiert. Im Osten sind auch die Lkw-Laderampen platziert. Sie werden durch die Auskragung der zwei oberen Geschosse des Gebäudes überdacht. Die Länge des geplanten Anbaus – 2. Bauabschnitt – beträgt ca. 32,25 m. Das gesamte Gebäude wird dadurch die Länge von 79,35 Meter erreichen. Die vorhandene Fassadenansicht Süd bleibt unverändert bestehen. Die Fassadenansicht Ost und West werden in Richtung Norden um die 32,25 m erweitert. Die Gebäudehöhe des 1. Bauabschnittes wird im 2. Bauabschnitt übernommen und in Richtung Norden unverändert fortgesetzt.

Die nach Bebauungsplan Nr. 93, 2. Änderung max. zulässige Wandhöhe von 17,50 m wird eingehalten, da die Wandhöhe mit 14,60 m zur Ausführung kommen soll. Konstruktiv wird die eingeschossige Lagerhalle in Stahlbetonfertigteiltbau errichtet. Der dreigeschossige Büroriegel im Osten wird ebenso in Stahlbetonfertigteiltbau errichtet. Analog zum 1. Bauabschnitt wird der Hallenneubau stützenfrei hergestellt. Die Geschossdecken des Ostriegels werden mit Stahlbeton-Halbfertigteilen hergestellt. Die tragenden Stützen und Dachkonstruktion des 2. Obergeschosses in Stahlbau. Der Abschluss des Neubaus bildet ein Flachdach. Die Lagerhalle wird mit einem Trapezblechdach mit Dämmung und Abdichtung geplant. In der Dachfläche sind sechs Oberlichter als natürliche Belichtung und Belüftung der Halle geplant. Der Innenausbau des Gebäudes erfolgt in Mauerwerksbau und in Leichtbauweise. Die Fassade – gedämmte Sandwichpaneele – wird am Tragwerk befestigt. Im Norden und Osten befinden sich Eingänge und Fensteröffnungen zum Neubau – 2. Bauabschnitt. Die vorhandene Nordfassade im Bestand – 1. Bauabschnitt – wird mit dem Anbau des 2. Bauabschnittes die Funktion einer Brandwand zwischen dem 1. und dem 2. Bauabschnitt übernehmen. Die Wand wurde bereits im 1. Bauabschnitt als mögliche Brandwand konzipiert und im entsprechenden Material realisiert.

In dem bestehenden 1. Bauabschnitt – fertiggestellt im Jahr 2018 – werden die Sozialräume (Südriegel 1. Obergeschoss) innerhalb des 1. Bauabschnittes erweitert. Dafür werden die bestehenden Prozessflächen im 1. Obergeschoss zu Büroflächen umgenutzt. Die Prozessfläche der Möbelaufbereitung (Schreinerei) wird dafür in das Erdgeschoss verschoben. Dies ermöglicht eine Erweiterung des Pausenraums. Der Südriegel erhält außerdem einen weiteren Umkleideraum sowie einen Kreativbereich als Ausweichfläche für den Showroom. Im 2. Obergeschoss wird der Showroom des Südriegels in den Ostriegel erweitert. Um den gestiegenen Bedarf an Präsentationsfläche zu decken. Dafür werden die Büroflächen aufgelöst und zur Ausstellungsfläche / Showroom umgenutzt. Neue Büroflächen erhält die Firma mit dem Neubau des 2. Bauabschnittes.

Der Bestand – 1. Bauabschnitt – beinhaltet ein Hochregallager mit Prozessflächen, Büros, Sozialräumen und einem Showroom mit Präsentationsflächen für Ware des Mietangebotes der Firma. Unter Prozessflächen versteht man bei dem Unternehmen Kommissionierungsflächen für Wareneingang und Warenausgang, eine Spülstraße, eine hausinterne Wäscherei und Werkstatt mit Schreinerei für die Prüfung und Reparatur des Verleihguts der Firma. Der 2. Bauabschnitt ist als reines Hochregallager mit dazugehörigen Kommissionierungsflächen, sowie mit Büroflächen, samt Nebenräumen geplant. Das

Gebäude erhält mit dem Neubau – 2. Bauabschnitt – einen zweiten Besuchereingang im Norden. Ebenfalls im Norden des Gebäudes ist eine Rampe geplant, als stufenfreie Verbindung zwischen Halle und Außenanlage. Analog zum 1. Bauabschnitt werden die Lkw-Laderampen im Osten des Gebäudes mit einer Laderampenhöhe von 1,20 m für die An- und Ablieferung platziert. Dadurch verdoppelt sich die Anzahl der Lkw-Laderampen von 6 auf 12.

Die eingeschossige Lagerhalle ist im Erdgeschoss mit den dazugehörigen Kommissionszonen und Technikflächen geplant. Das 1. Obergeschoss wird durch den Eingangsbereich im Nord-Osten erschlossen. Im 1. Obergeschoss befinden sich die Büroflächen, mit Arbeitsplätzen, Besprechungs- und Konferenzräumen und Sozialräumen. Die Brandwand im Norden wird im Bereich der Büroflächen geöffnet und wodurch sich die Büroflächen des 1. und 2. Bauabschnittes verbinden, um einen optimalen Büroablauf zu gewährleisten. Im Neubau wird ein Treppenhaus im Nord-Osten geplant, welches die Geschosse vertikal miteinander verbindet. Insgesamt erhält das Gebäude – 1. und 2. Bauabschnitt – dadurch das vierte Treppenhaus. Die Treppenhäuser stellen auch die notwendigen Notausgänge in den Außenbereich dar. In der Außenanlage wurde im Zuge des 1. Bauabschnittes im Süd-Westen ein Bereich für die Mülllagerung und den Müllabtransport realisiert. Diese Anlage wird mit einer Müllumhausung und einem überdachten Mitarbeiterbereich inkl. Mitarbeiterterrasse ergänzt. Die Müllumhausung wird sich in ihrer Erscheinung an dem Gebäude orientieren.

Auf dem Dach des 2. Bauabschnittes sind technische Aufbauten, wie Lüftungsanlage, Kältemaschinen und eine Photovoltaikanlage geplant. Der für das oben genannte Bauvorhaben kann erst nach der Ausführungsplanung genaue Angaben und Höhen zu den technischen Aufbauten auf dem Dach nennen. Sobald die endgültigen Höhen im Zuge der Ausführungsplanung feststehen, wird die Bauaufsicht im Landratsamt München davon in Kenntnis gesetzt. Die festgesetzte max. Wandhöhe darf durch Firste sowie technische notwendige Dachaufbauten um max. 4 m überschritten werden. Sie werden die max. festgesetzte Wandhöhe von 17,50 m schätzungsweise nicht überragen. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Das Grundstück befindet sich an der Ecke des öffentlichen Otto-Lilienthal-Ringes. Die Einfahrt und der Zugang für Besucher zum Grundstück bleiben unverändert im Süden. Hier befinden sich auch die notwendigen Stellplätze für Besucher. Die Stellplätze des 1. Bauabschnittes wurden temporär auf einem Schotterbereich nachgewiesen. Diese werden nun im Zuge des 2. Bauabschnittes im Norden des Grundstückes platziert und mit der erforderlichen Anzahl der Stellplätze für den 2. Bauabschnitt ergänzt.

Es werden insgesamt 77 Stellplätze benötigt und als offene Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Die Feuerwehrumfahrt flankiert das Gebäude weiterhin im Westen. Die nördliche Zufahrt der Feuerwehrumfahrt, wird im 2. Bauabschnitt auch als Zufahrt für die Mitarbeiter genutzt. Die Erschließung und Rangierfläche der Lkws bleibt im Osten bestehen und wird um 435 m² erweitert. Die Rangierfläche schließt dadurch mit dem Grünstreifen und Neubau – 2. Bauabschnitt – ab.

Die GR für das 2. Gebäude liegt bei 2.694,26 m² (GRZ 0,47, zul. 0,56), die GR gesamt bei 11.243,57 m² (GRZ 0,80, zul. 0,8). Die GF beträgt 10.642,43 m² (GFZ 0,76, zul. 2,0).

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1. Verzicht auf die extensive Begrünung des Flachdaches laut Ziffer 3.1 zu verzichten.

Die Lagerhalle des 2. Gebäudes soll, wie der 1. Bauabschnitt stützenfrei mit vorgespannten Stahlbetonbindern, welche über die gesamte Hallenbreite spannen, realisiert werden. Durch die extensive Begrünung des Daches würden zusätzliche Lasten entstehen, die den statischen Querschnitt der freitragenden Stahlbetonbinder erheblich erhöhen würden.

Weiterer Vorteil ist die flexible Möglichkeit für die Möblierung und die Regalstellung in der Halle, wie auch für die Installation der notwendigen Sprinkleranlage. Dies eröffnet ebenso ein breit gefächertes Spektrum an Zweit- und Drittverwertungsmöglichkeiten des Gebäudes.

Das Dach im 1. Bauabschnitt wurde von der extensiven Begrünung im Genehmigungsverfahren befreit. Die Lastannahmen und die Dimensionen der Binder des 2. BA sollen analog dem 1. BA realisiert werden und lassen keine zusätzlichen Lasten zu. Eine Erhöhung der Lasten und folglich der Binder würde dazu führen, dass das Gebäude höher gebaut werden müsste und nicht mehr die Erscheinung einer Einheit beider Bauabschnitte darstellen würde. Des Weiteren hätten die Betreiber weniger Volumen für das Kerngeschäft, das Unterbringen und Lagern von Warenbeständen, was wiederum die geplante Effektivität und Wirtschaftlichkeit des Objektes und der Firma stark beeinträchtigen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im gesamten Gebiet sind bereits im „alten Bebauungsplan“ diverse Befreiungen dahingehend genehmigt worden. Aufgrund des Erscheinungsbildes nach Außen sollte von Seiten der Verwaltung hier der Befreiung zugestimmt werden.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag wegen Umbau und Umnutzung im Bestand des 1. Bauabschnittes und Anbau als Neubau 2. Bauabschnitt, Otto-Lilienthal-Ring 1, FINr. 669/18, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der benötigten Befreiung wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.