

N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses**
des Gemeinderates Grünwald am Montag, 29. Juli 2013, 19.00 Uhr

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
GR-Mitglieder	Bechler Ulrich
	Kneidl Uschi
	Kraus Helmut
	Lindbüchl Thomas
	Reinhart-Maier Ingrid
	Ritz Michael
	Schmidt Oliver
	Sedlmair Gerhard
	Splettstößer Reinhard
	Steininger Alexander

Entschuldigt: ---

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Techn. Angestellter	Kleißinger Peter
Verw. Fachwirtin	Schlichenmaier Anija
Verw. Fachangestellte	Gassner Martina

Zeit und Ort der Sitzung waren den Mitgliedern ordnungsgemäß mitgeteilt.
Der Ausschuss ist beschlussfähig.

736. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Die vorliegende Tagesordnung wird **einstimmig angenommen**.

737. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17. Juni 2013;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17. Juni 2013 wird **einstimmig genehmigt**.

738. Antrag Hendrik Swanepoel zum Anbau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl. Nr. 357/12 am Dr.-Rosenmeyer-Weg 2b;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau eines Wintergartens **nicht herzustellen**.

Das Maß der baulichen Nutzung ist einzuhalten.

739. Antrag Dr. Juchheim Cosmetics zum Neubau einer Villa mit Pool auf dem Grundstück Fl. Nr. 469/11 an der Eichleite 32;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau einer Villa mit Pool **nicht herzustellen**.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) ist überschritten, eine Befreiung wird nicht befürwortet. Eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Rückbau ist nicht verhältnismäßig – das Landratsamt München wird gebeten, hier geeignete Maßnahmen im Rahmen des Verwaltungsvollzuges einzuleiten.

Die im Plan gezeichnete Garage weist eine Wandhöhe von 3,00m auf, zulässig sind nach der Ortsgestaltungssatzung 2,75m. Einer Abweichung i.S. § 11 Ortsgestaltungssatzung wird **nicht zugestimmt**.

740. Antrag Dr. Peter Kühl zur Erweiterung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 398/14 an der Willi-Stamer-Straße 11;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Wohnhauses **herzustellen**.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung wird ausnahmsweise befürwortet. Eine Abweichung wegen Errichtung eines offenen Stellplatzes im Vorgartenbereich wird aufgrund der Situierung in der Flucht der bestehenden Garage und der sonst nicht möglichen Errichtung der Stellfläche ausnahmsweise befürwortet.

741. Voranfrage Timeless Homes GmbH zur Errichtung eines modernen Muster-Hauses als Firmensitz auf dem Grundstück Fl. Nr. 704 an der Südlichen Münchner Straße 47;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines modernen Musterhauses als Firmensitz **nicht in Aussicht zu stellen**.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

742. Antrag Gertrud und Prof. Dr. Wolfgang Eisenmenger zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 375/14 an der Josef-Kogler-Straße 3;

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage **herzustellen**.

743. Antrag Peter Bierstorfer GmbH & Co. KG zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit je einer Wohneinheit (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 580/30 an der Herrenwiesstraße 3;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 10 : 1 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit je einer Wohneinheit (Haus 1) **herzustellen**.

Einer Befreiung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird zugestimmt.

Einer Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl durch die Schwimmhalle wird nicht zugestimmt. Schwimmhallen sind auf das Maß der baulichen Nutzung / Hauptnutzung anzurechnen. Dies ist vom Planer entsprechend abzuändern.

744. Antrag Peter Bierstorfer GmbH & Co. KG zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit je einer Wohneinheit (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 580/30 an der Herrenwiesstraße 3;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 10 : 1 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Wohnhäusern mit je einer Wohneinheit (Haus 2) **herzustellen**.

Einer Befreiung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird zugestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Hauptnutzung ist einzuhalten.

745. Antrag Patrick und Claudia Schacht zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 405/11 an der Portenlängerstraße 16;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses **herzustellen**.

Die Zufahrtsbreite ist auf 5m zu reduzieren.

746. Antrag André Jost zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 396/37 an der Wilhelm-Humser-Straße 22;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der rückwärtigen Baugrenze mit dem überdachten Freisitz wird aufgrund ähnlich gelagerter Fälle im Plangeviert befürwortet.

Die beiden Dachflächenfenster bei Haus 2 auf der Nordansicht halten den vorgegebenen Mindestabstand von 1,00m nicht ein – das ist entsprechend abzuändern.

Eine Abweichung wegen Errichtung von zwei Quergiebeln wird ausnahmsweise und **einstimmig befürwortet**. Begründet wird dies mit der Vergleichbarkeit des vorliegenden Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten (ideelle Teilung der Grundstücksanteile) mit einem echten Doppelhaus (reale Teilung durch Kommunwand auf Grundstücksgrenze). Bei letzterem würde eben aufgrund der realen Teilung von zwei Gebäuden ausgegangen, bei dem nach Ortsgestaltungssatzung auch jeweils ein Quergiebel zulässig wäre. Im vorliegenden Fall ist grundsätzlich von einem Gebäude vertikal geteilt in zwei Wohneinheiten auszugehen.

Die Forderung des gemeindlichen Umweltamtes, die im Vorgartenbereich geplanten Kugelhorn durch heimische Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zu ersetzen, wird vom Bauausschuss **mit 2 : 9 Stimmen beschlossen** und ist somit **abgelehnt**.

747. Antrag Orterer Getränke-Markt GmbH zum Neubau eines Getränke-Marktes mit einer Wohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 473/11 an der Ludwig-Anzengruber-Straße 2;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt mit 10 : 1 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Getränkeabholmarktes **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen wird befürwortet.

Eine Befreiung wegen der Nichteinhaltung der festgesetzten Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen wird befürwortet.

Eine Abweichung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Baukörperlänge wird befürwortet.

Der beantragten Fällung des öffentlichen Straßenbaumes im Bereich der südlichen Zufahrt wird zugestimmt.

Zwischen dem geplanten Leergutlager (Nebengebäude) bis zum Abschluss der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine geeignete Einhausung zur Abschirmung des Fahr- und Parklärms gemäß Textfestsetzung 11.2 des Bebauungsplanes Nr. B46 vorzusehen. Der Bereich dazwischen ist grünordnerisch anzulegen.

Überdies wird, um einen reibungslosen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten, gefordert, dass die Kunden und Lieferfahrzeuge im südlichen Bereich auf das Grundstück über die ca. 7,00m breite Zufahrt wie in einer Einbahnstraße einfahren und über die nördliche Ausfahrt an der Ludwig-Anzengruber-Straße wieder ausfahren. Entsprechende Beschilderungen und Bodenmarkierungen sind anzubringen.

748. Antrag Christl Hief zum Neubau eines Einfamilienhauses mit drei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 369/3 an der Hubert-Hopf-Straße 6;

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus **abzulehnen**.

Der Abstand der Quergiebel zum First ist auf 1m zu reduzieren.

Die Zufahrtsbreite ist auf das zulässige Maß von 5m zu reduzieren.
Umfangreiche Ersatzpflanzungen sind nachzuweisen.

Eine prüffähiger Baubestandsplan und Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

Die Gesamt-Baukörperlänge darf 30m nach der Ortsgestaltungssatzung nicht überschreiten.

749. Antrag Ruth und Gerhard Steinbach zum Neubau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl. Nr. 604/83 an der Ludwig-Thoma-Straße 17

GR-Mitglied Kraus ist wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Terrassenüberdachung **herzustellen**.

750. Antrag Neda Honarvar zur Errichtung eines Gartenpools mit Gerätehaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/80 an der Hubertusstraße 11d;

GR-Mitglied Kraus ist wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Gartenpools mit Gerätehaus **herzustellen**.

Der konkrete Standort des Gerätehauses ist hinsichtlich der bestehenden Bäume auf dem Grundstück noch mit dem gemeindlichen Umweltamt abzustimmen.

751. Antrag Tarek Mamisch zum Umbau eines Getränkemarktes in eine Vinothek mit Bistro auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/0 an der Südlichen Münchner Straße 46;

GR-Mitglied Kraus ist wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepläne und Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu Umbau des Getränkemarktes in eine Vinothek mit Bistro **herzustellen**.

Wegen der wasserdurchlässigen Ausführung der Belagsarten wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen i: S. § 19 Abs. 4 BauNVO befürwortet.

752. Antrag Christian Hieronimi zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 589/5 an der Herrenwiesstraße 12;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Nebenanlagen **herzustellen**.

Wegen der wasserdurchlässigen Ausführung der Belagsarten wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen i.S. § 19 Abs. 4 BauNVO befürwortet.

Der ausnahmsweisen Errichtung einer Abgrabung i. S. § 8 Abs. 2 Ortsgestaltungssatzung wird zugestimmt.

753. Bekanntgabe der Bauanträge nach Art. 37 GO;

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über auf dem Büroweg nach Art. 37 Gemeindeordnung behandelte Bauanträge:

- Antrag Dr. Sven-Olaf Börner auf Nutzungsänderung in eine Tagesklinik für Zahnmedizin auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/6 an der Bavariafilmstraße 2;
- Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Errichtung eines Kieszwischenlagers auf dem Grundstück Fl. Nr. 310/2 an der Tremmlallee;
- Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Sanierung eines bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 674 an der Hugo-Junkers-Straße 9;

754. Grünwalder Freizeitpark;
Umsetzung Gesamtenergiekonzept;
Mess- und Regeltechnik – Vergabe;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, den 1. Bürgermeister mit der Vergabe der Mess- und Regeltechnik im Grünwalder Freizeitpark an den wirtschaftlichsten Bieter, **zu bevollmächtigen**.

Auf der Haushaltsstelle 5601.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

755. Grünwalder Freizeitpark;
Umsetzung Gesamtenergiekonzept;
Sanierung der Lüftung im Hauptgebäude;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, die Sanierung der gesamten Lüftungsanlage (jedoch ohne Anlage 3 „Bierstüberl“) im Hauptgebäude des Grünwalder Freizeitparks entsprechend der Entscheidungsvorlage RS Ingenieure vom 18.06.2013 **zu genehmigen**.

Auf der Haushaltsstelle 5601.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

756. Neubau Staatliches Gymnasium Grünwald;
VE 501 – Außenanlagen; Vergabe;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, mit den Außenanlagen am Gymnasium, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa Majuntke aus 84048 Mainburg mit einer Bruttoangebotssumme von 4.780.537,92 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 2300.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

757. Neubau Staatliches Gymnasium Grünwald;
VE 608 – Fliesenarbeiten; Vergabe;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, mit den Fliesenarbeiten am Gymnasium, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Fliesen Röhlich aus 90530 Wendelstein mit einer Bruttoangebotssumme von 282.966,95 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 2300.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

758. Neubau Staatliches Gymnasium Grünwald;
VE 614 – Verdunkelung; Vergabe;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, mit der Verdunkelung/Blendschutz am Gymnasium, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Brichta GmbH aus 89407 Dillingen mit einer Bruttoangebotssumme von 775.026,33 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 2300.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

759. Neubau Staatliches Gymnasium Grünwald;
VE 615-1 – Bauschreiner Los 1; Vergabe;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, mit den Bauschreinerarbeiten Los 1 am Gymnasium, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Lindner aus 94424 Arnstorf mit einer Bruttoangebotssumme von 1.645.770,65 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 2300.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

760. Neubau Staatliches Gymnasium Grünwald;
VE 615-2 – Bauschreiner Los 2; Vergabe;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, mit den Bauschreinerarbeiten Los 2 am Gymnasium, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Vereinigte Holzbaubetriebe aus 87700 Memmingen mit einer Bruttoangebotssumme von 281.442,50 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 2300.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

761. Errichtung von zwei Kinderhortgruppen an der Südlichen Münchner Straße 35b;
Vorstellung der Außenanlagenplanung;

GR-Mitglied Steininger ist wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt einstimmig**, die dargestellte Planung der Außenanlagen für den Kinderhort Südliche Münchner Str. 35 b **zu genehmigen** und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

Auf den Haushaltsstellen 4641.9400/001 und 4641.9500/001 wurden entsprechende Mittel eingestellt.

762. Errichtung von zwei Kinderhortgruppen an der Südlichen Münchner Straße 35b;
Möblierung Gruppenräume und Personalräume;

GR-Mitglied Steininger ist wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt einstimmig**, die vorgelegte Schätzung der Möblierung für den Kinderhort Südliche Münchner Str. 35 b **zu genehmigen** und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

Die Haushaltsstellen sind mit der Kämmerei noch abzustimmen.

Haushaltsmittel müssen in entsprechender Höhe eingestellt werden.

763. Kindertagesstätte Fix und Foxi Südliche Münchner Straße 35a;
Sachstand des Projektes – Kostenaufstellung;

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.07.2012 beschlossen, das Gebäude im Grünwalder Freizeitpark als Kinderkrippe umzubauen.

Durch den Architekten und die einzelnen Fachplaner wurden in der Zwischenzeit die Leistungsverzeichnisse erstellt und verschickt. Der Bauablauf erfolgt gemäß dem Zeitplan. Der beauftragte Architekt Alexander Steininger stellt die momentane Kostensituation vor. Danach sind alle Gewerke nahezu vergeben; eine Reserve ist in der Kostendarstellung enthalten. Es ist derzeit davon auszugehen, dass das Bauvorhaben in dem genehmigten Budget liegt.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag.

764. Anfragen und Bekanntgaben;

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über die bauaufsichtliche Überprüfung der durch GR-Mitglied Schmidt dargelegten Situation in der Eichleite hinsichtlich einer Intensivpflege. Es handelt sich hierbei derzeit um die Intensivpflege für eine Einzelperson, die von Seiten des Landratsamt München nicht zu beanstanden ist. Nach Auskunft durch den Eigentümer besteht aber die Möglichkeit, dort auch eine Art Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Personen einzurichten. Auch dies widerspricht nicht der Art der baulichen Nutzung in diesem Gebiet und ist in Grünwald auch bereits mehrfach vorhanden.

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss zudem über einen Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis hinsichtlich der Sanierung des Pavillons im Walderlebniszentrum. Die Gemeinde hat hier jedoch keine Planungshoheit, ist also sachlich und örtlich nicht zuständig, und hat diesen Antrag nach Kenntnisnahme an das zuständige Landratsamt München übersandt.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21.49 Uhr.

Der Vorsitzende:

Die Niederschriftführerin:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier
Verwaltungsfachwirtin