

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag**, den **15. Juni 2015** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan	(i. V. Weidenbach Stephan)
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	(ab 19:14 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Horst	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	
Gemeinderatsmitglied	Wünsche Annabella	(i. V. Loos Sindy Katharina)

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina

## VERWALTUNG:

VFW	Heinrich Stefanie
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anija

## GÄSTE:

Geschäftsführer GFZP	Verleger Jörn
----------------------	---------------

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 11; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

## ÖFFENTLICHE PUNKTE

### 198. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die vorliegende Tagesordnung und deren Ergänzung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**199. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Mai 2015;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Mai 2015 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**200. Antrag Ballettschule Petra Söhn zum Anbau einer Aussentreppe und Ausbau des bestehenden Speichers zum Yogaraum mit Fluchttreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 599/12 an der Ludwig-Thoma-Straße 30;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Außentreppe und Ausbau des bestehenden Speichers zum Yogaraum mit Fluchttreppe **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Erweiterung eines nichtstörenden Gewerbebetriebes im Allgemeinen Wohngebiet wird ausnahmsweise befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**201. Bauantrag Gemeinnützige Baugenossenschaft Grünwald e. G. zum Ersatzneubau von 8 Mehrfamilienhäusern mit 86 Wohnungen, einem Büro und einer Tiefgarage mit 79 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr.: 389, 386/4 an der Josef-Würth-Straße, Josef-Kogler-Straße, Josef-Sammer-Straße und Fritz-Kneidl-Straße;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Pläne und Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Grünwald e. G zum Ersatzbau von 8 Mehrfamilienhäusern mit 86 Wohnungen, einem Büro und einer Tiefgarage mit 79 Stellplätzen **herzustellen**.

Die gesetzlich vorgeschriebene Tiefgaragen-Rampenneigung ist einzuhalten. Eine Befreiung wegen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Tiefgaragenrampenneigung wird nicht befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**202. Antrag Dr. Christine Paeschke auf Nutzungsänderung des Praxisraum in ein Büro ohne Besucherverkehr auf dem Grundstück Fl. Nr. 307/5 an der Nibelungenstr. 4;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Praxisraum in Büroraum **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Art der baulichen Nutzung aufgrund eines nichtstörenden Gewerbebetriebes (Internet-Reisebüro mit einem Mitarbeiter) wird ausnahmsweise befürwortet.

Die im Rahmen der Genehmigung für die Praxis ausgesprochene Gestattung hinsichtlich des Stellplatzes soll aufrecht erhalten werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**203. Antrag Gabriel-von-Seidl-Straße 4c GbR zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/13 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 4c;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses **herzustellen**.

Einer Überschreitung der Wandhöhe mit den Quergiebeln in Höhe von ca. 50 cm wird zugestimmt.

Ein ordnungsgemäßer zusätzlicher Stellplatz ist nachzuweisen.

Der Lichthof auf der Gebäudewestseite ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen. Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird zugestimmt.

Die Terrasse ist zum Schutz der Bäume so zu reduzieren, dass der Kronenbereich der Esche nicht betroffen ist.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**204. Antrag Silvia Wünsche zur Errichtung von zwei Stellplätzen und einer Natursteinzyklopenmauer sowie einer Treppenanlage im Garten auf dem Grundstück Fl. Nr. 89 am Gasteig 9;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Wünsche ist wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Stellplätzen, einer Natursteinzyklopenmauer sowie einer Treppenanlage im Garten **herzustellen**.

Das Einvernehmen wird aufgrund § 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**205. Antrag Barkenstein GmbH zur Aufstockung des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 552/9 an der Ricarda-Huch-Straße 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses mit Garage **herzustellen**.

Einer Abweichung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 0,92 m mit dem Giebel wird zugestimmt.

Die geplanten Dachflächenfenster auf der Gebäudenordseite dürfen nicht aneinandergesetzt werden. Der Abstand der Gauben, sowie der Dachflächenfenster untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Dies ist entsprechend vom Planer zu ändern.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**206. Antrag Dr. Paulus Nowak zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 510/21 an der Lindenstraße 7;**

---

**Beschluss:**

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

Einer Abweichung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe (7,25 m) um 0,85 m mit dem Giebel wird zugestimmt.

Die Einfriedung ist nach den Festsetzungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung zu errichten.

Die Buchen Nr. 4 und Nr. 5 mit Stammumfang von 123 cm und 152 cm direkt an der Lindenstraße sind zu erhalten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**207. Antrag Dr. Gregor und Inez Wildi zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 281/1 und 281/3 an der Joseph-Keilberth-Straße 2;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen von ca. 159,55 m<sup>2</sup> wird befürwortet, sofern die Erdüberdeckung über der Tiefgarage mit 1,00 m ausgeführt wird.

Einer Abweichung wegen Überschreitung von 1,45 m der maximal zulässigen Wandhöhe durch die beiden Giebel wird zugestimmt.

Die Einfriedung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes B 16 auszuführen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**208. Antrag auf Vorbescheid Susanne und Roland Kraus zur Modernisierung eines Einfamilienhauses und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 213/12 an der Alpspitzstraße 11;**

---

**Beschluss:**

Die Bauwerber planen die Modernisierung des aus dem Jahr 1946 stammenden Einfamilienhauses in E+D-Bebauung (DG ist ein Vollgeschoss) und haben in diesem Zusammenhang im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid folgende Fragen gestellt:

1. Bleibt der planungs- und bauordnungsrechtliche Bestandsschutz des Gebäudes erhalten, wenn man das bestehende Dachtragwerk abträgt und mit unveränderter Geometrie (Länge, Breite, Dachneigung, Firsthöhe, Gaubenlängen, Gaubenhöhen) gem. Planzeichnung PlanNr. A1 neu errichtet?

Antwort: Grundsätzlich ist eine energetische Modernisierung zu begrüßen und insofern sollte dem Bauwerber in diesem Fall auch der Bestandsschutz bei tatsächlich identischem Wiederaufbau gewährt werden.

2. Stimmt die Gemeinde hinsichtlich Neuerrichtung einer Einzelgarage mit den Außenmaßen 3,00 x 9,00m einer Abweichung aufgrund Errichtung von Nebenanlagen von der zulässigen GRZ um 14% zu.

Erläuterung: GRZ derzeit  $117/470=0,25$ , GRZ nach Errichtung Garage  $144/470=0,31$ .

Antwort: Eine Befreiung würde hier in Aussicht gestellt werden, da die Grundflächen mit den Nebenanlagen die zulässige Grundfläche (nämlich 0,25) um bis zu 50% überschreiten dürfen.

3. Ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes im Dachgeschoss um 2,00m (Erhöhung der GFZ auf 0,52), wie in PlanNr. A2 dargestellt, genehmigungsfähig?

Antwort: Die Bestandsgeschossfläche beläuft sich aufgrund des als Vollgeschoss ausgeführten Dachgeschosses auf eine GFZ von 0,49. Die durch Bebauungsplan heute festgelegte GFZ liegt bei 0,30. Insofern ist eine über den Bestand hinausgehende Erweiterung mit gleichzeitiger Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich. Eine Befreiung hierfür wird nicht in Aussicht gestellt und somit wäre diese Erweiterung nicht genehmigungsfähig.

4. Ist eine Erhöhung des Bestandsgebäudes um 0,50m (Erhöhung der Wandhöhe auf 3,80m und Erhöhung der Firsthöhe auf 8,96m) wie in PlanNr. A2 dargestellt, genehmigungsfähig?

Antwort: Grundsätzlich ist eine solche Erhöhung hinsichtlich der zulässigen Wand- und Firsthöhen aufgrund der Tatsache, dass im Bestand bereits zwei Vollgeschosse vorhanden sind, möglich. Dies ist somit genehmigungsfähig. Desweiteren würde hier der Bestandsschutz wegfallen und eine Bebauung wäre nur im Rahmen des heute gültigen Baurechts laut Bebauungsplan zulässig.

5. Ist eine Erhöhung des Bestandsgebäudes um 0,50m (Erhöhung der Wandhöhe auf 3,80m und der Firsthöhe auf 8,96m) wie in PlanNr. 3 dargestellt, genehmigungsfähig, wenn man die Decke über dem EG dermaßen (auf einer Länge von 3,60m um 1,16m) erhöht, so dass das DG kein Vollgeschoss wird und die GFZ auf  $114/470= 0,25$  reduziert wird?

Antwort: Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. B18 werden zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Insofern ist diese Variante auch nicht genehmigungsfähig, da eine Befreiung von der Anzahl der Vollgeschosse nicht befürwortet wird. Desweiteren würde auch hier der Bestandsschutz wegfallen und eine Bebauung wäre nur im Rahmen des heute gültigen Baurechts laut Bebauungsplan zulässig.

Die Beantwortung der Fragen ist Inhalt des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**209. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

**210. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

**211. Energetische Sanierung Schulturnhalle;  
Sportboden - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Bodenarbeiten in der Schulturnhalle den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Hoppe aus 71088 Holzgerlingen, mit einer Bruttoangebotssumme von 70.625,91 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**212. Energetische Sanierung Schulturnhalle;  
Fensterarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fensterarbeiten in der Schulturnhalle, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. SAB GmbH aus 85640 Putzbrunn, mit einer Bruttoangebotssumme von 203.973,38 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**213. Sportboden Sanierung Helmi-Mühlbauer-Halle;  
Sportboden -Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sportboden Sanierung in der Schulturnhalle den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. SBS Sportböden aus 49076 Osnabrück, mit einer Bruttoangebotssumme von 111.729,22 €, **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 56000.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**214. Bürgerhaus Grünwald; Anbau Stuhllager;  
Rohbauarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Rohbauarbeiten im Bürgerhaus die Fa. Innovo aus Dachau zu einem geprüften Angebotspreis in Höhe von 117.977,15 € Brutto **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 76000.9400 sind für das Jahr 2015 ausreichend Haushaltsmittel als Haushaltsreste vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**215. Freiwillige Feuerwehr und Wohnhaus in Grünwald, Hubert-Hopf-Str. 2 und 2a;  
Energetische Sanierung – Vergabe der Fensterarbeiten;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, mit den Fensterarbeiten der freiwilligen Feuerwehr Grünwald den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. KAPO Fenster und Türen GmbH aus A-8225 Pöllau (Nähe Graz), zum Angebot vom 02.06.2015 zu einem Preis in Höhe von 100.330,09 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 13000.9400 sind für das Haushaltsjahr 2015 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**216. Ausstattung Fachklassen Gymnasium;  
Physik-, Chemie-, Biologie- Ausstattung Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Ausstattung der Fachklassen im Gymnasium den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. PHYWE aus 37079 Göttingen, mit einer Bruttoangebotssumme von 109.085,26 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 23010.9350 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**217. Erneuerung des Kunstrasens und der Hockeyhütte im Grünwalder Freizeitpark;**

---

## **Vergabe Holzbauarbeiten;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Grünwald hebt die am 11. Mai 2015 beschlossene Vergabe an die Fa. Fleischmann Holzbau GmbH & Co. KG zu 88.150,68 € (brutto) auf und **beschließt**, die Holzbauarbeiten für die Erneuerung des Kunstrasens und der Hockeyhütte im Grünwalder Freizeitpark an die Zimmerei Bammersperger GmbH aus 94424 Arnstorf zu 87.648,31 € (brutto) **zu vergeben**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **218. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**Bekanntgabe der Verwaltung bezüglich Befreiungen der max. zulässigen Wandhöhe nach der OGS**

**Bekanntgabe der Verwaltung bezüglich Holzversteigerung vom 23.05.2015**

**Anfrage GR-Mitglied Lindbüchl**

**Anfrage GR-Mitglied Steininger**

**Anfrage GR-Mitglied Steininger**

**Anfrage GR-Mitglied Ritz**

**219. Tekturantrag Fa. MK Immo Invest Grünwald GmbH auf dem Grundstück Fl. Nr. 617/29 an der Nördlichen Münchner Straße 47;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag – hier: Baumbestands- / Freiflächenplan – aufgrund der widerrechtlich erfolgten Fällungen **nicht herzustellen**.

Dem Umfang der Ersatzpflanzungen wird zugestimmt.

Das Landratsamt München wird gebeten, eine aufsichtliche Ahndung der widerrechtlichen Fällungen zu veranlassen und die tatsächliche Durchführung der Ersatzpflanzung zu kontrollieren.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

**220. Erneuerung des Kunstrasens und der Hockeyhütte im Grünwalder Freizeitpark; Vergabe Wärmeversorgungsanlage;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, die Geschäftsführung des Grünwalder Freizeitparks zu beauftragen, die Leistung an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. HLS-Technik Schöneck, mit Kosten in Höhe von 172.603,86 € (brutto) **zu vergeben**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Ende der Sitzung: 20:40 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl  
VFW