

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 1. August 2016** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger-Braunisch Barbara	(i. V. Kneidl Uschi)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	(ab TOP 3 - 19:02 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	(ab TOP 3 - 19:06 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
----------------------	--------------

## VERWALTUNG:

VFW	Heinrich Stefanie
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anja

## GÄSTE:

Architekturbüro	Grotzeck Thomas
Geschäftsführer Drees & Sommer	Dr. Harlfinger Thomas
Ingenieurbüro Drees & Sommer	Langmaier Robert

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

### 463. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

## Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**464. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Juli 2016;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Juli 2016 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**465. Antrag Philipp und Dr. Alexa Meyer zum Anbau einer Einliegerwohnung und Garagen, sowie einer Abgrabung an der Ostfassade des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 633/9 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 47a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **stellt** das gemeindliche Einvernehmen für den vorliegenden Bauantrag zur Errichtung einer Einliegerwohnung in E+D-Bebauung mit Garagen, sowie einer Abgrabung an der Ostfassade des bestehenden Wohnhauses **nicht her.**

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen (Zufahrt) um ca. 68 m<sup>2</sup> wird nicht befürwortet.

Um sich gestalterisch an das bestehende Dach des Hauptgebäudes anzugleichen, soll auch der neu geplante Anbau mit Einliegerwohnung und Doppelgarage mit einer Dachneigung von 68° ausgeführt werden. Eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Überschreitung der max. zulässigen Dachneigung von 52° wird hier nicht befürwortet.

Die Antragsteller beantragen eine Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe mit den Nebenanlagen – beantragt sind 3,00 m – 3,65 m entsprechend dem zur Straße hin abfallenden Geländeverlauf. Zulässig sind hier 3,00 m. Nachdem die Einliegerwohnung und die Doppelgarage als ein Gebäude unter einem Dach geplant sind, erscheint die Forderung zur Einhaltung der jeweiligen Wandhöhe für Haupt- oder Nebengebäude unverhältnismäßig / die Folge wäre bei Einhaltung der vorgegebenen Wandhöhen ein Gebäude mit einem Höhenversprung und damit verbundener unterbrochener Trauf- und Firstlinie. Eine Abweichung wird nicht befürwortet. Die Festsetzungen für Nebenanlagen in der Ortsgestaltungssatzung sind zwingend einzuhalten. Des weiteren ist die Garage voll in die Geschoss- und Grundfläche mit einzurechnen, da die Einliegerwohnung und die Doppelgarage als ein Gebäude unter einem Dach geplant werden.

Der beantragten Fällung der mehrstämmigen Buche wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Beschluss:**

Der nun mit einem Flachdach geplante Anbau auf der Gebäudewestseite des Bestandsgebäudes war bis dato mit einem an das Hauptgebäude angrenzenden Walmdach versehen. Nach Wegfall dieses Walmdaches und aufgrund Wärmedämm-Maßnahmen muss nun auf der Westseite des Hauptgebäudes auch das Dach komplett erneuert werden. Um sich hier gestalterisch an das bestehende Dach anzugleichen, was aus städteplanerischer Sicht zu begrüßen ist, wird die Dachneigung an die des Hauptgebäudes mit 68° angeglichen, was wiederum eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung mit sich bringt, da diese grundsätzlich maximal 52° Neigung zulässt. Eine Abweichung ist insoweit aus Gründen der Gestaltung nicht nur vertretbar, sondern geboten und wird befürwortet.

Einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird ausnahmsweise zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**466. Antrag Helga Grundner-Hohenester zum Anbau einer Überdachung eines Swimmingpools auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/9 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 56c;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Poolgebäudes und eines überdachten Verbindungsganges (seitlich offen) zwischen Wohnhaus und Poolgebäude **herzustellen**.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen wird befürwortet, da die bestehenden Zufahrtsflächen wasserdurchlässig ausgeführt sind (§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**467. Tekturantrag Irene Adomaitis und Fred Seibl zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagen - Haus A - hier Gegengiebel auf dem Grundstück Fl. Nr. 375/2 an der**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepäne und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Eine Abweichung wegen Überschreitung der gemäß Ortsgestaltungssatzung maximal zulässigen Wandhöhe um 0,75m wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**468. Antrag Formhaus Ges. für Projektentwicklung mbH zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 250/3 an der Wendelsteinstraße 25;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 58 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Die Abgrabungen sind entsprechend der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen und demnach auf eine Gebäudeseite zu reduzieren.

Ein entsprechender Nachweis, dass es sich bei den geplanten Dachgeschossen um keine Vollgeschosse handelt, ist nachzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**469. Antrag auf Vorbescheid Siegfried und Roswitha Steiner zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 457/11 an der Perlacher Str. 14 a;**

---

## **Beschluss:**

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

1. Ist das Grundstück mit der Flurnummer 457/11 ein Baugrundstück?

Antwort: Das rückwärtig gelegene Grundstück Fl.Nr. 457/11 ist ein selbständiges Grundstück, welches 2003 mit Genehmigung durch die Gemeinde Grünwald real geteilt worden ist. Die Mindestgröße von 1.500m<sup>2</sup> wurde dabei eingehalten. Eine Bebauung ist im Rahmen einer Befreiung wegen Nichteinhaltung des festgesetzten Bauraumes möglich.

2. Ist die Bebauung mit z.B. einem Gebäude E+1+D rechtlich zulässig, wenn alle Vorschriften der BayBO, Ortsgestaltungssatzung und Bebauungsplan B7 eingehalten sind, auch wenn kein Bauraum auf dem Grundstück vorgesehen ist?

Antwort: Auf dem Grundstück kann unter Bezugnahme der Grundstücksgröße und unter Einhaltung der baurechtlichen Parameter, insbesondere des Bebauungsplanes Nr. B 7, der Ortsgestaltungssatzung, der Garagen- u. Stellplatzsatzung sowie der Baumschutzverordnung zulässigerweise ein Gebäude in E+1+D-Bebauung realisiert werden.

3. Brauchen wir eine Ausnahme / Befreiung?

Antwort: Um eine Bebauung realisieren zu können, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B7 wegen Errichtung eines Einfamilienhauses außerhalb des Bauraums.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

## **470. Antrag Xeller Villenbau zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 604/85 an der Rainholzstraße 4;**

---

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 146 qm wird befürwortet.

Eine Überschreitung der Wandhöhe des Giebels auf der Südseite von Haus 1 um 1,80 m wird befürwortet.

Einer Überschreitung der Wandhöhe der Giebel bei Haus 2 auf der Südseite mit 1,80 m, auf der Westseite 1,45 m und auf der Nordseite mit 1,45 m wird zugestimmt.

Eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Eiche mit 2,08 m Stammumfang fällt unter die Baumschutzverordnung und ist mit geeigneten Schutzvorkehrungen (Wurzelbrücke ect.) entsprechend zu erhalten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**471. Bauantrag Tektona Wohn- & Gewerbebau GmbH zum Neubau dreier Einfamilienhäuser mit jeweils einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 634/34 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 33;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von drei Einfamilienhäusern in E+D- und E+1+D- Bebauung und jeweils einer Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 348 qm wird befürwortet.

Einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung der geplanten Abgrabungen auf der Gebäudeostseite im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird ausnahmsweise zugestimmt.

Die Einfriedung ist entsprechend der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung zu errichten.

Die Zufahrt zu Haus 3 ist aus dem Kronenbereich der Bäume nach Norden zu verschieben und das geplante Müllhäuschen südlich zu situieren.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **472. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

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

- Tekturantrag Xeller Villenbau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 697 an der Geschwister-Scholl-Str. 19;

#### **473. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Es erfolgt keine Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 Bayerische Bauordnung.

#### **474. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald; Aktueller Sachstandsbericht;**

---

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 beschlossen, die weiteren Entscheidungen über Bauvergaben auf den Bauausschuss zu übertragen.

Nachdem ein Großteil der Vergaben bereits erfolgt sind, werden in der Sitzung in einem ausführlichen Bericht die Themen Bauablauf, Termine und Kosten seitens der Projektsteuerung Drees&Sommer vorgestellt.

Der Bauausschuss **nimmt Kenntnis** vom Vortrag des Projektsteuerungsbüros Drees&Sommer.

#### **475. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald; Vergabe VE602 Malerarbeiten;**

---

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Malerarbeiten am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Design+Color aus 85609 Aschheim, mit einer Bruttoangebotssumme von 130.014,75 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**476. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald;  
Vergabe VE502 Außenanlagen;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Außenanlagen am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Schernthanner GmbH aus 82061 Neuried, mit einer Bruttoangebotssumme von 2.043.325,33 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**477. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald;  
Vergabe VE617 Mobile Trennwände;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Mobilen Trennwände am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Pathos GmbH aus 41179 Mönchengladbach, mit einer Bruttoangebotssumme von 53.121,58 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**478. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald;  
Vergabe VE601 Estricharbeiten;**

---

**Beschluss:**



Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Estricharbeiten am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. K+B Boden GmbH aus 07407 Uhlstadt/Kirchhael, mit einer Bruttoangebotssumme von 410.546,93 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**  
ohne GR-Mitglied Wassermann

---

**479. Neubau eines mehrgruppigen Kinderhortes an der Dr.-Max-Straße 15;  
Vorstellung und Bemusterung der Fassade und der Innenräume;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag des Architekturbüros Grotzeck und **beschließt**, die vorgestellte Bemusterung **zu genehmigen**, ohne die geplante Verkleidung der Balkone und ohne die geplanten Oberflächen in den WC-Anlagen. Diese Punkte sollen in der nächsten Sitzung nochmals detailliert bemustert und planerisch dargestellt werden. Zudem soll eine Vergleichsberechnung der Kosten erstellt werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**480. Neubau eines mehrgruppigen Kinderhortes an der Dr.-Max-Straße 15;  
Dachdecker VE Max15-104 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Dachdeckerarbeiten im Hort Dr.-Max.-Str. 15 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Traub GmbH & Co. Haustechnik KG aus 82031 Grünwald, mit einer Bruttoangebotssumme von 64.718,45 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 46402.9400 sind für das Jahr 2016 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**481. Neubau eines mehrgruppigen Kinderhortes an der Dr.-Max-Straße 15;  
Zimmerer VE Max15-103 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Zimmererarbeiten im Hort Dr.-Max.-Str. 15 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. HBH Holzbau Zimmerei GmbH aus 94405 Landau, mit einer Bruttoangebotssumme von 55.397,83 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 46402.9400 sind für das Jahr 2016 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**482. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

Anfragen wurden nicht gestellt. Beantwortungen lagen nicht vor.

**Ende der Sitzung: 20:53 Uhr**

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Stefanie Heinrich  
Verwaltungsfachwirtin