

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses** am **Montag**, den
6. Mai 2024 um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

VERWALTUNG:

Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anija

GÄSTE:

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 12; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICHE PUNKTE

635. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen**.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

636. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15. April 2024;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2024 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

637. Bauantrag zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 609/34 an der Herzog-Christoph-Str. 4;

Sachverhalt:

Bauort: Herzog-Christoph-Str. 4, Fl.Nr. 609/34 (Grundstücksgröße = 1.476m²)

Planbereich: Einfacher Bebauungsplan Nr. 25 B 31, Bebauungsplan Nr. B 35, § 34 BauGB, Ortsgestaltungssatzung, Garagen- u. Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung, Baumschutzverordnung;

Der Antragsteller plant auf dem bebauten Grundstück die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen und Außenpools.

Für das gegenständliche Grundstück gibt es bereits eine genehmigte Planung aus 2023. Die Situierung der beiden Baukörper ist im Wesentlichen gleichgeblieben, wurde jedoch gerade im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange nochmals optimiert.

Vorliegend geht es um den östlichen Grundstücksbereich, wo Haus 1 zur Errichtung kommen soll.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25 / B / 31 setzt eine Baugrenze fest, welche in einem Abstand von 5,00m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Herzog-Christoph-Straße verläuft. Dieser Abstand ist überdies identisch mit der planungsrechtlich nach Bebauungsplan Nr. B 35 festgesetzten Vorgartenlinie. Dieser Abstand wird eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Haus 1 eingehalten.

Haus 1 ist in E + 1 + D – Bebauung geplant. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss – die Dachbelichtungselemente und Dachneigungen sowie die beantragten Abstände entsprechen der Ortsgestaltungssatzung – mit Ausnahme der Wandhöhe der Giebel in der Nord- und Südansicht. Diese liegen im üblichen zulässigen Überschreitungsrahmen. Eine Abweichung wird befürwortet.

Auf der Gebäudeostseite ist eine ausnahmsweise zulässige Abgrabung geplant.

Auf dem Grundstück stehen mehrere Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Die Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes liegt vor, folgendes wird festgestellt:

Auf dem Grundstück stehen nach wie vor zwei sehr große Rotbuchen und eine Eiche.

Die Rotbuche Nr. 1 mit STu 2,99 m im rückwärtigen Garten bleibt erhalten. Während der Baumaßnahme sollte hier auch auf die Baumkrone Rücksicht genommen werden und ein Einschwenken von Baumaschinen und/oder Bauteilen in den Kronenteil möglichst vermieden werden. Ebenso die Rotbuche Nr. 2 (Stu 1,77 m) sowie die Stieleiche Nr. 3 (Stu 2,12 m) an der Straße sind zu erhalten.

Die im Freiflächenplan eingezeichneten Wurzelvorhänge sowie Baumschutzzäune sind unbedingt notwendig.

Der Baumschutzzaun zum Nachbarbaum Nr. 4 (Hainbuche Stu 2,20m) ist notwendig.

Gemäß den Bestimmungen des gültigen Bebauungsplanes sind auf dem Grundstück noch 2 Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die im Freiflächenplan eingetragenen Neupflanzungen mit *Acer campestre* (Stu 30-40) im südöstlichen Eck sowie an der Straße sind in Ordnung. Für die Pflanzung sind unbedingt die vorgeschriebenen Grenzabstände von mindestens 2 Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten.

Die Spartenverlegung ist so in Ordnung.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung wird gefordert und soll beauftragt werden.

Der Stellplatznachweis wird mit der geplanten Doppelgarage erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Außenpool – hier Haus 1- **herzustellen**.

Wegen Nichteinhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe mit den geplanten Giebeln in der Nord- und Südansicht wird eine entsprechende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung befürwortet.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung auf der Gebäudeostseite wird zugestimmt.

Die im Freiflächenplan eingezeichneten Wurzelvorhänge sowie Baumschutzzäune sind unbedingt notwendig.

Ebenso der Baumschutzzaun zum Nachbarbaum Nr. 4 (Hainbuche Stu 2,20m) ist notwendig.

Die im Freiflächenplan eingetragenen Neupflanzungen mit zwei *Acer campestre* (Stu 30-40) im südöstlichen Eck sowie an der Straße sind in Ordnung. Für die Pflanzung sind unbedingt die vorgeschriebenen Grenzabstände von mindestens 2 Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist zwingend erforderlich und soll beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

638. Bauantrag zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 609/34 an der Herzog-Christoph-Str. 4;

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant auf dem bebauten Grundstück die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen und Außenpools.

Für das gegenständliche Grundstück gibt es bereits eine genehmigte Planung aus 2023. Die Situierung der beiden Baukörper ist im Wesentlichen gleichgeblieben, wurde jedoch gerade im Hinblick auf naturschutzrechtliche Belange nochmals optimiert.

Vorliegend geht es um den östlichen Grundstücksbereich, wo Haus 2 zur Errichtung kommen soll.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 25 / B / 31 setzt eine Baugrenze fest, welche in einem Abstand von 5,00m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Herzog-Christoph-Straße verläuft. Dieser Abstand ist überdies identisch mit der planungsrechtlich nach Bebauungsplan Nr. B 35 festgesetzten Vorgartenlinie. Dieser Abstand wird eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Haus 2 eingehalten.

Haus 2 ist in E + D – Bebauung geplant. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss – die Dachbelichtungselemente und Dachneigungen sowie die beantragten Abstände entsprechen der Ortsgestaltungssatzung.

Für die geplanten Giebel sind Abweichungen von der festgesetzten Wandhöhe erforderlich, denen der Bauausschuss regelmäßig zustimmt. Diese bewegen sich im bisher üblichen Rahmen für derartige Abweichungen und sollten daher befürwortet werden.

Auf der Gebäudeostseite ist eine ausnahmsweise zulässige Abgrabung geplant.

Auf dem Grundstück stehen mehrere Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Die Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes liegt vor, folgendes wird festgestellt:

Auf dem Grundstück stehen nach wie vor zwei sehr große Rotbuchen und eine Eiche.

Die Rotbuche Nr. 1 mit STu 2,99 m im rückwärtigen Garten bleibt erhalten. Während der Baumaßnahme sollte hier auch auf die Baumkrone Rücksicht genommen werden und ein Einschwenken von Baumaschinen und/oder Bauteilen in den Kronenteil möglichst vermieden werden. Ebenso die Rotbuche Nr. 2 (Stu 1,77 m) sowie die Stieleiche Nr. 3 (Stu 2,12 m) an der Straße sind zu erhalten.

Die im Freiflächenplan eingezeichneten Wurzelvorhänge sowie Baumschutzzäune sind unbedingt notwendig.

Der Baumschutzzaun zum Nachbarbaum Nr. 4 (Hainbuche Stu 2,20m) ist notwendig.

Gemäß den Bestimmungen des gültigen Bebauungsplanes sind auf dem Grundstück noch 2 Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die im Freiflächenplan eingetragenen Neupflanzungen mit Acer campestre (Stu 30-40) im südöstlichen Eck sowie an der Straße sind in Ordnung. Für die Pflanzung sind unbedingt die vorgeschriebenen Grenzabstände von mindestens 2 Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten.

Die Spartenverlegung ist so in Ordnung.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung muss unbedingt gefordert werden.

Der Stellplatznachweis wird mit der geplanten Doppelgarage ausreichend erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Außenpool – hier Haus 2- **herzustellen**.

Wegen Nichteinhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe mit den geplanten Giebeln wird eine entsprechende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung befürwortet.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung auf der Gebäudeostseite wird zugestimmt.

Die im Freiflächenplan eingezeichneten Wurzelvorhänge sowie Baumschutzzäune sind unbedingt notwendig.

Ebenso der Baumschutzzaun zum Nachbarbaum Nr. 4 (Hainbuche Stu 2,20m) ist notwendig.

Die im Freiflächenplan eingetragenen Neupflanzungen mit zwei Acer campestre (Stu 30-40) im südöstlichen Eck sowie an der Straße sind in Ordnung. Für die Pflanzung sind unbedingt die vorgeschriebenen Grenzabstände von mindestens 2 Meter zum Nachbargrundstück einzuhalten.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist zwingend erforderlich und zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

639. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

Sachverhalt:

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

- Bauantrag zum Umbau des Büros/Lagerraumes in eine Küche im Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 48 am Luitpoldweg 2;

640. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Sachverhalt:

Es wurden keine Bauanträge im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO behandelt.

641. August-Everding-Saal & Musikschule - Nachrüstung einer Wasseraufbereitungsanlage - Vergabe;

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.2024 die Nachrüstung einer Wasseraufbereitungsanlage für den August-Everding-Saal einstimmig beschlossen.

Die Maßnahme wurde auf Grund der geschätzten Kosten als freihändige Vergabe ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 10 Firmen eingeladen, davon sind 3 Angebote eingegangen. Die Submission fand am 16.04.2024 statt.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma Hans Meirandres aus 83022 Rosenheim mit einer Bruttoangebotssumme von 66.903,89€.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf den Haushaltsstellen 33300.5000 und 33310.5000 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Wasseraufbereitungsanlage im August-Everding-Saal und der Musikschule den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Hans Meirandres aus 83022 Rosenheim mit einer Bruttoangebotssumme von 66.903,89 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf den Haushaltsstellen 33300.5000 und 33310.5000 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

642. Bürgerhaus Grünwald - Gaststätte Kälteverbundanlage - Vergabe der Kälteanlage;

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 11.03.2024 wurde zu der defekten und alten Kälteanlage durch Herrn Seibold vom Ingenieurbüro B&S TGA GmbH sehr ausführlich mit Präsentation die Entwurfsplanung vorgestellt und diese einstimmig genehmigt.

Zwischenzeitlich erfolgte die Ausschreibung und die Submission. Die Eröffnung der Verhandlung war am 22.04.2024 – es wurden fünf Angebote eingereicht und durch das Ingenieurbüro B&S TGA GmbH geprüft.

Das Ingenieurbüro schlägt vor, die Fa. LUKA als wirtschaftlichsten Bieter mit der Vergabe der Kälteanlage zu beauftragen. Die Kosten für die Wartung sind in dem Angebot nicht enthalten.

Ingenieurbüro B&S TGA GmbH empfiehlt den Auftrag ohne Wartung zu erteilen. Nach Abschluss der Arbeiten soll die Wartung in einem gesonderten Vertrag beauftragt werden.

Auf der Haushaltsstelle 76000.9350 sind für das Jahr 2024 ausreichend Mittel eingestellt.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** mit der Sanierung der Kälteanlage im Bürgerhaus Grünwald die Fa. LUKA aus München zum geprüften Angebot in Höhe von 179.422,50 € brutto (ohne Wartung) **zu beauftragen**.

Entsprechend der Empfehlung des Ingenieurbüros B&S TGA GmbH wird nach Abschluss der Arbeiten die Wartung in einem gesonderten Vertrag beauftragt.

Auf der Haushaltsstelle 76000.9350 sind für das Jahr 2024 ausreichend Mittel eingestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

643. Grünwalder Freizeitpark GmbH Sanierung Bestand; VE 03_Elektro Demontagearbeiten und Baustromversorgung - Vergabe;

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 25.04.2023 wurde die Sanierung der bestehenden Schwimmhalle im Grünwalder Freizeitpark beschlossen, zudem wurde der Bauausschuss mit den weiteren Vergaben bevollmächtigt. Die Planung der notwendigen Maßnahmen sind erfolgt, derzeit laufen die einzelnen Ausschreibungen.

Für das Gewerk VE 03_Elektro Demontagearbeiten und Baustromversorgung erfolgte auf Grund der Kostenschätzung eine beschränkte Ausschreibung. 10 Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zur Submission lagen 3 wertbare Angebote vor.

Die Angebotsauswertung ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Fa. Duschl Elektro & Netzwerktechnik GmbH aus 82008 Unterhaching, mit einer Nettoangebotssumme von 41.447,02 €.

Die erforderlichen Mittel für das Jahr 2024 sind im Haushalt auf der neu gebildeten Haushaltsstelle 56010.9401 eingestellt.

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sanierung des Schwimmbades im GFZP, beim Gewerk VE 03_Elektro Demontagearbeiten und Baustromversorgung den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Duschl Elektro & Netzwerktechnik GmbH aus 82008 Unterhaching, mit einer Nettoangebotssumme von 41.447,02 € (zuzüglich 5% Bauträgerzuschlag) **zu beauftragen**.

Die Geschäftsführung des Grünwalder Freizeitparks wird **bevollmächtigt**, die Fa. Duschl Elektro & Netzwerktechnik GmbH zu beauftragen.

Die erforderlichen Mittel für das Jahr 2024 sind im Haushalt auf der neu gebildeten Haushaltsstelle 56010.9401 eingestellt.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

644. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 13 Aufzugsanlage - Vergabe;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.11.2023 einstimmig beschlossen, den Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 umzusetzen und hat den Bauausschuss mit den notwendigen Vergaben bevollmächtigt.

Die Aufzugsanlage wurde auf Grund der geschätzten Kosten als freihändige Vergabe ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 8 Firmen eingeladen, davon sind 3 Angebote eingegangen. Die Submission fand am 23.04.2024 statt.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma Schmitt + Sohn Aufzüge aus 85716 Unterschleißheim mit einer Bruttoangebotssumme von 81.895,80 €.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500. 9400 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Verbauarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Schmitt + Sohn Aufzüge aus 85716 Unterschleißheim mit einer Bruttoangebotssumme von 81.895,80 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

645. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 03 Erweiterte Rohbauarbeiten - Vergabe;

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.11.2023 einstimmig beschlossen, den Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 umzusetzen und hat den Bauausschuss mit den notwendigen Vergaben bevollmächtigt.

Die Erweiterten Rohbauarbeiten wurden auf Grund der geschätzten Kosten beschränkt ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 11 Firmen eingeladen, davon sind 6 Angebote eingegangen. Die Submission fand am 23.04.2024 statt.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma GROSS Bauunternehmung aus 83607 Holzkirchen mit einer Bruttoangebotssumme von 709.863,69 €.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500. 9400 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Verbauarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma GROSS Bauunternehmung aus 83607 Holzkirchen mit einer Bruttoangebotssumme von 709.863,69 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

646. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Sedlmair aus der Bauausschusssitzung vom 15.04.2024

Sachverhalt:

GR-Mitglied Sedlmair berichtet in der letzten BA-Sitzung am 15.04.2024 über lose Gehwegplatten auf Höhe der Robert-Koch-Straße 22b und bittet den Gehweg in diesem Bereich wieder Instand zu setzen.

Die Verwaltung teilt mit, dass nach Rücksprache mit der Abteilung Straßenunterhalt der Gemeinde Grünwald die Gehwegplatten zwischenzeitlich in Stand gesetzt wurden. Der Sachverhalt gilt somit als erledigt.

Beantwortung der Anfrage von GR-Ritz aus der Bauausschusssitzung vom 15.04.2024

Sachverhalt:

GR-Mitglied Ritz berichtet in der letzten BA-Sitzung am 15.04.2024 über eine freistehende Werbeanlage an der Nördlichen Münchner Straße 16, die augenscheinlich aufgrund Ihrer Abmessungen nicht der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung entspricht.

Die Verwaltung gibt bekannt, dass das Landratsamt München darüber informiert worden ist und entsprechende Maßnahmen gegen die Firma eingeleitet hat. Laut Aussagen dieser Firma soll die Werbeanlage zeitnah beseitigt werden.

Bekanntgabe der Verwaltung

Sachverhalt:

Herr Kleßinger trägt vor, dass die Netzerweiterung für den Ausbau der Elektromobilität bereits ausgeschrieben wurde und die Submission am 16.04.2024 (also einen Tag nach der letzten BA-Sitzung im April 2024) stattfand. Aus Gründen der Förderzusage – welche bis Ende Juni 2024 befristet ist – war eine Vergabe dieser Leistung durch den 1. Bürgermeister Neusiedl notwendig und keine Beratung im Bauausschuss möglich.

Den Auftrag für eine Schnellladesäule (150 kW Leistung) erhielt die Fa. Bayernwerk e-mobil Energielösung GmbH zu einem geprüften Angebotspreis von 51.567,46 € brutto.

Anfrage GR-Mitglied Fried

Sachverhalt:

GR-Mitglied Fried bedankt sich für die höchst professionelle Bauausführung des Gehweges an der Perlacher Straße.

Anfrage GR-Mitglied Schmidt

Sachverhalt:

GR-Mitglied Schmidt fragt nach zum Sachstand Rotunde Parkgarage am Marktplatz.

Herr Kleßinger antwortet hierzu, dass der mit der Schadenbeseitigung befasste Architekt Altenberend von Architekturbüro DMP wegen guter Auslastung seines Büros terminlich erst ab 2026 an der Mängelbeseitigung wieder zur Verfügung stünde.

Es konnte einvernehmlich mit dem Architekturbüro DMP vereinbart werden, dass der Auftrag zur Schadensbehebung an ein anderes Büro vergeben werden könne. Vom Urheberrecht wird seitens Architekturbüro DMP kein Gebrauch gemacht – das wurde schriftlich bestätigt.

Ende der Sitzung: 19:24 Uhr