

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses** am **Montag**, den **17. Juni 2024** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

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

## VERWALTUNG:

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

## GÄSTE:

Ing.büro B+S	Seybold Konrad
Geschäftsführer GFZP	Verleger Jörn-Torsten

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

## 647. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **648. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06. Mai 2024;**

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2024 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **649. Bauantrag zum Neubau einer Villa mit Dreifachgarage und Pool, Grundstück Fl.Nr. 629/6, Robert-Koch-Str. 23;**

---

### **Sachverhalt:**

Bauort: Robert-Koch-Str. 23, Fl.Nr. 629/6 – WEG-Grundstück, Größe = 7.103m<sup>2</sup>  
Planbereich: Einfacher Bebauungsplan Nr. 65 B 11, Bebauungsplan Nr. B 35, § 34 BauGB, Ortsgestaltungssatzung, Abstandsflächensatzung, Garagen- u. Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung;

Dieses Baugrundstück war zig-fach Beratungsgegenstand im Bauausschuss. Genehmigungsgrundlage ist derzeit der genehmigte Vorbescheid vom 28.06.2021.

Auf Basis dieses Vorbescheides wurde der neu eingereichte Bauantrag mit folgenden Ergebnis geprüft:

Geplant ist ein Wohnhaus in E + 1 + D-Bebauung (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss). Die Dachneigung des Walmdaches beträgt 52° bzw. 15°. Neben einem Freisitz sollen noch zwei von der Hauptnutzung abgerückte Terrassen realisiert werden. Im südlichen Anschluss des Wohnhauses ist ein Pool mit einer Poolterrasse beabsichtigt. Es werden drei Stellplätze in einer Dreifachgarage nachgewiesen.

Alle Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Vorbescheid und sind damit so zulässig und genehmigungsfähig.

Zur Erinnerung: Durch die östlichen Bestandsbauten auf dem WEG – Grundstück ist lediglich ein Restbaurecht für ein neu zu planendes Wohnhaus auf ca. 3.500m<sup>2</sup> Freifläche übrig. In absoluten Zahlen aus dem Vorbescheid ausgedrückt, sind das eine Geschossfläche von 393m<sup>2</sup> (entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,166) und eine Grundfläche von 194m<sup>2</sup> (entspricht einer Grundflächenzahl von 0,138).

Die Maßgaben aus der Ortsgestaltungssatzung bzgl. First- u. Wandhöhen, Kniestock sowie Gestaltung der Dachbelichtungselemente werden allesamt eingehalten.

Auf der Gebäudeostseite ist eine Abgrabung vorgesehen, welche die Ausnahmetatbestände einhält.

Die Abstandsflächen sind auf dem sehr großen Grundstück gut eingehalten.

Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Zum Baumschutz wird seitens der Bauverwaltung mitgeteilt, dass die Absicht von neun Neupflanzungen zu den bereits bestehenden Bäumen gut geheißen wird. Die gewählten

Stammumfänge sind auskömmlich, die geplanten Baumarten mit Eiche, Winterlinde und Hainbuche auf dem Grundstück richtig.

Das gemeindliche Umweltamt gibt folgende Stellungnahme ab:

Es wird kein schützenswerter Baumbestand gefällt. Die drei verbliebenen Bäume bzw. Baumgruppen im Süden bleiben erhalten.

Die zehn Ersatzpflanzungen sind von den Arten, Stammumfängen und Standorten sehr gut.

Die neuen Sparten müssen alle gebündelt im Bereich der Zufahrt geführt werden, um die gemeindeeigenen Alleebäume nicht zu schädigen

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** das Einvernehmen zum Neubau einer Villa mit Dreifachgarage und Pool **herzustellen**.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung auf der Gebäudeostseite im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird befürwortet.

Zum Schutz der Alleebäume entlang der Robert-Koch-Straße sind neu zu verlegende Sparten nur im Bereich der Zufahrt gebündelt auszuführen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **650. Bauantrag zur Energetischen Sanierung am Bestand und Erweiterung und Aufteilung in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 502/2 an der Dr.-Max-Str. 10;**

---

### **Sachverhalt:**

Bauort: Dr.-Max-Str. 10, Grundstück Fl.Nr. 502/2 – WEG-Grundstück mit insgesamt 1.698m<sup>2</sup> - Anteil WEG 1 = 849m<sup>2</sup>

Planbereich: Einfacher Bebauungsplan Nr. BI 1/58, § 34 BauBG, Bebauungsplan Nr. B 35, Ortsgestaltungssatzung, Abstandsflächensatzung, Garagen- u. Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung;

Das bestehende Wohnhaus soll energetisch saniert werden – dadurch wird um ca. 28cm (Dämmmaß) das Dach angehoben – Fenster und Dachbelichtungselemente bleiben in Anzahl und Größe unverändert. Gleiches gilt für Kniestock und Dachneigung – auch hier keine Änderungen.

Nach Süden soll im EG eine Erweiterung inform eines Wintergartens (mit ca. 27m<sup>2</sup>) erfolgen – im weiteren südlichen Anschluss ist eine Terrasse mit 54m<sup>2</sup> geplant. Im darunterliegenden UG soll im unmittelbaren Anschluss zum Bestandskeller ein Abstellraum für Fahrräder geschaffen werden sowie eine zweite eigenständige Wohneinheit, welche über einen separaten Kellerabgang erschlossen ist. Die Belichtung dieser UG-Wohnung erfolgt über Oberlichte und vor allem über die Abgrabung auf der Westseite. Die Abgrabung hält die Ausnahmetatbestände ein – eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung ist erforderlich.

Der Fahrradkeller wird über eine Rampe (1,40m Breite) auf der Westseite des Wohnhauses erschlossen. Auf dieser Seite besteht bereits heute eine Kellerabgangstreppe, welche zurückgebaut wird. Mit der Rampe wird die Baugrenze (festgesetzt mit 7m von der Straßenbegrenzungslinie der Dr.-Max-Straße) um ca. 40cm minimal überschritten, das Wohnhaus mit der Erweiterung nach Süden hält die Baugrenze jedoch locker ein.

Auch das Maß der baulichen Nutzung ist bei weitem nicht ausgenutzt – es wäre auch ein weiteres eigenständiges Wohnhaus im Süden des Grundstückes möglich gewesen, da die Geschossflächenzahl bei diesem Grundstück bei 0,55 liegt – ermittelt wurde lediglich eine Geschossflächenzahl von rund 0,332.

Die Antragsteller haben für die Rampe innerhalb der Baugrenze sowie für die Abgrabung jeweils Abweichungsanträge gestellt.

Für die Baugrenzenüberschreitung – welche hier geringfügig mit der Rampe überschritten wird - ist eine Befreiung zu befürworten, zumal in der näheren Umgebungsbebauung bereits ähnliche Überschreitungen (z.B. durch TG-Rampen) gegeben sind.

Weiter ist eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung zu befürworten, soweit die Ausnahmetatbestände erfüllt sind (wie hier vorliegend).

Für die zweite Wohneinheit im UG soll ein Carport nördlich der beiden Bestandsgaragen errichtet werden – der Stellplatznachweis ist somit erfüllt. Die Garagen sollen insgesamt um ca. 30cm nach Osten verschoben werden, damit unter Einhaltung des Stauraumes zum Gehweg (Schulweg) der Dr.-Max-Straße hin ein neues Schiebetor eingebaut werden kann.

Die Nachbarnanhörung ist erfolgt – fast alle Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Das gemeindliche Umweltamt hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Auf dem Grundstück steht eine Birke direkt an der Dr.-Max-Straße mit sehr starkem Efeu-Befall. Einer Fällung kann zugestimmt werden, unter der Auflage einer Ersatzpflanzung mit einem Baum erster Wuchsordnung.

Der im Freiflächenplan eingetragenen Ersatzpflanzung mit Trauerweide 30 bis 35 cm StU kann zugestimmt werden. Allerdings ist die Ersatzpflanzung mit Trauerweide direkt an der Straße eher ungünstig, da ein sehr hoher Pflegeaufwand in der Zukunft mit einhergeht. Es wird empfohlen, keine Hängeform als Ersatzpflanzung zu wählen.

Einer Verschiebung der Garage nach Osten und damit weiter in den Kronen- und Wurzelbereich der dahinterstehenden Rot-Buchen mit STU 1,58 und 1,22 m ist nur möglich, wenn die Garage auf entsprechende Punktfundamente gesetzt wird. Dadurch erfolgt keine flächige Druckbelastung über dem Wurzelraum. Gleiches gilt für den Neubau des Carports.

Aufgrabungen und Lageveränderungen der bestehenden Zufahrt sind zu unterlassen, um eine Beeinträchtigung des direkt an die Zufahrt angrenzenden Nachbarbaumes (Linde) zu vermeiden. Der Nachbarbaum, eine Linde, die direkt neben der Zufahrt zu den Garagen von Haus-Nr. 10 steht, muss in den Freiflächenplan mit aufgenommen werden. Der Nachbar sollte im Zuge der Baumaßnahmen zur Garage informiert werden.

Es muss eine baumschutzfachliche Baubegleitung gefordert werden

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** das Einvernehmen zur energetischen Sanierung des Bestandes und Erweiterung sowie Aufteilung in zwei Wohneinheiten und Errichtung eines Carports **zu erteilen**.

Wegen Nichteinhaltung der Baugrenze (festgesetzt mit 7,0m) nach Westen wegen Einbau einer Rampe wird eine Befreiung befürwortet.

Der ausnahmsweisen Errichtung einer Abgrabung auf der Gebäudewestseite wird zugestimmt, da die Ausnahmetatbestände in der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Der Verschiebung der Bestandsgaragen und dem Neubau des Carports wird zugestimmt, wenn zum Erhalt der geschützten Rotbuchen, entsprechende Punktfundamente eingebaut werden, so dass keine flächige Druckbelastung auf den Wurzelraum ausgeübt wird.

Die Nachbarlinde ist noch in den Freiflächenplan mit aufzunehmen und zu deren Schutz sind Aufgrabungen und Lageveränderungen an der bestehenden Zufahrt zu unterlassen.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**651. Bauantrag zum Neubau einer Villa auf dem Grundstück Fl. Nr. 633/6 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 49a+b;**

---

**Sachverhalt:**

Bauort: Gabriel-von-Seidl-Straße 49a + b, Grundstück Fl. Nr. 633/6 (Grundstücksgröße = 7.444 m<sup>2</sup>)

Planbereich: Bebauungsplan Nr. B 35 v. 31.01.1997 3. Änderung i.d.F. vom 13.04.2023, Baulinienplan 65 B 11, § 34 BauGB, Abstandsflächensatzung, Ortsgestaltungssatzung, Garagen- und Stellplatzsatzung und Baumschutzverordnung;

Der Bauwerber plant die Errichtung einer Villa in E+1+D-Bebauung (DN 45°) mit Doppelgarage auf dem gegenständlichen Grundstück. Das Dachgeschoss vom Haupthaus ist nachweislich kein Vollgeschoss.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 65 / B / 11 setzt eine Baugrenze fest, welche in einem Abstand von 5,00m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Gabriel-von-Seidl-Straße verläuft. Dieser Abstand ist überdies identisch mit der planungsrechtlich nach Bebauungsplan Nr. B 35 festgesetzten Vorgartenlinie. Der Abstand wird eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gut eingehalten.

Für die geplanten Giebel auf der Gebäude Nord/ und Südseite 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.

Der Giebel auf der Gebäudesüdseite entwickelt sich nicht aus der darunter liegenden Wand. Hier entsteht im DG aufgrund des eingerückten Balkons ein negativer Dacheinschnitt, welcher unzulässig ist. Der Giebel ist entsprechend anzupassen.

Das Nebenhaus mit Einliegerwohnung ist in E + D – Bebauung geplant. Das Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss – die Dachbelichtungselemente und Dachneigungen sowie die beantragten Abstände entsprechen der Ortsgestaltungssatzung.

Die Einfriedung bleibt im Bestand erhalten und wird nicht verändert.

Der vorliegende Baumbestand- und Freiflächengestaltungsplan ist um folgende Punkte zu ergänzen:

- alle geschützten Laubbäume sind mit der Art und dem Stammumfang zu benennen und einzuzeichnen
- die Wurzelschutzbereiche sind mit Baumschutzzäunen einzuzeichnen
- die Stützmauer wird zum Baumschutz der Buche und des Ahorns im Boden belassen und das wird eingezeichnet
- es werden keine geschützten Bäume gefällt

Ersatzpflanzungen sind nicht erforderlich, da sehr viele Bäume auf dem Grundstück stehen und nichts gefällt wird.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Der Stellplatznachweis wird mit der geplanten Doppelgarage sowie einer bestehenden Einzelgarage ausreichend erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zur Errichtung einer Villa mit Doppelgarage **herzustellen**. Wegen Nichteinhaltung der maximal zulässigen Wandhöhe mit den geplanten Giebeln wird eine entsprechende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung befürwortet.

Der geplante Giebel auf der Gebäudesüdseite entwickelt sich nicht aus der darunter liegenden Wand. Hier entsteht im DG aufgrund des eingerückten Balkons ein negativer Dacheinschnitt, welcher unzulässig ist. Der Giebel ist entsprechend anzupassen.

Der vorliegende Baumbestand- und Freiflächengestaltungsplan ist um folgende Punkte zu ergänzen:

- alle geschützten Laubbäume sind mit der Art und dem Stammumfang zu benennen und einzuzeichnen
- die Wurzelschutzbereiche sind mit Baumschutzzäunen einzuzeichnen
- die Stützmauer wird zum Baumschutz der Buche und des Ahorns im Boden belassen und das wird eingezeichnet
- es werden keine geschützten Bäume gefällt

Ersatzpflanzungen sind nicht erforderlich, da sehr viele Bäume auf dem Grundstück stehen und nichts gefällt wird.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**652. Antrag auf isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen abweichender Dachneigung einer Nebenanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 709/0 an der Geschwister-Scholl-Str. 8;**

---

**Sachverhalt:**

Bauort: Geschwister-Scholl-Straße 8, Grundstück Fl.Nr. 709 (Grundstücksgröße = 2.505 m<sup>2</sup>)  
Planbereich: Bebauungsplan BL 29/71 v. 9.10.1972 (B 15), Bebauungsplan Nr. BL 18/96 (B35) 3.  
Änderung i.d.F. vom 13.04.2023; Ortsgestaltungssatzung, Garagen – und Stellplatzsatzung,  
Abstandsflächensatzung und Baumschutzverordnung;

Auf dem gegenständlichen Grundstück wurde im Rahmen der Baugenehmigung im südwestlichen Grundstücksteil ein Gartenhaus errichtet.

Aufgrund von Nachbarbeschwerden wurde das Gartenhaus bauaufsichtlich überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Dachneigung des Gartenhauses mit 45,9° nicht der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung, die für Nebenanlagen eine maximale Dachneigung von 35° vorsieht.

Hierfür beantragt der Eigentümer eine isolierte Abweichung von der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung für die abweichende Ausführung bzw. Überschreitung der zulässigen Dachneigung um 10,9°.

Eine solche Abweichung von der Satzung kann erteilt werden, wenn die Abweichung

- a) für einen besonderen Nutzungszweck (z.B. kirchlich, kulturell, sozial etc.) erforderlich ist oder
- b) die Durchführung der Satzung zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde oder
- c) die Abweichung aus besonderen Gründen der Bau- und Ortsbildgestaltung geboten oder vertretbar ist.

Die vorgenannten Gründe sind bei den gegenständlichen Vorhaben nicht gegeben und ersichtlich. Vielmehr entsteht bei einer Dachneigung ab 45° eine Abstandsflächenthematik. Dies ist jedoch bauordnungsrechtlich zu überprüfen. Zur Wahrung der Festsetzung und mangels Vergleichsfällen soll die beantragte Abweichung nicht erteilt werden. Das Dach des Gartenhauses ist auf die maximal zulässigen 35° zurückzubauen. Die Aufsichtsbehörde soll dies entsprechend anordnen und überwachen.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur isolierten Abweichung von der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung für eine abweichende Dachneigung für Nebenanlagen von 45,9° **nicht herzustellen**. Die festgesetzte Dachneigung von 35° ist herzustellen. Die Bauaufsichtsbehörde soll dies anordnen und überwachen.

Eine Abweichung von § 6 Abs. 1 Satz 1 Ortsgestaltungssatzung wird nicht befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

### **Sachverhalt:**

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

- Tekturantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte - hier: Tektur zur Freiflächengestaltung auf dem Grundstück Fl. Nr. 386/14 an der Fritz-Kneidl-Straße 11;

- Bauantrag zur Errichtung eines Ecohouse auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/0 an der Enzianstraße 8a;
- Tekturantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte etc. - hier: Tektur zur Freiflächengestaltung auf dem Grundstück Fl. Nr. 501/9 an der Wilhelm-Keim-Straße 11;
- Austauschpläne zum Tekturantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 634/3 an der Muffatstraße 5;
- Bauantrag zur Instandsetzung der tragenden Bauteile (Stützen, Wände, Bodenplatte) innerhalb der Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 401/6 an der Otto-Heilmann-Straße 19, 19a, 19b;

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

---

##### **Sachverhalt:**

Es wurden folgende Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt:

- Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/8 an der Perlacher Straße 42;
- Bauantrag zur Aufstockung eines Wohnhauses – 1. OG und Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 305/9 an der Lohengrinstraße 12;

#### **655. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 06 Sanitärtechnische Arbeiten - 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 Sanitärtechnischen Arbeiten wurden auf Grund der geschätzten Kosten beschränkt ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 8 Firmen eingeladen, davon sind 3 Angebote eingegangen.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma T. Schieweck – Max Funke Heizung GmbH aus 85521 Ottobrunn mit einer Bruttoangebotssumme von 156.403,79 €.

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 Sanitärtechnischen Arbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma T. Schieweck – Max Funke Heizung GmbH aus 85521 Ottobrunn mit einer Bruttoangebotssumme von 156.403,79 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**656. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 07  
Heizungstechnische Arbeiten - 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 Heizungstechnischen Arbeiten wurden auf Grund der geschätzten Kosten beschränkt ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 8 Firmen eingeladen, davon sind 3 Angebote eingegangen.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma Hans Meirandres GmbH aus 83022 Rosenheim mit einer Bruttoangebotssumme von 399.518,77 €.

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 Heizungstechnischen Arbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Hans Meirandres GmbH aus 83022 Rosenheim mit einer Bruttoangebotssumme von 399.518,77 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**657. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 08  
Lüftungstechnische Arbeiten - 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 Lüftungstechnischen Arbeiten wurden auf Grund der geschätzten Kosten beschränkt ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 5 Firmen eingeladen, davon sind 3 Angebote eingegangen.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma LUKA Kälte- Klimatechnik GmbH aus 81477 München mit einer Bruttoangebotssumme von 165.452,39 €.

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 Lüftungstechnischen Arbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma LUKA Kälte- Klimatechnik GmbH aus 81477 München mit einer Bruttoangebotssumme von 165.452,39 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**658. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 09 Kältetechnische Arbeiten - 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 Kältetechnischen Arbeiten wurden auf Grund der geschätzten Kosten beschränkt ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 5 Firmen eingeladen, davon ist 1 Angebot eingegangen.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma LUKA Kälte- Klimatechnik GmbH aus 81477 München mit einer Bruttoangebotssumme von 355.719,96 €.

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 Kältetechnischen Arbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma LUKA Kälte- Klimatechnik GmbH aus 81477 München mit einer Bruttoangebotssumme von 355.719,96 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**659. Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage in der Bergheimstr. 4; VE 10 Elektroarbeiten - 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 Elektroarbeiten wurden auf Grund der geschätzten Kosten beschränkt ausgeschrieben. Es wurden über den Staatsanzeiger Online 9 Firmen eingeladen, davon sind 3 Angebote eingegangen.

Eine Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma Elektro Frank aus 95336 Mainleus mit einer Bruttoangebotssumme von 357.447,48 €.

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 Elektroarbeiten am Neubau Bürogebäude mit Tiefgarage in der Bergheimstraße 4 den wirtschaftlichsten Bieter die Firma Elektro Frank aus 95336 Mainleus mit einer Bruttoangebotssumme von 357.447,48 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**660. Parkgarage am Marktplatz; Überdachung Aufzugsrotunde - Sachstand und weiteres Vorgehen;**

---

**Sachverhalt:**

Im Jahr 2019 wurde festgestellt, dass sich in der Parkgarage am Marktplatz einige Schäden im Bereich des Aufzugs befinden. Die Begehung mit einem Gutachter hat ergeben, dass neben einer Sanierung auch eine Überdachung des Aufzugsbereiches und der Rotunde sinnvoll sein könnten.

In der Bauausschusssitzung am 11.10.2021 wurden zwei Varianten einer Überdachung durch DMP Architekten vorgestellt, in der Bauausschusssitzung am 14. Februar 2022 wurde dann ein Gesamtkonzept mit 2 Stufen beschlossen.

Die Stufe 1 beinhaltet die Sanierung der schadhafte Bauteile, die Stufe 2 beinhaltet eine Überdachung der Aufzugsrotunde entsprechend der vorgeschlagenen **Variante B**.

Zudem soll das Architekturbüro DMP die Sanierung planen und mit Kosten im Bauausschuss vorstellen.

Die Verwaltung hat mehrfach versucht, für die Planung ein Honorarangebot zu erhalten, es wurde jedoch kein Angebot übermittelt. Nach verschiedenen telefonischen und schriftlichen Anfragen kam nun im März 2024 seitens DMP ein Schreiben, dass auf Grund verschiedener Großprojekte das Büro noch immer so ausgelastet ist, dass auch in 2024 keine weiteren Planungen möglich sind.

Nachdem die Sanierung des Aufzugsbereiches jedoch dringend notwendig ist und verschiedene Planungsbereiche (Betonsanierung, Statik, Aufzug, Abdichtung und Außenanlagen) betroffen sind, würde die Verwaltung als nächsten Schritt die Einschaltung eines Projektsteuerers vorschlagen.

- Zusammenstellung der notwendigen Maßnahmen mit aktuellen Kosten
- Vorstellung und Auswahl geeigneter Planungsbüros
- Koordinierung und Überwachung der ausführenden Firmen (Kosten/Qualität/Termine)

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 68600.9500 in den Haushalt 2025 einzuplanen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt vom Sachvortrag Kenntnis und beschließt die Beauftragung eines Projektsteuerungsbüros um die Sanierung der Rotunde in der Parkgarage zu umzusetzen. Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 68600.9500 in den Haushalt 2025 einzuplanen.

GR-Mitglied Steiniger gibt zu Protokoll, dass seiner Meinung nach lediglich eine Mängelbeseitigung vorgenommen werden soll und kein neues Projekt daraus entstehen sollte.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 5**

#### **661. Grünwalder Freizeitpark - Sanierung Schwimmbad - VE 04 Betoninstandsetzung - 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 04 Betoninstandsetzung erfolgt auf Grund der Kostenschätzung eine öffentliche Ausschreibung.

Die Ausschreibung erfolgt im Juni/Juli, die Auswertung bis Anfang August. Der Ausführungsbeginn erfolgt Anfang September.

Auf Grund der Sitzungsfreien Zeit ist deshalb eine Bevollmächtigung des 1.Bürgermeisters Herrn Neusiedl für die Beauftragung des wirtschaftlichsten Bieters im Rahmen der Kostenschätzung erforderlich.

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 04 Betoninstandsetzung, auf Grund der Sitzungsfreien Zeit, den 1. Bürgermeister Herrn Neusiedl mit der Beauftragung des wirtschaftlichsten Bieters, im Rahmen der Kostenschätzung, **zu bevollmächtigen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **662. Energetische Sanierung des Wohnhauses Am Wildwechsel 11 - VE 01 PV-Anlage - Vergabe;**

---

### **Sachverhalt:**

Da die Gemeinde auf all ihren Liegenschaften die Errichtung von Photovoltaikanlagen plant, hat die Verwaltung entsprechende Planungen und Ausschreibungen für das Wohnhaus + Gärtnerei Am Wildwechsel 11 durchgeführt.

Die Photovoltaikarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Es wurden 9 Angebote verschickt - zur Submission am 28.05.2024 lagen 4 Angebote vor.

Die Prüfung der Angebote ergab für die Errichtung einer Photovoltaikanlage als wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Elektro Röhrl GmbH aus 85604 Zorneding mit einer Bruttoangebotssumme von 185.355,47 €.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2024 auf der Haushaltsstellen 81010.9417 eingeplant.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Wohnhaus und der Gärtnerei Am Wildwechsel 11 an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Elektro Röhrl GmbH aus 85604 Zorneding mit einer Bruttoangebotssumme von 185.355,47 € **zu beauftragen**.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2024 auf der Haushaltsstellen 81010.9417 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **663. Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Garage in teilweisen Wohnraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 376 an der Josef-Würth-Str. 4a;**

---

### **Sachverhalt:**

Bauort: Grundstück Fl.Nr. 376, Josef-Würth-Straße 4a (WEG-Grundstück mit 4.453m<sup>2</sup>)  
Planbereich: § 34 BauGB, Bebauungsplan Nr. B 35, Ortsgestaltungssatzung, Abstandsflächensatzung, Garagen- u. Stellplatzsatzung, Baumschutzverordnung;

Auf die beiliegenden Unterlagen der Kanzlei Labbé & Partner mbB vom 07.06.2024 wird verwiesen.

Der Sachverhalt – insbesondere die Abgrenzung vom öffentlichen Baurecht zum privaten Baurecht nach Wohnungseigentumsgesetz – wird richtig dargelegt.

Die sich – manches Mal - hieraus ergebenden Probleme gerade beim Maß der baulichen Nutzung sind bekannt, sollten aber (trotz hinreichender Feststellungen des mandatierten Rechtsanwaltes) nicht im Ergebnis dazu führen, dass hier das öffentliche Baurecht in Grünwald in unüblicher Weise gebeugt wird.

Die Rechtsfolgen mit Blick auf etwaige gleichgelagerte Fälle und das Präjudiz hieraus, lassen berechnete Zweifel aufkommen, ob die Rechtsanwendung in solchen Sachverhalten noch mit der bisherigen – zu recht stringenten – Praxis, gerade bei den hochpreisigen Grundstücken in Grünwald das richtige und geeignete Mittel der Wahl darstellen.

Im Einzelnen:

Es wurde auf dem 4.453m<sup>2</sup> großen Grundstück Ende der 70iger Jahren von einem Bauträger eine Siedlung mit fünf Wohnhäusern mit insgesamt neun Wohneinheiten und den dazuhörigen Nebenanlagen (Garagen etc.) geschaffen. Die Bebauung ist in geschlossener Bauweise geführt und relativ dicht – die Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl jeweils ausgeschöpft.

Die Grundstücksaufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz führte offenkundig dazu, dass für das Wohnhaus mit der Haus Nr. Josef-Würth-Straße 4a die Erschließung zu der westlich an das Wohnhaus in den Folgejahren (genehmigt 1981) errichtete Garage nicht gegeben war. Die Erschließungsfläche weist lediglich eine Breite von max. 1,50m auf, was schlicht für eine Pkw-Zufahrt viel zu schmal ist. Damit ist die verkehrlich Erschließung zu der Garage nicht gesichert und eine Parkierung der Garage unmöglich.

In dem Zusammenhang stellt sich die Frage, wo der erforderliche Stellplatz dann nachgewiesen wird. Auch die Voranfrage setzt sich mit dieser Frage des fehlenden Stellplatzes nicht auseinander.

Es wird seitens der Verwaltung nicht verkannt, dass ggf. ein Anspruch auf eine Befreiung in solchen Sonderfällen bestehen könnte – mit Blick auf die oben bereits ausgeführte Schilderung unter Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes lässt sich jedenfalls dieser Sachverhalt nicht im Sinne der Antragstellung positiv beurteilen.

Problematisch ist sicher auch, dass bereits der Voreigentümer rechtswidrige Tatsachen durch den Umbau der Garage in Wohnraum geschaffen hat und nun der aktuelle Eigentümer diesen Umstand nachträglich heilen will. Im Falle eines etwaigen Wiederverkaufs der Immobilie stellt natürlich eine positive Beurteilung durch die Gemeinde eine nicht unerhebliche Wertsteigerung dar.

Es darf und kann nicht Aufgabe einer Gemeinde sein, derartige Fehlentwicklungen innerhalb der Siedlungsstrukturen nachträglich durch Befreiungen zu heilen.

Es steht dem Miteigentümer überdies auch frei, die Zufahrt in der notwendigen Breite herzustellen (etwa durch Rückbau von Bepflanzung und Nebenanlagen auf dem WEG-Grundstück) – dass dies rechtlich auch mit Schwierigkeiten behaftet sein mag, ist offensichtlich – liegt jedoch nicht im Ermessen der Gemeinde.

Vor alledem empfiehlt die Verwaltung der Bauvoranfrage – wie vorliegend – das Einvernehmen nicht in Aussicht zu stellen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zur gegenständlichen Nutzungsänderung einer Garage in teilweisen Wohnraum mit Befreiung von der Grund- und Geschossfläche **nicht in Aussicht zu stellen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

**Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Ritz**

**Sachverhalt:**

GR-Mitglied Ritz hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.04.2024 angefragt, ob die Baustellen-Absperrungen (Ecke Herzog-Christoph-/Hubertusstraße) in ihrer Höhe und Ausführung den bislang üblichen Rahmen der bekannten Gitterzäune übersteigt.

Der Bauherr hat gegenüber dem Landratsamt bestätigt, dass es sich um eine temporäre Baustelleneinrichtung handelt, um die Leute vor Staub und Dreck der Baustelle zu schützen, und der Sichtschutz nach Abschluss der Bauarbeiten zurückgebaut wird.

Es handelt sich dabei um eine verfahrensfreie Anlage nach Art. 57 Nr. 13a BayBO.

Auch eine Verletzung von Art. 9 BayBO ist nicht ersichtlich, da keine Gefahren oder vermeidbaren Nachteile entstehen.

Mangels Rechtsgrundlage ist ein bauaufsichtliches Einschreiten derzeit nicht ersichtlich. Das Landratsamt behält sich jedoch die erneute bauaufsichtliche Überprüfung der Baustelle vor.

**Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

**Sachverhalt:**

GR-Mitglied Schmidt erkundigte sich in der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 15.04.2024, ob seit Inbetriebnahme der neuen öffentlichen WC-Anlage am Derbolfinger Platz Resonanzen oder Erfahrungswerte zum Betriebsablauf vorliegen.

Die Hausverwaltung berichtet, dass der Betriebsablauf gut funktioniert. Die WC-Anlage wird viel genutzt und muss dementsprechend oft gereinigt werden. Die Selbstreinigungsfunktion hat sich hier besonders bewährt. Die regelmäßigen Reinigungs- und Wartungszyklen wurden entsprechend angepasst.

Insgesamt hat sich die Nutzbarkeit der neuen WC-Anlagen hinsichtlich Sauberkeit und Geruchsbelästigung deutlich verbessert.

## **Anfrage GR-Mitglied Ritz**

### **Sachverhalt:**

GR-Mitglied Ritz erkundigt sich bezüglich des Sachstands diverser baurechtlich zu beanstandender aktuell in Errichtung befindlicher Bauvorhaben. Die Verwaltung erklärt, dass in allen Fällen entweder bereits zum Teil Rückbauten gefordert und auch durchgeführt worden, Baueinstellungen oder Rückbauforderungen verfügt worden. Die Gemeinde ist in dieser Thematik aktuell in sehr enger Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt München.

## **Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

### **Sachverhalt:**

GR-Mitglied Schmidt erklärt, dass an den Zugängen zum Forst von der Hubertus- / Gabriel-von-Seidl-Straße aus, aktuell wieder sehr viel Hundekot herumliegt und bittet die Verwaltung um Anbringung von Hinweis-Schildern, die die Hundebesitzer entsprechend zur Rücksichtnahme auffordern.

Die Verwaltung sagt zu, diese Anfrage zur Prüfung und ggf. weiteren Veranlassung weiterzugeben.

## **665. Grünwalder Freizeitpark - Sanierung Schwimmbad - Errichtung eines Provisoriums für Heizung und Trinkwasser - Vergabe;**

---

### **Sachverhalt:**

Während der Betonsanierung unter der großen Schwimmhalle müssen alle Leitungen in diesem Bereich entfernt werden. Durch diesen Bereich führen auch die Wasser- und Heizungsleitungen für die Saunaduschen. Während der Bauzeit, sollen die Saunaduschen für die Benutzer des Lehrschwimmbekens zur Verfügung stehen. Dafür muss dieser Bereich provisorisch versorgt werden.

Das Ingenieurbüro für Gebäudetechnik Planung München hat dafür eine Planung und ein entsprechendes Leistungsverzeichnis erstellt. Die Leistung wurde beschränkt ausgeschrieben. Die Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes wurde am 15. Mai 2024 an 14 Firmen verschickt.

Zum Submissionstermin am 13. Juni 2024 sind zwei Angebote eingegangen.

Nach Prüfung der Angebote stellt sich die Fa. Kretz + Wahl Gebäudetechnik GmbH Co.KG aus Gilching mit einem Bruttoangebot von 146.773,34 € als der wirtschaftlichste Bieter heraus.

Es wird empfohlen diesem Bieter den Auftrag für die ausgeschriebene Leistung zu vergeben.

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

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, die Grünwalder Freizeitpark GmbH zu ermächtigen, den Auftrag für die Errichtung eines Provisoriums zum Betrieb des Lehrschwimmbeckens an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Kretz + Wahl Gebäudetechnik GmbH Co. KG aus 82205 Gilching zu Kosten von 146.773,34 € (brutto) **zu vergeben**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Bauantrag Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 403/10 an der Otto-Heilmann-Str.11;**

**Ende der Sitzung: 20:33 Uhr**