

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 16. September 2024** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan	(i.V. Weidenbach Stephan)
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias	
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver

## VERWALTUNG:

Verwaltung	Beierbeck Stefanie
VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Geschäftsführer GFZP	Verleger Jörn-Torsten

## 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

### 695. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

## Beschluss:

Der TOP Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 281/1 und 281/3 an der Joseph-Keilberth-Straße 2+4 wurde schriftlich zurückgezogen.

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**696. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24. Juli 2024;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.07.2024 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**697. Tekturantrag für ein Bürogebäude mit Stellplätzen (hier: Umbau des Dachgeschosses, der Dachbelichtungselemente, der Abgrabung und Korrektur der Abstandsflächen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/7 an der Südlichen Münchner Str. 42 b;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur für ein Bürogebäude mit Stellplätzen **herzustellen.**

Der Umbau der beiden Gauben auf der Südseite zu einem Giebel und auf der Nordseite zu einer Gaube entspricht der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Der Nichtvollgeschossnachweis für das Dachgeschoss wird befürwortet.

Dem Umbau der Abgrabung auf der Ostseite entsprechend der vorgelegten Planung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**698. Antrag auf Abweichung von der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung für die Höhe einer Einfahrts- und Eingangstoranlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 554/5 an der Dr.-Engelsperger-Str. 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Abweichung von der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung für die Höhe der Toranlage für diesen Einzelfall aufgrund der atypischen Ausführung **herzustellen.**

Die Ersatzpflanzungen aus dem Freiflächengestaltungsplan sind von der Grünordnung der Aufsichtsbehörde zu beauftragen, die Pflanzung zu überwachen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**699. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 552/8 an der Ricarda-Huch-Str. 6a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses - vorbehaltlich der u.a. Klärung zum Erhalt des Ahornbaumes - **herzustellen**.

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

Die Stellungnahme des Umweltamtes lautet wie folgt:

Für den nördlichen Ahorn sind Schutzmaßnahmen im Baumbestands-/Freiflächenplan darzustellen. Ein Baumschutzzaun ist fachgerecht aufzustellen. Zudem ist der Wurzelbereich dieses Ahorns durch Einbau eines Wurzelschutzes vor Abgrabungen und Wurzelschädigungen zu schützen. Beides muss im Freiflächenplan dargestellt und vor Beginn der Abbrucharbeiten aufgestellt werden. Während der gesamten Bauphase und der Abbruchphase ist auf die Baumkrone besonders Rücksicht zu nehmen. Ein Einschwenken in den Kronenbereich ist zu vermeiden, um so Schäden der Baumkrone zu verhindern.

Der nördliche quadratische Gebäudeteil (Flachdach-Garage) sollte aus dem Kronenbereich des Ahorns nach Westen verschoben werden. Die Garage ist derzeit unterkellert geplant, so dass Punktfundamente keine Lösung darstellen. Dennoch wären Verschiebungen (z.B. des Kellers) möglich, um den Baum weitgehend zu schützen. Ein Vor-Ort-Termin mit dem Architekten ist aufgrund der Urlaubszeit leider erst nach der heutigen Bauausschusssitzung möglich. Das Einvernehmen wird daher vorbehaltlich der Klärung und des Erhaltens des Baumes erteilt.

Der Fällung des zweiten dreistämmigen Ahornes mit Stammumfang 2,31m wird zugestimmt. Die Qualität und Vitalität des Baumes sind heute schon stark eingeschränkt.

Den im Freiflächenplan eingetragenen Ersatzpflanzungen mit Tulpenbaum und Stiel-Eiche kann zugestimmt werden, sofern ein Stammumfang von 20-25 cm gewählt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanzung ein Grenzabstand zum Nachbarn von mindestens 2 Metern einzuhalten ist.

Zwischenzeitlich wurden auch noch entsprechende Schutzmaßnahmen seitens der Bauherrschaft dargestellt und diskutiert. Am Beschlussvorschlag wird weiterhin festgehalten, bis die Schutzauflagen abschließend im Genehmigungsverfahren geklärt und definiert werden.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**700. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 345/5 an der Otto-Heilmann-Str. 25;**

---

**Beschluss:**

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

Auf der Gebäudenord-/ostseite sind zwei aneinander gebaute Dachflächenfenster geplant, welche die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung nicht einhalten. Der Abstand der geplanten Dachflächenfensters untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Auch muss die Oberkante des Dachflächenfensters mindestens 1,00 m tiefer als der First liegen. Dies ist entsprechend anzupassen.

Der beantragten Fällung der Bäume Nr.10, Nr.11 und Nr. 12 wird zugestimmt.

Die beiden an die Straße gesetzten Ersatzbäume sind mit Stammumfang 20-25cm zu pflanzen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**701. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Errichtung eines Poolhauses und Pool auf dem Grundstück Fl.Nr. 523/6 an der Reitzensteinstr. 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen **herzustellen**.

Die beantragten Befreiungen – wie folgt:

1. Befreiung Bauraum Garage:

Befreiung für die Überschreitung des mit 7m - Breite fest gesetzten Bauraums der Garage um 1,5m auf eine Breite von 8m.

2. Überschreitung des Bauraums Baugrenze Nord

Mit dem vorliegenden Entwurf kommt es auf einer Länge von 13,26m und einer Breite von 8,0m zu einer Überschreitung der Baugrenze Nord.

3. Überschreitung des Bauraums Baugrenze Süd-Ost (Poolhaus):

Durch die Anordnung des Baukörpers wird die süd-östliche Baugrenze auf einer Länge von 8m und einer Breite von 2,50m überschritten.

werden befürwortet.

Der Baumbestand- und Freiflächengestaltungsplan ist korrekt. Die Ersatzpflanzungen sind ausreichend.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**702. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 281/1 und 281/3 an der Joseph-Keilberth-Str. 2+4;**

---

- der Antrag wurde am 12.09.2024 zurückgezogen -

**703. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 609/34 an der Herzog-Christoph-Str. 4a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit Doppelgarage und Außenpool **herzustellen**.

Einer Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird zugestimmt.

Die beiden geplanten Ersatzpflanzungen sind mit einem Stammumfang von 20/25 cm auszuführen. An der Herzog-Christoph-Straße ist ein Baum 1. Ordnung vorzusehen z.B Linde oder Eiche.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**704. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Ladens im EG in eine Arztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 48 am Luitpoldweg 2;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist als beauftragter Architekt von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung von Einzelhandel in Arztpraxis **herzustellen**.

Einer Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird aufgrund der Lage des Grundstücks (Fußgängerzone, gute Erreichbarkeit, ÖPNV-Nähe, Nähe zu öffentlichen Stellplätzen) und der gewünschten Nutzung ausnahmsweise zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**705. Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 579/3 an der Herrenwiesstr. 17;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 15.01.2020 Az.: 4.1-0766/19/V **herzustellen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

---

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

- Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 629/13 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 30;
- Tekturantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern Haus 2 – Freiflächengestaltungsplan - auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/34 an der Herzog-Christoph-Straße 4;
- Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung der abweichenden Bauausführung im Bestand – Brandschutz – auf dem Grundstück Fl. Nr. 475/12 an der Südlichen Münchner Straße 34a;

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

---

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

**708. Grünwalder Freizeitpark - Sanierung Schwimmbad - VE 10 Badewassertechnik - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sanierung des Schwimmbades im GFZP, beim Gewerk VE 10 Badewassertechnik, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Powatec GmbH aus 96450 Coburg, mit einer Bruttoangebotssumme von 1.800.100,30 € (zuzüglich 5% Bauträgerzuschlag) **zu beauftragen**.

Die Geschäftsführung des Grünwalder Freizeitparks wird **bevollmächtigt**, die Firma Powatec zu beauftragen.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**709.           Bürgerhaus Grünwald - Erneuerung der Klimaanlage - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** die Erneuerung der Klimaanlage im Bürgerhaus Grünwald - **hierfür** wird das Büro B+S TGA mit der Planung laut Angebot vom 25.07.2024 zu Kosten in Höhe von 95.687,27 € (Honorarzone II unten, Umbauzuschlag 20%, Nebenkosten 4%) **beauftragt**.

Auf der Haushaltsstelle 76000.9400 sind für das Jahr 2025 ausreichend Mittel einzuplanen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

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

---

**Bekanntgabe der Verwaltung**

**Neubau Bürogebäude Bergheimstr. 4 VE 19 Dachdeckerarbeiten**

In der BA Sitzung vom 24.07.2024 wurde der 1. Bürgermeister Herr Neusiedl mit der Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter im Rahmen der Kostenschätzung bevollmächtigt.

Zum Submissionstermin sind drei Angebote eingegangen. Die Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die **Fa. HBH Holzbau – Zimmerei mit einer Bruttoangebotssumme von 76.930,03 €** - die Beauftragung ist bereits erfolgt.

**Bekanntgabe der Verwaltung**

**Sanierung der Schwimmhalle im Grünwalder Freizeitpark VE 04 Betoninstandsetzung**

In der BA Sitzung vom 17.06.2024 wurde der 1. Bürgermeister Herr Neusiedl mit der Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter im Rahmen der Kostenschätzung bevollmächtigt. Die

Angebotseinholung ergab als wirtschaftlichsten **Bieter die Fa. HSG GmbH aus München mit einer Angebotssumme von netto 876.971,36 €** - die Beauftragung ist bereits erfolgt.

---

**711. Bekanntgabe der Verwaltung zur Vergabe der Zimmererarbeiten VE 17 für den Neubau Bürogebäude an der Bergheimstraße 4;**

---

**Beschluss:**

Aufgrund der abweichenden Angebotssumme von der Kostenschätzung wird auf Antrag von GR-Mitglied Ritz über die Vergabe abgestimmt.

Der Bauausschuss beschließt, die Vergabe durch den 1. Bürgermeister Neusiedl an die Fa. Zimmerei Jakob Kohlhauf als wirtschaftlichsten Bieter für das Gewerk -VE 17-Zimmererarbeiten- mit einer Bruttoangebotssumme von 271.335,76 € zu genehmigen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**Ende der Sitzung: 19:51 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführerin:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter