

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 31. Juli 2017 um 19:00 Uhr**  
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina	(ab 19.01 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anja

## GÄSTE:

Ingenieurbüro Drees & Schropp Michael  
Sommer

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

### 696. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**697. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10. Juli 2017;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.07.2017 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**698. Antrag Dorle Hager zum Neubau einer Villa mit Schwimmbad und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/7 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 19;**

---

**Beschluss:**

Das GR-Mitglied Kraus ist aufgrund seiner Eigenschaft als Architekt für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung i.S. Art. 49 Abs. 1 GO ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau einer Villa mit Schwimmbad und Tiefgarage **herzustellen**.

Einer Befreiung von der Grundfläche Nebenanlagen für die geplante Tiefgarage wird aufgrund der Errichtung mit 1 m Erdüberdeckung zugestimmt.

Die Schwimmhalle hat aufgrund ihrer Aufenthaltsräume die Abstandsflächen gem. BayBO einzuhalten.

Der Abweichung nach § 3 Ortsgestaltungssatzung wegen Überschreitung der zulässigen Wandhöhe aufgrund der Giebel an der Nord- und Südseite wird zugestimmt.

Zum Erhalt der großen Nachbarlinde muss die geplante Zufahrt aus dem Kronenradius heraus Richtung Westen verlegt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**699. Antrag Nicole Bergmann zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/77 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 69a;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen aufgrund der langen Grundstückszufahrt um ca. 70 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Der Abweichung nach § 3 Ortsgestaltungssatzung wegen Überschreitung der zulässigen Wandhöhe aufgrund der Giebel an der Ost- und Westseite wird zugestimmt.

Die Hainbuche Nr. 76 soll erhalten bleiben.

Entlang der Zufahrt darf nicht abgegraben werden, der vorhandene Unterbau muss verwendet werden. Das Landratsamt soll wenn nötig entsprechende Schutzmaßnahmen beauftragen.

Bei der Errichtung der Doppelgarage von Haus 1 ist auf die Standsicherheit der benachbarten Nadelbäume zu achten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**700. Bauvoranfrage Jörg Wacker zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 396/34 an der Willi-Stamer-Str. 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Walmdach und Garage **in Aussicht zu stellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um ca. 0,40 m wird in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**701. Voranfrage Veronika Hofmann zum Dachgeschossausbau im Bestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 368/2 an der Perlacher Straße 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauwerber plant die Sanierung des undichten und maroden Daches. In diesem Zusammenhang werden folgende Fragen im Rahmen einer Voranfrage gestellt:

**Frage 1:** Kann für den Dachgeschossausbau wie in Variante 01 dargestellt mit einer Firsthöhe wie im Bestand von ca. 13,30 m und einer neuen Wandhöhe von 9,28 m eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

**Antwort:** Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, den Dachgeschossausbau nach Variante 1 (Beibehaltung Firsthöhe, Verringerung Dachneigung, Erhöhung Wandhöhe) **grundsätzlich in Aussicht zu stellen**.

**Abstimmungsergebnis: 2 : 9 (die Variante ist somit abgelehnt)**

**Frage 2:** Kann für den Dachgeschossausbau wie in Variante 02 dargestellt, mit einer neuen Firsthöhe von ca. 14,65 m und einer neuen Wandhöhe von ca. 8,60 m eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

**Antwort:** Einen Dachgeschossausbau über das bestehende Maß hinausgehende Erhöhung des Gebäudes (First) wird **nicht in Aussicht gestellt**.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 0

**Frage 3:** Kann für den Anbau eines Balkones im 3. Obergeschoss auf der Südseite des Gebäudes analog der bereits im 1. u. 2. Obergeschoss im Bestand vorhandenen Balkone wie dargestellt eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

**Antwort:** Die Errichtung des Balkons kann **in Aussicht gestellt werden**.

**Abstimmungsergebnis:** 10 : 1

**Frage 4:** Kann für den Anbau des Außenaufzuges auf der Südseite des Gebäudes trotz bereits überschrittener GRZ und GFZ wie dargestellt eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

**Antwort:** Die Errichtung des Außenaufzuges wird **nicht in Aussicht gestellt**.

**Abstimmungsergebnis:** 9 : 2

---

**702. Bauvoranfrage Casaconcept Immobilien GmbH zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 293/24 an der Breitensteinstraße 17;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Bebauung an der Breitensteinstraße 17 mit einem freistehenden Baukörper **in Aussicht zu stellen**.

Die Dämmung und Wiederherstellung der Kommunwand für die DHH an der Sudelfeldstraße 1 muss möglich sein.

**Abstimmungsergebnis:** 10 : 1

---

**703. Bauvoranfrage Dr. Baumann Wohnbau GmbH zum Neubau von sechs Doppelhaushälften mit Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 293/22 und 293/67 an der Sudelfeldstr. 3 u. 5;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung von sechs Doppelhaushälften mit Stellplätzen unter nachfolgenden Aussagen **in Aussicht zu stellen**:

Frage:

Sind die 6 Doppelhaushälften mit Gärten in Südausrichtung genehmigungsfähig?

Antwort:

Der Bebauungsplan gibt hier für drei Gebäude jeweils mit Baugrenzen vorgegebene Bauräume vor. Die Firstrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die Länge der Bauräume = 16m, die Breite = 9,00m.

Wenn also die Gebäudeaufteilung jeweils mit Südausrichtung erfolgen soll, dann betragen die max. Hausbreiten gerade mal 4,50m (außen!). Vernünftige Wohngrundrisse entstehen hier eher nicht – das gilt es auch für den Bauwerber zu bedenken.

Im Prinzip spricht aber städtebaulich nichts gegen eine Südausrichtung der Baukörper mit Gärten – die Genehmigungsfähigkeit **wird in Aussicht gestellt**.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 5**

Frage:

Ist die Anordnung der Pkw Stellplätze mit der Zusammenlegung der Pkw Zufahrten wie dargestellt genehmigungsfähig?

Antwort:

Der Bebauungsplan gibt hier eine klare Aussage zur Erschließung und zur Lage der Garagen bzw. Stellplätze. Hier folgt der Bauwerber nicht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Es wird in diesem Fall die Planung von Parklifts favorisiert. Der Parklift dient zwei Pkws – d.h. ein Auto befindet sich im Parkzustand im UG, das zweite Auto kann direkt oben auf dem befahrbaren Lift stehen.

Die Baugrenzen für die Stellplätze nach Bebauungsplan werden nicht eingehalten. Eine Abweichung bzw. Befreiung wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Bauräume für die Stellplätze kann **nicht in Aussicht gestellt werden**.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 3**

Frage:

Ist die leichte Verschiebung der Baufelder wie dargestellt genehmigungsfähig?

Antwort:

Hier folgt die Planung weitgehend den Zielvorstellungen des Bebauungsplanes - es ist bei diesen minimalen Verschiebungen mit den Hauptgebäuden kein grober Dissens zum Bebauungsplan erkennbar – die Grundzüge der Planung werden auch hier eingehalten, es sollte eine entsprechende Abweichung bzw. Befreiung wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Bauräume für die Hauptgebäude **in Aussicht gestellt werden**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

Frage:

Sind die Abstandsflächen wie dargestellt genehmigungsfähig?

Antwort:

Die Abstandsflächen mit den geplanten Doppelhaushälften 1 – 5 sind bebauungsplankonform und damit nicht zu beanstanden. Die Abstandsfläche mit dem Wohnhaus H 6 beträgt zum östlich angrenzenden Nachbaranwesen an der engsten Stelle (schräger Grundstücksgrenzverlauf) 3,61m – nach Bebauungsplan ist hier an der Engstelle ein Abstand zum Nachbarvorhaben von 4,34m angegeben. Da Abstandsflächen nachbarschützend sind, städtebaulich hier der Bebauungsplan eine leicht größere Abstandsfläche wegen der vorhandenen Nachbarbebauung vorgibt, sollte dieser gefolgt werden – eine geringere Abstandsfläche wird **nicht in Aussicht gestellt**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**704. Bauantrag Elisabeth Lippsmeier zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 270/21 an der Bodenschneidstraße 16;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen **zu versagen**.

Begründet wird die Versagung mit der Unvereinbarkeit mit geltendem Recht, u.a. wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in der Hauptnutzung um ca. 18 m².

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

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

---

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

- Antrag Dr. Martin Seefeld zur energetischen Dachsanierung einer Doppelhaushälfte an der Anemonenstraße 3, auf dem Grundstück Fl.Nr. 766 Gemarkung Grünwald,

---

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

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

---

**707. Neubau Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE306-2 Dacharbeiten – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Für die Beratung wird in der Zeit von 20.09 Uhr – 20.17 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgte öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Dacharbeiten am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, Fa. Fuss und Gartenschläger Flachdachbau aus 95336 Mainleus mit einer Bruttoangebotssumme von 885.611,46 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**708. Neubau Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE604-2 Schlosserarbeiten – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Für die Beratung wird in der Zeit von 20.09 Uhr – 20.17 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgt öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Schlosserarbeiten am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Stögmüller Stahlbau aus 94428 Eichendorf mit einer Bruttoangebotssumme von 732.453,62 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**709. Neubau Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE404 Elektro – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Für die Beratung wird in der Zeit von 20.09 – 20.17 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgt öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Elektroarbeiten am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, Fa. Kuhn Elektrotechnik aus 80799 München mit einer Bruttoangebotssumme von 1.875.661,44 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**710. Neubau Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE307 Entsorgung – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Für die Beratung wurde in der Zeit von 20.09 Uhr – 20.17 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgt öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Entsorgung/Wertstoffhof am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Wittmann Entsorgungs GmbH aus 82166 Gräfelfing mit einer Bruttoangebotssumme von 115.158,66 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**711. Haus der Begegnung / Generationenwohnen in Grünwald;  
VE411 BOS Anlage – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Gebäudefunkanlage BOS am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma ASCON aus 82166 Gräfelfing mit einer Bruttoangebotssumme von 83.126,91 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**712. Berichterstattung von aktuellen Vorgängen und Themen von besonderer Wichtigkeit;**

---

Eine Berichterstattung von aktuellen Vorgängen und Themen von besonderer Wichtigkeit lag nicht vor.



### 713. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

---

#### Anfragen GR-Mitglied Reinhart-Maier

GR-Mitglied Reinhart-Maier teilt mit, dass die Anwohner der Straße Am Koglerberg den zunehmenden Schwerlastverkehr beklagen die diesen Weg während der einseitigen Sperrung der Tölzer Straße als vermeintliche Abkürzung benutzen und in der Folge die Straße blockieren bzw. die Durchfahrt behindern. Es wird um Überprüfung gebeten, ob eine Beschränkung der Tonnenlast für die Dauer der Baustelle möglich sei. Eine Weiterleitung an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung wurde zugesagt.

GR-Mitglied Reinhart-Maier führt an, dass die Umleitungsbeschilderung außerhalb des Gemeindegebietes nicht eindeutig und konkret auf die erschwerte Verkehrssituation innerhalb Grünwalds hinweist, sondern nur auf eine mögliche Staugefahr. Es wird um Prüfung gebeten, ob eine konkretere Darstellung auf der Beschilderung möglich wäre. Eine Weiterleitung an das Amt für öffentlich Sicherheit und Ordnung wurde zugesagt.

### 714. Antrag Tobias Brauner zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/30 an der Hubertusstraße 14 a;

---

#### Beschluss:

GR-Mitglied Kraus ist gemäß Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelgarage wegen mangelnder Erschließung über öffentliche Verkehrsanlagen **zu versagen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### 715. Neubau Gymnasium Grünwald – Bauteil 4; VE605-1 Metallbauarbeiten – Vergabe;

---

#### Beschluss:

Für die Beratung wird in der Zeit von 20.22 Uhr – 20.24 Uhr die Nichtöffentlichkeit hergestellt. Die Abstimmung erfolgt öffentlich.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, auf Grund der Sitzungspause für das Gewerk Metallbau VE605-1. Bürgermeister Neusiedl mit der Vergabe zu bevollmächtigen.

Über die erfolgte Vergabe wird dann in der nächsten Sitzung berichtet.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**Ende der Sitzung: 20:46 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier  
VFW