

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 18. Dezember 2017** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan	(i.V. Weidenbach Stephan)
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	
Gemeinderatsmitglied	Loos Cindy Katharina	(anwesend ab 19.02 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	(anwesend ab 19.05 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
------------------	--------------------

## VERWALTUNG:

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

## GÄSTE:

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

## 761. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**762. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06. November 2017;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2017 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**763. Antrag auf Vorbescheid Elisabeth Philipps-Traub und Michael Philipps zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 614/17 an der Waldfriedenstr. 1; erneute Vorlage;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid **mit den nachfolgenden Bedingungen herzustellen:**

Der Buchen-Baum Nr. 23 wird zur Fällung freigegeben. Es ist Aufgabe des Architekten, hier einen Planansatz zu finden, dass sowohl die geplanten Baukörper realisiert werden können, gleichzeitig aber der größtmögliche Schutz zum Erhalt der übrigen geschützten Bäume planerisch umgesetzt wird. Auf den Beschluss des Bauausschusses Ziffer 3. vom 18.09.2017 wird insoweit Bezug genommen.

Das Landratsamt München wird gebeten, durch entsprechende Auflage im Vorbescheid die Fällung der o.g. Bäume vom tatsächlichen Baubeginn durch die künftige Baugenehmigung abhängig zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass die geschützten Bäume so lange wie möglich auf dem Grundstück stehen bleiben können und erst dann eine Fällung vorgenommen wird, wenn die künftige Bebauung genehmigt und auch baulich unverändert ausgeführt wird.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**764. Bauantrag Ralph Piller zur Umnutzung einer Klinik zu einer Wohnanlage für pflegebedürftige Personen mit ambulanten Pflegedienst auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/28 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 77;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die vorliegende Umnutzung einer Klinik in eine Wohnanlage für pflegebedürftige Personen mit ambulanten Pflegedienst das Einvernehmen **herzustellen.**

Es ist mindestens ein Besucherstellplatz auf Dauer auf dem Grundstück herzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**765. Antrag Augusta Bruna Regina Eberl-Seldt und Ritter Bauträger und Immobilien GmbH zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 580/49 an der Dr.-Max-Str. 57;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der Wandhöhe mit den Giebeln wird ausnahmsweise befürwortet.

Für die Buchen Nr. 1 und 2 an der Straße sind baumpflegerische Maßnahmen vorzunehmen, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Zum Schutz der Buche Nr. 6 und der Nachbarbuchen Nr. 8 und 9 soll durch das Landratsamt eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden.

Die Dachbegrünungen der Garagen sind auch in den Plänen entsprechend festzuhalten.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**766. Antrag Formhaus Gesellschaft für Grundstücksentwicklung mbH zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/14 an der Eibseestraße 2;**

---

**Beschluss:**

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

Einer Abweichung wegen Errichtung je einer Abgrabung an den Häusern 1 und 2 wird ausnahmsweise zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**767. Tektur Ulrich und Beatrix Meyer zum Neubau eines Einfamilienhauses – Änderung des Freiflächengestaltungsplanes - auf dem Grundstück Fl. Nr. 592/4 an der Dr.-Max-Str. 78 a;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen für die Tektur des Freiflächengestaltungsplanes hinsichtlich der Ersatzbepflanzung wie eingetragen **herzustellen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**768. Tekturantrag Dr.-Max-Str. GbR vertr. durch Dr. Franziska Möllmann zum Entfall des Baumes Nr. 66 sowie über den geänderten Verlauf des Baumschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 580/35 an der Dr.-Max-Str. 49;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Fällantrag der Buche Nr. 66 beim Neubau eines Mehrfamilienhauses **nicht herzustellen**.

Der Mindestabstand des Baumschutzzaunes für die Bäume Nr. 48 und 40 ist vom Landratsamt entsprechend den Vorgaben mit einem Abstand vom Stammfuß von mindestens 3,5 Meter und 5,5 Meter einzutragen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**769. Antrag Patricia Schulken von Broich auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines Außenpools sowie Rückbau von versiegelten Flächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 371/13 an der Von-Ranke-Str. 12;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit einem Pool **nicht herzustellen**.

Einer weiteren Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächen mit Nebenanlagen (Pool und versiegelte Terrassen- und Pflasterflächen) wird nicht zugestimmt.

Die befestigten Flächen über das zulässige Maß sind um 144,23 m<sup>2</sup> **zurückzubauen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**770. Bauvoranfrage Brandt Architekten GmbH zum Neubau von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 514/6 an der Peter-Ostermayr-Str. 7;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern **unter der Voraussetzung in Aussicht zu stellen**, dass das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes B 35 eingehalten wird.

Abweichungen wegen Nichteinhaltung des Aufriss-Schemas hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung werden in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**771. Tekturantrag Mamisch Family Office wg. Errichtung eines Müllplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 617/29 an der Nördlichen Münchner Str. 47;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist von der Beratung und Beschlussfassung aufgrund Art. 49 Abs. 1 GO als beauftragter Architekt ausgeschlossen.

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur wegen Errichtung eines Müllplatzes **nicht herzustellen**.

Es werden umfangreiche Ersatzpflanzungen gefordert, um den durch die widerrechtliche Maßnahme geschädigten Baumbestand adäquat zu ersetzen. Das Landratsamt München wird um entsprechende Festsetzung gebeten.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**772. Bauantrag RTL 2 Fernsehen GmbH & Co. KG zur Dachaufstockung am Bürogebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/63 am Lil-Dagover-Ring 1;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen **unter** den nachfolgenden **Befreiungen herzustellen**:

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der höchst zulässigen Baumassenzahl –BMZ- von 1,75 auf nunmehr 2,42 (genehmigt bisher BMZ 2,37) wird befürwortet.

Einer Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von drei auf vier Vollgeschosse wird zugestimmt, da dieses vierte Vollgeschoss lediglich in einem untergeordneten Teil im südöstlichen Bereich des Bürogebäudes geplant ist.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe von 582m üNN auf beantragt 582,83m üNN wird ebenfalls befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**773. Antrag Dr. Claudius und Dr. Fabienne Faber zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr.: 599/15,/25,/26 an der Südlichen Münchner Straße 48c;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** nach eingehender Beratung, den Tagesordnungspunkt **abzusetzen**.

Die geplante Aufschüttung des Geländes zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserversorgung ist zunächst durch die Verwaltung mit dem Architekten und dem gemeindlichen Wasserwerk abzuklären und dem Bauausschuss erneut zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

**774. Bauvorhaben Wilhelm-Keim-Str. 19 - Vergabe der Planungsleistungen;**

---

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung einstimmig beschlossen, von fünf Architekturbüros ein Honorarangebot für die Planungsleistungen zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage an der Wilhelm-Keim-Str. 19 einzuholen. Die Bauverwaltung hat hier auftragsgemäß Angebote eingeholt und diese geprüft.

Das Architekturbüro Schwesinger und Frach hat in seinem Angebot eine 50%ige Minderung auf die LP 1-4 abgebildet, da dieses Büro ein gleiches Projekt an der Südlichen-Münchner-Str. 18 geplant hat – nach § 11 Abs. 4 HOAI ist hier eine entsprechende Kürzung zulässig – das wurde juristisch überprüft und für in Ordnung befunden.

Mit der zulässigen Kürzung ist das Honorarangebot des Architekturbüros Schwesinger und Frach am wirtschaftlichsten.

GR-Mitglied Steininger ist von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Abs. 1 GO als teilnehmender Architekt im Rahmen der Angebotseinholung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Planungsleistungen zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage an das Architekturbüro Schwesinger und Frach zum geprüften Honorarangebot vom 03.11.2017 in Höhe von 128.990,56 € netto (LP 1-9, Nebenkosten 0%) **zu vergeben**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Haushalt 2018 einzuplanen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

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

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

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

---

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

- Tektur Alexander Sixt zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 580/13 an der Ebertstraße 9;
- Tektur Benoit Krummenacker und Rushan Chen zur Änderung des Freiflächengestaltungsplanes -Fällantrag- auf dem Grundstück Fl.Nr. 385/6 an der Fritz-Kneidl-Str. 2;

**777. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE 607 Holztüren - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Holztüren am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die. Fa. Ohning Innenausbau aus 91126 Schwabach mit einer Bruttoangebotssumme von 81.393,44 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**778. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE 608 Fliesenarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fliesenarbeiten am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Fliesen Röhlich aus 90530 Wendelstein, mit der Bruttoangebotssumme von 68.722,19 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**779. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE 609-2 Natursteinarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Natursteinarbeiten am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Natursteinwerk Theuma aus 08541 Theuma mit einer Bruttoangebotssumme von 320.234,12 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**780. Martin-Kneidl-Grundschule –;  
Untersuchung der Trinkwasserinstallation – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Ing. Büro WEUCON mit der planerischen Umsetzung des Instandhaltungskonzeptes (Honorarzone II Mindestsatz, Umbauzuschlag 25% und 3% Nebenkosten) **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind entsprechende Haushaltsmittel für 2018 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

GR-Mitglied Ritz gibt zu Protokoll, dass er gegen den Beschlussvorschlag gestimmt hat, weil er die Notwendigkeit sieht, weitere vergleichbare Wettbewerber anzufragen.

1. Bürgermeister Neusiedl gibt zu Protokoll, dass Vergaben zu Planungsleistungen unterhalb des Schwellenwertes keine weiteren Angebotseinholungen erfordern. Nach Preisrecht im Sinne der HOAI ergeben sich zudem keine Vorteile bei der Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes.



**781. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald;  
VE502 Landschaftsbauarbeiten-Nachtrag -Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den Nachtrag 07 der Firma Schernthaner in Höhe von 83.300,00 € Brutto **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**

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

---

**Bekanntgabe der Dringlichkeitsentscheidung, die der 1. Bürgermeister getroffen hat**

Die Verwaltung gibt die Auftragsvergabe der Malerarbeiten am Haus der Begegnung Haus D-H bekannt, die der 1. Bürgermeister gemäß der Ermächtigung durch den Bauausschuss in der Sitzung vom 6. November 2017 erteilt bekommen hat. Der Auftrag wurde an die Malerwerkstätte Schlüter vergeben.

**Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Reinhart-Maier hinsichtlich der Vergabe der Ersatz-Malerarbeiten am Haus der Begegnung dadurch, dass der Vergabevorschlag an die Fa. Steininger zur Einsicht an die Bauausschussmitglieder ausgegeben wurde.

**Anfrage GR-Mitglied Steininger**

GR-Mitglied Steininger bittet die Verwaltung um Überprüfung der Gauben und Dachflächenfenster am Bauvorhaben Ebertstraße 2 hinsichtlich der Einhaltung der Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung. Augenscheinlich sind hier erhebliche Abweichungen erkennbar. Die Verwaltung sichert eine Baukontrolle durch die Bauaufsichtsbehörde zu.

**Ende der Sitzung: 20:56 Uhr**

Der Vorsitzende:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter