

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 05.03.2014

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Rupert Bauer

Stadtrat

Herr Norbert Englisch

Herr Helmut Fabian Vertretung für Herrn Schultheiß

Herr Roland Resch

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Norbert Stranzinger

Frau Friederike Stückler

Berichterstatter

Herr Helmut Best

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Klaus Schultheiß ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird anerkannt.

Mit allen 9 Stimmen

T a g e s o r d n u n g s p u n k t e :

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 4. Februar 2014

2. Vorberatung

2.1. Bauantrag (1. Tektur) durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen zur Aufstockung des im Bau befindlichen Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840/44, Gemarkung Burghausen in der Friedrich-Ebert-Straße 5 und 7

2.2. Antrag auf Vorbescheid durch die ST Immobilien GmbH, Oderstraße 30, 84453 Mühldorf am Inn zur Errichtung von 20 Wohnungen mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986, Gemarkung Burghausen im Dorfnerweg/Ecke Niedernweg

2.3. Neuerlass der Stellplatzsatzung

3. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

3.1. Umgestaltung und Sanierung Helmbrechtsaal im Stadtsaalgebäude
Vorstellung der Planung

3.2. Bauantrag durch die BuWoG zum Anbau von vier Aufzugsanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840/1, Gemarkung Burghausen in der Vollmarstraße 12 - 18

4. Sonstiges/Berichte

4.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.

4.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Anfragen/Sonstiges

1. Formlose Anfrage durch die M. Grundner GmbH zum Neubau von zehn Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Lindacher Straße 71

2. ehem. PK-Areal

3. Arbeiten am Salzachufer

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 4. Februar 2014

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die vorstehende Niederschrift, welche in Abdruck den Stadtratsmitgliedern zugeleitet wurde, wird gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen

2. Vorberatung

2.1. Bauantrag (1. Tektur) durch Helmut Aigner, Heilig Kreuz 2, Burghausen zur Aufstockung des im Bau befindlichen Mehrfamilienwohnhauses (Haus B) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840/44, Gemarkung Burghausen in der Friedrich-Ebert-Straße 5 und 7

Das im Bau befindliche Mehrfamilienwohnhaus (Haus B) wurde mit fünf Geschossen und einem Flachdach genehmigt (vgl. Stadtratsbeschluss Nr. 4.7 vom 13.02.2013). Das Baugrundstück (ehem. Pensionskassenareal) liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 91 a. Auf dem genehmigten Gebäude sollen zusätzlich zwei Penthouse-Wohnungen mit jeweils 136 m² entstehen. Die Außenwände der Penthouse-Wohnungen sind an den Längsseiten 2,68 m und an der schmalen Seite 2,50 m von der Gebäudeaußenwand nach innen abgesetzt. Auf der Außenwand verläuft ein Geländer zur Absturzsicherung. Die geplante Aufstockung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Geplant sechs Vollgeschosse, festgesetzt fünf Vollgeschosse
- Geplante Gebäudehöhe 19,19 m, festgesetzt 15,00 m

Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben noch nicht zugestimmt. Die gesetzlichen Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden. Mit der Aufstockung könnte der Bauherr kostengünstig zusätzliche Wohnfläche generieren. Alle Wohnungen sollen vermietet werden. Die beiden zusätzlich erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück erstellt.

Von Seiten der Stadtplanung bestehen erhebliche städtebauliche Bedenken. Der Bebauungsplan Nr. 91 a wurde weitgehend unter dem Gesichtspunkt einer maßstäblichen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung zu einem hochwertigen innerstädtischen Wohnquartier unter Berücksichtigung der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen aufgestellt. Dies wurde mit der Festsetzung von Gebäudetiefen von 14,60 m einschließlich Erschließungsgängen und Balkonen sowie Gebäudehöhen von 15,00 m über der festgesetzten Fertigfußbodenhöhe gewährleistet. Das IV. OG sollte dabei zurückgesetzt werden. Das im Bau befindliche Gebäude wurde ohne Berücksichtigung der Balkontiefen bereits abweichend mit einer Gebäudetiefe von 16,71 m und 16,40 Höhe über einer um 0,20 m höher gesetzten Fertigfußbodenhöhe genehmigt. Mit einem weiteren auch zurück gesetzten Vollgeschoß wird die ohnehin bereits massive Proportion nunmehr deutlich verstärkt.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurde der Bauantrag bereits in den Fraktionssitzungen behandelt. Zudem haben bereits verwaltungsinterne Vorgespräche und eine Ortsbesichtigung stattgefunden. In einem Gespräch mit dem Bauwerber hat Herr Erster Bürgermeister Steindl bereits deutlich darauf hingewiesen, dass die Aufstockung nur unter der Voraussetzung zu einer Zustimmung kommen kann, wenn das nachbarschaftliche Einvernehmen gegeben ist (vgl. Verlegung der Tiefgaragenausfahrt, die ebenfalls im nachbarschaftlichen Einvernehmen durchgeführt wurde). Mit Schreiben der Eigentümergemeinschaft Brehm (unterschrieben von der Mehrheit der Eigentümer) wurde der Stadt die Verweigerung zur Aufstockung des im Bau befindlichen Mehrfamilienwohnhauses mitgeteilt. Zudem liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der das beantragte Vollgeschoss nicht vorsieht. Die Verwaltung würde daher die Ablehnung des vorliegenden Antrags empfehlen.

Herr Stadtrat Stranzinger spricht sich im Namen der CSU-Fraktion dafür aus, der Aufstockung nicht zuzustimmen.

Laut Herrn Stadtrat Resch könnte dem Bauantrag grundsätzlich zugestimmt werden, wenn die Nachbarunterschriften vorliegen würden. Da das nachbarschaftliche Einvernehmen nicht gegeben ist, ist man sich innerhalb SPD-Fraktion einig, die Bauanfrage abzulehnen.

Frau Stadträtin Stückler weist darauf hin, dass für das PK-Areal ein gezieltes, städtebauliches Konzept ausgearbeitet wurde. Zudem hat der bestehende Bebauungsplan auch eine Schutzwirkung der Nachbarschaft gegenüber. Die UWB-Fraktion wird daher der Aufstockung nicht zustimmen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat lehnt eine weitergehende Befreiung vom Bebauungsplan ab und stimmt der Aufstockung nicht zu.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. Antrag auf Vorbescheid durch die ST Immobilien GmbH, Oderstraße 30, 84453 Mühldorf am Inn zur Errichtung von 20 Wohnungen mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 986, Gemarkung Burghausen im Dorfnerweg/Ecke Niedernweg

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet Wackerstraße, Johannes-Hess-Straße, Dorfnerweg, Holzfelder Weg, Krankenhausstraße. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 setzt den vorhandenen Bestand fest. Mit der Neubebauung ist eine erhebliche Nachverdichtung verbunden. Es ist ein viergeschossiges Gebäude (Länge 38,92 m, Breite 13,50 m) mit Flachdach geplant. Die beiden Penthouse-Wohnungen im 3. OG sind um drei Meter von den Außenwänden zurück versetzt. Die Tiefgarage enthält 25 Stellplätze.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben zugestimmt.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erforderlich:

- Überbau der Baugrenzen (391 m²)
- E + 3 anstatt E + 1 + D
- GFZ 1,1 anstatt 0,7
- Flachdach anstatt Satteldach

Herr Stadtrat Fabian weist darauf hin, dass die Parkplatzproblematik am Dorfnerweg u. a. daraus resultiert, dass hier tagsüber Mitarbeiter der Firma Wacker Chemie AG und des Berufsbildungswerks parken. Nach 17 Uhr ist die Stellplatzproblematik nicht mehr so gravierend.

Herr Dritter Bürgermeister Bauer spricht sich dafür aus, dass nicht nur Tiefgaragenstellplätze errichtet werden. Es sollten auf dem Grundstück auch oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Laut Frau Stadträtin Stückler ist die Siedlung momentan charakteristisch mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, wohingegen der geplante Wohnblock würde einen größeren Baukörper in dem Gebiet darstellen würde. Da nicht abzusehen ist, ob in der Nachbarschaft ein weiterer Wohnblock errichtet werden soll, sollte darüber nachgedacht werden für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass für dieses Gebiet bereits der Bebauungsplan Nr. 4 besteht, der jedoch nur den Bestand festsetzt. Da das Bauvorhaben an der geplanten Stelle das Wohngebiet abschließt, sollte auf ein Bebauungsplanänderungsverfahren verzichtet werden.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Englisch antwortet Herr Eiblmeier, dass die direkt angrenzenden Nachbarn unterschrieben haben.

Nach Ansicht von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann kann dem Bau an dieser Stelle zugestimmt werden. Eine Beeinträchtigung hinsichtlich einer zu starken Verschattung ist nicht ersichtlich.

Sollten zusätzliche Oberflächen-Stellplätze benötigt werden, könnten diese nach Meinung von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö auf der Südseite des Gebäudes am Niedernweg errichtet werden.

Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Mit allen 9 Stimmen

2.3. Neuerlass der Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung vom 15.10.2008 wurde überarbeitet. Es werden Regelungen zur Berechnung, Größe und Gestaltung der notwendigen Kfz.-Stellplätze ergänzt. § 4 der Satzung entspricht den staatlichen Regelungen für Einstellplätze in Garagen (§ 4 GaStellV). Die Anzahl von barrierefreien Stellplätzen wird erstmalig in die Satzung aufgenommen; dabei wird eine statistische Auswertung des Versorgungsamtes zur Anzahl der gehbehinderten Menschen herangezogen. Es leben momentan ca. 210 Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung in Burghausen. Die bisher gültige Richtzahlenliste wird inhaltlich nicht verändert; die Nutzfläche wird aber ausführlicher definiert, um Missverständnissen vorzubeugen und die Lesbarkeit zu verbessern. Die Ablösung von Stellplätzen wird weiterhin in einer eigenständigen Satzung (Satzung für die Ablösung von Stellplätzen vom 23.07.2008) geregelt; sie gilt unverändert fort.

Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

3.1. Umgestaltung und Sanierung Helmbrechtsaal im Stadtsaalgebäude Vorstellung der Planung

Das Architekturbüro Eva Demmelhuber, Töging, wurde beauftragt, den Helmbrechtsaal so umzugestalten, dass ein Multifunktionsraum für Stadtrats – Sitzungen, Tagungen, Seminare etc. mit entsprechendem Equipment entsteht.

Ein entsprechender Entwurf wurde ausgearbeitet; die Kostenschätzung liegt derzeit bei ca. 200.000,00 € brutto zuzüglich der Planungskosten.

Im Haushalt 2014 sind für die Maßnahmen 200.000,00 € eingeplant.

Die Planung wird direkt in der Sitzung von Frau Demmelhuber vorgestellt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl begrüßt Frau Demmelhuber (Architektin), die den ersten Planungsstand für den Umbau des Helmbrechtsaals ausgearbeitet hat. Ziel ist es, den Helmbrechtsaal nicht nur für die Stadtratssitzungen umzubauen. Der Helmbrechtsaal sollte zukünftig als Tagungsraum für Seminare, gehobene Veranstaltungen und als Sitzungssaal genutzt werden. Hierfür fehlt es im Bereich des Stadtplatzes an entsprechenden Räumlichkeiten. Der Helmbrechtsaal sollte daher auch technisch entsprechend modern und multifunktional ausgestattet werden. Aufgabenstellung an die Architektin war u. a. auch, dass die verbaute Technik nicht sichtbar sein darf.

Frau Demmelhuber stellt die Planung vor.

Frau Stadträtin Stückler sieht es als richtigen Ansatz, den Helmbrechtsaal heller zu gestalten. Es ist jedoch zu befürchten, dass mit dem sehr dunklen Boden und den geplanten roten Stuhlbezügen der Helmbrechtsaal immer noch sehr dunkel wirkt. Zudem möchte Frau Stadträtin Stückler wissen, ob die geplanten Stahlstützen mit der darüberliegenden rustikalen Verblendung zu der klar strukturierten Decke passen.

Frau Demmelhuber entgegnet, dass der Helmbrechtsaal durch die jetzige „Sandwichsituation“ (dunkle Holzdecke und dunkler Boden) sehr dunkel wirkt. Wenn die Decke heller gestaltet wird, wirkt nach Ansicht von Frau Demmelhuber auch der Boden nicht mehr so dunkel.

Herr Stadtrat Englisch fragt nach, ob Boden und Decke in der gleichen Farbe gestaltet werden könnten.

Frau Kreil erwidert, dass es kostenmäßig nicht dafür steht den Boden zu ersetzen. Zudem ist auch im Treppenhaus der gleiche Boden vorhanden. Die Stahlstützen werden farblich der vorhandenen Türe angepasst.

Herr Stadtrat Resch hält die Planung für sehr gelungen. Die Kontrastsituation (rustikal/modern) ist mit den vorgeschlagenen Maßnahmen gut gelöst.

Laut Herrn Stadtrat Stranzinger hat der Helmbrechtsaal als Veranstaltungssaal eine große Bedeutung. Unter dem Aspekt, dass nach dem Umbau der Helmbrechtsaal für gewisse Veranstaltungen nicht mehr genutzt werden kann und aufgrund der momentanen finanziellen Lage der Stadt sieht es Herr Stadtrat Stranzinger nicht als notwendig an, den Helmbrechtsaal umzubauen. Herr Stadtrat Stranzinger sieht durchaus die Notwendigkeit, dass die Technik erneuert werden muss. Jedoch sollte die Grundcharakteristik des Helmbrechtsaals erhalten bleiben. Es sollte daher die Erstellung einer Alternativplanung mit einer traditionelleren Konzeption überlegt werden.

Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann widerspricht ihrem Vorredner. Sie hält es für dringend notwendig, den Helmbrechtsaal umzubauen und u. a. einen würdigen Sitzungssaal mit entsprechend moderner Technik zu erhalten. Die vorgestellte Planung ist kostenmäßig auch nicht überzogen. Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann gefällt jedoch die Farbe der Sitze nicht. Hier sollte man ihrer Ansicht nach aufgrund des dunklen Bodens eine kräftigere Farbe wählen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt nochmals klar, dass der Helmbrechtsaal nicht allein für die monatlich einmal stattfindenden Stadtratssitzungen umgebaut werden soll. Bereits jetzt müssen aufgrund der hohen Auslastung viele Tagungsanfragen für den Bürgersaal abgelehnt werden. Mit der angrenzenden Küche (Schwemme), den bereits vorhandenen WC-Anlagen, dem großzügigen Foyer und den Tiefgaragenstellplätzen am Stadtplatz kann der Helmbrechtsaal zukünftig ideal als Tagungsraum max. 80 – 100 Teilnehmer genutzt werden.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö antwortet Frau Demmelhuber, dass die bestehende Decke komplett abmontiert werden kann. Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö gefällt auf der Wandseite mit den Fresken die angedachte Lösung mit der Faltwand. Wird die Wand nicht benötigt sind auch die Fresken sichtbar. Eine entsprechende Möglichkeit sollte aber auch für das Fresko an der Stirnseite des Saals gefunden werden. Evtl. kann dieses Fresko auch dauerhaft sichtbar bleiben.

Herr Stadtrat Stranzinger bittet um eine Aufstellung, welche Veranstaltungen im umgebauten Helmbrechtsaal zukünftig nicht mehr möglich sind.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Der Bauausschuss nimmt von der vorgestellten Planung Kenntnis.

Mit allen 9 Stimmen

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö verlässt den Sitzungssaal.

3.2. Bauantrag durch die BuWoG zum Anbau von vier Aufzugsanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 840/1, Gemarkung Burghausen in der Vollmarstraße 12 - 18

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 für den Bereich Unghauser Straße (östlich), Friedrich-Ebert-Straße (südlich), ehem. Mehringer Straße (westlich), Vollmarstraße (nördlich), Am Stadtpark. Die festgesetzten Baugrenzen werden geringfügig (1,64 m²) überbaut.

Die Wohngebäude können durch die Aufzüge barriereärmer erschlossen werden. Die Nachbarn haben zugestimmt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

Mit allen 8 Stimmen

4. **Sonstiges/Berichte**

4.1. **Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.**

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen

4.2. **Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO**

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. **Formlose Anfrage durch die M. Grundner GmbH zum Neubau von zehn Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Lindacher Straße 71**

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö kommt in den Sitzungssaal zurück.

Laut Herrn Stadtrat Englisch befürchtet ein Anwohner in der Lindacher Straße, dass durch das Bauvorhaben die jetzt schon problematische Parkplatzsituation weiter verschlechtert wird. Von Seiten des Anwohners wird gefordert, dass von Seiten der Stadt dem Bauwerber zur Auflage gemacht wird, weniger Wohnungen und mehr Tiefgaragenstellplätze zu errichten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass der Bauwerber nicht für die Parkplatzsituation in der Lindacher Straße verantwortlich gemacht werden kann. Dies zu lösen ist Aufgabe der Stadt.

In diesem Zusammenhang weist Herr Stadtrat Fabian darauf hin, dass tagsüber in der Lindacher Straße beginnend von der Kreuzung Anton-Riemerschmid-Straße bis zur Kreuzung Unghauser Straße 20 – 25 Pkws parken. Evtl. wäre es ein Lösungsansatz die Linienführung des City-Busses für diesen Streckenabschnitt auf die Robert-Koch-Straße umzulegen.

2. **ehem. PK-Areal**

Laut Herrn Stadtrat Fabian wurde die Zufahrt zu den Wohnblöcken Unghauser Straße 24 und 24a von der Vollmarstraße kommend von anfänglich 3,50 m (Unghauser Straße 24) auf 2 m (Unghauser Straße 24a) verschmälert. Alle anderen Wege in diesem Areal haben jedoch auch eine Breite von 3,50 m. Im Wohnblock Unghauser Straße 24a wohnt ein Ehepaar, bei dem die Ehefrau gehbehindert ist. Der Ehemann kann nun nicht mehr wie früher bis zur Eingangstüre des Wohnblocks fahren, damit seine Frau in das Auto einsteigen kann.

Nachrichtlich:

Sämtliche Wege sind in dem von dem Architekturbüro Prof. Diertheuer entwickelten Bebauungsplan Nr. 91 im Innern des PK-Quartiers im Sinne eines erweiterten Stadtparks als Fußwege festgesetzt und auf Grund des geringen Abstandes der Hauseingänge von der jeweiligen Erschließungsstraße nicht für das Befahren vorgesehen und offensichtlich auch nicht dafür ausgebaut. Es wird daher auch als zumutbar erachtet, die wenigen Meter mit dem Rollstuhl zurückzulegen. Im Endausbau sollte ein mit Feuerwehrschlüssel zu bedienender Pfosten ein Befahren für die Anwohner verhindern, denn dem Befahren folgt auch das Anhalten zum beliebigen Ein- und Ausladen und im Weiteren ein Stellplatzbedarf, den das Quartierinnere nicht verträgt.

3. **Arbeiten am Salzachufer**

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Traunstein der Uferbereich der Salzach ausgebessert wird. Die Kosten hierfür trägt das Wasserwirtschaftsamt Traunstein.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:45 Uhr

Burghausen, 05.03.2014

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**