

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 04.05.2016

**FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Dritter Bürgermeister**

Herr Norbert Stranzinger

**Stadtrat**

Herr Franz Kamhuber

Vertretung für  
Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

**Berichterstatter**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

dienstlich verhindert, ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 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. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

- 1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. April 2016

### **2. Sonstiges/Berichte**

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Flachdachsanieierung Bürgerhaus / Sachstandsbericht
- 2.3. Bahnausbau Südostbayernbahn / Ausbaustrecke 38 / Sachstandsbericht
- 2.4. Bericht über die Nachverdichtung / Aktualisierung

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich Anton-Riemerschmid-Straße (östlich), Bahnlinie Tüßling-Burghausen (südlich), Hoppenbichlstraße (westlich), Piracher Straße (nördlich) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- 3.2. Aufhebung des Beschlusses zur Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6c für den Bereich Tittmoninger Straße (südlich), Hans-Stiglocher-Straße (nördlich), Dr.-Eduard-Haas-Straße (östlich);
- 3.3. Bauantrag durch Johann Beck zur Sanierung des Taufkirchen-Palais auf dem Grundstück Fl.-Nr. 159, Gemarkung Burghausen am Stadtplatz 97

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Jugendherberge

**1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

**1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. April 2016**

**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. Sonstiges/Berichte**

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

Zu Nr. 7 – Änderungsantrag durch Anna und Dr. Hubert Starflinger, für die Errichtung der Wohn- und Geschäftshäuser in der Wackerstraße 80, 82 und 84

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö antwortet Herr Eiblmeier, dass im Erdgeschoss statt des ursprünglich angedachtem Backshops ein Nagelstudio und eine Versicherungsagentur eingerichtet werden sollen. Zudem sollen zwei Wohnungen aufgelöst und als zusätzliche Räumlichkeiten für die Anwaltskanzlei genutzt werden. Die Stellplätze können auch mit der neuen Nutzung auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

**2.2. Flachdachsanierung Bürgerhaus / Sachstandsbericht**

Aufgrund wiederkehrender Wassereintritte in verschiedenen Bereichen des Obergeschosses im Bürgerhaus wurden Untersuchungen auf dem Dach vorgenommen. Dabei wurden mehrere und verschiedenste Schäden vorgefunden.

Um die Schäden verifizieren zu können und ggf. den Verursacher herauszufinden, wurde der Gutachter Herr. Hartwig J. Richter aus Traunreut beauftragt.

Im Gutachten von Hartwig J. Richter wurde festgestellt, dass aufgrund der hohen Anzahl der Schäden am Dach eine komplette Dachsanierung der beiden Flachdächer notwendig ist. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Sicherheitseinrichtungen und der Dachaufstieg nicht den gültigen Unfallverhütungsvorschriften entsprechen.

Vorgezogen zur eigentlichen Dachsanierung wird ein neuer Aufgang (außenliegende Stahlterasse) auf das Dach errichtet.

Im Zuge der Baumaßnahme werden die Aufbauten (z. B. Lüftungsgeräte, Photovoltaikanlage, elektr. Installationen etc.) abgebaut, daraufhin wird die Bekiesung/ Begrünung abgetragen. Nach Freilegung der Dachfläche werden die Dachfolie, die Dämmung, die Dampfsperre und die Anschluss- und Attikableche entfernt. Die freigelegte Dachfläche wird auf Beschädigungen der Betonkonstruktion von oben und unten durch einen Tragwerksplaner untersucht, um ggf. Betonsanierungsmaßnahmen einzuleiten.

Daraufhin werden die Dachabdichtung (Dampfsperre, Wärmedämmung, Dachbahn) und die Verblechungen (Attika, Anschlüsse an höhere Gebäudeteile etc.) neu aufgebaut. Hierbei wird ein Leckageortungssystem installiert, um eine dauerhafte Dichtigkeit des Daches überprüfen und sicherstellen zu können.

Nach Fertigstellung der Dachfläche werden die Aufbauten installiert und die Photovoltaikanlage neu errichtet. Die Aufständerung der Photovoltaikanlage erfolgt mit einem für das Dach zugelassenem System, welches die Dachhaut nicht durchdringt und somit die Dichtigkeit der Dachhaut nicht beeinflusst.

In den oben genannten Leistungen ist allerdings nicht berücksichtigt, dass das Mitteldach (Trapezblechdach) über dem Empfangsbereich des Bürgerhauses sich auch in mangelhaftem Zustand befindet. Dieser Bereich war nicht Bestandteil des Gutachtens von Herrn Richter, wurde allerdings mit der Ing Burghausen GmbH im ersten Schritt der Schadensfeststellung am Bürgerhausdach betrachtet. Dabei wurde insbesondere festgestellt, dass die Dachneigung nahezu bei 0% liegt und daher ständig Wasser auf der Dachfläche steht, hierdurch kommt es in Kombination mit einem sehr geringen Dachüberstand zu Wasserschäden an der Fassade und den kippbaren Fenstern. Es wird hier mittelfristig eine Sanierung empfohlen, die allerdings unabhängig von den vorgenannten Maßnahmen ausgeführt werden kann und in keinem technischen Zusammenhang steht.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 320.000,00 €.

Die Maßnahme soll im Herbst 2016 abgeschlossen sein.

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Budgethaushalt Bürgerhaus vorhanden (Budgetübertrag aus Vorjahren).

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll die Dachsanierung im Jahr 2016 durchgeführt werden.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Sanierung des mittleren Teils noch nicht vorgesehen ist, da dort keine großen Schäden vorliegen.*

*Herr Haberlander (Gebäudemanagement) bestätigt, dass im mittleren Teil keine Schäden vorliegen. Die Problematik besteht jedoch darin, dass durch die Dachneigung von annähernd 0° nach Regenfällen das Wasser stehen bleibt und dann aufgrund des fehlenden Dachüberstands im mittleren Teile entlang der Unterkante des Daches die Fassade herunterläuft.*

*Herr Stadtrat Stadler fragt nach, ob angedacht ist, die jetzige Photovoltaikanlage zu ersetzen.*

*Herr Bock will diese Frage nächste Woche in einem Gespräch mit den Verantwortlichen abklären.*

*Herr Stadtrat Strachowsky würde die Dachsanierung nicht für sinnvoll halten, wenn man über eine Erweiterung des Bürgerhauses nachdenkt. Evtl. könnte jetzt ein leichtes Pult- oder Satteldach errichtet werden, das von der Dichtigkeit her besser wäre als ein Flachdach und an das man einen evtl. späteren Anbau auch leichter anschließen könnte.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist eine Erweiterung des Bürgerhauses die nächsten Jahre nicht angedacht. Durch das Study & Science Center Raitenhaslach können zukünftig Tagungen auch in Raitenhaslach abgehalten werden. Dies würde die Belegung des Bürgerhauses entsprechend entlasten.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

### **2.3. Bahnausbau Südostbayernbahn / Ausbaustrecke 38 / Sachstandsbericht**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert die Vorplanung zum Bahnausbau (auf beigefügte Anlage wird verwiesen).*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass mit abgeschlossener Elektrifizierung der Bahnstrecke nach Burghausen auch ein wesentlicher Unterschied zur jetzigen Lärmsituation zu verzeichnen sein wird. Die Dieselloks werden durch leisere E-Loks ersetzt. Zudem werden neuere Waggons eingesetzt. Ein weiterer Vorteil ist, dass im Güterverkehr mit längeren Zügen gefahren werden kann.*

*Herr Stadtrat Stadler fragt nach, ob es vorstellbar wäre, dass zwischen Burghausen und Mühldorf mit E-Loks gefahren wird, wenn die Elektrifizierung dieser Strecke vorgezogen werden sollte.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass dies davon abhängt, ob man am Mühldorfer Bahnhof die Platz- bzw. Umspannmöglichkeiten hat.*

*Für Herrn Stadtrat Kamhuber wäre es interessant zu wissen, ob nach der Elektrifizierung der Strecke auch der Personenverkehr zwischen Mühldorf und Burghausen schneller bedient werden kann.*

*Herr Stadtrat Bauer konnte sich bereits selbst davon überzeugen, dass von einem Güterzug mit neuen Waggons erheblich weniger Lärmmissionen ausgehen als von den Zügen mit alten Waggons.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

#### **2.4. Bericht über die Nachverdichtung / Aktualisierung**

**Der Bericht über die Nachverdichtung erfolgt durch Herrn Ersten Bürgermeister Steindl in der Stadtratssitzung.**

### **3. Vorberatung**

#### **3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich Anton-Riemerschmid-Straße (östlich), Bahnlinie Tüßling-Burghausen (südlich), Hoppenbichlstraße (westlich), Piracher Straße (nördlich) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Grundstück mit Flurnummer 2149/3, Gemarkung Burghausen ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen als Wohnbaufläche dargestellt und liegt momentan im unbeplanten Innenbereich. Es befindet sich östlich der Anton-Riemerschmid-Straße, südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich der Hoppenbichlstraße und nördlich der Piracher Straße. Das Grundstück mit einer Fläche von 5.735 m<sup>2</sup> gehört der Stadt Burghausen und wurde bisher als Lager für den städtischen Bauhof (ehemalige Kirschhalle) und als Vereinsheim der örtlichen Wasserwachtgruppe genutzt. Nachdem das Bauhoflager in das Gewerbegebiet Lindach A 10 umgesiedelt ist, werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und das Baufeld für eine Wohnbebauung freigemacht. Diese Konversion ermöglicht eine ressourcenschonende und flächensparende Stadterneuerung.

Das Grundstück ist im Rahmen des Flächenmanagementprojektes der Stadt Burghausen durch das Architekturbüro Dr. Dirtheuer, München hinsichtlich einer Wohnbebauung untersucht worden und soll jetzt der Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau, Studentenwohnungen und zwei Reihenhäusern (Dreispänner) zugeführt werden. Dabei wird einer verstärkten Innenentwicklung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die vorhandene technische Infrastruktur wird besser ausgelastet ohne dass hohe Neuerschließungskosten entstehen. In Burghausen ist die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen in einer fußläufigen Entfernung zu den Einrichtungen der Grundversorgung in der Robert-Koch-Straße nach wie vor groß. Kindergarten und Grundschule liegen ebenfalls nicht weit entfernt. Die Arbeitsplätze in der örtlichen Industrie können von der Anton-Riemerschmid-Straße aus bequem mit dem Fahrrad oder dem Citybus erreicht werden.

Die dreigeschossigen Gebäude entlang der Bahnlinie und der Anton-Riemerschmid-Straße schützen den entstehenden Innenhof vor Verkehrslärm (Bahn/Straße) und schaffen dadurch einen qualitätsvollen Außenwohnbereich im Hof. Es sind 21 Wohneinheiten im Geschossbau, 42 Wohneinheiten für Studenten und sechs Wohneinheiten in Reihenhäusern geplant. Die Kfz.-Stellplätze sollen oberirdisch und in einem Parkdeck an der Anton-Riemerschmid-Straße nachgewiesen werden.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die beigefügten Planskizzen noch nicht als endgültiger Bebauungsvorschlag anzusehen sind. Es handelt sich lediglich um einen Vorschlag des Planungsbüros Dirtheuer, wie man sich eine Bebauung auf diesem Baufeld vorstellen könnte.*

*In den nächsten Wochen sollen noch 1 – 2 Alternativplanungen erstellt werden. Die ehem. Kirsch-Halle kann bis Ende des Jahres ausgeräumt und anschließend abgerissen werden, sodass man ab Frühjahr 2017 ein freies Baufeld zur Verfügung hat. Bis dahin sollte auf dem Grundstück ein Baurecht bestehen, sodass mit einer evtl. Teilbebauung bereits begonnen werden kann.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stadler erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass der Geschosswohnungsbau bei entsprechendem Interesse von einem Privatinvestor errichtet werden könnte. Da die Burghauser Wohnbau GmbH (BuWoG) momentan kein Angebot im Bereich von Doppelhäusern und Reihenhäusern hat, sollten die Reihenhauseinheiten von der BuWoG errichtet werden. Die BuWoG hat hier bereits gute Erfahrungen mit der Errichtung einer Reihenhausbauung gemacht (5-Spänner an der Bahnlinie).*

*Herr Stadtrat Resch fragt nach, warum man für die Ausarbeitung des Bebauungsplankonzepts nicht ein Burghauser Büro beauftragt hat.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass es hier nicht nur um die wirtschaftliche Ausnutzung eines Baugebiets geht. Aufgrund der angedachten Mischnutzung sollte das Grundlagenkonzept von einem Stadtplanungsbüro erstellt werden. Mit dem Planungsbüro Dirtheuer hat man im Bereich der Nachverdichtung bereits gute Erfahrungen gemacht (s. 1. Nachverdichtungskonzept).*

*Herr Stadtrat Angstl möchte wissen, ob für das in der ehem. Kirsch-Halle gelagerte Equipment der Theatergruppen schon Planungen für einen Alternativstandort vorliegen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl antwortet, dass mit den Vorsitzenden der Theaterburg (Frau Blum) und der Salzachbühne (Frau Prenninger) schon entsprechende Gespräche geführt wurden. Die Stadt unterstützt die beiden Gruppen in der Suche eines Alternativstandorts. Da die beiden Gruppen aber getrennt bleiben wollen und einen relativ hohen Platzbedarf anmelden, dürfte dies nicht einfach sein.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt die Grobabstimmung durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Aufhebung des Beschlusses zur Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6c für den Bereich Tittmoninger Straße (südlich), Hans-Stiglocher-Straße (nördlich), Dr.-Eduard-Haas-Straße (östlich);**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.02.2016 die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6c beschlossen. Beschlussgrundlage war die bauplanungsrechtliche Nachverdichtung des Grundstücks Fl.-Nr. 729/12, Gemarkung Burghausen in der Kammererstraße 3 mit Baumöglichkeiten für insgesamt vier Wohngebäude.

Die Grundstückseigentümerin hat zwischenzeitlich einen Käufer für die gesamte südliche Hälfte ihres Grundstücks gefunden. Die Einzelhausbebauung dieser Teilfläche kann im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes 6c vom 15.01.1986 erfolgen, so dass das eingeleitete Änderungsverfahren abgebrochen werden kann.

Nachrichtlich:

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von mehreren Anliegern in der Kammererstraße erhebliche Bedenken gegen die beabsichtigte Nachverdichtung geltend gemacht.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl möchte der neue Eigentümer das Grundstück nicht parzellieren. Da deshalb der ursprüngliche Bebauungsplan wieder gilt, kann das eingeleitete Änderungsverfahren abgebrochen werden.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6i – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 6c – wird eingestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Bauantrag durch Johann Beck zur Sanierung des Taufkirchen-Palais auf dem Grundstück Fl.-Nr. 159, Gemarkung Burghausen am Stadtplatz 97**

Das Grundstück liegt im bebauten Zusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch. Es werden sechs Wohnungen, eine kleine Gaststätte (50 m<sup>2</sup> Gastraumfläche) und ein Büro (328 m<sup>2</sup> Bürofläche) eingerichtet. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Das Dachgeschoss wird vollständig für Wohnnutzung ausgebaut. Es werden drei Balkone errichtet.

Die betroffenen Nachbarn haben zugestimmt. Die Nutzungsänderung generiert einen zusätzlichen Bedarf von drei Kfz.-Stellplätzen.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl will Herr Beck bzgl. des zusätzlichen Stellplatzbedarfs einen Antrag stellen, Stellplätze des sog. „Loher-Parkplatzes“ an der Salzach von der Stadt zu erwerben. Herr Erster Bürgermeister Steindl könnte sich auch vorstellen, dass der gesamte Parkplatz an Herrn Beck veräußert wird. Der Antrag wird in der Juni-Sitzung beraten.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Das Einvernehmen wird erteilt. Die Verpflichtung zur Ablösung der drei Stellplätze durch den Bauherrn wird zunächst zurückgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Jugendherberge**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl läuft der Vertrag mit dem Landratsamt Altötting für die Nutzung als Asylbewerberunterkunft im September aus, sodass ab Oktober mit den Umbaumaßnahmen begonnen werden kann. Die Fertigstellung soll bis Ende 2017 erfolgen. In diesem Zusammenhang weist Herr Erster Bürgermeister Steindl auf zwei Maßnahmen hin, die in der Umbauplanung nicht enthalten waren, aber notwendigerweise durchgeführt werden sollten. Zum einen sollen die alten Wasserleitungen ersetzt, zum anderen soll die Einrichtung in den meisten Bereichen erneuert werden. Die Kosten würden sich dadurch von 3,5 Mio. € auf 3,7 Mio. €.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Kammhuber erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Stadt nicht für die gesamten Kosten des Mobiliars aufkommt. Hier muss man sich mit dem Jugendherbergswerk einigen.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, was es mit dem Hügel zum Anwesen Segmüller auf sich hat.*

*Herr Hennersperger erklärt, dass der Hügel noch mit unterschiedlichen Sträuchern bepflanzt werden soll. Zudem wird zum Anwesen Segmüller hin ein Sichtschutz errichtet.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:15 Uhr

Burghausen, 04.05.2016

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**