

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 04.01.2017

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

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 Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 04.01.2017 - Seite 2

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.

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 7. Dezember 2016

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59
- 3.2. Bauantrag durch die kath. Pfarrkirchenstiftung „zu unserer lieben Frau“ zum Umbau und Erweiterung des Pfarrhauses zu einer Kinderkrippe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/31, Gemarkung Burghausen im Dannerweg 32
- 3.3. Errichtung des Parkdecks Zaglau - Erläuterung der Kostensituation

Anfragen/Sonstiges

1. Schwertransporte zwischen Burghausen und Markt
2. Feinstaubbelastung durch Silvester-Feuerwerk
3. Kurfürst-Maximilian-Gymnasium - Aufzug zur Aula
4. ehemalige Räumlichkeiten Burghauser Touristik GmbH
5. Campus Burghausen - Neubau Laborgebäude

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 7. Dezember 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.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2016 das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 59 auf der Grundlage des vorgestellten Bebauungskonzeptes des Architekten Dillinger eingeleitet. Das Planungskonzept wurde nach den Wünschen des Grundstückseigentümers abgeändert. Herr Dr. Dirtheuer hat mit Schreiben vom 12.12.2016 dazu Stellung bezogen:

Das ursprüngliche Bebauungskonzept sah vor, drei Gebäudeteile, bestehend aus einem Bauteil nach Westen ausgerichtet und einer Höhenentwicklung von 3 Geschossen und einem Bauteil mit 6 Geschossen mit Terrassengeschoss (entlang der Straße). Insgesamt entstehen ca. 60 Wohneinheiten (pro Gebäude 18 bzw. 20 WE) mit 1,5 – bis 4-Zimmerwohnungen, deren Größen variieren zwischen 37 m² und 105 m².

Ein Kritikpunkt des ersten Konzepts war allerdings, dass die Abstandsflächen nur sehr knapp eingehalten werden können und auch die Gebäudegrundfläche des 6-geschossigen Baus nur eine eingeschränkte Grundrissorganisation zulässt.

Daraufhin erfolgte eine weitere Überarbeitung. Diese zeigt eine Bebauung, bei der die drei Gebäude entlang der Straße um ein Geschoss reduziert wurden. Die Abstandsflächen lassen sich damit leichter einhalten. Überdies ist eine Erhöhung der Grundfläche von ca. 400 m² erreicht worden. Die Baumassen wirken maßstablicher und von den Proportionen besser gelöst. Die Gebäudegeometrie gestattet darüber hinaus eine ausgewogene Grundrissorganisation.

Auf Drängen des Grundstücksbesitzers wurde im Anschluss eine weitere Überarbeitung des östlichsten Baukörpers angeregt. Es sollten die Abstandsflächen ausgereizt werden, die einen tieferen Baukörper gestatten. Aus städtebaulicher Sicht wird bei dieser letzten Variante bemängelt, dass die ruhige Baukörperanordnung mit den 3 Gebäudekomplexen durch das östlichste Gebäude empfindlich gestört wird. Durch dieses „aus der Reihe tanzende“ Gebäude erhöht sich die Geschossfläche um weitere ca. 180 m².

Die Gebäudeanordnung des östlichsten Blocks wird unter maximaler Ausnutzung der Grundstücksgeometrie an die Straße herangerückt und wirkt vor allem auch aus der Fußgängerperspektive störend. Die Gebäudegestalt führt zu einer unruhigen Baukörperausformung auf der Südostseite. Diese unbefriedigende Baukörpergestaltung spiegelt sich auch in der Erschließung und der Grundrissorganisation des Gebäudes wieder.

Ich empfehle, alle 3 Bauteile gleichartig zu gestalten, um damit die städtebauliche Einheit der Bebauung zu unterstreichen. Das Herausschieben des letzten Gebäudeblocks ist zwar von den Abstandsflächen vorstellbar, verringert aber wieder den Abstand zur bestehenden kleinteiligen Bebauung im nordwestlichen Wohngebiet und wirkt sich benachteiligend für diese Bebauung aus.

Die erste Überarbeitung mit drei gleichen maßstäblich gestalteten Gebäudeteilen sollte weiter verfolgt werden. Dieses Konzept verspricht auch im Freiraum in Verbindung mit dem leicht geschwungenen und damit sich öffnenden Straßenraum an der Ernst-Reuter-Straße eine angenehme Wohnumfeldqualität, die allen Bewohnern zu Gute kommt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass der jetzige Bebauungsvorschlag auf der Grundlage der weiteren Gesprächsrunden ausgearbeitet wurde. Herr Erster Bürgermeister Steindl spricht sich auch deutlich für diesen Vorschlag aus. Jede weitere Änderung würde die städtebauliche Grundidee in einem nicht vertretbaren Ausmaß beeinträchtigen. Des Weiteren würde ein Teil der Anwohner in der Ernst-Reuter-Straße benachteiligt werden. In dem nun vorgeschlagenen Bebauungsplanentwurf sind alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten. Eine Verdichtung auf diesem Grundstück ist notwendig und auch sinnvoll.

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger beantragt, dass der Tagesordnungspunkt in die Fraktionen verwiesen wird.

Nachrichtlich:

Der der Ladung beigefügte Lageplan entspricht nicht dem Beschlussvorschlag. Der Niederschrift ist ein überarbeiteter Lageplan beigefügt.

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

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bauantrag durch die kath. Pfarrkirchenstiftung „zu unserer lieben Frau“ zum Umbau und Erweiterung des Pfarrhauses zu einer Kinderkrippe auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/31, Gemarkung Burghausen im Dannerweg 32

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Die Kinderkrippe fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die notwendigen zusätzlichen Kfz.-Stellplätze stehen auf dem Baugrundstück (Mehrfachnutzung mit Kirche möglich) zur Verfügung. Nachbarn sind nicht betroffen. Die Baukosten werden mit 260.000,- € veranschlagt. Das Landratsamt Altötting – Amt für Kinder, Jugend und Familie – muss wegen der erforderlichen Betriebserlaubnis noch beteiligt werden.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist die Stadt Mieter des Gebäudes. Das Gebäude hat für die angedachte Nutzung zur Kinderbetreuung mehrere Vorteile. Es ist ebenerdig, hat einen gut nutzbaren Gartenanteil und liegt unmittelbar gegenüber dem bestehenden Kindergarten. Auf Vorschlag von Frau Wallinger (Leiterin Kindergarten) sollen nun im Kindergarten-Hauptgebäude die zukünftig dann drei Kindergartengruppen und im ehem. Pfarrhaus zwei Kinderkrippengruppen untergebracht werden. Ab Februar kann mit der ersten Kinderkrippengruppe begonnen werden; im September soll der Umbau der zweiten Gruppe fertiggestellt sein. Herr Erster Bürgermeister Steindl betont, dass man hier eine sehr wirtschaftliche Lösung mit einem stimmigen Konzept gefunden hat und die Wartelisten weiter abgebaut werden können.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Errichtung des Parkdecks Zaglau - Erläuterung der Kostensituation

Im Dezember 2015 wurden die Bauarbeiten am Parkdeck Zaglau (mit Ausnahme diverser Vorarbeiten in 2013 bis Ende 2015) begonnen und Ende November 2016 abgeschlossen. Nach prognostizierter Kostenfeststellung ergibt sich einschließlich Baunebenkosten (Planung Hochbau, Planung Tiefbau, Planung Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung, Prüfstatik, Bodengutachten, Beweissicherungsmaßnahmen sowie Sicherheitskoordination) ein Betrag von brutto ca. 1.206.000 €. Die Kostenberechnung des Büros Karl-Markert vom 13.08.2015 erfasste die Kosten ursprünglich mit 722.000 €. In den Vergabebeschlüssen des Stadtrates für die einzelnen Gewerke (Baumeisterarbeiten, Metallbauarbeiten, Technische Ausrüstung Elektro, Abdichtungsarbeiten, Tiefbauarbeiten) wurden Kostenerhöhungen von brutto 214.000 € aufgeführt, aus denen eine Vergabesumme aller Baugewerke von 936.000 € resultierte.

Die gegenüber der Kostenberechnung erhöhten Angebote begründeten sich durch das herrschende höhere Preisniveau aufgrund voller Auftragsbücher (sehr geringe Zahl von abgegebenen Angeboten) und v.a. durch Mehrkosten, die sich durch eine aufwändigere Bauweise aufgrund schlechter Untergrundverhältnisse nach durchgeführten Bodenanalysen des Gutachterbüros Schubert & Partner ableiteten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Gründungsarbeiten und Bauwerksstatik (tiefere Bohrpfähle, lagemäßiges Versetzen von Gründungen mit entsprechenden Verstärkungen, aufwändigere Abdichtungsarbeiten mit Verlegung von Regenwasserableitungen und Fernwärmeleitungen des KuMax-Gymnasiums, entsprechende Freilegungen und Wiederherstellungsarbeiten am Kindergarten Maria Ward mit Umzäunung und Toranlage etc.) wirkten sich ebenfalls auf die zum Zeitpunkt der Kostenberechnung noch nicht erfassbaren Ausschreibungsgrundlagen aus. Weitere nicht vorhersehbare Arbeiten ergaben sich durch Verlegung von Hauptkabelsträngen aufgrund vorher nicht genau bekannter Spartenverortungen, durch Sanierung eines nur noch gering funktionsfähigen Hofbergtagwasserüberlaufes mit Schachtbauwerk und Ableitung über das KuMax-Gymnasium, Wiederherrichten von erfassten Regenwasserableitungen des Kollegbaus mit Wandsanierungsmaßnahmen, zusätzliche Verputzarbeiten aufgrund Verflechtungen der Sichtbohrpfahlwand mit dem durchlässigen Boden etc. Eine Kostensteigerung zusätzlich ergab sich durch die nicht in der Kostenberechnung aufgeführten Leistungen zur Aufrüstung der Stromkapazitäten für mind. 8 PKW-Ladestellplätze mit entsprechender Leitungsverlegung. Die dadurch bereits zu bewerkstellenden modernsten Gleichstromschnellladestationen müssen an den vorgesehenen Standorten nur noch nachgerüstet werden. Durch Nachträge nicht vorhersehbarer Leistungen in einer Höhe von gesamt brutto 59.000 € (Baumeisterarbeiten, Technische Ausrüstung) und Anschlusskostenanteil Bayernwerk von ca. 10.000 € erhöht sich die Auftragssumme der Baugewerke auf 1.005.000 €. Mit den o.g. Baunebenkosten, die entsprechend der erhöhten Baukosten angeglichen werden, insbesondere die erhöhten Aufwendungen der Tragwerksplanung, ergibt sich ein prognostizierter Feststellungsbetrag von 1.206.000 €. Die erhöhten Aufwendungen wurden im Nachtragshaushalt 2016 beantragt und entsprechend beschlossen. Für 2017 wurden für den städtischen Haushalt Mittel zur Aufrüstung mit Energieladesäulen (ab 2017 neue Fördermöglichkeiten, Verbesserung der Technik) beantragt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich trotz der erhöhten Kosten gegenüber der Kostenberechnung vom 13.08.2015 des Büros Karl-Markert die Baukosten für einen Stellplatz im Parkdeck mit ca. 24.000 € im wirtschaftlichen Rahmen bewegen (vgl. durchschnittliche Kosten von TG-Stellplätzen in Deutschland = ca. 32.000 – 35.000 €/Stpl.). Aufgrund der hohen statischen Ansprüche des Parkdecks nähert sich das Bauwerk einer Tiefgaragenqualität an. Der Baunebenkostenanteil mit ca. 17% liegt ebenfalls trotz aufwändigeren Gutachten und Sonderleistungen im Durchschnitt von Hochbauten. Die sich ergebende Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung hätte nicht durch Einsparungen kompensiert werden können, da dies zu einem nicht vertretbaren Qualitätsverlust geführt hätte. Entsprechende Einnahmen in Form von städtebaulichen Fördermaßnahmen können nach Abgabe des Verwendungsnachweises zusätzlich noch verbucht werden.

Herr Erster Bürgermeister weist ergänzend zu den Ausführungen im Sachverhalt darauf hin, dass die Errichtung des Parkdecks aus Städtebauförderungsmitteln mit ca. 300.000 € bezuschusst wird. Auch für die entstandenen Mehrkosten wurde ein Nachförderungsantrag eingereicht.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat nimmt den Bericht zur Kenntnis. Die erforderlichen Mittel wurden der prognostizierten Abrechnung konform (Schlussrechnungen noch nicht vollständig erfasst) in den Nachtragshaushalt 2016 eingestellt. Zusätzlich beantragte Mittel für die Aufrüstung mit Energieladesäulen sollen im Haushalt 2017 bereitgestellt werden.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. **Schwertransporte zwischen Burghausen und Markt**

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob die Brückenbauwerke für den dreispurigen Ausbau der B20 zwischen Burghausen und Markt auch für Schwertransporte ausgelegt sind. Die Brücken müssten dann eine Durchfahrtshöhe von mindestens 6 m haben.

Nachrichtlich:

Das Straßenbauamt hat in ihrer Planung den Schwerlastverkehr berücksichtigt. Der Schwerlastverkehr wird über die höhenfreie Ausspurung an der Brückenauffahrt Schützing von Burghausen kommend und über die Einspurung in die B20 in Richtung Markt führend bewerkstelligt. Die Verbindung ist so angelegt, dass zusätzlich auf 2 Seiten LKW-Standplätze berücksichtigt werden können.

2. **Feinstaubbelastung durch Silvester-Feuerwerk**

Herr Stadtrat Stadler verweist auf einen Artikel aus der Süddeutschen Zeitung vom 05.01., der die hohe Feinstaubbelastung durch die Silvester-Feuerwerke thematisiert. In der Silvesternacht wird durch das Abbrennen der Feuerwerkskörper die Luft derart belastet wie an keinem anderen Tag des Jahres. Zudem besteht durch die Knallkörper und Raketen auch ein nicht zu vernachlässigendes Gefährdungspotential gegenüber Personen und den Gebäuden. Die Kommunen hätten hier durchaus Eingriffsmöglichkeiten, die nach Ansicht von Herrn Stadtrat Stadler geprüft und auch diskutiert werden sollten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass aufgrund der besonders hartnäckigen Inversionswetterlagen in der Silvester-Nacht (vor allem in Bayern und Baden-Württemberg) bei vielen Messstationen die Feinstaubwerte weit über dem EU-weiten Grenzwert von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter lagen. Der Burghauser Wert lag bei 130 Mikrogramm pro Kubikmeter – dies entspricht ca. dem 2,5-fachen der Normalbelastung. Da auch in Burghausen in den Folgetagen kaum Wind wehte, lag der Feinstaubwert noch bis zum 02.01. über dem gesetzlichen Grenzwert. Herr Erster Bürgermeister Steindl geht davon aus, dass hier von Seiten des Gesetzgebers auch entsprechend reagiert wird.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö könnte sich vorstellen, dass die Stadt wieder ein zentrales Feuerwerk abhält und die Bürgerinnen und Bürger dafür spenden.

3. **Kurfürst-Maximilian-Gymnasium - Aufzug zur Aula**

Herr Stadtrat Stadler erkundigt sich, ob der Landkreis den Aufzug zur Aula des Kurfürst-Maximilian-Gymnasiums heuer realisieren will.

Herr Erster Bürgermeister Steindl geht aufgrund der aktuellen Diskussion davon aus, dass dies eher im Jahr 2018 realisiert wird, da die Errichtung des Aufzugs gemeinsam mit der Fassadengestaltung des Kollegbaus durchgeführt werden soll. Der Landkreis sieht die Konzerte in der Aula nicht als ausschlaggebenden Faktor, dass die Errichtung des Aufzugs beschleunigt wird.

Herr Stadtrat Stadler ist der Ansicht, dass auch die Schüler einen Aufzug benötigen. Zudem werden die Konzerte in der Aula von vielen älteren Bürgern besucht. Herr Stadtrat Stadler sieht auch keinen Zusammenhang mit der Fassadengestaltung. Beide Maßnahmen sind voneinander getrennt zu betrachten. Er bittet daher, im Kreistag darauf hinzuwirken, dass Aufzug schnell errichtet wird.

4. ehemalige Räumlichkeiten Burghauser Touristik GmbH

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Angstl erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die ehemaligen Büroräume der Burghauser Touristik GmbH im Rathaus (Erdgeschoss) in Verbindung mit dem Rathaus-Foyer als Ausstellungsraum für die im Eigentum der Stadt befindlichen Skulpturen genutzt werden sollen.

5. Campus Burghausen - Neubau Laborgebäude

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob im Landkreis-Haushalt Mittel für die Neuerrichtung eines Laborgebäudes für den Campus Burghausen eingestellt worden sind.

Herr Erster Bürgermeister Steindl antwortet, dass ein Betrag für die im Februar zu gründende Betriebsgesellschaft in den Landkreis-Haushalt eingestellt ist.

Für ein neues Laborgebäude wurden jedoch keine Mittel bereitgestellt. Ziel sollte sein, bis zur Jahresmitte 2017 die Planung auszuarbeiten, sodass im 2. Halbjahr mit dem Bau begonnen werden kann. Inwieweit die Kosten von 12 – 15 Mio. € zwischen Freistaat Bayern, Landkreis Altötting und Stadt aufgeteilt werden können wird momentan mit Hilfe der Abgeordneten verhandelt.

Auch für die Errichtung des zweiten Lehrgebäudes (ehem. Simmel-Grundstück) werden keine Landkreis-Mittel benötigt. Das Gebäude soll von der Burghauser Wohnbau GmbH im Jahr 2017 errichtet und 2018 fertiggestellt werden. Das entsprechende Raumprogramm wird zurzeit von der Fachhochschule Rosenheim ausgearbeitet. Der Bau wird über den Kapitalmarkt finanziert und durch die Mieteinnahmen refinanziert.

Ende der öffentlichen Sitzung: 14:55 Uhr

Burghausen, 04.01.2017

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**