

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 06.12.2017

**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 Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

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 8. November 2017

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

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Bebauungsplanverfahren Nr. 45h für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (nördlich, Stadtgrenze zur Gemeinde Mehring; Satzungsbeschluss
- 3.2. Bebauungsplan Nr. 24a für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich), Erweiterung der Hochschule Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen/Einwände; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.3. Antrag auf Vorbescheid  
Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Gebäudes (Emetsberger Hof) zu einer Einrichtung für Tagespflege, Grundstück Flst.-Nr. 1043/1, Gemarkung Burghausen, Holzfelder Weg 2
- 3.4. Antrag formlos  
Vorentwurf zur Errichtung von einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage, Grundstück Flst.-Nr. 2208/136, Gemarkung Burghausen, an der Burgkirchener Straße
- 3.5. Antrag formlos  
Vorentwurf zur Errichtung von 13 Reihenhäusern mit Carports im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97, Grundstück Flst.-Nr. 2194, Gemarkung Burghausen, an der Burgkirchener Straße
- 3.6. Umbau und Modernisierung der Johannes-Hess Schule; Erweiterung der Sanierungsarbeiten in der Turnhalle, den Umkleiden und der BRK-Räume

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Errichtung einer E-Tankstelle auf dem Betriebsgelände der Brodschelm Verkehrsbetrieb GmbH

**1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

**1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 8. November 2017**

**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. Bebauungsplanverfahren Nr. 45h für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (nördlich, Stadtgrenze zur Gemeinde Mehring; Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Deckblatt Nr. 45h mit Begründung und schalltechnischem Gutachten wurde in der Zeit vom 27.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden eingeholt:

**Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz (25.10.2017)**

Keine Einwände

**Regierung von Oberbayern –höhere Landesplanungsbehörde (02.11.2017)**

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf Nr. 45h steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (06.11.2017)**

Keine eigene Stellungnahme, Verweis auf STN der Reg. v. OBB.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern (20.11.2017)**

Das Vorhaben wird ausdrücklich begrüßt. Es bestehen keine Einwendungen oder Anregungen.

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet Hochbau (22.11.2017)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde (22.11.2017)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen (22.11.2017)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (13.11.2017)**

Mit der Vorgehensweise im vorgelegten schalltechnischen Gutachten besteht Einverständnis.

Im Bebauungsplanentwurf ist der Hinweis enthalten: „In den Einzelbaugenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingents zu erbringen“. Der Nachweis ist auf jeden Fall zu erbringen, da u.U. ein Gewerbe auf dieser Fläche auch im Freistellungsverfahren errichtet werden kann.

Abwägung:

Der Hinweis wird wie folgt geändert:

„Im Einzelbaugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung des jeweils zulässigen Emissionskontingents zu erbringen“.

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

Der Stadtrat beschließt die Abwägung in der vorstehenden Art und Weise.

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 45h in der geänderten Fassung vom 13.12.2017 als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Bebauungsplan Nr. 24a für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich), Erweiterung der Hochschule  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen/Einwände; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.10.2017 bis 13.11.2017 durchgeführt. Die Nachbargemeinden, die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2017 um Stellungnahme gebeten. Es sind folgende Einwände/Stellungnahmen eingegangen:

**Staatliches Bauamt Traunstein (17.10.2017)**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Bundesstraße übernommen.

Abwägung:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße können aus städtebaulicher Sicht (Aufrechterhaltung eines einheitlichen Straßenbildes) nicht durchgeführt werden. Die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen am Hochschulgebäude werden auf Kosten des Bauherrn ausgeführt.

**Polizeiinspektion Burghausen (18.10.2017)**

Der Bedarf an Kfz.-Stellplätzen im angrenzenden Verkehrsraum wird erheblich zunehmen.

Abwägung:

Für den Nachweis der erforderlichen Kfz.-Stellplätze ist die Errichtung eines Parkhauses in fußläufiger Nähe nördlich des Bahnhofes geplant. Bis zur Fertigstellung des Parkhauses können die an dieser Stelle vorhandenen Parkplätze genutzt werden. Dieser öffentliche Parkplatz ist momentan untergenutzt; es sind immer freie Parkplätze vorhanden. Wenn sich der Parkdruck durch den Betrieb der Hochschule nach Realisierung des Bebauungsplanes tatsächlich so erhöht, dass verkehrsrechtswidrige Zustände eintreten, wird die Stadt Burghausen ordnungspolitische Maßnahmen zur Regelung des ruhenden Verkehrs ergreifen.

**Stadtwerke Burghausen (10.10.2017)**

Keine Einwände

**Gemeinde Burgkirchen (25.10.2017)**

Keine Einwände

**Nachbarn aus der Ludwig-Schön-Straße (23.10.2017)**

Mit den Anliegern aus der Ludwig-Schön-Straße wurde am 26.10.2017 ein ausführliches Gespräch geführt.

Die Anlieger äußerten folgende Einwände:

- zunehmende Verschattung der eigenen Grundstücke, völliger Verlust der Abendsonne
- Abriegelung der Hinterlieger durch die geschlossene Bauweise
- Wertminderung der Grundstücke, sinkende Wohnqualität
- neue, erhöhte Bezugshöhe für Aufstockung der Gebäude Wohlmannstetter, Unterstaller, Münzloher
- Verschärfung der ohnehin beengten Parkplatzsituation in der Ludwig-Schön-Straße
- erhöhter Fahrzeugverkehr (Anlieferungen für Hochschulbetrieb) in der Wohnstraße
- Kein Puffer zwischen kleinstrukturiertem Wohngebiet und innerstädtischem Kerngebiet/Sondergebiet

Es wurde die Forderung nach einer Reduzierung des Baukörpers auf die Höhe des bereits von der Hochschule genutzten Gebäudes geäußert.

Abwägung:

Das dritte Obergeschoss muss entfallen. Der Dachaufbau für die Haustechnik wird zur Marktler Straße orientiert und auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die Höhe der Außenwand (Oberkante Attika) verringert sich damit von 19,00 m auf 14,80 m und wird dem bestehenden Hochschulgebäude angenähert.

**Bayernwerk Netz GmbH (24.10.2017)**

Keine Einwände, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen elektrischen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung:

Nach dem vorliegenden Kabelplan liegen im Bereich des geplanten Neubaus keine Leitungen.

**Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting (24.10.2017)**

Keine Äußerung

**Deutsche Telekom Technik GmbH (26.10.2017)**

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Abwägung:

Nach dem vorliegenden Leitungsplan liegen im Bereich des geplanten Neubaus außer einem Hausanschluss für das zu beseitigende Gebäude keine Leitungen.

**mahl gebhard konzepte, ISEK-Team (06.11.2017)**

Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass die Baulinie an der Marktler Straße eingehalten wird, aber es dürften dann keine zurückspringenden Fensterfronten geplant sein. Die Haustechnik soll nicht als Aufbau auf dem Dach sondern in der Attika untergebracht werden. Eine hervorragende Nutzungsmöglichkeit wären Dachgärten, die dem Campusgedanken entsprechen. Die Bauantragsunterlagen sollen für eine qualifizierte Stellungnahme zugeleitet werden.

Abwägung:

Die Informationen werden als Bauberatung gewertet und bleiben auf der Ebene der Bauleitplanung unberücksichtigt.

**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (06.11.2017)**

Die Erweiterung und der Ausbau des Campus Burghausen der Hochschule Rosenheim werden im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern und des Regionalplans Südostoberbayern begrüßt. Die Hinweise zur Nutzung erneuerbarer Energien werden begrüßt.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (06.11.2017)**

Die Belange der Regionalplanung sind berücksichtigt.

**Direkter Anlieger in der Marktler Straße (11.11.2017)**

Die Frage der Abstandsflächenübernahme ist noch nicht abschließend geklärt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird kritisch gesehen.

Abwägung:

Die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH als Bauherr und 100 %-iges Kommunalunternehmen der Stadt Burghausen hat mit dem Bauantrag die Nachbarbeteiligung durchzuführen. Die abstandsflächenrechtliche Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 Hochbau (06.11.2017)**

Im Interesse eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wird empfohlen, auch für die restlichen an der Marktler Straße gelegenen Grundstücke zwischen der St.-Konrad-Kirche und der Elisabethstraße der neuen Situation angepasste Regelungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bewusst so klein gehalten, damit das Änderungsverfahren schnell abgewickelt werden kann. Bis zum geplanten Baubeginn der Hochschulerweiterung im März 2018 müssen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sein.

**Landratsamt Altötting – Naturschutz (06.11.2017)**

Keine Bedenken.

**Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen (06.11.2017)**

Keine Bedenken.

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (02.11.2017)**

Da die geplante Hochschulerweiterung an der vielbefahrenen Marktler Straße liegt, ist für die Sondergebietsausweisung mittels Lärmgutachten zu ermitteln, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden bzw. wie weit sie überschritten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Schulen nach der 16. BlmschV ein höherer Schutzanspruch als Wohngebieten zusteht. Zu prüfen ist auch, ob relevante Lärmimmissionen aus Gewerbe auf die Hochschule einwirken werden. Beurteilungsgrundlage hierfür sind die Vorgaben der TA Lärm.

Abwägung:

Das geforderte Lärmgutachten wurde durch die Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH als Bauherr und 100 %-iges Kommunalunternehmen der Stadt Burghausen bereits in Auftrag gegeben und wird bis zur Baugenehmigung im Januar 2018 sicher vorliegen. Die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösung ist dadurch auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt. Entsprechend Seite 10 des Schreibens vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Az.: IIB5-4641-002/10) brauchen Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden. Die ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden deshalb im vorliegenden Fall erst mit der Baugenehmigung abschließend geregelt.

**Gemeinde Hochburg-Ach (10.11.2017)**

Keine Einwände.

**Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (15.11.2017)**

Keine Einwände

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

Die eingegangenen Einwände/Stellungnahmen werden in der vorstehenden Art und Weise abgewogen. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplanentwurf in der geänderten Fassung vom 13.12.2017 und beschließt die öffentliche Auslegung.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Antrag auf Vorbescheid**

**Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Gebäudes (Emetsberger Hof) zu einer Einrichtung für Tagespflege, Grundstück Flst.-Nr. 1043/1, Gemarkung Burghausen, Holzfelder Weg 2**

Es liegt durch den Eigentümer Hintermeier (Fa. Grundner) ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des Emetsberger Hofes, Flst.-Nr. 1043/1, Gemarkung Burghausen, zu einer Tagespflegeeinrichtung vor.

Das Gebäude ist wie folgt in der Denkmalliste geführt:

*„Wohnhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau, Portale an der Nord- und Südseite mit Rotmarmorgewänden, wohl Anfang 19. Jh.; gemauerter Torbogen; zugehörig Heiligenhäuschen mit Satteldach, wohl noch 18. Jh.“*

Der Pflegedienst Curamus (vertr. durch Frau Linda Sturmböck) benötigt nun im Vorgriff auf die denkmalfachliche Sanierung einen Bescheid durch die Stadt Burghausen, welcher zur Beantragung eines Versorgungsvertrages mit der Arbeitsgemeinschaft der Krankenkassen (ARGE) erforderlich ist.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl begrüßt es sehr, dass auf dem Grundstück des ehem. Stadler-Hofs die Konzeption mit max. 20 Tagespflegeeinrichtung und zusätzlichen Appartementshäusern realisiert werden soll. Da im Stadtgebiet insgesamt ca. 30 – max. 35 Tagespflegeplätze angestrebt werden, ist angedacht in der leerstehenden Ladeneinheit in der Friedrich-Ebert-Straße 20 (ehem. Bäckerei Wacker) eine weitere Tagespflegeeinrichtung mit ca. 10 – 15 Plätzen zu etablieren. Hierzu werden bereits Verhandlungsgespräche für eine Anmietung und den entsprechenden Umbau der erdgeschossigen Ladeneinheit geführt.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass auch in der Friedrich-Ebert-Straße die Firma Curamus als Betreiber der Tagespflegeeinrichtung im Gespräch ist.*

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

Das Einvernehmen zur beabsichtigten Nutzungsänderung wird, unter Einhaltung der im weiteren Verfahren denkmalfachlich gebotenen Auflagen, in Aussicht gestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.4. Antrag formlos**

**Vorentwurf zur Errichtung von einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage, Grundstück Flst.-Nr. 2208/136, Gemarkung Burghausen, an der Burgkirchener Straße**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 100 im Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Lazarushof, Flst.-Nr. 2208/136, Gemarkung Burghausen, wurde in der Sitzung vom 13.09.2017 beschlossen.

Es liegt durch die Firma Invest Burghausen Bau GmbH, vertreten durch Herrn Jürgen Löblein, Herrn Steinbrunner, Herrn Straubinger und Herrn Orthuber, eine formlose Anfrage zur Erstellung von 53 Wohneinheiten (10 x 1 Zimmer, 18 x 2 Zimmer, 18 x 3 Zimmer und 7 x 4 Zimmer-Wohnungen) in einer Eigentumswohnanlage vor. Die 4 Gebäude (III + Terrassengeschoss) werden schräg entlang der Burgkirchener Straße situiert und sind durch einen 4-geschossigen Verbindungsbau aneinander gereiht. Die Bebauung dient gleichzeitig zur Lärmabschirmung der geplanten dahinter liegenden Bebauung.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl hat man sich verwaltungsintern längere Zeit mit diesem Vorentwurf beschäftigt, der mehrfach abgestimmt wurde. Mit dem jetzigen Entwurf soll eine hochwertige Eigentumswohnanlage errichtet werden, die vom Charakter her gut zum Ortseingang passt und auch einen neuen städtebaulichen Akzent setzt. In der Frage des Lärmschutzes für die dahinterliegenden Gebäude spielen die Abstandsflächen, die Höhe sowie die Geschlossenheit zur Burgkirchener Straße eine wichtige Rolle.*

*Für Herrn Stadtrat Resch ist die Architektur von der Form und Ausrichtung her auf den ersten Blick gewöhnungsbedürftig. Beim ersten Baugebiet wurde jedoch viel Wert auf den Städtebau gelegt und das Gebiet auch von einem Städteplaner (Büro Dirtheuer, München) überplant. In der Fortführung des Baugebiets soll nun darauf keinen Wert mehr gelegt werden.*

*Da die Gebäude der Burgkirchener Straße entlang eine geschlossene Front aufweisen, sieht Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö die Architektur nicht so problematisch wie sein Vorredner.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass sich das Gebäude unmittelbar an der Stadtgrenze befindet. Von Seiten der Gemeinde Mehring ist keine Fortführung der Bebauung zu erwarten. Architektonisch gäbe es als Alternative die Errichtung einer versetzten Reihenbebauung. Mit der sehr auffällig konzipierten Variante wird auch von der Lärmwirkung her, von der Besonnung und vom Innenhof-Charakter für ca. 80% der Bewohner ein relativ gutes Ergebnis erreicht.*

*Herr Stadtrat Stadler begrüßt es, dass man von der auf beiden Seiten der Burgkirchener Straße bestehenden Stangenbebauung abweichen möchte. Gut findet er auch, dass aufgrund der Anordnung der Gebäude Innenhöfe mit einer gewissen Aufenthaltsqualität entstehen. Nicht für ideal hält Herr Stadtrat Stadler jedoch, dass die Gebäude an den für die Besonnung möglichen Stellen nach Westen hin ausgerichtet sind.*

*Für Herrn Stadtrat Angstl ist die Architektur der Anlage nicht der entscheidende Punkt. Seiner Ansicht nach spielt jedoch die Höhe an dieser Stelle schon eine wichtige Rolle. Im Vergleich zum unmittelbaren Umfeld geht von einem solchen viergeschossigen Baukomplex eine ganz andere Wirkung aus und es könnte ein eher singulärer Eindruck entstehen. Herr Stadtrat Angstl plädiert daher, die Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass entlang der Burgkirchener Straße eine 3,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird und das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss hinter dieser Wand verschwinden.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger gibt zu bedenken, dass bei dieser Bebauung lediglich vier Häuser komplett anders ausgerichtet werden sollen. Evtl. wäre dies noch zu begründen, wenn auf dem östlichen Baugebiet ebenfalls eine derartige Bebauung angedacht ist. Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger würde daher eine versetzte Reihenbebauung besser gefallen.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Firma Invest Burghausen Bau GmbH von Anfang an den vorliegenden Bauungsvorschlag präsentiert hat. Die weiteren Varianten wurden von der Verwaltung ausgearbeitet.*

*Herr Stadtrat Kammhuber greift den Vorschlag von Herrn Stadtrat Strachowsky auf und regt an, dass noch zusätzliche Bauungsvorschläge von anderen Investoren eingeholt werden. Anhand der eingereichten Planungen kann dann diejenige ausgewählt werden, die am besten an diese Stelle passt.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wäre auch diese Vorgehensweise möglich, wenn der Stadtrat entsprechend entscheidet. Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung könnten verschiedene Bauträger aufgerufen werden, unter gewissen Vorgaben entsprechende Bauungsvorschläge auszuarbeiten. Es gäbe sicherlich auch andere Lösungsvorschläge auf diesem Areal, mit vielen neuen Gestaltungsmöglichkeiten. Man muss jedoch wissen, dass dann ein erneutes Bauungsplanverfahren notwendig ist. Andererseits bewirbt sich hier eine Burghäuser Firma, die das Grundstück hochwertig bebauen würde. Zudem ist dies das letzte Grundstück, an der eine kompakte Wohnbebauung realisiert werden kann. Die Frage ist, ob man als Auftaktbebauung bei der Stadteinfahrt eine wie in anderen Städten übliche Stangenbebauung errichtet, oder ob eine ganz andere, neue Situation geschaffen werden soll.*

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

Mit allen 9 Stimmen

### **3.5. Antrag formlos**

**Vorentwurf zur Errichtung von 13 Reihenhäusern mit Carports im Bereich des Bauungsplanes Nr. 97, Grundstück Flst.-Nr. 2194, Gemarkung Burghausen, an der Burgkirchener Straße**

Der Bauungsplan Nr. 97 hat die Planreife erreicht.

Es liegt durch den Bauträger Schick, Burgkirchen, eine formlose Anfrage zur Erstellung von 13 Reihenhäusern vor. Die Gebäude werden parallel entlang der Burgkirchener Straße situiert. Die Bebauung dient gleichzeitig zur Lärmabstimmung der geplanten dahinter liegenden Bebauung.

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

Mit allen 9 Stimmen

### **3.6. Umbau und Modernisierung der Johannes-Hess Schule; Erweiterung der Sanierungsarbeiten in der Turnhalle, den Umkleiden und der BRK-Räume**

Im Planungskonzept wurde eine einfache Überarbeitung der Turnhalle und deren Umkleiden berücksichtigt.

In der Turnhalle sollte lediglich der Boden überarbeitet und die Beleuchtung erneuert werden. Bei den Umkleiden/Sanitärbereichen wären nur die Wandoberflächen überarbeitet worden.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Räumlichkeiten, welcher sich durch die steigenden Schülerzahlen in den kommenden Jahren abzeichnet und durch die geplante Umsiedelung des BRK, sollen die Räume des BRK der Schule zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Umkleiden und Sanitäranlagen der Turnhalle sowie die Turnhalle selbst befinden sich in einem alten und nicht zeitgemäßen Zustand. Aus diesem Grund sollen diese neu überplant und saniert werden.



Das neue Planungskonzept sieht vor, dass einer der beiden BRK-Räume als Erweiterung der Mittagsbetreuung dient. Der zweite Raum dient zur Erweiterung der Sanitäranlagen der Turnhalle. In der Turnhalle selbst ist der Einbau eines neuen Sportbodens mit Bodenheizung geplant, der Einbau einer Lüftungsanlage sowie der Einbau von Ballprallwänden. Die Sanitäranlagen und Umkleiden sind ebenfalls in einem veralteten Zustand. Unter anderem ist eine Trennung der Duschbereiche nötig. Aktuell steht ein großer Duschräum zur Verfügung.

Es wird ein neuer Zugang zur Mittagsbetreuung und zur Turnhalle geschaffen. Dadurch kann künftig die Mittagsbetreuung als eigenständiger Bereich, unabhängig von der Schule, funktionieren.

Weitere, ergänzende Bereiche für die Schule sind ebenfalls geplant. Im UG soll eine zusätzliche Abtrennung für einen neuen Lehrraum geschaffen werden und ein Rollstuhllift zum Pausenhof soll installiert werden.

Um das Gesamtkonzept durchgängig umzusetzen ist nach Kostenschätzung des Architekturbüros Dillinger eine Aufstockung der freigegebenen Geldmittel um ca. 475.000 € brutto nötig.

Mit dieser Summe könnten die restlichen Gebäudebereiche in die Sanierung mit aufgenommen werden und dementsprechend könnten die Räumlichkeiten nach dem neu geplanten Konzept genutzt werden.

Schätzung der benötigten Beträge für das Umbauen und Herrichten der Räume in der Johannes-Hess Schule (erstellt durch das Architekturbüro Dillinger):

		netto	brutto
<b>Turnhalle</b>			
Sportbodenheizung	16.800,00 €		
neue Elektrik anteilig ca.	47.500,00 €		
Lüftung Halle	22.500,00 €		
Demontage alte Lüftung	1.000,00 €		
Oberflächen erneuern, Prallwände usw.	62.274,00 €	150.074,00 €	<b>178.588,06 €</b>
<b>Umkleiden, Treppenbereich + ehem. BRK</b>			
Heizung Umkleiden	4.800,00 €		
Heizkörper BRK-Bereich	5.000,00 €		
Rohrleitungen und Isolierung	4.000,00 €		
Demontagen	1.000,00 €		
Zentrale Warmwasserber., Verteilung	19.500,00 €		
Lüftung Umkleiden	15.000,00 €		
Sanitär Umkleiden	22.500,00 €		
neue Elektrik anteilig ca.	47.500,00 €		
Baumeister	37.122,95 €		
Trockenbau	22.491,68 €		
Innentüren	9.600,00 €		
Bodenbelag BRK	7.772,36 €		
Fliesen Duschbereich	12.643,73 €		
Estrich	5.446,80 €		
Maler Bereich BRK	1.965,06 €	216.342,58 €	<b>257.447,67 €</b>
<b>Ergänzende Bereiche Schule</b>			
F30 Abtrennung neuer Ruheraum	17.000,00 €		
Rollstuhllift zum Pausenhof	15.000,00 €	32.000,00 €	<b>38.080,00 €</b>
<b>Gesamt</b>		398.416,58 €	<b>474.115,73 €</b>

Die Gesamtkosten erhöhen sich durch die Erweiterung der Sanierungsarbeiten auf insgesamt 6,4 Mio. €. Bereitgestellt sind in den Haushaltsjahren 2016 1,5 Mio. € und 2017 2,0 Mio. €, sodass im Haushaltsjahr 2018 noch 2,9 Mio. € bereitzustellen sind.

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

Der Stadtrat stimmt der Erweiterung der Sanierungsarbeiten in der Turnhalle, der Umkleiden und der BRK-Räume in der Johannes-Hess Schule zu.

Die noch erforderlichen Mittel in Höhe von 2.900.000 € werden im Haushalt 2018 bei HHSt. 2112.9450 (Umbau und Sanierung der Johannes-Hess Schule) bereitgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Errichtung einer E-Tankstelle auf dem Betriebsgelände der Brodschelm Verkehrsbetrieb GmbH**

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Zuschüsse beantragt und gesichert sind. Die E-Tankstelle soll im Frühjahr 2018 errichtet werden.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:05 Uhr

Burghausen, 06.12.2017

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**