

**NIEDERSCHRIFT**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Stadtrates**  
**vom Dienstag, 15. September 1998**

---

---

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister W. Brilmayer  
Schriftführerin: Pfleger

Anwesend waren stellv. Bürgermeister Ried, die Stadträtinnen Gruber, Hülser, Luther, Platzer, Portenlänger, Seidinger und Will sowie die Stadträte Abinger, Berberich, Geislinger, Heilbrunner, Krug, Lachner, Mühlfenzl, Ostermeier, Riedl (ab 19.40 Uhr), Schechner, Schuder und Schurer.

Entschuldigt fehlten stellv. Bürgermeisterin Anhalt sowie die Stadträte August, Reischl und Spötzl.

Stadtbaumeister Wiedeck (bis 21.00 Uhr) und Stadtjugendpfleger Hölzer (bis 20.00 Uhr) nahmen beratend an der Sitzung teil.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest.

---

---

*Zu Beginn der Sitzung stellte Bürgermeister Brilmayer den Antrag zu Tagesordnungspunkt 4 „Gewerbepark Ost“ über den Sachstandbericht hinaus auch den Einleitungsbeschluß zu beraten.*

*Der Stadtrat genehmigte diesen Antrag einstimmig.*

## **TOP 1**

Verwendung des Brennereigebäudes;  
Nutzbarkeit des Molkereigebäudes

---

öffentlich

Um konkretere Grundlagen für die Entscheidung über einen Verkauf des Brennereigebäudes zu schaffen, wurde inzwischen - entsprechend dem Beschluß des Stadtrates vom 28.07.1998 (TOP 14) - die Begutachtung des Molkereigebäudes durch Stadtbaumeister Wiedeck und Stadtjugendpfleger Hölzer veranlaßt, um die dortigen Möglichkeiten zur Unterbringung des Jugendzentrums auszuloten.

Stadtjugendpfleger Hölzer führte aus, daß er in der kurzen Zeit lediglich einen „Konzeptversuch“ für das Molkereigebäude in Zusammenarbeit mit dem Kreisjugendring erstellen konnte. Nähere Details könnten nur zusammen mit den betroffenen Jugendlichen geklärt werden.

Anhand der Pläne des Molkereigebäudes erläuterte er die vorstellbaren Möglichkeiten. Im großzügigen und hellen Erdgeschoß könnten ohne Probleme ein großer Café-Bereich, eine Küche mit Lagerraum, eine Billardraum, sowie Toiletten untergebracht werden. U.U. fände hier auch ein Büro für den neuen Jugendbeirat Platz. Sofern das Obergeschoß mitgenutzt werden könnte, sollten dort Büroräume untergebracht werden.

Der notwendige große Veranstaltungsraum müßte wegen der zu erwartenden Lärmemissionen sinnvollerweise in den Keller gelegt werden. Dort befinden sich derzeit mehrere kleine Räume, so daß auf jeden Fall die meisten Innenwände entfernt werden müßten. Darüberhinaus weisen die Kellerräume nur eine Höhe von ca. 2,20 m auf; dies bedeutet, daß der Kellerboden um mindestens 0,80 m abgesenkt werden müßte, um so die notwendige lichte Höhe für einen Veranstaltungsraum zu erhalten.

Positiv ist die Lage des Molkereigebäudes zu werten, in dessen Umgriff nur wenige Anwohner leben, und zu dem Freiflächen gehören, die von den Jugendlichen mitgenutzt werden könnten.

Zusammenfassend stellte Satdtjugendpfleger Hölzer fest, daß ein neuerrichtetes Jugendzentrum zwar sicher anders aussehen würde, daß das Molkereigebäude nach entsprechendem Umbau jedoch sicher attraktive Möglichkeiten bieten würde. Allerdings müßten in konkretere Überlegungen auf jeden Fall die Jugendlichen einbezogen werden, um so festzustellen, inwieweit deren Interessen und Vorstellungen in Verbindung mit den gegebenen Möglichkeiten einen doch erheblichen Aufwand rechtfertigen würden.

Stadtbaumeister Wiedeck hat aufgrund des von Herrn Hölzer erarbeiteten Konzeptes eine Schätzung der für die notwendigen Umbauarbeiten anfallenden Kosten vorgenommen:

Unterfangung Kellergeschoß	ca. 185.00,00 DM
Umbau Treppen	ca. 24.000,00 DM
Renovierung Decken, Wände, Fenster	ca. 130.000,00 DM
Renovierung Böden	ca. 40.000,00 DM
Umbau Sanitäranlagen	ca. 50.000,00 DM
Umbau Heizung	ca. 70.000,00 DM
Lüftung Kellergeschoß	ca. 25.000,00 DM
Umbau Elektroinstallationen	ca. 30.000,00 DM
Brand- und Schallschutz Kellergesch.	ca. 10.000,00 DM
Außenanlagen	ca. 10.000,00 DM
Baunebenkosten	ca. 57.000,00 DM
	-----
gesamt	ca. 631.000,00 DM

Eine Mehrung der geschätzten Kosten kann nicht ausgeschlossen werden.

Bürgermeister Brilmayer wies daraufhin, daß sich das Molkereigebäude sich nicht im Eigentum der Stadt befinde und daher zusätzlich zu den Umbaukosten auf Dauer Mietkosten anfallen würden. Über deren voraussichtliche Höhe kann momentan noch keine Aussage getroffen werden, da bis jetzt keine konkreten Verhandlungen mit der Molkereigenossenschaft geführt wurden. Er stellte weiter fest, daß im Falle eines Verkaufes des Brennereigebäudes der Erlös von ca. 300.000,00 DM für die Sanierung der Molkerei verwendet werden könnte. Als Alternativen zu der vorgestellten Lösung steht einerseits die Verwendung des Brennereigebäudes als Jugendzentrum - hier entsteht ein erheblich höherer Sanierungsaufwand, für den jedoch Städtebaufördermittel fließen würden -, andererseits die Errichtung eines Neubaus - dessen Kosten alle Sanierungskosten sicher übersteigen - oder aber das Beibehalten der derzeitigen Unterbringung im Keller des Schulgebäudes, die schon von Beginn an nur als Provisorium betrachtet wurde.

Stadtrat Schurer vertrat die Meinung, daß der Verkauf des Brennereigebäudes unbedingt von einer Alternativlösung für ein neues Jugendzentrum abhängig gemacht werden müsse, da diese Einrichtung auf der Prioritätenliste der Ebersberger Vorhaben an erster Stelle stehe. Die ernüchternde Kostenschätzung für die Verwirklichung des Jugendzentrumskonzeptes in der Molkerei gäben Anlaß zu einer eher negativen Beurteilung dieser Lösungsalternative. Um eine konkrete Entscheidung zu ermöglichen müßten den genannten Zahlen allerdings erst ähnliche Schätzungen für den in der Brennerei notwendigen Sanierungsaufwand gegenübergestellt werden.

Bürgermeister Brilmayer erinnerte an die Kostenschätzung des Büros „Plankreis“ aus dem Jahr 1994, die schon die Grundsanierung des Brennereigebäudes auf ca. 1,6 Millionen bezifferte, ohne speziell die Bedürfnisse eines Jugendzentrums zu berücksichtigen.

Stadtrat Ostermaier führte als Argumente für das Projekt „Molkerei“ an, daß hierbei von einer wesentlich schnelleren Verwirklichung ausgegangen werden könne, daß dort ein geringerer Sanierungsaufwand erforderlich sei und daß ein im Vergleich zur Brennerei größeres Raumangebot bestehe.

Stadträtin Portenlänger wies daraufhin, daß wohl die Sanierungskosten für die Brennerei unter Berücksichtigung der Städtebaufördermittel für die Stadt kaum höher lägen als die für die Molkerei geschätzten Mittel; dies um so mehr, als ihrer Einschätzung nach die Absenkung des Kellerbodens zur Schaffung eines nutzbaren Veranstaltungsraumes wesentlich tiefer vorgenommen werden müsse, und dadurch erhebliche Mehrkosten entstünden.

Um eine sinnvolle Entscheidungsgrundlage zu schaffen, bat Stadträtin Will um die Gegenüberstellung der beiden Gebäude im Hinblick auf Nutzungsmöglichkeiten, Sanierungsaufwand, Nutzfläche, Raumhöhen etc. In diese Aufstellung sollten nach Möglichkeit auch die derzeitigen Räume des AJZ miteinbezogen werden.

Gleichzeitig zur Klärung dieser Details sollten nach Ansicht der Stadträte Mühlfenzl und Lachner auch die Jugendlichen in die erforderlichen Planungen eingebunden werden. Auf der Grundlage der damit erarbeiteten Vorgaben könne dann die Entscheidung über den Verkauf der Brennerei und das weitere Vorgehen bezüglich eines neuen Jugendzentrums gefällt werden.

Als neue Alternative führte Stadtbaumeister Wiedeck an dieser Stelle ins Feld, das Brennereigebäude nicht mit einem hohen Aufwand von sicherlich ca. 3,0 Millionen zu sanieren und dafür 1,8 Millionen (60%) Städtebaufördermittel anzufordern, sondern für ca. 1,7 Millionen anstelle der Brennerei einen Neubau zu erstellen, und zu versuchen auch hierfür ebenfalls die Erlangung von Städtebaufördermittel zu erhalten; dies könnte u.U. gelingen, wenn das Gebäude mit der gleichen Hülle wie vorher gebaut wird, um das Ensemble des Klosterbauhofes zu erhalten.

Von der bisher zuständigen Referentin der Regierung sei dies zwar schon einmal abgelehnt worden, da nur die Erhaltung von Gebäuden gefördert wird; der seit kurzem zuständige Referent könne aber nocheinmal hierzu befragt werden.

Bürgermeister Brilmayer schlug folgendes weitere Vorgehen vor:

- Stadtjugendpfleger Hölzer stellt die notwendigen Daten und Zahlen für die derzeitigen Räume des AJZ in der Schule zusammen und initiiert gleichzeitig die Einbindung der Jugendlichen in die konzeptionelle Planung und die Abwägung zwischen den einzelnen Alternativen.

- Bürgermeister Brilmayer führt klärende Gespräche mit der Molkereigenossenschaft bezüglich der konkreten Pachtbedingungen und mit der Regierung / Obb. bezüglich der möglichen Städtebaufördermittel.
- Herr Bäumler vom Büro Plankreis wird beauftragt eine grobe Kostenschätzung für die Sanierung der Brennerei als Jugendzentrum zu erstellen und im TA vorzutragen.
- Nach Vorliegen der einzelnen Ergebnisse erfolgt die Weiterberatung im Sozialausschuß und im TA.

Der Stadtrat war sich einig entsprechend dem Vorschlag von Bürgermeister Brilmayer zu verfahren.

## TOP 2

Klosterbauhof - Kuhstall, Sieghartsburg;  
Sachstandbericht

---

öffentlich

Entsprechend dem Beschluß des Stadtrates vom 28.07.1998 wurde die Erbgemeinschaft Otter/Wamsler inzwischen um einen Aufschub der Entscheidung zur Beteiligung an den Sanierungskosten und gleichzeitig um die nochmalige Erstellung eines Statikergutachtens gebeten, das die Nutzbarkeit des Saales in den Monaten bis zur endgültigen Entscheidung bestätigt. Eine entsprechende Überprüfung des Saales wird in den nächsten Tagen stattfinden.

Bezüglich des Verkaufes des Kuhstalles laufen derzeit seitens des Landkreises noch immer Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten, die schon weit gediehen sind und wohl kurz vor dem Abschluß stehen. Nach derzeitiger Kenntnis wären alle Interessenten zur Einrichtung eines Saales im Kuhstall mit Unterstützung der Stadt bereit, allerdings wurden mit keinem genauere Details besprochen, so daß ein relativ großer Unsicherheitsfaktor besteht. Ein Abwarten hinsichtlich der Entscheidungen in der Sieghartsburg ist daher auf jeden Fall sinnvoll.

Der Stadtrat bestätigte einmütig, daß zum jetzigen Zeitpunkt keine Entscheidung hinsichtlich der Sieghartsburg gefällt werden sollte, sondern daß vielmehr die künftigen Entwicklungen abgewartet werden müßten.

Frau Gruber regte an zu prüfen, ob für den Fall einer Sperrung oder eines Wegfalls der Sieghartsburg die schon lange leerstehende „Irthaler-Halle“ im Gewerbegebiet nötigenfalls als Übergangslösung genutzt werden könne.

Bürgermeister Brilmayer sagte zu, die dortigen Voraussetzungen zu prüfen.

Bei diesem Tagesordnungspunkt handelte es sich um eine Berichterstattung; eine Beschlußfassung fand nicht statt.

**TOP 3**Errichtung eines Grabkreuzmuseums

öffentlich

Ehrenbürger Manfred Bergmeister möchte seine umfangreiche Sammlung alter Grabkreuze der Öffentlichkeit zugänglich machen. Zu diesem Zweck soll auf dem Gebiet des alten Ebersberger Friedhofes - an der Ecke Rosenheimer Str. / August- Birkmaier-Weg - auf einer Fläche von 100 qm bis 200 qm ein Museum errichtet werden. Herr Bergmeister bittet die Stadt ihm die entsprechende Fläche zu verkaufen; dabei würde er die dauerhafte Nutzung des Grundstücks für den dargestellten Zweck und den Ausschluß anderer Nutzungen vertraglich zusichern. Gleichmaßen könnte ein Übergang des dann bestehenden Museums und des Grundstückes an die Stadt für den Fall einer Verlegung des Bergmeister`schen Betriebes vereinbart werden.

Bürgermeister Brilmayer stellte fest, daß durch die Abtrennung des gewünschten Grundes keinerlei Beeinträchtigungen für den Friedhof entstünden; eine Nutzung der Fläche zur Anlage von weiteren Grabstellen war nie geplant. Andererseits sei das geplante Museum in Friedhofsnähe sicherlich gut plziert.

Der Stadtrat war sich in der positiven Beurteilung des Vorhabens, das einen kulturellen Gewinn für Ebersberg darstelle, einig. Die schon genannten Bedingungen sollten notariell festgelegt werden.

Der Stadtrat beauftragte Bürgermeister Brilmayer einstimmig mit 21 : 0 Stimmen konkrete Verhandlungen mit Herrn Bergmeister hinsichtlich des Grundstückserwerbes zu führen.

**TOP 4**Gewerbepark Ost;  
Sachstandsbericht

öffentlich

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist eine Fläche östlich der Staatsstraße 2080 ungefähr auf Höhe des Aldi-Lagers als Gewerbegebiet - insbesondere für ortsansässige Betriebe - ausgewiesen. Die Verhandlungen mit den dortigen fünf Grundeigentümern zeigten, daß an dieser Stelle die Möglichkeit zum Grunderwerb unwahrscheinlich ist. Um dennoch den Bedarf der Ebersberger Betriebe an Gewerbeflächen decken zu können, beauftragte der Stadtrat den Bürgermeister in der näheren Umgebung weitere Möglichkeiten für Gewerbeflächen zu suchen.

Ebenfalls östlich der Staatsstraße 2080 und südlich der zu dem ursprünglich vorgesehenen Gewerbegebiet geplanten Zufahrtsstraße befindet sich eine Fläche von ca. 3 ha, deren beide Eigentümer unter bestimmten Bedingungen zum Verkauf bereit sind. Von verschiedenen Ebersberger Betrieben wurde bereits Interesse zur gewerblichen Ansiedlung an dieser Stelle bekundet.

Es wird daher vorgeschlagen, die bisherige Gewerbegebietsausweisung der Fläche nördlich der geplanten Zufahrtsstraße aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen, und stattdessen die Fläche südlich dieser Straße im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet auszuweisen. Seitens der Regierung / Obb., dem Landratsamt und dem Straßenbauamt wurde vorab grundsätzliche Zustimmung hierzu signalisiert, wobei bestimmte Auflagen, wie z.B. Abstände von Straße und Waldrand, zu erwarten sind. Bürgermeister Brilmayer bat den

Stadtrat den Einleitungsbeschuß zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes zu fassen.

Stadtrat Schurer zeigte sich mit der geplanten Änderung einverstanden; er betonte jedoch, daß auch auf der neu auszuweisenden Fläche nur Ebersberger Betriebe angesiedelt werden sollten, wie dies schon bei der ursprünglichen Ausweisung vorgesehen war.

Stadtrat Mühlfenzl stellte fest, daß er trotz anfänglicher Ablehnung nunmehr der geplanten Änderung zustimme, da eine Verwirklichung der ursprünglichen, richtigen Planung derzeit nicht möglich ist, jedoch dringender Bedarf seitens der Ebersberger Betriebe besteht.

Einstimmig mit 21 : 0 Stimmen beschloß der Stadtrat den Flächennutzungsplan für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1079, Gmkg. Ebersberg und Fl.Nr. 1081, Gmkg. Ebersberg (Ausweisung als Gewerbegebiet) und für den Bereich der bisher ausgewiesenen Gewerbefläche östlich der Staatsstraße 2080 (Umwidmung zur Fläche für die Landwirtschaft) zu ändern und ein entsprechendes Verfahren einzuleiten.

## TOP 5

### Weitere Lebensmittelmärkte in Ebersberg

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer informierte den Stadtrat über zahlreiche Anfragen von verschiedenen Unternehmen, die die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Ebersberg - vorrangig neben der neuen Aldi-Filiale, aber auch an anderen Standorten - beabsichtigen.

Die Ansiedlung neben der Aldi-Filiale wurde aufgrund des entsprechenden Stadtratsbeschlusses jeweils sofort ausgeschlossen; hinsichtlich anderer Standorte wurden die Stadtratsfraktionen um Stellungnahme gebeten.

Für die Fraktion der UWG erklärte stellv. Bürgermeister Ried, daß einerseits jede Maßnahme der Stadt in diesem Bereich einen Eingriff in die freie Marktwirtschaft bedeute, daß jedoch andererseits für die Stadt eine Verantwortung bestehe einer Überlagerung mit Lebensmittelmärkten entgegenzuwirken. Weitere Ansiedlungen seien nach Meinung der Fraktion nicht sinnvoll und sollten mit den der Stadt zur Verfügung stehenden Mitteln soweit wie möglich verhindert werden.

Nach Ansicht der CSU-Fraktion ist der Bedarf an Lebensmittelmärkten in Ebersberg derzeit gedeckt, neue Ansiedelungen sind nicht wünschenswert und wären in Bezug auf die Standortfrage wohl auch nur schwer zu verwirklichen.

Die Fraktion der SPD hat in ihre Überlegungen sowohl Belange der Ebersberger Bürger als auch des ansässigen Einzelhandels einbezogen. Aus Sicht der Bürger ist dabei die Angebotspalette in Ebersberg für ein Mittelzentrum zu gering. Dies hat zur Folge, daß die Konsumenten ihren Bedarf nicht nur hier am Ort decken und somit Kaufkraft abfließt. Der Angebotsmangel ist allerdings weniger im Lebensmittelbereich als bei den sogenannten „Gütern des gehobenen, nicht alltäglichen Bedarfs“ (Non Food-Artikel) zu sehen. Nach Meinung der Fraktion sollten daher keine zusätzlichen Lebensmittelmärkte geschaffen werden, sondern es sollte vielmehr versucht werden die Angebotspalette im „Non Food-Bereich“ zu stärken.

Nach Ansicht der Fraktion der GRÜNEN zielt die Fragestellung lediglich auf den Bereich der Nahrungsmittel, hier wird die momentane Versorgung für ausreichend erachtet. Wünschenswert wäre allerdings die Verbesserung der Situation des Anbieters im Stadtteil Hupfauer Höhe, um ein Abwandern zu verhindern, das zu einer Unterversorgung dieses Bereiches der Stadt führen würde. Gleichermaßen muß unbedingt einer Verödung des Marktplatzes entgegengewirkt werden. Auf die Erhaltung der Vielfalt im ansässigen Einzelhandel sollte besonders Wert gelegt werden.

Bürgermeister Brilmayer verwies auf die zahlreichen Bemühungen, die in der jüngsten Zeit zur Vermehrung der Flächen für den Einzelhandel und vor allem zur Belebung des Marktplatzes (Eisdiele, Wochenmarkt) unternommen wurden. Dennoch seien nach wie vor Defizite im „Non Food“-Bereich nicht von der Hand zu weisen. Die Versorgung im Nahrungsmittelbereich sei sicher so umfassend, daß die Ansiedlung eines zusätzlichen Marktes zu Lasten der „kleinen“ Anbieter gehen könne; zudem müßten die Entwicklungen bzgl. der Räume der bisherigen Aldi-Filiale und des Kuhstalls im Klosterbauhof abgewartet werden. Allerdings sollten schon jetzt die Möglichkeiten der bereits vorhandenen Anbieter verbessert werden, um auf diese Weise u.U. auch die Angebotspalette im „Non Food“ - Bereich zu erweitern.

Der Stadtrat war sich einig, künftigen Interessenten zu signalisieren, daß derzeit kein neuer Lebensmittelmarkt in Ebersberg angesiedelt werden soll. Gleichzeitig soll den vorhandenen Anbietern Unterstützung bei Verbesserungsmaßnahmen in Aussicht gestellt werden, insbesondere wenn damit eine Sortimentserweiterung verbunden ist.

## TOP 6

### Verschiedenes

---

öffentlich

Kreisjugendring Ebersberg; Zuschuß 1998:

Bürgermeister Brilmayer verlas das Dankschreiben des KJR Ebersberg für den Zuschuß der Stadt zur Förderung der Jugendarbeit.

## TOP 7

### Wünsche und Anfragen

---

öffentlich

Stadtrat Geislinger erinnerte daran, daß sich der Stadtrat bereits im Jahr 1982 intensiv mit dem Projekt „**Durchstich Bahnunterführung**“ befasst habe; er bat darum die damaligen Ergebnisse in die momentanen Überlegungen und Arbeiten miteinzubeziehen.

Stadtrat Berberich bat um Informationen zum Sachstand bzgl. des geplanten **Fahrversuches für die neue Verkehrsführung in der Innenstadt**. Bürgermeister Brilmayer erklärte, daß derzeit noch Gespräche mit dem Straßenbauamt zur Klärung von Details laufen, erst wenn hier Einigung erzielt werden kann, wird die Versuchsphase beginnen können.

Stadtrat Krug erinnerte an seinen Antrag auf Entnahme einer **Wasserprobe** im **Egglburger See**, anhand derer geprüft werden soll, ob die Blaualgen u.U. auf dem Weg über die Weiherkette in den Klostersee gelangen. Bürgermeister Brilmayer sagte eine entsprechende Überprüfung zu.

Stadtrat Krug bat weiter um Sachstands-Informationen zum **dritten Rasenplatz** für Ebersberg. Bürgermeister Brilmayer erklärte, daß hierzu für den Herbst bereits ein Gespräch mit dem Beauftragten des TSV anberaumt sei.

Stadträtin Seidinger bat den **Gehweg zum Krankenhaus-Haupteingang** bezüglich hereinwachsender Hecken zu überprüfen, da ihr verschiedentlich Beschwerden zugetragen wurden, daß der Gehweg - insbesondere für Rollstuhlfahrer - nicht nutzbar sei.

Stadträtin Gruber bat die Planung einer **Beleuchtung für den Weg im Stadtpark** weiterzuverfolgen. Bürgermeister Brilmayer sagte dies zu.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr  
Ende der öffentlichen Sitzung: 22.00 Uhr

Es folgte eine nichtöffentliche Sitzung.

Brilmayer  
Sitzungsleiter

Pfleger  
Schriftführerin