

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 14. März 2017

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister Brilmayer
 Schriftführer/in: Pfeifer, Stalla, Stöhr

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Münch	Mitglied	X		(Vertreter für Hans Mühlfenzl)
SR Otter	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Schulte-Langforth	Mitglied	X		(Vertreter für Toni Ried)
SR Will	Mitglied	X		(Vertreter für Philipp Goldner)
2. Bgm. Ried	Mitglied		X	
SR Goldner	Mitglied		X	
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	

zusätzlich anwesend:

SR Spötzl	Zusätzliche Einladung	X		
-----------	--------------------------	---	--	--

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt 1. Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses fest.

TOP 1.

Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses FINr. 801, Gmkg. Ebersberg, Dr.-Wintrich-Str. 24

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage zur Wohnraumerweiterung einer bestehenden Doppelhaushälfte vor. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Der Bauherr möchte das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes ausbauen, um eine maximale Ausnutzung dieses Geschosses zu erreichen. Dazu wird die Wandhöhe von 5,60 m auf 6 m, die Firsthöhe von 8,30 m auf 9,70 m erhöht und die Dachneigung von

derzeit 21° auf 32° verändert. Zudem möchte er durch den Einbau von mehreren Dachgauben mehr Wohnraum schaffen und somit für eine gute Belichtung sorgen.

Die bestehende Doppelgarage soll durch Duplexgaragen ersetzt werden, so dass auf dem Grundstück vier Garagenstellplätze zur Verfügung stehen. Auf dieser neuen Doppelgarage ist eine Dachterrasse geplant. Der angrenzende Nachbar möchte sich den Umbaumaßnahmen der Garage anschließen.

Die geplanten Wand- und Firsthöhen lassen sich zwar aus der vorhandenen Umgebungsbebauung nicht ableiten, die Erhöhung wäre städtebaulich aber vertretbar. Die Verwaltung weist allerdings darauf hin, dass man bei einer Zustimmung einen Bezugsfall für zukünftige Ausbauwünsche schaffen würde.

Durch die neu entstehende Wohnung im Dachgeschoss erhöht sich der Stellplatzbedarf auf fünf Stellplätze (3 Whg. á 1,5 StPl). Derzeit sind in der geplanten Doppelgarage nur vier Stellplätze nachgewiesen.

Der geplante Garagenumbau ist baurechtlich nicht zulässig. Mit einer Wandhöhe von 4,50 m und einer Dachterrasse auf der Garage handelt es sich nicht mehr um eine Grenzgarage i.S. des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Die Grenzbebauung ist nur mit einer Wandhöhe bis zu 3 m zulässig, was auch auf die Nachbargarage zutrifft. Die Garage (samt Nachbargarage) könnte mit einer Wandhöhe von 3 m errichtet werden. Die vom Bauherrn geplante Dachterrasse könnte auf der Hälfte seiner Garage entstehen, um die vorgeschriebene Abstandsfläche von 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Diskussionsverlauf:

StR Otter wies daraufhin, dass dieses Bauvorhaben als Pilotmaßnahmen hinsichtlich der Nachverdichtung in dem Gebiet gesehen werden muss. Er schlägt ein Nachverdichtungskonzept im Rahmen eines Bebauungsplanes für das gesamte Quartier vor. Er erinnert an die Wahrnehmung der gemeindlichen Planungshoheit. Das Gebiet wäre geeignet für eine strukturelle Planung.

StR Will und StR Platzer schließen sich dieser Sichtweise an. StR Platzer sprach sich gegen eine unruhige Gaubenlandschaft aus. StR Will sah einen Widerspruch zwischen den Gauben und der Möglichkeit der Photovoltaiknutzung auf dem Dach.

StR Riedl und StR Schechner sprachen sich gegen eine Bauleitplanung aus. Man sollte überlegen, den Kniestock zu erhöhen oder ein weiteres Geschoss zuzulassen.

StR Lachner befürwortete die Nachverdichtung, wobei der daraufhinwies, dass ein ganzes Geschoss nach § 34 BauGB wohl schwierig zu vertreten sei. Man sollte in dem Gebiet mit dem § 34 umgehen und keinen Bebauungsplan aufstellen.

Auf Vorschlag des 1. Bürgermeisters sollte zunächst über den Vorschlag der Verwaltung abgestimmt werden.

Als zweite Beschlussempfehlung sollte die Verwaltung beauftragt werden, eine Planung für das gesamte Quartier erstellen zu lassen. In diesem Zusammenhang soll mit der Kreisklinik sowie mit der Förderstelle bei der Regierung von Oberbayern gesprochen werden, ob diese Maßnahme förderfähig wäre.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt dem Bauherrn für den Dachausbau in der angefragten Form die Zustimmung in Aussicht.

In Bezug auf den Garagenumbau und der Stellplatzfrage wird dem Bauherrn empfohlen, einen Beratungstermin bei der Verwaltung zu vereinbaren.

8 Ja : 2 Nein

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet östlich der Realschule, südlich der Münchener Straße, nördlich der Dr.-Wintrich-Str. und westlich der Hochriesstraße eine Planung mit dem Ziel der Nachverdichtung zu überdenken.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fördermöglichkeiten dieser Planung im Rahmen des Verfahrens für den Neubau der Personalwohnbaugebäude für die Kreisklinik bei der Förderstelle prüfen zu lassen.

9 Ja : 1 Nein

TOP 2.

Bauantrag zum Aufstellen von Umkleide- und Sanitärcontainern am Jugendstadion als Ersatzbau, FINr. 594/11, Gmkg. Ebersberg, Attenberger-Schillinger-Str. 5

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zur Aufstellung von Umkleide- und Sanitärcontainern am Jugendstadion vor. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich aus § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt, da das Grundstück im FNP als Grünfläche/Sportplatz dargestellt ist und dies auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Das zu errichtende Gebäude dient dieser Nutzung. Durch die Zulassung dieser Nutzung ist eine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten, da die Fläche als Sportgelände sowohl aktuell, als auch in der Zukunft als solche genutzt wird (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

Das bestehende Gebäude samt Umkleide- und Sanitärbereich wurde vor kurzem durch einen Wasserschaden zerstört. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes ist aus statischen Gründen nicht mehr möglich. Der TSV beantragt nun die Aufstellung von insgesamt sieben Containern (4 Umkleidecontainer und 3 Sanitärcontainer), um den Sportbetrieb aufrechterhalten zu können.

Mit einer Länge von 17,13 m, einer Breite von 6,05 m und somit einer Grundfläche von 104,64 m² ist die neu geplante Containeranlage in ihrer Gesamtgröße kleiner als das Bestandsgebäude (Länge 28 m, Breite 5 m, Grundfläche 140 m²). Dies erfüllt die Vorgaben des § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

Da das Gebäude an der Grundstücksgrenze zur FINr. 594/9, Gmkg. Ebersberg, errichtet wird, ist hier eine Abstandsflächenübernahme des Grundstückseigentümers erforderlich.

Diskussionsverlauf:

StR Otter nahm an der Beratung und Abstimmung gemäß Art. 49 GO nicht teil.

Die Verwaltung teilte mit, dass die Abstandsflächenübernahmeerklärung seit 14.03.2017 vorliegt.

StR Platzer erkundigte sich nach den Bedingungen des Pachtvertrags (Laufzeit, Kosten). Der 1. Bürgermeister teilte mit, dass keine Erkenntnisse über eine Beendigung des Pachtvertrages vorliegen würden. Weiterhin ist der Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt, ob die Container durch den TSV gekauft oder gemietet werden.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

9 Ja : 0 Nein

TOP 3.

Ausbau Schwedenweg; Vorstellung der Planung

öffentlich

Sachverhalt:

Vorweg ein Auszug aus der TA – Sitzung vom 13.03.07 mit einem kurzen Rückblick zur Entwicklung der Planungen für den Ausbau des Schwedenweges.

Bereits im Jahr 1989 wurde vom IB Ressel der Anschluss des Schwedenweges an die Staatstrasse 2080 (Rosenheimer Straße), heute Gemeindestraße, geplant und im Jahr 1991 durch die Firma Schmidt baulich umgesetzt.

Das IB Ökoplan wurde in diesem Zusammenhang im Jahr 1989 beauftragt, ein Vorentwurfskonzept für die Straßenraumgestaltung des Schwedenweges zu erstellen.

Ab Anfang 1990 wurde das IB Technoplan mit der Planung (Lph. 1-3 und 4-6) des Schwedenweges beauftragt. Die Maßnahme wurde bis zur Lph. 6 ausgeführt und abgerechnet.

Ab Dezember 1999 wurde mit der Wohnbebauung auf dem ehemaligen Rodenstockgelände - durch den Bauträger Motzigemba - begonnen.

Im Zusammenhang mit der im Baugebiet erforderlichen Straßenplanung die im Auftrag der Fa. Cassco (Motzigemba) vom IB Schönenberg erstellt wurde, musste auch die Planung am Schwedenweg den neuen Gegebenheiten angeglichen werden.

Um die Planungen aus einer Hand zu erhalten, wurde das IB Schönenberg im Dez. 1999, von der Stadt mit den notwendigen Planungen beauftragt.

Vom IB Schönenberg wurden im Oktober 2000, zwei Varianten A+B als Entwurf erstellt und dem Bauamt zur Prüfung vorgelegt.

Die Planungen wurden bis zur Lph. 3 erstellt. Da die Fertigstellung der Wohnbebauung zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar war und damit verbundene Änderungen bei der Straßenplanung nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden die weiteren Planungen zurückgestellt.

Ab Mitte 2006 wurde der Kontakt zum IB Schönenberg erneut aufgenommen, da der Ausbau des ehemaligen Rodenstockgeländes bis auf einen Häuserblock fertig gestellt war, um dann die Planungen für den Schwedenweg wieder auf den neuesten Stand zu bringen.

Dem Bauamt wurden diesbezüglich zwei weitere Varianten vorgelegt. Aus diesen Varianten 1 + 2 hat sich der Vorentwurf entwickelt, der durch das IB Schönenberg dem Technischen Ausschuss vorgestellt wurde.

Nach Informationen der Fa. Cassco sollte der Bau des noch fehlenden Häuserblocks in 2007 begonnen und nach Möglichkeit auch abgeschlossen werden.

Somit wäre der Ausbau des Schwedenweges für 2008 denkbar gewesen. Noch in 2007 wurde in Abstimmung mit dem IB Schönenberg vereinbart, die weiteren Planungsleistungen an ein anderes Ingenieurbüro zu vergeben. Da der letzte Häuserblock erst in 2013 fertiggestellt war und in den Folgejahren die komplette Kanal- und Wasserleitungssanierung durchgeführt wurde, kann erst jetzt mit den konkreten Ausbauplanungen für den Schwedenweg weiterverfahren werden.

An den Ausbaurkosten für den Schwedenweg werden die Anlieger entsprechend der Straßenausbausatzung beteiligt. Hierzu hat bereits ein Termin mit einer Rechtsanwalts-

kanzlei stattgefunden, um die Grundstücke festzulegen, die für die Ausbaukosten herangezogen werden müssen.

Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme, wird eine Anliegerversammlung durchgeführt, bei der die Entwurfsplanung mit den Ausbaukosten und nach Möglichkeit auch den jeweiligen anteiligen Kosten für die betroffenen Grundstücksbesitzer, noch einmal im Detail vorgestellt.

Bei der geplanten Straßenausbaumaßnahme für den Schwedenweg geht man entsprechend der aktuellen Kostenberechnung, der Straßenbeleuchtung, sowie der notwendigen Planungskosten und Gutachten (Nebenkosten) von brutto € 635.000 aus.

Weitere Kostensteigerungen sind nach Ausschreibung der Maßnahme nicht ausgeschlossen, da bei den Firmen von einer sehr guten Auftragslage auszugehen ist, und mit weiter steigenden Gemeinkosten zu rechnen ist.

Vorstellung des Bauentwurfes durch das IB Behringer anhand einer Power Point – Präsentation.

Bei der anschließenden Diskussion wurden einige Fragen zur Ausführung von den Stadträten gestellt, die durch das IB Behringer sowie von der Verwaltung beantwortet wurden.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Herr Münch:

- Die Bemessung der Belastungsklasse nach RStO 12, basiert auf dem jeweiligen Straßentyp(Haupterschließungsstraße) sowie auf der zu erwartenden Verkehrsbelastung.

Die Straße ist sowohl für PKW als auch für LKW ausgelegt.

- Die finanziellen Belastungen für den einzelnen Betroffenen können aufgrund verschiedenster Faktoren aus heutiger Sicht noch nicht dargelegt werden. Derzeit findet die Prüfung statt wer beitragspflichtig ist.

3. Bgm. Herr Riedl:

- Die Angleichungen der Beläge (Pflaster, Asphalt) an private Grundstücke sind aufgrund verschiedener Höhen teilweise notwendig.
- Der Übergang in den verkehrsberuhigten Bereich, der mit gesägtem Granit ausgeführt werden soll, betont optisch die neue Verkehrssituation und verursacht aufgrund der glatten Oberfläche keine nächtlichen Störungen.

Stadtrat Herr Dr. Schulte-Langforth:

- Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der Funktion des Schwedenweges als Haupterschließungsstraße wurde auf weitere Baumpflanzungen verzichtet.

Stadtrat Herr Otter:

- Die Gestaltung in Bezug auf die Bepflanzung im Schwedenweg, ist den beengten Platzverhältnissen geschuldet. Der gepflasterte Übergang in den verkehrsberuhigten Bereich ist eine gute optische Trennung.

Stadtrat Herr Schechner:

- Der im Vortrag dargestellte Gehweg am östlichen Ende des Schwedenweges, sollte bis zu den privaten Grundstücksgrenzen ausgebaut werden, um eine größtmögliche Breite zu erreichen.
- Für den Gehweg sollten möglichst keine hochpreisigen Beläge verwendet werden. Hier sind die üblich eingesetzten Münchener Gehwegplatten ausreichend.

Bürgermeister Herr Brilmayer:

- Die geplanten Maßnahmen im Schwedenweg werden ausschließlich auf öffentlichem Grund ausgeführt.

Stadtrat Herr Abinger:

- Im Schwedenweg gilt jetzt und auch künftig die Rechts vor Links Regel.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beauftragt das Ing.-Büro , die vorgestellte Planung weiter auszuarbeiten (Ausführungsplanung) und die Maßnahme baldmöglichst auszuschreiben und mit den Bauarbeiten zu beginnen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.

**Bebauungsplan Nr. 199 Hörmannsdorf Nord;
Vorstellung der Planung TA 14.07.15 To 11 + 19 nö**

öffentlich

Sachverhalt:

Dieser TOP muss auf eine spätere Sitzung vertagt werden, da noch Stellungnahmen zum weiteren Vorgehen ausstehen.

TOP 5.

**Vollzug des BauGB;
Änderung des Bebauungsplanes 151 - südlich Kolpingstraße;
Vorstellung des möglichen Bebauungsvorschlages**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Grundstückseigentümergeinschaft hat bereits mehrfach, zuletzt am 10.05.2016, die Bebauung des Grundstücks FINr. 632, Gemarkung Ebersberg beantragt. In der gewünschten Form konnte die Bebauung allerdings aufgrund des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 151 – südlich der Kolpingstraße nicht realisiert werden. Der Vertreter der Eigentümergeinschaft beantragt bei der Stadt die Änderung des Bebauungsplanes. Die Verwaltung hat von Herrn Architekten Feirer-Kornprobst einen Bebauungsvorschlag erarbeiten lassen, der auch das südlich angrenzende städtische Grundstück mit einbezieht. Dieses könnte dann mit an der Bebauung teilnehmen.

Folgendes ist geplant:

8 Reihenhäuser mit jeweils 6,50m x 11,0m	71,50 m ² (insgesamt somit 572 m ²)
Wandhöhe	6,50 m
Dachneigung	35°
Zahl der Vollgeschosse	II + Dachgeschoss
Geschossfläche (für 1 RH)	175 m ²

Die damals zum Bebauungsplan erstellten Gutachten (Lärm, elektromagnetische Felder aus den Bahnanlagen, Erschütterungen) müssten wegen Heranrückens der Bebauung an die Bahnlinie neu aufgestellt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Bei der Überprüfung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fällt auf, dass nahezu der komplette private Eingriff auf den Flächen der Stadt ausgeglichen wird, d. h. auf einem fremden Grundstück. Hinzu kommt, dass ein Kompensationsbedarf von 485 m² ermittelt wurde. Die Größe der Ausgleichsflächen wurde allerdings mit 877 m² festgesetzt. Nachdem hier keine vertraglichen Regelungen vorliegen, ist der Vollzug des Bebauungsplanes in diesem Punkt zumindest problematisch. Es wird daher seitens der Verwaltung empfohlen, die Eingriffsregelung nochmals komplett neu abzuarbeiten, den Ausgleich neu zu ermitteln und nachzuweisen.

Mit den Eigentümern ist noch eine Vereinbarung über die Übernahme der Planungskosten unter Berücksichtigung des städtischen Grundstücksanteils zu schließen.

Im Rahmen eines künftig noch abzuschließenden Erschließungsvertrages müssen die Grundabtretungen für die öffentlichen Flächen sowie die notwendige Verlängerung der Kanalleitung geregelt werden.

Diskussionsverlauf:

StR Otter begrüßte die Entwicklung und bat um Berücksichtigung der Option für eine S-Bahn-Unterführung.

StR Münch regte an, bei der Unterführung eine Durchfahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen, um den südlichen Stadtteil bei Hochwasserlagen besser erreichen zu können.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss hat Kenntnis vom Bebauungsvorschlag für die Grundstücke FINr. 632 und 632/5 in der Fassung vom 01.03.2017 und stimmt diesem Vorschlag zu.

Der Technische Ausschuss fasst vorbehaltlich eines Abschlusses einer Planungskostenvereinbarung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 – südliche Kolpingstraße.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss der notwendigen Vereinbarungen, das Verfahren im Regelverfahren durchzuführen und hierfür die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) abzuhalten.

10 Ja : 0 Nein

TOP 6.

Kreisklinik Ebersberg;

Ersatzbau für Personalwohngebäude

Entscheidung über die Durchführung eines Plangutachtens

öffentlich

Sachverhalt:

In dieser Sache wird Bezug genommen auf die Sitzung des Technischen Ausschusses vom 16.02.2016 (TOP 16, nichtöffentlich).

Das bestehende Schwesternwohnheim der Kreisklinik an der von-Scala-Str. 1-3 soll abgebrochen werden. Ein Ersatzbau soll auf dem Grundstück des ehemaligen Dialysezentrums südlich der Münchener Straße (FINr. 807/2, 807/3, 807/4, 807/5 und 807/6) errichtet werden.

Hierzu ist der bestehende Baulinienplan Nr. 12 – Südwest für den vorgenannten Teilbereich zu überarbeiten bzw. neu aufzustellen.

Das LRA Ebersberg teilt der Stadt mit E-Mail vom 27.02.2017 den aktualisierten Raumbedarf aus Sicht der Kreisklinik mit. Darin sind Wohnraumanforderungen für andere öffentlichen Arbeitgeber (Kindergärten, Polizei, Rathaus etc.) berücksichtigt.

Demnach läge laut Schreiben der Kreisklinik folgender Bedarf vor:

- 100 x Einzimmerwohnungen zwischen 20 und 25 m²
- 50 x Zweizimmerwohnungen zwischen 45 und 50 m²
- 20 x Dreizimmerwohnungen zwischen 80 und 90 m²
- 10 x Vierzimmerwohnungen zwischen 90 und 100 m²

Insgesamt wären demnach 180 Wohnungen erforderlich. Für den Landkreis ist es grundsätzlich denkbar, der Stadt ein Belegungsrecht für Wohnraum einzuräumen, der über den Bedarf der Kreisklinik hinausgeht.

Unabhängig von diesem Bedarf muss durch die Stadt ermittelt werden, ob eine derartige Bebauung auf dem Grundstück südlich der Münchener Straße vorstellbar wäre. Im Höchstfall ergäbe dies eine Geschossfläche von 7.800 m² (netto – ohne Verkehrsflächen etc.). Die Grundstücksgröße beträgt über alle Grundstücke insgesamt 4.973 m². Somit ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von 1,57. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die höchstzulässige GFZ in WA-Gebieten 1,2 (hier 5.967,6 m²). Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Vorhaben muss im Zusammenhang mit der sowohl westlich als auch südlich angrenzenden Bebauung (Rotwand- und Hochriesstraße) gesehen werden. Hier existiert bislang nur ein Baulinienplan (Nr. 12 – Südwest). Dieser setzt lediglich eine Baulinie und Baugrenzen fest. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen. Somit handelt es sich hier nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB), sondern um einen einfachen Bebauungsplan, bei dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB richtet. Diese Problematik wäre im Rahmen des vorgeschlagenen Plangutachtens zu untersuchen.

Nach einer Besprechung bei der Regierung von Oberbayern, SG Wohnraumförderung wären die Maßnahmen (Planung und Bau) nach dem Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm zuschussfähig. Voraussetzung für die Förderung ist allerdings, dass auch für die städtebauliche Entwicklung (Bauleitplanung) ein Verfahren mit konkurrierender Planung durchgeführt wird. Die hierfür entstehenden Kosten wären mit 60% förderfähig.

Seitens der Verwaltung wird in Abstimmung mit der Förderstelle ein Plangutachterverfahren mit 5 Büros vorgeschlagen (sog. Mehrfachbeauftragung nach HOAI). Ziel dieses Verfahrens soll die Suche nach einem städtebaulich qualitätvollen Entwurf für die Bebauung sein.

Weiterhin wird empfohlen ein Büro für die Verfahrensbegleitung zu bestimmen.

Für das Plangutachten ist eine Jury aus Fachpreisrichtern aus der Architektenschaft und Sachpreisrichtern (z. B. Vertreter der Fraktionen) erforderlich. Hier könnten die eigenen Städteplaner (Büro Molenaar, Salm & Stegen) mit einbezogen werden. Weiterhin wäre ein Vertreter der Regierung von Oberbayern, SG Wohnungswesen an der Jury zu beteiligen. Die Teilnehmer sind gemäß den abgeforderten Leistungen nach HOAI zu bezahlen.

Nach der grundsätzlichen Entscheidung wird über die Verwaltung ein Entwurf einer Aufgabenstellung ausgearbeitet, der dem TA in einer der nächsten Sitzungen zur Abstimmung vorgelegt wird.

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Das Gutachterverfahren hat zur Folge, dass die Teilnehmer gemäß den abverlangten Leistungen zu honorieren sind (in aller Regel bis LP 2). Weiterhin sind die Honorare der Fachpreisrichter zu bezahlen. Erfahrungsgemäß ist bei solchen Verfahren mit Kosten zwischen 80.000 – 100.000,- € zu rechnen. Hiervon werden 60% (= 60.000,- €) über das KommWFP bezuschusst. Die nichtgeförderten Kosten in Höhe von ca. 40.000,- € könnten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Landkreis bzw. der dann handelnden Rechtsperson geregelt werden.

Der Sachverhalt wird zur Diskussion gestellt.

Diskussionsverlauf:

StR Platzer begrüßte die Entwicklung. Auf Nachfrage ob das Maß der baulichen Nutzung schon jetzt festgelegt werden muss, erklärte die Verwaltung, dass dies erst im Rahmen der Aufgabenstellung an die Architekturbüros erfolgen wird. Die Aufgabenstellung/Auslobung wird vor Veröffentlichung dem Technischen Ausschuss zur Beratung und Abstimmung vorgelegt.

StR Abinger wies daraufhin, dass im Zusammenhang mit der Wohnbebauung auf die Nachfolgelasten (Kindergärten, Schulplätze usw.) zu achten ist.

StR Riedl war der Ansicht, die Auslastung der Bauflächen so hoch wie es städtebaulich vertretbar ist, zuzulassen.

Die Verwaltung wies noch daraufhin, dass der Stellplatznachweis der Kreisklinik im Zuge dieses Verfahrens aktualisiert werden muss. Die Stellplatzfrage sollte in das Plangutachterverfahren einbezogen werden.

Beschluss:

1. Der Technische Ausschuss beschließt, für den Neubau eines Personalwohngebäudes für die Kreisklinik südlich der Münchener Straße ein Plangutachterverfahren durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Begleitbüro zu suchen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt bei der Regierung von Oberbayern einen Förderantrag nach KommWFP zu stellen.

10 Ja : 0 Nein

**TOP 7.
Sanierung Mariensäule;
Vorstellung Sanierungskonzept**

öffentlich

Sachverhalt:

Das Konzept ist in Arbeit und wird zur Sitzung vorgestellt.

Der Tagesordnungspunkt musste kurzfristig abgesagt werden, da die zugesagten Unterlagen nicht rechtzeitig eingetroffen sind.

**TOP 8.
Verschiedenes;
Sachstandsbericht Photovoltaikanlage auf Museum Wald und Umwelt**

öffentlich

Sachverhalt:

Herr Bürgermeister Brilmayer berichtet über den Ortstermin im Dezember mit dem Generalkonservator Herrn Pfeil, am Museum für Wald und Umwelt.

Herr Pfeil schlug vor einen Termin mit Herrn Dr. Flügel, dem Vertreter der Nichtstaatlichen Museen zu vereinbaren um entsprechende Lösungen zu erarbeiten. Dieser Termin fand am 20.02.2017 im Rathaus Ebersberg statt.

Das Ergebnis war sich an die, in der Broschüre „Solarenergie und Denkmalpflege“ vorgestellten Lösungen, zu orientieren.

Es sind nunmehr Module geplant, die oberflächenbündig in Anlehnung des historischen Traufstreifens eingebaut werden. Somit ist eine Annäherung an die historische Blechverkleidung gegeben.

Die Ausführungen wurden von den TA-Mitgliedern positiv angenommen.

**TOP 9.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

StR Otter wies auf die geänderten Kriterien für Einheimischenrichtlinien und die neuen Leitlinien für Gemeinden hin. Nach den neuen Bestimmungen ist die Berücksichtigung des Ehrenamtes wieder möglich.

Der 1. Bürgermeister teilte mit, dass die neuen Kriterien den Stadtratsmitgliedern bereits per E-Mail zugesandt wurden. Die Beratung über die neuen Einheimischenrichtlinien findet am 21.03.2017 statt.

StR Riedl bat um Überprüfung der wegweisenden Beschilderung an der Amtsgerichtskreuzung. Im Zuge der Eröffnung der Grafinger Ostumgehung müsste die Wegweisung nach Grafing geändert werden.

Der 1. Bürgermeister teilte mit, dass die Sache dem zuständigen Landratsamt vorgetragen wird.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 20:55 Uhr

Stadt Ebersberg, den 22.03.2017

Brilmayer
Sitzungsleiter

Pfeifer (TOP 03)

Stalla (TOP 07,08)

Stöhr (TOP 01,02,04-06,09)