

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche Sitzung
des Technischen Ausschusses
vom Dienstag, 24. September 2019

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

Gremiumsmitglieder		an- wesend	ent- schuldigt	Bemerkung
2. Bgm. Ried	Mitglied	X		
3. Bgm. Riedl	Mitglied	X		
SR Abinger	Mitglied	X		
SR Behounek	Mitglied	X		SRin Behounek ab TOP 3 Zuhörer (Vertreter für Gerd Otter)
SR Goldner	Mitglied	X		SR Goldner geht bei TOP 12
SR Lachner	Mitglied	X		
SR Platzer	Mitglied	X		
SR Rauscher	Mitglied	X		SRin Rauscher geht bei TOP 12 (Vertreter für Hans Mühlfenzl)
SR Schechner jun.	Mitglied	X		
SR Mühlfenzl	Mitglied		X	
SR Otter	Mitglied		X	SRin Behounek bis TOP 3; SR Otter kommt zu TOP 4 (19:30 Uhr)

zusätzlich anwesend:

SR Hilger	Zusätzliche Einladung	X		
SR Schmidberger	Zusätzliche Einladung	X		
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 zum Dachgeschossausbau und Einbau einer Dachgaube im bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück FINr. 1671/4 der Gmkg. Ebersberg, Aßlkofener Straße 42**

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau samt Einbau einer Dachgaube in einem bestehenden Einfamilienhaus vor. Geplant ist eine Kniestockerhöhung um ca. einen Meter auf 1,26 m, es soll aber dadurch kein weiteres Vollgeschoss entstehen. Die Dachgaube ist auf der Südseite des Gebäudes geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 42 – „Aßlkofener Straße“.

Der Bebauungsplan setzt eine zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,50 fest. Diese Festsetzungen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Dachgauben. Die Zustimmung zum Einbau einer Dachgaube kann den Bauherren in Aussicht gestellt werden, wenn diese die baurechtlichen Vorgaben erfüllt.

Der Bebauungsplan setzt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23°-29° fest. Des Weiteren sind Kniestöcke bis 0,30 m zulässig. Die Dachneigung bleibt unverändert. Für den geplanten Dachausbau ist eine Erhöhung des Kniestockes auf 1,26 m vorgesehen, welche aber kein weiteres Vollgeschoss entstehen lässt. Da der Bebauungsplan nur einen Kniestock von 0,30 m zulässt, wäre hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine derartige Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher noch nicht erteilt. In der Vergangenheit wurden sogar zwei Anträge mit höherem Kniestock von der Baugenehmigungsbehörde (LRA) auf das zulässige Maß beschränkt.

Der Antragsteller begründet die Maßnahme mit der Schaffung von neuem bzw. erweitertem Wohnraum ohne neue Flächen zu versiegeln.

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden, da durch die Erhöhung des Kniestockes die Grundzüge der Planung berührt werden. Selbst im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42a – „Aßlkofener Straße West (Änderung)“ sind Kniestöcke lediglich bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

Der Bauwerber sollte mit der Verwaltung Kontakt aufnehmen, um eine Änderung des Bebauungsplanes zu erwirken. Nur so wäre das Bauvorhaben zu realisieren.

Diskussionsverlauf:

StR Lachner stellte die Bedeutung der Nachverdichtung heraus. Seiner Ansicht wäre hier auch aus Zeitgründen eine Befreiung gerechtfertigt.

StRin Platzer fragte nach dem Alter des Bebauungsplanes Nr. 42a. Nach Angaben der Verwaltung stammt der Bebauungsplan aus dem Jahre 1988.

Erster Bürgermeister Brilmayer schlug vor, zusammen mit dem Bauwerber einen Termin im Landratsamt zu vereinbaren.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stellt zur vorgelegten Bauvoranfrage sein Einvernehmen in Aussicht.

10 Ja : 0 Nein

TOP 2.**Bauantrag wegen Errichtung einer Überdachung für belasteten Aushub von städtischen Baumaßnahmen auf dem Grundstück FINr. 47, Gmkg. Oberndorf in Langwied 2a**

öffentlich

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag zur Überdachung von belastetem Aushub städtischer Baumaßnahmen an der Kläranlage in Langwied vor. Die Überdachung wird dringend für Aushubmaterial von städtischen Baumaßnahmen sowohl im Kanalbau als auch im Wasserleitungsbau benötigt. Hier kann das Aushubmaterial in größeren Mengen zwischen gelagert werden und mit einer Bodenuntersuchung (500 € pro Untersuchung) entsorgt werden. Mittelfristig kann auch Lagerbedarf für den getrockneten Klärschlamm notwendig werden. Hintergrund ist die immer ungewissere Entsorgungssituation (Abschaltung von Kohle- und Gaskraftwerken) für den getrockneten Klärschlamm. Auch Teile des Straßenkehrichts und Gullyabfälle könnten kurzfristig zwischen gelagert werden. Die Baukosten sollen auf den Kanal- und Wasserhaushalt zu gleichen Teilen aufgeteilt werden.

Das Bauvorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich deshalb nach § 35 BauGB.

Es handelt sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, sondern um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt nicht vor, da nach Nr. 1 und 2 das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. Das Grundstück der Kläranlage ist im aktuell rechtsgültigen FNP als Fläche für eine Kläranlage dargestellt. Das Bauvorhaben wirkt schädlichen Umwelteinwirkungen entgegen und erfordert keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Anlagen der Ver- oder Entsorgung, somit liegt auch keine Beeinträchtigung nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauGB vor. Auf dem Grundstück befindet sich bereits die städtische Kläranlage samt der notwendigen Betriebseinrichtung. Bei der geplanten Überdachung handelt es sich um eine notwendige Betriebserweiterung der Kläranlage. Somit werden die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 5, 6 und 7 BauGB ebenfalls nicht beeinträchtigt. Eine Störung von Funkstellen und Radaranlagen nach § 35 Abs. 3 Nr. 8 BauGB liegt nicht vor.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 BauGB.

Diskussionsverlauf:

StR Schechner stellte fest, dass sich das Dach hervorragend für eine PV-Anlage eignen würde. Diese soll unbedingt errichtet werden.

StRin Behounek erkundigte sich, welche Mengen an Klärschlamm durchschnittlich anfallen würden. Die Verwaltung wird die Zahlen mit dem Protokoll nachliefern.

Erster Bürgermeister Brilmayer wies daraufhin, dass der Klärschlamm verbrannt und nicht auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht wird.

Hinweis: In der Kläranlage Ebersberg fielen im Jahr 2018 553,85 t Klärschlamm an, der weggefahren wurde. Dies stellt einen durchschnittlichen Wert dar.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung für belasteten Aushub von städtischen Baumaßnahmen auf dem Grundstück FINr. 47 der Gemarkung Oberndorf, Kläranlage Langwied, zu und erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

10 Ja : 0 Nein

TOP 3.

**Energiekonzept Friedenseiche VIII;
Vorstellung eines möglichen Energiekonzepts**

öffentlich

Sachverhalt:

Im Zuge der Neuaufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Baugebiet „Friedenseiche VIII“ hat die Stadt Ebersberg ein Energiekonzept (siehe Anhang) erarbeiten lassen. Das Konzept soll zwei Ziele berücksichtigen:

- Das Baugebiet wird vorwiegend als soziales Baulandprogramm entwickelt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Energiekonzepte. Die Lebenszykluskosten der Energieversorgungsanlagen sind möglichst gering zu halten.
- Die Stadt Ebersberg hat sich mit der lokalen Energiewende zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2030 unabhängig von fossilen Energien zu werden. Zudem wird mit dem jüngsten Beschluss über die „Klimaschutzregion Ebersberg“ eine Priorisierung von Maßnahmen gefordert, die sich positiv auf den Klimaschutz auswirken. Die im Konzept vorgestellten Energieversorgungsvarianten für das geplante Neubaugebiet müssen daher im Rahmen der genannten wirtschaftlichen Zielvorgaben einen größtmöglichen Einsatz erneuerbarer Energieträger sowohl bei Wärme als auch bei Strom vorsehen.

Den Kern des Energiekonzepts bildet eine Gegenüberstellung unterschiedlicher Wärme- und Stromversorgungskonzepte (dezentral, blockweise, zentral) nach Lebenszykluskosten und ökologischem Fußabdruck. Auch ein mögliches Betreibermodell für die ermittelte optimale Variante (zentrales Wärmenetz mit Pelletkessel) wird erläutert. Für alle Dächer wird die Belegung mit Photovoltaik-Anlagen als wirtschaftlich eingestuft. Ergänzend wurde ein Ideenpapier zum Thema Mobilität vorgelegt.

Die Entwickler von GP Joule, Herr Pfeifer und Herr Sailer, stellen im Technischen Ausschuss ihr Konzept vor.

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Schechner fordert für das geplante Betreibermodell eine privatwirtschaftlich organisierte Variante zu favorisieren und die kalkulierten Kosten für die Nutzer einzuhalten. Es dürfe nicht passieren, dass die Nutzer später mehr zahlen müssten als geplant. Herr Pfeifer (GP Joule) beschreibt, dass Projektentwickler wie GP Joule Modelle zur privatwirtschaftlichen Organisation von Wärmenetzen unter Beteiligung von Kommunen anbieten. Zudem sei die Kosteneinhaltung bei Wärmenetz-Projekten immer wichtig. Nach Festlegung des Betreibermodells sei eine erneute spezifizierte Kalkulation zu empfehlen.

Stadtrat Abinger erkundigt sich nach dem genauen Standort der Energiezentrale und danach, ob eine spätere Erweiterung des Netzes möglich sei. GP Joule bestätigt, dass über zusätzliche Erzeuger eine nachträgliche Leistungserhöhung planbar ist, wenn entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung von Netzen ist ebenfalls möglich, wenn Anschlüsse und Netz-Dimensionierung entsprechend ausgelegt werden. Dies ist Aufgabe der ingenieurtechnischen Netzplanung. Herr Siebel zeigt den vorgeschlagenen Standort für eine Zentrale im UG von Parzelle 1.

Erster Bürgermeister Brilmayer betont die Bedeutung des sozialen Modells für das Vorhaben. Daneben seien ökologische Anforderungen gleichwertig zu berücksichtigen. Die Stadt wolle nicht als Betreiber in dem Projekt fungieren.

Stadträtin Platzer hält fest, dass heutzutage, in einem Neubaugebiet, keine sinnvolle Alternative zu einer zentralen Versorgung existiere. Alles andere wäre gewagt.

Stadtrat Goldner lobt, dass die Stadt ein Energiekonzept für das Gebiet hat erstellen lassen. Er erkundigt sich, ob bei der Kalkulation für das BHKW Biomethan als Medium angenommen worden sei. Herr Pfeifer (GP Joule) bestätigt, dass für die Erdgasversorgung des BHKW ein Mix aus Biomethan und Erdgas angenommen worden sei.

Stadträtin Rauscher bittet um eine weitere Ausführung der Vorschläge zum Thema Mobilitäts-Sharing. Herr Siebel betont, dass die vorgelegten Informationen zum Thema Mobilität lediglich als Ideensammlung zu werten seien und dass der Beschlussvorschlag der Verwaltung daher darauf abziele, machbare Ansätze zum Thema Elektrifizierung von Stellplätzen und zum Thema Mobilitätsstation umzusetzen und weiter auszuarbeiten.

Stadtrat Schechner fragt, ob die in der Präsentation dargestellten Wärmegestehungskosten von 15,2 Cent/kWh wirtschaftlich seien. Herr Pfeifer (GP Joule) ordnet den Wert einem „guten Mittelfeld“ zu.

Beschluss:

Wärme: Die Stadtverwaltung soll die im Konzept empfohlene technische Lösung einer zentralen Wärmeversorgung für das Baugebiet „Friedenseiche VIII“ im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigen und ein geeignetes Betreibermodell für die Realisierung des Netzes vorlegen.

Strom: Die Stadtverwaltung soll im Zuge der Bauleitplanung und durch Vereinbarungen mit den Bauträgern/Bauwerbern eine größtmögliche Belegung der geplanten Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen sicherstellen.

Mobilität: Die Stadtverwaltung soll die ausreichende Berücksichtigung der Elektromobilität im Zuge der Erschließungsplanung durch die Elektrifizierung von Stellplätzen berücksichtigen und die Idee einer zentralen Mobilitätsstation auf der ausgewiesenen Gemeindefläche weiter ausarbeiten.

10 Ja : 0 Nein

TOP 4.**LED-Umstellung der Beleuchtung am städtischen Bauhof**

öffentlich

Sachverhalt:

Bauhof und Stadtverwaltung haben, nach Abschluss einer Testphase in einzelnen Räumen, die Planung zur Umstellung der Beleuchtung von Neben- und Verkehrsflächen auf dem Bauhofgelände mittels LED-Technologie abgeschlossen. Eine Markterkundung wurde durchgeführt. Fördermittel der Nationalen Klimaschutzinitiative wurden bewilligt.

Die Eckdaten der Planung:

Anzahl der Lichtpunkte:	142
Anzahl Präsenzmelder:	35
Umrüstarbeiten:	in Eigenleistung
Planung:	in Eigenleistung
Kosten Technik:	bis 31.000 Euro
Kosten nach Förderabzug:	ca. 23.200 Euro
Einsparungen/Jahr (kWh):	ca. 28.250 kWh
Einsparungen/Jahr (Euro):	ca. 5.650 Euro
Amortisation nach Förderung:	ca. 4 Jahre

Im Klimaschutzhaushalt von 2019 sind entsprechende Haushaltsmittel vorgesehen.

Mit Kenntnis der ersten Angebote berichtet Herr Siebel, dass die geplanten Kosten ggü. der Kostenschätzung deutlich gesunken seien. Er rechne aktuell mit Projektkosten in Höhe von ca. 15.000 Euro bei gleichen Einsparungen. Damit sei das Projekt (nach Förderung) ggf. schon nach 2 Jahren refinanziert. Die Kostensenkung resultiere aus dem Wettbewerbsverfahren der Lieferanten und gesunkenen Technologie-Preisen bei den Herstellern.

Diskussionsverlauf:

Dritter Bürgermeister Ried lobt, mit Verweis auf die im Oktober und November geplante Umrüstung der Straßenbeleuchtung, die Projekte der Stadt im Bereich Energieeinsparung mittels Einsatz von LED-Leuchtmitteln. Er erkundigt sich, wie viel Potenzial in diesem Bereich noch unangetastet sei. Herr Siebel schätzt die freien Potenziale im Bereich der öffentlichen Liegenschaften auf ca. 70% und betont, dass die Bemühungen der Stadt genau hier ansetzen würden und weitere LED-Projekte folgen werden. Zudem werde das Thema bei Generalsanierungen bisher und auch in Zukunft, wo sinnvoll, stets berücksichtigt.

Erster Bürgermeister Brilmayer hält fest, dass das vorgeschlagene Projekt sehr wirtschaftlich sei und so schnell wie möglich umgesetzt werden solle.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt die LED-Umrüstung der Beleuchtung am Bauhof.

10 Ja : 0 Nein

**TOP 5.
Sanierung Oberndorf Altes Schulhaus Oberndorf 4+6;
Vorstellung Kostenentwicklung weiteres Vorgehen**

öffentlich

Sachverhalt:

Die Abbrucharbeiten in Oberndorf 4/6 sind bereits abgeschlossen, die Vergaben für Heizung, Lüftung, Sanitär, Baumeister und Aufzug werden im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung behandelt.

Architekt Frey der Architektengemeinschaft W3 wird die aktuelle Kostenberechnung und die weiteren Schritte der Baumaßnahme erläutern.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen die Kostenberechnung freizugeben.

Diskussionsverlauf:

Die Maßnahme wird vom Architekten Frey kurz vorgestellt. Es wurde hierbei auf Schwierigkeiten und Maßnahmen hingewiesen, die während der Planungsphase aufgetreten sind, die eine Verzögerung und Mehrkosten herbeiführten. Im Wesentlichen sind dies Probleme mit den Mietern, Erweiterung des Kellers und daraus resultierenden Unterfangungsmaßnahmen, statische Probleme mit der Decke über EG im Bestand und daraus resultierende Abstützungsmaßnahmen der Außenmauern.

In der anschließenden Diskussion unter den Mitgliedern des technischen Ausschusses wurde von StRin Platzer angeregt, die tatsächlichen Quadratmeterkosten für die Wohnflächen zu ermitteln und mit den derzeitigen aktuellen Preisen zu vergleichen. StR Schechner weist darauf hin, dass das Konzept, das in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe entstand sehr gut ist, jedoch nicht zu jedem Preis festgehalten werden soll und im Arbeitskreis über etwaige Einsparungen und Veränderungen beraten werden sollte. Lobenswert erwähnte StR Schechner, dass vor den Vergaben die Kostensteigerung bekannt gegeben wurde. Zur Entscheidungsfindung ist eine Gegenüberstellung eines Komplettneubaus erforderlich. StR Otter weist darauf hin, evtl. auf frühere derzeit nicht mehr gültige Normen zurückzugreifen, um die hohen Kosten der Erneuerung der Decke zu vermeiden. Hierbei wäre eine Freigabe durch den Ausschuss erforderlich. Eine Prüfung durch den Architekten Frey wurde zugesichert.

Unter den Mitgliedern des technischen Ausschusses wurde einhellig entschieden Klärung in Bezug auf Förderung (Zuschussanpassung), Mittelbereitstellung, Mieterabsprachen in der Arbeitsgruppe bzw. von der Verwaltung abzuklären und die Vergaben zurückzustellen.

Beschluss:

Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Es wurde entschieden in der Arbeitsgruppe das weitere Vorgehen und eventuelle Veränderungen des Entwurfes zu besprechen.

**TOP 6.
Sanierung des Hallenbades;
Vorstellung und Genehmigung der Vorentwurfsplanung**

öffentlich

Sachverhalt:

Am 18.07.2019 fand ein Termin des Arbeitskreises Sanierung Hallenbad der Mitglieder des TA+USK Ausschusses statt. Herr Gollwitzer hat hierzu die ersten Vorentwürfe der Sanierung des Hallenbades vorgestellt. Herr Puls berichtete kurz über das zukünftige Betreiberkonzept.

Herr Gollwitzer stellt heute den Vorentwurf dem Ausschuss vor.

Die Verwaltung empfiehlt den vorgestellten Vorentwurf zur weiteren Bearbeitung zu genehmigen.

Diskussionsverlauf:

Herr Gollwitzer erläutert an Hand seiner Präsentation zwei Varianten einer möglichen Sanierung des Hallenbades.

Variante 1 ist die Sanierung ohne Eingriff in den Bestand mit Erhalt des Kinderbeckens. Variante 2 Schaffung eines Kursbeckens mit einer Tiefe von 1.20m. Hier ist jedoch erforderlich das Hallenbad baulich zu erweitern. Ob eine Förderung für das Kursbecken möglich ist, kommt laut Aussage Herrn Gollwitzers auf die Anzahl der Schüler an und ist in einer der nächsten Schritte zu prüfen. Eine Schulaufsichtliche Genehmigung liegt bereits vor.

In der anschließenden Diskussion unter den Mitgliedern des technischen Ausschusses wurde hinterfragt wie ein Kursbecken mit einer Tiefe von 1.20m für Familien mit Kleinkindern zu nutzen ist. Möglich ist dies unter Verwendung des Hubbodens, der bei öffentlichem Badebetrieb auf 40cm angehoben werden müsste. StR Riedl ist nicht bereit das Kinderbecken aufzugeben. StR Otter lobt die beiden Varianten und wünscht sich bei der Entscheidung ein nachhaltiges zukunftsorientiertes Bad.

Herr Puls stellt kurz aus seiner Sicht die Situation und Zukunft des Bades vor. Aus seiner Sicht ist das schwierigste Problem geeignetes Personal zu finden. Hierzu ist ein funktionales Bad sehr wichtig. Aus seiner Sicht haben sich die Bedürfnisse der Bevölkerung geändert, ein Kursbecken für erweitertes Angebot wichtiger als eine Erneuerung des Kinderbeckens. Bei Ausführung des Kursbeckens könne aus seiner Sicht das Personal mit Kursangeboten mit Eingebunden werden. Wichtig ist für Herrn Puls mit diversen Attraktionen (Kurse mit Edelstahlrädern, Aquatriathlon, etc.) das Bad zukunftsorientiert zu gestalten.

Seitens des Ausschusses wurde Herr Puls um konkrete Zahlen gebeten. Eine Präsentation mit Zahlen liegt dem Protokoll bei.

StR Schechner findet die Variante mit dem Kursbecken wünschenswert aber nicht zu jedem Preis. Ein Beschluss wurde nicht gefasst, es wurde entschieden beide Varianten in den Fraktionen zu diskutieren und in der Sitzung des technischen Ausschusses im Oktober zu präsentieren.

Beschluss:

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

TOP 7.**Verschiedenes**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu lagen keine Anträge vor.

**TOP 8.
Wünsche und Anfragen**

öffentlich

Sachverhalt:

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 21:30 Uhr

Stadt Ebersberg, den 02.10.2019

Brilmayer
Sitzungsleiter

Stalla
Schriftführer (TOP 5, 6)

Siebel
Schriftführer (TOP 3, 4)

Stöhr
Schriftführer (TOP 1, 2, 7, 8)

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung
Vergabe der Leistungen für Heizung und Lüftung im Alten Kino