

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

A) Öffentlicher Teil

Herr 1. Bürgermeister Sluyterman eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Er entschuldigt Herr StR Helmut Hunger, für den Herr StR Michael Eberle als Vertreter kommen wird. Dieser ist bei Sitzungsbeginn noch nicht anwesend. Die Tagesordnung wird angenommen.

Nr. 1

Pfaffenwinkel Beteiligungs-UG und Co. KG

Liedlstraße 7 + 9; Umbau und Sanierung der beiden Gebäude Liedlstraße 7 + 9 in 3 Wohnungen

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Schongau Mitte“. Dieser legt die Art der baulichen Nutzung als besonders Wohngebiet fest. Es soll das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, die Steuerkanzlei und das ehemalige Büro einer Bausparkasse soll zu Wohnraum umgebaut werden.

Insgesamt entstehen nun anstatt der Steuerkanzlei, einem Büro und 1 Wohnung (OG) je 1 neue Wohnung pro Geschoss mit ca. 88 m², 94 m² und 79 m² Wohnfläche. Bisher hat man immer die Auffassung vertreten, dass im Erdgeschoss Gewerbe entstehen soll. Da es sich hierbei jedoch nicht um eine Hauptachse für gewerbliche Nutzung in der Altstadt handelt, ist die Verwaltung der Meinung, dass man im Erdgeschoss eine Wohnung unterbringen kann.

Zur Fassadengestaltung ist zu sagen, dass die Ansicht zur Liedlstraße sich nur geringfügig ändert. Es kommen 2 Dachliegefenster dazu. Eine Eingangstüre wird zugemacht und als Fenster ausgebildet. Ferner wird das „Schaufenster“ durch ein kleines Fenster ersetzt. Das darüber liegende Fenster im Obergeschoss wird ebenfalls ersetzt und verkleinert. Die Größe der Fenster ergibt sich dadurch, dass dahinter das Treppenhaus liegt und daher die Fenster nicht bündig mit der unteren Kante der anderen Fenster ausgebildet werden können. Die Größe bzw. Ausgestaltung ist noch mit den Denkmalschutzbehörden abzuklären. Im rückwärtigen Teil, Ansicht West, kommt ein zusätzlicher kleiner Balkon mit der erforderlichen Türe hinzu. Ferner soll die vorhandene kleine Gaube durch einen größeren außenwandbündigen Dachaufbau ersetzt werden und noch zusätzlich ein außenwandbündiger Dachaufbau errichtet werden. Die Gestaltung mit Flachdächern ist besprechungsbedürftig, zumal beim angrenzenden Einzeldenkmal „Blaue Traube“ diese mit einem Satteldach versehen sind. Andererseits haben die Schongauer Nachrichten auch Flachdachgauben. Man kann natürlich auch argumentieren, dass durch die Flachdächer der Dachaufbau nicht überproportional ausfällt. Dieser Punkt ist aber ebenfalls noch mit den Denkmalschutzbehörden abzuklären.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird übernommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Bauantrag zuzustimmen. Die Details der Fassadengestaltung sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Anwesend: 8	Dafür: 8	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

Nr. 2

Thomas Eichler

Christophstraße 31 a; Errichtung von Werbeanlagen

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es handelt sich um ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet. Maßgeblich für die Beurteilung des Vorhabens ist die Satzung der Stadt Schongau über Außenwerbung (Werbesatzung Altstadt).

Es handelt sich um 2 Logos mit hinterleuchteten Einzelbuchstaben in 2-zeiliger Ausführung. Die Buchstabenhöhe beträgt in der oberen Zeile 30 cm und die Buchstaben in der 2. Zeile haben eine Höhe von ca. 12 cm. Der Buchstabe (L) in der 1. Zeile ist wohl etwas höher als 30 cm. Dies ist nach der Werbesatzung zulässig. In Ausnahmefällen können auch 2-zeilige Werbeanlagen zugelassen werden.

Das Logo und die Einzelbuchstaben haben jeweils eine Länge von 1,70 m und fügen sich in die Fassade ein. Die Buchstaben und die Logos sind hinterleuchtet. Buchstaben dürfen hinterleuchtet sein. Das Logo grundsätzlich nicht. Da aber die Logos und die Buchstaben eine Einheit bilden, wird hierfür eine Befreiung befürwortet. Insbesondere auch deshalb, weil das Logo angeleuchtet werden dürfte. Ferner sollen 2 Türschilder angebracht werden, die die Maße 40 cm x 30 cm haben. Nach der Satzung dürften die beiden Hinweisschilder nur 30 cm x 30 cm groß sein. Eine Befreiung wird aus Sicht der Verwaltung befürwortet.

Der Beschlussvorschlag wird übernommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Befreiung für die Hinterleuchtung der Logos und eine Befreiung von der Größe der Hinweisschilder zu erteilen und damit dem Bauantrag zuzustimmen.

Anwesend: 8	Dafür: 8	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 3

Petra Kohmann u. Christian Moser

31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer- und Altenstadter Straße“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Wir befinden uns im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“. Es wurde am 15.11.2016 eine Bauvoranfrage bzgl. der zusätzlichen Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1787/19, Heisenbergstraße 24 a gestellt. Der Bau- und Umweltausschuss hat einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks und einer Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

Diese Änderung liegt nun mit Planteil, Textteil und Begründung vor. Ziel und Zweck der 31. Änderung ist es, eine zusätzliche Wohnbebauung auf dem vorhergenannten Grundstück zu ermöglichen. Das Gebiet ist bereits entwickelt und es handelt sich um eine Nachverdichtung, die grundsätzlich möglich ist.

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Daher kann auf eine vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Ein Umweltbericht ist ebenfalls nicht notwendig. Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Änderung beinhaltet ein zusätzliches Baufenster. Die Wandhöhe beträgt max. 6,70 m. Die Firstrichtung ist variabel. Die Dachneigung soll 20° bis 29° betragen und die Dacheindeckung in ziegelrot, hellgrau bis anthrazitfarbig sein. Das Oberflächenwasser ist über belebte Bodenschichten zu versickern. Die weiteren Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan „Zwischen Marktoberdorfer und Altenstadter Straße“.

Nicht befürwortet wurde eine Einfriedung in Form eines Sichtschutzzaunes mit ca. 1,80 m bis 2 m Höhe zu dem östlich gelegenen Fußweg. Es bleibt bei einer Höhe von 1,10 m für Einfriedungen. Was neu hinzukommt ist, dass eine Einfriedung auch aus Holz errichtet werden kann.

Der Beschlussvorschlag wird vollinhaltlich übernommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf des Architekturbüros Hörner vom 17.01.2017 mit Planteil, Textteil und Begründung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss und den Billigungsbeschluss bekanntzumachen. Ferner die Auslegung mit der Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Anwesend: 9	Dafür: 7	gegen den Beschluss: 2
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 4

Stadt Schongau

Schulzentrum Schongau – Klassenmietcontaineranlage, Vergabe von Planungsleistungen, Objektplanung

Die Planungsleistungen für die Objektplanung der Klassenmietcontaineranlage für die Grundschule und den Schülerhort durch die ARGE Balda Architekten und Maier Neuberger Projekt GmbH sollte zunächst über die Hauptverträge der Planungsleistungen des Neubauprojekts abgerechnet werden.

Da dies aber zu einer unverhältnismäßig hohen Vergütung geführt hätte, wurde – in Absprache mit den Planern – ein gesonderter Ingenieursvertrag geschlossen. Dieser berücksichtigt nun die spezifischen Eigenheiten der Planungsaufgabe (Mietkostenanteile, geringerer planerischer Aufwand der Fertigcontainer) besser und erreicht entsprechende Einsparungen an Honorarkosten im mittleren 5-stelligen Bereich.

Die vorläufige Honorarsumme auf Grundlage der HOAI beläuft sich dabei auf 25.171,38 € brutto.

Die Fachplanerverträge im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung werden analog aufgestellt, die Honorarsummen liegen hierbei jedoch im Entscheidungsrahmen des Bürgermeisters und bedürfen nicht der Genehmigung des Ausschusses. Entsprechende Haushaltsmittel für die gesamten Planungsleistungen sind auf der HHSt. 1.2100.9400 vorhanden.

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird übernommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau genehmigt die Vergabe der Objektplanungsleistungen der Klassenmietcontaineranlage für die Grundschule und den Schülerhort an die ARGE Balda Architekten und Maier Neuberger Projekt GmbH mit einer vorläufige Honorarsumme von 25.171,38 € brutto.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 5

Stadt Schongau

Schulzentrum Schongau – Spartenverlegung, Tiefbauarbeiten und sekundäre Fernwärme Grundschule, Bekanntgabe dringlicher Anordnungen

1. Tiefbauarbeiten

Im Zuge der Vergabe der Abbrucharbeiten im Bereich der Grundschule kam es im Sommer 2016 aus vergaberechtlichen Gründen zu Verzögerungen bei der Auftragsvergabe des Gewerks Abbruch.

Aus diesem Grund mussten terminlich zwingend erforderliche Abbruchmaßnahmen – im Rahmen der Versorgungssicherheit der Fernwärme – im Bereich des Verbindungsgangs zwischen Turnhalle und Grundschule an die bereits vor Ort tätige Tiefbaufirma vergeben werden. Diese zusätzlichen Leistungen wurden im Rahmen einer Nachtragsvereinbarung beauftragt.

Da nun die finale Abrechnungssumme mit 13.978,93 € – a. G. von Massenmehrungen – die ursprüngliche Nachtragssumme um 9.197,93 (brutto) überschreitet musste die Schlusszahlung gem. §11 der Geschäftsordnung im Rahmen einer dringlichen Anordnung durch den Bürgermeister freigegeben werden.

(Gemäß der §11 der Geschäftsordnung sind Nachträge, die einzeln oder zusammen die ursprüngliche Auftragssumme um mehr als 10%, bzw. 10.000,00 € überschreiten durch den Bau- und Umweltausschuss zu genehmigen.)

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der HHSt. 1.2100.9401 verfügbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau nimmt die Bekanntgabe der dringlichen Anordnung zur Freigabe der Teilschlusszahlung „Abbrucharbeiten Verbindungsgang Grundschule“ durch die Fa. Haseitl zur Kenntnis.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

2. Sekundäre Fernwärme Grundschule

Bei der Ausführung der Anpassung der sekundären Fernwärmeversorgung der Grundschule im Rahmen der Spartenverlegung zeichnete sich, erst nach erfolgter Auftragsvergabe – auf Grund geänderter Nutzungszeiten – ab, dass eine provisorische Warmwasserversorgung der Bestandswohnung im Verwaltungsgebäude der Grundschule erforderlich werden würde. Es wurden verschiedene Varianten durchgespielt.

Die Leistung wurde im Rahmen eines Nachtragsangebot über 3.810,56 € (brutto) von der beauftragten Firma durchgeführt.

Da die Summe der zu Ausführung kommenden Nachträge die Grenze des gem. §11 der Geschäftsordnung festgelegten Verfügungsrahmens des Bürgermeisters überschreitet, musste die Leistung im Rahmen einer dringlichen Anordnung freigegeben werden.

Die Mehrkosten liegen hierbei noch innerhalb der genehmigten Gesamtkosten.

Auf Anfrage wird mitgeteilt, dass ein Boiler für die Wohnung nicht geeignet ist, da man eine Mehrzahl von Boilern und Leitungen hätte einbauen müssen, was zu Beschädigungen in der Bestandswohnung geführt hätte. Die jetzt zentral eingebaute Wasserbereitung kann wieder ausgebaut und in den städtischen Häusern weiter verwendet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau nimmt die Bekanntgabe der dringlichen Anordnung in Form des Nachtrags Nr. 2 bei der Baumaßnahme Schulzentrum Schongau – Vorabmaßnahmen zur Spartenverlegung – Sekundäre Fernwärme zur Kenntnis.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 6

Stadt Schongau

Saunaerweiterung am Hallenfreibad „Plantsch“, Schwimmteich und Gartengestaltung, Bekanntgabe dringlicher Anordnungen

Mit Abschluss der Maßnahme Saunaerweiterung am Hallenfreibad „Plantsch“ und Schlussrechnung der Einzelgewerke, wurde beim Gewerk „Schwimmteich und Gartengestaltung“ die ursprüngliche Auftragssumme inkl. genehmigter Nachträge von 88.682,46 € um 4.417,99 € überschritten (alle Zahlen netto).

Die Überschreitung resultiert dabei aus Leistungen, die bei Auftragsvergabe noch nicht bekannt waren – insbesondere der erforderlichen Renaturierung von bestehenden Biotopsflächen, der Verlegung zusätzlicher Spartenleitungen (Gas + Strom) sowie zusätzlicher Entsorgungsleistungen.

In Folge wurde die Schlusszahlung des Gewerks im Sinne des §11 der Geschäftsordnung im Rahmen einer dringlichen Anordnung durch den Bürgermeister freigegeben.

(Gemäß der §11 der Geschäftsordnung sind Nachträge, die einzeln oder zusammen die ursprüngliche Auftragssumme um mehr als 10%, bzw. 10.000,00 € überschreiten ist durch den Bau- und Umweltausschuss zu genehmigen.)

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

Insgesamt werden – nach derzeitigem Abrechnungsstand - die vom Stadtrat genehmigten Gesamtkosten jedoch nicht überschritten.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird übernommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Schongau nimmt die Bekanntgabe der dringlichen Anordnung zur Freigabe der Schlusszahlung beim Gewerk „Schwimmteich und Gartengestaltung“ der Maßnahme Saunaerweiterung am Hallenfreibad „Plantsch“ zur Kenntnis.

Anwesend: 9	Dafür: 9	gegen den Beschluss: 0
----------------	-------------	---------------------------

Nr. 7

Stadt Schongau

Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen, Informationen


Es wird vorgetragen, dass der Seniorenbeirat festgestellt hat, dass im Bereich des Bahnhofs, bei dem Zugang zu den Gleisen (Ostseite), die Beleuchtung unzureichend ist und gerade in dieser Jahreszeit würde eine erhebliche Rutsch, Stolper- und Sturzgefahr bestehen. Es wird angefragt, ob die Stadt auf die Bahn Einfluss nehmen kann, damit die Situation verbessert wird. Herr Bürgermeister Sluyterman führt hierzu aus, dass er sich die Situation schon mehrmals vor Ort angesehen hat und die Situation sich nicht ganz so dramatisch darstellt, wie es der Seniorenbeirat schildert. Man hat die Gleisbeleuchtung und eine gewisse Beleuchtung durch das Triebfahrzeug. Dennoch hat er sich an den zuständigen Vertreter der Bahn (Station/Service) gewandt und sich erkundigt, ob man die Situation verbessern kann. Dieser hat zugesichert, dass man sich der Sache annehmen wird. Eine Zuständigkeit der Stadt Schongau ist jedoch nicht gegeben. Herr Bürgermeister Sluyterman will aber nochmals die Problematik bei der Bahn vortragen.

Es wird die Haldenberger Straße angesprochen, da durch die an- und abfahrenden, sowie parkenden Autos eine Gefahr für die Kinder beim Kinderhort besteht. Man sollte in diesem Bereich ein absolutes Halteverbot erlassen. Herr Bürgermeister Sluyterman führt aus, dass er den Brief mit der Sachverhaltsschilderung gestern erhalten hat. Er und Herr Keßler waren vor Ort und haben sich den Bereich angesehen. Der Fall wird von Herrn Keßler weiterbearbeitet. Ob eine Ausschilderung sinnvoll ist, wird die Prüfung durch die Verwaltung ergeben. Eine ständige Überprüfung durch die KVÜ ist zwar wünschenswert, aber aufgrund der vorhandenen Stundenkapazitäten nicht möglich. Es ist noch anzumerken, dass aufgrund des Neubaus des Kindergartens eine langfristige Lösung gesucht wird.


Es wird noch angesprochen, dass im Bereich des Bahngeländes eine Lücke im Zaun ist, so dass die Schüler nach Schulschluss abkürzen und über die Bahnhofsstraße beim Feuerwehrgelände gehen. Die Lücke ist gering und man könnte sie eventuell mit einem Brett verschließen. Dadurch könnten die Schüler nicht mehr abkürzen und sie müssten über die vorhandene Ampelanlage die Straße queren. Es wird festgestellt, dass es Bahngelände ist und man dort nicht einfach bauliche Maßnahmen durchführen darf. Man will es überprüfen und nach Lösungen suchen.

Niederschrift über die 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.01.2017

Nachdem keine weiteren Anfragen sind, beendet Herr 1. Bürgermeister Sluyterman van Langeweyde die öffentliche Sitzung um 16:08 Uhr.



Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister



Michael Wölflé
Niederschriftführer