

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 05.02.2020

**FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

**Dritter Bürgermeister**

Herr Norbert Stranzinger

**Stadtrat**

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler                      ab 14:10 Uhr

Herr Martin Lengfellner

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:**

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.

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. Januar 2020

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

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Vorstellung der überarbeiteten Ergebnisse aus dem Workshopverfahren Neue Mitte
- 3.2. Gutachten Sanierung Hallenbad Dach - Bereitstellung der Mittel im Wirtschafts- und Finanzplan der Stadtwerke 2021

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Klostermauer Raitenhaslach / Sanierung der Stützmauerkonstruktion
2. Ortsumgehung Burghausen
3. Bebauung Kirschhallenareal/Interessensbekundung
4. Grundstück Hotel Bayerische Alm; Bebauungskonzept
5. Planungsvorschläge zur Bebauung des ehem. Kammergruber-Grundstücks

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 8. Januar 2020**

**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 8 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 8 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Vorstellung der überarbeiteten Ergebnisse aus dem Workshopverfahren Neue Mitte**

In der Stadtratssitzung vom 12.06.2019, Nr. 2.1, wurde die Durchführung eines Workshopverfahrens und die damit verbundenen Planungsleistungen zur „Neuen Mitte Neustadt“ beschlossen.

Die teilnehmenden Büros zum Workshop waren:

- Steidle Architekten, München,
- oberprillerarchitekten, Landshut
- AllesWirdGut Architektur, Wien

Die Begleitung und Auswertung des Workshopverfahrens wurde durch das Büro mahl.gebhard.konzepte, München, durchgeführt.

Die Durchführung des Workshops erfolgte im Juli letzten Jahres.

Die Maßnahme wurde förderlich bei der Regierung von Oberbayern angemeldet: Die Planerkosten belaufen sich auf brutto 139.944,00 Euro, ein Zuschussantrag in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten in Höhe von 83.966,40 Euro wird bei der Regierung von Oberbayern beantragt.

**Die Vorstellung der überarbeiteten Ergebnisse aus dem Workshopverfahren „Neue Mitte“ erfolgt im Rahmen einer eigenen Veranstaltung nach der Kommunalwahl 2020.**

**Mit dieser Veranstaltung unter der Leitung der ISEK-Gruppe wird auch das ISEK-Gutachten-Projekt abgeschlossen.**

3.2. **Gutachten Sanierung Hallenbad Dach - Bereitstellung der Mittel im Wirtschafts- und Finanzplan der Stadtwerke 2021**

Zur Beurteilung des baulichen Zustandes des Hallenbad-Daches (Bereich Sportbecken/Umkleiden/Jugendbereich) wurden im Jahr 2019 zwei gutachterliche Stellungnahmen beauftragt:

- 1.) Gutachten über den Zustand der Dachabdichtung, Dipl. Ing. Jürgen Schillinger, Sachverständiger für Flachdächer vom 09.05.2019.
- 2.) Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand der Spann- und Stahlbetonträger des Hallenschwimmbads in Burghausen, Dr.-Ing. Erwin Penka, Sachverständiger für Beton-, Stahlbeton- und Spannbetonbau, vom 02.12.2019.

Die Ergebnisse dieser gutachterlichen Stellungnahme wurden der Verwaltung von Herrn Prof. Dr. Schermer am 20.01.2020 präsentiert:

**Zusammenfassung:**

1.) Dachbinder Schwimmhalle:

Problempunkte:

Außenbereich: Bewitterung durch Chlorid

Karbonatisierung des Betons

Korrosionsspuren am Spannstahl

Systematische Verpressfehler im Bereich der Spanngliedkopplungen.

Aufgrund dieser Systematik kann der Schaden auch bei anderen Kopplungen aufgetreten sein. Die Gefahr einer Spannungsrissskorrosion an diesen Stellen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.) Betonkonstruktion (Fassaden, Becken, Stützen, Wände).

Eine Sanierung wird kurzfristig empfohlen – im üblichen Umfang eines Bauwerks aus dem Jahr 1972.

Bei den Fassadenträgern aus Stahlbeton sind aufgrund des geringeren Widerstands gegen Eindringen von Chlorid-Ionen bereits Abplatzungen aufgetreten.

3.) Dachhaut:

- Feuchtigkeit in den Dämmschichten (2008 bereits festgestellt, Sachverständiger für Bauphysik Hr. Telloke)
- Mehrlast durch nachträgliche Wärmedämmung und Folienabdichtung.
- Aufnehmbare Schneelast auch ohne Schäden an Konstruktion (Trapezblech, Dachbinder) dadurch reduziert

Anmerkung Schneelast: Norm Schneelast auf horizontalen Dachflächen: 150kg/m<sup>2</sup>. An Höhensprüngen (z.B. Lüftungsgeräten): 380kg/m<sup>2</sup>. Normschneelast zum Bauzeitpunkt (1972): 75kg/m<sup>2</sup>

**Fazit:**

- Erneuerung der Dachhaut erforderlich – wegen Versprödungen + Risse in Folienabdichtung
- Trapezblech mit starken Durchrostungen
- Schneelast von 1972 (75kg/m<sup>2</sup>) durch vorhandenen Aufbau (zusätzliche Dämmung und Folienabdichtung) reduziert - (Schneelast nach aktueller Norm weit höher)
- Spannbetonbinder (Schwimmhalle) mit reduzierter Dauerhaftigkeit
- Risikoparameter: zu geringe Betondeckung, Chlorangriff partiell bis in Ebene der Bewehrung
- Eine temporäre Weiternutzung (maximal 3 – 5 Jahre) erfordert eine enge Überwachung und Zustandsbewertung aller Binder.
- Eine belastbare Abschätzung der Restnutzungsdauer ist erst nach aufwändiger, vollständiger Untersuchung aller Spannbetonträger an verschiedenen Stellen möglich.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurde der bauliche Zustand des Hallenbad-Daches sehr genau untersucht und dokumentiert. Der Hallenbad-Betrieb ist aufgrund der festgestellten Mängel nicht gefährdet und es besteht auch keine Einsturzgefahr des Daches. Es ist jedoch ein Sanierungsplan für eine Generalsanierung auszuarbeiten. Eine Teilsanierung wäre hier nicht sinnvoll, da die komplette Dachkonstruktion und auch die auf dem Dach befindliche Lüftungsanlage völlig zu erneuern sind. Da die Maßnahmen in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt werden sollen, sollten bereits ab dem Haushaltsjahr 2021 entsprechende Haushaltsmittel angespart werden. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 8 – 10 Mio. €.*

**Herr Stadtrat Stadler erscheint zur Sitzung.**

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö regt an, zur Abschätzung der Restnutzungsdauer die Untersuchung der Spannbetonträger vorzunehmen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl verweist neben den Kosten für die Dachsanierung auf die weitere finanzielle Belastung durch die Änderung der Wärmeversorgung der Firma Wacker Chemie AG. Da die Wärmelieferung der Firma Wacker in Zukunft nicht mehr kostenfrei erfolgt, entstehen der Stadt hier jährlich ca. 120.000 € Mehrkosten für die Lieferung des Dampfes. Dies wirkt sich auch auf das momentane Defizit von rd. 850.000 € (für Hallenbad, Freibad und Wöhrsee) aus. Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sollte das Defizit nicht über 1 Mio. € ansteigen. D. h., dass auch die Eintrittspreise schrittweise und moderat angepasst werden sollten.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass auf dem Hallenbad-Dach eine Schneewaage installiert ist. Sollte die Schneelast überschritten werden, wird der Schnee vom Dach abgeräumt.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob für die Dachsanierung Zuschüsse zu erwarten sind.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl geht davon aus, dass die Maßnahme zuschussfähig ist. Vom Freistaat Bayern wurde auch das „Sonderprogramm Schwimmbadförderung“ aufgelegt, mit dem die Sanierung von kommunalen Bädern gefördert wird.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

## **Anfragen/Sonstiges**

### **1. Klostermauer Raitenhaslach / Sanierung der Stützmauerkonstruktion**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die Sanierung der Stützmauerkonstruktion durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgeschlossen ist. Die gesamten Kosten belaufen sich auf rd. 564.000 €, die zu 2/3 Freistaat Bayern und 1/3 Stadt aufgeteilt werden. Der Anteil der Stadt beläuft sich demnach auf rd. 188.000 €.*

### **2. Ortsumgehung Burghausen**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl verweist auf die vorliegende Aufstellung (auf beigefügte Anlage wird verwiesen).*

*Diese zeigt, dass die immer wieder auftkommenden Kommentare und Vorwürfe aus der Bevölkerung hinsichtlich der Untätigkeit des Stadtrats bzgl. der Ortsumgehung haltlos sind. Die Stadt hat sogar Gutachten und Voruntersuchungen vorfinanziert, um die Planungen zu beschleunigen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl betont nochmals, dass er die jetzige Linienführung (vom Overfly auf der St2108 in Richtung Alzkanal, in einem weiten Bogen zunächst Richtung Mehring, dann an Mehring zur Burgkirchener Straße) nicht für die richtige Trasse hält. Sie ist im Gegensatz zur Lengthaltrasse länger, teurer, es sind schwierige Grundstücksverhandlungen zu erwarten und aufgrund der Nähe zur Gemeinde Mehring besteht für den Ort eine höhere Lärmauswirkung. Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wird die Trasse auch weniger angenommen werden, als die gerade Streckenführung durch das Lengthal. An der Trassenführung kann hier jedoch wohl nichts mehr geändert werden.*

### **3. Bebauung Kirschhallenareal/Interessensbekundung**

Das Grundstück Flst.-Nr. 2149/3, Gemarkung Burghausen, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen als Wohnbaufläche dargestellt und liegt momentan im unbeplanten Innenbereich.

Es befindet sich östlich der Anton-Riemerschmid-Straße, südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich der Hoppenbichlstraße und nördlich der Piracher Straße.

Das Grundstück mit einer Fläche von 5.735 qm gehört der Stadt Burghausen und die bestehenden Gebäude (ehem. Kirschhalle) wurden abgebrochen. Auf Grundlage der beiliegenden Planung des Büros Dirtheuer (Anlage 1) wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für o.g. Bereich am 11.05.2016 durch den Stadtrat beschlossen.

Die Fa. Kellhuber, Eggenfelden, hat nun erneutes Interesse für o.g. Grundstück bekundet und eine eigene Planungsvariante (Anlage 2) eingereicht. Geplant sind 2, parallel zu den Gleisanlagen angeordnete Baukörper, welche sich 3geschossig darstellen (teilweise mit Penthouse). Entlang des Bahngleises sollen Studentenappartements situiert werden. Parallel zur Piracher Straße ist ein Geschosswohnungsbau geplant.

Mittels Lärmschutzgutachten wurden im Vorfeld verschiedene Bebauungsvarianten auf Umsetzbarkeit geprüft:

Variante 1:

Bebauung entlang der Gleise	II Vollgeschosse
Bebauung entlang der Piracher Straße	III Vollgeschosse

Variante 2:

Bebauung entlang der Gleise	II Vollgeschosse
Bebauung entlang der Piracher Straße	III Vollgeschosse + Penthouse

Variante 3:

Bebauung entlang der Gleise	III Vollgeschosse
Bebauung entlang der Piracher Straße	III Vollgeschosse

Variante 4:

Bebauung entlang der Gleise	III Vollgeschosse
Bebauung entlang der Piracher Straße	III Vollgeschosse + Penthouse

Aus lärmschutztechnischer Sicht ist die Variante mit 3 Vollgeschossen entlang der Gleisbebauung und 3 Vollgeschossen an der Piracher Straße aus Sicht des Büros Müller-BBM am günstigsten. Die Anbringung einer zusätzlichen hochabsorbierenden Lärmschutzwand entlang der Gleisanlagen muss noch geprüft werden (Thema Schallreflektionen).

Ebenfalls wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung mittels Prognoseberechnung beauftragt, die Bebauung entlang der Gleisanlagen zu untersuchen. Als Maßnahmenempfehlung wurde eine elastische Lagerung des Gebäudes entlang der Gleisanlage vorgeschlagen.

Als nächster Schritt könnte für das Bauvorhaben mit der vorgelegten Planung der Fa. Kellhuber die GrobAbstimmung durchgeführt werden.

*Auf beigefügte Anlage wird verwiesen.*

*Nach Ansicht von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann sollten bei den Appartements wenn möglich auch 2-Zimmer-Wohnungen angeboten werden.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Lengfellner erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass man auf die Innhofgestaltung noch Einfluss nehmen könnte. In der Planung ist pro Wohnung ein Stellplatz ausgewiesen. Nach der Stellplatzsatzung liegt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bei Studenten-Appartements bei 0,2 pro Wohnung.*

*Auch Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger würde bei den Appartements mehr Abwechslung bei den Wohnungsgrößen gefallen. Er gibt bzgl. des geplanten Geschosswohnungsbaus zu bedenken, dass in jüngster Zeit sehr viele Wohnungen in der Stadt errichtet wurden und auch noch errichtet werden. Es wäre daher evtl. zu überlegen, ob nicht die ursprüngliche Planung des Büros Dirtheuer (Bebauung mit Doppelhäusern) weiter verfolgt werden sollte.*

*Aufgrund des langen Baus entlang der Bahnlinie sollte laut Herrn Stadtrat Strachowsky darauf geachtet werden, dass der Lärm nicht zu stark auf die gegenüberliegende Seite der Bahnlinie reflektiert wird.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass dies im Rahmen des Lärmgutachtens untersucht worden ist. Durch den Abstand von 10 m zur Bahnlinie, der Laubengänge und der lärmabsorbierenden Baumaterialien auf der Hauswand kann an dem Gebäude ein aktiver und passiver Lärmschutz erreicht werden.*

*Herr Stadtrat Angstl unterstützt die Idee der flexibleren Wohnungsgrößen bei den Appartements. Da in diesem Wohnbereich auch eine gewisse Fluktuation zu erwarten ist, spricht sich Herr Stadtrat Angstl für die Realisierung der vorgestellten Planung aus, um auch mehr Wohnung zu erhalten. Generell ist die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt immer noch ansteigend.*

**4. Grundstück Hotel Bayerische Alm; Bebauungskonzept**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurden über mehrere Jahre verschiedene Modell und Bebauungsvorschläge für das Grundstück präsentiert. Varianten des Geschosswohnungsbaus wurden für den Abschluss des bebauten Stadtbereichs nicht favorisiert. Es sollte vielmehr der Fokus auf eine Kombination von Hotel und Gesundheit bzw. Seniorenresidenz / gehobenes Seniorenwohnen gelegt werden. Hierzu wurden die letzten Jahre verschiedene Ansätze vorgestellt und diskutiert. Letztlich ist die nun vorliegende Planung mit der Kombination Hotel und gesundheitlichem Aspekt (Burnout-Klinik und psychosomatischer Betreuung) entstanden. Aufgrund der letzten Gespräche hat Herr Erster Bürgermeister Steindl den Eindruck, dass Herr Reisinger die Grundstücksveräußerung abschließen möchte. Ziel ist, die Planung noch genauer auszuarbeiten und als Bauvoranfrage einzureichen, über die der Stadtrat in der April-Sitzung (Wunsch der Planer und des Grundstückseigentümers) entscheiden kann.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl kann sich diese moderne und zukunftssträchtige Bebauung an dieser Stelle vorstellen. Im Bereich der psychosomatischen Krankheiten besteht eine sehr große Nachfrage. Die Verbindung von Klinik und Wohnen ist hier durchaus ein interessanter Aspekt.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt die Planung vor (auf beigefügte Anlage wird verwiesen).*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Baukörper in E+2 mit Dachgeschoss errichtet werden sollen. Die Bebauung wird im Kernbestand nicht höher als der jetzige Bestand.*

*Herr Stadtrat Angstl begrüßt es sehr, dass eine moderne Bebauung angestrebt wird und dass der Biergarten mit dem Baumbestand erhalten bleiben soll.*

*Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger gefällt diese Planung von allen bisher vorgestellten am besten. Die Konzeption ist für eine Klientel ausgelegt, die in Burghausen noch nicht vorhanden ist. Der besondere Charme liegt für Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger darin, dass die Bebauung an einer Stelle erfolgt, die einen der schönsten Blicke auf Burghausen und die Burg bietet.*

**5. Planungsvorschläge zur Bebauung des ehem. Kammergruber-Grundstücks**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl stellt die Planungsvorschläge vor (auf beigefügte Anlage wird verwiesen).*

*Für Herrn Stadtrat Strachowsky liegt hier die falsche Reihenfolge vor. Wenn die Marktler Straße überplant werden soll, dann sollte diese Planung auch ein Bebauungsplankonzept für das Kammergruber-Grundstück beinhalten.*

*Herr Stadtrat Lengfellner ist der Ansicht, dass der Baukörper diesen zentralen Punkt in der Neustadt mit Bürgerplatz schließen und die Straße mit einschließen sollte. Herr Stadtrat Lengfellner hätte sich erhofft, dass diese Situation im Rahmen des ISEK mit untersucht wird.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:50 Uhr

Burghausen, 05.02.2020

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**