

| Gemeinde 72655 Altdorf | | |
|-------------------------------|-------|---|
| Öffentliche Sitzungsvorlage | Nr. | 2/2015/8/344 |
| zur Gemeinderatssitzung | am | 10. Februar 2015 |
| zum Tagesordnungspunkt | TOP 4 | Generalsanierung Grundschule Altdorf (alter Schulhaustrakt) hier: Auftragsvergaben verschiedener Gewerke |
| Aufgestellt | Den | 30. Januar 2015 |

Beschlussantrag:

Die Verwaltung empfiehlt, sofern auskömmliche Angebote hinsichtlich der ausgeschriebenen Gewerke, Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Rohbauarbeiten, Zimmerer- und Holzarbeiten, Metall und Dachdeckung, Schlosser- und Stahlbauarbeiten, Elektroinstallation sowie Heizungsbau, Sanitärinstallation und Lüftungsanlage als ein Paket (Los), vorliegen, die entsprechenden Vergabebeschlüsse herbeizuführen.

| Finanzielle Auswirkungen | Ja | Nein |
|---|--|------|
| Kosten des vorliegenden Beschlussantrages | Vergabesummen erst nach Submission bekannt | |
| Genehmigte Gesamtkosten in Euro | Gesamtprojekt 857.000 € | |
| Haushaltsstelle | I 2.1100002.9400 | |

Sachverhalt:

Wie dem Gremium ja bekannt ist, wurden die notwendigen Vorarbeiten für die ersten Gewerksvergaben im letzten Quartal 2014 vollends erledigt, so dass über die Jahreswende die Arbeiten betreffend den Gewerken Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten, Rohbauarbeiten, Zimmerer- und Holzarbeiten, Metall und Dachdeckung, Schlosser- und Stahlbauarbeiten, Elektroinstallation sowie Heizungsbau, Sanitärinstallation und Lüftungsanlage, letzteres als ein Paket (Los) ausgeschrieben werden konnten.

In diesem Zusammenhang auch noch der Hinweis, dass sowohl die Ratsmitglieder als auch die Elternbeiräte und die Lehrerinnen von Beginn an durch vier Informations- und Erörterungsrunden über die Generalsanierung des alten Schulhaustraktes informiert waren bzw. sind, und letztendlich auch für die interessierte Elternschaft im Bürgerzentrum Altdorf eine Informationsveranstaltung am 26.01.2015 stattgefunden hat.

Da die Angebotsprüfung erst mit Versanddatum der Gemeinderatspost vorgenommen werden kann, kann selbstverständlich an dieser Stelle über den Inhalt der eingegangenen Handwerkerangebote noch nichts ausgesagt werden. Wie immer wird jedoch am Sitzungstag Herr Architekt Krepela die Angebote geprüft haben, und hierüber auch mittels Tischvorlagen berichten und für Fragen zur Verfügung stehen.

Sofern auskömmliche Angebote vorliegen, wird um entsprechende Beschlussfassung gebeten, so dass, wie vorgesehen, Ende Februar, sofern die Witterung es erlaubt, mit den Arbeiten begonnen werden kann.

| Gemeinde 72655 Altdorf | | |
|-------------------------------|-------|--|
| Öffentliche Sitzungsvorlage | Nr. | 2/2015/8/344 |
| zur Gemeinderatssitzung | am | 10. Februar 2015 |
| zum Tagesordnungspunkt | TOP 5 | Bausachen a) Wohnhausneubau auf dem Grundstück Talwiesenweg 17 b) Neubau Schreinerei auf dem Grundstück Taubenäckerweg 11 c) Gebäudeabbruch sowie Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kirchstr. 27 d) Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grund- stück Dorfwiesenweg 30 |
| Aufgestellt | Den | 30. Januar 2015 |

Beschlussantrag:

a) Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben – Wohnhausneubau auf dem Grundstück Talwiesenweg 17 – zu erteilen und den dargelegten Befreiungstatbeständen zuzustimmen.

b) Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Einvernehmen zum Bauantrag – Neubau einer Schreinerei auf dem Grundstück Taubenäckerweg 11 – zu erteilen und den beiden Stellplätzen zwischen dem eingetragenen Baufenster und der Straße zuzustimmen.

c) Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Einvernehmen zum Bauantrag – Gebäudeabbruch sowie Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kirchstr. 27 – zu erteilen und dem Antrag auf Abstandsflächenregelung bei den Bauvorhaben Kirchstr. 27 und Dorfwiesenweg 30 zuzustimmen.

d) Die Verwaltung empfiehlt, das kommunale Einvernehmen zum Bauantrag – Mehrfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Dorfwiesenweg 30 – zu erteilen und dem Antrag auf Abstandsflächenregelung bei den Bauvorhaben Kirchstr. 27 und Dorfwiesenweg 30 zuzustimmen.

| Finanzielle Auswirkungen | Ja | Nein |
|---|----|------|
| Kosten des vorliegenden Beschlussantrages | | |
| Genehmigte Gesamtkosten in Euro | | |
| Haushaltsstelle | | |

Sachverhalt:

a) Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem ihnen gehören dem Grundstück Talwiesenweg 17 ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage zu erstellen. Der Bauantrag ist im Bauantragsverfahren (Genehmigungsverfahren) eingegangen und wird daher von der zuständigen Baurechtsbehörde, dem Landratsamt Esslingen, geprüft und beschieden werden.

Die Gemeindeverwaltung hat, wie üblich, nach vollständigem Eingang der Bauantragsunterlagen die Angrenzeranhörung eingeleitet; bis zum heutigen Tage sind keine Angrenzereinwendungen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen.

Das geplante Bauvorhaben ist gemäß den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes „Gassenäcker II“ zu beurteilen, und weist die in der *Anlage 1* zu dieser Informationsvorlage angeführten Abweichungen und Befreiungen auf. Auf Grund der Geringfügigkeit dieser Überschreitungen empfiehlt die Verwaltung, diesen Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen; anders wie in der *Anlage 1* aufgeführt, ist jedoch die Ziff. 6 „Dachvorsprung“ im Hinblick auf den beantragten Befreiungsantrag gegenstandslos, da der unmittelbare Nachbar, dieser Abweichung nicht zugestimmt hat, und die Bauherrenschaft daher durch eine Planänderung (DV von ursprünglich 100 auf 50 cm reduziert) den gesetzlichen Mindestabstand einhält.

Es wird empfohlen das kommunale Einvernehmen sowohl zum Bauvorhaben als auch zu den angeführten Befreiungen/ Ausnahmen zu erteilen.

b) Die Grundstückseigentümer und Bauantragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück Taubenäckerweg 11 eine Schreinerei mit Doppelgarage und vier Stellplätzen (*Anlage 2*) zu errichten. Die Vorgaben des hierfür gültigen Bebauungsplanes „Obere Liesäcker“ werden nach Auffassung der Gemeindeverwaltung eingehalten; lediglich eineinhalb Stellplätze ragen aus dem Baufenster heraus, wobei diese in der Fläche zwischen Baufenster und Straßenrand hergestellt werden und daher völlig problemlos sind.

Die Gemeindeverwaltung hat, wie üblich, nach vollständigem Eingang der Bauantragsunterlagen die Angrenzeranhörung eingeleitet; bis zum heutigen Tage sind keine Angrenzereinwendungen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen.

Wie immer in solchen Fällen weist die Verwaltung darauf hin, dass die baumaterielle Prüfung von der Baubehörde beim Landratsamt Esslingen noch vorgenommen werden wird.

Die Verwaltung empfiehlt, sofern die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, das kommunale Einvernehmen zu erteilen.

c) Der Antragsteller beabsichtigt, das auf dem Grundstück Kirchstr. 27 vorhandene Gebäude abzureißen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage auf dem Flst. mit der Nr. 62, welches zwischen Kirchstraße und Dorfwiesenweg (angrenzend an der Kirchstraße) gelegen ist, zu errichten. Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Kirchstraße aus. Auf die der Informationsvorlage beigefügten Unterlagen (*Anlage 3*) wird verwiesen.

Auch dieser im Genehmigungsverfahren am 23.01.2015 eingegangener Bauantrag wird selbstverständlich von der zuständigen Baurechtsbehörde beim Landratsamt Esslingen geprüft und letztendlich entschieden werden. Der Gemeinderat hat wie immer jedoch über die Erteilung oder das Versagens seines Einvernehmens zu entscheiden, wobei sofern die rechtlichen Voraus-

setzungen vom Antragsteller erfüllt werden, er einen Rechtsanspruch auf einen positiven Bescheid hat.

Zur Entscheidungsfindung bezüglich der Beurteilung über das kommunale Einvernehmen nachfolgende Ausführungen. Das Baugrundstück befindet sich nicht in einem qualifizierten Bebauungsplangebiet; insoweit richtet sich die Beurteilung des Bauvorhabens nach dem §§ 34 BauGB. Ein Bauvorhaben ist dann zulässig, wenn es sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Wie schon das Wort „einfügen“ suggeriert werden Parameter wie beispielsweise der Baukörper, die überbaute Grundstücksfläche, die Gebäudehöhe, der Straßenabwicklungsplan in Bezug auf die Umgebungsbebauung (nicht nur unmittelbare Angrenzer sondern weitere Nachbarschaft) zur Beurteilung herangezogen.

Nicht nur anhand des Lageplans sondern auch aufgrund einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,38, bezogen auf den Gebäudekörper (selbst Ein-Zweifamilienhäuser weisen oftmals eines GRZ von 0,4 auf) fügt sich der Baukörper in das dortige Quartier ein, und ist in seiner Flächendraufsicht (11,50m x 20m = 230qm) nicht größer als das südliche Nachbargrundstück, Kirchstraße 29 mit Ausmaßen von 11m x 23m = 253qm), etwas größer aber wie das nördliche Gebäude Kirchstraße 25 mit 14m x 12m = 168qm. Die auf den Ansichten und im Straßenabwicklungsplan dargestellte Gebäudehöhe unterschreitet sogar die Höhe der dortigen beiden Nachbargebäude geringfügig.

Die Dachform – hier ein Pultdach – ist kein Merkmal des sich Einfügens; dies wurde schon vor einigen Jahren durch eine höchstrichterliche Rechtsprechung so festgestellt, und fand auch schon in der Gemeinde Altdorf das ein oder andere Mal (siehe Wohnhaus Spitalhof 3, Nachbargebäude vom Rathaus/BZ) Anwendung. Ebenso verhält es sich mit der Anzahl der Wohnungen, es spielt baurechtlich überhaupt keine Rolle, ob es sich um ein Ein- Zwei- oder um ein Mehrfamilienhaus handelt.

Die 10 geplanten Stellplätze sind im Hinblick auf die baumateriellen Vorschriften der Landesbauordnung ausreichend, da 7 Wohnungen entstehen sollen; zudem beachtet der Bauantrag, die zum März diesen Jahres in Kraft tretenden Änderungen der LBO, welches auch Fahrradstellplätze vorsieht; diese sind im Untergeschoss vorhanden.

Der ebenfalls der Informationsvorlage beigefügte Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen, bezieht sich ausschließlich auf die beiden neu geplanten Gebäude, Kirchstr. 27 und Dorfriesenweg 30, Flurstück Parzelle 62. Der Abstand der beiden vorgenannten Gebäude mit 6 m sieht sowohl der Planer als auch die Bauherrschaft als ausreichend an, und beantragen daher die vorgenannte Abweichung, welcher bislang auch in anderen Fällen, sofern sich die jeweiligen betroffenen Parteien einig sind – gegenseitiges Einverständnis liegt ja vor - das Gremium zugestimmt hat.

Dem Sanierungsträger der Kommunalentwicklung ist der Bauantrag bekannt, aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.

Die Angrenzeranhörung wurde mit Schreiben mit Datum vom 26.01.2015 eingeleitet; sofern bis zum Sitzungstage entsprechende Äußerungen der Angrenzer vorliegen, wird die Verwaltung hierüber selbstverständlich berichten bzw. wie ebenfalls schon des Öfteren praktiziert, diese Mitteilungen per E-Mail den Ratsmitgliedern unverzüglich zukommen lassen und weist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass die bei dieser Bauangelegenheit nicht befugten Ratsmitglieder während der Öffnungszeiten des Rathauses selbstverständlich im Vorfeld der Gemeinderatssitzung das vollständige Bauheft einsehen können.

Schlussendlich empfiehlt die Verwaltung, wie im Beschlussantrag formuliert, die Zustimmung zum Bauvorhaben sowie zur Abweichung der Abstandsregelung, und weist nochmals darauf hin, dass im Falle von baumateriellen Mängeln, die Prüfung erst durch die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Esslingen erfolgen wird und insoweit eine ggf. erfolgendes positives Votum des Gremiums nicht mit der Baugenehmigung gleichzusetzen ist.

d) Bei diesem Bauvorhaben mit der Bautagebuch Nr. 4/2015 - der Antragsteller beabsichtigt, ein Mehrfamilienwohnhaus auf dem Flst. mit der Nr. 62, welches zwischen Kirchstraße und Dorfwiesenweg (angrenzend am Dorfwiesenweg) zu errichten - wird auf das vorgenannte Bauvorhaben mit der Bautagebuch Nr. 3/2015 vom Grundsatz her verwiesen; die dort gemachten Ausführungen gelten hier gleichermaßen. Die Zufahrt erfolgt vom Dorfwiesenweg aus. Eine Tiefgarage ist hier nicht geplant, sondern 3 Garagenstellplätze im UG des Gebäudes, 4 Garagen auf dem Grundstück sowie ein Fahrradabstellplatz, also ebenfalls für die geplanten 7 Wohnungen nach den baurechtlichen Vorgaben ausreichend. Auch hier sind der Informationsvorlage der besseren Übersicht wegen, sowohl der Lageplan als auch die Bauansichten als *Anlage 3a* beigelegt.

Die Angrenzeranhörung wurde mit Schreiben mit Datum vom 26.01.2015 eingeleitet; sofern bis zum Sitzungstage entsprechende Äußerungen der Angrenzer vorliegen, wird die Verwaltung hierüber selbstverständlich berichten bzw. wie ebenfalls schon des Öfteren praktiziert, diese Mitteilungen per E-Mail den Ratsmitgliedern unverzüglich zukommen lassen und weist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass die bei dieser Bauangelegenheit nicht befangenen Ratsmitglieder während der Öffnungszeiten des Rathauses selbstverständlich im Vorfeld der Gemeinderatssitzung das vollständige Bauheft einsehen können.

Schlussendlich empfiehlt die Verwaltung, wie im Beschlussantrag formuliert, die Zustimmung zum Bauvorhaben sowie zur Abweichung der Abstandsregelung, und weist nochmals darauf hin, dass im Falle von baumateriellen Mängeln, die Prüfung erst durch die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Esslingen erfolgen wird und insoweit eine ggf. erfolgendes positives Votum des Gremiums nicht mit der Baugenehmigung gleichzusetzen ist.

| Gemeinde 72655 Altdorf | | |
|-------------------------------|-------|------------------|
| Öffentliche Sitzungsvorlage | Nr. | 2/2015/8/344 |
| zur Gemeinderatssitzung | am | 10. Februar 2015 |
| zum Tagesordnungspunkt | TOP 6 | Verschiedenes |
| Aufgestellt | Den | 30. Januar 2015 |

Beschlussantrag:

Das Gremium nimmt positiv Kenntnis zu dem der Informationsvorlage beigefügten Beschlussvorlage (Anlage 4) hinsichtlich der 16. Änderung (Schlaidorf) des Flächennutzungsplanes des GVV Neckartenzlingen im Bereich Gemeinschaftsschuppenanlage „Halden“.

| Finanzielle Auswirkungen | Ja | Nein |
|---|----|------|
| Kosten des vorliegenden Beschlussantrages | | |
| Genehmigte Gesamtkosten in Euro | | |
| Haushaltsstelle | | |

Sachverhalt:

Da laut dem Geschäftsführer des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen, Herrn Castro, die nächste Verbandsversammlung erst im Mai diesen Jahres stattfindet, bittet er mit Email vom 26.01.2015 darum, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Neckartenzlingen noch in der Februarsitzung zu behandeln; sodass mittels Umlaufbeschluss dieses Verfahren alsbald weiter betrieben werden kann.

Die bereits erwähnte *Anlage 4* zur Informationsvorlage ist aussagefähig, so dass in der Sitzung ein positiver Beschluss zu Gunsten der Gemeinde Schlaitdorf getroffen werden kann.

