



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10.12.2019
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Mitglieder des Stadtrates

Bartusch, Regina
Bauer, Johannes, Dr.
Bocksberger, Markus
Eberl, Jack
Engel, Kerstin, Dr.
Fey, Holger
Frohwein-Sendl, Ute
Geiger, Christine
Jabs, Armin
Kammel, Rüdiger
Keller, Thomas
Kühberger, Michael
Leinweber, Adrian

Das Stadtratsmitglied Herr Leinweber war
beim TOP Ö 6 abwesend.

Lenk, Hardi
Lisson, Nick
Meindl, Susanne
Probst, Maria-Walburga
Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig
Schweiger, Wolfgang
Zöller, Michael

Schriftführerin

Hofmann, Eleonore

Verwaltung

Blank, Johann
Holzmann, Peter
Klement, Justus
Reis, Roman

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Anderl, André
Kleinen, Markus
Sacher, Wolfgang

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|------------|
| 1 | Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 1/211/2019 |
| 2 | Genehmigung der Protokolle vom 22.10., 20.11. und 26.11.2019 | 1/210/2019 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | 1/212/2019 |
| 4 | Nachtragshaushaltssatzung mit Nachtragshaushaltsplan für das Jahr 2019 | 2/125/2019 |
| 5 | Kinderhaus der Kinderhilfe Oberland: Standortentscheidung und Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" der Stadt Penzberg | 1/216/2019 |
| 6 | Antrag von Penzberg Miteinander: Erstellung eines ganzheitlichen baulichen Bildungskonzeptes | 1/217/2019 |
| 7 | Generalsanierung der Josef-Boos-Sporthalle: Freigabe Entwurf | 3/297/2019 |
| 8 | Jahresrückblick der Ersten Bürgermeisterin | 1/213/2019 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner begrüßt die Anwesenden. Sie stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es zur Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Protokolle vom 22.10., 20.11. und 26.11.2019

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es zu den Protokollen für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzungen vom 22.10. und 20.11. gibt. Das Protokoll für zu der Sitzung am 26.11.2019 liegt nicht vor.

2. Sitzungsverlauf:

Das Protokoll der Sitzung vom 26.11.2019 wird in der Sitzung des Stadtrats am 28.01.2020 zur Genehmigung vorgelegt.

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

Vortrag:

a) reguläre Termine

Mittwoch, 11.12.2019	Sitzung des Verwaltungsrates
Dienstag, 28.01.2020	Stadtrat
Dienstag, 21.01.2020	Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten

b) Termine zum Jubiläumsjahr

Täglich bis 05.01.2020	Hannis Eismärchen am Stadtplatz
Samstag, 14.12.2019 und Sonntag, 15.12.2019	Holger A. Jung Uraufführung - Magnificat – ab 19:00 Uhr, Stadtpfarrkirche Christkönig ab 16:30 Uhr, Stadtpfarrkirche Christkönig
Montag, 16.12.2019	Lesung "Heilige Nacht" - Weihnachtslegende von Ludwig Thoma gelesen von Herrn Dr. Johannes Bauer 19:00 Uhr, Barbarasaal Christkönig
Samstag, 21.12.2019	Weihnachtskonzert der Stadt- und Bergknappenkapelle Penzberg ab 19:00 Uhr bis 21:00 Uhr, Stadtpfarrkirche Christkönig
Dienstag, 31.12.2019	Schwarz-Weiß-Silvesterball Ab 20:00 Uhr, Stadthalle Penzberg

c) Anfrage der FLP Stadtratsfraktion an die Verwaltung:

Die Stadtratsfraktion FLP stellt mit Schreiben vom 21.11.2019 eine Anfrage an den Stadtbaumeister, auf welchen Erkenntnissen und Berechnungen der aufgetretene Handlungsbedarf der Schulsituation beruht. Es wurden in der Vergangenheit vermehrt Bedarfe an Kinderbetreuungseinrichtungen festgestellt und Räumlichkeiten geschaffen, doch nie über einen Handlungsbedarf von Schulerweiterungen gesprochen.

Die Verwaltung wird das Schreiben in den nächsten Tagen beantworten.

d) Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Die Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragen mit Schreiben vom 20.11.2019 ein Gesamtentwicklungskonzept für Penzberg. Der Stadtrat möge beschließen, dass die Stadt ein Gesamtentwicklungskonzept mit folgenden beinhaltenen Punkte erstellt:

- Die angestrebte bauliche Entwicklung bis 2030 unter Berücksichtigung eines Grünkonzepts
- Den erforderlichen Ausbau an Kinderbetreuung und Schulen gemäß dem Antrag von Herrn Bocksberger/Frau Frohwein-Sendl unter Berücksichtigung einer gebundenen Ganztagsklasse gemäß dem Antrag Bündnis 90/Die Grünen vom Juni 2016
- Den erforderlichen Ausbau an Senioreneinrichtungen

- Den erforderlichen Ausbau an Sportstätten und Jugendeinrichtungen

Der Ausbau der sozialen Einrichtungen muss mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt halten und ebenso mit der baulichen Entwicklung vorausschauend mitgeplant werden.

Zur Kenntnis genommen

4 Nachtragshaushaltssatzung mit Nachtragshaushaltsplan für das Jahr 2019

1. Vortrag:

Dem Stadtrat liegt der Entwurf der Nachtragshaushaltssatzung und des Nachtragshaushaltsplanes 2019 sowie eine Übersicht über die durch den Nachtragshaushaltsplan geänderten Haushaltsansätze vor.

Der Nachtragshaushaltsplan wurde vom Haushaltsausschuss in der Sitzung vom 10.10.2019 vorberaten und einstimmig empfohlen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat hat Kenntnis von der im Entwurf vorliegenden Nachtragshaushaltssatzung samt Nachtragshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 und beschließt den Erlass der dieser Niederschrift als Anlage beiliegenden Nachtragshaushaltssatzung.

3. Beschluss:

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

5 Kinderhaus der Kinderhilfe Oberland: Standortentscheidung und Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" der Stadt Penzberg

1. Vortrag:

Ausgangslage:

a) Kindertagesstättenbedarf:

Im September 2017 nahm die Kinderkrippe der Kinderhilfe Oberland an der Birkenstraße als Übergangseinrichtung ihren Betrieb auf. Die Betriebserlaubnis für die provisorische Einrichtung erfolgt lediglich befristet und stets unter dem Hinweis, eine dauerhafte, feste Einrichtung zu erstellen.

Auf Grund der Bedarfsfeststellung, wird für die Betreuung von Kleinkindern im Krippenalter in der Stadt Penzberg ein Deckungsgrad von ca. 75% angestrebt. Das Angebot liegt damit weit über dem Landesdurchschnitt. Mit der Realisierung von vier Krippengruppen in einem Kinderhaus der Kinderhilfe Oberland und von zwei Regelkrippengruppen in der städtischen Kindertagesstätte, kann dieses Ziel nahezu erreicht werden.

Die letzten verfügbaren statistischen Werte für den Freistaat Bayern zeigen deutlich, dass die Anzahl der Kindergärten in den letzten zehn Jahren um ca. 12 % gesunken ist, aber die Anzahl der Kinderhäuser sich im selben Zeitraum mehr als vervierfacht hat. Kinderhäuser sind Einrichtungen, welche die Aufnahme und Betreuung von Kindern mit breiter Altersmischung ermöglichen.

Der Stadtrat hat demnach folgerichtig am 17.09.2019 einen Beschluss gefasst, der die Errichtung eines Kinderhauses mit vier Krippen- und einer Kindergartengruppe vorsieht.

b) Bauliche Entwicklung im Umgriff zum neuen Familienbad mit Erstellung einer Parkeinrichtung:

Der Stadtrat hat mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“ verbindlich den Standort der jetzigen provisorischen Krippeneinrichtung für ein Parkhaus festgelegt. Die Parkeinrichtung soll mit der Eröffnung des Familienbades fertiggestellt werden. Der Zeitplan sieht deshalb eine Freimachung der Fläche Anfang 2021 vor. Unter Zugrundelegung einer acht- bis neunmonatigen Bauzeit, soll das Parkhaus im Dezember 2021 eröffnet werden.

c) Schulbedarfssituation:

Die Fünfjahresplanung zur Entwicklung der Schülerzahlen belegt deutlich, dass vor allem die Grundschule an der Birkenstraße noch Potential hat. Unstrittig ist aber auch, dass es durch das Baugebiet der Stadt Penzberg an der Birkenstraße innerhalb der nächsten fünf Jahre zu einer Steigerung der Schülerzahlen kommen und diese bei einer kompletten Bebauung der Baugebiete Rossweide II und III noch weiter zunehmen wird. Die Schule dürfte bei einem Planungshorizont von ca. zehn Jahren voll ausgelastet sein.

Ein zusätzlicher Schulstandort war am Daserweg ausgewiesen, der jedoch nun mit einer Kindertageseinrichtung bebaut ist. Allerdings ist es ohne Probleme möglich im neuen Flächennutzungsplan, wie auch bereits von ca. zwanzig Jahren im derzeitigen Flächennutzungsplan, in diesem Entwicklungsgebiet wieder eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule auszuweisen.

Ein Erweiterungsbau oder eine Schulhausaufstockung ist aber auch im Bereich der

Bürgermeister-Prandl-Schule denkbar.

Unabhängig davon besteht für den Hort an der Birkenstraße die Möglichkeit in den nächsten Jahren zusätzliche Flächen durch die Auflösung der Hausmeisterwohnung hinzuzugewinnen. Ferner bieten sich für die Mittagsbetreuung neue Raumoptionen mit der Fertigstellung der Musikschule und der Aufgabe von Räumlichkeiten im Schulgebäude durch diese.

Im Übrigen muss bei der Einführung einer Ganztagschule und damit zusätzlich erforderlichen Räumlichkeiten bedacht werden, dass damit auch eine Einschränkung des Hortbetriebes und/oder vor allem der Mittagsbetreuung einhergeht.

Standortsuche:

Bereits nach der Errichtung der provisorischen Krippe befasste sich die Verwaltung mit der Standortsuche für einen Ersatzbau.

Hierbei wurden folgende Standortalternativen untersucht:

Grundstück nördlich der Wölfstraße, Fl.Nr. 1448, westlich des Wendehammers (Baugebiet Rossweide II/III):

Dieser Standort wurde als erstes für die Errichtung einer dauerhaften Einrichtung überprüft, nachdem er bereits bei der Suche nach einer Fläche für die provisorische Einrichtung in die engere Auswahl kam. Allerdings konnte mit dem Eigentümer keine Einigung über einen Erwerb erzielt werden. Zudem gab es Probleme im Zuge der bergrechtlichen Untersuchungen, nachdem dort ein Tagschacht dokumentiert ist und die Sicherung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand auf einem „fremden“ Grundstück nach sich gezogen hätte. Die Alternative wurde deshalb im Herbst 2017 wieder verworfen.



Ehem. Wasserturm:

Die Fläche befindet sich im Privateigentum und im Außenbereich. Sie ist gekennzeichnet durch einen hohen Baumbestand und ein ökologisch sensibler Rückzugsbereich für seltene und geschützte Tierarten. Der Stadtrat befand deshalb Ende 2017, dort auf Dauer überhaupt keine Bebauung mehr weiter zu verfolgen.

Grundstück nördlich der Wölflstraße, Fl.Nr. 1448, östlich des Wendehammers (Baugebiet Rossweide II/III):

Im Juni/Juli 2018 erfolgten erneute Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer. Allerdings konnte erneut keine Übereinkunft über einen Grundstückserwerb erzielt werden. Zudem befand sich die vakante Fläche zwar außerhalb der kritischen Zone von Bergbaueinwirkungen. Dennoch konnte infolge der unmittelbaren Nähe zur östlich angrenzenden Waldfläche eine Gefährdung durch Windwurf nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass diese Alternative nicht zum Tragen kam.

Standortalternative am Langseegraben:



Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Langseegraben.

Als erster Verfahrensschritt wurde eine SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) in Auftrag gegeben, nachdem die Bebaubarkeit nicht nur aus geologischer, sondern auch ökologischer Sicht gewisse Anforderungen mit sich bringt. Bürgerproteste unterstrichen die Sensibilität. Ferner ist bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zumindest bis zur Planreife, mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen zu rechnen.

Der Stadtrat als auch die Verwaltung verfolgten diesen Standort in Folge deshalb nicht als erste Priorität.

Standortalternative Karlstraße 6 (ehemalige Wäscherei):

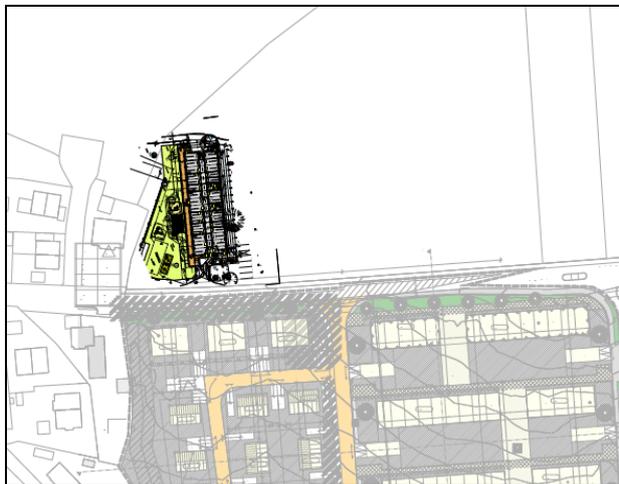
Der Stadtrat hat diesen Standort verworfen und sich für ein Wohnbauvorhaben ausgesprochen. Die Machbarkeitsstudien hierfür, wurden bereits vorgestellt.

Standort an der Straße des 28. April 1945:



Dieser Standort gegenüber dem REWE soll nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklungs-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nicht weiterverfolgt werden.

Standortalternative an der Wölfelstraße nördlich zum Baugebiet der Stadt Penzberg:

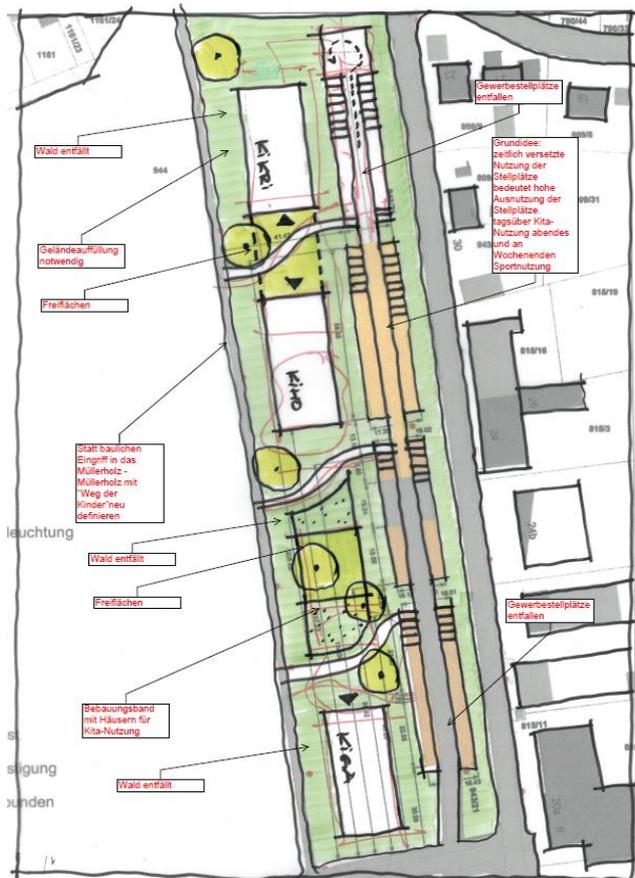


Im Frühjahr 2019 stand das Grundstück der Stadt Penzberg noch nicht zur Verfügung. Die Vertragsverhandlung über einen möglichen Erwerb gestaltet sich zeitintensiv, nachdem es im Vorfeld einer bergrechtlichen Würdigung bedarf. Ferner handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, für die ein zeitlich aufwendiges Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlich ist.

Standort an der Nonnenwaldstraße:

Das betreffende Grundstück entlang der Nonnenwaldstraße, parallel zum Sportstadion Müllerholz befindet sich im Eigentum des Freistaat Bayern, Bayerische Immobilienverwaltung, Forst. Zwischenzeitlich ist der Eigentümer bereit das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen.

Das Grundstück bietet grundsätzlich gute Entwicklungsmöglichkeiten nicht nur eine Einrichtung, sondern sukzessive mehrere Kindertagesstätten, je nach Bedarf, mittel- bis langfristig anzusiedeln. Hierzu bedarf es jedoch eines Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, nachdem sich die Fläche im Außenbereich befindet. Als erster Verfahrensschritt ist nach dem Aufstellungsbeschluss wieder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einzuleiten. Für eine zeitnahe, kurzfristige Lösung ist das Grundstück deshalb nicht geeignet. Allerdings soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige Projekte in Kürze in die Wege geleitet werden.



Standort an der Grundschule:

Der aktuell vorgesehene Standort an der Grundschule war für die Stadt Penzberg im März 2019 das einzige Grundstück, das sich im Eigentum der Stadt Penzberg befindet und für das kein zeitlich aufwendiges Bebauungsplan notwendig ist, nachdem eine Innenbereichsbebauung nach § 34 BauGB möglich ist.

Ein Kinderhaus an dieser Stelle entspricht auch der Art der baulichen Nutzung, nachdem die angrenzende Grundschule und Montessorischule als Bildungseinrichtungen die chronologische Fortführung der pädagogischen und sozialen Entwicklung eines Kindes gewährleisten. Ferner zeichnet eine Angebotsvielfalt an einem Bildungsstandort, diesen als besonders wertvoll aus. Zudem ist durch die empfohlene Holtafelbauweise eine schnelle Realisierung möglich. Der Stadtrat hat sich deshalb damals folgerichtig am 30.04.2019 für den Neubau einer Kindertagesstätte an diesem Standort ausgesprochen.



Beteiligung der Schule und des Elternbeirats (auszugsweise):

Zeitpunkt	Beteiligte und Gegenstand
14.03.2019	Vorabinformation zur Standortuntersuchung mit der Rektorin der Grundschule
16.05.2019	Abstimmung des Raumprogramms mit der Schulleitung und dem Architekturbüro Holzer
22.05.2019	Unterrichtung des Elternbeirats durch die Schule
11.07.2019	Starttermin; Abstimmungsgespräch mit Schulleitung, Träger, Vertreter der Montessori- Schule und Architekturbüro Holzer
25.09.2019	Elternbeiratsinformation zum Kinderhaus ¹⁾ Erst am 24.09.2019 erfolgte der endgültige Beschluss durch den Stadtrat, ein Kinderhaus zu errichten.
18.11.2019	Runder Tisch mit dem Elternbeirat ²⁾

¹⁾ Auf Anregung des Elternbeirats hat die Verwaltung nochmals geprüft, inwieweit für den derzeit bestehenden Hort an der Birkenstraße ein Ersatzbau an der Stelle des geplanten Kinderhauses errichtet wird. Das geplante Kinderhaus sollte nach Fertigstellung des neuen Hortes das derzeit bestehende Gebäude an der Birkenstraße beziehen.
Eine Überprüfung durch das Architekturbüro Holzer ergab, dass das geplante Kinderhaus mit den vorgesehenen vier Krippengruppen und der einen Kindergartengruppe in den Räumlichkeiten, selbst nach der Durchführung von aufwendigen Umbaumaßnahmen nicht untergebracht werden können. Eine Verlagerung scheidet somit aus.

²⁾ Im Zuge des Informationsaustausches und der Beratungen wurden die Fl.Nrn. 1165/76, 1166/2 und 1166 (grün umrandet) für eine Bebauung mit einem Kinderhaus, bzw. zu Tauschzwecken östlich der Birkenstraße und nördlich der provisorischen Kinderkrippe vorgeschlagen.



Eigentumsverhältnisse:

Beide Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer der unmittelbar an die Birkenstraße angrenzenden Fläche, haben bereits schriftlich eine Bereitstellung der Fläche für eine Kindertagesstätte oder als Tauschfläche abgelehnt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich deshalb ausschließlich auf die Fl.Nr. 1166 (im Plan grün dargestellt).

Eigentumsverhältnisse:

Mit den Eigentümern des östlichen liegenden Grundstücks Fl.Nr. 1166 erfolgt am 10.12.2019 n ein persönliches Gespräch.

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung ist die Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans erforderlich.

Da dieses Grundstück nicht allseitig von Bebauung umschlossen ist und durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind, ist hierfür das Regelverfahren (kein beschleunigtes Verfahren) mit Umweltbericht und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Feuerwehrezufahrt:

Die diagonal verlaufende Zufahrt Fl.Nr. 1166/3 zwischen den Fl.Nr. 11656/76 und 1166/2 weist eine Breite von ca. 3,30 m im Mittel auf eine Länge von 70 m auf. Gem. Art. 5 BayBO muss bei einer Länge über 12,00 m die Feuerwehrezufahrt auf mindestens 3,50 m verbreitert werden, falls sie beidseitig begrenzt ist. Diese Begrenzung liegt bis dato nicht vor, könnte aber von den Eigentümern der Fl.Nrn. 1165/76 und 166/2 errichtet werden.

Hochwassergefahr:

Die grafische Darstellung ist selbsterklärend.



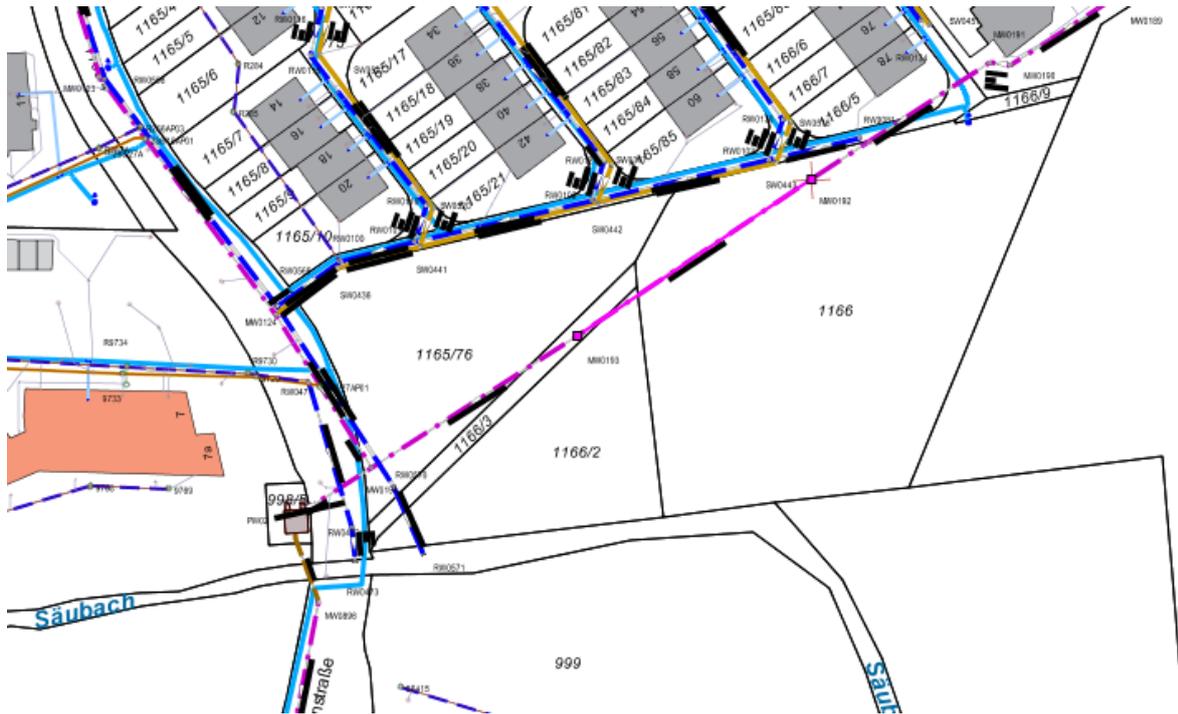
Erschließungsbeiträge:

Bei einem Ausbau der Fl.Nr. 1163/3 als abrechnungsfähige Erschließungsanlage in Form einer Zuwegung, sind die hierdurch erschlossenen Grundstücke Fl.Nrn. 1165/78, 1166/2 und 1166 mit 90% erschließungskostenbeitragspflichtig. Beitragspflichtige Grundstücke ohne bauliche Nutzung werden mit 50% der Grundstücksfläche in die Verteilung miteinbezogen.

Mischwasserkanal:

Die betroffenen Flächen werden durch einen Mischwasserkanal durchquert. Dieser ist laut Grundbuch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kanalrecht) zu Gunsten der Stadt Penzberg gemäß Bewilligung vom 18.9.1959, Notar Dr. Bitterauf, Weilheim gesichert. Mittelfristig ist vorgesehen durch zwei Maßnahmen zum Generalentwässerungsplan, verbunden mit einem Umbau des Pumpwerks an der Birkenstraße, eine Verbesserung der

Entsorgungssituation zu erreichen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 1,2 Mio EUR, netto, zzgl. Baunebenkosten.



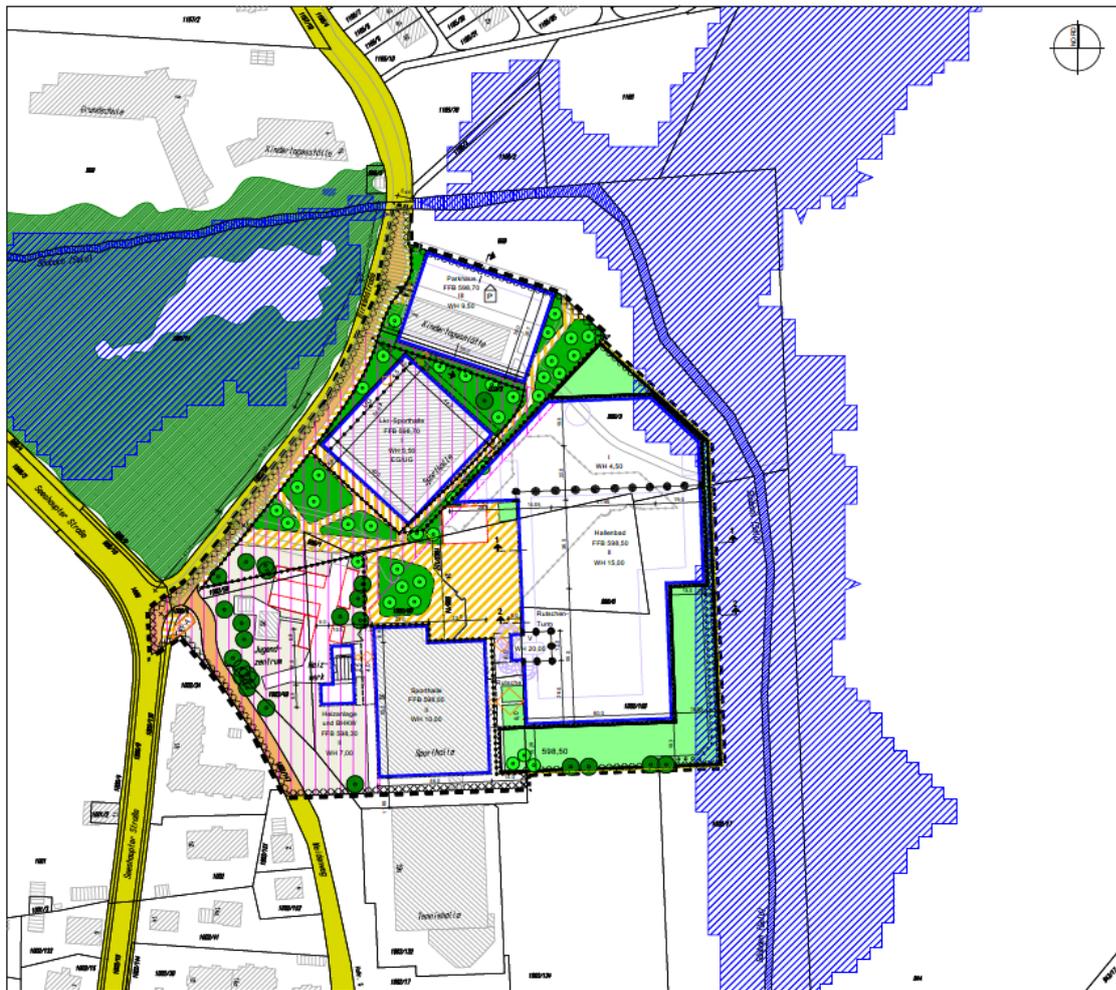
Zusammenfassend scheidet das östlich liegende Grundstück (grün markiert), Fl.Nr. 1166, aus folgenden Gründen als Standortalternative für das Kinderhaus aus:

- Bei einem unterstellten Einverständnis der Eigentümer der Fl.Nr. 1166 zur Veräußerung oder einem Tausch, Grunderwerbskosten für die Stadt Penzberg in erheblicher Höhe (siebenstellig?), bzw. bei einem Grundstückstausch Aufgabe einer Wohnbaufläche mit zumindest adäquater Wertigkeit,
- Zeitlich aufwendiges Änderungsverfahren des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht und der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Die Existenz einer genehmigungsfähigen Feuerwehrezufahrt ist in Frage zu stellen.
- Die Fläche liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers.
- Die Eigentümer der unmittelbar westlichen Fl.Nrn. 1165/76 und 1166/2 können erschließungsbeitragskostenpflichtig werden.
- Die Verlegung des Mischwasserkanals mit den Folgemaßnahmen zum GEP lösen eine erhebliche finanzielle Belastung i. H. v. ca. 1,2 Mio EUR, netto, zzgl. Baunebenkosten aus.

Standort an der Seeshaupter Straße 20, Chill Out:

Das Grundstück Seeshaupter Straße 20 (derzeitige Nutzung: Jugendeinrichtung Chill-Out) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“ der Stadt Penzberg. Zur Errichtung einer Kinderkrippe ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan (Planteil) ist nachfolgend dargestellt:



Die Fläche kann jedoch nur für den Neubau eines Kinderhauses verwendet werden, wenn für den Jugendtreff Chill-Out ein mindestens gleichwertiger Ersatz gefunden wird. Die Verwaltung vertritt die Auffassung mit der alten Molkerei in der Christenstraße einen solchen Standort gefunden zu haben.

Die Räumlichkeiten sind zentrumsnäher und können deshalb auch von Jugendlichen aufgesucht werden, die ansonsten im Innenstadtbereich nur wenige oder keine Möglichkeiten vorfinden, sich gemeinsam in einer Einrichtung zu treffen und aufzuhalten. Das Gebäude hat in diesem Zusammenhang als Treffpunkt für Kleinkunst, Kultur und damit aktiver Jugendarbeit durchaus eine Historie; fanden doch die ersten Penzberger Kleinkunsttage im Oktober 1994 in der ehemaligen Molkerei statt.

Mit einem Umzug kann die ohnehin schon vorhandene Attraktivität des Chill-Outs gesteigert werden, da neben der Zentrumsnähe, durch die zu erwartende noch höhere Frequenz, auch die Öffnungszeiten ausgeweitet werden können. Über die hierfür erforderliche personelle Aufstockung, wird bereits in der Sitzung des Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz- und Sozialangelegenheiten am 13.02.2020 beraten.

Die Verwaltung hat die Überlegung einer Verlagerung des Chill-Outs in die ehemalige Molkerei an der Christianstraße dem Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in seiner Sitzung am 03.12.2019 zur Kenntnis gebracht. Das Gremium schob daraufhin das Thema als zusätzlichen Punkt auf die Tagesordnung und sprach sich einstimmig dafür aus, dem Stadtrat die Bebauung des Grundstücks an der Seeshaupter Straße 20, jetzt Chill Out, und eine Verlagerung des Jugendtreffs in die ehemalige Molkerei an der Christianstraße vorzuschlagen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a) Festlegung des Standorts:

Der Stadtrat beschließt die Errichtung eines Kinderhauses mit vier Krippen- und einer Kindergartengruppe auf den Grundstücken Flurnummern 1002/49, 1002/59 und 999 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, jetzt Chill-Out.

b) Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen“:

Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“ der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Kinderhauses auf den Grundstücken Flurnummern 1002/49, 1002/59 und 999 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB anzuordnen.

c) Chill-Out:

Der Stadtrat beschließt das Chill-Out mindestens gleichwertig in die Räumlichkeiten der ehemaligen Molkerei an der Christianstraße zu verlagern.

3. Beschluss:

a) Festlegung des Standorts:

Dieser Beschluss wurde nicht gefasst, der Punkt wird zu einem späteren Zeitpunkt verhandelt.

b) Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen“:

Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“ der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Kinderhauses auf den Grundstücken Flurnummern 1002/49, 1002/59 und 999 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB anzuordnen.

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

c) Chill-Out:

Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat beabsichtigt, die Eignung des Chill-Out-Geländes als Standort für ein neues Kinderhaus zu prüfen. Ebenfalls geprüft wird die Möglichkeit, das Chill-Out in die Räumlichkeiten der Alten Molkerei zu verlagern. Die Prüfung soll auch die anfallenden Kosten für einen dann erforderlichen Umbau beinhalten.

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

1. Vortrag:

Die Stadtratsmitglieder Herr Bocksberger und Frau Frohwein-Sendl beantragen mit Schreiben vom 19.11.2019 die Erstellung eines ganzheitlichen, baulichen Bildungskonzeptes für Kindertagesstätten und Schulen. Da Penzberg zusätzlich zum natürlichen Zuzug durch Ausweisungen neuer Baugebiete wächst, soll der Stadtrat mit dem Beschluss der Erstellung eines gesamtstrategischen Entwicklungskonzeptes ein klares Signal setzen, wonach zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Bildungswesen ohne Zeitverlust gehandelt wird.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag mit der Unterbringung von Kindertagesstätten und Kindergarten in Containern für einen längeren Zeitraum als geplant. Ferner sehen die Antragsteller die beiden Grundschulen und die Kinderhorte an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt. Damit ist eine konzeptionelle Erweiterung als Ganztagschule nicht möglich. Ferner sei die Mittagsbetreuung an den beiden Grundschulen provisorisch untergebracht. Zudem wird auf einen Rechtsanspruch auf Hortplätze ab dem Jahr 2025 und auf die Mittelschule verwiesen, die vor dringenden Sanierungsmaßnahmen steht und entsprechende Ausweichräume benötigt.

Die Verwaltung wird zu dem Antrag Stellung nehmen und das Ergebnis zu den Fraktionssitzungen vorlegen.

2. Sitzungsverlauf:

Der Stadtrat diskutiert die Absetzung des Antrags.

3. Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, diesen Antrag von der Tagesordnung abzusetzen

Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 03.12.2019:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt in der Sitzung vom 12.11.2019 die Kostenberechnung in Höhe von 10.763.881,- € nicht an und beauftragt das Planungsteam folgende Varianten zu untersuchen

- Ermitteln der Kosten für den Abbruch der Sporthalle und die Kosten für eine reine Schulsporthalle (Vereinstätigkeit der Schützen und Kegler an dem Standort entfällt)
- Ermitteln der Wiederwendbarkeit der bestehenden Bodenplatte für eine neue Sporthalle
- Ermitteln, ob die Bodenplatte bei einer anderen Bebauung oder Schaffung einer „grünen Wiese“ im Boden verbleiben kann

Das Sachgebiet Hochbau wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten den Standort einer neuen Dreifach-Schulsporthalle an der Stelle der beiden Schulturnhallen der Bürgermeister-Prandl-Schule größtmäßig zu prüfen und die bisherige Planungs- und Baukosten zusammenzustellen.

Die Prüfung der Planungsvarianten, z. B. Neubau auf bestehendem Fundament, andersartige Nachnutzung und Alternativstandort, wurden im Planungsteam am 19.11.2019 besprochen.

Folgende Untersuchungsergebnisse wurden durch das Planungsteam erarbeitet:

Variante 1 – Abbruch Bestand, Neubau Standard-Sporthalle oberirdisch auf neuem Grundstück

Hier wurde ein Komplettabbruch der bestehenden Halle mit einem Neubau ohne Vereine und Zusatzräume in einem mittleren Standard (vergleichbar zur Birkenstraße) oberirdisch auf einem neuen Grundstück ermittelt. Eine Kompensation für die Vereinsräume ist nicht berücksichtigt. Ferner sind den zu erwartenden Kosten eines Abbruchs mit Neubau die bisherigen Kosten der bereits vergebenen Gewerke sowie der erbrachten Planungskosten hinzuzuaddieren.

Die gerundeten Brutto-Kosten der Variante 1 (Kostengruppen 200-700) betragen:

Abbruch / kleiner Neubau / Grundstück neu **11.352.754,- €**

Hinweise: Zur Vergleichbarkeit fehlt eine Fläche von ca. 990 m² mit Vereins-/ und Zusatzräumen.

Die Kosten der Kostengruppe 100 (Grundstück) sind ggf. hinzuzuaddieren.

Variante 2 – Teilabbruch Bestand, Neubau Standard-Sporthalle auf bestehender Bodenplatte

Hier ein Teilabbruch der bestehenden Halle (bis auf Bodenplatte und Außenwände UG) mit einem Neubau ohne Vereine und Zusatzräume in einem mittleren Standard (vergleichbar zur Birkenstraße) auf der bestehenden Bodenplatte ermittelt. Eine Kompensation für die Vereinsräume ist nicht berücksichtigt.

Ferner sind den zu erwartenden Kosten eines Abbruchs mit Neubau die bisherigen Kosten der bereits vergebenen Gewerke sowie der erbrachten Planungskosten hinzuzurechnen.

Die gerundeten Brutto-Kosten der Variante 2 (Kostengruppen 200 – 700) betragen:

Abbruch / kleiner Neubau auf Bestand / Bau-/Planungsleistung Sanierung **9.580.910,-€**

Hinweise: Zur Vergleichbarkeit fehlt eine Fläche von ca. 990 m² mit Vereins-/ und Zusatzräumen.

Die technische Machbarkeit der „Sondervariante“ konnte in der Kürze der Zeit nicht in allen statischen Einzelheiten untersucht werden. Falls die Variante 2 weiter zum Tragen kommen sollte, wird ein Planungszeitraum von einigen Monaten für die eingehende Prüfung der Durchführbarkeit benötigt.

Die neue Sporthalle würde 50 cm höher liegen als die Bestandsporthalle, Der Eingang würde daher höher liegen und die Decke der unterirdischen Gebäudeteile wie die Gerätegaragen würden ca. 50 cm aus der jetzigen Geländekante herausstehen.

Variante 3 - Projektende, Abbruch komplett, verfüllen, keine neue Sporthalle

Hier wurde das Projektende skizziert. Komplettabbruch und das Herstellen einer „grünen Wiese“, ohne den Bau einer neuen Sporthalle.

Die gerundeten Brutto-Kosten der Variante 2 (Kostengruppen 200-700) betragen:

Abbruch / kein Neubau: **3.860.550,- €**

Der Verbleib der bestehenden Bodenplatte im Grundstück kann aufgrund der Kürze der Zeit nicht beantwortet werden. Hier sind Klärungen mit dem Landratsamt, insbesondere dem Wasserwirtschaftsamt erforderlich. Ferner ist ein Verbleib der Bodenplatte und ggf. erforderliche Ausgleichszahlungen von der Stadt Penzberg mit dem Grundstückseigentümer zu klären. Das Planungsteam kann hier keine Aussage treffen.

Variante 4 – Abbruch komplett, Neubau Sporthalle Größe wie Bestand in Baugrube

Hier wurde eine Sporthalle mit gleichen Voraussetzungen bzgl. Nutzung, Größe, Ausbaustandard und 1-geschossig eingegraben in die Baugrube des Abbruchs untersucht. Die gerundeten Brutto-Kosten des Vergleichs (Kostengruppen 200-700) betragen:

Abbruch Bestand / Neubau groß wie Bestand in Baugrube **14.523.100,- €**

Hinweis: Diese Untersuchung stellt keinen Alternativvorschlag dar, sondern wurde nur zum Zweck eines 1:1-Vergleichs erstellt

Variante 5 – Abbruch komplett, verfüllen, Neubau Sporthalle Größe wie Bestand oberirdisch

Hier wurde eine Sporthalle mit gleichen Voraussetzungen bzgl. Nutzung, Größe, Ausbaustandard komplett oberirdisch auf einem Grundstück untersucht. Die gerundeten Brutto-Kosten des Vergleichs (Kostengruppen 200 – 700) betragen:

Abbruch Bestand / Neubau groß wie Bestand oberirdisch **14.194.950,- €**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten wurden die Varianten von den Planern ergänzend erläutert. Die Präsentation der Architekten ist der Vorlage angehängt.

2. Sitzungsverlauf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 03.12.2019:

Die Varianten und die Kosten der Generalsanierung werden von den Architekten und dem Statikbüro umfassend dargestellt.

Eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Kosten für die verschiedenen Varianten und den Kosten der Generalsanierung wurde präsentiert.

3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 03.12.2019:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Generalsanierung nicht zu stoppen und die Kostenberechnung in Höhe von 10.763.9645 € freizugeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt eine Kostendeckelung von 10.800.000,- € für den Entwurfsstand der Generalsanierung und gibt diese damit frei.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten zu folgen und die Generalsanierung in Höhe von 10.763.9645 € freizugeben.

Der Stadtrat beschließt der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten zu folgen und eine Kostendeckelung von 10.800.000,- € festzulegen.

Der freigegebene Entwurf ist Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Der Stadtrat gibt die HOAI Leistungsphasen

4 Genehmigungsplanung, 5 Ausführungsplanung, 6 Vorbereitung der Vergabe, 7 Mitwirkung bei der Vergabe, 8 Objektüberwachung, 9 Dokumentation zur Realisierung frei.

5. Beschluss:

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

Vortrag:

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner blickt nochmals auf die wichtigsten Ereignisse und stadtpolitischen Themen im Jahr 2019 zurück.

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Eleonore Hofmann
Schriftführung

