



1000 Jahre Holzgerlingen

STADT HOLZGERLINGEN



Stadt Holzgerlingen | Böblinger Str. 5-7 | 71088 Holzgerlingen

Sachbearbeiter: Karin Nuber
Abteilung: Geschäftsstelle Gemeinderat
Gebäude / Zimmer: Rathaus Neubau / 1.31
Telefon: 07031|6808-21
Telefax: 07031|6808-8021
E-Mail: Karin.Nuber@holzgerlingen.de
Geschäftszeichen: 022.31 / Nu - TA/006/2019

Einladung zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 17.09.2019

Zur Sitzung des Technischen Ausschusses am

Dienstag, den 17.09.2019, um 18.00 Uhr
Treffpunkt: Tübinger Straße 21

und anschließend im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Holzgerlingen lade ich Sie hiermit ein.

Tagesordnung öffentlich

1. Bauantrag: Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Lamm; Tübinger Straße 21
2. Schadensbehebung Sozialwohngebäude "Turmstraße 40"; Vergabe der Arbeiten
3. Renovierung Fassade neues Rathaus; Vergabe der Arbeiten
4. Bauantrag: Neubau Kindergarten Dörnach West; Astrid-Lindgren-Straße 24 + 26
5. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Doppelgaragen; Hermannstraße 2
6. Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage; Ahornstraße 112
7. Bauantrag: Neubau eines Caddyparks; Schaichhof 1
8. Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Grenzgarage; Zwerchstraße 4

Stadt Holzgerlingen
Rathaus
Böblinger Straße 5-7
D-71088 Holzgerlingen
Postfach 1163
D-71084 Holzgerlingen

Telefon: +49(0)7031 | 6808-0
Telefax: +49(0)7031 | 6808-17
E-Mail: stadt@holzgerlingen.de
www.holzgerlingen.eu

Kreissparkasse Böblingen
IBAN: DE04 6035 0130 0000 0200 59
BIC: BKRDE63333

Vereinigte Volksbank AG
IBAN: DE45 6039 0000 0160 0650 03
BIC: GENODE3333

Ust-Id-Nr.: DE 145 047 176

9. Bekanntgaben und Verschiedenes

gez.
Ioannis Delakos
Bürgermeister

Gemeinderatsdrucksache 190/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 06.09.2019



**Bauantrag: Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Lamm;
Tübinger Straße 21**

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Kenntnisnahme öffentlich

Beschlussvorschlag:

Das Gremium nimmt Kenntnis von dem Vorhaben.

Sachverhalt:

Nach langem Stillstand an der Bauruine hat nun der neue Eigentümer Pläne für eine veränderte Gestaltung des "Lamms" vorgelegt.

Die ursprüngliche Genehmigung sieht im EG einen Gastraum mit Zugang von Norden, sowie eine Nordterrasse zwischen dem Gastraum und der Decke der Tiefgarage vor. Ebenso wie zwei Wohnungen als Mansardwohnungen über das 1. und 2. Stockwerk. Über die Tiefgarage wären 4 Stellplätze unterhalb der Terrasse anfahrbar.

Die neue Planung belässt den Zugang zum Gastraum an der Südseite und macht aus der offenen Terrasse einen Flachdachanbau als zusätzlichen Gastraum. Unter dem Gastraum bleiben die 4 Stellplätze bestehen und davor, zur Straße hin entstehen zwei weitere Stellplätze. Es soll eine in sich geschlossene Wohnung im ersten Stock und eine weitere im 2. Stock geben.

Bauordnungsrechtlich sind noch viele Punkte zu klären und die Anhörung der Fachbehörden hat gerade erst begonnen. Es kann noch nicht abgesehen werden, ob das Vorhaben als Ganzes so auch rechtlich genehmigt werden kann. Die Baurechtsbehörde steckt noch mitten in der Prüfung. Unabhängig davon ist zu beachten, dass es für das Vorhaben auch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedarf, da das Lamm im Sanierungsgebiet "Stadtmitte West II" liegt.

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht ist die Wiederbelebung der Gastwirtschaft zu befürworten, ebenso wie die Schaffung von zwei zusätzlichen Wohnungen. Die zentrale Innenstadtlage einer Gastronomie an gewachsener Stelle führt städtebaulich zu einer Aufwertung des Stadtkerns.

Das Gremium wird um Kenntnisnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Delakos', written in a cursive style.

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Ansicht Süd
- Anlage 3: Ansicht West
- Anlage 4: Ansicht Nord

Gemeinderatsdrucksache 192/2019 öffentlich	
Abteilung:	Hochbauamt
Verantwortlich:	Robert Nitsche
Aktenzeichen:	906.92 09.09.2019



**Schadensbehebung Sozialwohngebäude "Turmstraße 40";
Vergabe der Arbeiten**

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Betonsanierungsarbeiten werden zum Angebotspreis von 47.707,99 € (brutto) an den günstigsten Bieter, die Firma Gottlob Rommel aus Stuttgart vergeben.

Sachverhalt:

Nachdem im Zuge des selbstständigen Beweisverfahrens dem Errichter des Gebäudes, einem Generalunternehmer, weder Arglist noch Organisationsverschulden nachgewiesen werden konnte, war die Aussicht auf Erfolg eines gerichtlichen Verfahrens wenig erfolgversprechend. Es wurde beschlossen die Baumängel auf Selbstkostenbasis zu beheben.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden vom Büro Kuhn + Decker in Böblingen geplant und beschränkt ausgeschrieben, es wurden 8 Bieter angefragt und bei der Submission am 30.08.2019 lagen 4 Angebote vor.

Alle Angebote konnten gewertet werden, die Rangfolge sieht wie folgt aus:

1. Firma Gottlob Rommel	47.707,99 € brutto
2. Bieter 2	53.623,28 € brutto
3. Bieter 3	56.024,13 € brutto
4. Bieter 4	59.137,92 € brutto

Im Verfahren der beschränkten Ausschreibung werden durch die Planer nur qualifizierte Bieter angefragt, die Prüfungsphase Bieter wegen Nichteignung auszuschließen, entfällt somit bei diesem Ausschreibungsverfahren.

Das Angebot der Firma Gottlob Rommel wird als preiswert eingestuft und zur Vergabe empfohlen.

Es wird angestrebt die Maßnahme noch in diesem Jahr abzuwickeln, dies ist allerdings wetterabhängig. Für Arbeiten wie Betonbeschichtung sind Mindesttemperaturen erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Vergabe vorgesehenen Kosten bewegen sich unterhalb des vorgesehenen Rahmens in Höhe von 54.000 €.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss antragsgemäß zu beschließen.

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

keine

Gemeinderatsdrucksache 187/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 04.09.2019



Bauantrag: Neubau Kindergarten Dörnach West; Astrid-Lindgren-Straße 24 + 26

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Der Bauantrag für den Kindergarten Dörnach West liegt vor. Durch die mehrfache Vorberatung sind dem Gremium die Details der Planung und die notwendige Entwicklung zu einem 4-gruppigen Kindergarten hin weitestgehend bekannt.

Aufgrund dieser Entwicklung wurde der städtische Doppelhausbauplatz westlich der Gemeinbedarfsfläche aufgegeben und die Wohnungen in das Kindergartengebäude im Obergeschoss integriert.

Durch die notwendigen Änderungen im Vergleich zu der Situation während der Aufstellung des Bebauungsplans, wird gegen mehrere Festsetzungen deutlich verstoßen. Dafür bedarf es Befreiungsentscheidungen. Diese sind:

- Überschreitung der Baufenster zueinander und nach Norden und Süden durch zentrierte Lage des größeren Kindergartengebäudes, die GRZ wird jedoch eingehalten
- die Terrasse befindet sich außerhalb des Baufensters
- die Stellplätze, Müllbox, der Geräteraum und der Carport befinden sich weitestgehend außerhalb des Baufensters
- anstelle des Stattendaches im Wohnbaufenster wird das Kindergartengebäude durchgängig ein Flachdach erhalten, wie es im Baufenster für das Gemeinbedarfsgrundstück zulässig ist
- von Süden her ist eine Pflege-Zufahrt über die Pflanzgebotsfläche
- der Zaun beträgt 1,45m anstatt wie festgesetzt 1,20 m

Diese Befreiungen können nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, da der notwendige 4-gruppige Kindergarten dem Wohl der Allgemeinheit dient und somit die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr 1. unter dem Aspekt "Gründe des Wohls der Allgemeinheit...die Befreiung erfordern."

Außerdem werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und nachbarschützende Interessen werden nicht verletzt.

Bauordnungsrechtlich werden die Fachstellungnahmen eingeholt, wobei im Vorfeld bereits Abstimmungen mit den jeweiligen TöB stattgefunden haben. Die Grundstücke werden grundbuchtechnisch vereinigt. Die Abstandsfläche, die der Carport über das allgemein zulässige Maß der Grenzbebauung hinaus wirft, ist schon als Baulast auf dem betroffenen, angrenzenden städtischen Grundstück eingetragen.

Die Verwaltung empfiehlt insgesamt, die Befreiungen zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt



Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Längsansichten

Anlage 3: Queransichten- Freianlagen

Gemeinderatsdrucksache 185/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 04.09.2019



**Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Doppelgaragen;
Hermannstraße 2**

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Kenntnisnahme öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis von dem Vorhaben

Sachverhalt:

Die Bauherren planen den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Neuerrichtung eines ausgedehnten eingeschossigen Flachdachgebäudes mit Gartengeschoß.

Es gibt an dieser Stelle keinen geltenden Bebauungsplan. Lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1936. Diese Baulinie wird durch das Gebäude eingehalten.

Ansonsten ist das Gebäude nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Danach entspricht das Bauvorhaben den Vorschriften. Es wirkt zwar groß, das ist aber immer im Verhältnis zur Grundstücksgröße zu sehen. In der Umgebung gibt es mehrere Gebäude die im gleichen Verhältnis zum Grundstück stehen oder sogar noch etwas mehr beanspruchen.

Von der Hermannstraße aus, fällt das eingeschossige Haus mit Flachdach einem Unbeteiligten kaum ins Auge und das Gartengeschoß ist von dem öffentlichen Grasweg unterhalb kaum zu sehen.

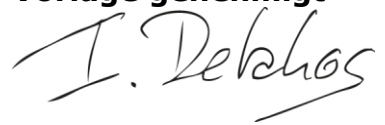
Daher ist es aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. Bauordnungsrechtlich sind noch Kleinigkeiten zu Prüfen aber es gibt keine wesentlichen anstände. Daher wird die Verwaltung nach abgeschlossener Prüfung die Baugenehmigung erteilen.

Das Gremium wird um Kenntnisnahme gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Delakos', written in a cursive style.

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten

Gemeinderatsdrucksache 188/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 05.09.2019



Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage; Ahornstraße 112

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Entscheidung öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte das bestehende Gebäude abreißen und ein neues Einfamilien-Wohnhaus erstellen.

Der geltende Bebauungsplan "Ahornstraße" legt ein reines Wohngebiet, offene Bauweise, SD 30°-35°, eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 fest. Ebenso bestimmt er, dass die Traufhöhe maximal 3,50 m über der EFH sein darf.

Das geplante Gebäude hat eine Traufhöhe von 4,5 m, 2 Vollgeschosse, eine Garage außerhalb des Baufensters und mehrere Stützmauern, teilweise außerhalb des Baufensters. Die anderen Bebauungsplanvorschriften sind eingehalten.

In Anbetracht der bestehenden Bebauung auf den Nachbargrundstücken sind diese Befreiungstatbestände städtebaulich vertretbar, berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind auch verletzen keine nachbarlichen Interessen.

Daher kann die Verwaltung rechtlich dem Ausschuss die Empfehlung geben, die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten

Gemeinderatsdrucksache 189/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 06.09.2019



Bauantrag: Neubau eines Caddyparks; Schaichhof 1

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Kenntnisnahme öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis von dem Vorhaben

Sachverhalt:

Für das abgebrannte Stallgebäude des Schaichhofs soll ein Gebäude errichtet werden, dass äußerlich an das alte Stallgebäude angelehnt ist und in der Kubatur dem ursprünglichen Gebäude entspricht. Im Inneren dienen alle Geschosse der Unterbringung von Caddys. Ein Aufzug erschließt die oberen Geschosse.

Bei einer Vorbesprechung vor Ort wurden die Rahmenbedingungen gelegt. Die Pläne wurden mittlerweile auch von allen Fachbehörden beurteilt. Es werden lediglich noch Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen müssen. Zwar unterlag das abgebrannte Stallgebäude nicht einem direkten Denkmalschutz für das Gebäude selbst, aber dem Ensembleschutz des Schaichhofs im Gesamten. Das Landesamt für Denkmalpflege möchte für das äußere Erscheinungsbild Detailabstimmungen was das Material und die Feingestaltung der Gebäudefassade und des Daches angeht.

Sobald das erfolgt ist, wird die Baurechtsbehörde die Genehmigung erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Ansichten längs
- Anlage 3: Ansichten quer

Gemeinderatsdrucksache 191/2019 öffentlich	
Abteilung:	Baurechtsamt
Verantwortlich:	Sigrid Lunowa
Aktenzeichen:	632.6 06.09.2019



**Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Grenzgarage;
Zwerchstraße 4**

Gremium	Termin	Beschlussart
Technischer Ausschuss	17.09.2019	Kenntnisnahme öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt Kenntnis.

Sachverhalt:

Das bestehende Haus in der Zwerchstraße soll abgerissen und durch ein neues Wohnhaus ersetzt werden. Hier gibt es keinen geltenden Bebauungsplan, lediglich eine Baulinie und somit ist die Beurteilung nach § 34 BauGB zu führen.

Es ist ein besonderes Grundstück. Die Bestandsbebauung nimmt es fast völlig ein. Die klassischen Abstandsflächen wie in § 5 LBO gefordert, können nach Norden und Westen nur eingehalten werden, indem das neue Gebäude näher auf die Baulinie und somit näher an die Zwerchstraße im Süden geschoben wird. Dadurch kommt es zulässiger Weise zu einer stellenweisen Verschmälerung des bestehenden Gehweges, der sich teilweise auf privatem Grund befindet. Im ersten OG kragt das Geschoss deutlich bis an die Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge des Hauses aus. Die GRZ ist fast deckungsgleich mit dem Bestand. Allerdings entsteht eine Doppelgarage und dadurch wird das Wohngebäude schmaler aber dafür höher. Jeder Zentimeter wurde genutzt um Wohnraum zu generieren.

Städtebaulich ist die Planung zu begrüßen, auch wenn dadurch die Zwerchstraße optisch enger wird. Aber durch neue Bebauung im historischen Kontext gewinnt der Kernstadtbereich an sich. Auch dieses Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet "Stadtmitte West II" und bedarf einer gesonderten sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Bauordnungsrechtlich wird gerade nach der bestmöglichen Lösung gesucht, wie die 2. Rettungswege herzustellen sind. Es werden Planänderungen eingereicht werden, die eine Art französischen Balkon im 1. OG an der Westfassade als 2. Rettungsweg beinhalten und eine Darstellung, ob ein Drehleiterfahrzeug aufgrund der Straßenbreite an den Balkon oben im Dachgeschoss herankommt.

Wenn dies geklärt ist, wird die Baurechtsbehörde eine Baugenehmigung erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

-/-

Vorlage genehmigt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Delakos', written in a cursive style.

Ioannis Delakos
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten