

Aus der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 20. Juni 2024

Bei der öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderates Sulzberg am 20. Juni 2024 wurden folgende Themen behandelt:

Architektenwettbewerb Ried (kommunaler Wohnungsbau) – Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse

Der Architektenwettbewerb Ried ist nun abgeschlossen. Herr Meusburger stellte die Wettbewerbsergebnisse der Öffentlichkeit vor.

Herr Meusburger erklärte den Bürgern zunächst den Ablauf des mehrstufigen Wettbewerbs, bei dem zunächst die Aufgabe anhand der Auslobung verschickt wird. Die Teilnehmer befassen sich dann bereits mit der Aufgabe und bekommen noch eine Möglichkeit im Rahmen des sog. Kolloquiums Fragen zu stellen. Danach sind die Büros bei der Bearbeitung auf sich gestellt und müssen hinsichtlich der Lösung viele Entscheidungen treffen, die auch in die falsche Richtung führen können. Im Entwurf einer Wettbewerbsarbeit stecken bis zu 400 Arbeitsstunden. Von 20 Teilnehmern haben am Ende 19 Büros eine Arbeit eingereicht. Der Wettbewerb erfolgt anonym. Das Preisgericht weiß also bis zur Entscheidung nicht, welche Büros die Arbeiten eingereicht haben.

Während des Preisgerichts scheiden die Teilnehmer nach und nach in verschiedenen Bewertungsrunden aus dem Verfahren aus.

Über jeden Ausschluss wird einzeln abgestimmt. Die Abstimmung muss einstimmig erfolgen. Von 19 Teilnehmern schieden 5 Arbeiten beim ersten Informationsrundgang aus. Hier handelte es sich um Arbeiten, die aus Sicht des Preisgerichts gravierende bzw. funktionale Mängel hatten.

Beim zweiten Rundgang erfolgte bereits eine sehr detaillierte Bewertung der einzelnen Arbeiten durch die Preisrichter. Bei diesem Schritt schieden 10 weitere Arbeiten aus.

Für die restlichen Arbeiten wurde eine schriftliche Bewertung mit den jeweiligen Stärken und Schwächen erarbeitet. Dann wurden die Arbeiten in eine Reihenfolge gebracht. Da bei der ersten Sitzung des Preisgerichts hier keine eindeutige Reihenfolge festgelegt werden konnte, wurde eine Nachbearbeitungsphase eingeräumt. Dies stellte sich bei der abschließenden Sitzung des Preisgerichts als richtig heraus, da im Zuge der Überarbeitung die Qualitätsunterschiede deutlicher zum Vorschein kamen.

Es wurde eine Anerkennung vergeben.

Außerdem wurden 1., 2. und 3. Preis bestimmt.

Anerkennung – Arbeit 1001 (studioRAUCH, München + 317 Stadt und Freiraumplanung, Landsberg am Lech)

Die Arbeit wirkte durch die Platzierung der Gebäude noch sehr mächtig, da das südliche Gebäude fast 4-geschossig wahrgenommen wurde. Die Vernetzung mit dem Umfeld war

nicht so gut gelöst. Es hatte den Anschein, dass sich das neue Quartier eher von der Umgebung abwendet. Durch die 4 Baukörper ergibt sich eine große Fassadenfläche und es werden 4 Aufzüge nötig. Das Verhältnis der Anzahl der Wohnungen zur überbauten Fläche wurde von anderen Teilnehmern besser gelöst. Die Baukosten wären hier wohl sehr hoch.

3. Preis – Arbeit 1004 (be planen Architektur GmbH, München + Hinnenthal Landschaftsarchitekten, München)

Die Arbeit verfolgte einen ähnlichen Ansatz wie die Anerkennung. Die einzelnen Baukörper zeigten jedoch eine größere Durchlässigkeit. Bei diesem Entwurf waren Wohnungen für 45 Personen vorgesehen. Die Wohnungen der unteren Geschosse hatten sehr schöne Grundrisse. Die Wohnungen im Dachgeschoss hatten jedoch eine schlechtere Qualität z. B. hinsichtlich der räumlichen Zuschnitte mit großem Flächenverlust aufgrund von Dachschrägen oder der Belichtung. Das Freiflächenkonzept wirkte eher etwas überladen und bot wenig Spiel- oder Gemeinschaftsfläche, die frei verfügbar ist.

2. Preis – Arbeit 1007 (UA Urban Architecture, Stuttgart + Planstatt Senner GmbH, Überlingen)

Hier handelt es sich um zwei längliche zweigeschossige Baukörper. Die ursprüngliche Fassung sah Flachdächer für die Retention vor. Im Rahmen der Überarbeitung bekamen die Gebäude leichte Satteldächer und durch eine leichte Änderung der Positionierung konnte eine Vergrößerung des barrierefreien Innenhofes erreicht werden. Die Tiefgarageneinfahrt taucht im Gelände ab und stört die Freianlagen nicht. Die Gebäude werden durch einen Laubengang erschlossen. Negativ bewertet wurden die außenliegenden Aufzüge sowie Defizite bei der Schottenbreite, wodurch manche Räume zu schmal wurden. Durch die große Breite des Gebäudes ergaben sich Defizite bei der Belichtung. Insgesamt war der Wohnungsmix vermehrt auf kleinere Wohnungen ausgerichtet, was weniger Flexibilität bietet.

1. Preis – Arbeit 1011 (Buero Kofink Schels, München + Karl Landschaftsarchitektur, München)

Die Arbeit verfolgte ein ähnliches Konzept wie der 2. Platz. Allerdings sind die Gebäude hier schmaler, was eine bessere Belichtung ermöglicht. Die Gebäude sind gut in das Gelände integriert, sodass keine großen Stützmauern benötigt werden. Die Aufzüge sind in die Gebäude integriert, was vor allem im Winter besser zu handhaben ist. Die Situierung der dreigeschossigen Gebäude ermöglicht eine gute Anbindung in das bestehende und benachbarte Gelände. Die Wohnungen sind für 50 Personen ausgerichtet. Der Wohnungsmix orientiert sich eher an größeren Wohnungen. Die Tiefgaragenzufahrt ist nicht störend platziert und ermöglicht die Pflanzung eines großen Hofbaums im Zentrum der Freiflächen. Im Süden befindet sich ein Gemeinschaftsraum, der einen tollen Blick in die Berge bietet und mit einem vorgeschalteten Freibereich und einem Brunnen Begegnungsmöglichkeiten nicht nur für die Bewohner, sondern lädt auch andere Anwohner Rieds zum Verweilen ein. Eine Wohnung wäre an der verkehrstechnisch exponierten Stelle schwierig gewesen und es hätte die Gefahr bestanden, dass durch Pflanzungen oder Sichtschutz eine Abgrenzung herbeigeführt wird, die die Einsehbarkeit im Mündungsbereich der Straße verschlechtert.

Insgesamt betrachtet bot die Arbeit den besten Lösungsansatz und wurde vom Gremium einstimmig gewählt.

Bauleitplanung – 16. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinderintensivpflege „SpitzMichl“

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg beschließt einstimmig die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg nimmt den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis.

Nach eingehender Beratung wird dem Vorentwurf einstimmig zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren durch die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Bauleitplanung – vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“

Herr Haag vom Planungsbüro abtplan erläuterte, dass die Aufstellung des Bebauungsplans in zwei Stufen erfolgt, indem zunächst der Flächennutzungsplan geändert und dann der Bebauungsplan aufgestellt wird. Derzeit stehe man erst am Beginn eines mehrstufigen Verfahrens, bei dem zunächst die frühzeitige Beteiligung und dann die förmliche Beteiligung im Regelverfahren erfolgt. In jeder Stufe haben Behörden, Träger öffentlicher Belange und Bürger die Möglichkeit, Ihre Einwendungen einzubringen.

Herr Haag berichtete, dass eine Vorabinformation für die Anlieger stattfand. Die dort vorgebrachten Belange wurden aufgenommen und werden im Zuge des Verfahrens mit geprüft.

Anhand der Bebauungsplanzeichnung stellte Herr Haag das Projekt näher vor. Angrenzend an die bestehende Bebauung ist ein Parkbereich mit 17 Stellplätzen vorgesehen. Das geplante Gebäude hat einen Keller, in dem sich u. a. die Wäscherei befindet. Im Erdgeschoss befinden sich Wohn-, Sanitär- und Therapieräume und ein Zugang zu einem Freibereich. Nur ein Teil des Gebäudes wird zweigeschossig ausgebildet. Hier sind v. a. Büro- und Besprechungsräume vorgesehen. Dies betrifft jedoch nur den hinteren Gebäudeteil, der von der Straße abgewandt ist. Das Gelände und die Straße haben eine Höhenentwicklung, sodass sich das Gebäude teilweise in den Hang eingräbt.

Vor dem Eingangsbereich in Richtung Straße ist eine eigene Zufahrt für Notfälle vorgesehen sowie eine eigene Wendemöglichkeit z. B. für das Müllfahrzeug im hinteren Bereich des Grundstücks. Zudem ist eine Schneeablademöglichkeit vorhanden.

Der gesamte Besucher- und Angestelltenverkehr wird nur über die seitlichen Parkflächen erfolgen.

Vorgesehen ist eine Holzbauweise mit einem Flachdach und Dachbegrünung. Herr Haag erklärte hierzu, dass ihm bewusst ist, dass es in dieser Region häufig Diskussionen um die Dachform gibt und eher Satteldächer gewünscht sind. Allerdings habe auch das Gründach

eine große Bedeutung und diene auch der Retention. Die u-förmige Anordnung des Gebäudes ist durch das Konzept eines WG-artigen Zusammenlebens bedingt und lasse keine Satteldachform zu, die sehr unruhig wirken würde. Es war auch der Wunsch des Bauherrn hier möglichst wenig Baumasse zu erzeugen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspreche dem der Flächennutzungsplanänderung. Ebenso dargestellt sind in der Planzeichnung die Zuwegung, die Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug und die Schneeabladefläche. Im Zuge der Projektumsetzung wird die Erschließungsstraße mit ausgebaut und etwas verbreitert.

Dargestellt ist auch ein Erdwall, der das Hangwasser bei Starkregenereignissen fasst. Diese Thematik wird in der weiteren Planung berücksichtigt, zudem wird das Grundstück im Vorfeld auf Grundwasservorkommen oder Quellen untersucht.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Nach der Gesamtdarstellung des Projekts ging Herr Haag noch auf die von Anliegern im Vorfeld vorgebrachten Belange ein. Hauptpunkte waren die Parkplatzsituation und die Infrastruktur mit dem Hinweis, dass bereits Veranstaltungen der Kirche oder größere Beerdigungen dazu führen, dass der Pfarrweg unbefahrbar sei. Herr Haag teilte mit, dass hinsichtlich des erwarteten Verkehrs noch eine genaue Aufstellung gemacht wird. Es handele sich hier nicht um ein Pilotprojekt, sondern um eine Einrichtung, die bereits betrieben wird, weshalb die Angaben hierzu sehr genau sind. Wichtig sei, dass es sich hier nicht um ein Krankenhaus mit ständigem An- und Abfahrtsverkehr handelt. Die Besucherzahl sei sehr begrenzt. Maximal halten sich 12 Personen inklusive Besucher im Haus auf. Nachts sind es bis zu 3 Personen. Auch wenn ca. 43 Mitarbeiter vorhanden sind, seien diese aufgrund von Teilzeitarbeit und 3-Schicht-Betrieb nie alle gleichzeitig vor Ort. Es ist mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 1 Fahrzeug pro Stunde zu rechnen. Die jetzige Einrichtung in Grönenbach verfüge über 9 Parkplätze, was als etwas knapp beschrieben wird. Deshalb sollten die vorgesehenen 17 Stellplätze gut ausreichen. Es sei also kein zusätzliches Parken auf der Straße nötig. Die Personen, die hier kommen, kennen die Einrichtung und wissen wo sie parken können. Es gebe auch keine Veranstaltungen wie Vorträge oder ähnliches, zu denen viele Personen gleichzeitig kommen.

Ob das Gebäude noch verschoben werden kann, hänge von den Grundstücksverhandlungen ab. Grundsätzlich sei dies möglich, jedoch nur in einem eingeschränkten Bereich, da die Hanglage dann weiter zunimmt und auch das Gesamtvorhaben verteuert. Man werde aber versuchen, auf die Wünsche der Anlieger so weit wie möglich einzugehen.

Ein weiteres Thema der Anlieger sei die Hangwasserthematik gewesen. Bereits im Bestand sei die Situation bei Starkregenereignissen schwierig, da Wasser von der Straße und vom Hang abläuft. Herr Haag erklärte, dass der gesamte Einzugsbereich des Projekts untersucht wird. Durch das Bauprojekt dürfe es zu keiner Verschlechterung der Situation kommen. Erwartet wird hier durch das vorgeschaltete Gebäude eher eine Verbesserung.

Dem Wunsch der Anlieger, Projekte über die Gemeinde transparenter zu machen sei man mit der frühzeitigen Information der Anlieger – noch bevor das Thema im Gemeinderat behandelt wurde – nachgekommen. Herr Haag erläuterte nochmals die Möglichkeit, sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die gesamten Planunterlagen zu informieren und Einwände vorbringen zu können.

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg beschließt einstimmig die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kinderintensivpflege“.

Der Marktgemeinderat des Marktes Sulzberg nimmt den Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kinderintensivpflege SpitzMichl“ mit dem Vorabzug des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Kenntnis und stimmt nach eingehender Beratung dem Vorentwurf einstimmig zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren durch die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Bauantrag – Straß 7, Fl.Nr. 1034, Gemarkung Sulzberg – Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses zu landwirtschaftlichem Betriebsgebäude.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bauantrag – Nägeleried 4, Fl.Nr. 1635, Gemarkung Sulzberg – Abriss Stall und Tenne, Neubau Wohnhaus mit 3 Wohnungen, Erstellen eines Carports

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bauantrag – Unter'm Buch 2, Fl.Nr. 1257, Gemarkung Sulzberg – Erweiterung des Wohnraums der Bestandswohnung, Anbau von drei Balkonen, einer Außentreppe, Balkontüren und zusätzlichen Fenstern; sowie Nutzungsänderung der Scheune zu einer zweiten Wohneinheit

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bauantrag – Nähe See, Fl.Nr. 2113/4, Gemarkung Sulzberg – Neubau eines E-Ladestandorts mit 8 Stellplätzen und 4 Ladesäulen

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Bauantrag – Albis 6 ½, Fl.Nr. 444/2, Gemarkung Sulzberg – Neubau Balkon im Dachgeschoss Westseite

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.