

BÜRGERPROTOKOLL

18. Oktober 2022



STADT BAD TÖLZ

Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

Stadt Bad Tölz
Am Schloßplatz 1 | 83646 Bad Tölz
Telefon 08041 504-102
pressestelle@bad-toelz.de

**Sitzung Bau- und Stadtentwicklungsausschuss
vom 18.10.2022**

Anwesend:

**Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
sowie 11 stimmberechtigte Mitglieder des Stadtrates**

TOP 2:

Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt die folgenden Tagesordnungspunkte aus den „Baumaßnahmen und Vergaben“ der Sitzung vom 13.9.2022 bekannt. Soweit nicht anders angegeben, handelt es sich bei den Beträgen um Bruttoangebotspreise.

1.1 Umbau und Erweiterung Kurhaus:

Vergabe der Fachplanung „Tragwerksplanung“

Ingenieurbüro Brandl+Eltschig Tragwerksplanung GmbH, ca. 193.300.-- €
Freising

Das tatsächliche Honorar errechnet sich nach der noch vorzulegenden Kostenberechnung.

1.2 Neugestaltung Umfeld Bräustüberl: Vergabe der Leistung „Verkehrs- und Freianlagenbau“

Die Ausschreibung wurde aufgehoben.

TOP 3: Bauanträge

TOP 3.1:

**VB 2022/65 Neubau eines Doppelhauses mit Garagen,
Birkkarstraße, Fl.Nr. 1635 Gemarkung Bad Tölz**

Beschluss:

Das Bauvorhaben kann zur bauaufsichtlichen Genehmigung nicht befürwortet werden.



STADT BAD TÖLZ

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Durch den Bau des Doppelhauses wird das Quartier Richtung Süden erweitert. Das Bauvorhaben ist nicht als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, da durch das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die Eckpunkte für einen Bebauungsplan / Aufstellungsbeschluss zu erarbeiten

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4:

Berichte des Stadtbauamtes zu aktuellen Projekt

Sachverhalt:

Neugestaltung Altstadtteils „Gries“ (Erster Bauabschnitt)

Die Pflasterarbeiten am Jungmayrplatz und in der Konradgasse sind weitgehend abgeschlossen. Augenblicklich erfolgen die Plattenverlegearbeiten in der Botengasse. Darauf folgend findet noch die Fugenverschlemmung in den beiden Gassen statt. Bei der Neugestaltung des Altstadtquartiers wurde bereits der Breitbandinfrastrukturausbau mitberücksichtigt. Im November 2022 werden die Tiefbau- und Natursteinarbeiten des ersten Bauabschnittes fertiggestellt sein.

Der historische Holzbrunnen auf dem Jungmayrplatz wurde liebevoll und detailgetreu saniert. Es ist angedacht, dass das Stadtmobiliar („Tölzer“-Bänke und Fahrradabstellbügel) im kommenden Jahr nach der Winterzeit aufgestellt wird.

Der Zeitraum der Umsetzung des zweiten und dritten Bauabschnittes ist noch unklar und wird erst nach Klärung der Thematik Hochwasserschutz forciert.

Neugestaltung Umfeld Bräustüberl

Die Vorplanung wurde im Mai 2022 im BSA vorgestellt und einstimmig für gut empfunden. Die weiteren Planungsphasen wurden durch das Stadtbauamt dementsprechend eingeleitet.

Die Leistungen „Verkehrs- und Freianlagenbau“ wurden öffentlich über die Vergabepattform der Stadt Bad Tölz ausgeschrieben. Zum Eröffnungstermin ging jedoch nur ein Angebot ein. Die fachliche und rechnerische Prüfung ergab, dass dieses 29 Prozent über dem bepreisten Leistungsverzeichnis lag. Zudem enthielt das Angebot einen formalen Fehler, was zwingend zu Ausschluss des Angebotes führt. Die besagte

BÜRGERPROTOKOLL

18. Oktober 2022



STADT BAD TÖLZ

Ausschreibung wurde in der Bau- und Stadtentwicklungsausschusssitzung vom 13.9.2022 deshalb aufgehoben.

Der Baubeginn war ursprünglich für Ende Oktober 2022 vorgesehen. Aktuell werden handelsübliche Preise durch das beauftragte Landschaftsarchitekturbüro abgefragt und ein konkretisiertes Schätzleistungsverzeichnis verfasst. Eine erneute Ausschreibung soll im November 2022 erfolgen. Der Submissionstermin ist für Mitte Dezember 2022 geplant. Nach Bewilligung der Maßnahme durch die Förderstelle (Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern) kann die Beauftragung Ende Januar wahrscheinlich im Bau- und Stadtentwicklungsausschusses beschlossen werden. Der Baubeginn könnte bei entsprechendem Angebot und je nach Witterung ab Ende nach der Winterpause erfolgen. Die Fertigstellung ist dann für Mitte 2023 denkbar.

Neubau eines viergruppigen Kindergartens auf dem Jahnschulgelände

Die Segnung und die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte fand im Oktober 2021 statt.

Die Baumaßnahmen in den Kostengruppen Baukonstruktion und Technische Anlagen sind weitgehend abgeschlossen. Aktuell erfolgt nur noch die abschließende Mangelbeseitigung bei einigen Gewerken und die Raumbeschilderung. Der südliche Spielgartenbereich (erster Bauabschnitt) konnte im Frühjahr 2022 finalisiert werden. Auf Grund der Bauzeitenverzögerung der Jahn-Grundschule und wegen der aktuellen wirtschaftlichen und weltpolitischen Gesamtsituation wurden die Landschaftsbauarbeiten für den zweiten Bauabschnitt bis dato noch nicht ausgeschrieben. Es fehlen die Rad- und Fußwegverbindung zwischen den Straßen am Grottenbach und Jahnstraße, die Platzgestaltung im Vorbereich des Kindergarten- und südlichen Schuleingangs und das Nebengebäude für Fahrräder/Roller, Kinderwägen und Mülltonnen.

Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz

Alle baukonstruktiven Gewerke, alle bauwerktechnischen Disziplinen und die Freianlagen der Kostengruppe 500 wurden bereits ausgeschrieben und vergeben. Der Rohbaubau im Unter- und Erdgeschoss und die Massivholzkonstruktion des Obergeschosses wurden letztes Jahr im November fertiggestellt. Vor den Weihnachtsferien 2021/2022 konnte noch die erste Abdichtlage auf die Dachebene des Schulerweiterungsbaus aufgebracht und die großformatigen Fensterelemente eingebaut werden, leider sehr mangelhaft. Seit Dezember 2021 sind die ersten Innenausbauarbeiten in Gang.

Durch die technischen Baumängel in allen Dachabdichtungsebenen und teilweise Niederschlagswassereintritt musste der Ausbau im Obergeschoss und in der Aula im Frühjahr 2022 erst reduziert, später dann komplett gestoppt werden.

BÜRGERPROTOKOLL

18. Oktober 2022



STADT BAD TÖLZ

Aktuell wird versucht, die Mangelbeseitigungen des Dachdeckerbetriebes zu forcieren und weitere entstandene Bauschäden zu ermitteln. Das Abdichtungsunternehmen wurde gemäß VOB aufgefordert, der Stadt Bad Tölz ein Sanierungskonzept zu offerieren. Von Seiten der Stadt wurde rechtzeitig ein rechtlicher Beistand in den Sachverhalt eingebunden.

Der Tatbestand ist sehr komplex, Sachverständige für Holzkonstruktion und Dachabdichtungen wurden eingeschaltet. Der terminliche Bauablauf auf der gesamten Baustelle ist gestört. Mit Mehrkosten in den Ausbaugewerken ist auf Grund der Bauzeitenverschiebung zu rechnen. Die Kosten für die vollständige Sanierungsmaßnahme inklusive der Honorare von Rechtsanwalt und begleitender Gutachter sind augenblicklich noch nicht abzusehen.

Die Schulturnhalle konnte termingerecht zum Schulbeginn 2022 fertiggestellt werden. Ende Oktober soll die Tölzer Stadtkapelle in ihre neuen Räumlichkeiten einziehen.

Projekt Städtebauliche Entwicklung Moralt-Areal:

Kurzchronologie:

25.01.2022	STR Beschluss: Städtebauliche Machbarkeitsstudie
Februar 2022	Erstellung Aufgabenstellung und Vorauswahl Stadtplaner
Juni 2022	Absprachen mit Förderstelle
Juli 2022	Angebotsprüfung Stadtplaner
August 2022	Beauftragung Stadtplaner
September 2022-	Grundlagenermittlung/Bestandserhebung
19.10.2022	Kick-Off Gespräch im Rathaus Bad Tölz

Weiteres Vorgehen:

Basierend auf der Bestandserhebung und unter Berücksichtigung der ermittelten Rahmenbedingungen erfolgt die Erarbeitung der Entwicklungsziele unter der Beteiligung des Eigentümers, der jeweiligen Verbände und der Bevölkerung im Rahmen der verschiedenen Beteiligungs- und Abstimmungstermine. Die Interessenlagen werden dann herausgearbeitet und in Alternativen festgehalten. Anschließend wird hieraus ein Vorschlag für eine Vorzugsvariante herausgearbeitet, wobei eine fachplanerische Einordnung und Begründung der verschiedenen Zielsetzungen vorgenommen wird. Diese Vorzugsalternative stellt dann die Eckpunkte für weitere Planungsschritte wie zum Beispiel einen städtebaulichen Architektenwettbewerb und / oder eine verbindliche Bauleitplanung dar. Die Vorstellung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie ist nach erster Grobzeitplanung für Mitte 2023 anvisiert.

Bairawieser Straße:

In diesem Jahr wird die Baumaßnahme nicht vollständig abgeschlossen, da sehr viele Sparten verlegt werden müssen. Bis zur Winterpause wird die Baustelle bis zur

BÜRGERPROTOKOLL

18. Oktober 2022



STADT BAD TÖLZ

Scharnhorststraße von der Jahnstraße aus gehend mit einer ersten Tragschicht geschlossen. Ab dem Frühjahr muss noch mit einer weiteren Bauzeit von drei bis vier Monaten gerechnet werden.

Hintersberg II:

Erschließungsmaßnahmen sind weit fortgeschritten, ab Anfang Dezember wird die Maßnahme wohl abgeschlossen sein. Zunächst wird eine Tragschicht als Straßenbelag aufgebracht. Nachdem die Hausbesitzer ihre Gebäude erstellt haben, wird die Decksicht aufgebracht. Dies ist ein übliches Verfahren, um die neu zu erstellende Straße zu schützen.

Wackersberger Höhe:

Der Kanalbau wird in Kürze beginnen. Geplant ist, die Verrohrung für den Kanal im Hang durchzupressen. Sollte dies nicht realisierbar sein, weil der Baugrund zu schlecht ist, muss (wie zunächst geplant) die Kanalverlegung entlang der Bundesstraße erfolgen. Diese Leistung wurde von Beginn an veranschlagt, somit ergäbe sich bei der Verlegung entlang der Bundesstraße keine Kostenmehrung. Ein Durchschießen der Verrohrung hätte den Vorteil der deutlich geringeren Kosten.