

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 08.05.2012

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Steinbauer, Günther

Niederschriftführer

Hailand, Josef

Ausschussmitglieder

Gmelch, Simone

Gottschalk, Wolfgang

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

Sachberater

Prechtel, Susanne

Abwesend:

TAGESORDNUNG

1. Gehwegsanierungen 2012;
Ortsbegehung am Wohnweg zwischen Ohmstraße und Werner-von-Siemens-Allee
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 20.03.2012
3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 01.03.2012 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
4. Fortschreibung (Neuaufstellung) des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Stadtgebiet Röthenbach a.d.Pegnitz; Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung
5. Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten-Nord; Evtl. Zustimmung zur Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Himmelgarten-Nord" und Sicherung der Erschließung
6. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes Haus Krone auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Friedrichsplatz 1 - 3
7. Bauantrag für den Neubau einer Tankstelle mit Waschhalle sowie die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Schwaiger Straße 20 b, Fl.Nrn. 302/16 und 302/30 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
8. Vorstellung eines Bebauungskonzeptes im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße" für das Grundstück Fl.Nr. 101/64 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Randstraße 11
9. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Teufelsweiher" für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Gins-terweg 2, Fl.Nr. 449/8 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
10. Sachstandsbericht zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 14 Terrassenwohnungen mit Tiefgarage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil von Rückersdorfer Straße 11, Fl.Nr. 101/2 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
11. Generalsanierung der Seespitzschule; Vergabe der Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro, Leistungsphase 1-3.
12. Generalsanierung der Seespitzschule; Vergabe der Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro, Leistungsphase 5-8
13. Generalsanierung der Seespitzschule; Vergabe der Tragwerksplanung Leistungsphase 1-6
14. Erweiterung der Kindertagesstätte Bahnhofstraße 8; Genehmigung der Schlussrechnung der Firma Kufner

15. Erweiterung der Kindertagesstätte Bahnhofstraße 8; Genehmigung der Schlussrechnung der Firma BGW Elektrotechnik GmbH
16. Straßensanierung Schützenstraße, Vergabe der Ingenieurleistungen
17. Verschiedenes
- 17.1. Sachstandsanfrage Grundstücksverhandlung mit der kath. Kirchenstiftung zum Grunderwerb Radwegtrasse Brunnengasse - Schnackenhof
- 17.2. Bauzeitanfrage Sanierung Laufer Weg

01.03.2012 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

Sachverhalt/Information:

Keim Melanie und Bernd, Grabenstraße 14, Röthenbach
Errichtung eines Carport mit Balkon sowie einer Dachgaube, Grabenstraße 10

Nirsberger Anja und Norbert, Fasanenweg 6, Röthenbach
Errichtung eines Wintergartens

Albrecht Heinrich, Fr.-v.-Fürer-Straße 30, Röthenbach
Abriss einer Scheune am Schwandweg

Schülbe Werbemittel GmbH, Mühlach 6, Röthenbach
Anbau einer Lagerhalle

Campbell Vermögensverwaltung, Adenauerring 20, Röthenbach
Teilabbruch und Neuanbau am bestehenden Wohnhaus
Die Ausschussmitglieder nehmen dies zur Kenntnis.

4 Fortschreibung (Neuaufstellung) des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das Stadtgebiet Röthenbach a.d.Pegnitz; Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 20.01.2011 beschlossen, aufgrund der Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vom 10.08. – 18.09.2009 den Planentwurf nochmals zu ändern und für die von der Änderung betroffenen begrenzten Bereiche eine erneute Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchzuführen. Diese fand in der Zeit vom 20.02. – 21.03.2012 statt. Auf die vorliegende Stellungnahme des mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragten Büros H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG, Nürnberg vom 07.05.2012 wird verwiesen. Es sind Beschlussvorschläge formuliert, die dem Bauausschuss als Empfehlung an den Stadtrat dienen.

Eine Änderung des Planentwurfes ist aufgrund der erneuten Auslegung nicht angezeigt. Das Planungsbüro könnte demnach mit der Erstellung eines Entwurfes für den Feststellungsbeschluss und die Plangenehmigung durch die Regierung von Mittelfranken beauftragt werden.

VR Hailand geht ausführlich auf die einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Schreiben von Rechtsanwalt Kohler und Helmut Heckel ein.

Mit der Abwägung im Sinne der formulierten Stellungnahmen des Planungsbüros Gauff besteht Einverständnis.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, gemäß der Beschlussvorschlägen der Vorlage zu beschließen.

5 Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf, Himmelgarten-Nord; Evtl. Zustimmung zur Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Himmelgarten-Nord" und Sicherung der Erschließung

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 505/2 ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 teils als Mischgebiet, teils als Grünfläche festgesetzt. Im Mischgebiet(MI) ist allgemein zulässig Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe. In der Vergangenheit sind Baukonzepte mit einer reinen Wohnnutzung über das gesamte Baufeld daran gescheitert, dass dies nicht dem Gebietstyp MI entspricht. Eine Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet kommt aus Schallschutzgründen nicht in Betracht.

Die Grundstückseigentümerin möchte über den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob eine Wohnbebauung in 1 ½-geschossiger Bauweise als Einzel- oder Doppelhaustypus genehmigungsfähig wäre, wen dabei die Tiefe des Baufters nicht ausgeschöpft würde. Lediglich seitliche Überschreitungen sollten in dem Maße möglich sein, dass der Stellplatznachweis geführt werden könne.

Da die Ansiedlung von Gewerbe als Neubebauung im Ortsteil Himmelgarten eher unwahrscheinlich ist, bestehen gegen eine Wohnnutzung in dem geplanten Rahmen keine Bedenken. Die Erschließung von der Kreisstraße aus müsste in dem Umfang noch gesichert werden, als die derzeitige Breite des öffentlichen Feldweges noch unter 6,00 m liegt. Aus dem Grundstück der Antragstellerin müssten daher ca. 50 m² unentgeltlich abgetreten werden. Die Bereitschaft wurde hierzu erklärt.

StR Hamann weist darauf hin, dass im westlichen Bebauungsplangebiet nach wie vor Gewerbe möglich sei. Sich hieraus evtl. ergebende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen seien abzuwägen.

StR Gottschalk ergänzt, auch die Straße sollte im Falle der Bebauung gleich mit hergestellt und auf die Beitragspflichtigen umgelegt werden.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag auf Vorbescheid von Frau Irmgard Neugebauer, Johann-Priem-Straße 11, 90411 Nürnberg auf eine 1 ½-geschossige

Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Himmelgarten-Nord“.

Der Gewährung von Befreiungen von den Festsetzungen wegen seitlicher Überschreitungen der Baugrenze des Bebauungsplanes wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass zur Sicherung der Erschließung und erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage aus dem Baugrundstück eine Teilfläche von ca. 50 m² zum Feldweg Fl.Nr. 506/2 Gemarkung Wetzendorf unentgeltlich an die Stadt abgetreten wird.

Die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange bleibt dem Landratsamt vorbehalten.

6 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes Haus Krone auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/3 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Friedrichsplatz 1 - 3

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 02.12.2008 des Landratsamtes Nürnberger Land baurechtlich genehmigt. Von der Genehmigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht. Sie würde nach vier Jahren erlöschen. Die Bauherrin hat mit Schreiben vom 12.10.2011 die längstmögliche Verlängerung beantragt. Nach Art. 69 BayBO kann bis zu zwei Jahren verlängert werden.

Das Baugrundstück liegt mittlerweile im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Rückersdorfer Straße“. Das Einvernehmen zur Verlängerung unterliegt der Prüfung, ob das Vorhaben noch mit den Sanierungszielen vereinbar ist.

Gemäß beiliegender Stellungnahme des Stadtplanungsbüros Freie Planungsgruppe 7 vom 23.01.2012 sollte dieses Projekt nicht in der genehmigten Form verlängert werden. FP7 empfiehlt eine Fortschreibung der Planung entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen. Insbesondere werden Nutzungskonflikte mit dem Sägewerksgrundstück befürchtet.

Die Verwaltung schlägt vor, den noch verbleibenden Zeitraum von ca. ½ Jahr bis zum Erlöschen der Baugenehmigung zu nutzen, um das Thema im Rahmen des Handlungsfeldes Städtebau des ISEK zu bearbeiten. In diesem Prozess ergäbe sich auch eine zweite städtebauliche Meinung durch das im ISEK beauftragte Fachbüro.

Ergebnis:

Der Bauausschuss stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu.

7 Bauantrag für den Neubau einer Tankstelle mit Waschhalle sowie die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Schwaiger Straße 20 b, Fl.Nrn. 302/16 und 302/30 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Die Fa. ENI Deutschland GmbH beabsichtigt, auf den Grundstücken 302/16 (derzeit Bürogebäude) und Fl.Nr. 302/30 (Gebrauchtwagenausstellung) eine Tankstelle mit Waschhalle zu errichten. Für alle genehmigungspflichtigen Werbeanlagen des Projekts liegt ein eigener Bauantrag vor.

Bauplanungsrechtlich ist das Baugrundstück als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB einzustufen, da kein Bebauungsplan besteht. Nach der Eigenart der näheren Umgebung liegt ein faktisches Gewerbegebiet vor. Tankstellen sind nach § 8 BauN-VO allgemein zulässig. Weiteres Erfordernis für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist die gesicherte Erschließung.

In einem Verkehrsgutachten wurden mehrere Varianten der Zu- und Abfahrt untersucht. Dabei gab es die Vorgabe des Staatlichen Bauamtes Nürnberg, dass keine Einfahrt von der Staatsstraße aus zugelassen wird. Dem entsprechend ist im Bauantrag die Einfahrt allein über die Ortsstraße „Am Gewerbepark“ vorgesehen. Die Ausfahrt ist neben der Einfahrt und in Richtung Schwaig auch direkt auf die Staatsstraße möglich.

Bei der Erhebung der Verkehrsströme hat sich gezeigt, dass in der Straße „Am Gewerbepark“ ein Vorsignal erforderlich wird, das die freie Zufahrt zur Tankstelle sichert und die Fahrzeugreihe auf der Linksabbiegespur unterbricht. Diese sog. Variante 2a, so das Gutachten, wirke sich durch die nach Norden verlegten Rückstaus etwas nachteiliger auf die interne Verkehrsabwicklung im Fachmarktzentrum aus. Diese Feststellung ist nach Auffassung der Verwaltung nicht unproblematisch und sollte in einem runden Tisch aller Beteiligten näher beleuchtet werden, bevor über das gemeindliche Einvernehmen entschieden wird.

Beratung:

BM Steinbauer ergänzt, er möchte auch den ISEK-Verkehrsplaner zuziehen.

StRin Knoch befürchtet bei der Einfahrt in das Fachmarktzentrum und zur Norma einen weiteren Stau Punkt, der mit begutachtet werden soll.

StR Güntert zeigt sich skeptisch, dass die Ausfahrtsrichtung von der Tankstelle auf die Staatsstraße nur Richtung Schwaig immer eingehalten werde.

StRin Gmelch schlägt eine Insel in der Staatsstraße vor, die das Linksabbiegen verhindern könnte.

StR Hamann gibt zu bedenken, dass die Tankstelle auch als Abkürzung vom Fachmarktzentrum Richtung Schwaig benutzt werden könnte, um die Ampel zu umfahren.

Ergebnis:

Die Ausschussmitglieder sind sich einig, dass die angesprochenen Fragen der Erschließung mit den Gutachtern einschließlich ISEK-Fachplaner Verkehr noch erörtert werden müssen, bevor über das Einvernehmen zum Bauantrag entschieden werden könne.

8 Vorstellung eines Bebauungskonzeptes im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rückersdorfer Straße" für das Grundstück Fl.Nr. 101/64

Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz, Randstraße 11

Sachverhalt:

Am 21.07.2011 hat der Stadtrat auf Antrag der Kath. Kirchenstiftung die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Randstraße 11 beschlossen und am 18.10.2011 der Bauausschuss einen Vorentwurf für eine Wohnbebauung mit der Einschränkung auf betreutes Wohnen gebilligt.

Seitens der Verwaltung wurde der weitere Verfahrensablauf zurückgestellt, bis ein konkretes Projekt vorliegt. Es sollten Änderungen und Anpassungen während der Planaufstellung vermieden werden.

Nunmehr wurde von der Fa. livicsbau GmbH, Schwaig eine konkrete Projektanfrage für den Neubau einer Wohnanlage mit 29 Wohnungen und Tiefgarage eingereicht.

Das Vorhaben hält die Baugrenze ein, weicht aber in folgenden Punkten vom Vorentwurf ab:

Die Einschränkung auf Personengruppen mit Betreuungsbedarf soll aufgegeben werden. Lediglich der Standard aller Wohnungen soll behinderten- und seniorengerecht sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist um ein Geschoss erhöht mit der Folge, dass die Obergrenze der Geschossflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung mit 1,66 um 0,46 überschritten ist.

In der Tiefgarage sollen die satzungsmäßig errechneten 46 Stellplätze als Doppelparker hergestellt werden.

Weitere Projektdaten sind aus den Anlagen zur Beschlussvorlage ersichtlich.

StR Hamann erklärt, man habe im ersten Vorentwurf bewusst auf betreutes Wohnen gesetzt, was an dieser Stelle ideal, also das Maximalziel wäre. Diese Einschränkung sollte man festschreiben, z.B. in einem städtebaulichen Vertrag. Ferner wäre die Parksituation so zu lösen, dass sie behinderten- und seniorengerecht sei, was bei Doppelparkern nicht angenommen werden könne. Die GFZ sollte auf das zulässige Maß der BauNVO herunter genommen werden. Zu klären wäre auch, ob die geplante Zufahrt nicht schon vom Altenheim als Stellplatznachweis in Anspruch genommen worden sei. StR Hamann sehe das vorliegende Konzept als ersten Vorschlag, über den man sicherlich noch reden könne.

StR Gottschalk hält die Planung für zu massiv. Er bezweifelt, dass eine vertragliche Regelung in der Praxis funktioniere. Grundsätzlich wäre für die geplanten Wohnungen ein Bedarf da. Es sollte mit dem Altenheim wegen der Zufahrt gesprochen werden.

StR Knoch sieht ebenfalls in der Zufahrt ein Problem und spricht sich auch für eine Reduzierung des Baukörpers aus.

Ergebnis:

BM Steinbauer fasst zusammen, dass die genannten Punkte mit dem Investor und dem Altenheim besprochen werden.

9 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Teufelsweiher" für die Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Ginsterweg 2, Fl.Nr. 449/8 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Im Zuge einer Baukontrolle durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Ginsterweg 2 eine zwar verfahrensfreie, aber nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Einfriedung errichtet wurde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 08.02.1967 lauten:

- Holzzäune (Jägerzaun oder Holzlattenzaun)
- 1,0 m max. Gesamthöhe (Sockel und Zaun)

Verfahrensfrei sind Einfriedungen bis 2,00 m Gesamthöhe.

Klaus und Ulrike Rötzer als Antragsteller bitten um eine isolierte Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Begründung führen sie an, sie hätten den ca. 1,65 m hohen Stahlmattenzaun mit Sichtschutzplane aus Lärmschutzgründen errichtet.

Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bebauungsplangebiet war hinsichtlich der vorherrschenden Einfriedungen lange Zeit von Jägerzäunen geprägt. Viele Eigentümer haben jedoch eine dahinter liegende Hecke angepflanzt, die den gewünschten Sichtschutz gewährleistet. Streng genommen ist auch das eine Abweichung vom Bebauungsplan.

In jüngerer Zeit wurden als Angelegenheit der laufenden Verwaltung modernere Einfriedungen aus Metall oder Stein zugestanden, jedoch nicht in der vom Antragsteller gewählten Höhe, die entgegen seiner Angabe einschließlich Sockel bei ca. 1,80 m liege.

BM Steinbauer gibt zu Bedenken, dass die ursprüngliche einheitliche Zaungestaltung nach Bebauungsplan nicht mehr vorhanden sei und beispielsweise im Ginsterweg wegen der bekannten Problematik mit den parkenden Militärfahrzeugen auch schon höhere Zäune genehmigt worden seien. Bei etwas gutem Willen wäre eine Befreiung denkbar.

StR Gottschalk hingegen sieht die Zaungestaltung der Antragsteller als gravierende Maßnahme, der er im Augenblick nicht zustimmen könne und bemerkt weiter: „Wehret den Anfängen“.

StR Güntert drückt ebenfalls sein Missfallen aus und fordert Nachbesserung.

BM Steinbauer bietet an, mit den Antragstellern ein Gespräch zu führen und auszuloten, ob es Möglichkeiten der Nachbesserung gebe.

Der Ausschuss ist damit einverstanden und vertagt die Entscheidung.

10 Sachstandsbericht zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von 14 Terrassenwohnungen mit Tiefgarage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil von Rückersdorfer Straße 11, Fl.Nr. 101/2 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz

Sachverhalt:

Nach mehrmonatiger Prüfung des Antrags auf Vorbescheid und entgegen lautender erster schriftlicher Einschätzung hat das Landratsamt Nürnberger Land dem Bauherrn mitgeteilt, dass sich das Bauvorhaben vom Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Es bestehe Planungserfordernis und die Aufstellung eines Bebauungsplanes werde empfohlen. Der Bauherr sollte dies mit der Stadt abklären. Des Weiteren habe das Staatliche Bauamt Nürnberg (SBA) zur Auflage gemacht, dass für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage eine Aufweitung der Staatsstraße erforderlich werde. Nachdem die Stadt dies zu Lasten der vorhandenen Parkbucht abgelehnt hätte, sei auch dieser Punkt mit der Stadt zu klären.

Der Bauherr ist über das Verhalten des Landratsamtes äußerst verärgert und hat der Stadt gegenüber erklärt, er strebe kein Bebauungsplanverfahren an. Er werde versuchen, die Baubehörde umzustimmen und erbitte von der Stadt entsprechende Unterstützung in Form einer Bekräftigung der gegebenen Zustimmung.

Die Auflage des SBA lasse sich, wie schon einmal kurz vorgestellt, durch Umbaumaßnahmen im gegenüber liegenden Gehweg- und Parkbuchtbereich bewältigen. Die Kosten würde der Bauherr als Veranlasser übernehmen. Es blieben alle acht bisherigen öffentlichen Stellplätze erhalten. Die Niveauanpassung des Kinoberg-Grundstücks wäre minimal.

Die StRe Knoch, Gottschalk und Güntert signalisieren Zustimmung unter der Maßgabe, dass der ISEK-Verkehrsplaner die Fahrbahnaufweitung auf Funktionalität hin überprüft.

StRin Gmelch regt an, dem Verkehrsplaner aufzugeben, einen Fahrradweg am Kinoberg zu untersuchen.

Beschluss: (8:0) *

*) StR Hamann hat wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Beratung und Abstimmung teilgenommen.

Der Bauausschuss des Stadtrats hat sich im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ausführlich mit der Problematik einer massiven Grundstücksbebauung auseinandergesetzt und ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass sich unter Heranziehung der vorhandenen Baumassen der Grundstücke Rückersdorfer Straße 1, 5, 7 und 9 die Terrassenwohnanlage noch einfügt. Das Bauvorhaben wird als zentrumsnahes Wohnangebot ausdrücklich begrüßt.

Der Bauausschuss ist mit der aufgezeigten Umgestaltung des Straßenquerschnitts auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt einverstanden, wenn der Bauherr als Veranlasser die Kosten der Maßnahme trägt und der im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes beauftragte Verkehrsplaner die Funktionsfähigkeit der Lösung bestätigt.

11 Generalsanierung der Seespitzschule; Vergabe der Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro, Leistungsphase 1-3.

Sachverhalt:

Die PBM Ingenieure, Planungsbüro Mais GmbH, wurden aufgefordert, ein Honorarangebot für die Erstellung der HU-Bau für die Generalsanierung der Seespitzschule, Bauteil Süd und Verwaltung, zu erstellen.

Das Angebot enthält die LP 2 + 3 mit Erstellung der Haushaltsunterlage zur Vorlage bei der Regierung von Mittelfranken.

2010 wurde für die Bauteile Süd/Verwaltung und Nord ein Entwurf gemacht, der in Teilen für die neue Planung verwendet werden konnte. Aufgrund statischer Probleme und fehlendem Brandschutz der Geschoßdecken mussten eine flächendeckende Brandmeldeanlage und eine komplett neue Lüftungsplanung sowie geänderte WC-Anlagen geplant werden.

Der 2010 erstellte Entwurf für die Bauteile Süd/Verwaltung und Nord kann für die einzelnen Gewerke unterschiedlich weiter verwendet werden. Es werden deshalb folgende Anteile der vorherigen Planung von der jetzigen Summe in Abzug gebracht:

- Heizungsanlage 80 %
- Lüftungsanlage 30 % (die Lüftung musste fast vollständig neu geplant werden)
- Sanitäranlage 75 %
- Starkstromanlagen 75 %
- Schwachstromanlagen 75 %.

Der Umbauszuschlag wird mit Mindestsatz 20% und die Nebenkosten mit 2% angeboten.

Insgesamt ergibt sich so eine Auftragssumme von 36,771,34 €.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss vergibt die Planungsleistungen für die Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro, LP 1-3, an die PBM Ingenieure, Planungsbüro Mais GmbH in Renzenhof.

Mittel stehen unter der HhSt. 1.2101.9450 zur Verfügung.

12 Generalsanierung der Seespitzschule; Vergabe der Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro, Leistungsphase 5-8

Sachverhalt:

Am 24.02.2011 erteilte der Stadtrat dem Planungsbüro Mais GmbH den Auftrag für die Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro, LP 1-3, für die Erstellung der HU-Bau für die Generalsanierung der Seespitzschule, Bauteil Süd und Verwaltung. Das Angebot des PBM vom 27.03.2012 enthält die Leistungsphasen 5-8 mit Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung für die komplette Haustechnik.

Folgende Sätze wurden auf Grundlage der HOAI 2009, Honorarzone II, angeboten:

LP 5, Ausführungsplanung	18 %
LP 6, Vorbereitung der Vergabe	6 %
LP 7, Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
LP 8, Objektüberwachung	31 %

Der Umbauszuschlag wird mit Mindestsatz 20 % (HOAI 20-80 %) und die Nebenkosten mit 2 % angeboten. Insgesamt ergibt sich eine Auftragssumme von 166.235,41 €.

Das Angebot entspricht in den Leistungsphasen und Bewertungspunkten sowie in den Nebenkosten den bereits durchgeführten Bauabschnitten.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Planungsleistungen für die Fachplanung Heizung-Lüftung-Sanitär-Elektro an die PBM Ingenieure, Planungsbüro Mais GmbH in Renzenhof zu vergeben.

Mittel stehen unter der HhSt. 1.2101.9450 zur Verfügung.

13 Generalsanierung der Seespitzschule; Vergabe der Tragwerksplanung Leistungsphase 1-6

Sachverhalt:

Für die Erneuerung der Dächer Bauteil Süd und Verwaltung im Zuge der Generalsanierung ist eine prüffähige statische Berechnung erforderlich.

Das Büro für Baustatik und Baukonstruktion, Hacker & Stockhecke, hat ein Angebot, basierend auf der HOAI, erstellt.

Das Gebäude wird der Honorarzone III, Mindestsatz zugeordnet, somit sämtlichen Leistungsphasen der Tragwerksplanung nach HOAI § 49 (Phase 1-6).

Die Kosten wurden nach der Kostenschätzung des Architekturbüros Atelier 13 (statisch relevante Maßnahmen), Kostengruppe 300, ermittelt.

Der Umbauszuschlag wird mit Mindestsatz 20% und die Nebenkosten mit 3 % angeboten.

Insgesamt ergibt sich so eine Auftragssumme von 35.769,85 €.

Sollten Leistungen darüber hinaus anfallen, werden diese nach Zeitaufwand, nach erforderlicher vorausgehender zusätzlicher Vereinbarung, berechnet.

Auftragnehmer (Inhaber): 65,00 €

Ingenieur-Stunde (Mitarbeiter): 48,00 €

Zeichner/Techniker-Stunde: 42,00 €

Diese Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

StRin Knoch schlägt vor, die Nebenkosten wie beim Fachplaner Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro auch mit 2 % anzusetzen. Dipl.-Ing. Prechtel hält 3 % für gerechtfertigt.

Beschluss: (8:0) *

Der Bauausschuss beschließt, die Tragwerksplanung Leistungsphase 1-6 für das Dach bei der Generalsanierung der Seespitzschule an das Büro für Baustatik und Baukonstruktion, Hacker & Stockhecke zu den im Sachvortrag genannten Konditionen zu erteilen.

Haushaltsmittel stehen unter der HhSt. 1.2101.9450 zur Verfügung.

* StR Hamann war bei der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

14 Erweiterung der Kindertagesstätte Bahnhofstraße 8; Genehmigung der Schlussrechnung der Firma Kufner

Sachverhalt:

Die Firma Werner Chr. Kufner aus Bayreuth hat den Auftrag für die Malerarbeiten im Bereich Erweiterung der Kita in der Bahnhofstraße 8 über 2.233,75 €.

Die Schlussrechnung der Firma Werner Chr. Kufner beläuft sich über 5.345,95 €.

In den kalkulierten Kosten waren verschiedene Arbeiten nicht aufgeführt, die aber unausweichlich waren, z.B. der Bereich Treppenhaus. Im Treppenhaus waren keine neuen Anstricharbeiten geplant, waren aber aufgrund von Rissen in Putz und teilweise gebrochenen bestehenden Fliesen notwendig. Das Treppenhaus wurde neu verspachtelt und gestrichen, die Fliesen ebenfalls mit Spezialfarbe überstrichen. Auch die Türe zum Keller musste gestrichen werden.

Aufgrund dieser Mehrleistungen ergibt sich eine Erhöhung der Schlussrechnung um 3.112,20 €.

Dipl.-Ing. Prechtel bemängelt, das beauftragte Architekturbüro Meyer habe ihrer Meinung nach die Grundlagenermittlung nicht so durchgeführt, wie es erforderlich gewesen wäre. Das Treppenhaus habe man nicht in dem Zustand belassen können, wie es gewesen sei. Die Kosten wären in jedem Fall angefallen, man hätte sie nur mit einkalkulieren müssen.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss genehmigt die Schlussrechnung der Firma Werner Chr. Kufner in Höhe von 5.345,95 €.

Haushaltsmittel müssen in den Nachtragshaushalt 2012 aufgenommen werden.

15 Erweiterung der Kindertagesstätte Bahnhofstraße 8; Genehmigung der Schlussrechnung der Firma BGW Elektrotechnik GmbH

Sachverhalt:

Die Fa. BGW Elektrotechnik GmbH aus Schwaig hat den Auftrag für die Elektroarbeiten im Bereich der Kita in der Bahnhofstraße 8 über eine Vergabesumme von 6.752,98 €.

Die Schlussrechnung der Fa. BGW Elektrotechnik GmbH beläuft sich über 8.409,78 €.

Es wurden im Bereich des Neubaus mehr Steckdosen eingebaut, als ursprünglich geplant.

Die alte Zähleranlage der Hausmeisterwohnung wurde ausgebaut, dafür entstehen hierfür keine weiteren Mietkosten.

Durch die Mehrputzstärken, bedingt durch die krummen Wände des Altbaues, war die Montage der Unterputzdosen erschwert.

Mehrkosten hat auch der notwendige Schlüsselschalter zur Abschaltung des Herdes verursacht, der in der Planung nicht berücksichtigt war.

Aufgrund dieser Mehrleistungen ergibt sich eine Erhöhung der Schlussrechnung um 1.656,80 €.

Dipl.-Ing. Prechtel verweist auf ihre Ausführungen zu TOP 14. Den Mehrkosten liege auch hier teilweise mangelnde Grundlagenermittlung zugrunde.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss genehmigt die Schlussrechnung der Fa. BGW Elektrotechnik GmbH in Höhe von 8.409,78 €.

Haushaltsmittel müssen in den Nachtragshaushalt 2012 aufgenommen werden.

16 Straßensanierung Schützenstraße, Vergabe der Ingenieurleistungen

Sachverhalt:

Um die Sanierung der Schützenstraße noch in diesem Jahr durchführen zu können, wurde das Büro Galaplan, Bert Boye, das bereits eine Studie für diese Maßnahme erstellt hat, um ein Angebot für die Gesamtplanung der Sanierungsarbeiten gebeten. Als Baukosten für diese Sanierung wurden rund 160.000 € brutto geschätzt.

Durch die Erstellung der Studie kann die Leistungsphase 1 „Grundlagenermittlung“ entfallen.

Für die Leistungsphase 2 „Vorplanung“ wurde eine Reduzierung von 15 % auf 8 % angeboten.

Folgende weiteren Honorarsätze wurden auf Basis der HOAI 2009, Honorarzone III, Mindestsatz, vom Büro Galaplan angeboten:

Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung)	30 %
LP 4 (Genehmigungsplanung)	5 %
LP 5 (Ausführungsplanung)	15%
LP 6 (Vorbereitung der Vergabe)	10%
LP 7 (Mitwirkung bei der Vergabe)	5%
LP 8 (Bauoberleitung)	15%
LP 9 (Objektbetreuung und Dokumentation)	3%

Die Nebenkosten werden mit 4 % angeboten.

Die angebotenen HOAI Sätze entsprechen den im Handbuch für die Vergabe von Ingenieurleistungen empfohlenen Sätzen bzw. unterschreiten diese sogar!

Die gesamte Angebotssumme incl. Umsatzsteuer beträgt vorläufig 24.425,99 € brut-

to.

VR Hailand ergänzt, dass aufgrund des umfangreichen Tiefbauprogramms in diesem Jahr das Bauamt nunmehr vorschlägt, alle Leistungsphasen durch das Büro Galaplan ausführen zu lassen.

Beschluss: (9:0)

Der Bauausschuss beschließt, die Ingenieurleistungen zur Sanierung der Schützenstraße an das Büro Galaplan, Bert Boye, Röthenbach zu einem vorläufigen Honorar in Höhe von 24.425,99 € zu vergeben. Mittel stehen unter der Haushaltsstelle 1.6307.9510 zur Verfügung.

17 Verschiedenes

17.1 Sachstandsanfrage Grundstücksverhandlung mit der kath. Kirchenstiftung zum Grunderwerb Radwegtrasse Brunnengasse - Schnackenhof

StR Hamann fragt an, ob bezüglich des Grunderwerbs für den geplanten Radweg von der Brunnengasse entlang des Röthenbachs zum Schnackenhof schon ein Gespräch mit der Kath. Kirchenstiftung stattgefunden hat.

BM Steinbauer antwortet, es habe bisher, auch bedingt durch die Krankheit des Dekans, noch keinen Termin gegeben. Er sei aber an der Sache dran.

17.2 Bauzeitanfrage Sanierung Laufer Weg

StR Gottschalk möchte wissen, ob die Bauzeit für die Sanierung des Laufer Weges schon genannt werden könne.

Nach VR Hailand sei beabsichtigt, einen Großteil der Arbeiten in den großen Ferien auszuführen, wenn der Verkehr allgemein etwas weniger sei. Einen genauen Termin könne er nicht nennen.

Um 21:40 Uhr beendet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung.

Abschließend wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit des Gremiums bei allen Abstimmungen gegeben war.

Im Anschluss hieran findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günther Steinbauer
Vorsitzender

Josef Hailand
Niederschriftführer