



STADT BERCHING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.12.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr
Ort: in der Kulturhalle Christoph Willibald Gluck,
Klostergasse 8, 92334 Berching

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

Ausschussmitglieder

Burger, Regina
Höfler, Andreas
Hollweck, Sieglinde
Leidl, Josef
Rackl, Manfred
Steindl, Erich
Stork, Werner
Wolfrum, Erhard
Zeller, Stephan

Stellvertreter

Mosner, Daniel

Vertretung für Herrn Roland Meyer

Ortssprecher

Bauer, Wilfried
Fitz, Erna
Großhauser, Alois
Pfaller, Silvia
Waldmüller, Siegfried
Zaigler, Michael

Schriftführer

Sammüller, Bernd

Verwaltung

Lang, Manfred
Lindner, Thomas
Meixner, Markus

Weitere Anwesende

Anwesende Stadtratsmitglieder

Dr. Christl, Jan-Joachim
Dr. Donhauser, Franz
Meissner, Christian
Merkert, Petra
Mirwald, Günter

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Meyer, Roland

Ortssprecher

Bauer, Birgit
Beyer, Richard
Brizard, Antje
Eibner, Harald
Hecker, Johann
Köbl, Benjamin
Lang, Tobias
Meil, Maria
Romano, Sven
Schmid, Christian
Seger, Joseph
Straubmeier, Konrad
Weidinger, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 16.11.2021
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Schafstalles, Lagerhalle und Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 167 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung **2021/269**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Staudengärtnerei mit Gewächshaus, Halle und Betriebsleiterhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung **2021/270**
- 2.3 Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 31 (Teilfläche) der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung **2021/268**
- 2.4 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich der Südtangente" auf dem Grundstück Spitalwiese 16 in Berching - Beratung und Beschlussfassung **2021/275**
- 2.5 Bauantrag auf Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich der Südtangente" auf dem Grundstück Spitalwiese 17 in Berching - Beratung und Beschlussfassung **2021/274**
- 3 2. Änderung und Teilaufhebung im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Südlich der Südtangente" - Beratung und Beschlussfassung **2021/272**
- 4 Kindertageseinrichtung Berching III, St. Lorenz, Vergabe von Bauleistungen, Innentüren - Beratung und Beschlussfassung **2021/260**
- 5 Abbruch des Anwesens am Zeißlgäßchen 1 - Beratung und Beschlussfassung **2021/271**
- 6 Neubau eines Jugendtreffs in Berching, Vergabe der Objektplanung - Beratung und Beschlussfassung **2021/273**
- 7 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 16.11.2021

Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.11.2021 wird genehmigt.

2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB

2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Schafstalles, Lagerhalle und Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 167 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 22.11.2021
Antragsteller/-in: Heim Dennis
Flurnummer: 167 (Teilfläche)
Gemarkung: Wallnsdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang). Weiterhin ist ein Bodendenkmal kartiert.

Bauvorhaben

Errichtung eines Schafstalles, Lagerhalle und Wohnhaus. Auf die beiliegende Beschreibung sowie den Plan wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Ob es sich bei dem beantragten Vorhaben um einen landwirtschaftlichen Betrieb zu Erwerbszwecken (Privilegierung) handelt, wird im folgenden Verwaltungsverfahren geprüft.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Allerdings ist das Grundstück bei entsprechender Kostenübernahme durch den Antragsteller erschließbar (siehe Anhang).

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht gegeben werden, da die Voraussetzungen (u.a. Privilegierung) noch nicht geprüft wurden. Für den Fall, dass eine Privilegierung vorliegt, könnte dem Antragsteller das gemeindliche Einvernehmen vom Bau- und Umweltausschuss in Aussicht gestellt werden.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Stalles, Lagerhalle und Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 167 (Teilfläche) der Gemarkung Wallnsdorf wird das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht erteilt. Dem Antragsteller wird aber das gemeindliche Einvernehmen bei Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen in Aussicht gestellt.

2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Staudengärtnerei mit Gewächshaus, Halle und Betriebsleiterhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Wallnsdorf - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 26.11.2021
Antragsteller/-in: Schneider Martin und Sara
Flurnummer: 68 (Teilfläche)
Gemarkung: Wallnsdorf

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Errichtung einer Staudengärtnerei mit Gewächshaus, Halle und Betriebsleiterhaus mit Doppelgarage. Auf die beiliegende Beschreibung sowie den Plan wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Ob es sich bei dem beantragten Vorhaben um einen gartenbaulichen Betrieb zu Erwerbszwecken (Privilegierung) handelt, wird im folgenden Verwaltungsverfahren geprüft.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Allerdings ist das Grundstück bei entsprechender Kostenübernahme durch den Antragsteller erschließbar (Wasserleitungsverlängerung).

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung sollte das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht gegeben werden, da die Voraussetzungen (u.a. Privilegierung) noch nicht geprüft wurden. Für den Fall, dass eine Privilegierung vorliegt, könnte dem Antragsteller das gemeindliche Einvernehmen vom Bau- und Umweltausschuss in Aussicht gestellt werden.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Staudengärtnerei mit Gewächshaus, Halle und Betriebsleiterhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Wallnsdorf wird das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht erteilt. Dem Antragsteller wird aber das gemeindliche Einvernehmen bei Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen in Aussicht gestellt.

2.3 Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 31 (Teilfläche) der Gemarkung Rudertshofen - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 26.11.2021
Antragsteller/-in: Guttenberger Theresa
Flurnummer: 31 Teilfläche
Gemarkung: Rudertshofen

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Mischgebiet neu dargestellt. Weiterhin ist ein erhaltenswerter innerörtlicher Grünbestand dargestellt (siehe Anhang).

Bauvorhaben

Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage. Auf die beiliegenden Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung ist die zur Bebauung beantragten Fläche noch dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen vor.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Bauplanungsrecht. Anschließend findet eine Diskussion über den baurechtlichen Innen- bzw. Außenbereich statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 31 (Teilfläche) der Gemarkung Rudertshofen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

2.4 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich der Südtangente" auf dem Grundstück Spitalwiese 16 in Berching - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Antragseingang: 10.11.2021
Antragsteller/-in: Großhauser Kathrin und Koller Fabian
Flurnummern: 1387/9 und 1388/7
Gemarkung: Berching

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (siehe Anhang).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Südtangente“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Antrag auf Befreiung

Das beantragte Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein. Es wurde eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze nach Norden um 2,20 Meter beantragt (siehe Anlage).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB u.a. dann erteilt werden, wenn die Befreiung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Befreiungsantrag ist auch zu begründen (siehe Anlage).

Nachbar ist derzeit noch die Stadt Berching. Geringfügige Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen (max. 2 Meter) wurden in der Vergangenheit in der laufenden Verwaltung erteilt. Da aus Sicht der Verwaltung diese Geringfügigkeitsgrenze überschritten ist, bedarf es der Beratung und Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss. Die Verwaltung weist auf die Folgewirkung einer erteilten Befreiung hin, da sich jedermann dann darauf berufen kann (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Befreiungsantrag.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1387/9 und 1388/7 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze im Norden um 2,20 Meter wird erteilt.

2.5	Bauantrag auf Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage und Einliegerwohnung und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich der Südtangente" auf dem Grundstück Spitalwiese 17 in Berching - Beratung und Beschlussfassung
-----	---

Vorlagebericht:

Antragseingang: 26.11.2021
Antragsteller/-in: Sossau Kerstin und Dineiger Matthias
Flurnummern: 1396/4, 1392, 1401/45
Gemarkung: Berching

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Einliegerwohnung (siehe Anhang).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Südtangente“. Die Zulässigkeit beurteilt sich somit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Antrag auf Befreiung

Das beantragte Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein. Es wurden nachstehende Befreiungen beantragt:

1. Wohnhaus wird nicht an die Baulinie (es muss lt. Festsetzung auf dieser Linie gebaut werden) gebaut (Überschreitung min. 1,97 Meter, max. ca. 5,50 Meter).
2. Wohnhaus u. Garage überschreiten teilweise die Baugrenzen (1,97 Meter Hauptgebäude)
3. Firstrichtung wird um 90° gedreht

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB u.a. dann erteilt werden, wenn die Befreiung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Ein Befreiungsantrag ist auch zu begründen (siehe Anlage).

Nachbarn sind derzeit noch die Stadt Berching und die Eigentümer der Wiestalstraße 10, welche dem Bauvorhaben mit Unterschrift zugestimmt haben. Im Bauabschnitt 1 „Südlich der Südtangente“ wurde bisher ein maximaler Abstand von 2,50 Metern zu einer Baulinie befreit. Die Firstrichtung wurde bisher noch nicht befreit. Die Überschreitung der Baugrenze unter 2 Meter (Hauptgebäude) ist aus Sicht der Verwaltung als geringfügig anzusehen. Die Garage darf ohnehin lt. Bebauungsplan außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Verwaltung weist auf die Folgewirkung einer erteilten Befreiung hin, da sich jedermann dann darauf berufen kann (Gleichbehandlungsgrundsatz).

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Befreiungsantrag. Anschließend findet eine Diskussion bezüglich der Baulinie im Bebauungsplan statt.

Mehrheitlich abgelehnt Ja: 1 Nein: 10

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1396/4, 1392, 1401/45 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Befreiungen

bezüglich der Überschreitung der Baugrenze, der Baulinie und der gedrehten Firstrichtung wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen: Ja: 10 Nein: 1

Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1396/4, 1392, 1401/45 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Die Befreiungsanträge bezüglich der Überschreitung der Baugrenze, der Baulinie und der gedrehten Firstrichtung wird abgelehnt.

3	2. Änderung und Teilaufhebung im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Südlich der Südtangente" - Beratung und Beschlussfassung
----------	--

Vorlagebericht:

Die Stadt Berching hat von 1999 bis 2001 das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Südtangente“ im Süden von Berching durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde am 19.02.2001 rechtskräftig. Die Gesamtgröße des überplanten Bereichs liegt bei ca. 21,5 Hektar (ha). Zwischenzeitlich wurden zwei Bauabschnitte beginnend bei der Maria-Hilf-Kirche in Richtung Stadtmitte realisiert.

Im nördlichen Bereich (Fl.-Nrn. 1342, 1342/3, 1342/4, 1343, 1344, 1355/4 und 1325/2 jeweils Gemarkung Berching) des Bebauungsplans ist die Parzellierung für Reihenhäuser, Einzel- bzw. Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten ausgelegt. Im nördlichsten Bereich ist ein Spielplatz festgesetzt (siehe Anhang). Die bestehende Tennisanlage wurde vor 20 Jahren „überplant“, widerspricht aber den Festsetzungen des Bebauungsplanes und führe Anfang des Jahres 2021 bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Südtangente“ zu einem erheblichen Einwand des Landratsamtes Neumarkt (Immissionsschutz).

1. Änderung des Bebauungsplanes (blau schraffiert)

Für diesen Bereich wäre eine Änderung des Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht für weiteren Geschosswohnungsbau (drei Häuser) und eine Kindertageseinrichtung mit Freiflächen und Parkmöglichkeiten geplant. Schalltechnisch wurde der Bereich bereits untersucht und die Realisierung wäre möglich.

2. Aufhebung des Bebauungsplanes (rot schraffiert)

Wenn das Änderungsverfahren durchgeführt wird, dann sollte aus Sicht der Verwaltung der nördliche Bereich (Tennisanlage und nördlichstes Grundstück mit Spielplatz) im selbigen Verfahren aufgehoben werden.

Die Verwaltung hat bereits Kontakt zum Planungsbüro Bartsch aus Sinzing hergestellt, dieses würde die Pläne für das Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren erstellen.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zur geplanten Änderung bzw. Aufhebung.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Südtangente“ sowie eine Teilaufhebung im nördlichen Bereich anhand der dargestellten Flächen. Für die Planausarbeitung wird das Büro Bartsch aus Sinzing beauftragt. Der Vorentwurf wird dem Bau- und Umweltausschuss zur Billigung vorgelegt.

4 Kindertageseinrichtung Berching III, St. Lorenz, Vergabe von Bauleistungen, Innentüren - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Für den Bau der Kindertageseinrichtung St. Lorenz in Berching wurde das Gewerk Schreinerarbeiten-Innentüren am 21.10.2021 ausgeschrieben.

Die Ausschreibung beinhaltet 25 Innentüren und sechs Schiebetüren komplett mit Drückergarnitur, Fingerschutz und Türbeschilderung, sieben Sichtfenster zwischen den Gruppenräumen und ca. 7m Oberlichtverglasungen.

Insgesamt wurden neun Firmen zur Angebotsabgabe eingeladen.
Bis zum Submissionstermin am 15.11.2021 gingen zwei Angebote ein.

Gemäß der aktuellen Kostenberechnung vom 25.02.2021 wurde die Leistung für das Gewerk Innentüren mit 82.932 € beziffert. Nach Auswertung der Angebote ging die Firma Knitl aus Beilngries mit einer Angebotssumme von 83.354,74 € als wirtschaftlichster Bieter hervor. Die Präqualifikation und somit die Leistungsfähigkeit wurde bescheinigt. Die Angebotssumme liegt nur 0,5 % über den berechneten Kosten und stellt sich, in Abwägung des Verhältnisses der momentanen Marktpreisen zu den zu erbringenden Leistungen, als angemessen dar.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erklärt die Einzelheiten zur Vergabe.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der beschließt den Auftrag zum Gewerk Schreinerarbeiten – Innentüren für die Errichtung der Kindertagesstätte Berching III, St. Lorenz, an den wirtschaftlichsten Bieter, der Schreinerei Knitl aus Beilngries zu 83.354,74 € incl. MwSt. zu vergeben.

5 Abbruch des Anwesens am Zeißlgäßchen 1 - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Für den Neubau eines Jugendtreffs soll das baufällige Gebäude am Grundstück Zeißlgäßchen 1 mit der Flurnummer 1791/5 abgerissen werden. Letztmals wurde das Thema in der Stadtratssitzung vom 20.04.2021 behandelt, siehe Beschlussvorlage 2021/097.

Das bestehende Gebäude mit Baujahr 1868 ist stark baufällig und kann im jetzigen Zustand keiner brauchbaren Nutzung zugeführt werden. Das Gebäude ist nicht als Einzeldenkmal gelistet und befindet sich nicht im Bereich des Ensembleschutzes der Innenstadt.

Durch den Abbruch soll das Grundstück für eine mögliche Bebauung frei gemacht werden, im Zuge der Abbrucharbeiten müssen daher die Sozialcontainer an einen anderen Standort verlegt

werden.

Das Anwesen wurde mit einem Altlasten- Sachverständigen besichtigt und eine vorläufige Kostenschätzung in Höhe von ca. 60.000€ brutto erstellt.

Der Abbruch des Gebäudes soll im Rahmen der Stadtbauförderung gefördert werden, ein entsprechender Antrag wird bei der zuständigen Förderstelle an der Regierung der Oberpfalz gestellt. Von der Förderstelle wurde ein möglicher Fördersatz von 60% der Kosten in Aussicht gestellt.

Zum Zeitpunkt der Landung liegen noch nicht alle Angebote der angefragten Abbruchunternehmen vor, ein Ablauf der Angebotsfrist wurde für den 06.12.2021 angesetzt. Der Abbruch soll noch im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

In der Sitzung:

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit. Anschließend findet eine kurze Diskussion über die vorläufige Kostenschätzung statt.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Der Auftrag über die ausgeschriebenen Abbrucharbeiten des Anwesens am Zeißlgäßchen 1 in Berching wird an die Firma Rohmann aus Beilngries mit einer Angebotssumme in Höhe von 17.219,30 € vergeben.

6 Neubau eines Jugendtreffs in Berching, Vergabe der Objektplanung - Beratung und Beschlussfassung

Vorlagebericht:

Auf den städtischen Grundstücken im Zeißlgäßchen in Berching soll der Neubau eines Jugendtreffs geplant werden. Das Thema wurde zuletzt in der Stadtratssitzung vom 20.04.2021 behandelt, siehe Beschlussvorlage 2021/097.

Derzeit befindet sich der Jugendtreff Berching noch in den Räumlichkeiten der Kulturfabrik Berching. Neben Erschließungsräumen, Sanitär- und Technikräumen stehen den Jugendlichen dort zwei Gruppenräume mit je 33 m², ein Raum als Eingangsbereich und Küche mit rund 29 m², ein Lagerraum mit 25 m² und ein Proberaum mit 78 m² zur Verfügung. Weitere Räume werden in Absprache mit den anderen Nutzern als Probe- und Lagerräume genutzt. Zum Regelbetrieb wurden die Räumlichkeiten von durchschnittlich 40 Kindern und Jugendlichen genutzt, aufgrund der derzeitigen Lage hat sich diese Zahl jedoch stark verringert. Momentan hat der Jugendtreff Mittwoch und gelegentlich am Wochenende geöffnet.

Gemäß den Anregungen unserer Jugendabteilung wurde ein Raumprogramm für das zukünftige Gebäude erstellt. Demnach soll der Neubau neben den notwendigen Erschließungsfluren, Treppen, Lager- und Technikräumen zwei Gruppenräume mit je 30 m², einen Multifunktionsraum und Küche mit 40 m², ein Leiterbüro mit 15 m² und zwei Proberäume für Musik mit je 25 m² erhalten. Das Baufeld wird durch das vorangegangene Bodengutachten stark eingeschränkt, sodass ein Gebäude mit ca. 16 m x 10 m und zwei Geschossen auf dem Grundstück denkbar wäre. Der angrenzende Parkplatz kann nicht in den Planungsbereich des Jugendtreffs eingeschlossen werden, da der 2010 erbaute Parkplatz von der Städtebauförderung bezuschusst wurde und eine Zweckbindung von 25 Jahren einzuhalten ist. Das Gelände bietet jedoch ausreichend Platz für das angedachte Gebäude und die Gestaltung entsprechender Außenanlagen.

Bei der Angebotseinholung für die Objektplanung wurden den Architekturbüros folgende Rahmenbedingungen vorgegeben:

- Raumkonzept wie vor beschrieben.
- Gebäude mit ca. 1000m³ umbauten Raum.
- Baukosten wurden mit 500€/ m³ umbauten Raum angenommen.
- Gemäß HOAI wurde das Gebäude in die Honorarzone III eingestuft.

Für die Objektplanung des Neubaus wurden insgesamt fünf Architekturbüros zur Angebotsabgabe eingeladen. Drei Angebote sind fristgerecht bis zum 25.11.2021 eingegangen. Alle Bewerber sind unter Darlegung ihrer Referenzen im Bezug auf ähnliche Bauprojekte und Anforderungen für die Ausführung der Objektplanung zum Neubau des Jugendtreffs in Berching geeignet.

Nach Auswertung der Angebote ging das Architekturbüro „Architekturwerkstatt Breitenhuber + Hausmann“ aus Eichstätt mit einer Angebotssumme von 71.617,44€ als wirtschaftlichster Bieter hervor. Das Angebot beinhaltet einen pauschalen Nachlass von 8%. Die Planung der Freianlagen kann nach HOAI bis zu einer Auftragssumme von 25.000€ ohne einen zusätzlichen Vertrag beauftragt werden. Es ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen.

Die Erstellung einer Vorplanung ist im nächsten Schritt unter Einbeziehung der nötigen Fachplaner und unserer Jugendabteilung für Frühjahr 2022 angedacht. Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung ist der Antrag auf Baugenehmigung beim Landratsamt Neumarkt zu stellen, bei welchem auch diverse Fachstellen (staatliches Bauamt, untere Denkmalschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Emissionsrecht) einzubeziehen sind.

In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Jugendreferent Dr. Christl. Dieser erklärt, dass aufgrund der Parkplatzsituation in der Vorstadt weitere Standorte für den Jugendtreff geprüft werden sollten.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0

Mit der Objektplanung zum Neubau eines Jugendtreffs in Berching ist das Architekturbüro „Architekturwerkstatt Breitenhuber + Hausmann“ aus Eichstätt auf Grundlage der HOAI und des Angebotes vom 12.11.2021 zu beauftragen. Es ist eine stufenweise Beauftragung vorgesehen.

7 Berichte und Anfragen

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird auf die Sonderimpfaktion am 22.12.2021 in der Kulturhalle von 09:00 Uhr bis 15:00 Uhr mit 120 Corona-Impfdosen hingewiesen.
- Es wird auf die Ampelschaltzeit von ca. 4 Minuten bei der B299 im Bereich der Tankstelle Preiß hingewiesen. Es wird zugesagt, dass dies durch die Verkehrsbehörde überprüft wird.
- Es wird nach dem Grund der kurzfristigen Schließung des BERLE-Bades und nach den Voraussetzungen für eine Wiedereröffnung gefragt. Die Frage kann in der Sitzung nicht abschließend beantwortet werden, darum soll eine Mail an die Stadtverwaltung gesendet werden. Diese wird die Fragen dann schriftlich beantworten.

- Es wird die Frage beantwortet, ob sich aufgrund der Corona-Pandemie der Raumbedarf an der Schulplanung geändert hat (bis jetzt noch nicht).
- Es wird die Frage nach einer Sitzung des Arbeitskreises Schule beantwortet (voraussichtlich am 16.12.2021 nach Klärung eines Einwandes der Architektenkammer).

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller
Schriftführer