



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.03.2015
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:21 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael
Engelhardt, Mario
Freytag, Jutta
Kremer, Jürgen
Schulze, Bernd Dr.
Städler, Anja
Theiler, Michael
Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Wolfgang Scharpff
Vertretung für Herrn Markus Hönig

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hönig, Markus
Scharpff, Wolfgang
Seidler, Richard

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.01.2015
- 2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Leerstetten“, südlich Schwabacher Str. sowie 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB **2015/0265**
- 3 Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebiets in Schwand für die Fl.Nrn. 397, anteilig 399, 400, anteilig 447, 458, 458/2-4, anteilig 458/5, anteilig 465, 469/4-7 sowie 469/12 Gmkg Schwand **2015/0267**
- 4 Bauanträge und -Vorabfragen
- 4.1 Vorabfrage Familie Petschk über die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/2, Gemarkung Leerstetten, Nordsteig 16 **2015/0257**
- 4.2 Vorabfrage Nobert Schulz über die Errichtung einer Garage auf der Fl.Nr. 97/71, Gemarkung Leerstetten, Engelhardtstr. 22 **2015/0263**
- 4.3 Antrag auf Vorbescheid Larissa Zimbrod über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf der Fl.Nr. 432, Gemarkung Schwand **2015/0264**
- 5 Vergabe der Architektenleistungen für das Bauvorhaben Generalinstandsetzung der Grundschule mit Hort, Jugendtreff und Schulturnhalle **2015/0266**
- 6 Berichte der Verwaltung
- 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 19.01.2015

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Leerstetten“, südlich Schwabacher Str. sowie 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

In der Marktgemeinderatssitzung am 29.04.2014 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flur.Nrn. 179, 179/2, 179/ und einer Teilfläche aus 187 Gmkg. Leerstetten, südlich der Schwabacher Straße, beschlossen. Am 24.06.2014 wurde vom Marktgemeinderat beschlossen den Planungsauftrag für die Erstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes an das Planungsbüro Markert zu erteilen.

Durch gemeinsame Abstimmungsgespräche aller Beteiligten und den Planungsarbeiten des Planungsbüros Markert kam man zu dem Ergebnis, dass die Haupteerschließung des Baugebietes im Osten des Geltungsbereiches erfolgen sollte. Die weitere Erschließung könnte dann über Stichstraßen Richtung Westen erfolgen.

Mit der Haupteerschließung im Osten ergab sich, dass die direkt anliegenden Fl.Nrn. 188 und 188/3 Gmkg Leerstetten ebenfalls erschlossen werden könnten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes müsste daher für diese Grundstücke erweitert werden und eine Anpassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der VS Frau Bolle und Herrn Fleischhauer vom Team Büro Markert. Er bittet Herrn Fleischhauer die vom Team Büro Markert ausgearbeiteten Unterlagen den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vorzustellen und zu erläutern.

Herr Fleischhauer erläutert anhand einer Präsentation die Planskizze des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen, eine Darstellung von Höhen- und Neigungsparametern, die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.

Der VS dankt Herrn Fleischhauer für die ausführliche Erläuterung und fügt hinzu, dass die Nachfrage nach Bauplätzen derzeit sehr hoch ist. In diesem Bereich könnte der Markt Schwanstetten mit den jeweiligen Eigentümern ca. 30 Bauplätze schaffen. Er plädiert an die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, dass das Bauleitplanverfahren schnellstmöglich durchgeführt wird, sodass eventuell schon Anfang nächsten Jahres mit der Ausführung der Erschließungsanlagen begonnen werden kann.

MGR Engelhardt fragt, ob es Probleme mit dem Lärmschutz hinsichtlich des eingezäunten Bolzplatzes und den Grün- und Flaschencontainern geben könnte. Des Weiteren würde er gerne wissen, wie viele öffentliche Stellplätze im Baugebiet entstehen.

Herr Fleischhauer antwortet, dass die Container im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Probleme könnte es eventuell mit dem Ballfangzaun geben. Hier bleibt jedoch abzuwarten, was die untere Immissionsschutzbehörde im Verfahren dazu äußert. Zu den Stellplätzen antwortet Herr Fleischhauer, dass ca. 16 - 20 entstehen werden. Bei dieser Anzahl liegt man über dem empfohlenen Maß.

Von MGR Engelhardt wird gefragt, ob man Ausnahmen zu den erdigen Fassadenfarbe zulassen kann. Weiter möchte er wissen, welche Größe die Grundstücke erhalten werden.

Herr Fleischhauer erklärt dazu, dass die Entscheidung einer Befreiung beim Bau- und Umweltausschuss liegt. Eine solche Befreiung ist jedoch nicht sinnvoll, da diese Bezugswerte schaffen könnte und somit wäre die Festsetzung hinfällig. Herr Fleischhauer erklärt weiter, dass die Größe der Grundstücke von 195 m² bis 864 m² sein könnten. Die im Plan dargestellten Grundstücke sind nur Vorschläge einer möglichen Teilung. Es könnte durchaus sein, dass kleinere bzw. größere Grundstücke entstehen könnten.

MGR Dr. Schulze sieht die offene Bauweise sehr positiv. Er fragt, ob in diesem Gebiet auch Mehrfamilienwohnhäuser zulässig sind. Des Weiteren möchte er gerne wissen, ob in diesem Gebiet Mauern als Einfriedungen errichtet werden können.

Herr Fleischhauer erläutert, dass die Wohneinheiten nicht festgesetzt sind und somit wären Mehrfamilienwohnhäuser zulässig. Das Gebiet soll einen offenen Charakter erhalten. Mauern, die als Einfriedung dienen, sind ausgeschlossen.

MGR Theiler erklärt, dass Mehrfamilienwohnhäuser im WA 1 denkbar wären. Jedoch sind nach der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten auch dementsprechend viele Stellplätze anzulegen. Dies könnte bei einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten schwierig werden, da 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen wären.

Der VS bedankt sich bei Frau Bolle und Herrn Fleischhauer vom Team Büro Markert für die Vorstellung des Konzeptes. Anschließend verliest der VS den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 13 „Leerstetten“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 179, 179/2, 187/1, anteilig 187, 188 sowie 188/3 der Gemarkung Schwanstetten aufzustellen.

Des Weiteren, den wirksamen Flächennutzungsplan für die Grundstücke Fl.Nr. anteilig 179/2 (südliche Hälfte) sowie anteilig 187 der Gemarkung Schwanstetten im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der Änderungsbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden (s. Planbeilage).

Die Verwaltung und das Planungsbüro Markert werden beauftragt, auf Basis der heute vorgestellten Planentwürfe des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

Um auf die Nachfragen nach Gewerbegrundstücken in Schwanstetten reagieren zu können, wurden bereits vor einiger Zeit Grundstückseigentümer östlich des bestehenden Gewerbegebietes in Schwand angesprochen, ob Verkaufsbereitschaft besteht.

Grundsätzlich wurde damals Verkaufsbereitschaft bekundet, jedoch nur bei Bezahlung des Kaufpreises mit Grundstückswert für Gewerbegebiet. Zur Ermittlung eines angepassten Kaufpreises müssen die Erschließungskosten ermittelt werden, da nur die Kosten der notwendigen Erschließung in Relation mit dem Bodenrichtwert einen Grundstückswert errechnen lassen. Um konkrete Erschließungskosten ermitteln zu können, ist jedoch die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Vorbereitung für den Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Erschließungsvarianten überdacht und die Entwässerungssituation überprüft. Diese setzt im Wesentlichen auch die Grenzen für den Umgriff der Erweiterung des Gewerbegebietes. Für die nun zum möglichen Bebauungsplan angedachte Erschließungsvariante (siehe Planvorschlag) wurden die Erschließungskosten ermittelt. Diese ermöglichen den Ausblick auf einen groben Grundstückswert.

Der anliegende Lageplan zeigt den möglichen Geltungsbereich des Erweiterungsgebietes. Der nördliche Bereich könnte über eine Verlängerung der Straße „In der Alting“ und einem Stich mit Wendehammer nach Süden erschlossen werden. Die Erschließung des südlichen Bereiches könnte über eine Abzweigung von der RH 35 nach Süden erfolgen.

In einem zukünftigen Bebauungsplan müsste nördlich der Verlängerung „In der Alting“ noch ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden, damit die erforderliche Trennkanalisation funktionieren kann.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes wird das Planungsbüro Markert vorgeschlagen.

Der VS weist ergänzend darauf hin, dass die Entwässerungssituation für das Schmutz- und Oberflächenwasser die Grenzen für die Erweiterung des Gewerbegebietes setzt.

MGR Wystrach fragt, wie lange die Aufstellung eines Bebauungsplans dauern würde. Könnte man bereits Grundstücke während des Verfahrens bebauen oder müsste man das komplette Bauleitplanverfahren abwarten.

Der VS erklärt, dass man mit mindestens eineinhalb Jahren rechnen muss bis das Bauleitplanverfahren abgeschlossen ist. Gespräche mit dem Landratsamt haben ergeben, dass ab einem bestimmten Verfahrensschritt die Bebauung schon möglich ist, d.h. dass das gesamte Verfahren nicht abgewartet werden müsste.

Von MGR Dr. Schulze wird gefragt, um wie viel Gewerbefläche sich das Gebiet erweitert.

Der VS bringt vor, dass der Geltungsbereich ca. 60.000 m² beinhaltet. Zieht man die öffentlichen Verkehrsflächen und das Regenrückhaltebecken ab, bleiben netto ca. 47.000 m² als Gewerbefläche übrig.

MGR Kremer fragt, ob der Hundeplatz durch die Erweiterung des Gewerbegebietes weichen müsste.

Der VS antwortet, dass der Hundeplatz nicht weichen müsste. Die dafür benötigten Stellfläche müssten eventuell in den hinteren Bereich verlegt werden.

Nachdem von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen mehr vorgebracht werden, verliest der VS den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 für Schwand Erweiterung des Gewerbegebietes für die Grundstücke Fl.Nrn. 397, anteilig 399, 400, anteilig 447, 458, 458/2-4, anteilig 458/5, anteilig 465, 469/4-7 sowie 469/12 aufzustellen.

Des Weiteren, den wirksamen Flächennutzungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn. 397, anteilig 399, 400, anteilig 447, 458, 458/2-4, anteilig 458/5, anteilig 465, 469/4-7 sowie 469/12 Gmkg. Schwand zu ändern. Der Änderungsbereich soll als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Die Verwaltung und das Planungsbüro Markert werden beauftragt, auf Basis der heute vorgestellten Planskizze den Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung, zu erarbeiten.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 4 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 4.1 Voranfrage Familie Petschk über die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/2, Gemarkung Leerstetten, Nordsteig 16

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/2, Gemarkung Leerstetten, Nordsteig 16. Die Stellplätze (6,00 m x 6,00 m) sollen in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks erstellt werden.

Familie Petschk begründet ihren Antrag damit, dass im Baugebiet Nordsteig zu wenige Stellplätze vorhanden sind. Lediglich vier Stellplätze sind als öffentlicher Parkraum vorgesehen. Für das damalige Neubaugebiet ist die Parkplatzsituation unglücklich geregelt worden, so dass nun die wenigen Besucherparkplätze längst durch die Anwohner belegt werden müssen, um dem Überhang der PKW gegenüber den vorgehaltenen Stellplätzen abzufangen. Dies spitzt sich nun weiter zu, da die Zahl der Führerscheineulinge und potentiellen PKW-Besitzer im Nordsteig stetig weiter wächst.

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Voranfrage betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8 „Leerstetten Nord“ für Leerstetten. Bei der Errichtung der Stellplätze handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an das Vorhaben gestellt werden.

Eine solche Vorschrift ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Leerstetten Nord“. Dieser weißt im Grünordnungsplan an der gesamten westlichen Grenze des Grundstücks einen 1 m hohen Zaun mit einer 0,80 m breiten Heckenvorpflanzung aus. Die 6,00 m breite Zufahrt soll über die westliche Grundstücksgrenze erfolgen. Demnach ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans/Grünordnungsplans erforderlich. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung werden durch die Errichtung von zwei Kfz-

Stellplätzen nicht berührt. Des Weiteren ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Eine weitere öffentlich-rechtliche Vorschrift ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS). Diese regelt in § 4 Abs. 4 Satz 2 GaStS, dass die Länge der Zufahrten mindestens drei Meter betragen müssen. Die beantragten Stellplätze sollen eine Zufahrt von einem Meter erhalten. Hierfür müsste eine Befreiung nach § 7 GaStS erteilt werden. Ausnahmen bzw. Befreiungen können von den Regelungen der Satzung zugelassen werden, sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll über die Stichstraße erfolgen. Diese Stichstraße dient bisher nur als Zufahrt für die angrenzenden wirtschaftlichen Flächen. Somit ist hier mit sehr geringem Verkehr zu rechnen. Die Befreiung über eine Verkürzung der Zufahrt von 1 Meter kann befürwortet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die notwendigen Befreiungen zu erteilen um die Parkplatzsituation im Nordsteig zu entlasten.

Nachdem zu diesem Tagesordnungspunkt keine Anregungen vorgebracht werden, lässt der VS über den Punkt abstimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen und die erforderlichen Befreiungen.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 4.2	Voranfrage Nobert Schulz über die Errichtung einer Garage auf der Fl.Nr. 97/71, Gemarkung Leerstetten, Engelhardtstr. 22
----------------	---

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Garage auf der Fl.Nr. 97/71, Gemarkung Leerstetten, Engelhardtstr. 22.

Im Antrag wird ausgeführt, dass die rückwärtige Seite der Garage möglichst nahe am Haus endet. Der Standort soll so gewählt werden, dass sich für die Nachbarfamilie keinerlei Sichtbeeinträchtigung beim Verlassen ihres Hauses ergibt und das Gesamtbild der Straße nicht beeinträchtigt wird. Eine Begrünung des Garagenflachdaches und der Seitenflächen ist vorgesehen. Die Garage soll mit einem funkgesteuertem Sektionaltor ausgestattet werden, sodass das Einfahren möglich ist, ohne mit dem Fahrzeug auf der Straße anhalten zu müssen. Die notwendige Gehwegabsenkung ist bereits vorhanden.

Beurteilung der Verwaltung:

Das von der Voranfrage betroffene Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 für Leerstetten. Bei der Errichtung der geplanten Garage handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben. Die Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die an das Vorhaben gestellt werden.

Eine solche öffentlich-rechtliche Vorschrift ist der Bebauungsplan Nr. 4 für Leerstetten. Dieser sieht am geplanten Standort Stellplätze und Garagen vor. Der Bebauungsplan wird in vollem Umfang eingehalten.

Auch die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten (GaStS) ist eine öffentlich-rechtliche Vorschrift. Diese regelt in § 4 Abs. 6, dass der Stauraum vor Garagen mindes-

tens 5 m betragen muss, um den Verkehr nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Laut Antrag beträgt der Stauraum im Mittelmaß allerdings nur 3,50 m. Die Verkürzung des Stauraumes auf 3,50 m müsste von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung befreit werden.

Befreiungen von den Regelungen können zugelassen werden, sofern im Einzelfall die Satzung zu unbilligen Härten führen würde oder das öffentliche Interesse eine Abweichung erfordert.

Die Verwaltung könnte sich eine Befreiung von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten vorstellen, da ein funkgesteuertes Sektionaltor angebracht wird. Aufgrund dessen ist nicht zu erwarten, dass der Verkehr wesentlich beeinträchtigt wird.

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über den Tagesordnungspunkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Errichtung der Garage auf der Fl.Nr. 97/71, Gemarkung Leerstetten das gemeindliche Einvernehmen. Von den Festsetzungen der Garagen- und Stellplatzsatzung hinsichtlich der Verkürzung des Stauraumes auf 3,50 m wird Befreiung mit der Maßgabe erteilt, dass ein funkgesteuertes Sektionaltor eingebaut wird.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 4.3	Antrag auf Vorbescheid Larissa Zimbrod über die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf der Fl.Nr. 432, Gemarkung Schwand
----------------	---

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf der Fl.Nr. 432, Gemarkung Schwand.

Die Antragstellerin hat bereits Kontakt mit der Main-Donau Netzgesellschaft mbH aufgenommen. Laut deren Plänen verläuft über dieses Grundstück eine 20 KV Freileitung, die sich auf dem Grundstück verzweigt. Aufgrund dessen dürfen bestimmte Bereiche des Grundstücks nicht bebaut werden. Diese sind der Anlage beigefügt.

Die Verwaltung hat bezüglich des Vorhabens bereits ein Gespräch mit dem Landratsamt Roth geführt. Das Landratsamt Roth wird prüfen, ob eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist.

Beurteilung der Verwaltung:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 432, Gemarkung Schwand muss aufgrund seiner Lage dem Außenbereich zugeordnet werden. Somit ist dieser Antrag auf Vorbescheid nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu behandeln. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung liegt laut § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Der Flächennutzungsplan weist für diese Fläche eine landwirtschaftliche Fläche aus. Das Einfamilienwohnhaus widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die vollständige Erschließung ist derzeit noch nicht gesichert. Eine Zufahrt zum Grundstück ist jedoch vorhanden und könnte über die Fl.Nrn. 433 und 434 erfolgen.

Die Verwaltung könnte sich jedoch vorstellen, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn die vollständige Erschließung gesichert wird. Falls eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, müssen die daraus entstehenden Kosten von der Antragstellerin getragen werden.

MGR Engelhardt fragt, ob es mit der Stromleitung, welche direkt über dem Grundstück verläuft, irgendwelche Probleme oder Gefahren geben könnte.

Nachdem die Bauherren sich zu Wort melden möchten, lässt der VS über eine Sitzungsunterbrechung abstimmen.

Beschluss über Sitzungsunterbrechung:

Beschlossen Ja 9 Nein 0

Nachdem die Antragsteller angehört wurden, hebt der VS die Sitzungsunterbrechung auf. Er fügt abschließend hinzu, dass die Antragstellerin sich über die Probleme im Klaren ist, die bei Hochwasser und von der bestehenden Starkstromleitung entstehen könnten.

Der VS lässt über den Tagesordnungspunkt abstimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebengebäude auf der Fl.Nr. 432, Gemarkung Schwand das gemeindliche Einvernehmen. Die Kosten einer eventuellen Flächennutzungsplanänderung müssen von der Antragstellerin übernommen werden.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 5	Vergabe der Architektenleistungen für das Bauvorhaben Generalinstandsetzung der Grundschule mit Hort, Jugendtreff und Schulturnhalle
--------------	---

Damit die Generalinstandsetzung der Schule mit Hort, Jugendtreff und Schulturnhalle nun konkret angegangen werden kann, wurde von der Verwaltung das Ingenieurbüro BAU, Heinz Scheuenstuhl, Dipl. Ing. FH, Äußere Ansbacher Str. 16, 91629 Weihenzell mit einer Bestandsaufnahme beauftragt. Diese Bestandsaufnahme wurde zwischenzeitlich vorgelegt und bildet eine sehr gute Grundlage für die Ausarbeitung der erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Nachdem das Ingenieurbüro Scheuenstuhl bereits Erfahrung mit der Sanierung von Schulgebäuden besitzt und entsprechende Referenzen nachweisen kann, wird vorgeschlagen, dem Ingenieurbüro Scheuenstuhl auch den Auftrag für die Planung der Generalinstandsetzung zu übertragen. Vom Ingenieurbüro wurde zunächst ein Architektenvertrag für die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) vorgelegt.

Für die Honorarermittlung wurde die Honorarzone III, Mindestsatz herangezogen, was mit den Bestimmungen der HOAI übereinstimmt. Bei einem ebenfalls gerechtfertigten Umbauschlag in Höhe von 20 % und Nebenkosten von 6 % errechnen sich für die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 und 2 eine Honorarsumme von brutto 29.839,94 EUR. Die Honorarsumme kann sich noch um erforderliche besondere Leistungen (z.B. Unterlagen HU-Bau) erhöhen. Zur Abrechnung der besonderen Leistungen dienen festgelegte Stundensätze für den Planer und seine Mitarbeiter.

MGR Wystrach fragt, ob auch andere Ingenieurbüros aufgefordert wurden, ein Angebot abzugeben.

Der VS erklärt, dass in diesem Fall nur das Ingenieurbüro Scheuenstuhl aufgefordert wurde ein Angebot abzugeben, da diese bereits den Bestand aufgenommen hat und das Gebäude gut kennt.

MGR Wystrach möchte gerne wissen, warum man nicht mehrere Büros aufgefordert hat ein Angebot abzugeben, denn dann hätte man sich für den billigsten entscheiden können.

Der VS bringt vor, dass sich das Honorar für die Leistung des Ingenieurbüros nach der HOAI richtet. Hier bewegt sich das Ingenieurbüro BAU beim Mindestsatz. Des Weiteren wurde dem Markt Schwanstetten das Ingenieurbüro Bau vom Ingenieurbüro Weber & Korpowski empfohlen. Nach ersten Kontakten mit dem Ingenieurbüro BAU hat der Markt Schwanstetten positive Erfahrungen gemacht.

Der VS führt weiter aus, dass ein kompetentes und erfahrenes Büro wegen der Koordinierung der vielen unterschiedlichen Gewerke im Rahmen der Sanierung wichtig ist. Zu klären ist auch, wie die Sanierung bei laufendem Schulbetrieb abgewickelt werden kann. Aufgrund des Sanierungsumfangs werden dazu wohl die Ferien nicht ausreichen. Ansonsten würden sich die Arbeiten über einen längeren Zeitraum hinziehen, was in der Regel höhere Kosten zur Folge hat. Ob eine teilweise Auslagerung von Klassen bzw. des Horts in Container oder anderen Räumlichkeiten erforderlich wird bzw. sinnvoll ist, muss noch geprüft werden.

Um eine Kostenvorstellung im Falle der kompletten Auslagerung der Schule zu haben, hat Ingenieur Scheuenstuhl diese mit ca. 835.000 EUR ermittelt. Eine Containerlösung muss alle rechtlichen Vorschriften erfüllen, wie eine Schule in einem Gebäude. Da es zudem für die Container keine Förderung gibt, verbietet sich nach jetzigem Sachstand eine vollständige Auslagerung.

Die Verwaltung wird selbstverständlich mit der Schulleitung den Sanierungsablauf abstimmen und die Elternschaft darüber informieren.

Beschluss:

Der BauUA beschließt für die Generalinstandsetzung der Schule mit Hort, Jugendtreff und Schulturnhalle die Architektenleistungen an das Ingenieurbüro BAU, Heinz Scheuenstuhl, Dipl. Ing. FH, Äußere Ansbacher Str. 16, 91629 Weißenzell zu vergeben und einen entsprechenden Architektenvertrag abzuschließen.

Beschlossen Ja 9 Nein 0

TOP 6 Berichte der Verwaltung

Keine

TOP 7 Anfragen der Ausschusmitglieder

MGR Kremer berichtet, dass in Höhe der Oskar-Baumann-Straße 2 ein Loch in der Straße seit Oktober 2014 besteht. Wann wird dies von der ausführenden Firma wieder zugemacht? Des Weiteren fügt er hinzu, dass sich im Ortsteil Leerstetten an der Hauptstraße die Werbeschilder vermehren. Laut der inkraftgetretenen Plakatierungsverordnung ist dies nicht zulässig. Weiter möchte MGR Kremer wissen, ob die Bauzäune, welche am Ortseingang platziert sind, dem Markt Schwanstetten gehören, da diese mit einem IMA Werbeschild versehen sind.

Der VS antwortet, dass er die Hinweise von MGR Kremer an die zuständigen Sachbearbeiter weitergibt. Zu den Bauzäunen erklärt er, dass diese von der IMA erworben wurden.

MGR Kremer fragt, ob es möglich wäre, statt den Bauzäunen Tafeln aufstellen zu lassen, da die Bauzäune nicht gerade das Ortsbild prägen.

Der VS erklärt, dass man die Errichtung von Tafeln bereits auf der Agenda hat, jedoch im Haushalt bisher für dringlichere Maßnahmen Mittel bereit zu stellen waren.

MGR Dr. Schulze fragt nach, ob die Markierungen der Parkplätze in der Rother Straße bereits ausgeführt wurden.

Der VS bringt vor, dass der gemeindliche Bauhof diese Arbeiten erledigen wird.

MGR Theiler weist abschließend darauf hin, dass die Garagen- und Stellplatzsatzung auf der Homepage des Marktes Schwanstetten über mobile Geräte nur sehr schwer zu finden ist. Hier sollte auch unter der Rubrik „Bauflächen“ ein entsprechender Button angelegt werden.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 20:21 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in