



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 21.09.2015
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:48 Uhr
Ort: Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Freytag, Jutta

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Pfann, Klaus

Vertretung für Frau Anja Städler

Scharpff, Wolfgang

Schwarzmeier, Christina

Vertretung für Herrn Harald Wystrach

Seidler, Richard

Theiler, Michael

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schulze, Bernd Dr.

Städler, Anja

Wystrach, Harald

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17.08.2015
- 2 Bauanträge und -Vorabfragen
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid Asret Lepaja über die Errichtung eines Doppelhauses auf der Fl.Nr. 40, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 1 **2015/0315**
- 3 Vergabe von Leistungen: Straßensanierung Birken-, Buchen- und Sandstraße **2015/0304**
- 4 Vergabe der Ingenieurleistungen für die Straßensanierung Birken, Buchen- und Sandstraße **2015/0316**
- 5 Berichte der Verwaltung
- 6 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 17.08.2015

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Bauanträge und -Voranfragen

TOP 2.1 Antrag auf Vorbescheid Asret Lepaja über die Errichtung eines Doppelhauses auf der Fl.Nr. 40, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 1
--

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Doppelhauses auf der Fl.Nr. 40, Gemarkung Schwand, Am Marktplatz 1.

Der Antragsteller führt aus, dass der nördliche Teil der Fl.Nr. 40, Gemarkung Schwand aus Wiese und zwei Nebengebäuden aus einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung besteht. Diese Nebengebäude sind baufällig und sollen, bzw. müssen abgebrochen werden. Für die entstehende Freifläche von über 700 m² besteht der Wunsch nach einer Bebauung mit einem Doppelhaus.

Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Das Doppelhaus soll auf der Fl.Nr. 40, Gemarkung Schwand errichtet werden. In diesem Bereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass der Antrag nach § 34 BauGB beurteilt wird. Die Hauptaussage des § 34 BauGB ist das Einfügen in die umgebende Bebauung.

Das Gebäude würde sich in die umgebende Bebauung einfügen, so dass baurechtlich von Seiten der Verwaltung keine Bedenken bestehen.

Allerdings liegt der geplante Standort innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Hembachs, weshalb hierzu die Rahmenbedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu klären sind. Diese werden vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg geprüft.

Der Antragsteller erklärt in seinem Antrag, dass eine Abweichung vom Wasserhaushaltsgesetz beantragt wird. Des Weiteren sollen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden, ohne die Nachbarn hierdurch zu beeinflussen.

Bereits 2008 wurde ein Vorbescheid über die Errichtung eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück beim Markt Schwanstetten eingereicht. Diesen wurde von der Verwaltung aus das gemeindliche Einvernehmen erteilt und zur weiteren Bearbeitung an das Landratsamt Roth weitergeleitet. Das Landratsamt Roth lehnte damals unter Hinweis auf das Bayerische Wassergesetz die Erteilung eines Vorbescheides ab.

Weitere Prüfungen des Antrages erfolgen durch das Landratsamt Roth. Die Prüfung des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bayerischen Wassergesetzes erfolgt insbesondere vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg.

MGR Kremer äußert, dass er dem Antrag nicht folgen kann und deshalb gegen den Antrag stimmen wird, da bereits 2008 ein ähnlicher Antrag vom Landratsamt Roth abgelehnt worden ist.

MGR Scharpff stellt fest, dass das Grundstück momentan als Parkplatz für das Restaurant „Der Schwan“ dient. Falls eine Bebauung in diesem Bereich möglich wäre, würden die Parkplätze wegfallen. Gibt es bereits andere Parkmöglichkeiten für die Besucher des Restaurants, z.B. in der Rother Straße?

Der VS erklärt, dass man die weitere Entwicklung abwarten muss. Ebenfalls weist er auf die vorhandenen Stellplätze des Schwans hin. Bezüglich des Grundstücks in der Rother Straße könnten sich über die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten Möglichkeiten ergeben.

MGR Seidler fragt, ob das Gebäude „Am Marktplatz 1“ bestehen bleibt und welche Anzahl an Asylbewerber dort aufgenommen werden.

Vom VS wird erläutert, dass das Gebäude bestehen bleibt. Es wurde jedoch ein Bauantrag über den Ausbau des Dachgeschosses eingereicht. Des Weiteren wird das Gebäude grundsaniert. Eine Mitarbeiterin der Verwaltung hat sich die Örtlichkeiten angesehen und ist der Meinung, dass die Räume sehr groß und gut ausgebaut werden. Laut dem Landratsamt Roth sollen ca. 8 - 15 Asylbewerber in diesem Gebäude untergebracht werden. Er erklärt, dass MGR Scharpff über das Thema „Asylbewerber“ aus der Kreistagssitzung berichten wird.

Schlussendlich gibt der VS zu verstehen, dass man gegen diesen Antrag aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken hat.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen, unter der Voraussetzung, dass die Rahmenbedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes erfüllt werden.

Beschlossen Ja 9 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Kremer

TOP 3	Vergabe von Leistungen: Straßensanierung Birken-, Buchen- und Sandstraße
--------------	---

Gemäß „Konzept Straßensanierung“ vom Oktober 2011 des Planungsbüros Wolfrum müssen einige Straßen saniert werden. Aufgrund der erfolgreichen Sanierung der „Birkenstraße“ im Jahr 2012 und der Nelken- und Waldstraße im Jahr 2014 wird nun das Sanierungskonzept im Bereich „Buchen- und Birkenstraße“ fortgeführt. Darüber hinaus wurden die Gehwege mit Randspannung der Sandstraße mit ausgeschrieben.

Das Sanierungsverfahren bei Buchen- und Birkenstraße kann wie bei den vorigeren Maßnahmen gewählt werden. Randsteine und Asphaltsschicht des Gehwegs erneuern und Fahrbahn anfräsen, Asphaltgewebe einbauen und neue Deckschicht aufbringen.

Die Kosten vom Büro Wolfrum wurden wie folgt geschätzt:

Teil 1: Buchen- und Birkenstraße (315m, 64m)	366.593,19 EUR brutto (ohne Regiearbeiten)
Teil 2: Sandstraße (150 m)	90.344,65 EUR brutto (ohne Regiearbeiten)
<u>Gesamt</u>	<u>456.937,84 EUR brutto</u>

Bei der öffentlichen Ausschreibung haben 7 Firmen um Zusendung des Leistungsverzeichnisses gebeten.

Zum Abgabetermin am 08.09.2015 um 11:00 Uhr, haben 3 Firmen ein Angebot abgegeben.

Diese wurden technisch, wirtschaftlich und rechnerisch geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass alle Angebote gewertet werden können. Das wirtschaftlichste Angebot hat die Firma „Hans Hirschmann GmbH aus Treuchtlingen“ in Höhe von brutto 418 688,85 EUR (inkl. 1% Nachlass) abgegeben.

Die Arbeiten sollen in der Sandstraße ab Oktober beginnen. Je nach Witterung kann die Birken- und Buchenstraße auch noch begonnen werden. Abschluss der Arbeiten wird voraussichtlich im Frühling 2016 sein.

MGR Seidler fragt, ob man die Gehsteige, wie bisher, beibehalten möchte. Er kann sich vorstellen, dass man nur einen einseitigen oder gar keinen Gehsteig herstellt. Somit könnte man Mittel für weitere Sanierungen der Gehsteige sparen. Des Weiteren könnte man bei einem einseitigen Gehsteig eine einseitige Beparkung ausweisen.

Der VS ist skeptisch, ob dies funktionieren könnte. Die angesprochene Variante könnte bei den Bürgern für Unruhe sorgen. In der Buchenstraße wäre diese Variante nicht umsetzbar, da die Straße gut befahren ist. Jedoch sollte man den Vorschlag mit Herrn Wolfrum besprechen und abklären, ob dadurch Kosten gespart werden könnten.

Von der Verwaltung wird hinzugefügt, dass eine solche Variante eventuell unter die Straßenausbaubeitragssatzung fällt und die Kosten dann auf die Anlieger umgelegt werden müssten.

Von MGR Seidler wird berichtet, dass viele oberfränkische Gemeinden diese Variante umgesetzt haben. Diese Maßnahmen tragen zur Beruhigung des Verkehrs bei.

Der VS erklärt, dass man die Variante prüfen lässt.

MGR Scharpff bringt vor, dass man einen „Shared Space“ einrichten könnte. Dies bezeichnet eine Planungsphilosophie, nach der vom Kfz-Verkehr dominierter öffentlicher Straßenraum lebenswerter, sicherer sowie im Verkehrsfluss verbessert werden soll. Charakteristisch ist dabei die Idee, auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen zu verzichten. Gleichzeitig sollen die Verkehrsteilnehmer vollständig gleichberechtigt werden, wobei die Vorfahrtsregel weiterhin Gültigkeit besitzt. Im Gegensatz zur konventionellen Verkehrsberuhigung soll auch eine Anwendung in Hauptverkehrsstraßen möglich sein. Die Umsetzung sollte sich jedoch nicht nur auf eine Straße beschränken. Man könnte auch Spielstraßen schaffen, welche jedoch ungünstig sind, da weniger Parkplätze zur Verfügung wären.

Der VS erklärt, dass Herr Wolfrum beim nächsten Sanierungskonzept einen Blick nach außen werfen wird.

Von MGR Pfann wird vorgebracht, dass die Realität anders aussieht. Er nennt als Beispiel die Feldstraße, wo man einen einseitigen Gehsteig aber keine Beruhigung des Verkehrs hat. Falls die Ausbausatzung zum tragen kommt, wäre diese Variante hinfällig.

Vom VS wird erklärt, dass man im Baugebiet „Schwabacher Straße“ nur einen einseitigen Gehsteig geplant hat, da der bestehende Fahrradweg an das Gebiet angrenzt.

Beschluss:

Der MGR beschließt die Bauarbeiten für die Straßensanierung der Birken-, Buchen- und Sandstraße an die Firma „Hans Hirschmann KG aus Treuchtlingen“ in Höhe von brutto 418 688,85 EUR (inkl. 1% Nachlass) zu vergeben.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4	Vergabe der Ingenieurleistungen für die Straßensanierung Birken, Buchen- und Sandstraße
--------------	--

Gemäß Konzept zur Straßensanierung vom Oktober 2011 sollen nun weitere Bereiche umgesetzt werden. Vom Schadensbild ausgehend sind dies ein Teil der Buchenstraße und ein weiterer Teil der Birkenstraße. Im Bereich der Sandstraße wären die Gehwege mit Randeinspannung zu sanieren. Die Maßnahmen sind im anliegenden Lageplan dargestellt.

Für die Durchführung der Maßnahmen soll das Planungsbüro Wolfrum aus Wendelstein mit den Ingenieurleistungen beauftragt werden.

Die Planungskosten mit Vergabe der Bauleistungen, Bauoberleitung und Objektbetreuung wurden vorläufig auf 47.732,10 EUR berechnet.

Das Planungsbüro hat das Sanierungskonzept erstellt und ebenfalls die bisher ausgeführten Maßnahmen betreut.

Der VS bittet Herrn Mitzam von der Verwaltung die Berechnung eines Honorars zu erläutern.

Von der Verwaltung werden die Parameter der Berechnung des Honorars für Ingenieure erläutert.

Aus folgenden Punkten setzt sich die Honorarberechnung zusammen:

1. **Anrechenbare Kosten:** Diese werden ermittelt auf Grundlage der Entwurfsplanung mit Mengenermittlungen als Kostenberechnung in Nettobeträgen. Sofern sich der Umfang des Auftrages nicht ändert, bleibt die Kostenberechnung auch Grundlage für die Schlussrechnung.
2. **Grundleistungen** aufgeteilt in neun Leistungsphasen mit verschiedenen Prozentanteilen:
 1. für die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit 2 Prozent,
 2. für die Leistungsphase 2 (Vorplanung) mit 20 Prozent,
 3. für die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 25 Prozent,
 4. für die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit 8 Prozent,
 5. für die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit 15 Prozent,
 6. für die Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) mit 10 Prozent,
 7. für die Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) mit 4 Prozent,
 8. für die Leistungsphase 8 (Bauoberleitung) mit 15 Prozent,
 9. für die Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) mit 1 Prozent.

Für den zu behandelten Ing.-Vertrag entfällt LP 4 weil keine Genehmigungsplanung erforderlich ist.

3. Die **Honorarzonen** I – V beinhalten die Schwierigkeit „sehr geringe Anforderungen“ bis „sehr hohe Anforderungen. Für diesen Planungsauftrag wurde die Honorarzone II „geringe Anforderungen“ ermittelt.
4. Der **Honorarsatz** ergibt sich dann aus Honorartafeln zum jeweiligen Leistungsbild, welche zum einen die Honorarzonen und zum anderen die anrechenbaren Kosten (gestaffelt ab 5.000 EUR-Schritten) beinhalten. Das Hundertprozenthonorar wird mittels Interpolation aus der Staffelung der anrechenbaren Kosten berechnet. In diesem Fall kommt die Honorartafel für das Leistungsbild „Verkehrsanlagen“ zur Anwendung.
5. **Besondere Leistungen** und **Zuschläge** beinhalten Leistungen, welche nicht in den Grundleistungen enthalten sind. Die besonderen Leistungen ergeben sich aus den Anlagen zur HOAI. Die Zuschläge rechtfertigen sich aus höherem Planungsumfang z.B. bei Umbauten. Der zu behandelnde Ing. Vertrag enthält die Vermessungsleistungen (besondere Leistung), abzurechnen nach Zeitaufwand und vertraglich vereinbartem Stundensatz. Diese Leistung ist in der genannten Vertragssumme nicht enthalten, daher auch die vorläufige Betragsangabe in den Vorbemerkungen. Weiterhin ist die Bauüberwachung mit 2,6 v.H. aus der Kostenberechnung als besondere Leistung im Vertragsumfang enthalten.
6. Zusätzlich zur Vergütung der Planungsleistungen stehen den Planern auch noch **Nebenkosten** zu. Diese können nach Einzelsätzen oder nach Prozentsätzen aus dem Honorar errechnet werden. Die gängige Berechnung erfolgt über Prozentsätze. Dieser Ing.-Vertrag beinhaltet Nebenkosten in Höhe von 3 %. Anerkannt werden von der überörtlichen Prüfung bis zu 8 % Nebenkosten.
7. Abgeschlossen wird die Honorarberechnung mit derzeit 19 % **Mehrwertsteuer**.

MGR Theiler fragt, wie der Erfahrungswert bei der Kostenberechnung liegt. Sind die Ingenieure mit Ihren Berechnungen über oder unter den Schlusskosten?

Herr Mitzam erklärt, dass eine Punktladung nie zu erreichen ist. Die Tendenz liegt jedoch über den Kostenberechnungen. Jedoch kommt es auch vor, dass diese darunter liegen. Das Preisniveau von Baumaßnahmen ist nach oben gestiegen. Bisher war man jedoch bei den Ausschreibungen mit den Schätzungen immer gut gelegen.

Der VS erklärt hierzu, dass man bei der Kanalsanierung „Schwander Straße“ mit 3.000,- EUR unter der Schätzung lag.

MGR Theiler äußert, dass die Honorarkosten nicht über die Kosten der Leistung liegen. Hierauf sollte die Verwaltung achten.

Von Herrn Mitzam wird erklärt, dass dies erkennbar wäre und das Honorar bisher immer gepasst hat.

Der VS fügt hinzu, dass man mit dem Büro Wolfrum einen sehr kompetenten Ingenieur hat, welcher gute Arbeit sowie Ergebnisse erzielt und kreative Lösung herbeiführt.

Beschluss:

Der MGR beschließt, dem Planungsbüro Wolfrum, Hagenstr. 13, 90530 Wendelstein, den Auftrag bezüglich Ingenieurleistungen für die Straßensanierung der Birken-, Buchen- und Sandstraße zu erteilen.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Der VS erinnert an den Tag der offenen Tür im Bauhof und lädt die Ausschussmitglieder herzlich am Samstag, den 10.10.2015 ab 11:00 Uhr ein. Dort präsentiert der Bauhof Schwanstetten bis 15:00 Uhr seine vielfältigen Arbeits- und Einsatzbereiche sowie den kompletten Fuhrpark.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Scharpff berichtet zunächst von der Kreistagssitzung des Landkreises Roth über neue Zahlen der zuwandernden Asylbewerber. Die Asylbewerber werden nach Schlüsselzahlen verteilt. Bayern erhält somit 15,3 % der nach Deutschland einreisenden Asylbewerber. Davon erhält der Bezirk Mittelfranken 13,5 %. Hiervon wiederum werden 7,3 % dem Landkreis Roth zugeteilt. Dies sind demnach 732 Personen. Auf den Markt Schwanstetten entfallen 50 Personen. Derzeit sind bereits 57 Asylbewerber untergebracht. Somit hat der Markt derzeit ein Plus von 7 Personen. Die Zahl wird jedoch zunehmend höher. Der Landkreis rechnet pro Woche mit weiteren ca. 50 Asylbewerber. Bis Jahresende sind für den Landkreis ca. 1.500 Asylbewerber prognostiziert. D.h., dass sich die Anzahl der Personen in Schwanstetten verdoppeln könnte. Des Weiteren berichtet er, dass es Kommunen im Landkreis gibt, die unter ihrer Mindestaufnahmezahl sind und immer nachziehen. Der Landrat wird diese Kommunen gezielt ansprechen. Das Verhältnis der Aufteilungen im Landkreis soll pro Kommune gleich ansteigen.

Der VS berichtigt, dass der Markt Schwanstetten derzeit 42 Asylbewerber untergebracht hat. Da der Landkreis von 57 Personen gesprochen hat, ist davon auszugehen, dass die ca. 8 - 15 Asylbewerber, welche „Am Marktplatz 1“ einquartiert werden sollen, bereits dazugezählt worden sind.

Zum Tagesordnungspunkt 3 bringt MGR Scharpff ergänzend vor, dass man die neue Idee erst in einem neuen Sanierungskonzept mit einbringen sollte. Das bisherige Sanierungskonzept soll jetzt so umgesetzt werden wie bereits geplant. Für Änderungen wäre es zum jetzigen Zeitpunkt zu spät. Bei einem neuen Konzept sollten die Vorschläge bereits in die Vorplanungen mit einfließen.

MGR Theiler erklärt dazu, dass ein „Shared Space“ dann in einer ganzen Ortschaft oder in einem sehr großen Wohngebiet umgesetzt werden müsste. In kleineren Gebieten macht ein „Shared Space“ wenig Sinn und trägt zu Verwirrung bei.

Von MGRin Freytag wird gefragt, ob der Antrag auf Vorbescheid von Herrn Lepaja direkt mit dem Landratsamt Roth bzw. mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgeklärt werden könnte.

Der VS bringt entgegen, dass der offizielle Weg über die Gemeinde läuft, da der Markt das Vorhaben baurechtlich zu beurteilen hat und das gemeindliche Einvernehmen dazu erteilen muss. Er ist jedoch der Meinung, dass die Situation durch den Bau eines weiteren Gebäudes nicht verbessert wird. Dies wird jedoch von den Fachbehörden beurteilt und geprüft. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist sensibel, wenn es um Bauanträge im Überschwemmungsgebiet des Hembaches geht, wie man es beim Bauantrag Kuzman gesehen hat.

MGR Seidler fragt, ob man sich bereits bezüglich der Schulhaussanierung über Container für die Auslagerung der Klassenzimmer Gedanken gemacht und einen Vergleich zwischen dem Kauf und einer Anmietung angestellt hat. Derzeit sind aufgrund der Asylbewerber nicht sehr viele am Markt. Die Preise für Container steigen enorm in die Höhe. Er würde gerne wissen, ob es möglich wäre, die Baumaßnahme zu verschieben.

Der VS erklärt, dass noch keine konkreten Preise für die Auslagerung in Container eingeholt wurden. Demnächst findet ein Gespräch mit der Regierung statt. Hier wird man über die Con-

tainerlösung sprechen. Die vom Markt Schwanstetten benötigten Container haben andere Anforderungen, wie Container, welche zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Verschiebung der kompletten Baumaßnahme ist auszuschließen, da der Brandschutz schnellstmöglich umgesetzt werden muss. Die Verwaltung wird mit dem Ingenieurbüro über die Containerlösung sprechen. Des Weiteren müsste dann auch mit dem Fördergeber abgestimmt werden, inwieweit eine Verschiebung der Baumaßnahme möglich ist.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:48 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in