



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -

am 16.09.2010

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Abele bis TOP 2 nö (20:30 Uhr)
Herr Stadtrat Brenner
Herr Stadtrat Deeng
Herr Stadtrat Herzhauser
Herr Stadtrat Keil
Herr Stadtrat Prof. Dr.Nuding
Herr Stadtrat Pfender
Herr Stadtrat Rieger
Frau Stadträtin Sonntag
Herr Stadtrat Weber

entschuldigt:

Herr Stadtrat Braig
Herr Stadtrat Dr. Compter
Frau Stadträtin Kübler
Herr Stadtrat Zügel

Stellvertreter:

Herr Stadtrat Funk
Frau Stadträtin Goeth
Herr Stadtrat Heinkele
Herr Stadtrat Lemli bis TOP 2.2 nö

Verwaltung:

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt
Frau Christ, Stadtplanungsamt
Herr Dobler, Baubetriebsamt
Herr Fessler, Amt für öffentliche Ordnung
Frau Fischer, Stadtplanungsamt
Herr Kopf, Hochbauamt
Frau Markieton, Schriftführerin
Herr Merkle, Baubetriebsamt
Herr Rechmann, Tiefbauamt
Herr Walz, Gebäudemanagement
Frau Woitun, Hochbauamt

Gäste:

Frau Kamara, Kindergarten
Herr Poss, Architekt
Presse

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Zuge des Infrastrukturprogrammes	152/2010
2.	Gaisental-Grundschule Bauliche Erweiterung zur Ganztageschule und Sanierungsmaßnahmen Vergaben	155/2010
3.	Beleuchtung Stadtbücherei - überplanmäßige Ausgabe zur Beseitigung des Brandschadens und bestehender Sicherheitsmängel in der Beleuchtung	151/2010
4.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Pfluggasse/Bachgasse II"	156/2010
5.	Verschiedenes	
5.1.	Verschiedenes: Erweiterung des Sportplatzes in Mettenberg	

Die Mitglieder wurden am 09.09.2010 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Lokalteil der Schwäbischen Zeitung am 14.09.2010 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 152/2010 zur Beschlussfassung vor.

StR Abele erkundigt sich nach den Gründen für das äußerst günstige Angebot, welches er insbesondere von einem halbstädtischen Unternehmen wie der e.wa riss nicht erwartet habe. Ihn interessiert, ob für die Auswahl der weiteren, zur Vergabe anstehenden Straßenzüge der jeweilige Stromverbrauch maßgeblich war und signalisiert seine Zustimmung. Hierbei gehe er davon aus, dass der freihändige Anschlussauftrag den vergaberechtlichen Vorschriften entspricht.

StR Keil begrüßt die Vorgehensweise und möchte wissen, ob durch den Anschlussauftrag neue Straßenzüge mit einer Beleuchtung versehen bzw. vorhandene Lücken geschlossen werden.

StR Rieger zeigt sich neuen Technologien gegenüber aufgeschlossen und stimmt der Vorlage ebenfalls zu.

Auch StR Weber hält die Maßnahme für notwendig und wichtig. Er stellt fest, dass der Stromverbrauch trotz aller Bemühungen bislang jährlich um 1 % steigt und erkundigt sich vor diesem Hintergrund nach der Stromersparnis durch die vorliegende Maßnahme. Zur Beleuchtung selbst interessiert ihn, ob durch die höhere Lumenzahl der LEDs künftig insgesamt weniger Straßenleuchten pro Straßenabschnitt benötigt würden. Desweiteren plädiert er für einen Einsatz von LED-Leuchten auch im Baugebiet Klotzholzäcker in Mettenberg.

StR Funk hinterfragt die Möglichkeit eines freihändigen Anschlussauftrags und erkundigt sich nach ähnlichen Fällen.

Herr Rechmann erläutert, der Anschlussauftrag beziehe sich nicht auf die Beleuchtung neuer Straßenzüge, sondern auf den Austausch der ältesten, bestehenden Modelle mit Leuchtstoffröhren, von denen es in Biberach jedoch auch weiterhin noch einige geben werde. Ursächlich für das äußerst günstige Angebot der e.wa riss sei einerseits die zwischenzeitliche Produktion von LEDs durch große Firmen wie Philips, Siemens und Siteco und der damit einhergehende Preisverfall, andererseits das bestehende Konglomerat mit der EnBW, die die Leuchten aus einem Großkontingent anbiete. An der Anzahl der Straßenlaternen werde sich nichts ändern, da es hierbei die DIN zur Ausleuchtung der Straßenzüge zu beachten gelte. Die danach erforderliche Lumenzahl werde von LEDs bei geringerer Wattzahl erreicht – konkret liege die Stromersparnis gegenüber den bisherigen Leuchtstoffröhren bei 6 Watt pro Leuchte. Auf Nachfrage von StR Weber erklärt er weiter, das weiße Licht der LEDs mache Insekten weniger zu schaffen als das gelbe Licht bzw. vielmehr die Abwärme der bestehenden Leuchten. Eine freihändige Vergabe sei bis zu einem Auftragswert von 25.000 € in der Zuständigkeit der Verwaltung möglich und in geringerem Umfang schon oft erfolgt. Für die heutige Vergabe zum Angebotspreis von rd. 59.000 € sei jedoch die Beschlussfassung des Bauausschusses erforderlich.

BM Kuhlmann hält den künftigen Einsatz von LEDs auch in Neubaugebieten für durchaus vorstellbar. Man werde die Entwicklung der LEDs sehr genau beobachten.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin einstimmig folgenden

Beschluss:

1. Der Auftragsweiterung für die Straßenbeleuchtungsarbeiten wird zugestimmt.
2. Der Vergabe der Straßenbeleuchtungsarbeiten an die günstigste Bieterin, die e.wa riss Netze GmbH, Biberach zum Angebotspreis in Höhe von **59.029,36 €** wird zugestimmt.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 155/2010 zur Beschlussfassung vor.

StR Nuding stellt die Zuverlässigkeit der zu beauftragenden Firma Grüner und Mühlischlegel in Frage. Er verweist hierzu auf eine größere Baumaßnahme der Stadt, bei der von eben dieser Firma umfangreiche Nachträge gestellt wurden. Der hieraus resultierende, juristische Streit habe letztlich mit einem Vergleich geendet und die Stadt sehr viel Geld für Sachverständige etc. gekostet. Als Bauausschussmitglied sehe er sich in der Pflicht, drohenden Schaden von der Stadt abzuwenden und werde der Vorlage daher nicht zustimmen. Der strikten Regelungen der VOB sei er sich dabei bewusst. Im Falle einer hieraus folgenden Verpflichtung zur entsprechenden Vergabe sei aus seiner Sicht jedoch auch eine reine Information an den Bauausschuss ausreichend.

BM Kuhlmann erläutert, die Verpflichtung zur Beschlussfassung im Gremium ergebe sich für Aufträge über 100.000 € aus der Hauptsatzung. Abwägungsmöglichkeiten des Ausschusses sieht er dabei aufgrund der stringenten Regelungen der VOB nicht.

Herr Kopf führt weiter aus, die Fa. Grüner und Mühlischlegel sei der Verwaltung von anderen, auch späteren Aufträgen wie z. B. bei den Gymnasien als gute und zuverlässige Firma bekannt. Nachträge allein seien kein Grund, an der Zuverlässigkeit einer Firma zu zweifeln und würden von allen größeren Firmen durchgesetzt, was deren gutes Recht sei.

StR Funk verwahrt sich gegen die Einschätzung von StR Nuding. Aufträge im Baubereich seien hart umkämpft, was nicht zuletzt mit der VOB zusammenhänge. Nachträge entstünden entweder durch ein ungenaues Leistungsverzeichnis oder aber aufgrund von nachträglichen Änderungen seitens der Stadt und seien daher nicht zu beanstanden. Auch handle es sich vorliegend um die letzte Biberacher Firma in diesem Bereich – die Möglichkeit einer Auftragserteilung an selbige daher doch zu begrüßen.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin bei 2 Enthaltungen und 1 Gegenstimme folgenden

Beschluss:

Die Arbeiten werden wie dargestellt an den jeweils günstigsten Bieter vergeben:

1. die Rohbauarbeiten zum Angebotspreis in Höhe von 573.209,95 € an die Firma Grüner und Mühlischlegel Bauunternehmen GmbH & Co. KG, Biberach
2. die Elektroarbeiten zum Angebotspreis in Höhe von 268.147,47 € an die Firma Endlichhofer Elektrotechnik GmbH, Achstetten
3. die Heizungsarbeiten zum Angebotspreis in Höhe von 128.326,95 € an die Firma Schnitzer GmbH, Biberach

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 151/2010 zur Beschlussfassung vor.

StR Abele hält die Maßnahme im Ergebnis für notwendig und richtig, erkundigt sich jedoch angesichts des unsachgemäßen Einbaus sowie der im Sande verlaufenen Anforderung entsprechender Nachweise nach den Gründen. Insbesondere gelte es die Frage der Haftung bzw. eines fahrlässigen Handelns der Verwaltung zu klären.

StR Keil teilt die Ansicht von StR Abele und weist auf die immense Verantwortung aller Beteiligten bei einer so stark frequentierten Einrichtung wie der Stadtbücherei hin. Er wolle sich gar nicht ausmalen, was alles hätte passieren können. Für die Verwaltung bestünden nun 3 Möglichkeiten von der bloßen Sanierung des bestehenden Schadens über eine grundlegende Sanierung bis hin zu einem Umstieg auf LEDs. Durch die, zum derzeitigen Zeitpunkt angedachte, reine Schadensbeseitigung werde eine qualitative Verbesserung der Beleuchtung in der Stadtbücherei nicht erreicht. Er erkundigt sich daher, in wie viel Jahren der Einsatz der LED-Technik voraussichtlich auch preislich eine Alternative darstellen könne.

StR Heinkele schließt sich seinen Vorrednern an. Er bittet um Auskünfte zum damaligen Planer, der von der Stadt hoffentlich keine Aufträge mehr erhalte und erkundigt sich, ob die Versicherung den Schaden bei der aus seiner Sicht vorliegenden, groben Fahrlässigkeit überhaupt erstatte. Wichtig ist ihm zudem, dass ein Zurückstellen der Sanierung der Brandschutzklappen tatsächlich möglich ist und keine weiteren, derartigen "Leichen" in anderen Gebäuden, wie beispielsweise der Gigelbergturnhalle, bestehen.

StR Funk stellt fest, dass zu oft schwerwiegende Fehler einzelner Personen aus dem Zeitraum der letzten 10 -20 Jahre offenkundig werden. Er fordert die Verwaltung auf, die Verantwortung des Planers, der Verwaltung, der ausführenden Firma und hinsichtlich des Brandschutzes evtl. auch der Feuerwehr aufzuklären.

BM Kuhlmann geht davon aus, dass sich die LED-Technik binnen der nächsten 3 - 5 Jahre zur Standardbeleuchtung entwickeln wird und die benötigten Leuchten – wie im Bereich der Straßenbeleuchtung - bis dahin deutliche Preissenkungen erfahren werden. Dann könne man über eine Umstellung auf LEDs u. a. in der Bücherei nachdenken.

Zur Haftungsfrage werde man dem Gremium im anschließenden, nicht-öffentlichen Teil der Sitzung berichten.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin einstimmig folgenden

Beschluss:

1. Zur Beseitigung der sicherheitstechnischen Mängel in der Beleuchtung der Stadtbücherei wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 35.700 € genehmigt.

2. Die Finanzierung der Maßnahme unter Nr. 1 erfolgt durch Zurückstellung der geplanten Sanierung der Brandschutzklappen im Museum in gleicher Höhe.
3. Für die Beseitigung der Brandschäden wird nachträglich eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 26.300 € genehmigt. Die Deckung erfolgt durch die Ersätze der Versicherung bzw. durch Umschichtungen innerhalb der Anlage 3.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 156/2010 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann geht auf das bisherige Verfahren sowie auf die Gründe für die Überplanung des Quartiers ein. So stehe einerseits der Abriss sowie eine Neubebauung auf dem Grundstück Pfluggasse 24, 24/1 an, andererseits wolle man die Voraussetzungen für eine Bebauung im Bereich des bisherigen Behördenparkplatzes schaffen und hierbei räumlich an die historische Situation anknüpfen. Er stellt klar, dass diese Bebauung erst dann erfolgen kann, wenn für die bestehenden notwendigen Stellplätze in diesem Bereich eine Lösung gefunden wurde. Weiteres Ziel des Bebauungsplans sei die künftige Freistellung der Stadtmauer gegenüber dem bisherigen Bestand auf dem Grundstück Viehmarktstraße 14.

StR Abele stellt fest, dass der Bebauungsplan recht stringent gehalten und hinsichtlich der Überbauung der Stellplätze auf die Zukunft gerichtet sei. Die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Viehmarktstraße 14 gelte es gegenüber einem Abrücken von der Stadtmauer zu gegebener Zeit nochmals abzuwägen. Er weist auf den schlechten Zustand der Gebäude Pfluggasse 24 und 24/1 hin, der einen Abbruch und eine Neubebauung dringend erforderlich mache. Der Bebauungsplan nehme das Baufenster dabei gegenüber dem Bestand um 2,50 m zurück und schränke insoweit die Bebauungsmöglichkeiten ein. Zur diesbezüglichen Begründung der Verwaltung merkt er an, dass sich die Belichtungssituation für die Angrenzer bei einer am Gebäudebestand orientierenden Neubebauung nicht verändern würde und diese, soweit sie das Baugrundstück selbst betreffe, doch Sache des Investors sei. Eine Verschiebung des Baufensters zur Pfluggasse hin habe die Verwaltung aus städtebaulichen Gesichtspunkten - der bewusst wechselnden, historisch belegten Verengung und Aufweitung des Straßenraums - abgelehnt. Die CDU-Fraktion spreche sich jedoch dafür aus, dem Investor entgegen zu kommen und **beantrage** insoweit, das Baufenster entsprechend dem Gebäudebestand, jedoch um ca. 1 m nach Osten und damit zur Pfluggasse hin versetzt, auszuweisen.

StR Keil merkt an, dass die Umgestaltung des Quartiers Pfluggasse/ Bachgasse seit nunmehr fast 20 Jahren Thema sei. Er begrüße die Orientierung am historischen Bestand, bei einer Bebauung des bisherigen Behördenparkplatzes sei jedoch insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisherigen Platzsituation für die Umgebungsbebauung sicher zu stellen. Im weiteren Verfahren bittet er darzustellen, durch welche Maßnahmen dieses Ziel erreicht werden kann. Die Vor- und Rücksprünge von Gebäuden entlang der Straßen in der Altstadt halte er zwar für stadtbildprägend – nichts desto trotz könne die SPD-Fraktion dem Antrag der CDU folgen, der sowohl dem Investor, als auch den Nachbarn entgegen komme. Das Ziel, die Stadtmauer künftig frei zu stellen und dieses Stück Stadtgeschichte dadurch erlebbar zu machen, begrüßt er.

StRin Goeth lobt die freiwillig durchgeführte Bürgerversammlung, welche zu einem transparenten Verfahrensablauf beitrage. Angesichts der Denkmaleigenschaft des Gebäudes Pfluggasse 24, 24/1 wundere sie, dass dieses abgerissen werden kann. Auch sie sieht in der für einen Neubau an dieser Stelle gewählten Baugrenze eine Beeinträchtigung der Eigentumsrechte des Investors und stimmt dem Antrag der CDU-Fraktion daher zu. Sie begrüßt eine Neubebauung im Bereich des Behördenparkplatzes, bittet als Ersatz hierfür jedoch – soweit möglich – nicht die öffentlichen Stellplätze auf dem Sennhofplatz heranzuziehen.

StR Weber begrüßt die Bebauungsplanaufstellung für das Quartier, welches in seinem derzeitigen Zustand nicht gerade ein Schmuckstück der Stadt darstelle und erkundigt sich nach der Möglichkeit, die Baudenkmäler in diesem Bereich zu renovieren. Sofern der Abriss unumgänglich sei, bittet er die Stadt und den Investor um Kompromissbereitschaft. Er hinterfragt die geplante Freistellung der Stadtmauer im Bereich des Gebäudes Viehmarktstraße 14 und stellt fest, dass der bestehende Anbau doch auch eine historische Situation begründe. Die Bebauung des bisherigen Behördenparkplatzes befürwortet er; die notwendigen Stellplätze bittet er in der Tiefgarage vorzusehen oder - besser noch - auf Dienstfahräder umzusteigen.

StR Funk weist darauf hin, dass der Wunsch zur Bebauung des Behördenparkplatzes aus der FDP-Fraktion kam - das Thema der Stellplätze gelte es dabei in einem zweiten Schritt zu lösen. Im Hinblick auf das neue Parkhaus am Ulmer Tor hält er den Wegfall der öffentlichen Stellplätze (abends und am Wochenende) für absolut vertretbar. Bezüglich der Bebauung des Grundstücks Pfluggasse 24 und 24/1 bittet er die Verwaltung um Darlegung der Hintergründe.

StR Nuding erklärt, er könne dem Änderungsantrag der CDU-Fraktion folgen. Im Gegenzug solle sich der Investor verpflichten, eine Planung zu realisieren, die der neuen Stadtbildsatzung entspricht und vom Gestaltungsbeirat mitgetragen wird.

BM Kuhlmann verweist auf das Ergebnis der Begehung mit dem Landesdenkmalamt, wonach der Erhalt der Häuser aufgrund des baulichen Zustands unzumutbar, der Abbruch daher möglich sei. Zur Festlegung der Baugrenze betont er, Aufgabe der Stadt sei es u. a. auch, bestehende städtebauliche Missstände wie die unzureichende Hofsituation zwischen den Gebäuden Pfluggasse 24, 24/1 und Bachgasse 31 zu beseitigen. Durch das Abrücken der Baugrenze werde die Belichtungssituation – auch für den anstehenden Neubau – verbessert. Die diesbezügliche Verpflichtung ergebe sich aus der Landesbauordnung und gelte unabhängig von den Interessen des Investors. Er bittet daher darum, mit Zugeständnissen zurückhaltend zu sein, das Verfahren wie vorgelegt weiterzuführen und bei einer entsprechenden, qualitativen Lösung ggf. zur Pfluggasse hin noch Möglichkeiten zu eröffnen. Hierzu stellt er jedoch klar, dass die Gebäudekante – wie auch beim Neubau Pfluggasse 16-20 - nicht nach Gutdünken, sondern aufgrund der historischen Situation festgelegt wurde und das Stadtbild von diesen Vor- und Rücksprüngen der Gebäude lebe. Bezüglich der Stadtmauer teile man die Meinung des Landesdenkmalamts zwar nicht, beuge sich jedoch deren fachtechnischer Stellungnahme und damit der Forderung nach einem Freistellen der Mauer. Dabei sei das Baufenster nach wie vor selbst für den Neubau eines stattlichen Gebäudes ausreichend bemessen. Für die entfallenden Stellplätze des Behördenparkplatzes gelte es eine funktionierende Lösung zu finden.

Auf Anfrage von StR Heinkele bestätigt er, dass Auskragungen in den oberen Geschossen sowohl nach Osten als auch nach Westen hin möglich sind.

StR Funk schlägt vor, die Entscheidung zur Bebauung des Grundstücks Pfluggasse 24, 24/1 zum Satzungsbeschluss auf Grundlage entsprechender Baupläne zu treffen.

StR Abele überzeugt diese Vorgehensweise nicht und fordert klare Planungsgrundlagen für den Investor.

BM Kuhlmann weist ergänzend darauf hin, dass sich für die Unterbringung von Stellplätzen im EG eine Zufahrt von Westen, d. h. vom Innenhof her, anbiete und hierfür auch eine entsprechende Zufahrtsgassenbreite benötigt werde.

StR Lemli begrüßt den Vorschlag der Verwaltung zur Verbesserung der Hofsituation, hält jedoch ebenfalls klare Planungsvorgaben für unabdingbar.

BM Kuhlmann stellt daraufhin den **Antrag** der CDU-Fraktion, das Baufenster für einen Neubau auf dem Grundstück Pfluggasse 24, 24/1 gegenüber dem Gebäudebestand nicht zurückzunehmen, sondern dieses lediglich um 1m nach Osten und damit zur Pfluggasse hin versetzt auszuweisen, zur Abstimmung.

Dem Antrag der CDU-Fraktion wird bei 4 Gegenstimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich entsprochen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat daraufhin unter der vorgenannten Änderung einstimmig, entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

TOP 5.1 Verschiedenes: Erweiterung des Sportplatzes in Mettenberg

StR Weber erkundigt sich nach dem Sachstand.

Herr Kuhlmann informiert, die Vorschlagsliste für den Haushalt 2011 werde Ende Oktober vorliegen. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen in 2011 tatsächlich umgesetzt werden, habe letztlich das Gremium im Zuge der Haushaltsplanberatungen im November/Dezember zu treffen.

Bauausschuss, 16.09.2010, öffentlich

Zur Beurkundung:

- Vorsitzender: BM Kuhlmann
- Stadtrat: Brenner
- Stadtrat: Zügel
- Schriftführerin: Markieton
- Gesehen: OB Fettback
- Gesehen: EBM Wersch