



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

am 10.11.2011

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:10 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Braig
Herr Stadtrat Brenner
Herr Stadtrat Deeng
Herr Stadtrat Herzhauser
Herr Stadtrat Keil
Herr Stadtrat Kolesch
Frau Stadträtin Kübler
Herr Stadtrat Prof. Dr. Nuding
Herr Stadtrat Pfender
Frau Stadträtin Sonntag
Herr Stadtrat Weber
Herr Stadtrat Zügel

Stellvertreter/in:

Frau Stadträtin Goeth
Herr Stadtrat Heinkele
Herr Stadtrat Wiest

entschuldigt:

Herr Stadtrat Dr.Compter
Herr Stadtrat Rieger

Verwaltung:

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt
Frau Christ, Stadtplanungsamt
Herr Kopf, Hochbauamt
Herr Rückert, Schriftführung
Herr Walz, Gebäudemanagement

Gäste:

Herr Lanz, Architekturbüro Lanz und Schwager

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Neubau Räumliches Bildungszentrum Vergaben	186/2011
2.	Städtische Friedhöfe - Vergabe der Grabherstellungsarbeiten	174/2011
3.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Köhlesrain I - 1. Änderung"	181/2011
4.	Informationen	
4.1.	Neubau Räumliches Bildungszentrum; - Schule und Gt-Bereich - Gestaltung Fassade	
5.	Bekanntgaben	
5.1.	Bekanntgaben- Fortschreibung des Regionalplanes	
6.	Verschiedenes	
6.1.	Verschiedenes - Roter Bau - Behandlung im Gestaltungsbeirat?	
6.2.	Verschiedenes - Bebauungsplanverfahren "Birkenharder Straße" - Stand der Dinge?	
6.3.	Verschiedenes - Erreichbarkeit einer Grabreihe im evangelischen Friedhof - Verkehrssicherungspflicht	
6.4.	Verschiedenes - "Salzstadel" - mögliche Bauschäden wegen Feuchtigkeit?	
6.5.	Verschiedenes - Fahrradabstellplätze im Bereich Hindenburgstra- ße/Viehmarktstraße	

Die Mitglieder wurden am 03.11.2011 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen.
Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Lokal-
teil der Schwäbischen Zeitung am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 186/2011 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann nötigen die gewaltigen Vergabesummen im investiven Bereich überhaupt und das heutige, zweite große Vergabepaket von 7,7 Millionen Euro für das räumliche Bildungszentrum großen Respekt ab. Nach Vergabe eines dritten großen, für Dezember vorgesehenen Vergabepaketes werde man voraussichtlich schon eine recht gute Übersicht haben, ob der Kostenrahmen von 45 Millionen Euro eingehalten werden könne. Wenn auch mit der heutigen Vergabe der Kostenrahmen im Vergleich zur Kostenberechnung mit 209.000,00 € leicht überschritten sei, bewege man sich damit gleichwohl noch innerhalb des Gesamtbudgets von 45 Millionen Euro. Zur nächsten Vergabe im Dezember wolle die Verwaltung die Kosten nach Hochbau-/Außenanlage, Sportfreiflächen und Verkehr darstellen.

Die heutige Vergabe weise eine Besonderheit auf, weil der günstigste Bieter aus dem Bereich Stahlbauarbeiten aus den in der Vorlage dargestellten Gründen ausgeschlossen werden müsse.

StR Kolesch hinterfragt vor dem Hintergrund der dubiosen Begründung des günstigsten Bieters die Seriosität dieses Anbieters. Er bitte die Verwaltung um eine Einschätzung, wie so etwas überhaupt zustande kommen könne.

Auch bitte er, künftig die Kosten getrennt nach den einzelnen Gewerken darzustellen.

StR Keil sieht mit der heutigen Vergabe ein wesentliches Gestaltungselement auf eine gute Schiene gebracht, dem man in konstruktivem Ringen um eine optimale Außenwirkung hohe Bedeutung beigemessen habe. Er sei im Übrigen gespannt auf die angekündigte Kostendarstellung und erste greifbare Ergebnisse hinsichtlich der Frage, ob der Kostenrahmen die erhoffte Qualität zulasse.

StR Weber geht davon aus, dass die Verwaltung den günstigsten Bieter zu Recht ausgeschlossen hat.

Herr Kopf drückt im Hinblick auf die Differenz von ca. 360.000,00 Euro sein Bedauern darüber aus, dass man an den günstigsten Bieter nicht vergeben durfte. Er erläutert ausführlich, die Rechtslage. Im Falle einer pflichtwidrigen Vergabe an die Fa. MMS wären erhebliche Verzögerungen im Bauablauf unvermeidlich. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung hätte eine mögliche Schadensersatzklage keine Aussicht auf Erfolg. Nach den Grundsätzen von "Treu und Glauben" sei es nämlich untersagt, auf ein erkanntermaßen mit einem Kalkulationsirrtum behaftetes Angebot zu vergeben. Dieser Umstand zwingt dazu, diesen Bieter aus der Wertung zu nehmen. Man habe keine Chance, ihn zu diesem Auftrag zu zwingen. Der Umstand, dass die günstigsten drei Bieter äußerst eng zusammen lägen, sei ein Indiz dafür, dass diese realistisch kalkuliert hätten. Ein Angebot, das um über 30 % hinter diesen zurück bleibe, müsse schlechterdings mit einem Kalkulationsirrtum behaftet sein. Wie es allerdings zu einem solchen Kalkulationsirrtum kommen könne, sei freilich unbegreiflich.

Die Qualität des Rohbaus schätzt BM Kuhlmann ausgezeichnet ein.

StR Kolesch räumt ein, dass die Verwaltung unter den gegebenen Umständen diesen günstigsten Bieter wohl zu Recht ausgeschieden habe. Dennoch bleibe ein schaler Nachgeschmack zurück, und dieser Vorgang offenbare, dass gewissen unlauteren Methoden Tür und Tor geöffnet sei. Dies gelte vor allem vor dem Hintergrund des für die Gemeinde äußerst stringenten Rechts.

Herr Kopf sieht dieses Risiko eines unlauteren Angebotes zumindest in den Fällen nicht, wo ein mit einem Kalkulationsirrtum behaftetes, aber nicht auskömmliches Angebot nur geringfügig unter dem des zweitgünstigsten Bieters liegt. In einem so gelagerten Fall wäre es für den günstigsten Bieter deutlich schwieriger, einen Kalkulationsirrtum nachzuweisen.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss daraufhin folgenden

Beschluss:

Die Arbeiten werden wie dargestellt an die günstigsten Bieter vergeben:

Stahlbauarbeiten zum Angebotspreis in Höhe von 1.523.761,50 € an die Fa. Vorndran, 97702 Kleinwenkheim (nach Ausscheiden eines unangemessen niedrigen Angebots).

Dachabdichtung/Klempnerarbeiten zum Angebotspreis in Höhe von 1.158.227,73 € an die Fa. Gebrüder Rückert, 78559 Gosheim.

Fassadenarbeiten zum Angebotspreis in Höhe von 5.083.660,31 € an die Fa. Neumayr, 84307 Eggenfelden

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 174/2011 zur Beschlussfassung vor.

Angesichts des einzigen vorliegenden Angebots hinterfragt StR Kolesch die Sinnhaftigkeit einer beschränkten Ausschreibung und fragt, ob sich die jeweils genannten Angebotssummen auf das Jahr beziehen.

Eine unbeschränkte Ausschreibung im Jahre 2003, so Herr Brugger, habe gezeigt, dass ausschließlich lokale Anbieter bereit seien, diese Arbeit auszuführen. Und genau bei diesen habe man jetzt Angebote eingeholt. Die Firma Weggenmann habe diese Leistungen 3 Jahre lang erbracht, nämlich ab 2006.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Die Grabherstellungsarbeiten auf den städtischen Friedhöfen werden an die Firma Schmidt, Biberach, vergeben.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 181/2011 zur Vorberatung vor.

Das Bebauungsplanverfahren, so BM Kuhlmann einleitend, sei vor dem Hintergrund der Entscheidung der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde zu sehen, das Bonhoeffer-Gemeindezentrum zwar zu verkaufen, aber gleichzeitig dort Gottesdienste und Gemeindeveranstaltungen anzubieten. Zwischenzeitlich stehe fest, dass die Ziegler'schen Anstalten das Grundstück kaufen, dort selber neu bauen und Teile des Bonhoeffer-Gemeindezentrums mit integrieren. Die Evangelische Kirche werde sich dort einmieten. Das Vorhaben beinhalte einen Beitrag der Ziegler'schen Anstalten, Menschen mit Handicap in normale Wohnsituationen zu integrieren. Er wisse von weiteren, ähnlichen Überlegungen der Ziegler'schen und anderer Einrichtungen, die sich um behinderte Menschen kümmern.

Frau Christ veranschaulicht, dass das Vorhaben mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unvereinbar ist. Ein neuer Bebauungsplan soll die Voraussetzungen hierfür schaffen. Dann erläutert sie die Planung: Der Kirchenraum, das Wegenetz sowie die Grünfläche würden weiterhin unverändert beibehalten. Das Pfarrhaus mit Büroräumen soll hingegen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Bebauungsplan sehe auch eine überbaubare Fläche für ein neues Pfarrhaus vor. Ob, und wann ein solches realisiert werde, sei allerdings noch offen. Die geplante Wohnanlage der Ziegler'schen Anstalten beinhalte 14 Wohneinheiten, für Wohngemeinschaften und Einzelappartements. Die Erschließung sei über eine Treppenanlage vom "Köhlesrain" vorgesehen, die vorhandenen Parkplätze blieben erhalten. Zum Köhlesrain erscheine das Gebäude 3-geschossig. Sodann führt sie die Nutzungen anhand der Grundrisse vor Augen. Der Bebauungsplan sei abgestimmt auf das konkrete Vorhaben.

Obwohl es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handle, und demzufolge eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gesetzlich nicht vorgesehen sei, wolle man die betroffene Nachbarschaft im Rahmen einer gemeinsamen Veranstaltung der Ziegler'schen Anstalten, der Architekten und der Stadt über das Projekt informieren. Vor der Offenlage wolle man das Gremium im Rahmen eines Billigungsbeschlusses über den aktuellen Stand informieren.

Die StRe Kolesch, Keil, Goeth, Sonntag und Braig bringen ihre Freude über die sich konkret abzeichnende Lösung zum Ausdruck, welche einen wichtigen Beitrag zur Inklusion, eine gute Lösung für die Bonhoeffer-Gemeinde, aber auch für den gesamten Mittelberg verspreche. Allerdings dürfen die Anwohner in Bezug auf die Höhenentwicklung nicht über Gebühr beeinträchtigt werden.

BM Kuhlmann hat diesbezüglich keine durchgreifenden Bedenken: Der straßenseitige Gebäudeteil sei nämlich exakt so hoch, wie die Bonhoeffer-Kirche. Wenn auch der weiter südlich gelagerte Bereich den Bestand teilweise um 1 Geschoss überrage, beeinträchtige dies die Oberlieger seines Erachtens nicht über Gebühr.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlusanträgen der Verwaltung zu beschließen.

**TOP 4.1 Neubau Räumliches Bildungszentrum;
- Schule und Gt-Bereich
- Gestaltung Fassade**

BM Kuhlmann begrüßt Herrn Lanz vom Architekturbüro Lanz und Schwager, Konstanz, sowie Herrn Andritsch als Vertreter der Realschule. Das Büro Lanz habe zwischenzeitlich einen früheren Entwurf in Rottönen weiterentwickelt und der Schule bereits vorgestellt. Dort sei das Konzept auf große Zustimmung gestoßen.

Anknüpfend an den früheren Entwurf führt Herr Lanz aus, habe man sich im weiteren darum bemüht, die Lebendigkeit des früheren Entwurfes auch nach Wegfall der Sonnenschutzlamellen in das neue Gestaltungskonzept herüber zu retten. Neben den dreidimensional wirkenden Fassadenelementen trage hierzu die Farbigkeit ganz entscheidend bei. In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Wirtschaft, Technik und Gestaltung in Konstanz habe man – völlig losgelöst vom früheren Konzept – zunächst sehr plakativ wirkende Farben wie Rot und Blau ausgeschlossen. Bei Rotnuancen hätte sich die geforderte hochwetterfeste Pigmentierung zudem nur in einem sehr eingeschränkten Spektrum mit nur sehr unangenehmer Wirkung realisieren lassen. Mit drei verschiedenen Farben wolle man ein Farbspiel erreichen, welches fließende Gebäudeübergänge ermögliche. Man habe sich dann aus 99 möglichen Farben auf eine Handvoll beschränkt, dann letztlich 3 zur Diskussion mit der Verwaltung gestellt und sei mit diesen dann an die Schule herangetreten. Die Variante 1 mit Orange-, Gelb- und Grüntönen genieße für die schulische Nutzung eindeutige Priorität. Er veranschaulicht das warme und lebendige, sich mit dem Betrachtungswinkel fließend verändernde Farbenspiel der einzelnen Fassaden. Eine Alternative in Silbermetalllic, Rose- und Beigetönen biete weniger Kontrast. Aus seiner Sicht wäre diese Gestaltung zudem eher für einen Verwaltungsbau geeignet. Ein weiterer, 3. Entwurf komme diesem sehr nahe, sei aber kontrastreicher. Weil es allerdings sehr schwierig sei, die Farben naturgetreu wiederzugeben, wolle man diese Muster vor Ort auf ihre Wirkung hin beurteilen. Bei der Sporthalle wolle man dann analog verfahren.

BM Kuhlmann zeigt sich sehr glücklich über diese Entwicklung. Die 2. Variante erwecke nach Meinung der Verwaltung eher den Eindruck eines Dienstleistungsgebäudes. Die Funktion einer Schule rechtfertige durchaus einen Farbtupfer. Das Changieren zwischen den Farben Gelb, Orange und Grün biete, was der Verwaltung wichtig sei, ein breites Spektrum an angenehmen und warmen Farben.

StR Kolesch lässt wissen, dass sich die CDU-Fraktion eindeutig für die Variante 1 ausspreche. Ohne schreiend oder aufdringlich zu sein spiegle sie Fröhlichkeit und Lebensfreude wieder und passe somit sehr gut zu einer Schule. Er bitte noch um ergänzende Ausführungen zu möglichen Mehrkosten, Dauerhaftigkeit und Unterhaltungskosten im Hinblick auf Verschmutzungen, bzw. Witterungseinflüsse. Er beglückwünscht alle Beteiligten zu diesem tollen Ergebnis und würde die Umsetzung dieser Variante sehr begrüßen.

Die StRe Keil, Heinkele, Weber und Braig schließen sich an und bedanken sich für die besondere Mühe, mit der man sich dieses Themas angenommen habe.

Architekt Lanz sieht in der Verwendung des hochwetterfesten Materials die besten Voraussetzungen für eine nachhaltige Lösung bei gleichzeitig geringen Unterhaltungs- und Pflegekosten. Er stütze seine Aussagen auf diesbezüglich marktführende und äußerst erfahrene Firmen. Die Variante 1 mit den Farben Gelb, Orange und Grün sei im Kostenrahmen enthalten. Dies sei im Übrigen klare Vorgabe aus der Ausschreibung gewesen.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

TOP 5.1 Bekanntgaben- Fortschreibung des Regionalplanes

Vor dem Hintergrund eines Zeitungsberichtes zur Fortschreibung des Regionalplanes in Zusammenhang mit Windkraftanlagen kündigt BM Kuhlmann für Januar eine umfassende Darstellung für Biberach und den Verwaltungsraum an. Der heutige Zeitungsartikel berichte von einem Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes, der Vorranggebiete festlege. Im Umkehrschluss bedeute dies, dass außerhalb dieser Flächen Windkraftanlagen ausgeschlossen seien. Für Biberach sei nur eine kleine Teilfläche dargestellt. Mit dem Regionalverband sei man zuletzt jedoch so verblieben, dass man zusammen mit den Umlandbürgermeistern weitere mögliche Standorte für Windkraftanlagen benenne. Dabei greife man auf die früheren umfangreichen Darstellungen zurück, prüfe diese anhand der heutigen Kriterien und wolle den Gemeinderat im Januar darüber befinden lassen, um die ergänzenden Vorschläge dem Regionalverband zur Einarbeitung vorzulegen. In diesem Zusammenhang sei es wichtig zu wissen, dass es wegen des Staatsvertrages mit Bayern für den baden-württembergischen Teil der Region Donau-Iller eine Besonderheit gebe. Sie bestehe darin, dass die Änderung des Landesplanungsgesetzes durch die neue Landesregierung für unsere Raumschaft nicht greife. Konkret bedeute dies, dass die gesetzlich neu geschaffene Möglichkeit der Kommunen, eigenständig Eignungsflächen für Windenergie-Anlagen zu definieren, für den Verwaltungsraum nicht bestehe. Allerdings habe der Regionalverband gegenüber der Stadt Biberach bereits wiederholt signalisiert, dass man offen dafür sei, Standorte wenn irgend möglich aufzunehmen. Bekanntermaßen habe der Regionalverband in der Vergangenheit eine eher restriktive Haltung vertreten. Unter den veränderten Vorzeichen könne man aber davon ausgehen, dass ergänzende Standortvorschläge auch tatsächlich in die Fortschreibung des Regionalplanes aufgenommen würden.

Der Bauausschuss hat damit Kenntnis genommen.

TOP 6.1 Verschiedenes - Roter Bau - Behandlung im Gestaltungsbeirat?

StR Keil erkundigt sich, ob der sogenannte "Rote Bau", der von vielen mit dem Attribut "stadtbildprägend" versehen werde, im Gestaltungsbeirat behandelt werden könne.

BM Kuhlmann verneint dies unter Hinweis auf die Statuten, wonach der Tätigkeitsbereich des Gestaltungsbeirates auf die Innenstadt begrenzt sei.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

TOP 6.2 Verschiedenes - Bebauungsplanverfahren "Birkenharder Straße" - Stand der Dinge?

StR Nuding erkundigt sich nach dem Stand der Angelegenheit.

Frau Christ gibt zur Auskunft, dass das Bebauungsplanverfahren erst weiter betrieben werden könne, wenn durch Bodengutachten klar belegt sei, dass die fraglichen Stollen einer Bebauung nicht entgegenstehen.

StR Heinkele erkundigt sich nach möglichen artenschutzrechtlichen Hinderungsgründen.

Frau Christ erklärt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden könne, welches die Stollen als Winterquartier nutze. Das entsprechende Gutachten stehe allerdings noch aus.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

TOP 6.3 Verschiedenes - Erreichbarkeit einer Grabreihe im evangelischen Friedhof - Verkehrssicherungspflicht

StR Braig verweist auf eine Grabreihe im oberen Bereich des evangelischen Friedhofes, die wegen der dortigen Hanglage nur über einen seitwärts sehr hängigen Grasweg erreicht werden könne. Bei Regen oder Schnee sei dieser aber schlechterdings nicht begehbar.

BM Kuhlmann versichert, dass sich die Verwaltung dieses Themas annehmen werde.

TOP 6.4 Verschiedenes - "Salzstadel" - mögliche Bauschäden wegen Feuchtigkeit?

StR Braig berichtet, dass im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Holzmarktes die Pflasterbelagsarbeiten in der Weise ausgeführt worden seien, dass bei Starkregen Regenwasser in den Flur des "Salzstadels" eingetreten sei. Dadurch sei es zu Feuchteschäden gekommen.

Er bittet die Verwaltung um eine den Umständen angemessene Schadensregulierung. Die Geschädigte fühle sich bislang um ihr Recht gebracht.

BM Kuhlmann will in dieser Angelegenheit zeitnah berichten.

TOP 6.5 Verschiedenes - Fahrradstellplätze im Bereich Hindenburgstraße/Viehmarktstraße

StRin Sonntag weist auf die in der Hindenburgstraße entfallenen bislang noch nicht ersetzten Stellplätze hin.

BM Kuhlmann bestätigt, dass diese auf Kosten eines Stellplatzes vor der Metzgerei Koch noch hergestellt werden. Wenn er sich richtig erinnere, seien dort auch Motorradstellplätze vorgesehen, weil dies in verkehrlicher Hinsicht günstiger sei.

Der Bauausschuss hat damit Kenntnis genommen.

Bauausschuss, 10.11.2011, öffentlich

Zur Beurkundung:

- Vorsitzender: BM Kuhlmann
- Stadtrat: Keil
- Stadtrat: Zügel
- Schriftführer: Rückert
- Gesehen: OB Fettback
- Gesehen: EBM Wersch