

11. SITZUNG

des beschließenden **Bau- und Umweltausschusses** der Gemeinde Saal a.d.Donau

Sitzungstag:

Montag, 03.02.2020

Sitzungsort:

Sitzungszimmer im 1. Stock des Rathauses

Namen der Ausschussmitglieder		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Nerb Christian Erster Bürgermeister		
Niederschriftführer: Zeitler Tobias		
die Mitglieder: Czech Werner i.V. Rummel Josef Fuchs Robert Rieger Matthias Ludwig Wolfgang	 Fahrnholz Martin Wochinger Michael	 entschuldigt entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben.

Änderungen müssen vor jeder einzelnen Sitzungsniederschrift besonders vermerkt werden.

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 03.02.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

A) Öffentlicher Teil

Nr. 121

Zur Tagesordnung

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und dass zur Tagesordnung keine Einwände bestehen. Das Protokoll des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Der Erste Bürgermeister stellt den Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt An- und Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes, Hafenstr. 1, FINr. 1113, Gemarkung Saal a.d.Donau.

Beschluss:

Das Gremium stimmt der Erweiterung der Tagesordnung zu.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 122

Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses mit Errichtung einer weiteren Wohnungseinheit im DG und Neubau einer Doppelgarage mit Carport, Stiftstr. 1, FINr. 797/3, Gemarkung Saal a.d.Donau

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Abensberger Straße“. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit neben der gesicherten Erschließung allein nach dem Bebauungsplan. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können gem. § 31 BauGB dann zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss außerdem unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Geplant ist hier eine dritte Wohneinheit im Dachgeschoss zu errichten. Das Gebäude soll aufgestockt werden. Im Kellergeschoss erfolgt keine Änderung; hier bleibt die Nutzung der Räume als Kellerräume und Heizungsraum erhalten. Im Erdgeschoss, im Obergeschoss und Dachgeschoss wird jeweils eine Wohnung errichtet. Im Dachgeschoss wird ein Balkon in der Größe von 5 m Breite x 1,50 m Tiefe errichtet. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Befreiungen hinsichtlich

- der Traufhöhe,
- der Dachneigung,
- Kniestock 1 m (der laut Bebauungsplan unzulässig ist)
- der Bebauung der geplanten Garagen und des Carports außerhalb der Baugrenzen
- und der Traufhöhe der Garagen beantragt.
- Dachgeschossausbau laut Bebauungsplan nicht zulässig beantragt.

In der Praxis werden Befreiungen in größerem Umfang eigentlich nur dann gewährt, wenn bereits im Bebauungsplangebiet ähnliche Befreiungen zugelassen wurden.

Die angegebenen Flurnummern 801/8 (Hans-Watzlik-Str. 15), 838/1 (Hans-Watzlik-Str. 10) und 802/2 (Enzianstr. 2) liegen im Bebauungsplangebiet und können als Bezugsfälle herangezogen werden. Die Flurnummer 798 (Stiftstr. 4) und 797/2 (Stiftstr. 3) können nicht herangezogen werden.

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 03.02.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Zu den Häusern Hans-Watzlik-Str. 10 und Enzianstr. 2 liegen keine Bauakten vor. Zum Haus Hans-Watzlik-Str. 15, welches direkt gegenüber dem Baugrundstück liegt, liegt ein genehmigter Bauantrag aus 1998 zum Neubau eines Wohnhauses vor. Dieser Wohnhausbau erfolgte als Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte. Die Firsthöhe liegt bei diesem genehmigten Haus auch bei ca. 10 m. Außerdem wurden folgende Befreiungen erteilt:

- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenzen
- Dachneigungen 36° und 21° statt 25 bis 28°
- Dachgaube unzulässig
- Kniestock unzulässig
- Dachüberstände
- Dachgeschossausbau unzulässig.

Im UG des Hauses befindet sich die Garage und die Kellerräume; im EG, OG und DG Wohnnutzung.

Diskussion:

- GRM Fuchs moniert die Problematik eines zweiten Rettungsweges durch die Freiwillige Feuerwehr. Da wegen dem Garagenanbau an dieser Stelle kein Anleitern möglich ist, muss das in derzeit größerer Menge im Garten gelagerte Pflaster entfernt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen wird erteilt.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 123

An- und Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes, Hafenstr. 43, 45, FINr. 1113, Gemarkung Saal a.d.Donau

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung der Abwasserwirtschaft dient (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Erschließung ist vorhanden, öffentliche Belange stehen dem An- und Umbau des Betriebsgebäudes nicht entgegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 124

**Wertung der Angebote Steinbildhauerarbeiten Wasserlauf „Alter Friedhof“;
Entscheidung über die gestalterische Qualität**

Bei der zu vergebenden Bauleistung handelt es sich um einen steinbildhauerisch zu gestaltenden Wasserlauf aus 20 Natursteinquadern. Der Entwurf wurde im Vorfeld seitens der Planung bereits sehr weit ausgearbeitet.

Es wurde kein Künstlerwettbewerb ausgeschrieben, weil der Gestaltungsspielraum für die Bieter durch die Vorplanung eingeschränkt ist und weil für die dann erforderliche Jury bisher nicht eingeplante Kosten entstanden wären.

Als geeignetes Verfahren der Vergabe wurde seitens der Gemeinde auf Vorschlag der Planer die freihändige Vergabe gewählt, weil sie ermöglicht, mit den Bietern in Verhandlung zu treten.

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 03.02.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Außerdem wurde nach Beratungen mit dem Auftragsvergabezentrum in München entschieden, dass neben dem Preis auch die Gestaltung Zuschlagskriterium sein solle. Der Preis geht zu 70%, die Gestaltung zu 30% in die Wertung ein.

Ablauf der Ausschreibung:

Im November 2019 wurde die geplante Ausschreibung ex-ante und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Mehrere potenzielle Bieter wurden aufgefordert, sich über eine Bewerbung mit vergleichbaren Projekten zu qualifizieren.

Zusätzlich zu den aufgeforderten Bietern meldeten sich zwei weitere Interessenten, die beide nach Abstimmung mit der VOB-Stelle zugelassen wurden.

Vier Bieter gaben am 09.12.2019 ihre Angebote ab.

Am 16.12.2019 fanden nacheinander vier jeweils einstündige Bietergespräche statt, in denen die Bieter ihr Konzept erläuterten und beide Seiten Rückfragen stellen konnten. Seitens der Gemeinde und der Planung waren Herr Bürgermeister Nerb, Herr Reichl / Bauamt, Herr Kiendl und Frau Hartung von den ausschreibenden Büros anwesend.

In der zweiten Angebotsphase wurden von den Bietern bis 16.1.2020 die Angebote auf der Basis der Gespräche überarbeitet. Da in mehreren Angeboten Veränderungen des Konzeptes vorgeschlagen wurden, wurde für das 2. Angebot festgelegt, dass Varianten in einem Nebenangebot angeboten werden können, die ausgeschriebene Version aber im Hauptangebot angeboten werden muss.

Die verbindlichen Angebote wurden am 16.01.2020 abgegeben.

Die Angebote wurden rechnerisch und formal geprüft, ein Angebot muss wegen Unvollständigkeit ausgeschlossen werden.

Die Bewertung der gestalterischen Qualität wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 03.02.2020 vorgenommen.

Um diese Bewertung möglichst objektiv zu gestalten, gaben die Mitglieder des Bauausschusses ihre Bewertung ab, ohne die Namen und ohne die Preise der einzelnen Bieter zu kennen.

An der Bewertung der Gestaltung nahmen zusätzlich zu den Ausschussmitgliedern Herr Kiendl, Frau Hartung, Herr Zeitler und Herr Reichl teil.

In der Sitzung werden die angegebenen Angebote ohne Wertung von Frau Hartung vorgestellt und besprochen.

Abschließend gibt jeder Teilnehmer auf einem Stimmzettel seine Wertung für jedes Angebot mit Punkten ab.

Die Fa. Walter Fürbacher, Steinbildhauerarbeiten, ging aus der Wertung mit ihrem Hauptangebot zum Bruttopreis von 44.721,24 € als günstigster Bieter hervor.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Steinbildhauerarbeiten an die Firma Walter Fürbacher zu vergeben.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 125

Anbau Feuerwehrhaus Mitterfecking;

Beauftragung eines Statikers

Um beurteilen zu können ob und in welchem Umfang die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr Mitterfecking Eigenleistungen beim Anbau des Gerätehauses einbringen können empfiehlt das Architekturbüro Berr und Schindlbeck bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Beauftragung eines Statikers. Dessen Aussagen können dann zusammen mit dem Architekturbüro den Mitgliedern

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 03.02.2020

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

der Freiwilligen Feuerwehr Mitterfecking vorgestellt werden und der Umfang der Eigenleistung abgestimmt werden.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, das Ingenieurbüro Kugler + Kerschbaum Partnerschaft Beratender Ingenieure mbB mit der Erstellung der Statik für den Anbau Feuerwehrhaus Mitterfecking zu beauftragen.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Niederschriftführer