



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.03.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:22 Uhr  
Ort: in der Kulturhalle Christoph Willibald Gluck,  
Klostergasse 8, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Erster Bürgermeister**

Eisenreich, Ludwig

### **Ausschussmitglieder**

Burger, Regina  
Höfler, Andreas  
Hollweck, Sieglinde  
Leidl, Josef  
Meyer, Roland  
Rackl, Manfred  
Steindl, Erich  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard

### **Stellvertreter**

Mirwald, Günter

Vertretung für Herrn Stephan Zeller

### **Ortssprecher**

Bauer, Wilfried  
Eibner, Harald  
Hecker, Johann  
Pfaller, Silvia  
Waldmüller, Siegfried

### **Schriftführer**

Sammüller, Bernd

### **Verwaltung**

König, Christian  
Lang, Manfred  
Lindner, Thomas

## **Weitere Anwesende**

### **Zu TOP 3**

Herr Thom, Planungsbüro Bartsch

### **Zu TOP 4**

Herr Schwemmer, Ingenieurbüro Klos

### **Zu TOP 5**

Schulrektor Dr. Mayr

## **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Altrichter, Melanie

Meissner, Christian

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Zeller, Stephan

### **Ortssprecher**

Bauer, Birgit

Beyer, Richard

Brizard, Antje

Fitz, Erna

Großhauser, Alois

Köbl, Benjamin

Lang, Tobias

Meil, Maria

Romano, Sven

Schmid, Christian

Seger, Joseph

Straubmeier, Konrad

Weidinger, Reinhard

Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 01.02.2022
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 284 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung **2022/312**
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen in Dietersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 984 (Teilfläche) der Gemarkung Thann - Beratung und Beschlussfassung **2022/315**
- 2.3 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 444 (Teilfläche) der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung **2022/316**
- 2.4 Bauantrag zur Sanierung des Anwesens Dr.-Grabmann-Platz 9 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 35 der Gemarkung Berching und Antrag auf Abweichung von der Gestaltungsfibel - Beratung und Beschlussfassung **2022/318**
- 3 Vorstellung Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Südlich der Südtangente" bei Fl.-Nr. 1342 Gem. Berching und Vorentwurf zur Teilaufhebung der Fl.-Nrn. 1342 (TF), 1343 (TF) und 1344 Gem. Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/319**
- 4 Vorstellung Entwurf Sanierung Krankenhausstraße und Zum Rachental - Beratung und Beschlussfassung **2022/314**
- 5 Erneuerung der Schulküche in der Grundschule Holnstein - Beratung und Beschlussfassung **2022/305**
- 6 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens und des Jugendheims, Vergabe der Elektroarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2022/306**
- 7 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Vorstellung der HLS-Planung - Beratung und Beschlussfassung **2022/321**
- 8 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Vergabe von Bauleistungen, Zimmererarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2022/320**
- 9 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme Baugebiet Winterzhofen I - Beratung und Beschlussfassung **2022/313**
- 10 Berichte und Anfragen

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 01.02.2022**

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.02.2022 wird genehmigt.**

### **2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB**

#### **2.1 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 284 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang - Beratung und Beschlussfassung**

##### Vorlagebericht:

Antragseingang: 26.01.2022  
Antragsteller/-in: Breindl Christoph  
Flurnummer: 284 (Teilfläche)  
Gemarkung: Weidenwang

##### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wohngebiet (W) neu dargestellt (siehe Anhang).

##### Bauvorhaben

Für den Neubau eines Einfamilienhauses in Weidenwang soll im Flurstück Nr. 284 der Gemarkung Weidenwang eine Teilfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> herausgemessen werden. Der Eigentümer des vorgenannten Grundstücks ist der Vater des Antragstellers. Das Bauvorhaben ist als zweistöckiges Einfamilienhaus geplant. Zusätzlich soll noch eine Doppelgarage entstehen.

##### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist die zur Bebauung beantragten Fläche noch dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

##### Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist derzeit nicht gesichert. Allerdings ist das Grundstück durch Abschluss von Sondervereinbarungen (Kostenübernahme) bzgl. Wasser (Zweckverband zur Wasserversorgung der Forchheimer Gruppe) und Abwasser erschließbar (siehe Lageplan). Die Zufahrt zum Wohnhaus soll mit einer Stichstraße erfolgen (siehe Lageplan). Die gesicherte Erschließung muss bei einem eventuellen Bauantragsverfahren rechtlich oder tatsächlich vorliegen.

##### Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

### **In der Sitzung:**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 284 (Teilfläche) der Gemarkung Weidenwang wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Erschließung muss bei einem eventuellen Bauantragsverfahren vorliegen.**

### **2.2 Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen in Dietersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 984 (Teilfläche) der Gemarkung Thann - Beratung und Beschlussfassung**

#### **Vorlagebericht:**

Antragseingang: 11.02.2022  
Antragsteller/-in: Zöckel Tatjana und Rocky  
Flurnummer: 984 (Teilfläche)  
Gemarkung: Thann

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Acker dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen.

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist die zur Bebauung beantragte Fläche noch dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

#### Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die straßenmäßige Erschließung des Grundstücks ist gesichert, die Abwasserentsorgung ebenfalls. Die Wasserleitung reicht nicht ganz bis zum Grundstück. Die Verlängerung der Wasserleitung könnte aber bei entsprechender Kostenübernahme des Antragstellers durch Sondervereinbarung hergestellt werden.

#### Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen vor.

### **In der Sitzung:**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen in Dietersberg auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 984 (Teilfläche) der Gemarkung Thann wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**2.3 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 444 (Teilfläche) der Gemarkung Altmannsberg - Beratung und Beschlussfassung**

**Vorlagebericht:**

Antragseingang: 22.02.2022  
Antragsteller/-in: Großhauser Manuel  
Flurnummer: 444 (Teilfläche)  
Gemarkung: Altmannsberg

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Wiese dargestellt (siehe Anhang). Weiterhin ist in diesem Bereich folgendes Zeichen dargestellt:



Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Auf die beigefügte Beschreibung und den Lageplan mit Bauvorhaben wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Aus Sicht der Verwaltung und nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neumarkt ist die zur Bebauung beantragte Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung noch dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen vor.

**In der Sitzung:**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 444 der Gemarkung Altmannsberg wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**2.4 Bauantrag zur Sanierung des Anwesens Dr.-Grabmann-Platz 9 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 35 der Gemarkung Berching und Antrag auf Abweichung von der Gestaltungsfibel - Beratung und Beschlussfassung**

**Vorlagebericht:**

Antragseingang: 28.02.2022  
Antragsteller/-in: Enzenberger David  
Flurnummer: 35

Gemarkung: Berching

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Sanierung des Anwesens mit:

- Abbruch und Erneuerung Dach
- Abbruch, Rückbildung und Neugestaltung der Gauben nach historischem Vorbild
- Abbruch und Erneuerung Holzbalkendecke
- Fassadenneugestaltung nach historischem Vorbild
- Erneuerung, Neugestaltung und teilweise Rückbildung der Fenster, sowie der Haustüre n. historischem Vorbild

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit / Gestaltungsfibel

Aus Sicht der Verwaltung ist das zur Sanierung beantragte Gebäude dem Innenbereich zuzuordnen. Die Rechtsgrundlage ist somit der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Gestaltungsfibel der Stadt Berching dient als Grundlage bei der Sanierung (siehe beigefügte städtebauliche Beratung des Architekturbüros Bayerl). Allerdings wird der Abstand der Schleppgauben auf der östlichen Dachfläche zum Ortsgang nicht eingehalten (vorgeschrieben 2,50 Meter, beantragt 1,53 Meter = Abweichung von 0,97 Meter). Gemäß der städtebaulichen Beratung vom 18.02.2022 kann der verminderte Abstand akzeptiert werden, da die Dachfläche durch die enge Lage zur Stadtmauer nicht direkt einsehbar ist und nicht in einer Sichtachse liegt. Deswegen könnte aus städtebaulicher Sicht der Abweichung von der Gestaltungsfibel zugestimmt werden.

#### Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### Gemeindliches Einvernehmen / Abweichung Gestaltungsfibel

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen des § 34 BauGB vor. Auch der Abweichung von 0,97 Metern bezüglich des Abstandes der Gauben zum Ortsgang auf der östlichen Dachfläche kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

#### **In der Sitzung:**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Sammüller. Dieser erklärt die Einzelheiten zum Abweichungsantrag.

**Einstimmig beschlossen    Ja: 11    Nein: 0**

**Dem Bauantrag auf Sanierung des Anwesens Dr.-Grabmann-Platz 9 auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 35 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Abweichung von der Gestaltungsfibel bezüglich des verringerten Abstands der Schleppgauben um 0,97 Meter zum Ortsgang auf der östlichen Dachfläche wird ebenfalls zugestimmt.**

|          |   |
|----------|---|
| <b>3</b> | <b>Vorstellung Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Südlich der Südtangente" bei Fl.-Nr. 1342 Gem. Berching und Vorentwurf zur Teilaufhebung der Fl.-Nrn. 1342 (TF), 1343 (TF) und 1344 Gem. Berching - Beratung und Beschlussfassung</b> |
|----------|---|

### Vorlagebericht:

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 07.12.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Südtangente“ im Bereich der Fl.-Nr. 1342 Gemarkung Berching und die Teilaufhebung im nördlichen Bereich (Fl.-Nrn. 1342 (TF), 1343 (TF) und 1344 Gemarkung Berching) beschlossen.

Gemäß dem Beschluss vom 07.12.2021 wurde das Planungsbüro Bartsch aus Sinzing mit der 2. Änderung des Bebauungsplans beauftragt. Zwischenzeitlich wurde ein Vorentwurf vom Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet. Im Änderungsbereich wird eine Teilfläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Kindertagesstätte festgesetzt und im verbleibenden Bereich die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets verändert (Baurecht für Geschosswohnungsbau).

Auf den beigefügten Vorentwurf in der Fassung vom 08.03.2022 wird hingewiesen.

Herr Thom vom Planungsbüro Bartsch wird bei der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

### In der Sitzung:

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Dem vorgestellten Vorentwurf vom 08.03.2022 mit textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Südtangente“ und der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird zugestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage des Vorentwurfs vom 08.03.2022 durchgeführt.**

## **4 Vorstellung Entwurf Sanierung Krankenhausstraße und Zum Rachental - Beratung und Beschlussfassung**

### Vorlagebericht:

Auf Grundlage des sehr schlechten Straßenzustandes der Krankenhausstraße und Zum Rachental, wurde das Ingenieurbüro Klos aus Spalt mit der Planung für Leistungsphase 1-3 beauftragt.

Die Krankenhausstraße wird auf einer Länge von 180 Metern im Vollausbau saniert. Im Zuge der Sanierung, ist angedacht einen Gehweg ab der Fußgängerampel B299 bis zur Vamed Rehaklinik neu zu errichten sowie den Parkplatz neu zu gestalten. Nach einer Kamerabefahrung des Oberflächenkanals, kamen erhebliche Schäden zum Vorschein, sodass dieser neu hergestellt werden muss. Um den Anwohnern die Möglichkeit für einen Glasfaseranschluss zu ermöglichen, wird der Breitbandausbau bis zu den einzelnen Grundstücksgrenzen mit ausgeführt.

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung werden hier Aufwendungen in Höhe von rund:

- |  |                  |                       |
|--|------------------|-----------------------|
| • Teil 1 – Sanierung Krankenhausstraße | Brutto-Baukosten | 375.000,00 €          |
| • Teil 1 – Kanalbauarbeiten            | Brutto-Baukosten | 87.000,00 €           |
| • Teil 1 – Breitbandausbau             | Brutto-Baukosten | 10.900,00 € erwartet. |

Die Ortsstraße zum Rachental wird auf eine Länge von 238 Metern im Vollausbau saniert. Im Zuge der Bauarbeiten, werden wie in der Krankenhausstraße, der Oberflächenkanal und der Breitbandausbau mit ausgeführt.

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung werden hier Aufwendungen in Höhe von rund:

- |                                  |                  |                       |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|
| • Teil 2 – Sanierung Zum Rachtal | Brutto-Baukosten | 242.000,00 €          |
| • Teil 2 – Kanalbauarbeiten      | Brutto-Baukosten | 101.000,00 €          |
| • Teil 2 – Breitbandausbau       | Brutto-Baukosten | 12.600,00 € erwartet. |

Nach Rücksprache mit dem Zweckverband Berching – Ittelhofener Gruppe sollte im Rahmen der Baumaßnahme die Wasserversorgung neu verlegt werden.

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung werden hier Aufwendungen in Höhe von rund:

- |                              |                  |                        |
|------------------------------|------------------|------------------------|
| • Teil 1 - Krankenhausstraße | Brutto-Baukosten | 113.000,00 €           |
| • Teil 2 –Zum Rachtal        | Brutto-Baukosten | 102.300,00 € erwartet. |

Für Baunebenkosten (Planung, Vermessung, etc) werden Kosten in Höhe von rund 157.000,00 € erwartet.

Somit würden für die Krankenhausstraße und Zum Rachtal Gesamtkosten in Höhe von 1.208.000,00 € entstehen.

Der Entwurf wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vorgestellt.

### **In der Sitzung:**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Schwemmer vom Ingenieurbüro Klos. Dieser stellt die Planung ausführlich dar.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 1**

**Der Bauausschuss stimmt dem vorgelegten Entwurf des Ingenieurbüro Klos aus Spalt für die Sanierung der Krankenhausstraße und Zum Rachtal zu.**

**Das Ingenieurbüro Klos wird mit der weiteren Planung beauftragt.**

### **Abstimmungsvermerke:**

**Bau- und Umweltausschussmitglied Stork stimmte mit „Nein“.**

## **5 Erneuerung der Schulküche in der Grundschule Holnstein - Beratung und Beschlussfassung**

### **Vorlagebericht:**

Mit den Sanierungs- und Umbauarbeiten für den Kindergarten Holnstein wurden zwei Räume, unter anderem die Schulküche, der Grundschule dem Kindergarten zugeteilt. Bereits zu Beginn der Planungen zum Kindergarten wurde durch die Schulleitung der Bedarf an einer Schulküche angemeldet.

Während des Grundschulunterrichts sollen in der Küche regelmäßig kleinere Experimente im Rahmen der Heimat und Sachkunde mit den Schülern durchgeführt werden. Auch werden immer wieder Kinder kleinere Speisen mit den zubereitet. Regelmäßig werden die Kucheneinrichtungen durch Eltern zur Vorbereitung der „Gesunden Pause“ in Anspruch genommen. Zusätzlich hat auch die Mittelschule in Berching Bedarf an diesem zusätzlichen Fachunterrichtsraum, da es regelmäßig zu Überschneidungen der Unterrichtsklassen mit dem Ganztagesangebot während des Nachmittagsunterrichts kommt. Auch wäre somit eine Ausweichmöglichkeit für den anstehenden Neubau der Grund- und Mittelschule Berching vorhanden.

Die Schulküche könnte im ehemaligen Physikraum der Schule in Holnstein eingerichtet werden. Dieser steht seit vielen Jahren leer und wurde kurzzeitig von diversen Vereinen genutzt. Der

Raum gliedert sich an die Aula und weiteren Fachunterrichtsräumen an. Die Raumausstattung wurde bereits komplett zurückgebaut und dient momentan dem Hausmeister als zusätzliche Lagermöglichkeit.

In Abstimmung mit der Schulleitung wurde die Planungen durch das Büro Kühnlein ausgeführt. Hierbei einigte man sich auf folgende Planungsgrundsätze:

- Vier Kochzeilen mit kleinen Podesten somit auch für kleinere Grundschul Kinder geeignet
- Durchgehende Arbeitsplatte für die vorbereitenden Arbeiten entlang der Fensterfront
- Mobiles Arbeitspult für die Lehrkraft, das mobile Display ist hierbei zu berücksichtigen
- Ausreichend Sitzplätze für die theoretischen Vorbereitungen und zur Essenseinnahme
- Ertüchtigung von Brand- und Schallschutz
- Fensterfront und die Wärmeversorgung über die vorhandenen Nachtspeicheröfen bleiben bestehen

Die Vorgaben wurden im beiliegenden Plan vollständig umgesetzt. Zur Planung reichte das Büro Kühnlein eine Kostenberechnung ein. Welche in vier Bereiche eingeteilt werden können.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. Versorgungsleitungen           | 39.704,89 € |
| 2. Ertüchtigen der Raumschale     | 28.431,78 € |
| 3. Schreinerarbeiten, Ausstattung | 74.588,75 € |
| 4. Nebenkosten                    | 29.000,00 € |

Gemäß der Kostenberechnung aus dem Jahre 2020 würden somit Kosten in Höhe von 178.225,87 €. In Anbetracht der Kostensteigerung innerhalb der letzten zwei Jahre und der enormen Auslastung der Handwerker ist mit einer zwischenzeitlichen Kostensteigerung von rund 30% zu rechnen.

### **In der Sitzung:**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort zunächst an Herrn Lang und dann an Schulrektor Dr. Mayr. Herr Lang stellt die geplante Schulküche mit den Kosten ausführlich dar. Herr Dr. Mayr erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Gründe für die Notwendigkeit der Schulküche in Holnstein (u.a. Auslagerung von zwei Klassen nach Holnstein dann möglich, kommende Ganztagsbetreuung ab 2025, Auslagerungsmöglichkeit von Prüfungsklassen beim Neubau der Schule in Berching). Herr Dr. Mayr sieht die hohe Investition auf lange Zeit und als Investition in die Kinder. Anschließend findet eine Diskussion des Bau- und Umweltausschusses statt, bei der es u.a. um Fördermöglichkeiten, einer Kooperation mit der Realschule Berching, der Verhältnismäßigkeit, dem „Mehrnutzen“ am Abend und dem Stellenwert der Essenszubereitung in der Gesellschaft geht.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bauausschuss erteilt den Planungen zur Schulküche an der Grundschule Holnstein sein Einvernehmen. Die vorgestellten Kosten werden zur Kenntnis genommen. Angesichts der hohen Kosten ist die Planung auf eine etwaige Kosteneinsparung zu überprüfen. Die Arbeiten sollen im Zuge der Sanierung des Kindergartens ausgeschrieben und mit umgesetzt werden.**

**6 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens und des Jugendheims, Vergabe der Elektroarbeiten - Beratung und Beschlussfassung**

### **Vorlagebericht:**

Für die Sanierung des Kindergartens und Jugendheims in Holstein wurde das Gewerk Elektroarbeiten am 10.02.2022 ausgeschrieben. Die Submission ist für den 04.03.2022 vorgesehen. Bei der beschränkten Ausschreibung wurden acht Firmen zur Angebotsabgabe eingeladen. Bereits jetzt wurden durch drei Firmen Absagen eingereicht.

In der Ausschreibung sind folgende Arbeiten vorgesehen:

- Zähleranlage mit 2 Zähler
- 3 Stk. Niederspannungsverteilungen
- Ca. 6000 m Kabel und Leitungen
- Ca. 3000m Schwachstromleitungen/-kabel
- Ca. 50m 200/300mm Kabelrinne
- Ca. 350 Stk. Schalt- und Steckgeräte
- Ca. 180 Stk. Leuchten
- Sprechanlage mit 2 Außenstellen und 6 Innenstellen
- Telefonanlage für 6 Teilnehmer
- Brandwarnanlage als Hausalarm mit Anbindung an die Anlage der Schule

Das ursprüngliche Planungskonzept und die letzte Kostenberechnung des Architekturbüro aus dem Jahre 2020 sehen die Beibehaltung der vorhandenen Elektroverteilung vor. Entgegen diesem Planungsansatzes ist durch die Umverlegung des Jugendheimes in das Obergeschoss wird eine grundsätzliche Neuordnung der Elektroverteilung unumgänglich. Auch haben sich die Vorgaben in Bezug auf die Vorschriften zu Elektroanlagen nach VDE seit der Erstinstallation maßgeblich geändert. In der neuen Kostenberechnung für das Gewerk Elektro sind hierfür Kosten in Höhe von 118.500 € vorgesehen. Zusätzlich besteht nun in allen Aufenthaltsräumen ein zeitgemäßer Zugriff auf das interne Netzwerk mit Kabel und WLAN, was weitere Kosten in Höhe von rund 8.300 € verursacht. Zusätzlich ist für die vergangenen zwei Jahre ein erheblich Preisanstieg zu verzeichnen.

Dementsprechend wurde die Kostenberechnung für das Gewerk Elektroarbeiten aktualisiert. Die ursprüngliche Kostenberechnung durch das Architekturbüro Kühnlein belief sich auf 121.300 €. Nach der Überarbeitung der Kosten durch das Elektroplanungsbüro Melzl werden zur Submission Kosten in Höhe 254.676,58 € erwartet.

### **In der Sitzung:**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit übergibt das Wort an Herrn Lang. Dieser erklärt dem Bau- und Umweltausschuss die geplanten Elektroarbeiten anhand von Bildern der aktuellen Baustelle ausführlich. Auch ein Ortstermin mit Baureferent Rackl hat im Vorfeld stattgefunden.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bauausschuss nimmt die Kostenberechnung zum Gewerk Elektroarbeiten zur Kenntnis. Der Erste Bürgermeister wird zur Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter ermächtigt, soweit sich das Angebot im Rahmen der vorgestellten Kostenberechnung bewegt. Über eine Vergabe ist im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung zu berichten.**

**7 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holstein, Vorstellung der HLS-Planung -**

### Vorlagebericht:

Für die Sanierung des Kindergartens und Jugendheims in Holnstein wurden durch den Fachplaner für die Haustechnik, Heizung, Lüftung und Sanitär, die Unterlagen und Pläne für die anstehende Ausschreibung eingereicht.

Die Planung sieht im Wesentlichen folgende Punkte bei der Ausführung vor:

#### 1. Wärmeversorgung

- Anschluss an den bestehenden Öl-Heizkessel der Grundschule Holnstein
- Für die Gruppenräume mit Nebenräumen, dem Büro der Leiterin und den Sozialräumen des Personals erfolgt die Wärmeversorgung über Fußbodenheizung
- Da im Flurbereich der ehemaligen Grundschule der Fußboden belassen wird, sind hier Heizkörper vorgesehen
- Im Bereich der Essensausgabe und dem Jugendheim werden aufgrund der geringen Fußbodenhöhe Heizkörper die Wärmeversorgung übernehmen
- Die Verbräuche für Kindergarten und Jugendheim werden erfasst

#### 2. Sanitärinstallation

- Bedingt durch den unklaren Leitungsverlauf der Trinkwasserleitungen und unter der Maßgabe der Trinkwasserverordnung werden alle Trinkwasserleitungen erneuert
- Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer
- An den jeweiligen Leitungsenden ist eine automatische Spülarmatur vorgesehen
- Die Ausstattung der Sanitäranlagen erfolgt in Kunststoff weiß
- Das Behinderten WC wird im Bereich der Essensausgabe verwirklicht
- Restliche WC-Anlagen wurden gemäß der Abstimmung mit der Kindergartenleitung ausgestattet

#### 3. Lüftungsanlage

- Zentrale Lüftungsanlage für die Bereiche der Gruppen- und Personalräume
- Wärmerückgewinnung aus der Abluft
- Filtersystem gegen Pollen und Staub
- Leitungsführung im Deckenaufbau

Nach der Ausarbeitung der Planung durch das Büro Ibel aus Berg wurden die Kosten für die Gewerke Heizung, Sanitär und Lüftung neu berechnet. Die Lüftungsanlage war bisher nicht Bestandteil der Planung und wurde kurzfristig im Zuge der Coronapandemie in das Aufgabenprogramm des Planers übernommen. Die hierdurch anfallenden Kosten waren bisher nicht Bestandteil von Kostenschätzungen und werden somit erstmalig aufgeführt.

Gemäß der Kostenberechnung des Ingenieurbüros Ibel werden somit folgende Kosten entstehen:

|  |             |
|--|-------------|
| Wärmeversorgungsanlagen, Heizungsinstallation: | 78.123,07 € |
| Abwasser, Wasser, Sanitärinstallationen:       | 91.093,60 € |
| Raumlufttechnische Anlagen:                    | 57.524,58 € |

Gegenüber der bisherigen Kostenaufstellung durch das Architektur Büro Kühnlein aus dem Jahre 2020 stellt dies für Heizung und Sanitär eine Kostensteigerung von rund 105 % dar und zusätzliche Kosten für die bisher nicht geplante Lüftungsanlage. Der Planungsansatz des Büro Kühnlein sah eine Belassung eines großteils der Bestandsleitungen vor. Dieser Ansatz musste im Zuge der Ausführungsplanung jedoch verworfen werden, da die Leitungsführungen im Bestand nicht erkennbar sind und Bestandsunterlagen nicht vorhanden sind. Somit wären die Vorgaben nach der Trinkwasserverordnung und für einen sicheren Betrieb der Heizanlage nicht zu erreichen gewesen. Zusätzlich ist während der vergangenen zwei Jahre eine erhebliche Preissteigerung zu verzeichnen.

Um im Bauablauf weiteren Verzögerungen zu vermeiden sollen die drei Gewerke, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation nach der Freigabe zeitnah ausgeschrieben werden.

**In der Sitzung:**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit übergibt das Wort an Herrn Lang. Dieser erklärt dem Bau- und Umweltausschuss die geplanten Gewerke Heizung-, Lüftung-, und Sanitärinstallation anhand von Bildern der aktuellen Baustelle und Plänen ausführlich. Eine Lüftungsanlage ist laut Herrn Lang bezüglich Corona heute als Standard zu sehen. Bürgermeister Eisenreich sagt, dass bereits alle Mehrkosten bei der Regierung der Oberpfalz angemeldet wurden. Auch ein Ortstermin mit Baureferent Rackl hat im Vorfeld stattgefunden.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bauausschuss erteilt der vorgestellten Planung für die Sanierung des Kindergartens und Jugendheim in Holnstein zu den Gewerken Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation das Einvernehmen. Die durch das Ingenieurbüro Ibel aufgestellte Kostenberechnung vom 10.02.2022 zu diesen Gewerken wird zur Kenntnis genommen. Entgegen der ursprünglichen Planung ist die vorgestellte Lüftungsanlage umzusetzen. Die Arbeiten sind zeitnah auszuschreiben.**

|          |   |
|----------|---|
| <b>8</b> | <b>Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Vergabe von Bauleistungen, Zimmererarbeiten - Beratung und Beschlussfassung</b> |
|----------|---|

**Vorlagebericht:**

Das Gewerk Zimmererarbeiten für die Sanierung des Kindergartens und Jugendheimes in Holnstein wurde letztmalig in der Sitzung vom 01.02.2022 behandelt.

Die Zimmererarbeiten wurden 03.02.2022 beschränkt ausgeschrieben. Zur Submission am 27.01.2022 gingen keine Angebote ein. Wie bereits in der Sitzung erläutert wurde das Vergabeverfahren auf Grundlage einer freihändigen Vergabe durchgeführt. Hierbei wurden die Stadt Berching zwei örtliche Unternehmen um ein Angebot gebeten. Zwei weitere Firmen meldeten sich beim planenden Architekturbüro. Nach Eingang von drei Angeboten wurden diese am 22.02.2022 geöffnet und anschließend durch das Büro Kühnlein geprüft.

Die Wertung erbrachte folgendes Ergebnis:

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Zimmerei Hollweck aus Hennenberg mit einer Angebotssumme von 125.162,47 € eingereicht.

Das Angebot beinhaltet den vollen Umfang der Arbeiten, wie bereits zum Jahreswechsel ausgeschrieben wurde. Die Angebotssumme liegt 45 %, in Summe rund 39.000 €, über den berechneten Kosten.

Auf der Prüfung und Wertung der eingereichten Angebote schlägt das Architekturbüro vor, den Auftrag für das Gewerk Zimmererarbeiten an die Zimmerei Hollweck aus Hennenberg als wenigst nehmenden Bieter zu vergeben. Die Preismehrung ist auf die extreme Preissteigerungen/Preisschwankungen der Zulieferfirmen bei industriell verarbeiteten Holz zurückzuführen. Das Angebot erscheint somit in Abwägung des Verhältnisses zu den momentanen Marktpreisen und in Anbetracht der extremen Auslastung der Handwerksbetriebe zu den erbringenden Leistungen als angemessen, so das Architekturbüro.

**In der Sitzung:**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit übergibt das Wort an Herrn Lang. Dieser erklärt dem Bau- und Umweltausschuss das durchgeführte Vergabeverfahren.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1 (Leidl Josef)**

Der Bauausschuss nimmt die Kostenmehrung für das Gewerk Zimmererarbeiten zur Kenntnis. Gemäß der Vergabeempfehlung des Architekturbüro Kühnlein wird die Firma Hollweck aus Hennenberg mit den Zimmererarbeiten für die Sanierung Kindergarten und Jugendheim Holnstein zu 125.162,47 € beauftragt.

## **9 Vergabe von Bauleistungen der Maßnahme Baugebiet Winterzhofen I - Beratung und Beschlussfassung**

### **Vorlagebericht:**

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.09.2020 wurde die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Winterzhofen I beschlossen. Der bestehende Erschließungsplan aus dem Jahr 2010 soll dem Antrag der Anlieger entsprechend überarbeitet werden und als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes dienen. Die geänderte Erschließungsplanung wird dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auf Grund der geringen Änderung der Straßenführung wurde eine Änderung des Bebauungsplanes nicht nötig.

Die Baumaßnahme wurde nach VOB beschränkt ausgeschrieben und brachte folgendes Ergebnis: Zur Angebotseröffnung lagen der Stadt Berching insgesamt sieben Angebote vor.

Nach rechnerischen geprüften Wertungsergebnis hat die Firma Pusch Bau GmbH aus Kinding das annehmbarste Angebot mit 234.475,86 € brutto vorgelegt.

Das Angebot der Firma Pusch Bau GmbH liegt rund 6% über den veranschlagten Kosten laut der Kostenberechnung des Entwurfs vom 28.01.2022.

### **In der Sitzung:**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass sich die Ortssprecherin für die Sitzung leider aufgrund Krankheit entschuldigen muss.

**Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0**

**Auf Grundlage der durchgeführten beschränkten Ausschreibung wird der Firma Pusch Bau GmbH aus Kinding der Auftrag für die Straßenbauarbeiten Baugebiet Winterzhofen I mit einer Gesamtauftragssumme von 234.475,86 € inkl. MwSt. erteilt.**

## **10 Berichte und Anfragen**

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

-/-

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:22 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführer