



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 07.12.2022  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:36 Uhr  
Ort: in der Kulturhalle Christoph Willibald Gluck,  
Klostergasse 8, 92334 Berching

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Höfler, Andreas  
Leidl, Josef  
Rackl, Manfred  
Steindl, Erich  
Stork, Werner  
Wolfrum, Erhard  
Zeller, Stephan

### Stellvertreter

Christl, Jan-Joachim, Dr.  
Merkert, Petra  
Mosner, Daniel

Vertretung für Frau Regina Burger  
Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck  
Vertretung für Herrn Roland Meyer

### Ortssprecher

Bauer, Wilfried  
Pfaller, Silvia  
Schlierf, Martin  
Schmid, Christian

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

### Verwaltung

Buchberger, Reinhard  
Lang, Manfred

### **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Mirwald, Günter

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Burger, Regina  
Hollweck, Sieglinde  
Meyer, Roland

#### **Ortssprecher**

Beyer, Richard  
Brizard, Antje  
Eibner, Harald  
Fitz, Erna  
Großhauser, Alois  
Hecker, Johann  
Huber, Wolfgang  
Köbl, Benjamin  
Lang, Tobias  
Meil, Maria  
Romano, Sven  
Seger, Joseph  
Straubmeier, Konrad  
Waldmüller, Siegfried  
Weidinger, Reinhard  
Zaigler, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.11.2022
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1790, 1790/4 und 1784/4 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/505**
- 2.2 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und drei Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2022/508**
- 3 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Nachtragsvereinbarungen 1-2 zum Gewerk Sanitärbauarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2022/507**
- 4 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Nachtragsvereinbarungen 1-4 zum Gewerk Heizungsbauarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2022/506**
- 5 Berichte und Anfragen

Vor der Sitzung findet zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 ein Ortstermin in Holnstein statt, bei welchem dem Bau- und Umweltausschuss der Baufortschritt detailliert erklärt wird.

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.

Herr Mosner nimmt ab 19:16 Uhr an der Sitzung teil.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.11.2022**

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.11.2022 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Bauantrag auf Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1790, 1790/4 und 1784/4 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 28.11.2022  
Antragsteller/-in: Singer Christian  
Flurnummern: 1790, 1790/4 und 1784/4  
Gemarkung: Berching

#### Flächennutzungsplan

Die Fläche ist als Mischgebiet (M) dargestellt (siehe Anhang).

#### Bauvorhaben

Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten sowie 54 Stellplätze (davon 32 in einer Tiefgarage). Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

#### Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die beantragte Fläche befindet sich aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Hier stellt sich die Frage, wie weit der Rahmen für die nähere Umgebung gezogen wird. Im Vorfeld zu diesem Bauantrag fand deshalb ein Gespräch mit dem Landratsamt Neumarkt statt. Ergebnis dieses Gespräches war, dass das Landratsamt die ca. 100 Meter entfernten Wohnanlagen (siehe Anhang) in die nähere Umgebung einbezieht und das Vorhaben somit bauplanungsrechtlich möglich wäre. Die Nähe zum Ludwig-Donau-Main-Kanal (Wasserrecht und Denkmal) wird im Verwaltungsverfahren von den Fachbehörden geprüft.

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

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### Gemeindliches Einvernehmen

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, kann das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1790, 1790/4 und 1784/4 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**2.2 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und drei Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung**

Antragseingang: 29.11.2022  
Antragsteller/-in: Kuttner Thomas  
Flurnummer: 564/18  
Gemarkung: Berching

Flächennutzungsplan

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

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (zwei Vollgeschosse und Wohnung im Dachraum). Es sind drei Stellplätze geplant. Auf die beigefügten Pläne wird hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Die beantragte Fläche befindet sich aus Sicht der Verwaltung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben muss sich somit u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In diesem Bereich sind im Bestand vor allem Wohnhäuser mit E+D (Erdgeschoss + Dach) vorhanden. Teilweise sind die Dachgeschosse als Vollgeschosse ausgeführt.

Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser)

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Gemeindliches Einvernehmen

Bedarf der Beratung und Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses.

**Mehrheitlich abgelehnt Ja: 4 Nein: 6**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und drei Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 6 Nein: 4**

**Zu dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und drei Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 564/18 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.**

**3 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Nachtragsvereinbarungen 1-2 zum Gewerk Sanitärbauarbeiten - Beratung und Beschlussfassung**

Für das Gewerk Sanitärbauarbeiten sind im Laufe dieses Jahres zwei Nachträge angefallen.

Nachtragsvereinbarung Nr. 1 vom 04.07.2022 beinhaltet unterschiedliche Leitungsdimensionen für die Wiederanbindung von Anschlüssen der Räumlichkeiten in der darüberliegenden Grundschule.

Nachtragsvereinbarung Nr. 2 vom 07.11.2022 beinhaltet die Behebung mehrerer Undichtigkeiten im Bereich des Hausanschlusses, daraus resultierend soll auch hier wie bereits bei der Heizungstechnik angestrebt eine Abkopplung von der restlichen Wasserversorgung der Grundschule erreicht werden.

Unterberücksichtigung des Auftrages vom 31.03.2022 und den Nachträgen ergibt sich somit für das Gewerk Sanitärbauarbeiten folgende neue Auftragssumme.

Auftrag vom 31.03.2022	109.397,07 €
Nachtrag Nr. 1	3.920,23 €
Nachtrag Nr. 2	<u>12.353,97 €</u>
Summe Gesamtvergütung	125.671,20 €

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

- 1. Der Bauausschuss nimmt die neuen Gesamtkosten für das Gewerk Sanitärbauarbeiten in Höhe von 125.671,20 € zur Kenntnis.**

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

- 2. Der Bauausschuss erteilt der Nachtragsvereinbarung Nr. 1 vom 28.07.2022 das Einvernehmen und vergibt der Fa. Reindl GmbH aus Berching hierzu den Auftrag in Höhe von 3.920,23 €.**

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

- 3. Der Bauausschuss erteilt der Nachtragsvereinbarung Nr. 2 vom 07.11.2022 das Einvernehmen und vergibt der Fa. Reindl GmbH aus Berching hierzu den Auftrag in Höhe von 12.353,97 €**

#### **4 Sanierung und barrierefreier Umbau des Kindergartens Sel. Reymotus und des Jugendheims in Holnstein, Nachtragsvereinbarungen 1-4 zum Gewerk Heizungsbauarbeiten - Beratung und Beschlussfassung**

Für das Gewerk Heizungsbauarbeiten sind im Laufe dieses Jahres mehrere Nachträge angefallen, wobei hier einige Leistungen als Austausch zu Positionen im Hauptauftrag zu sehen sind welche dadurch auch nicht zur Abrechnung kommen.

Nachtragsvereinbarung Nr. 1 vom 04.07.2022 beinhaltet die Erweiterung der Heizungsverteilung um weitere Heizkreise. Inkludiert sind Regler, Ansteuerung und Anklemmarbeiten.

Nachtragsvereinbarung Nr. 2 (Kiga) vom 12.07.2022 beinhaltet die Abänderungen von Heizkörpertypen. Nach dem Wasserschaden im EG unterhalb des Estrich wurde dieser in großen

Teilen entfernt. Hier wurde nun auf Fußbodenheizung umgestellt. Aus diesem Grund entfallen hier die Heizkörper. Die Mehrung der Fußbodenheizung wird über die LV-Position abgerechnet.

Nachtragsvereinbarung Nr. 3 vom 25.10.2022 beinhaltet den Einbau einer Systemtrennung durch einen Plattenwärmetauscher. Da entgegen der ursprünglichen Planungen keine Bestandsleitungen des Heizsystems wiederverwendet werden konnte wurde eine Systemtrennung zum Schutz vor Schmutzeintrag in das neue Heizsystem verbaut.

Nachtragsvereinbarung Nr. 4 vom 02.11.2022 beinhaltet ausschließlich abgeänderte Formstücke für die Anbindung der Heizungsanlage.

Unterberücksichtigung des Auftrages vom 31.03.2022 und den Nachträgen ergibt sich somit für das Gewerk Heizungsbauarbeiten folgende neue Auftragssumme.

Auftrag vom 31.03.2022	106.858,07 €
Nachtrag Nr. 1	10.772,86 €
Nachtrag Nr. 2	20.289,38 €
Wegfall Positionen Haupt-LV	-16.056,49 €
Nachtrag Nr. 3	4.503,98 €
Nachtrag Nr. 4	<u>861,56 €</u>
Summe Gesamtvergütung	127.586,36 €

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

**Der Bauausschuss nimmt die neuen Gesamtkosten für das Gewerk Heizungsbauarbeiten in Höhe von 127.586,36 € zur Kenntnis.**

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

**Der Bauausschuss erteilt der Nachtragsvereinbarung Nr. 1 vom 04.07.2022 das Einvernehmen und vergibt der Fa. Reindl GmbH aus Berching hierzu den Auftrag in Höhe von 10.772,86 €.**

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

**Der Bauausschuss erteilt der Nachtragsvereinbarung Nr. 2 vom 12.07.2022 das Einvernehmen und vergibt der Fa. Reindl GmbH aus Berching hierzu den Auftrag in Höhe von 20.289,38 €**

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

**Der Bauausschuss erteilt der Nachtragsvereinbarung Nr. 3 vom 25.10.2022 das Einvernehmen und vergibt der Fa. Reindl GmbH aus Berching hierzu den Auftrag in Höhe von 4.503,98 €**

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

**Der Bauausschuss erteilt der Nachtragsvereinbarung Nr. 4 vom 02.11.2022 das Einvernehmen und vergibt der Fa. Reindl GmbH aus Berching hierzu den Auftrag in Höhe von 861,56 €**

## **5 Berichte und Anfragen**

---

Es werden folgende Berichte vorgetragen bzw. Anfragen gestellt:

- Es wird über die Einführung des digitalen Bauantrags im Landkreis Neumarkt berichtet.
- Es wird über die gemeldeten Teilnehmer der Fraktionen zum Arbeitskreis „PV-Anlagen in der Innenstadt“ berichtet und nachgefragt, ob externe Fachleute für PV-Anlagen am Arbeitskreis teilnehmen.
- Es wird über die weitere Vorgehensweise bei der Grund- und Mittelschule nachgefragt.
- Es wird nach einer Übersicht im Bereich der Kindergärten gefragt, welche die Anzahl der Kinder in den einzelnen Gruppen und das Alter der Kinder darstellt.
- Es wird nachgefragt, ob sich eine eventuelle Reglementierung der Stromanbieter bzgl. des Preises im Bereich der Kläranlage auf die Abwassergebühren auswirkt.
- Es wird nachgefragt, ob noch eine Antwort auf die schriftlich beantragte Bereitstellung von Unterlagen und Beantwortung der gestellten Fragen zum Thema Beitrags- und Gebührensituation im Gemeindebereich Berching erfolgt.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung