



STADT ERLENBACH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT- UND VERKEHRSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.10.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Becker, Christoph

Ausschussmitglieder

Baumgarten, Ivo
Großmann, Eberhard, Dr.
Knüttel, Gerhard
Kroth, Gerhard
Kümpel, Peter
Mück, Michael
Wöber, Michael

Stellvertreter

Bader, Gerhard
Münzel, Wolfgang

Schriftführer

Franz, Karl

Verwaltung

Ballweg, Reiner
Geutner, Ann-Katrin

Gäste

Schubert, Michael (zu TOP 3 und 4)
Schubert, Wolfgang, IB Johann + Eck (zu TOP 2)
Wildgruber (zu TOP 5)

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Barth, Jörg
Deckert, Sylvia
Raab-Wasse, Helga

Umweltbeauftragter

Arndt, Mario nur öffentliche Sitzung

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Straßen- und tiefbautechn. Erschließungsmaßnahme BGB Krötenhecken - Restteil;
Schlussbericht zur abgeschlossenen Maßnahme
- 3 Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard;
1. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 4 Nutzungsänderung z. Einrichtung eines Sozialreferates im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes;
1. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme
- 5 Frankenhalle - Dachsanierung Nordseite
- 5.1 Frankenhalle - Dachsanierung Nordseite; **2023/1897**
Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat zur Durchführung der Maßnahme und Bereitstellung von Haushaltsmitteln
- 5.2 Empfehlungsbeschlussfassung zur Auftragserteilung der Planungsleistungen **2023/1898**
- 6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen
- 6.1 Bauantrag Herr Mehmet Dalkiran; **2023/1886**
Nutzungsänderung von Garage zu Wohnraum; Lindenstraße 32b
B-Plan "Siedlung"
- 6.2 Bauantrag Herr Jochen Boos; **2023/1909**
Errichtung eines Wohnhauses mit Garage; Kiefernweg 3b
B-Plan "Hinterm See - 5. Änderung"
- 7 Anfragen aus dem Gremium

Erster Bürgermeister Christoph Becker eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bekanntgaben

Der Bürgermeister gibt bekannt:

Info Telekom zu einer Netzmodernisierung Liebigstraße 19:

Mit Mailschreiben vom 19.09.2023 teilt die Deutsche Telekom mit, dass sie in der KW 40 plant, den Mobilfunkstandort an der Liebigstraße 19 (Hochhaus) auf die neueste Antennen- und Systemtechnik umzurüsten. Mit dem Umbau könne den Bürger*innen künftig der 2G, 4G und auch den 5G-Standard anbieten. Die bauliche Durchführung der Maßnahme könnte lt. Telekom zu zeitweisen Ausfällen in der Mobilfunkverbindung führen.

Verkehrs- und Mobilitätskonzept - Wegedetektiv freigeschaltet:

Im Zusammenhang des zu erstellenden Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes wurde der „Wegedetektiv“ zur Teilnahme der Erlenbacher Bürger*innen auf der städt. Homepage verlinkt und für den Zeitraum vom 09.10. bis einschl. 24.11.2023 freigeschaltet.

Defekt der DEA-Station in Streit:

Seit Juli ist die Steuerung der DEA-Station Streit defekt. Diese konnte manuell zwar wieder in Betrieb genommen werden, jedoch ist eine Steuerung und Überwachung über PLS nicht mehr möglich und muss erneuert werden. Der Auftrag zur Ertüchtigung der EMSR-Technik und des Prozessleitsystems wurde an die Fa. ACS Industrietechnik GmbH/Nürnberg zur Auftragssumme in Höhe von (brutto) EUR 17.110.65 erteilt. Die Kosten werden über den Deckungsring 18 (Anlagenunterhalt) gedeckt. Im Zuge dessen wird zudem die Einspeisemöglichkeit für das künftige Notstromaggregat installiert.

2 Straßen- und tiefbautechn. Erschließungsmaßnahme BGB Krötenhecken - Restteil; Schlussbericht zur abgeschlossenen Maßnahme

Diskussionsverlauf:

Herr Hammerand vom Erschließungsträger KFB in Reuth lässt sich gesundheitsbedingt entschuldigen.

Herr Wolfgang Schubert vom Ingenieurbüro Johann & Eck in Bürgstadt trägt den Schlussbericht zur abgeschlossenen Erschließungsmaßnahme, welcher der Niederschrift als **ANLAGE 1** beigefügt ist, vor und bedankt sich abschließend bei allen am Bau Beteiligten für den reibungslosen und angenehmen Verlauf.

Diskussionsverlauf:

Herr Michael Schubert ist zur Sitzung persönlich anwesend, um den ersten Sachstandsbericht zur laufenden Hochbaumaßnahme vorzustellen und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

1. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme

Projekt: **Erweiterung der KiTA Weinbergstraße im ST Mechenhard**

Baustand:	10.10.2023	BK (ohne BNK)	BK (mit BNK)
Lt. Kostenschätzung (vom 02.05.2022; Q 1/2022)		EUR 1.520.654	EUR 1.822.891
Lt. Kostenberechnung (09.03.2023; Q 4/2022)		EUR 1.609.225	EUR 1.893.091
Lt. Kostenanschlag (Auftragssummen)		EUR 827.234	EUR
<i>(Prognose liegt derzeit bei ca. EUR 1.950.000)</i>			

Nachträge: bisher keine.

Noch offene Nachträge

Lt. Kostenfeststellung (aktuell)	EUR
Prognose:	EUR

Es werden noch die sieben obligatorischen Fragen gestellt:

1. Sind Regiearbeiten vergeben, die nicht der Verwaltung vorliegen?
Nein.
2. Sind Nachträge vorhanden?
Nein.
3. Sind kommende Nachträge absehbar?
 - 3.1 Erd-, Mauer- und Betonarbeiten:
 - + Anpassung Gründung an Bodenverhältnisse
 - Entfall Kranüberlassung
 - + diverse kleine Änderungen in der Ausführung
 - + Tiefbau f. Kanalanschluss
 - + Rückbau vorh. TW-HA
 - + zusätzl. Kontrollschacht für TW-HA
 - 3.2 Zimmerarbeiten:
 - + Anpassung Fassadenlattung an Fenstereinbau
 - Entfall Innenwanddämmung (Ausführung d. Trockenbau)
 - + Kranüberlassung
 - + diverse kleine Änderungen in der Ausführung
 - 3.3 Dachabdichtung, Begrünung, Spenglerarbeiten:
 - Reduzierung Unterkonstruktion/PV-Anlage
 - Entfall der Umsatzsteuer für Unterkonstruktion/PV-Anlage
4. Gibt es Risiken in den Kosten?
Aktuell nicht erkennbar.

5. Wird der Bauzeitenplan eingehalten?
Bisher gut im Zeitplan (Fensterlieferzeit vstl. 13.11.2023). Geplante Fertigstellung im Oktober 2024
6. Gibt es Besonderheiten / Auffälligkeiten / Probleme mit den am Bau Beteiligten?
Keine Probleme. Bisher sehr gute Zusammenarbeit.
7. Ist die Kostenkontrolle auf dem aktuellen Stand?
Ja.

BGM Becker schlägt abschließend einen gemeinsamen Ortstermin durch den Bau-; Umwelt- und Verkehrsausschuss vor, um innerhalb der Gerüststandzeit u.a. den Dachaufbau besichtigen zu können. Es sollte möglichst ein frühzeitiger Termin vor Einbruch der Dunkelheit gefunden werden.

4 Nutzungsänderung z. Einrichtung eines Sozialreferates im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes; 1. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme

Diskussionsverlauf:

Herr Michael Schubert ist zur Sitzung persönlich anwesend, um den ersten Sachstandsbericht zur laufenden Ausbaumaßnahme vorzustellen und beantwortet Fragen aus dem Gremium.

1. Sachstandsbericht zur laufenden Baumaßnahme

Projekt: **Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Sozialreferates im Obergeschoss des Bahnhofsgebäudes**

Baustand:	10.10.2023	BK (ohne BNK)	BK (mit BNK)
Lt. Kostenschätzung (vom 19.11.2022)		EUR 326.732	EUR 405.272
Lt. Kostenberechnung (09.11.2022)		EUR 344.174	EUR 422.714
Lt. Kostenanschlag (vom 05.06.2023)		EUR 333.386	EUR 411.962
Aktuelle Auftragssumme			
Nachträge:		Bisher keine.	
Noch offene Nachträge		Keine.	
Lt. Kostenfeststellung (aktuell)		EUR 333.386	

Es werden noch die sieben obligatorischen Fragen gestellt:

1. Sind Regiearbeiten vergeben, die nicht der Verwaltung vorliegen?
Nein.
2. Sind Nachträge vorhanden?
Nein.
3. Sind kommende Nachträge absehbar?
Aktuell nein.

4. Gibt es Risiken in den Kosten?
Aktuell nicht erkennbar.
5. Wird der Bauzeitenplan eingehalten?
Bisher gut im Zeitplan. Geplante Fertigstellung Mitte November 2023 inkl. Teeküche und Möblierung.
6. Gibt es Besonderheiten / Auffälligkeiten / Probleme mit den am Bau Beteiligten?
Keine Probleme. Bisher sehr gute Zusammenarbeit.
7. Ist die Kostenkontrolle auf dem aktuellen Stand?
Ja.

Auch hier schlägt BGM Becker einen gemeinsamen Ortstermin durch den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vor. Dieser könnte nach dem KiTA-Besuch in Mechenhard anschließen. Es sollte möglichst ein frühzeitiger Termin vor Einbruch der Dunkelheit gefunden werden.

5 Frankenhalle - Dachsanierung Nordseite

5.1 Frankenhalle - Dachsanierung Nordseite; Empfehlungsbeschlussfassung an den Stadtrat zur Durchführung der Maßnahme und Bereitstellung von Haushaltsmitteln

Wie in der Sitzung des Bau- Umwelt- und Verkehrsausschusses am 22.06.2022 bekanntgegeben, wurde die seit Jahren zu beklagende Undichtigkeit der Blecheindeckung auf der Nordseite der Frankenhalle, nun durch einen Fachbetrieb untersucht. Hierzu wurden einzelne Blechscharen geöffnet, um den Aufbauzustand der Unterkonstruktion und Befestigungen zu erkennen. Im Ergebnis konnte durch die in 2022 durchgeführten Reparaturarbeiten (Anschlüsse, offene Scharen etc.) etwas Zeit gewonnen werden.

Zur Beurteilung der Schäden erfolgten mehrere Ortstermine zusammen mit dem Bausachverständigen Herr Wildgruber, Statiker Herr Becker sowie durch fachliche Unterstützung durch Herr Fried, Fa. ASA Schüßler/Hösbach.

Im Zuge der der Sanierung der Frankenhalle 2001 und 2002 wurde u. a. das Hauptdach der Bestandshalle saniert. Dafür wurden über eine öffentliche Ausschreibung Anfang 2001 die Zimmerer- und Holzbauarbeiten sowie die Metalldach- und Klempnerarbeiten ausgeschrieben und vergeben.

Die Beteiligung der Anbieter war damals mit 20 Fachfilmen für den Metalldachbereich sehr groß. Laut Herr Wildgruber (ehemaliger Bauleiter Büro Rothenbücher) war die darin ausgewählte Ausführung hinsichtlich der statischen, bauphysikalischen und wirtschaftlichen Abwägungen die richtige Lösung für die neue Dacheindeckung.

Die Fachfirmen haben die Ausschreibung dann auch ohne Nebenangebote eingereicht. Gemeinsam mit dem Hersteller „RHEINZINK“ (weltweit die Nr. 1 – Fassade + Dach) wurde dieser geplante uns letztendlich durchgeführte Dachaufbau als allgemein anerkannte Regel der Technik zum damaligen Zeitpunkt bestätigt.

Bei einem Ortstermin bei geöffnetem Dachaufbau wurde folgender Dachaufbau vorgefunden:

Dachaufbau Bestand von oben nach unten – ca. 20 Grad Dachneigung:

1. Titanzinkblechscharen als Stehfalzkonstruktion (0,8 mm dick), doppelt gefalzt
2. Wirrgelege kunststoffummantelt ca. 8 mm (Feuchtetransport)
3. Gitterverstärktes Vlies als Trennlage – Ausgleichs- und Drainage, diffusionsoffen
4. Brettschalung 24 mm dick mit offenen Fugen (imprägniertes Bauholz)
5. Holzsparren 8/12 cm mit Aufschiebling an Traufe
6. Dämmung Mineral-Steinwollplatten 12 cm dick – Vollsparrendämmung ohne Unterfolie
7. Holzpfetten 12/22 cm mit ruhender Luftschicht ca. 22 cm hoch
8. PE-Folie blau mit Klebebändern gelb als Dampfbremse
9. Imprägnierte Holzdachlatten 30x50 mm geschraubt als UK für die GK-Platten
10. Deckenuntersicht 1x25 mm GKF und 1x20mm GKF-Platten 2-lagig als Brandschutzverkleidung F-90AB

Bewertung:

Der vorgefundene Dachaufbau ist bei ordnungsgemäßer Herstellung und ohne Leckagen in der Dachhaut, funktionsfähig. Dieser entspricht/entsprach den anerkannten Regeln der Technik zum Herstellzeitraum. Bei einem ungestörten Schichtenaufbau ist eine Durchfeuchtung der Konstruktion nicht zu erwarten. Baurestfeuchte kann über die Holzschalung und das Wirrgelege ausreichend abgeführt werden.

Die nun vorgefundenen Wasserschäden, die Fäulnis am Holz (leichte Braunfäule, ggf. Würfelbruch) sowie Schimmelpilzwachstum an der Schalungsuntersicht resultieren aus Leckagen in der Dachhaut und damit eindringendes Oberflächenwasser über einen längeren Zeitraum. Erste Feuchteerscheinungen liegen dem Vernehmen nach ca. 3 Jahre zurück.

Betroffen sind vornehmlich Anschlüsse an den Dachaufbauten, nicht in der Fläche selbst.

Die Südseite bis zum First weist eine Dachlänge von ca. 9,0 m bei insgesamt 6 Dachoberlichtern auf.

Die betroffene Nordseite hat eine maximale Ausdehnung von 14,0 m bei 7 Dachoberlichtern, einer Gaube für das Treppenhaus, einen Dacheinschnitt vom Schulgebäude mit Brandwand sowie einer Gaube mit Richtungswechsel für den Zugang zum Aufzugsturm.

Bei bisherigen Kenntnissen sind die vielen Anschlüsse, Eck- und Festpunkte an die aufgehenden Bauteile ursächlich für den punktuellen Feuchteeintrag verantwortlich.

An Übergangsbereichen und Ecken der Blechscharen sind teilweise Kerbrisse oder an den Falz-Enden feine Abrisse entstanden, so dass dort über den langen Zeitraum immer wieder Niederschlagswasser eindringen konnte. An den quer zur Dachneigung verlegten Holzpfetten hat sich die Feuchtigkeit angesammelt und führte zu den vorgefundenen Schäden. An diesen Anschlüssen hat die Konstruktion an punktuellen Stellen versagt.

Die an der Bauteilöffnung vorgefundenen Bauhölzer sind überwiegend standfest und tragfähig. Die Dämmung war nach Handdrücken nicht nass oder feucht, es stand kein offenes Wasser in der Folie, die erkennbaren Schrauben sind nicht korrodiert und die Rückseite der GK-Platten sind augenscheinlich nicht mit Schimmel o. ä. befallen.

Wegen des Brandschutzes ist eine wirtschaftliche Sanierung der Dachfläche aus fachlicher Sicht nur von oben sinnvoll. Die Brandschutzverkleidung wurde damals wegen der Dachraumnutzung als Lager mit brennbaren Materialien und der darunter befindlichen Versammlungsstätte im Brandschutzkonzept gefordert. Daran hat sich nichts geändert.

Für die Planung und Ausschreibung wird schwierig zu beurteilen sein, wie massiv die Schädigung im Dachaufbau auf der gesamten Fläche fortgeschritten ist. Unter Umständen wäre es sinnvoll, im weiteren Verlauf noch die ein oder andere Bauteilöffnung vor Erstellung der Leistungsverzeichnisse innen durchzuführen.

Sanierungsvorschlag 1: Örtlich beschränkte Reparatur

Nach dem Abräumen der beschädigten Blechscharen mit Wirrgelege und Vlieslage sind die Holzschalung und Pfetten auf Beschädigungen zu kontrollieren und an erforderlichen Stellen ausreichend groß zu wechseln bzw. zu ersetzen.

Bei Schädigungen bis zu den Pfetten müsste dann auch die Wärmedämmung ausgetauscht oder ergänzt werden.

Anhand der bisher festgestellten Wasserspuren auf der Raumseite, dort auf den GK-Platten im Traufbereich, gehen wir davon aus, dass die Dachtraufe über die Gebäudelänge auf der Nordseite von außen saniert werden muss. Der Aufbau ist im Wesentlichen analog der Hauptfläche, allerdings mit Aufschieblingen und der Traufkante.

An den verbauten RWA-Oberlichtern sowie den beiden Gauben müssen die Anschlüsse so überarbeitet werden, dass eine regelkonforme und dauerhaft funktionierende Abdichtungsebene entsteht.

Eine seriöse Kostenschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings kaum zu erstellen. Es sollten im kleineren Umfang noch vereinzelnde Bauteilöffnungen an Schadstellen im Innenbereich erstellt werden, um weiteren Anschluss für das Sanierungskonzept und vor allen Dingen für die Ausschreibungen zu erhalten. Es darf erwartet werden, dass sich die Baukosten gegenüber der Variante 2 deutlich niedriger einstellen werden. Hintergrund ist auch die Beibehaltung der Dachoberflächen bzw. Ebene. Somit entfallen Umbauarbeiten an den RWA's und an Traufe, First und Ortgang.

Als Grundlage für die Beschlussfassung werden die Baukosten o. BNK zunächst in eine Höhe von (brutto) EUR 150.000 angesetzt. Im Laufe der weiteren Untersuchung kann diese noch entsprechend angepasst werden.

Sanierungsvorschlag 2: Neue Eindeckung mit Kalzip

Abräumen der beschädigten Blechscharen usw., Kontrolle der Beschädigung, und Instandsetzung Schalung, Pfetten und Dämmung wie Variante 1.

Anschließend soll über die intakte Schalungshaut eine neue Trennlage, eine neue und zusätzliche Konter- und Traglattung zur Aufnahme eines Kalzip-Daches aufgebracht werden. Die industriell hergestellten Aluminium-Dachbahnen sind für diese Dachlänge und Neigung sehr geeignet und durch den Einsatz mit fertigen Blech- und Kantteilen in der Dachherstellung gegebenenfalls einfacher herzustellen.

Kostenschätzung Baukosten o. BNK (brutto) EUR rd. 345.000.

Weitere Vorgehensweise:

- Erteilung Planungsauftrag (detaillierte Ausarbeitung Sanierungsvorschlag)
- Beschluss zur Durchführung der Maßnahme im Stadtrat
- Planung Sanierung und ggf. Statische Nachweise
- Ausschreibung über die Wintermonate
- Vergabebeschluss Januar 2024
- Auftragserteilung
- Durchführung Sommerferien 2024
- Aktuell sind im Haushalt 2023 sind aktuell nur (netto) EUR 100.000 eingestellt.

Eine Verpflichtungsermächtigung für 2024 liegt nicht vor. Haushaltsrechtlich handelt es sich um eine Fortsetzungsmaßnahme. Im HH 2024 müssen die entsprechenden HH-Mittel eingestellt werden (siehe Finanzielle Auswirkungen).

(Ende der Beschlussvorlage zur Sitzung am 12.09.2023)

Aktualisierter Sachverhalt zur Sitzung am 10.10.2023:

Wie in der o.g. Septembersitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses beraten, wurden zwischenzeitlich weitere Bauteilöffnungen im Dachgeschoss der Frankenhalle vorgenommen, um daraus nähere/konkretere Erkenntnisse zu gewinnen.

Dabei zeigt sich u.a. ein massives Schadensbild eines bereits völlig durchgefallenen Mittelpfetten-Abschnittes, der statisch relevant durch zwei Stahlträger (HEA 120) als Sofortmaßnahme durch den Städt. Bauhof ersetzt werden musste, um die dortige Lastabtragung aufrecht zu erhalten. Auch die angrenzenden Bauteile wie Sparren, Folie, Dämmung und Dachschalung sind von der Durchfeuchtung durch eindringendes Wasser massiv betroffen und müssen im Zuge einer Dachsanierung ersetzt werden.

In anderen Teilbereichen zeigt sich nach entspr. Bauteilöffnung ein ähnliches Schadensbild einer Teildurchfeuchtung der Dachkonstruktion. Demzufolge kann nicht ausgeschlossen werden, dass die übrige Dachfläche mit gleichem Dachaufbau und gleichem Baujahr ebenfalls von einer möglichen Durchfeuchtung betroffen sein könnte. Schon aus diesem Sachverhalt heraus kann nur noch eine Komplettsanierung der nördlichen Dachfläche in Frage kommen.

Planung eines neuen Dachaufbaus:

Die bauphysikalischen und konstruktiven Berechnungsvarianten zum neuen Dachaufbau u.a. zur Klärung der Frage: Kaltdach (mit zusätzlicher Luftschicht) oder als Warmdach (ohne Luftschicht) führt zum Ergebnis, dass zur dauerhaften Vermeidung von Tauwasserbildung hieraus ein sog. „Warmdach“ mit dem konstruktiven Dachaufbau Dampfbremse (ggf. Holzwerkstoffplatte od. Folie) mit einer Aufdachdämmung (PUR/PIR-Dämmplatte) mit einer Trennlage zur Dachabdichtung/Deckung empfohlen wird. Eine sog. „Aufsparrendämmung“ ist wärmebrückenfrei und verbessert die Wärmedämmeigenschaften der Gebäudehülle zusätzlich.

Hier besteht ggf. die Möglichkeit einer Inanspruchnahme einer „BAFA-Förderung“ für energetische Dachsanierungen. Ob ein öffentliches Gebäude und/oder die geplante Teilsanierung hierbei den Fördervoraussetzungen entsprechen, wird derzeit verwaltungsintern geprüft und kann ggf. zur Sitzung näheres ausgeführt werden.

Zur Beantwortung der Materialfrage bezügl. künftiger Dacheindeckung wurden in der Septembersitzung bereits Aussagen getroffen. Nach Einholung weiterer Fachexpertise neben den bereits genannten Möglichkeiten einer Zn- oder Kalzip-Deckung neu hinzugekommen ist eine Foliendeckung mit einer 2,0 mm starken Kunststoffbahn (Farbe „Lichtgrau“) als „harte Bedachung“, wie sie im Flachdachbereich seit Jahren regelmäßige Verwendung findet. Das sog. „Foliendach“ besitzt neben den idealen Voraussetzungen mit einer Dachneigung von 20° und des geringeren Flächengewichts die bedeutende Möglichkeit der einfachen Anpassung an die bestehenden aufgehenden Bauteile (Dachgaube; RWA-Anlage, angrenzende Baukörper etc.) und besonders in einem wirtschaftlichen Vorteil, der aktuell bei etwa einem Drittel der Investitionskosten ggü. Zn- oder Kalzip-Deckung liegt.

Der neu geplante Dachaufbau wurde auch in statischer Hinsicht überprüft. Dabei lautet die fachliche Zielvorgabe: *„keine zusätzliche Auflast auf die besteh. Hallenbinder bringen“*. Diese statische Vorgabe wurde mit dem neu geplanten und berechneten Dachaufbau (inkl. Kunststoffbahn) hinreichend nachgewiesen und wird zur Dachsanierung nunmehr fachlich als Vorzugsvariante dringend empfohlen.

Der Investitionsanteil für den kompletten Ersatz des nördlichen Hallendachaufbaus, inkl. Dämmung und Dachabdichtung unter Einbeziehung des kompl. Rückbaus mit Entsorgung der bestehenden Dachkonstruktion summiert sich mithin auf etwa (netto) EUR 160.000 zuzügl. MwSt. und BNK.

Die zeitliche Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist innerhalb der 6-wöchigen Sommerferien 2024 geplant, um dadurch sowohl die angrenzende Grundschulnutzung sowie Veranstaltungen in der Frankenhalle nicht zu beeinträchtigen. Die Planung und Ausschreibung der Sanierungsmaßnahme kann bereits über die Wintermonate erfolgen.

Diskussionsverlauf:

Herr Wildgruber vom gleichnamigen Planungsbüro ist zur Sitzung persönlich anwesend und trägt den aktuellen Sachstand, welcher der Niederschrift als **ANLAGE 2** beigefügt ist, vor und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

In der anschließenden Diskussion werden u.a. die Vor- und Nachteile sowie die prognostizierten Lebenszeiten zum präferierten Foliendach sowie zu den alternativen Ausführungsvarianten als Titanzinkdoppelstehfalzdeckung oder einer Dachdeckung mit industriell vorgefertigten Kalzip-Alubahnen erörtert. Auch die optische Wirkung der zu sanierenden Dachhälfte besonders im Hinblick auf eine daran anschließende Sanierung der Südseite nimmt innerhalb der Diskussion einen großen Raum ein.

Herr Franz/Leiter Stadtbauamt informiert das Gremium über die neuen Erkenntnisse zu einer möglichen „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahme“ auch einer gepl. Teildachsanierung sowie über die Fördervoraussetzungen u.a. mit der Einbindung eines „Energieeffizienz-Experten“, welcher die gepl. Sanierung begleiten und bestätigen muss. Der Fördersatz liegt bei immerhin 15% der förderfähigen Kosten (Höchstgrenze EUR 1.000/m² Nettogrundfläche). Auch sind dabei sowohl die Fachplanungs- als auch die Baubegleitungskosten des Energieeffizienz-Experten mit einem Fördersatz von 50% mit maximal EUR 20.000 förderfähig. Die Verwaltung wird im weiteren Verlauf einen Förderantrag mit den geforderten Unterlagen vorbereiten.

Im Ergebnis einer breit geführten Diskussion resultiert die mehrheitliche Meinung zu einer dauerhafteren Lösung einer Dachdeckung mit Kalzip-Alubahnen auch und besonders im Hinblick auf die optische Wirkung zu präferieren mit den vorgestellten Mehrkosten von etwa (netto) EUR 80.000 (im Titel 5) ggü. einem Foliendach.

Vor der abschließenden Abstimmung stellt SR Gerhard Knüttel den Antrag, über die wirtschaftlich teurere Lösung einer Kalzip-Dachdeckung als weitergehenden Antrag ggü. dem Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen zu lassen. Im Gremium besteht hierüber Einverständnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Es handelt sich um eine sogenannte Fortsetzungsmaßnahme, da im Haushalt 2023 hierfür bereits Mittel eingeplant sind.

Die hierfür notwendigen (Rest-)HH-Mittel werden im HH 2024 entspr. eingeplant.

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

Der Erneuerung des Dachaufbaus mit Dachabdichtung mit industriell vorgefertigten Kalzip-Alubahnen auf der Nordseite der Frankenhalle zu den veranschlagten Baukosten in Höhe von etwa (brutto) EUR 345.000 (inkl. BNK) wird zugestimmt. Die hierfür erforderlichen HH-Mittel werden im HH 2024 bereitgestellt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 3 Anwesend 10

5.2 Empfehlungsbeschlussfassung zur Auftragserteilung der Planungsleistungen

Zur anstehenden Maßnahme „Frankenhalle Dachsanierung Nordseite“ wurde Herr Wildgruber vom gleichnamigen Planungsbüro um ein Honorarangebot gebeten, welches mit nachstehendem Inhalt vorgelegt wurde.

Gemäß der HOAI 2021 werden die Leistungen unter Berücksichtigung der Honorarzone III / Mindestsatz und einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 5% angeboten. Auf einen möglichen Umbauschlag wurde verzichtet.

Grundlage: HOAI Zone III Mindestsatz + 5% Nebenkosten
Vorläufig angenommene anrechenbare Baukosten (netto) EUR 125.000,-

Im Angebot werden nur die Leistungsphasen (LPH) 2 und 3, sowie 5 bis 9 in Ansatz gebracht, das entspricht 95%. Zusätzlich wurden diese um weitere 12% auf insgesamt 83% reduziert. Das voraussichtliche Honorar beläuft sich damit bei Ausführung einer Kalzip-Dachdeckung auf (brutto) EUR 40.206,94.

Finanzielle Auswirkungen:

Im HH 2023 sind für die hierfür erforderlichen Mittel im Verm-HH unter HH-Stelle 1.3310.9450 eingestellt.

Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat:

Der Auftragserteilung der Planungsleistungen zur Sanierung der nordseitigen Dachfläche der Frankenhalle in 2024 zum vorliegenden Honorarangebot vom 04.09.2023 an das Planungsbüro Detlev Wildgruber in Erlenbach a.Main wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Abstimmungsvermerke:

SR Peter Kümpel ist zur Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Mehrheitlich beschlossen Ja 0 Nein 0 Anwesend 0

6 Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen

6.1 Bauantrag Herr Mehmet Dalkiran; Nutzungsänderung von Garage zu Wohnraum; Lindenstraße 32b B-Plan "Siedlung"

Lt. Mitteilung der Genehmigungsbehörde soll eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Gebäude an der Lindenstraße 32b beantragt werden. Dabei wird durch den Antragssteller festgestellt, dass eine Garage zu Wohnraum umgebaut wurde.

Um zu prüfen, ob nachträglich eine Baugenehmigung hierzu erteilt werden kann, wird nun ein Bauantrag gestellt.

Beantragt wird nun die Nutzungsänderung der besteh. nordwestlichen Garage zu Wohnraum, bestehend aus einem Kinder- und Elternschlafzimmer mit zugehörigem Flurabschnitt mit einer Wohnfläche von insgesamt 22,98 m². Die Lage des gepl. Kinderzimmers direkt an zwei (nord- und westliche) Grundstücksgrenzen erlaubt den Einbau eines Fensters zur notwendigen Belichtung und Belüftung nur mit der notwendigen Übernahme des Brandschutzabstandes von mind. 5,00 m auf dem benachbarten / betroffenen Grundstück.

Die Zustimmung nach Art. 6 Abs. 2 BayBO (Abstandsübernahme) durch den Eigentümer auf dem Flurstück 6612/36 ist den Antragsunterlagen beigelegt. Ob hierdurch das notwendige Fenster baurechtlich ermöglicht werden kann ist fraglich und durch die Genehmigungsbehörde zu erklären.

Der nun wegfallende PKW-Stellplatz der ehemaligen Garage wird (zeichnerisch) auf dem südöstlichen Grundstücksteil (besteh. Hof/Pflasterfläche) nachgewiesen.

Die nachgeforderte Stellplatzberechnung weist einen Bedarf von insgesamt 12 PKW-Stellplätzen für das Objekt auf. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Nach den Festsetzungen des einfachen B-Plan „Siedlung“ aus dem Jahre 2001 liegt der beantragte Umnutzungsbereich (Garage) vollständig außerhalb des festgesetzten Baufensters. D.h. das Baufenster schließt mit dem angrenzenden Wohnhaus ab und spart die Grenzgarage explizit aus. Demgemäß wurde ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Baufensters nachgereicht und den Antragsunterlagen beigelegt. Durch die Nutzungsänderung der Garage wird die Baugrenze um 5,50 m überschritten. Der Antrag wird damit begründet, dass nachbarliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage zur (nachträglich) beantragten, jedoch seit Jahren praktizierten Umnutzung einer (ehem.) grenzständigen Garage als Wohnraum mit einer Fensteröffnung direkt auf der Grundstücksgrenze und der rechtsgültigen Festsetzung im B-Plan „Siedlung“, worin die Garage vollständig außerhalb des Baufensters liegt, kann verwaltungsseitig das (nachträgliche) gemeindliche Einvernehmen nicht empfohlen werden.

Rechtslage:

Einfacher B-Plan „Siedlung“.

Beschluss:

Dem Bauantrag des Herrn Dalkiran Mehmet zur nachträglichen Nutzungsänderung einer grenzständigen Garage zu Wohnraum an der Lindenstraße 32b wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt und dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Baufensters im B-Plan „Siedlung“ nicht zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

6.2 Bauantrag Herr Jochen Boos; Errichtung eines Wohnhauses mit Garage; Kiefernweg 3b B-Plan "Hinterm See - 5. Änderung"

Beantragt wird die Baugenehmigung zum geplanten Wohnhausneubau mit Garage auf dem Baugrundstück mit der Flur-Nr. 4000/63 am Kiefernweg 3b im B-Plan-Bereich „Hinterm See – 5. Änderung“ in Erlenbach.

Das teilunterkellerte Einfamilienwohnhaus mit den Außenmaßen 12,49 * 11,36⁵ m ist mit einem Satteldach (DN 42°) und einem Zwerchgiebel mit Flachdach sowie einer teilintegrierten, grenzständigen Garage geplant. Das Flachdach der Garage soll extensiv begrünt werden.

Für die Garage wird ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO gestellt, da die maximal zulässige Wandhöhe von 3,0 m an der Grundstücksgrenze um 0,56 m überschritten wird.

Der Bauantrag weicht zu mehreren Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterm See – 5. Änderung“ ab, weshalb Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt wird:

1. Überschreitung Baufenster:

Die vordere Baugrenze wird durch das Wohnhaus um ca. 0,70 m sowie durch die Garage um ca. 3,70 m überschritten.

Verwaltungsseitig kann den Abweichungen aufgrund bestehender Vergleichsfälle im Baugebiet zugestimmt werden.

2. Festsetzung Dachform, Dachneigung und Wandhöhe:

2.1 Als Dachform ist im B-Plan die Ausführung als Sattel- oder Walmdach festgesetzt.

Der geplante Zwerchgiebel soll ein Flachdach erhalten und weicht daher zur Dachform ab. Begründet wird die Abweichung mit einer zeitgemäßen Formensprache.

2.2 Die Dachneigung ist mit 40° +/- 5° festgesetzt.

Der Zwerchgiebel ist mit einem Flachdach (DN 3°) geplant und weicht daher von der festgesetzten Mindestdachneigung ab.

2.3 Die Wandhöhe ist mit maximal 3,75 m festgesetzt.

Durch den Zwerchgiebel wird die festgesetzte Wandhöhe um 3,03 m überschritten.

Begründet wird die Abweichung damit, dass es in der Eigenart eines Zwerchgiebels liegt, dass dieser eine größere Wandhöhe als das Haupthaus vorweist.

Verwaltungsseitig kann den Abweichungen bezüglich des Zwerchgiebels gefolgt werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

3. Festsetzung Grünstreifen

Im Bebauungsplan ist an der Grundstücksgrenze zum Kiefernweg ein Grünstreifen festgesetzt. Durch die zu errichtende Zufahrt zum Grundstück muss der Grünstreifen unterbrochen werden.

Verwaltungsseitig kann der Unterbrechung des Grünstreifens gefolgt werden, da diese zur verkehrlichen Erschließung notwendig ist. Die unversiegelte Fläche entlang der Grundstücksgrenze wird gem. Bebauungsplans bepflanzt. Dies wird mit vorgelegtem Freiflächenplan nachgewiesen. Die gepl. Pflasterfläche soll versickerungsfähig ausgeführt werden.

Die Zustimmung der Nachbarn wurde erteilt.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und die Zustimmung zu den Abweichungen kann verwaltungsseitig empfohlen werden.

Rechtslage:

Bebauungsplan „Hinterm See – 5. Änderung“

Beschluss:

Dem Bauantrag von Herrn Jochen Boos zum Wohnhausneubau mit Garage am Kiefernweg 3b, Flur-Nr. 4000/63, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt und dem Antrag auf Befreiung bezüglich der Überschreitung des Baufensters durch das Wohnhaus zugestimmt. Den Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen der Dachform, der Dachneigung sowie der Überschreitung der Wandhöhe des Zwerchgiebels und der Unterbrechung des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

7 Anfragen aus dem Gremium

- Entfällt -

Erster Bürgermeister Christoph Becker schließt um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses.

Christoph Becker
Erster Bürgermeister

Karl Franz
Schriftführer