



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 31.01.2017
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:50 Uhr
Ort:	im Rathaus Margetshöchheim (Bürgermeisterzimmer)

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Bauantrag für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Einbau von zwei Dachgauben, Fl.Nr. 1459, Untere Steigstr. 5 | BV/497/2017 |
| 2 | Bauantrag zum Abbruch sowie Neuerrichtung des Dachstuhls unter Erhöhung der Dachneigung mit Umbau des EG und OG, Fl.Nr. 1, Würzburger Str. 2 | BV/502/2017 |
| 3 | Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Mainstraße 4, Fl.Nr. 143 | BV/489/2017 |
| 4 | Auftragsvergabe Planungsleistungen Lph 8 und 9 für Umbaumaßnahmen am Rathaus | BV/499/2017 |
| 5 | Umbaumaßnahmen Rathaus - Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz bezüglich der Fenster | BV/500/2017 |
| 6 | Umbaumaßnahmen Rathaus - Klärung von Zusatzleistungen für den Umbau der Elektroverteiler | BV/501/2017 |
| 7 | Hydraulische Berechnung des gesamten Wasserversorgungsnetzes | BV/496/2017 |
| 8 | Informationen und Termine | BV/498/2017 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon
Kircher, Daniela
Lutz, Werner

Abwesende und entschuldigte Personen:

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Bauantrag für den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Einbau von zwei Dachgauben, Fl.Nr. 1459, Untere Steigstr. 5
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und im Geltungsbereich der Gemeindlichen Gestaltungssatzung. Der Bauantrag wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 22.12.2016 behandelt und zum damaligen Zeitpunkt zurückgewiesen, da mehrere Abweichungen von der Gemeindlichen Gestaltungssatzung festgestellt wurden.

Ein Abstimmungstermin mit Herrn Architekt Schröder hat am 10.01.2017 stattgefunden, bei dem vom Bauherrn Planänderungen vorgestellt wurden, die den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechen.

- Bei der nun vorliegenden Baueingabeplanung wurden die Gauben verkleinert und zeigen sich nun als richtige Gaubenfenster anstatt Gaubentüren.
- Der Anbau erhält ein Pultdach anstatt des geplanten Flachdaches.
- Die Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung wurde neu geordnet und hat eine Größe von ca. 9 m².

Somit können die vorliegenden Planunterlagen vom Sanierungsbeauftragten zur Genehmigung empfohlen werden.

Der Bauherr strebt den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Margetshöchheim an, um eine erhöhte steuerliche Abschreibung geltend zu machen. Außerdem wurde ihm die Antragsstellung über das Kommunale Förderprogramm empfohlen. Dem Bauherrn wurde mitgeteilt, dass alle Farbgebungen an der Fassade und sonstigen Bauteilen zwingend mit der Gemeinde abzustimmen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fenster nach der Gemeindlichen Gestaltungssatzung ab einer Größe von 90 cm lichter Breite zweiflügelig gegliedert werden müssen. Die Fenster müssen bei der Ausführung satzungskonform eingebaut werden.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen mit der Auflage, die Fenster satzungskonform zu gliedern, erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Bauantrag zum Abbruch sowie Neuerrichtung des Dachstuhls unter Erhöhung der Dachneigung mit Umbau des EG und OG, Fl.Nr. 1, Würzburger Str. 2
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und im Geltungsbereich der Gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Die städtebauliche Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten wurde eingeholt. Die Planungen entsprechen der Gemeindlichen Gestaltungssatzung. Der in der Stellungnahme vom 17.08.2016 bemängelte hofseitige Balkon wurde wie gefordert von der Hauskante um ca. 2,50 m zurück genommen. Befreiungen und Abweichungen sind keine notwendig bzw. beantragt.

Beschluss:

Dem vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Mainstraße 4, Fl.Nr. 143
--------------	--

In der Bauausschusssitzung vom 28.04.2016 wurden für den 1. Teil der Sanierungsarbeiten am Anwesen Mainstraße 4, Fl.Nr. 143, hier Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten sowie Glaserarbeiten, Zuschüsse in Höhe von insgesamt 11.400,98 € gewährt.

Da die Rechnungssummen geringer ausgefallen sind als die ursprünglich beantragten Summen, verringert sich die Höhe der möglichen Zuwendung entsprechend auf 8.082,90 €.

Die Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung und sind förderfähig nach dem Kommunalen Förderprogramm der Gemeinde. Sie tragen erheblich zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 24.01.2017 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 8.082,90 € für die Teilmaßnahme 1.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderat Baumeister nahm aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art 49 GO an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

TOP 4	Auftragsvergabe Planungsleistungen Lph 8 und 9 für Umbaumaßnahmen am Rathaus
--------------	---

Die Ausschreibungen für die Umbaumaßnahmen am Rathaus wurden zum größten Teil verschickt. Die Vergabe der Aufträge soll Mitte Februar erfolgen.

Da der Baubeginn in der 10. KW 2017 geplant ist, müssen die Leistungsphasen 8 Objektüberwachung und 9 Objektbetreuung, fristgerecht 4 Wochen vor der Ausführung für die Architektenleistungen und die Ingenieurleistungen-Technische Ausrüstung vergeben werden.

Beschluss:

Das Büro Haas + Haas wird gemäß dem bereits abgeschlossenen Architektenvertrag und Ingenieurvertrag für die Technische Ausrüstung für die Leistungsphasen 8 und 9 laut HOAI beauftragt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderätin Kircher war bei der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht im Saal anwesend.

TOP 5	Umbaumaßnahmen Rathaus - Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz bezüglich der Fenster
--------------	---

Für den Austausch der Fenster muss ein Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz gestellt werden. Die Gestaltung der neuen Fenster wurde bereits übereinstimmend mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Herrn Haas und dem Städteplaner Herrn Schröder, vor der Antragsstellung abgestimmt.

Bevorzugt wird ein durchgängiges zweiflügeliges Fenster mit einer Absturzsicherung mit zwei Stangen (Variante 1). Die Fensterrahmen und die Stangen sind in einem einheitlichen Farbton DB 703 (ohne Eisenglimmer) gehalten, sodass die Stangen optisch mit dem Fensterelement verschmelzen. Die Farbe ist zudem an das zurückliegende bereits ausgetauschte Eingangstürelement angeglichen.

Die zweiflügelige Fenstereinteilung, ohne weitere Sprossen, ist aus Sicht des Sanierungsbeauftragten Architekt Schröder eine ehrliche und konsequente Antwort auf die Gebäudenutzung für eine Verwaltung.

Die Varianten 2 und 3 mit weiteren Sprosseneinteilungen stellen einen Konflikt zu den markanten Fugenbildern der verklüfteten Laibungen dar. Außerdem vermindern die Sprossen die Lichtausbeute in den dahinterliegenden Büroräumen. Zusätzlich verursachen die Sprossen Mehrkosten sowohl bei der Herstellung als auch bei der weiteren Nutzung für die Fensterreinigung und spätere Malerarbeiten.

Variante 4, der fränkische Galgen, wurde bereits vom Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt, da bei einigen Fenstern aufgrund der niedrigen Brüstungshöhen, durch eine frühere Deckenerhöhung über dem EG, eine Drehung des Galgens notwendig werden würde und dies nicht vertretbar sei.

Es wurde eine eingehende Diskussion sowohl über die Varianten der Fenstereinteilung als auch über die Fensterfarbe geführt.

Beschluss:

Dem vorliegenden Antrag auf Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz wird in der Variante 1 mit einem zweiflügeligen Fenster ohne weitere Sprosseneinteilung zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1

Der Farbgebung der Fenster im Farbton DB 703 und der dementsprechenden Befreiung von der Gemeindlichen Gestaltungssatzung wird zugestimmt, da es sich beim Rathaus um ein besonderes Gebäude handelt, das nicht mit sonstigen Wohngebäuden verglichen werden kann.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1

TOP 6	Umbaumaßnahmen Rathaus - Klärung von Zusatzleistungen für den Umbau der Elektroverteiler
--------------	---

Nach der Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen für die Elektroinstallation fand eine Begehung durch den planenden Ingenieur Herrn Basler und unserem Elektriker Herrn Lindner vom Bauhof statt, um wichtige Maßgaben für die Elektroausschreibung vor Ort zu klären.

Hierbei wurde folgendes festgestellt:

In der Unterverteilung im Erdgeschoss ist ein Blitzstromableiter mit Überspannungsschutz eingebaut, der bereits ausgelöst hat und somit nicht mehr funktionsfähig ist.

Die Unterverteilungen im 1. und 2. Obergeschoss stammen aus den frühen 80er Jahren und entsprechen nicht mehr den gültigen Vorschriften. Die verbauten Einbauteile sind nicht berührungssicher und es sind empfindlichere Schutzschalter erforderlich.

In die Hauptverteilung im Erdgeschoss wurde seit der Errichtung schon mehrfach eingegriffen. Sie ist dadurch sehr unüberschaubar, weist jedoch augenscheinlich keine sicherheitsrelevanten Mängel auf.

Herr Haas wies darauf hin, dass es für elektrische Installationen keinen Bestandsschutz gäbe.

Herr Architekt Haas schlug vor, die Elektro-Unterverteilungen im EG, 1. OG und 2. OG auszutauschen, sowie den inneren Blitzschutz und Überspannungsschutz, der für öffentliche Gebäude gefordert wird, nachzurüsten. Die Kosten hierfür werden auf ca. 7.500 € brutto geschätzt.

Die Hauptverteilung ist von der aktuellen Umbaumaßnahme nicht direkt betroffen, es wird jedoch empfohlen, auch diese Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme in naher Zukunft auszuführen. Die Kosten hierfür schätzt Herr Architekt Haas auf ca. 15.000 € brutto.

Außerdem entwickelte sich eine Diskussion über einen neuen Fassadenanstrich im Zuge der Gerüststellung am Rathaus. Die reinen Kosten für einen Anstrich wurden mit ca. 20.000 bis 25.000 € benannt. Dieser Punkt soll erneut beraten werden, wenn die Ausschreibungsergebnisse der bislang ausgeschriebenen Leistungen vorliegen und man abschätzen kann, wie sich das Ergebnis gegenüber der Kostenberechnung verhält.

Beschluss:

Die Maßnahmen an den Unterverteilungen im Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG sollen im Zuge der Umbaumaßnahmen mit ausgeführt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Hauptverteilung des Rathauses werden ebenfalls im Zuge der Umbaumaßnahmen eingeplant.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Hydraulische Berechnung des gesamten Wasserversorgungsnetzes

Im Zuge der Besprechung zum anstehenden Ausbau der mittleren Mainstraße mit dem Ing.-Büro Arz und der Betriebsführung „Wasser“ Die Energie, wurde über die künftigen Anforderungen und Dimensionierungen der Wasserleitungen beraten. Belastbare Aussagen zu den tatsächlichen Erfordernissen bei dem Ausbau der Mainstraße, aber auch bei allen zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich der Trinkwasserversorgung können nur durch die Erstellung einer globalen hydraulischen Berechnung für das Ortsnetz der Gemeinde getroffen werden.

Ebenso ist auch das Ziel einer solchen Berechnung, mögliche Schwachstellen am Netz der Wasserversorgung, frühzeitig zu erkennen.

Dem Techn. Bauamt liegt ein Honorarangebot des Ing.-Büro Arz in Höhe von pauschal brutto 7.497 € vor.

Zur Ermittlung der genauen Leistungsfähigkeit sind in diesem Zusammenhang auch Hydrantenmessungen durchzuführen. Die Energie bietet der Gemeinde die Messung aller 160 Hydranten zu einem Brutto-Angebotspreis von rund 2.910 € an.

Da aus Sicht des Ingenieurbüros Arz keine Notwendigkeit besteht, alle Hydranten zu messen und es insgesamt noch Abstimmungsbedarf bezüglich der Kompatibilität von verwendeten Computerprogrammen für die hydraulische Berechnung gibt, wurde von einer Beschlussfassung abgesehen.

Sowohl das Ing.Büro Arz als auch Die Energie sollen aufgefordert werden, für beide Maßnahmen ein Komplettangebot abzugeben.

zurückgestellt

TOP 8 Informationen und Termine

- Stellungnahme von Architekt Schröder zur Farbgestaltung des Sockels am Anwesens Würzburger Str. 19
In einem persönlichen Gespräch wies Herr Schröder darauf hin, dass bei einer weiteren Sanierung des Anwesens die komplette Farbgestaltung des Hauses zu überdenken wäre. Den Sockel im momentanen Zustand erneut zu überstreichen hält er aus Gründen der Absperrung und Störung der Diffusionsfähigkeit für nicht sinnvoll.
Es wurde eingehend diskutiert, für bereits vorliegende sowie zukünftige gravierende Verstöße gegen die Gemeindliche Gestaltungssatzung Bußgelder zu verhängen, sowie bei Zuwiderhandlungen nach Beratungen. In der nächsten Sitzung sollen die Höhen der Bußgelder und die bislang vorliegenden Verstöße behandelt werden.
- Grillplatz am Main
Zur Erstellung der Ausführungspläne und Ausschreibungen für die BA I+II wurde ein Baugrundgutachten beauftragt.
Die Fa. PeTerra hat die Arbeiten auftragsgemäß ausgeführt. Der Rechnungsbetrag in Höhe von brutto 2.700,17 € wird angewiesen.
Baubeginn der Tiefbauarbeiten ist für April/Mai 2017 geplant.
- Beauftragung der Vorplanungen für die „Zukunft der Verbandsschule Margetshöchheim“
Für die Architektenleistungen der Lph. 1 und 2 wurde im Juni 2016 eine Ausschreibung durchgeführt, bei der 4 Büros, die Referenzen im Schulbau nachweisen konnten, gebeten wurden, ein Angebot abzugeben. Das Angebot des Büros Haas + Haas aus Eibelstadt war hierbei das Wirtschaftlichste. Mit der VGV-Stelle der Regierung wurde abgestimmt, dass die Planung in der Höhe des angebotenen Honorars als „Vorphase“ beauftragt werden darf. Bei den später folgenden weiteren Planungen für die Verbandsschule wird man dann ein europaweites Verfahren durchführen müssen.
- Vor dem Anwesen Zur Mainfähre 5 wird eine Parkplatzmarkierung durch den Bauhof erfolgen.
- Frau Kircher wies auf das neue KIP2-Programm für Schulen hin, welches durch ein Rundschreiben des Bay. Städte- und Gemeindetages am 23.12.2016 veröffentlicht wurde.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Nicole Scherbaum
Schriftführer/in

