



Gemeinde Margetshöchheim

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.12.2017  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 21:00 Uhr  
Ort: im Zimmer des Bürgermeisters

---

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |   |   |             |
|---|---|-------------|
| 1 | Anfrage zur Sanierung des Wohnhauses sowie zum Einbau einer Wohneinheit in die vorhandene Scheune, Fl.Nr. 77, Dorfstraße 15   | BV/634/2017 |
| 2 | Bauantrag zum Abbruch des OG mit Dach, Teilabbruch EG und Wiedererrichtung des EG, OG und Daches mit Erhöhung der Dachneigung, Errichtung zweier Wohneinheiten, Fl.Nr. 1, Würzburger Str. 2 | BV/637/2017 |
| 3 | Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses, Fl.Nr. 1422, Am Grabenhügel 10   | BV/632/2017 |
| 4 | Sanierung der Straßenbeleuchtung in der Mainstraße - Auftragsvergabe an die WVV   | BV/635/2017 |
| 5 | Umbau Rathaus - Auftragserteilung Nachtragsangebote   | BV/636/2017 |
| 6 | Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Fassaden- und Flachdachsanieierung am Anwesen Schmiedsgasse 36, Fl.Nr. 1356/2   | BV/623/2017 |
| 7 | Feuerwehrgerätehaus - Auftragserteilung an das Ing.-Büro für die Objektplanung Kanal+Ölabscheider LPH 5-9   | BV/625/2017 |
| 8 | Informationen und Termine   | BV/627/2017 |

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

### Ausschussmitglieder

Haupt, Simon

Kircher, Daniela

teilweise

### 1. Vertreter

Etthöfer, Peter 1. Vertreter Sebastian

Baumeister

Stadler, Werner 1. Vertreter Daniela Kircher zu TOP 1 und 2

### 2. Vertreter

Götz, Norbert

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

### Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Lutz, Werner

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

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TOP 1</b> | <b>Anfrage zur Sanierung des Wohnhauses sowie zum Einbau einer Wohneinheit in die vorhandene Scheune, Fl.Nr. 77, Dorfstraße 15</b> |
|--------------|--|

Nach den zur Diskussion stehenden Entwurfsplänen ist eine Kernsanierung des Anwesens Dorfstr. 15 geplant, wobei aufgrund fehlender Fundamentierung und extrem niedriger Deckenhöhen ein erheblicher Eingriff in das Gebäude prognostiziert wird. Für die Bewertung des notwendigen Eingriffs wurden vorab Abgrabungen und Bauteilöffnungen durchgeführt und sowohl mit einem Statiker als auch Zimmererfachleuten erörtert, in welchen Umfang das Gebäude bzw. Außenwände erhalten bleiben können. Vom Bauherrn sowie vom Planer, Herrn Kircher, wurde vorgetragen, dass mit Ausnahme der Giebelwand keine bzw. nur geringe Fundamente vorgefunden wurden, da das Gebäude keine Unterkellerung besitzt. Eine weitere Problemstellung ergibt sich daraus, dass sich die Deckenebene zwischen Unter- und Obergeschoss um ca. 30 cm gesenkt hat. Eine Anhebung der Zwischendecken wird von den hinzugezogenen Fachleuten als unwirtschaftlich bewertet. Das bestehende Mauerwerk ist aus unterschiedlichstem Baumaterial wie Bruchsteinen, Bims, Ziegelstein und Betonsteinen errichtet.

Es soll im Zuge der Sanierung dennoch gewährleistet werden, dass die ortsbildprägenden Bauteile wie der Giebel zur Straße und das Obergeschoss zur Westseite im Zuge der Sanierung erhalten bleiben. Das Dach, die Zwischendecken sowie die Ost- und Nordseite und das Untergeschoss zur Westseite müssten jedoch vollständig erneuert werden.

Das vorhandene Schadensbild wurde mit Aufnahmen aus dem Gebäude dokumentiert.

Im Bauausschuss wurden die vorliegenden Planungen und die Notwendigkeit der dargestellten Sanierungsmaßnahmen eingehend erörtert. Es wurde hierbei hervorgehoben, dass es sehr positiv zu bewerten sei, dass der Bauherr beabsichtige, umfangreich in die Sanierung des Hauses zu investieren. Es müsse dennoch im Einzelnen geprüft werden, in welchen Umfang der Bestand erhalten werden kann und welcher Rückbau sowohl wirtschaftlich als auch statisch zwingend geboten ist.

Aufgrund des Vortrages stimmte der Bauausschuss für den vorgestellten Umfang der Sanierung.

**mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1**

Unabhängig davon soll den Mitgliedern des Bauausschusses ein Termin für die Begehung des Wohngebäudes angeboten werden, in dem der Architekt das Schadensbild näher erläutert.

Zum geplanten Umbau der dahinter liegenden Scheune wurden die vorhandenen Pläne näher erläutert. Hier besteht insbesondere wegen der Grenzbebauung die Problematik der Belichtung nach Westen und Norden. Zur Belichtung der im Obergeschoss geplanten Wohneinheit ist in Richtung Süden ein Zwerchhaus und in Richtung Norden eine liegende Gaube geplant. Das ursprünglich in Richtung Norden geplante Zwerchhaus ist baurechtlich nur mit Zustimmung des Nachbarn realisierbar; dies ist jedoch gegenwärtig nicht zu erwarten. Die Gestaltung des

Zwerchhauses und der geplanten Gauben sieht eine etwas modernere Formgebung vor. Die auf der Nordseite geplante, liegende Dachgaube entspricht in ihren Ausmaßen etwa dem geplanten Zwerchhaus, ist jedoch weiter zurückversetzt und von öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar. Zu den geplanten Maßnahmen an Wohnhaus und Scheune liegt die Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten vor, nach welcher die geplanten Maßnahmen als genehmigungsfähig bezeichnet werden und die Erteilung von Befreiungen empfohlen wird.

**Beschluss:**

Nach eingehender Beratung über die Möglichkeiten der Belichtung wurde dem Bauherrn vom Bauausschuss die Erteilung entsprechender Befreiung auf der Grundlage der vorliegenden Planung in Aussicht gestellt.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TOP 2</b> | <b>Bauantrag zum Abbruch des OG mit Dach, Teilabbruch EG und Wiedererrichtung des EG, OG und Daches mit Erhöhung der Dachneigung, Errichtung zweier Wohneinheiten, Fl.Nr. 1, Würzburger Str. 2</b> |
|--------------|--|

Das Bauvorhaben wurde ergänzend vor Beginn der Gemeinderatssitzung am 12.12.2017 mit Planer und Bauherrn erörtert. Zur vorliegenden Tektur wurde ergänzend gefordert, bei der Toreinfahrt das geplante Segmenttor als „Korbtor“ umzuplanen und wie in der Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten gefordert bei den Fensterbändern der Südansicht das vierflügelige Element im Erdgeschoss durch profilierte Lisenen optisch abzuteilen. Diesen Forderungen wurde durch Planänderung entsprochen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmte dem vorliegenden Bauantrag in der Fassung der Planänderung vom 13.12.2017 zu, sofern die im Plan nicht darstellbare Rahmenverbreiterung durch profilierte Lisenen gewährleistet wird.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TOP 3</b> | <b>Anfrage zur Errichtung eines Wohnhauses, Fl.Nr. 1422, Am Grabenhügel 10</b> |
|--------------|--|

Ab hier mit Gemeinderätin Kircher, Gemeinderat Stadler verließ die Sitzung

Die Eigentümer planen den Abbruch des in den 60er Jahren erbauten Wohnhauses „Am Grabenhügel 10“ und die Errichtung eines neuen Wohnhauses an gleicher Stelle mit Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Das Wohnhaus ist mit einem Kniestock von 2,20 m und einer Dachneigung von 24 Grad geplant. Aufgrund der Höhe des Kniestocks wirkt das geplante Haus in der Außenansicht wie ein zweigeschossiges Wohnhaus.

Es wird angefragt, ob hinsichtlich des geplanten Kniestocks und der abweichenden Dachneigung Befreiungen in Aussicht gestellt werden können, um die Baueingabe vorbereiten zu können.

**Beschluss:**

Zur vorliegenden Anfrage werden folgende Befreiungen in Aussicht gestellt:

1. Befreiung hinsichtlich Dachneigung, geplant 24°:

**mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1**

2. Befreiung hinsichtlich des geplanten Kniestocks

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

|  |
|--|
| <b>TOP 4 Sanierung der Straßenbeleuchtung in der Mainstraße - Auftragsvergabe an die WVV</b> |
|--|

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 22.11.2017, TOP 8, wurde durch die Stadtwerke Würzburg, WVV, ein weiteres Angebot erstellt.

Zur Ausführung soll die gestalterische Leuchte des Fabrikats „Lehner“ Model „Castor“ kommen. Die Maststandorte wurden in Zusammenarbeit mit dem Hersteller anhand eines Beleuchtungsplans geplant.

Die WVV bietet die gesamte Leistung inkl. Lieferung zu einem Bruttopreis von 35.178,16 € an. Auf Wunsch des Bauhofs wurde auch ein Anschlussystem für die Weihnachtsbeleuchtung angeboten/vorgesehen.

Die Beleuchtungsstandorte wurden den Anliegern mitgeteilt, hier ist noch eine ergänzende Abstimmung mit den Anliegern bei drei Standorten erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Auftragsvergabe an die WVV zu einem Bruttoangebotspreis von 35.178,16 €. Die Verrechnung erfolgt gem. VOB nach tatsächlichem Aufwand.

Der Bauausschuss ist abschließend über die festgelegten Standorte zu informieren.

**einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0**

|  |
|--|
| <b>TOP 5 Umbau Rathaus - Auftragserteilung Nachtragsangebote</b> |
|--|

Im Zuge der Baumaßnahmen mussten einige Leistungen kurzfristig beauftragt werden, um den Bauablauf nicht zu behindern.

**Überarbeitung der Treppenanlagen:**

Bei einer Begehung am 24.10.2017 durch die Behindertenbeauftragte des Landkreises, Frau Schäfer, wurden verschiedene Festlegungen von ihr bezüglich der bestehenden Haupttreppenanlage und der Treppenanlage des Veranstaltungseingangs im Rathaus getroffen. So muss z.B. im Veranstaltungstreppenhaus aufgrund der Laubbreite ein zweiter Handlauf nachgerüstet werden, der Treppenhandlauf für beide Treppenanlagen muss am Antritt mind. 20 cm über die Stufenvorderkante verlängert werden, außerdem ist der Handlauf an den Zwischenpodesten zu verbinden, sodass hier eine Leitfunktion gegeben ist.

Die bereits im Rathaus tätige Schreinerfirma Kolenda & Bessler hat uns für die komplette Überarbeitung, Austausch und Ergänzung der Holzhandläufe in den beiden Treppenhäusern ein Angebot von 5.734,79 € zukommen lassen, incl. einem Nachlass von 2%.

Aufgrund der nötigen Materialbestellung vor Weihnachten und der zur Trocknung in der Werkstatt nötigen Vorbereitungszeit wurde das Angebot bereits am 08.12.2017 von Herrn Bürgermeister Brohm vorab freigegeben und muss nun nachgenehmigt werden.

Für die zusätzlichen Wandhandläufe im Veranstaltungstreppenhaus und einen neuen Wandhalter für den Partnerschaftsstein wurde vom 2. Bürgermeister Herrn Etthöfer am 27.11.2017 der 2. Nachtrag der Fa. Sendner GmbH in Höhe von 1.092,97 € bereits genehmigt.

Für das Lackieren der Bestandstrepengeländer in den beiden Treppenhäusern liegt ein Nachtragsangebot der Fa. Stuck-Maler-Design zu einem Angebotspreis von 1.904,- € brutto vor.

Die Farbe wird entsprechend dem bestehenden Farbkonzept im Rathaus angepasst. Auch diese Summe wurde am 01.12.2017 von Herrn Bürgermeister Brohm genehmigt.

#### Schreinerarbeiten Türen:

Für den Austausch von Türdrückern an Bestandstürelementen sowie den Minderpreis für die entfallenden Türdrücker an neuen Türelementen, da hier die Drücker der elektronischen Schließanlage zur Ausführung kamen, hat die Fa. Nesper e.K. ein 1. Nachtragsangebot gestellt. Nach Prüfung schließt das Nachtragsangebot der Fa. Nesper als Mindernachtrag mit einer Summe von 5.099,79 € brutto.

#### Umverlegung Außenleitung Klimagerät:

Für die Umverlegung der Leitung des Außen-Klimageräts ins Erdreich lag ein Angebot der Fa. Hergenröther & Scherbaum in Höhe von 1.031,34 € brutto vor. Hierfür entfällt nach Rücksprache mit Herrn Scherbaum der Titel 01.24 Kälte und Zubehör aus dem Hauptauftrag mit einer Summe von 2.053,87 € brutto. Dies wurde so vom 2. Bürgermeister Herrn Etthöfer am 27.11.2017 genehmigt.

#### Elektroinstallationsarbeiten:

Für die Elektroinstallation liegen folgende Nachträge zur Genehmigung vor:

##### Hauptverteilung:

NA 1 bzw. Mehrung in Schlussrechnung von insgesamt 7.748,41 € brutto.

Die Mehrkosten sind durch Mehrungen bei den Kabeln bzw. Kanälen und vor allem durch einen sehr hohen Stundenlohnaufwand begründet. Der laufende Rathausbetrieb musste trotz Umbauarbeiten am Laufen gehalten werden und dadurch war eine sehr hohe Präsenz der Elektriker erforderlich.

##### Hauptauftrag:

Der Nachtrag 1 von insgesamt 12.639,39 € brutto beinhaltet alle Maßnahmen, die sich durch die statischen Mängel und somit durch den Komplettumbau des Erdgeschosses ergeben haben, sowie eine kleinere Mehrung für die Farbauswahl der Briefkastenanlage. Durch die statischen Mängel im Erdgeschoss wurden mehr neue Leuchten eingebaut, die Unterverteilung vom Flur ins EWO versetzt und es mussten viele Brandschutzschotts eingebaut werden, die vorher nicht vorhanden waren. Besonders die Stundenlohnarbeiten haben sich durch diese Maßnahmen enorm erhöht.

Der Nachtrag 2 von insgesamt 2.033,85 € brutto kann zunächst zurückgestellt werden, da es sich hier um Pollerleuchten für den Außenbereich handelt, die erst bei Umbauarbeiten im Außenbereich z.B. für eine Rampe mit berücksichtigt werden müssen.

Der Nachtrag 3 von insgesamt 561,29 € brutto ist angefallen für die Unterverteilung im 2. OG. Hier hat sich während der Bauarbeiten ein Schacht aufgetan, der vorher so noch nicht bekannt war und somit musste dieser Verteilung besonders geschützt werden durch eine extra Brandschutz-Wandaufsatztür.

Der Nachtrag 4 von insgesamt 2.402,51 € brutto fällt für die LED Beleuchtung der Eingänge und Vordächer sowie die Wappenhinterleuchtung des Portals an.

Gesamtkosten:

Die Gesamtkostenfortschreibung liegt trotz dieser Nachträge noch im Rahmen der Gesamtkosten.

Der zuletzt genannte Kostenstand in der Bau- und Ferienausschusssitzung vom 16.08.2017 (*Kostenstand 10.08.2017: 1.069.992,- €*) wird nicht überschritten.

Die aktuellste Kostenprognose mit Stand 15.12.2017 liegt bei 1.062.262,- € brutto für die Kostengruppen 300 bis 700.

Beschluss:

Die vor genannten Firmen erhalten die Aufträge zu den genannten Konditionen und Preisen für die Zusatzleistungen bzw. Nachträge. Bereits vergebene Aufträge werden zur Kenntnis genommen und nachträglich durch den Bauausschuss genehmigt.

**einstimmig beschlossen    Ja 5    Nein 0**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>TOP 6</b> | <b>Kommunales Förderprogramm - Zuschussgewährung für die Fassaden- und Flachdachsanierung am Anwesen Schmiedgasse 36, Fl.Nr. 1356/2</b> |
|--------------|---|

Ab hier ohne Gemeinderat Götz

In der Bauausschusssitzung vom 13.06.2017 wurden für die Fassaden und Flachdachsanierung am Anwesen Schmiedgasse 36, Fl.Nr. 1356/2, Zuschüsse in Höhe von insgesamt 1.181,19 € gewährt.

Die Prüfung der Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Schröder hat zuwendungsfähige Kosten von 3.794,77 € und somit eine mögliche Zuwendung (30%) in Höhe von 1.138,43 € ergeben.

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

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung vom 06.12.2017 ermittelten Zuschussbetrags für das Kommunale Förderprogramm von 1.138,43 €.

**einstimmig beschlossen    Ja 4    Nein 0**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TOP 7</b> | <b>Feuerwehrgerätehaus - Auftragserteilung an das Ing.-Büro für die Objektplanung Kanal+Ölabscheider LPH 5-9</b> |
|--------------|--|

Ergänzend zum Beschluss vom 09.05.2017 ist das Ing.-Büro Röschert für die weiteren Leistungsphasen 5-9 gem. Vertrag vom 12.07.2017 mit Ergänzung vom 01.08.2017 für die oben bezeichnete Maßnahme zu beauftragen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Auftragserweiterung mit dem Ingenieurbüro Röschert für die LPH 5-9.

**einstimmig beschlossen    Ja 4    Nein 0**

## TOP 8 Informationen und Termine

- Auftrag für die Notabdeckung des Wasserhäuschens in der Würzburger Straße, Kosten: ca. 1.000 €, hierzu Anschreiben an die Regierung von Unterfranken  
Zur Ermittlung der Kosten und der Sanierungsfähigkeit soll eine ergänzende Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Schlicht/Lamprecht/Schröder eingeholt werden.
- Ergebnis der Tragfähigkeitsmessungen in den Straßen „Bachwiese, Finken- und Schwalbenweg, Radweg am Main“  
Die vorliegende Dokumentation soll den Mitgliedern des Bauausschusses übersandt werden.
- Die Firma Träger GmbH hat bereits seit 2016 den Auftrag zur Herstellung des Industriefußbodens im Feuerwehrgerätehaus zu einem Auftragswert von 33.383,95 €. Auf Grund der festgestellten Mängel am Kanal bzw. am Ölabscheider wurde die Ausführung des Auftrags zurückgestellt. Im Jahr 2018 soll nun im Zuge der Instandsetzungsarbeiten am Kanal auch der Industriefußboden sofort nach den Arbeiten eingebaut werden. Gemäß Schreiben vom 29.11.2017 wird von der Fa. Träger GmbH ein Zuschlag auf alle angebotenen Einheitspreise von 6,61% für die Material- und Lohnkostenerhöhungen in dem Zeitraum zwischen Auftragserteilung und Ausführung verlangt (Erhöhung der Auftragssumme um 2.206,68 €).
- Anfrage zum Erwerb des Grundstückes Fl.Nr. 7381  
Vor der Behandlung im Gemeinderat sollten folgende Fragen geklärt werden:
  - Das Grundstück Fl.Nr. 5381 ist im Ökokonto eingebucht. Ist es ggf. ausreichend, den Nutzungszweck durch Grunddienstbarkeit zu sichern?
  - Wie und in welchem Umfang ist es möglich, ein Rückkaufsrecht im Falle eines Verkaufs einzutragen?
  - Ist auch eine Übertragung in Form eines Erbbaurechts denkbar?
- Festlegung der nächsten Sitzungstermine
- Stiftung einer Skulptur, Standortwahl  
Mit der Stifterin sollen die in der Sitzung erörterten Standortvorschläge besprochen werden.
- Neubau Mainsteg  
Mitteilung zur Auslegung des Planfeststellungsbeschlusses ab 18.11.2017, anschließend zweiwöchige Auslegung sowie Ankündigung von Abholarbeiten in der 3. und 4. KW 2018
- Bewerbung des Büros Schlicht/Lamprecht/Schröder für die weiterführende Planung der Maßnahme „Parken in der Ludwigstraße“

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

Waldemar Brohm

Roger Horn

1. Bürgermeister

Schriftführer/in