



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 40. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.04.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:30 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Höffler, Andreas  
Hollweck, Sieglinde  
Meil, Maria  
Meissner, Christian  
Neumeyer, Josef  
Rackl, Manfred  
Steindl, Erich  
Wolfrum, Erhard  
Zeller, Stephan

### Stellvertreter

Brandmüller, Wolfgang

Vertretung für Herrn Roland Meyer

### Ortssprecher

Bauer, Wilfried  
Eibner, Harald  
Stemmer, Horst  
Straubmeier, Konrad  
Waldmüller, Siegfried  
Zaigler, Michael

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

### Verwaltung

König, Christian  
Lindner, Thomas

## **Weitere Anwesende**

### **Zu TOP 3 und 4**

Architekturbüro Kühnlein, Herr Kühnlein jun.

### **Zu TOP 5**

Dr. Linse und Partner, Herr Linse

## **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Delacroix, Gerlinde  
Großmann, Wolfgang  
Leidl, Josef  
Bogner, Josef  
Fitz, Erna  
Mirwald, Günter

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Meyer, Roland 3. Bgm.

### **Ortssprecher**

Bauer, Birgit  
Brendel, Anton  
Grabmann, Martin  
Großhauser, Georg  
Köbl, Benjamin  
Meier, Karl  
Neumeyer, Michael  
Schmid, Christian  
Seger, Joseph  
Simon, Georg  
Waffler, Adalbert  
Weidinger, Reinhard  
Zenk, Ingeborg

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 12.03.2019
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage **2019/667**  
auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung
- 3 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Baumeisterarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2019/670**
- 4 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Dachdecker, Spengler, Flachdach - Beratung und Beschlussfassung **2019/669**
- 5 Sanierung der Sulzmauer, Vergabe von Bauleistungen - Beratung und Beschlussfassung **2019/666**
- 6 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 12.03.2019**

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

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.03.2019 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch - Beratung und Beschlussfassung**

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

Am 25.03.2019 ist ein Antrag auf Vorbescheid von Herrn Sippl Georg sen. auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch bei der Stadt Berching eingegangen.

Das Grundstück liegt aus Sicht der Verwaltung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist auf der beantragten Fläche eine Grünfläche dargestellt. Im August 2018 fand ein Ortstermin bezüglich der Privilegierungsvoraussetzungen des Bauvorhabens statt. Nach Angabe des Bauwerbers liegt die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor (vgl. Anhang). Die abschließende Beurteilung obliegt aber dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt, welches dem Bauwerber die Privilegierung in Aussicht gestellt hat (dies wurde der Verwaltung auch telefonisch von Herrn Diepold bestätigt).

Die ausreichende Erschließung des Grundstücks ist aus Sicht der Verwaltung gegeben, da es an einem öffentlichen Weg anliegt und durch Wasser bzw. Abwasser erschlossen ist.

Unter Vorbehalt einer Privilegierung liegen aus Sicht der Verwaltung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vor. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

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

**Zu dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 249 der Gemarkung Staufersbuch wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Stadt Berching bittet das Landratsamt Neumarkt um Prüfung der Privilegierungsvoraussetzungen im Verwaltungsverfahren.**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner und Herrn Kühnlein. Diese erklären das Ausschreibungsergebnis. Danach findet eine Diskussion statt, bei welcher es u.a. über die Mehrungen bzgl. des Betons (eingefärbt/sandstrahlen/stocken) geht. Es wird noch ein Muster durch die beauftragte Baufirma vorgelegt werden. Danach besteht lt. Herrn Kühnlein immer noch die Möglichkeit, die Positionen herauszunehmen. Weiter stellt sich für den Bau- und Umweltausschuss die Frage, ob durch die Kostenmehrung auch das Architektenhonorar steigt. Herr Kühnlein antwortet, dass dieses durch die Kostenberechnung „gedeckt“ ist.

Für den Neubau der Kulturhalle wurden die Baumeisterarbeiten öffentlich ausgeschrieben. Insgesamt haben 11 Firmen die Verdingungsunterlagen angefordert. Von 5 Firmen wurde ein Angebot abgegeben.

Alle Angebote waren, inhaltlich vollständig und konnten zur rechnerischen Prüfung zugelassen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

Das annehmbarste Angebot wurde von der Fa. Scharpf aus Berching/Erasbach abgegeben.

Die Angebotssumme beträgt 792.626,87 Euro Brutto.

Die Kostenberechnung beträgt für die Baumeisterarbeiten 516.963,50 Euro Brutto.

Somit liegt die Angebotssumme ca. 53 % über der Kostenberechnung.

Ob diese Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung von der Regierung gefördert werden, muss noch abgeklärt werden und wird in der Sitzung berichtet.

Die Details werden in der Sitzung vom Büro Kühnlein erläutert.

#### **Ergänzung:**

Kostengegenüberstellung:

Kostenberechnung Baumeisterarbeiten	541.963,50 €
Kostenberechnung Innenputz (im Angebot enthalten)	18.000,00 €
HLSE Rohbau (im Angebot enthalten)	71.395,67 €
Mehrung eingefärbter Beton (nicht in KB enthalten)	10.710,00 €
Mehrung Beton sandstrahlen (nicht in KB enthalten)	6.533,10 €
Mehrung Beton stocken (nicht in KB enthalten)	<u>11.245,50 €</u>
Gesamtkosten Baumeisterarbeiten	659.847,77 €
Angebotssumme Fa. Scharpf	<u>792.626,87 €</u>
Kostenmehrung	132.779,10 €

Die Mehrungen für eingefärbten und gestrahlten bzw. gestockten Beton wurden im Arbeitskreis besprochen (siehe Anhang). Auch wurden bei den Baumeisterarbeiten der Innenputz sowie die HLSE Rohbau mit ausgeschrieben.

Die Angebotssumme liegt somit ca. 20 % über der Kostenberechnung.

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

**Der Auftrag für die Baumeisterarbeiten zum Neubau der Kulturhalle wird der Fa. Scharpf aus Erasbach auf das Angebot vom 25.03.2019 mit einer Auftragssumme von 792.626,87 Euro Brutto erteilt.**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner und Herrn Kühnlein. Diese erklären das Ausschreibungsergebnis. Danach findet eine Diskussion über eine eventuelle zeitliche Verzögerung der Gesamtmaßnahme durch die Aufhebung statt. Vergaberechtlich ist lt. Herrn Kühnlein eine Aufhebung möglich, da nur ein Angebot abgegeben wurde und somit eine Vergleichsmöglichkeit fehlt.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurden die Dachdecker-, Spengler- und Flachdacharbeiten öffentlich ausgeschrieben.

Insgesamt haben 5 Firmen die Verdingungsunterlagen angefordert. Nur eine Firma hat ein Angebot abgegeben.

Das Angebot ist, inhaltlich vollständig und konnte zur rechnerischen Prüfung zugelassen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

	Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Flachdach- Spenglerarbeiten		64.950,00 €	
Dachdeckerarbeiten	<u>248.736,78 €</u>	<u>129.250,00 €</u>	
Gesamtkosten	248.736,78 €	194.200,00 €	54.536,78 €

Die Vergabesumme mit insgesamt 248.736,78 € liegt somit um 54.536,78 € oder rund 28 % über den veranschlagten Gesamtkosten.

Das annehmbarste und wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. Hecker aus Berching/Altmannsberg abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 248.736,78 Euro Brutto.

**Ergebnis (Lösungsvorschlag/Empfehlung):**

*Da das Ausschreibungsergebnis deutlich über der Kostenberechnung liegt, wäre auch ein Aufheben der Ausschreibung möglich. Es wurde ja auch nur ein Angebot abgegeben, somit ist ein direkter Vergleich nicht möglich. Nach unserer Meinung könnte eine erneute Ausschreibung, und zwar zeitgleich mit den Holzbauarbeiten ein besseres Ergebnis bringen. Aus diesem Grund wäre eine Aufhebung der Dachdeckerarbeiten ein durchaus denkbarer Lösungsvorschlag.*

**Mehrheitlich abgelehnt Ja: 2 Nein: 9**

a)

**Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Dachdecker-, Spengler- und Flachdacharbeiten an die Firma Hecker aus Berching auf das Angebot vom 01.04.2019 mit der Auftragssumme von 248.736,78 Euro Brutto zu vergeben.**

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 2**

b)

**Die Ausschreibung der Dachdeckerarbeiten für den Neubau der Kulturhalle ist aufzuheben. Begründet wird die Aufhebung mit der Tatsache, dass aufgrund des Ausschreibungsergebnisses die Kosten überschritten sind. Die Maßnahme ist nochmals zeitgleich mit den Holzbauarbeiten neu auszuschreiben.**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner. Dieser erklärt das Ausschreibungsergebnis. Danach findet eine Diskussion statt, bei welcher es u.a. über das sehr positive Ergebnis bei den Außenanlagen zur Kulturhalle geht. Einige Bau- und Umweltausschussmitglieder befürchten, dass es dadurch zu vielen Nachträgen kommt. Herr Lindner wird den Ausschussmitgliedern die Wertung des Ergebnisses vom Büro TEAM 4 per Mail zukommen lassen. Auch wird zukünftig bei jeder Vergabe der aktuelle Kostenstand (Plan-Ist-Vergleich) mitgeteilt.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching sowie die Sanierung der Sulzmauer wurden die Baumaßnahmen wie in der Sitzung am 12.02.2019 vorgestellt nun öffentlich ausgeschrieben. Um günstige Angebote zu erhalten, wurden die beiden Maßnahmen zusammengefasst und gemeinsam Ausgeschrieben.

- Los 1: Johannesbrücke - Klosterbrücke
- Los 2: Betonarbeiten und Injektionsarbeiten
- Los 3: Klosterbrücke – Schule und Sulzrenaturierung
- Los 4: Außenanlagen Kulturhalle

Insgesamt haben 7 Firmen haben die Verdingungsunterlagen angefordert. Nur eine Firma hat ein Angebot abgegeben. Das Angebot ist, inhaltlich vollständig und konnte zur rechnerischen Prüfung zugelassen werden. Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

	Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Los 1: Johannesbrücke-Klosterbrücke	310.213,17 €	382.449,00 €	- 72.235,83 €
Los 2: Betonarbeiten und Injektion	62.181,08 €		62.181,08 €
Los 3: Klosterbrücke – Schule und Sulzrenaturierung	547.263,47 €	590.611,00 €	- 43.347,53 €
		<u>113.050,00 €</u>	<u>-113.050,00 €</u>
Sanierung Sulzmauer	919.657,72 €	1.086.110,00 €	- 66.452,28 €
Los 4: Außenanlagen Kulturhalle	<u>138.910,70 €</u>	<u>233.202,00 €</u>	<u>- 94.291,30 €</u>
Gesamtkosten	1.058.568,42 €	1.319.312,00 €	-260.743,58 €

Die Vergabesumme mit insgesamt 1.058.568,42 € liegt somit um 260.743,58 € oder rund 25 % unter den veranschlagten Gesamtkosten. Das annehmbarste und wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. Englmann aus Berching abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 1.058.568,42 Euro Brutto.

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

1. **Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Sanierung der Sulzmauer an die Firma Englmann aus Berching auf das Angebot vom 01.04.2019 mit der Auftragssumme von 919.657,72 Euro Brutto zu vergeben.**
2. **Der Bauausschuss beschließt den Auftrag für die Außenanlagen der Kulturhalle an die Firma Englmann aus Berching auf das Angebot vom 01.04.2019 mit der Auftragssumme von 138.910,70 Euro Brutto zu vergeben.**

**a) Rissbildung Spitalgebäude**

Herr Dr. Linse vom Statikbüro Dr. Gollwitzer – Dr. Linse und Partner stellt den aktuellen Untersuchungsstand am Spitalgebäude mit einer Powerpoint-Präsentation ausführlich vor. Die Empfehlung lautet:

- *Analyse: Offensichtliche Probleme der Gründung des gesamten Spitalgebäudes (siehe zum Beispiel Beweissichtung Dipl.-Ing. Lauerer)*
- *Möglicherweise Schlufflinsen im Baugrund vorhanden*
- *Empfehlung zur Einschätzung der Gründungssituation des Spitalgebäudes:*
  - *Nochmals recherchieren, ob historische Unterlagen vorhanden sind*
  - *Probebohrungen im Bereich der Gründung durchführen (Baugrundgutachten)*
  - *Ausführung der Fundamente (Tiefe und Material) analysieren.*
- *Geplante Injektion der Fundamente der Sulzmauer weiterführen unter die Fundamente des Spitalgebäudes*
- *zeitnah handeln (im Optimalfall vor Anlegen des Biergartens)*

Bau- und Umweltausschussmitglied Zeller ist der Meinung, dass das Statikbüro die Situation am Spitalgebäude unterschätzt hat. Es wäre ein klarer Versicherungsfall für das Statikbüro. Herr Dr. Linse weist die Vorwürfe zurück, da nach seiner Meinung nach kein Fehler vom Statikbüro gemacht wurde. Weiterhin wird vom Bau- und Umweltausschuss moniert, dass die ursprünglich schon geplanten Injektionen im Gremium nicht vorgestellt wurde und diese auch bei der Kostenberechnung durch das Büro TEAM 4 fehlten.

**b) Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden“**

Erster Bürgermeister Eisenreich berichtet über den anstehenden Wettbewerb. Er bittet die Ortssprecher, sich über eine eventuelle Teilnahme Gedanken zu machen.

**c) Die Bau- und Umweltausschussmitglieder erkundigen sich nach dem Sachstand von nachstehenden Maßnahmen:**

1. Faulturm Kläranlage
2. Berle-Bad
3. Kinderkrippe
4. Abbau der Schaukel am Kinderspielplatz in Berching durch Aufstellung der Spielburg

Über den jeweiligen Sachstand wurde von der Verwaltung berichtet. Alle offenen Fragen wurden beantwortet.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 20:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführung