



## STADT BERCHING

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 44. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 03.09.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:53 Uhr  
Ort: im Schulungsraum des Feuerwehrzentrums  
Berching (Krankenhausstraße 2 C)

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Eisenreich, Ludwig

### Ausschussmitglieder

Höffler, Andreas  
Meil, Maria  
Meyer, Roland 3. Bgm.  
Neumeyer, Josef  
Rackl, Manfred  
Steindl, Erich  
Wolfrum, Erhard  
Zeller, Stephan

### Stellvertreter

Bogner, Josef  
Großmann, Wolfgang

Vertretung für Frau Sieglinde Hollweck  
Vertretung für Herrn Christian Meissner

### Ortssprecher

Köbl, Benjamin  
Meier, Karl  
Waldmüller, Siegfried

### Schriftführer

Sammüller, Bernd

### Verwaltung

Lindner, Thomas

## **Weitere Anwesende**

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

Architekturbüro Kühnlein, M. Kühnlein jun.

## **Anwesende Stadtratsmitglieder**

Delacroix, Gerlinde  
Brandmüller, Wolfgang  
Leidl, Josef  
Stadler, Maximilian  
Fitz, Erna  
Mirwald, Günter

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Ausschussmitglieder**

Hollweck, Sieglinde  
Meissner, Christian

### **Ortssprecher**

Bauer, Birgit  
Bauer, Wilfried  
Brendel, Anton  
Eibner, Harald  
Grabmann, Martin  
Großhauser, Georg  
Neumeyer, Michael  
Schmid, Christian  
Seger, Joseph  
Simon, Georg  
Stemmer, Horst  
Straubmeier, Konrad  
Waffler, Adalbert  
Weidinger, Reinhard  
Zaigler, Michael  
Zenk, Ingeborg

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 09.07.2019
- 2 Bauanträge und Bauvoranfragen - Stellungnahme gemäß § 36 BauGB
- 2.1 Bauantrag auf Sanierung und Erweiterung eines Ferienhauses im Außenbereich nahe Berching - Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 909 der Gemarkung Berching - Beratung und Beschlussfassung **2019/750**
- 3 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Fensterbau - Beratung und Beschlussfassung **2019/748**
- 4 Neubau Kulturhalle, Vergabe/Aufhebung von Bauleistungen, Hubpodium - Beratung und Beschlussfassung **2019/749**
- 5 AOM-Kernwegenetz, Zustimmung zur Vergabe von Bauleistungen - Beratung und Beschlussfassung **2019/751**
- 6 Dachsanierung am Ganzjahresbad Berle, Vergabe der Architektenleistung - Beratung und Beschlussfassung **2019/746**
- 7 Dachsanierung Ganzjahresbad Berle, Nachtrag 1 zum Gewerk Fassadenarbeiten - Beratung und Beschlussfassung **2019/747**
- 8 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 09.07.2019**

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

**Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.07.2019 wird genehmigt.**

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

#### **2.1 Bauantrag auf Sanierung und Erweiterung eines Ferienhauses im Außenbereich nahe Berching - Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 909 der Gemarkung Berching - 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 Baurecht. Anschließend findet eine Diskussion statt.

Zu einem nicht mehr genau bestimmbar Zeitpunkt (vor 1955) wurde am Kalvarienberg auf dem Grundstück mit der heutigen Fl.-Nr. 909 der Gemarkung Berching ein kleines Haus (vermutlich Ferienhaus) errichtet. Die Nachforschungen der Stadt Berching im Stadtarchiv und des Planers im Staatsarchiv Amberg und beim Grundbuchamt führten zu keinem eindeutigen Ergebnis.

Bei einer Ortseinsicht am 11.07.2019 wurde vom Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. festgestellt, dass derzeit ein Anbau an das bestehende Haus errichtet wird. Weiterhin wurde festgestellt, dass in den Hang eingegriffen und Stützwände errichtet werden. Es folgte die Aufforderung vom Landratsamt Neumarkt an den Eigentümer Hergeth einen Bauantrag bis spätestens 30.08.2019 über die Stadt Berching einzureichen.

Am 22.08.2019 ging ein Bauantrag von Herrn Hergeth auf Sanierung und Erweiterung eines Ferienhauses im Außenbereich nahe Berching – Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 909 der Gemarkung Berching bei der Stadt Berching ein. Die Stadt Berching muss nun über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag entscheiden.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB (Landwirtschaft etc.) liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor. Bei der Sanierung bzw. der Erweiterung des Ferienhauses handelt es sich demnach um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, das zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da dieser eine Wohnbebauung außerhalb von Dörfern darstellt (siehe Anlage). Allerdings ist das Bestandsgebäude im Flächennutzungsplan als störendes Gebäude dargestellt, welches eingegrünt werden sollte.

Die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung ist durch die geringe Vergrößerung von ca. 20 m<sup>2</sup> (siehe beigefügte Flächenberechnung) und die gleichbleibende Nutzung als Ferienhaus (angenommen) aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben.

Allerdings dürfen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB u.a. auch die Belange des Naturschutzes nicht beeinträchtigt werden. Das Grundstück liegt in der Schutzzone Naturpark Altmühltal, in einem Vogelschutzgebiet und in einem FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat). Dadurch könnten aus Sicht der Verwaltung Belange des Naturschutzes betroffen sein. Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Neumarkt wird im Rahmen des Bauantragverfahrens sicher eine Stellungnahme dazu abgeben. Leider liegt diese zum Zeitpunkt der Entscheidung der Stadt Berching über das gemeindliche Einvernehmen nicht vor.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert (siehe Anlage). Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage, die Wasserversorgung wird durch die vorhandene Quelle sichergestellt. Dem Bauantrag liegt eine Brandschutzstellungnahme zur Löschwasserversorgung bei. Diese wird durch einen unterirdischen Tank sichergestellt. Die wegemäßige Erschließung kann aus Sicht der Verwaltung ebenfalls als gesichert angesehen werden. Der Bauantragsteller hat per Unterschrift bestätigt, dass kein Anspruch auf Winterdienst oder Abfallbeseitigung besteht.

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

**Zu dem Bauantrag auf Sanierung und Erweiterung eines Ferienhauses im Außenbereich nahe Berching – Wirbertshofen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 909 der Gemarkung Berching wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

### **3 Neubau Kulturhalle, Vergabe von Bauleistungen, Fensterbau - Beratung und Beschlussfassung**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner und Herrn Kühnlein. Herr Kühnlein erläutert das Ausschreibungsergebnis und stellt eine kostengünstigere Variante mit kleineren Fensterscheiben vor. Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für eine Aufhebung aus. Bei der nächsten Ausschreibung soll die vorgestellte Variante und alternativ dazu halbierte Scheiben ausgeschrieben werden.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurde das Gewerk Schreinerarbeiten, Fenster- und Pfosten-Riegel-Fassade nach Aufhebung der ersten Ausschreibung, neu beschränkt ausgeschrieben.

Insgesamt haben 9 Firmen die Verdingungsunterlagen erhalten.  
Nur eine Firma hat ein Angebot abgegeben.

Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

	Gesamtkosten Ausschreibung	Kosten Entwurf	Mehr/Minderkosten
Fenster- und Pfosten-Riegel-Fassade	<u>263.752,93 €</u>	169.040,00 €	- 94.712,93 €

Die Vergabesumme mit insgesamt 263.752,93 € liegt somit um 94.712,93 € oder rund 56 % über den veranschlagten Gesamtkosten.

In der ersten Ausschreibung war das Günstigste zur Wertung zugelassene Angebot mit einer Summe von 267.763,09 Euro abgegeben worden.

Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Fa. ARLT Fenster-Türenbau GmbH aus Neuendettelsau abgegeben. Die Angebotssumme beträgt 263.752,93 Euro Brutto.

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

**Die Ausschreibung des Gewerks Schreinerarbeiten Fenster- und Pfosten-Riegel-Fassade für den Neubau der Kulturhalle ist aufzuheben. Begründet wird die Aufhebung mit der Tatsache, dass aufgrund des Ausschreibungsergebnisses die Kosten überschritten sind und nur ein Angebot eingegangen ist. Die Ausschreibungsunterlagen müssen nochmals überarbeitet werden. Die vorgestellte Variante mit asymmetrisch geteilten Fensterscheiben und alternativ mit halbierten Fensterscheiben wird neu ausgeschrieben. Das Gewerk ist in einer Freihändigen Vergabe, die nochmals in einer gesonderten Sitzung vorgestellt wird, zu vergeben.**

#### **4 Neubau Kulturhalle, Vergabe/Aufhebung von Bauleistungen, Hubpodium - Beratung und Beschlussfassung**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Kühnlein. Dieser erläutert das sehr hohe Ausschreibungsergebnis. Um die Kosten bei einer erneuten Ausschreibung zu senken, wurde zwischenzeitlich mit mehreren Herstellern gesprochen. Es wird derzeit geprüft, ob eventuell eine andere Technik eingesetzt werden kann.

Für den Bau der Kulturhalle in Berching wurde das Gewerk Hubpodium im Bühnenbereich ausgeschrieben.

Insgesamt haben 4 Firmen ein Angebot abgegeben.  
Die Prüfung und Wertung der Angebote brachte folgendes Ergebnis:

Der wenigstnehmende Bieter übersteigt die veranschlagten Kosten der Kostenberechnung um 169%, und der darauffolgende Bieter übersteigt die veranschlagten Kosten um ca. 208%.

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

**Die Ausschreibung des Gewerks Hubpodium im Bühnenbereich für den Neubau der Kulturhalle ist aufzuheben. Begründet wird die Aufhebung mit der Tatsache, dass aufgrund des Ausschreibungsergebnisses die Kosten überschritten sind. Das Gewerk ist in einer Freihändigen Vergabe, die nochmals in einer gesonderten Sitzung vorgestellt wird, zu vergeben.**

#### **5 AOM-Kernwegenetz, Zustimmung zur Vergabe von Bauleistungen - Beratung und Beschlussfassung**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und berichtet, dass die Förderung nochmals erhöht wurde. Herr Lindner erklärt die Einzelheiten. Bau- und Umweltausschussmitglied Rackl moniert, dass der Weg bei Raitenbuch nicht aufgelistet ist. Der Vorsitzende und Herr Lindner antworten, dass dieser nicht vergessen sei. Allerdings müssen offene Punkte zu diesem Weg in den nächsten Wochen und Monaten geklärt werden, da das Förderprogramm befristet ist.

In der Sitzung am 24.01.2017 wurde der Ausbau der Straßen und Wege des ländlichen Kernwegenetzes über das Aktionsbündnis Oberpfalz-Mittelfranken beschlossen. Nachfolgende Wege sind zum Ausbau vorgesehen.

Weg Nr.	Bezeichnung
141	GVS - Fribertshofen - Rudertshofen, Teil 3-5
146	GVS - Wackersberg – Altmannsberg, Teil 1-3
148	GVS - Grubach - Altmannsberg
637	Feldweg Jettingsdorf - Rübling
662	Feldweg bei Staufersbuch

Die Wege 637 Jettingsdorf und 662 Staufersbuch wurden bereits im Jahr 2018/19 ausgebaut und abgeschlossen.

Zwischenzeitlich wurden nun vom Verband für Ländliche Entwicklung die restlichen drei Wege ausgeschrieben. Die Wege 146 und 148 wurden in eine Ausschreibung zusammengefasst.

Die Kostenentwicklung und das Ausschreibungsergebnis sieht wie folgt aus.

	Kostenschätzung Vom 24.01.2017	Kostenberechnung VLE	Ausschreibung (ohne Gewähr)
141 Rudertshofen	514.500,00 €	530.000,00 €	471.229,10 €
146 Wackersberg	431.450,00 €	470.000,00 €	
148 Grubach	476.000,00 €	430.000,00 €	
	907.450,00 €	900.000,00 €	826.120,53 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.421.950,00 €</b>	<b>1.430.000,00 €</b>	<b>1.297.349,63 €</b>

Zum Zeitpunkt der Ladung lag uns nur das ungeprüfte Ausschreibungsergebnis vor. Sollten sich bei der Prüfung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Änderungen ergeben, werden wir diese sofort nachreichen.

Durch die Behördenleitung des Amtes für Ländliche Entwicklung wurde in Oktober 2018 die Höhe der Fördergelder angehoben. Steigerung von ca. 40 %. Die Eigenleistung bei den Wegtrassen 637 und 662 beträgt ca. 32 %.

Im Juni 2019 wurde in einer Vorstandssitzung des ALE eine Umverteilung beschlossen. Daraus ergibt sich eine Eigenleistung von nur noch 15 % für die Wegtrassen 141, 146 und 148. Die Höhe der Eigenleistung incl. Kostenbeteiligung (für Breiten größer 3,50 m) beträgt für die Stadt Berching ca. 397.000,00 Euro (entspricht ca. 27% der Kosten).

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

**Der Bauausschuss stimmt der Vergabe durch das Amt für Ländliche Entwicklung für die Bauarbeiten des Weges 146 Wackersberg und 148 Grubach an die Fa. Max Bögl aus Neu- markt mit einer Angebotssumme von 826.120,53 Euro zu.**

**Der Bauausschuss stimmt der Vergabe durch das Amt für Ländliche Entwicklung für die Bauarbeiten des Weges 141 Rudertshofen an die Fa. Max Bögl mit einer Angebotssumme von 471.229,11 Euro zu.**

## **6 Dachsanierung am Ganzjahresbad Berle, Vergabe der Architektenleis- tung - Beratung und Beschlussfassung**

Erster Bürgermeister Eisenreich erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner. Diese erklärt die Einzelheiten. Anschließend findet eine Dis- kussion über das Honorar und die Leistungsphasen statt. Die Installation einer PV-Anlage auf dem

neuen Dach wird in einem nächsten Schritt geprüft.

Wie bereits mündlich in den vorangegangenen Sitzungen zum Erlebnisbad Berle angedeutet wird mit der umfassenden Sanierung der Dachflächen am Bad auch die Neugestaltung des Architektenvertrages nötig. Das Ingenieurbüro Koller reichte hierzu im Juli 2019 einen Vertragsentwurf ein. Der neuerliche Architektenvertrag ist dem bereits beschlossenen Architektenvertrag in den Grundzügen gleichlautend. Auf die Sitzung vom 11.12.2019 wird hierzu verwiesen.

Im Detail beinhaltet der Vertragsentwurf die Honorarzone III, Viertelsatz, einen Modernisierungszuschlag von 25% und Nebenkosten von 6%. Zur Ausführung sind die Leistungsphasen 5-8 vorgesehen. Aufgrund der höheren Anforderung an die Luftdichte und der Wärmebrücken eines Ganzjahresbades, ist der veranschlagte Viertelsatz vertretbar.

Grundlage für die anrechenbaren Kosten in Höhe von 629.095 € bildet die durch das Büro erstellte Kostenberechnung, sodass das hohe Submissionsergebnis für das Metaldach nicht zu tragen kommen. Die Arbeiten zum Notdach auf der Nordseite und die Leistungsphasen 1-3 wurden, wie auch im ersten Vertrag vorgesehen, auf Stundenbasis abgerechnet.

Gemäß diesem Vertragsentwurf werden Honorarkosten in Höhe von rund 77.000 € netto entstehen.

Bereits geleistete Abschlagszahlungen aus dem ersten Architektenvertrag werden gänzlich angerechnet, sodass keine zusätzlichen Kosten aus dem ersten Vertrag anfallen.

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

**Der Auftrag für die Planungen, Ausschreibungen und Baubegleitung zu den Sanierungsarbeiten am gesamten Dach und Teilen der Fassade des Erlebnisbades wird dem Ingenieurbüro Markus Koller aus Parsberg, gemäß dem Honorarangebot vom Juli 2019, zu 76.770,66 Euro netto erteilt. Zahlungen aus dem ersten Vertrag für die Leistungsphasen 5-8 sind vollständig anzurechnen.**

## **7 Dachsanierung Ganzjahresbad Berle, Nachtrag 1 zum Gewerk Fassadenarbeiten - Beratung und Beschlussfassung**

Der Vorsitzende erläutert dem Bau- und Umweltausschuss die Angelegenheit und übergibt das Wort an Herrn Lindner. Dieser erklärt die Einzelheiten.

Für die im Zuge der Dachsanierung beauftragten Fassadenarbeiten ging am 22.07.2019 der Nachtrag 1 ein.

Der Nachtrag beinhaltet Mehrkosten für die Montage neuer Fassadenplatten an der Südseite und Mehrkosten für den Materialwechsel bei verschiedenen Abdichtungsbahnen im Fassadenbereich.

Im Zuge der Ausschreibung der Fassadenarbeiten wurde die Fassade an der eingerüsteten Nordseite geöffnet und in Augenschein genommen. Da keine Sanierung der Vertäfelung angedacht war vertraten alle Beteiligten die Auffassung, dass die vorhandene Fassadenbekleidung wieder zu verwenden ist. Ausgeschrieben wurde somit folgender Leistungsumfang: Fassadenplatten demonstrieren, reinigen und wieder montieren. Bei der Demontage der Elemente stellte sich jedoch heraus, dass die Platten an der Südseite erheblich durch die Sonneneinstrahlung gelitten haben. So ist in diesen Bereichen das Dekor stark porös und löste sich bereits bei leichten Reinigungsarbeiten.

Die Fa. Leidl wurde daraufhin gebeten, einen Nachtrag über die Mehrkosten für die Lieferung von ca. 100 m<sup>2</sup> Fassadenverkleidung vorzulegen. Die Mehrkosten für die neue Bekleidung an der Südseite belaufen auf ca. 17.200 € netto.

Des Weiteren wurde bei verschiedenen Abdichtungsbahnen im Fassadenbereich ein Materialwechsel erforderlich, da der Hersteller für das ausgeschriebene und angebotene Produkt im angeordneten Verwendungsfall keine Zulassung vorlegen konnte. Somit wurde kurzfristig der Materialwechsel nötig, die Mehrkosten hierfür betragen 2.800 € netto.



Die Mehrkosten für den Nachtrag 1 im Gewerk Fassadenarbeiten betragen insgesamt 20.000 € netto.

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

**Für das Gewerk Fassadenarbeiten am Ganzjahresbad Berle wird dem Nachtrag 1 vom 16.07.2019, über 20.000 € netto, das Einvernehmen erteilt.**

## **8 Berichte und Anfragen**

---

### **a) Bauarbeiten Reichenauplatz**

Erster Bürgermeister Eisenreich berichtet über den voraussichtlichen Beginn der Bauarbeiten in der KW 38. Die Anlieger wurden verständigt. Im Zeitraum 10.-12.09.2019 finden Beweissicherungsmaßnahmen statt.

### **b) Erlebnisbad Berle**

Einige Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses beanstanden, dass sie keine Informationen bekommen und alles aus der Zeitung erfahren müssen.

Erster Bürgermeister Ludwig Eisenreich schließt um 19:53 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Ludwig Eisenreich  
Erster Bürgermeister

Bernd Sammüller  
Schriftführer