

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**Öffentlicher Teil**

**1.1. Bekanntgaben  
- Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse**

Der Vorsitzende gibt die Termine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse bekannt:

- |  |            |
|--|------------|
| – Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses | 12.12.2017 |
| – Sitzung des Gemeinderats                       | 19.12.2017 |
| – Sitzung des Bau- und Umweltausschusses         | 20.02.2018 |

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt hiervon Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**1.2. Bekanntgaben  
- Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung am 19.09.2017 gefassten  
Beschlüsse**

Bürgermeister Friedrich gibt bekannt, dass der Bau- und Umweltausschuss in seiner letzten nichtöffentlichen Sitzung am 19.09.2017 einstimmig der geplanten Bodenverbesserungsmaßnahme im Gewann „Heutal“ in Rettersburg mit verschiedenen Maßgaben zugestimmt hat. Der Vorsitzende wurde ermächtigt, eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Winnenden und dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu schließen und die Bürgerschaft rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen und den Beginn der Transporte zu informieren.

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt hiervon Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**1.3. Bekanntgaben  
- Baugesuche im Zuständigkeitsbereich der Gemeindeverwaltung**

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses werden über mehrere beim Bauamt eingegangene Bauanträge informiert, für deren Beurteilung die Verwaltung zuständig war:

- Garagenverlängerung, Gladiolenweg 1 in Stöckenhof
- Nutzungsänderung Turnhalle in Mehrzweckraum etc., Tribergstraße 7 in Vorderweißbuch
- Veränderte Ausführung und Holzlager, Cäsarstraße 2 in Ödernhardt
- Weideunterstände im Gewann Unterer Eichberg in Bretzenacker
- Betriebserweiterung, Zeisigstraße 11 in Bretzenacker

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**1.4. Bekanntgaben  
- Breitbandausbau Oppelsbohm und Ödernhardt**

Der Vorsitzende informiert, dass der Breitbandausbau für den südwestlichen Bereich von Oppelsbohm und für Ödernhardt voranschreitet. Zwischenzeitlich ist ein Interessenbekundungsverfahren auf der Internetseite „breitbandausschreibungen.de“ gestartet worden. Bürgermeister Friedrich ist zuversichtlich, dass im Laufe des Jahres 2018 ein abgeschlossener FTTC-Netzausbau vorliegt und dadurch zeitgemäße Bandbreiten mit bis zu 100 MBit/s im Download zur Verfügung gestellt werden können.

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis.**

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.1. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Desinfektion des Trinkwassers**

Gemeinderat Frey nimmt Bezug die Einwurfschreiben, die die Anwohner der betroffenen Ortsteile in Berglen wegen des verkeimten Trinkwassers und der damit verbundenen Desinfektion des Trinkwasserversorgungsnetzes erhalten haben. In der Winnender Zeitung war ebenfalls ein Artikel mit einer Pressemitteilung abgedruckt. Explizit wurde darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung von Säuglingsnahrung auf Trinkwasser verzichtet werden sollte. Dies war im Infoblatt des Wasserwerks nicht extra aufgeführt.

Der Vorsitzende sagt zu, dies künftig explizit mit aufzunehmen.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**2.2. Verschiedenes und Anfragen aus dem Gemeinderat  
- Räum- und Streuplan für den Winterdienst**

Gemeinderat Hammer erkundigt sich, ob sich am Räum- und Streuplan der Gemeinde für den Winterdienst Änderungen ergeben haben, da der Bereich um das Rathaus Öschelbronn beim letzten Schneefall nicht berücksichtigt wurde.

Der Vorsitzende informiert, dass der Räum- und Streuplan lediglich um die Neubaugebiete erweitert wurde. Er sichert zu, dies an den Bauhof weiterzuleiten und weist jedoch gleichzeitig darauf hin, dass Anliegen dieser Art auch direkt an den Bauhof weitergegeben werden können.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**3. Bürgerfragestunde**

Es werden keine Anfragen aus der Mitte der Bürgerschaft gestellt.

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

#### **4.      Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

##### **Gebäudeabbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Brucknerstraße 1, Flst.Nr. 107 in Oppelsbohm**

Herr Rabenstein erläutert den Sachverhalt ausführlich anhand der Sitzungsvorlage BUA 87/2017 und der Planunterlagen. Diese ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende ergänzt, dass das Landratsamt die Auffassung der Gemeinde bezüglich der Einfügung in das Umfeld nach § 34 BauGB teilt. Eine schriftliche Stellungnahme liegt der Verwaltung vor.

Für Gemeinderat Frey stellt sich die Frage, ob dieses große, beeindruckende Gebäude zu dem dörflichen Charakter von Oppelsbohm überhaupt passe.

Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass bei der Beurteilung die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung sowie das Gesamtgebäudespektrum im näheren Umfeld, die topographischen Gegebenheiten und die Baumasse berücksichtigt werden müssen. So sind in der Ortsmitte bereits andere dominierende Gebäude (Beethovenstraße 19 und 29, J.-S.-Bach-Straße 1) entstanden, ein weiteres Gebäude an der J.-S.-Bach-Straße 10 befindet sich im Bau. Das geplante Gebäude fügt sich aus Sicht der Verwaltung in diese Umgebungsbebauung ein.

Gemeinderat Moser pflichtet der Verwaltung bei, dass die Bebauung in der Ortsmitte optimiert werden müsse. Er erkundigt sich, ob mit dem Bauträger bereits Gespräche bezüglich einer geringeren Gebäudehöhe (durch flachere Dachneigung) geführt wurden, da er das geplante Gebäude als zu hoch empfindet.

Bauamtsleiter Rabenstein informiert, dass Gespräche mit dem Bauträger bereits geführt wurden mit dem Ergebnis, dass der Baukörper höhenmäßig um einen halben Meter abgesenkt und die Dachneigung etwas flacher ausgebildet wurde. Er befürchtet, dass eine weitere Reduzierung der Dachneigung dazu führen könnte, dass die Dachgeschosswohnungen mit Studio nicht mehr als solches genutzt werden können und damit die Wirtschaftlichkeit für den Bauträger nicht mehr gegeben ist.

Gemeinderat Moser betont, dass im direkten Umfeld wenig Parkmöglichkeiten bestehen und fragt deshalb nach, ob der Bauträger – trotz fehlender Verpflichtung für die Käufer – bestrebt ist, die Wohnungen nur in Zusammenhang mit Garage und Stellplatz zu verkaufen.

Herr Rabenstein teilt hierzu mit, dass die Wohnungen nur in Verbindung mit Garage und dem im Stauraum vor der Garage liegenden Stellplatz vom Bauträger veräußert werden.

Gemeinderat Moser hält diese Lösung für den richtigen Weg, um die Parkplatzproblematik zu entschärfen.

Zur Anfrage von Gemeinderat Haller teilt Herr Rabenstein mit, dass es die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht zulassen, dass der Gebäudekörper noch weiter in den rückwärtigen Bereich verschoben wird.

Gemeinderat Geck betont, dass das geplante Bauvorhaben sicher an der Grenze einer Maximalbebauung liegt. Im Ortszentrum von Oppelsbohm hält er diese Form der Bebauung, die in den anderen Teilorten nicht vorstellbar wäre, jedoch für möglich. Der Bedarf an Geschosswohnungsbau ist vorhanden. Er ist der Auffassung, dass das Gebäude gut eingepasst ist und dem Zentrumscharakter von Oppelsbohm entspricht.

Für Gemeinderätin Jooß handelt es sich um ein gefälliges Gebäude, sie sieht die Höhe jedoch als problematisch an. Sie fragt an, ob es möglich wäre, hier auch etwas in Richtung sozialen Wohnungsbau zu integrieren.

Der Vorsitzende sieht hier keine Möglichkeit für eine Vorgabe, da die Gemeinde nicht Grundstückseigentümer sei und auch nicht bereit für den Erwerb einer Wohnung sei. Darüber hinaus sind planungsrechtlich keine Änderungen notwendig, die ein Tätigwerden der Gemeinde voraussetzen und folglich auch keine Regelungen, wie etwa Schaffung von Sozialwohnungen, in einen städtebaulichen Vertrag münden könnten. Der Grundstückseigentümer hat vielmehr, wenn eine Einfügung nach § 34 BauGB vorliegt, einen Anspruch auf Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung. Gleichzeitig sieht Bürgermeister Friedrich natürlich den Bedarf für sozialen Wohnungsbau und weist darauf hin, dass dieser im Neubaugebiet Hanfäcker in Rettersburg, wo die Gemeinde Eigentümer der entsprechenden Flächen ist, berücksichtigt werden soll, wenn der Gemeinderat dies mitträgt.

**Mit 11 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung fasst der Gemeinderat den Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter folgenden Bedingungen erteilt:**
  - die Dachüberstände müssen eine Breite von mindestens 0,2 m aufweisen;
  - die Stellplätze und die Zugangsflächen zum Gebäude sind wasserdurchlässig auszuführen und so zu erstellen, dass kein Niederschlagswasser auf die Brucknerstraße abfließen kann;
  - das Untergeschoss ist gegenüber dem Restgebäude farblich abzusetzen;
  - für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel zu verwenden;
  - der Abstand der Gauben zum Ortgang ist auf 1,50 m zu verbreitern.
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Verteiler: 1 x Bauakte „Brucknerstraße 1“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/087/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.12.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Gebäudeabbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Brucknerstraße 1, Flst.Nr. 107 in Oppelsbohm**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Brucknerstraße 1 in der Ortsmitte von Oppelsbohm nach dem Abbruch des bestehenden Einfamilienwohnhauses und der angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude den Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes. Das neue Gebäude soll eine Gesamtgrundfläche von 12,90 m x 17,36 m erhalten und in dem von Westen nach Osten abfallenden Gelände traufständig zur Brucknerstraße ausgerichtet werden. Nach den eingereichten Bauvorlagen sind im Erd-, Ober- und Dachgeschoss jeweils zwei gut geschnittene Wohneinheiten vorgesehen, die über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen sind. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Antragsunterlagen mit 6,70 m (317,05 m N.N.) ab der Erdgeschossfußbodenhöhe von 310,35 N.N. angegeben. Die Firsthöhe beträgt 11,91 m (322,26 m N.N.). Der Baukörper erhält analog zu der Umgebungsbebauung ein ca. 40° geneigtes Satteldach mit einer klassischen Ziegeleindeckung. Ferner sind auf beiden Dachhälften Aufbauten teilweise mit Balkon geplant, die entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 17.06.2003 ausgeführt werden müssen. Aufgrund der genannten topographischen Bedingungen liegt das Untergeschoss zur Brucknerstraße hin frei und kann daher zur Unterbringung der Parkieranlagen genutzt werden. Neben sechs Garagenstellplätzen im Gebäude werden im davorliegenden Stauraum weitere sechs Parkierungsflächen in Form von Stellplätzen angelegt. Die im rückwärtigen Bereich (Westseite) vorhandene großzügige Grünfläche bleibt erhalten. Damit im Erdgeschoss für die beiden Wohneinheiten jeweils eine Terrasse angelegt werden kann, muss allerdings parallel zum Hang eine Stützmauer errichtet werden. Im nördlichen Bereich wird die bestehende Mauer an der Grundstücksgrenze um ca. 3,5 m verlängert. An der Brucknerstraße sind weitere kleinere Stützmauern zur Gestaltung des Hauseingangs und für die Anlegung der Stellplätze erforderlich.

Die Verwaltung möchte neben der für die Gemeinde Berglen üblichen klassischen Einfamilienhausbebauung auch die Schaffung von Eigentumswohnungen im Gemeindegebiet ermöglichen. Dieses Ziel lässt sich aufgrund der Struktur der Gemeinde allerdings nur in sehr begrenztem Umfang verwirklichen und selbstverständlich auch nur unter Beachtung des jeweils prägenden Umfeldes. Die Ortsmitte von Oppelsbohm eignet sich nach Auffassung der Verwaltung jedoch in besonderem Maße für eine mehrgeschossige Bebauung, da hier bereits an ver-

schiedenen Stellen in der Vergangenheit entsprechende Gebäude zugelassen wurden, die den zentralen Bereich um das Rathaus baulich hervorheben. Darüber hinaus besteht in der Ortsmitte auch noch ein gewisser städtebaulicher Optimierungsbedarf. Die Neuentwicklung des Grundstücks Brucknerstraße 1 mit seinem nicht mehr erhaltungswürdigem Gebäudebestand, welches in direkter Nachbarschaft zu den dominierenden Gebäuden Beethovenstraße 19 (Bäckerei / Metzgerei), Beethovenstraße 29 (Apotheke) und Lisztstraße 4 / J.-S.-Bach-Straße 1 (Kreissparkasse) und dem gerade im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshaus J.-S.-Bach-Straße 10 steht, wird vor diesem Hintergrund von der Verwaltung begrüßt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet Oppelsbohm II“ aus dem Jahre 1997. Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bauleitplan handelt, erfolgt die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB. Um die Einfügung des Wohngebäudes mit einer Traufhöhe von ca. 6,70 m und einer Firsthöhe von ca. 11,91 m in die nähere Umgebungsbebauung beurteilen zu können, sind die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsbebauung näher zu betrachten. Diese Einzelhöhen sind dabei allerdings nicht alleiniges Beurteilungskriterium, da für eine entsprechende Prüfung auch das Gesamtgebäudespektrum im näheren Umfeld, die topographischen Gegebenheiten und die Baumasse zu berücksichtigen sind.

Die Trauf- und Firsthöhen des gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftshauses Beethovenstraße 19 betragen, bezogen auf die EFH von 306,13 m, 8,44 m bzw. 11,10 m. Der Neubau wird somit gemessen von dessen EFH von 310,35 m gegenüber diesem Gebäude um 2,48 m (Traufe) bzw. 5,03 m (First) höher sein. Aufgrund des von Westen nach Osten abfallenden Geländes darf jedoch nicht nur dieser absolute Höhenunterschied zwischen den beiden Wohngebäuden allein für die Beurteilung herangezogen werden. Es muss vielmehr auch der Höhenunterschied zwischen der geplanten EFH des Neubaus und der EFH des Gebäudes Beethovenstraße 19 betrachtet werden. Die EFH des Bestandsgebäudes Beethovenstraße 19 liegt aufgrund der beschriebenen Hanglage um stattliche 4,22 m tiefer als die Höhe des entsprechenden Geschosses im Neubau Brucknerstraße 1. Eine Einfügung ist vor diesem Hintergrund nach Einschätzung der Verwaltung an dieser Stelle gegeben.

Bei den gegenüberliegenden Reihenhäusern Brucknerstraße 4, 6 und 8 verläuft die Gebäudetraufe etwa auf einer Höhe von rd. 6,60 m ab EFH. Die Firsthöhe ist im Baugesuch dieser Gebäude mit rd. 9,50 m angegeben. Die Traufhöhendifferenz gegenüber dem Neubau beträgt rd. 3,00 m und der Höhenunterschied zum First rd. 5 m. Zu dem angrenzenden Gebäude Brucknerstraße 3 ergeben sich folgende Höhenverhältnisse: Die Traufhöhe des Neubaus überragt die Traufe um 3,68 m und den First um 3,73 m. Bei dem Wohnhaus Brahmstraße 3 verläuft die Gebäudetraufe gegenüber dem Neubau um 1,10 m und die Firsthöhe um 1,93 m tiefer.

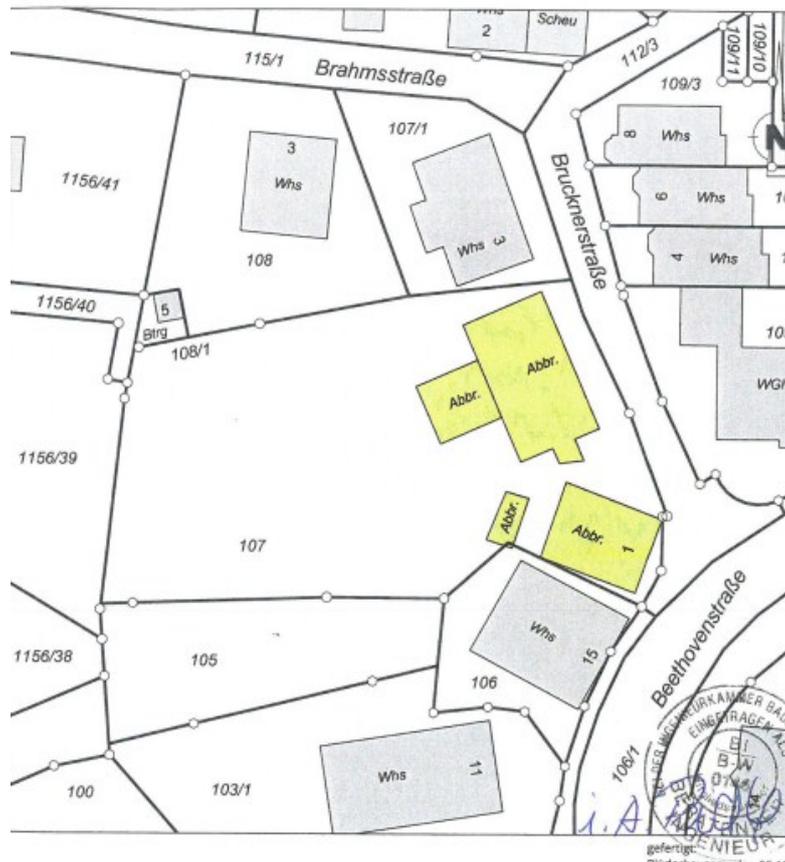
Die Höhenunterschiede zwischen dem geplanten Mehrfamilienwohngebäude und dem Wohnhaus Brucknerstraße 3 sowie den gegenüberliegenden Reihenhäusern sind unter Berücksichtigung der jeweiligen EFH deutlich größer als zu dem Wohn- und Geschäftshaus Beethovenstraße 19 (Bäckerei / Metzgerei) oder dem Einzelhaus Brahmsstraße 3. Es ist unstrittig, dass der geplante Baukörper künftig den südwestlichen Bereich der Ortsmitte von Oppelsbohm schon aufgrund der Höhenlage des Standorts dominieren wird. Die Höhendifferenzen sind nach Auffassung der Verwaltung an dieser Stelle allerdings gerade noch in einem städtebaulich akzeptablen Rahmen, wenn man die Geländesituation und die Bebauung in der Ortsmitte insgesamt betrachtet. Das neue Gebäude ist auch gebietsverträglich. Eine erdrückende Wirkung des Neubaus auf die Bestandsgebäude ergibt sich ebenfalls nicht, da der Baukörper um drei Meter weiter als das Landwirtschaftsgebäude von der Brucknerstraße abgerückt und auf eine Bebauung des südöstlichen Grundstücksteil beim Gemeindegebäude Beethovenstraße 15 verzichtet wird. Zudem soll die private Grünfläche im Westen unbebaut bleiben, wodurch der Freiraum zu den Gebäuden in der Zellerstraße erhalten bleibt. Darüber hinaus wird das Ortsbild durch die moderne, gestalterisch ansprechende und städtebaulich angepasste Architektur des Baukörpers eine deutliche Aufwertung erfahren.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird aus diesen Gründen empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

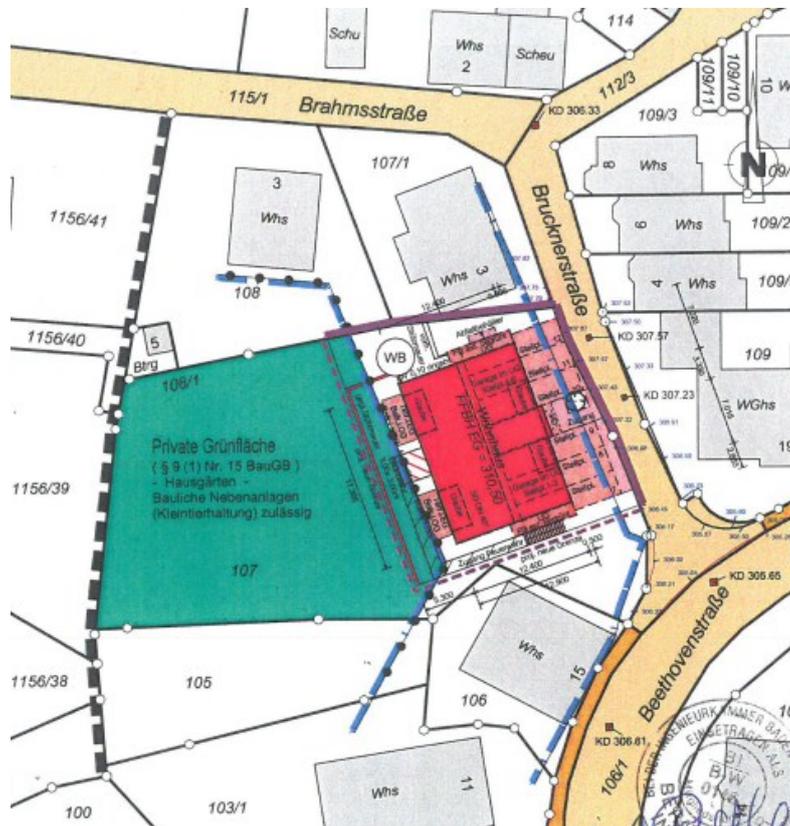
### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter folgenden Bedingungen erteilt:**
  - **die Dachüberstände müssen eine Breite von mindestens 0,2 m aufweisen;**
  - **die Stellplätze und die Zugangsflächen zum Gebäude sind wasserdurchlässig auszuführen und so zu erstellen, dass kein Niederschlagswasser auf die Brucknerstraße abfließen kann;**
  - **das Untergeschoss ist gegenüber dem Restgebäude farblich abzusetzen;**
  - **für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune Ziegel zu verwenden;**
  - **der Abstand der Gauben zum Ortgang ist auf 1,50 m zu verbreitern.**

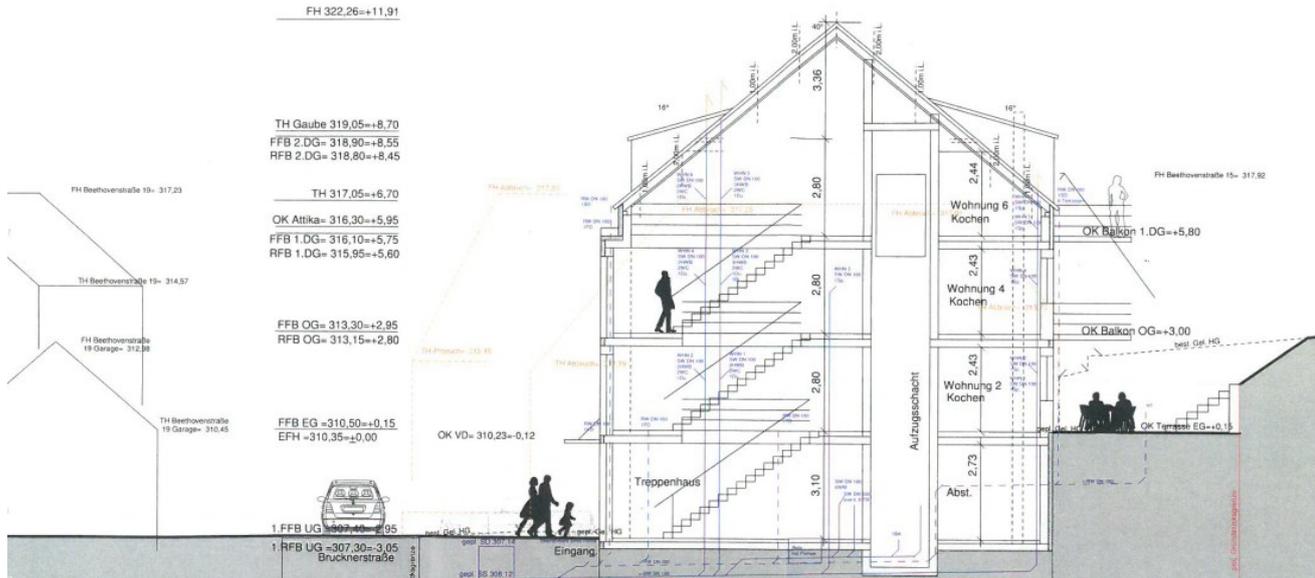
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



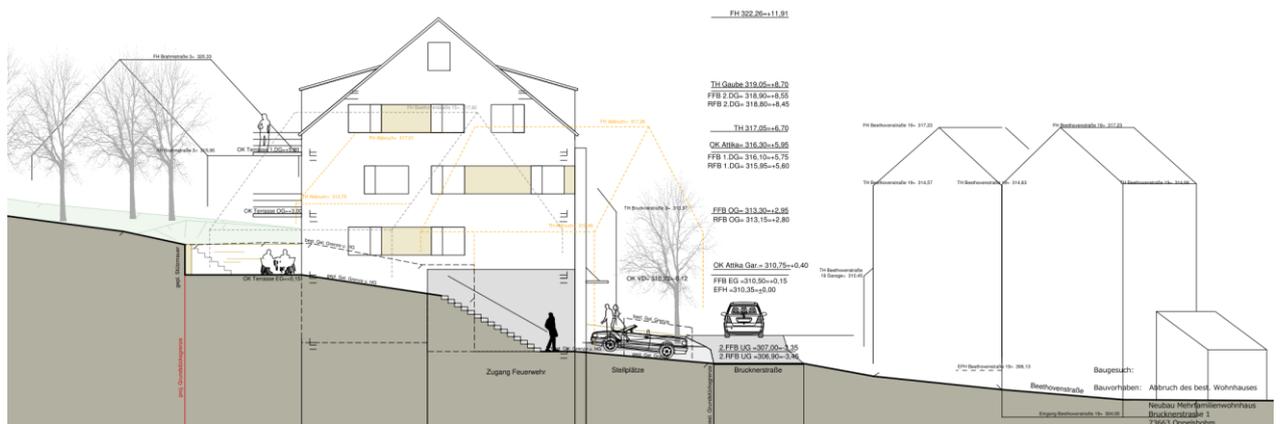
Lageplan Abbruch



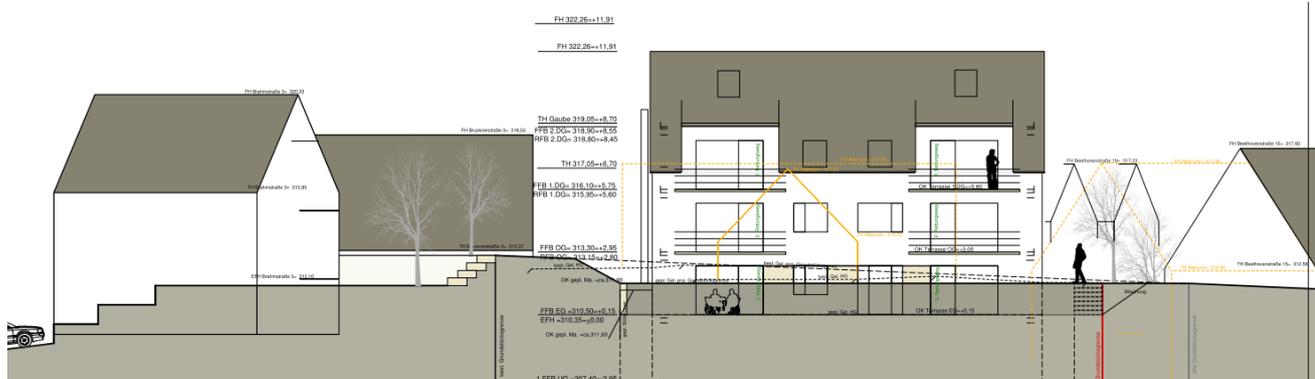
Lageplan Neubau



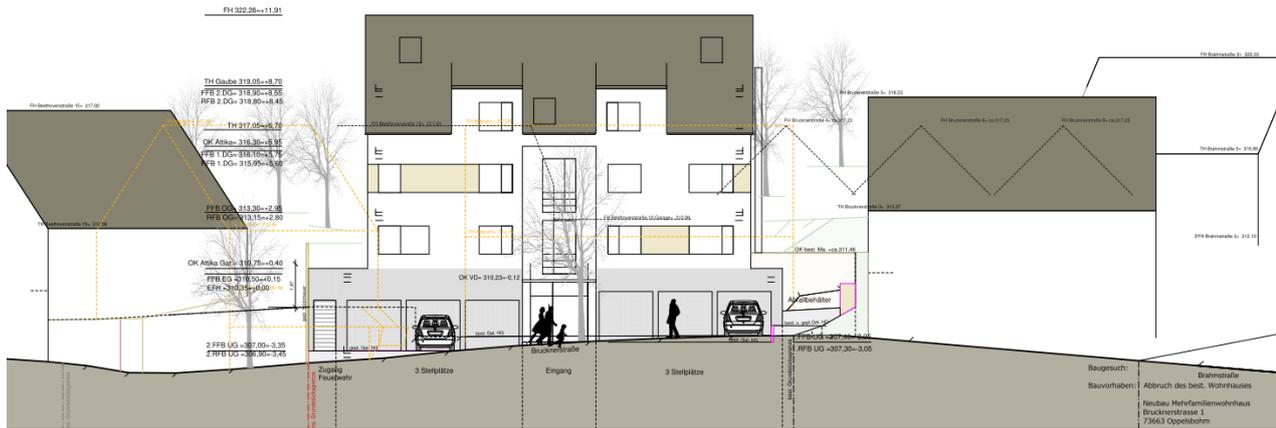
Schnitt



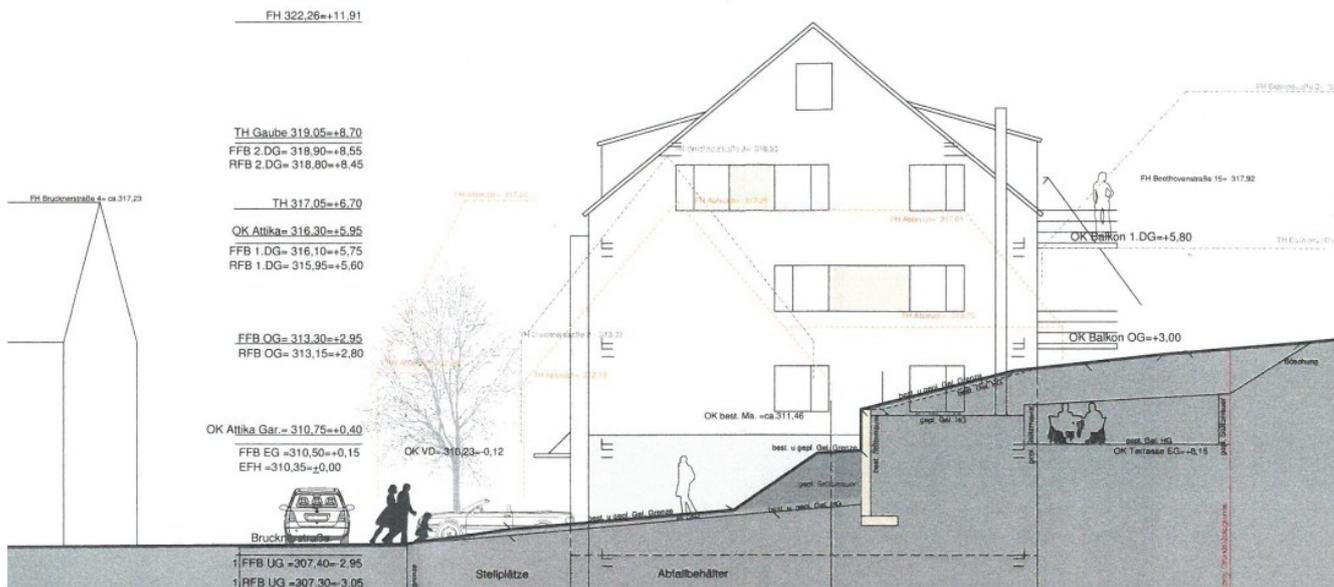
Südsicht



Westansicht



Ostansicht



Nordansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Brucknerstraße 1“





**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**5. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Sommerbergweg  
14/1, Flst.Nr. 86 und 87/1 in Vorderweißbuch**

Auf die Sitzungsvorlage BUA 88/2017 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Bauamtsleiter Rabenstein führt anhand der Planunterlagen ausführlich in den Sachverhalt ein.

Gemeinderat Moser missfällt, wenn Bauherren ohne Baugenehmigung bauen. Gleichzeitig handelt es sich jedoch hier um kleinere bauliche Anlagen, für die das Einvernehmen hergestellt werden kann. Im Gegensatz zur Verwaltung könnte er auch dem Hühnerauslauf im Außenbereich zustimmen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Verwaltung die Schaffung eines Präzedenzfalles vermeiden wollte und daher den Beschlussantrag entsprechend formuliert hat. Der Eigentümer ist nicht privilegiert und darf deshalb keine Anlage im Außenbereich erstellen. Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht möglich. Auch das Landratsamt würde die Zustimmung hierzu versagen. Der Vorsitzende könnte sich jedoch vorstellen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wenn der Hühnerauslauf an anderer Stelle innerhalb des baurechtlichen Innenbereichs aufgestellt wird.

Gemeinderat Geck befürwortet auch die klare Linie für den Bauherrn, wonach ein Bauen im Außenbereich nur zulässig ist, wenn die Privilegierung vorliegt.

Der Beschlussantrag wird in Ziffer 2 dahingehend ergänzt, dass die Verwaltung ermächtigt wird ihr Einvernehmen zu erteilen, wenn der Hühnerauslauf in den im Innenbereich liegenden Grundstücksteil verlegt wird.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Antragsteil, welcher den Holzanbau, das Gewächshaus und den Hühnerstall betrifft, mit der Maßgabe hergestellt, dass**
  - **auf dem Baugrundstück oder der angrenzenden Landwirtschaftsfläche Flst.Nr. 87/1 zwei heimische, hochstämmige Laufbäume gepflanzt werden,**

- der Holzanbau einen Mindestabstand von 0,50 m zum Gemeindeweg Nr. 100/7 einhält.
2. Für den Hühnerauslauf mit Einfriedigung im Außenbereich wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 und Absatz 3 Nr. 5 BauGB versagt, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden. Sollte der Hühnerauslauf in den im Innenbereich liegenden Grundstücksteil verlegt werden, wird die Verwaltung ermächtigt, ihr Einvernehmen zu erteilen.

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/088/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.12.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück Sommerbergweg 14/1, Flst.Nr. 86 und 87/1 in Vorderweißbuch**

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2016 mit einem Antrag der Eigentümer des Grundstücks Sommerbergweg 14/1 in Vorderweißbuch befasst. Damals ging es um die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zaunäcker“ für eine geplante verfahrensfreie Überdachung der Terrasse. Das Gremium hat nach kurzer Aussprache das Einvernehmen für die beabsichtigte Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche mit der Maßgabe, dass eine Gehölzpflanzung als Ausgleich vorgenommen wird, hergestellt. Im Rahmen der Bearbeitung eines weiteren Befreiungsantrages für eine Terrassenüberdachung auf dem Nachbargrundstück Sommerbergweg 14 wurde von der Baurechtsbehörde festgestellt, dass auf dem Flurstück Nr. 86 neben der Überdachung noch weitere bauliche Anlagen im Bauverbot errichtet wurden. Es handelt sich hierbei im Einzelnen um einen Garagenanbau aus Holz mit einer Grundfläche von 6,00 m x 2,05 m und um ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von 4,40 m x 2,00 m. Ferner wurde ein ca. zwei Quadratmeter großer Hühnerstall mit umzäuntem Auslauf festgestellt.

Das Flurstück Nr. 86 liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zaunäcker“ aus dem Jahre 1967. Der südliche Bereich des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 87/1 wird nach § 35 BauGB beurteilt, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich handelt. Die Bestimmungen des Bauleitplanes sind nicht eingehalten, weil sämtliche Gebäude in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gebaut wurden. Ein großer Teil der bestehenden Einfriedung verstößt lagebedingt gegen das Freihaltegebot des § 35 BauGB.

Aus Sicht der Verwaltung können der gut eingegrünte Anbau, das Gewächshaus und der kleine Hühnerstall akzeptiert und die beantragte Befreiung erteilt werden. Keine nachträgliche Gestattung ist hingegen bei dem Hühnerauslauf (Drahteinzäunung) im Außenbereich möglich.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund folgende Beschlussempfehlung unterbreitet:

|

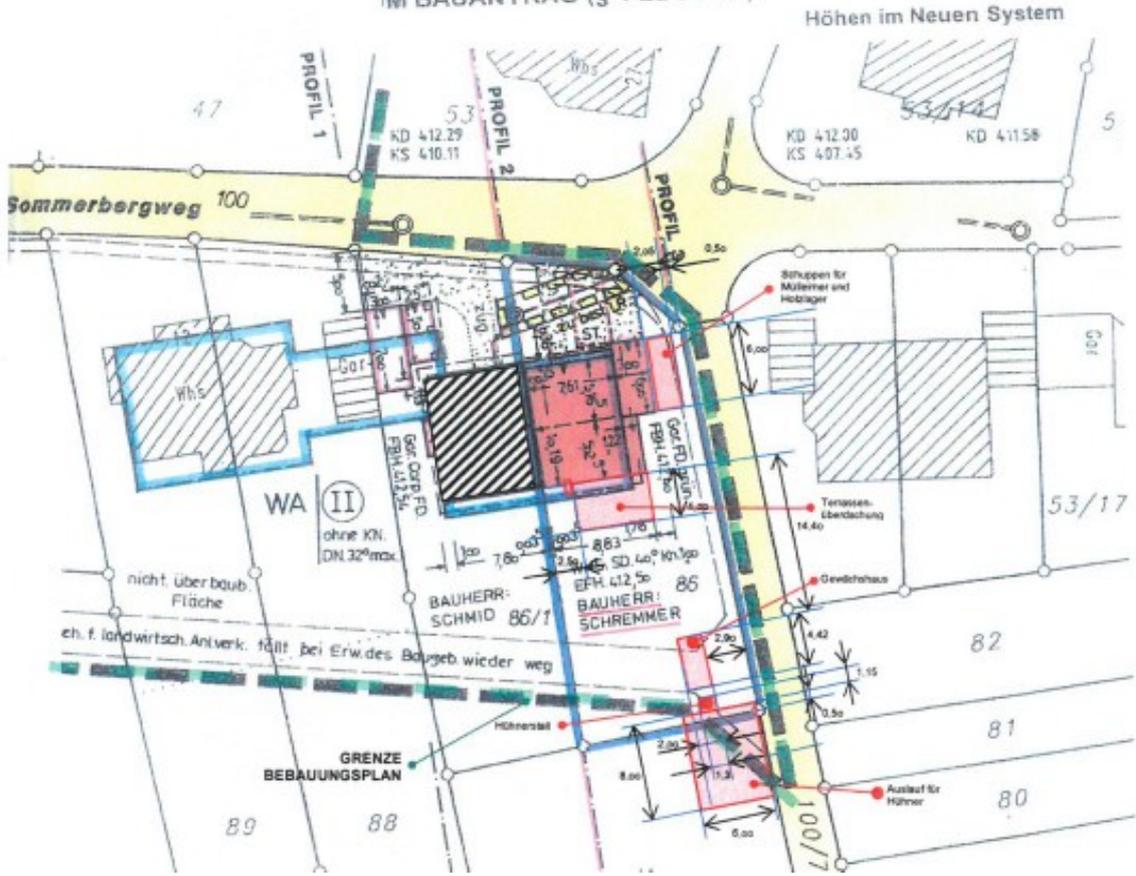
**B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 3. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Antragsteil, welcher den Holzanbau, das Gewächshaus und den Hühnerstall betrifft, mit der Maßgabe hergestellt, dass**
- auf dem Baugrundstück oder der angrenzenden Landwirtschaftsfläche Flst.Nr. 87/1 zwei heimische, hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden,
  - der Holzanbau einen Mindestabstand von 0,50 m zum Gemeindeweg Nr. 100/7 einhält.
- 4. Für den Hühnerauslauf mit Einfriedigung im Außenbereich wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 und Absatz 3 Nr. 5 BauGB versagt, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt und das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet werden.**

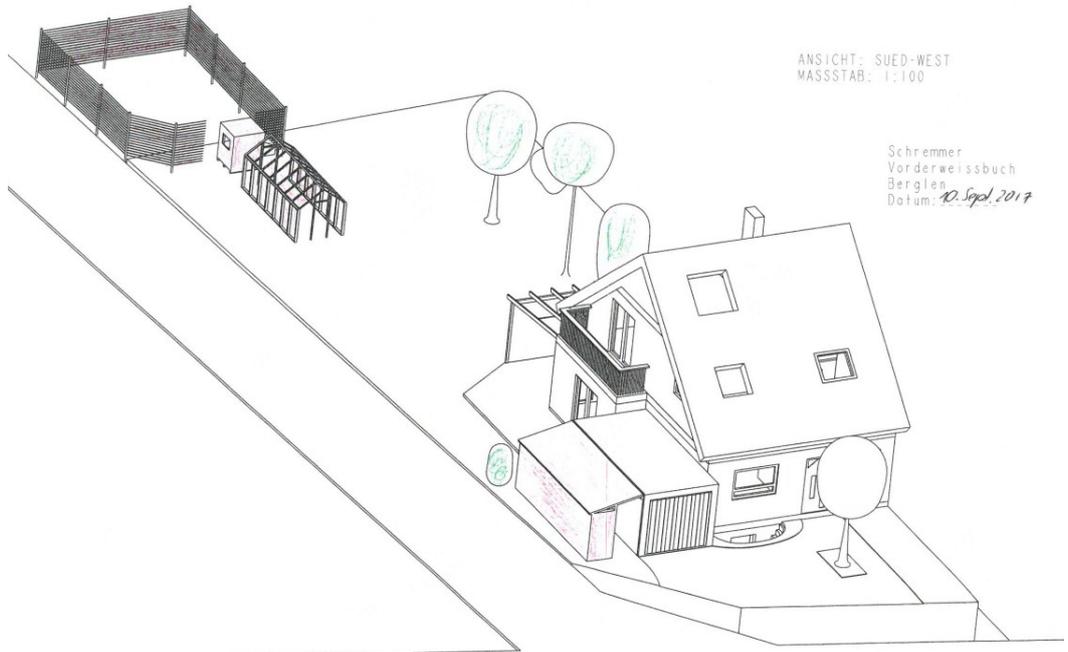
# LAGEPLANSKIZZE

Aktualisiert  
07. Sept. 2017  
Schremmer

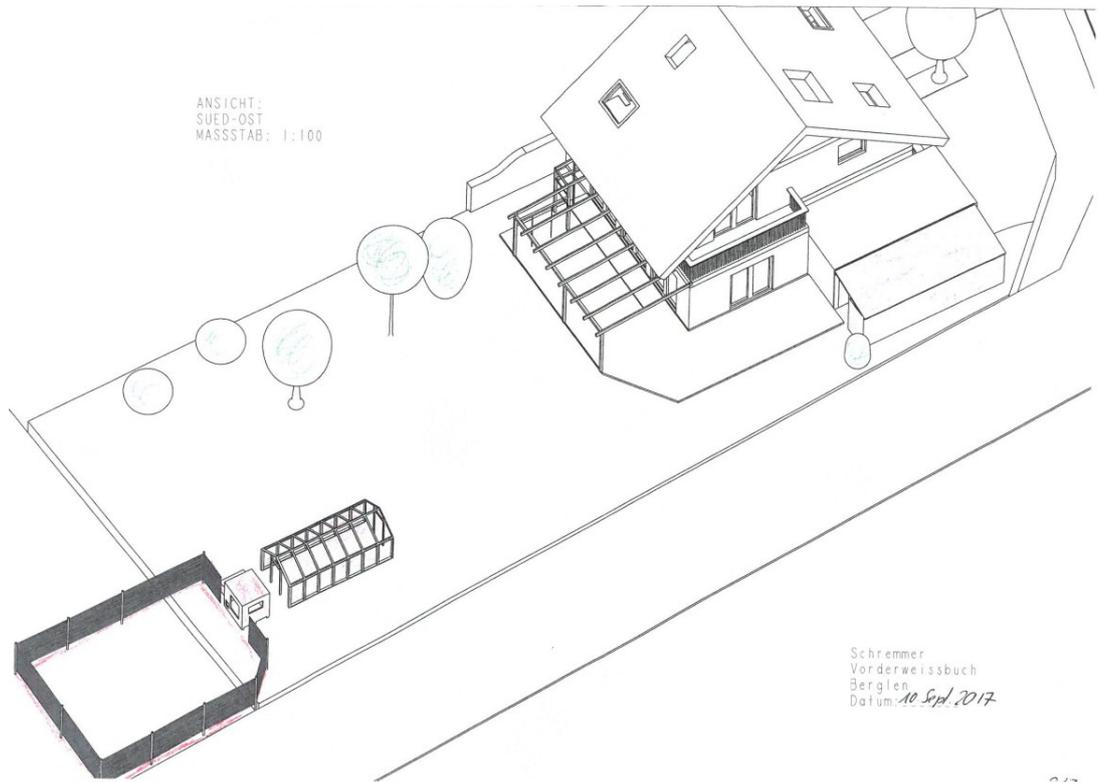
ZEICHNERISCHER TEIL-  
IM BAUANTRAG (§ 4 LBOVVO)



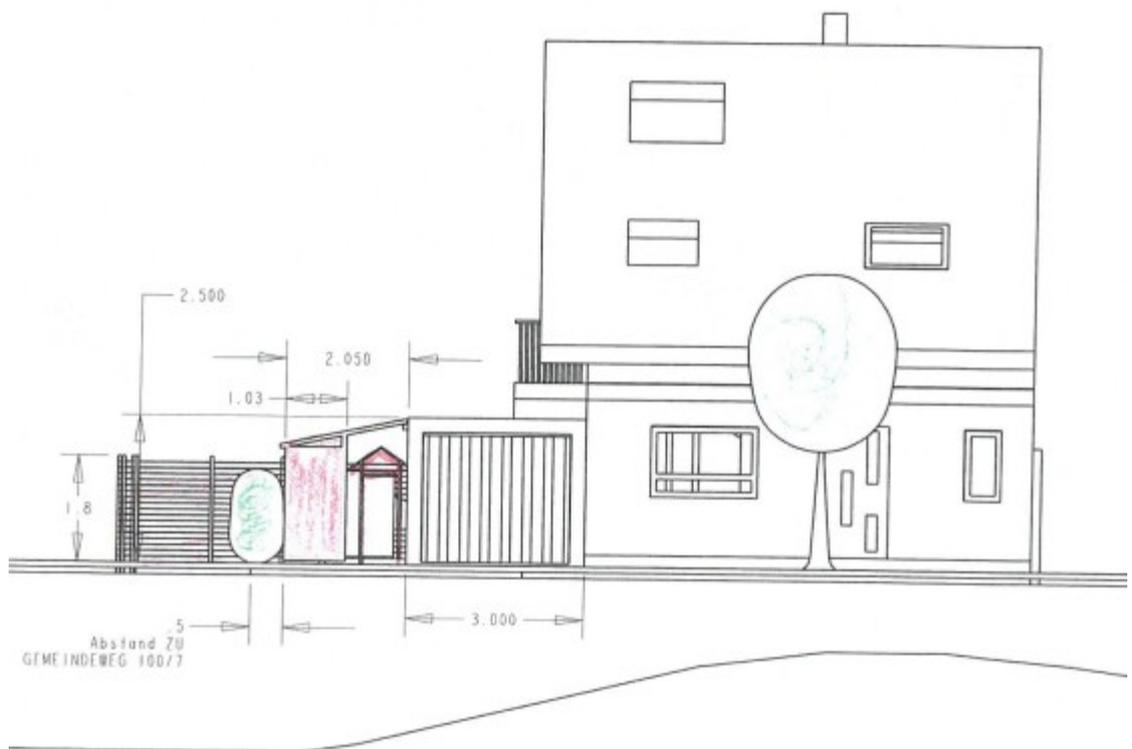
Lageplanskizze



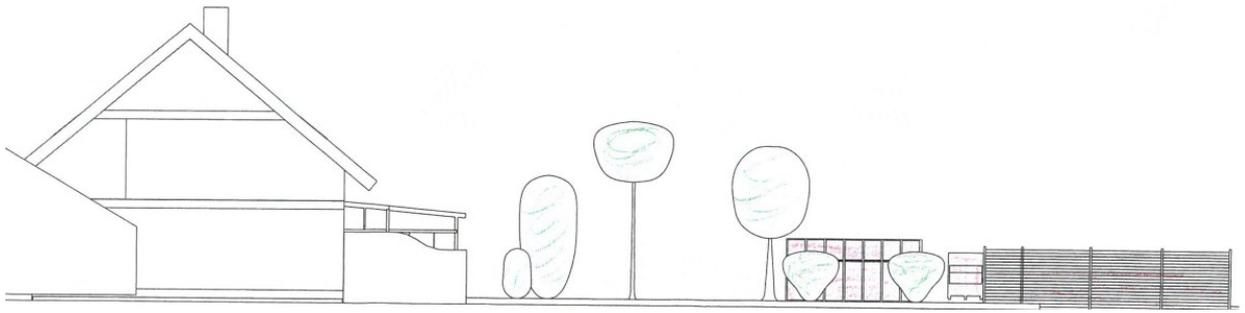
Nordostansicht



Südostansicht



Nordwestansicht



Südwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Sommerbergweg 14/1“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**6.        Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Umbau und Erweiterung des Wohngebäudes Distlerweg 10, Flst.Nr. 2051/1  
in Oppelsbohm**

Auf die Sitzungsvorlage BUA 90/2017 wird verwiesen. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Herr Rabenstein erläutert den Sachverhalt anhand der Planunterlagen.

**Der Bau- und Umweltausschuss fasst den einstimmigen Beschluss:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - alle Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt;
  - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche bis zur Abnahme ein heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück gepflanzt wird. Bei Abgang ist dieser unverzüglich zu ersetzen.
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/090/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.12.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Umbau und Erweiterung des Wohngebäudes Distlerweg 10, Flst.Nr. 2051/1 in Oppelsbohm**

Die neuen Eigentümer des Gebäudes Distlerweg 10 in Oppelsbohm möchten ihr Wohnhaus modernisieren und durch einen Anbau auf der südöstlichen Seite geringfügig erweitern. Der Gebäudeanbau im Erdgeschoss soll eine Grundfläche von 6,73 m x 3,74 m erhalten und eingeschossig ausgeführt werden. Im nordwestlichen Bereich soll zudem ein Lagerraum im Untergeschoss mit rd. neun Quadratmeter Nutzfläche angebaut werden. Daran angrenzend ist über den beiden, im Gebäude integrierten Garagen die Anbringung eines Vordachs mit einer Auskragung von 1,50 m und einer Länge von rd. 9,1 m als Wetterschutz geplant. Neben verschiedenen Änderungen an der Fassade (Fenster, etc.) und der Raumzuschnitte soll auf der südwestlichen Dachhälfte eine Gaube mit Flachdach und Kiesbelag, die entsprechend den Vorgaben des Gemeinderates geplant wurde, errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplanes „Badäcker“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht eingehalten, da der Lagerraum und der Anbau in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Ausführung kommen sollen.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1966 lässt bei dem seinerzeit schon bestandenen Gebäude Distlerweg 10 zwar keinerlei Erweiterungsspielraum, da die überbaubare Grundstücksfläche identisch mit dem Gebäudegrundriss ist. Die Verwaltung hat dennoch keine Bedenken gegen die geplanten Veränderungen, da sie aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind. Die Festsetzungen des Bauleitplanes sind bei dem Grundstück aus heutiger Sicht wenig vorausschauend gewählt worden.

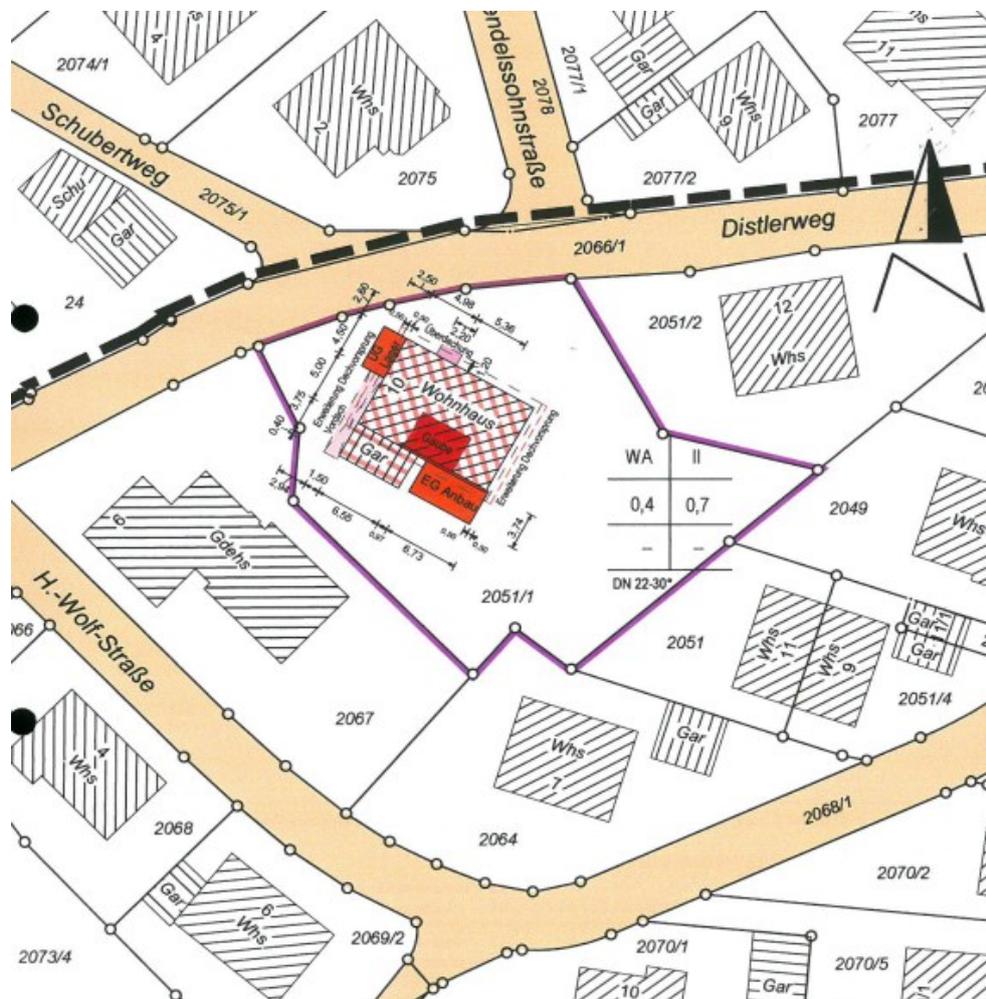
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

#### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in**

Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass

- alle Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt;
  - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche bis zur Abnahme ein heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück gepflanzt wird. Bei Abgang ist dieser unverzüglich zu ersetzen.
3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



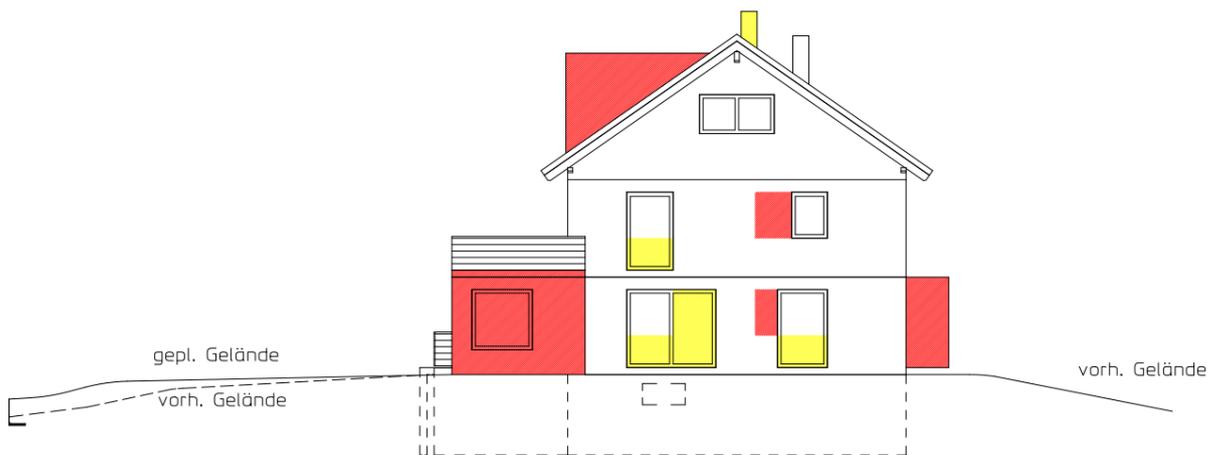
Lageplanauszug



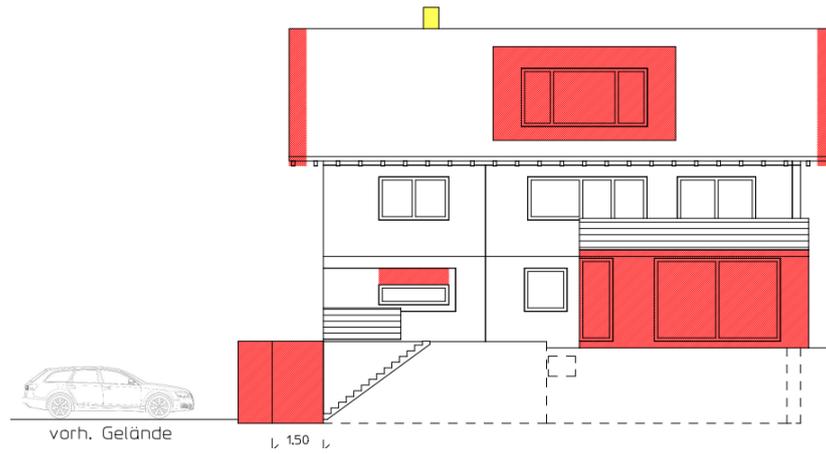
Nordwestansicht



Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Distlerweg 10“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**7. Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

**Gebäudeabbruch und Neubau eines Vereinsheims auf dem Grundstück  
Brühl 6, Flst.Nr. 647 in Steinach durch den  
Berglesbond e.V.**

Auf die Sitzungsvorlage BUA 92/2017, die Bestandteil des Protokolls ist, wird verwiesen.

Protokollnotiz: Gemeinderat Friz ist befangen und nimmt weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teil. Der befangene Gemeinderat nimmt im Zuhörerraum Platz.

Anhand der Planunterlagen erläutert Bauamtsleiter Rabenstein den Sachverhalt ausführlich.

Gemeinderat Moser befürwortet das Bauvorhaben, weist aber in diesem Zusammenhang auf eine widerrufliche Genehmigung des bestehenden Gebäudes hin, da man sich seinerzeit eine Weiterentwicklung der Sportanlagen nicht verbauen wollte.

Der Vorsitzende sichert zu, diesen Aspekt nochmals zu prüfen, wobei aus heutiger Sicht nach Auffassung der Verwaltung nichts gegen die Planungen des Vereins spricht.

Der Vorsitzende erteilt Gemeinderat Friz das Wort, der darauf hinweist, dass diese Regelung mit dem Bau des Sportplatzes aufgehoben wurde.

Zur Anfrage von Gemeinderat Geck teilt der Vorsitzende mit, dass der Verwaltung bislang noch kein Zuschussantrag des Berglesbond vorliegt. Dieser sollte rechtzeitig vor den Haushaltsplanberatungen vorliegen, damit ggf. entsprechende Mittel in den Haushalt eingestellt werden können.

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 84 Abs. 2 Wassergesetz wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **für die Eindeckung nur naturrotes bis rotbraunes Eindeckungsmaterial verwendet wird;**
  - **die Auflagen des Amtes für Umweltschutz als Untere Wasserbehörde beachtet**



Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/092/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.12.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Gebäudeabbruch und Neubau eines Vereinsheims auf dem Grundstück Brühl 6, Flst.Nr. 647 in Steinach durch den Berglesbond e.V.**

Der Berglesbond e.V. möchte sein bestehendes Vereinsheim auf dem Flst.Nr. 647 auf der Gemarkung Steinach durch einen Neubau ersetzen. Das bestehende Gebäude ist seinerzeit in einfacher Bauweise auf einem Streifenfundament errichtet worden und zwischenzeitlich in einem baulich schlechten Zustand. Darüber hinaus bestehen nach Mitteilung des Vereins Feuchtigkeitsprobleme, deren Ursache ebenfalls in der damals gewählten Ausführungsart zugrunde liegt. Der vorliegende Antrag sieht nun einen eineinhalbgeschossigen Ersatzbau mit einer Grundfläche von 10,24 m x 15,24 m am bisherigen Standort vor. Die Traufhöhe ist in den Bauvorlagen mit 4,00 m und die Firsthöhe mit 6,70 m ab dem bestehenden Gelände angegeben. Das Gebäude wird auf einer neuen Betonbodenplatte in Holzbauweise errichtet. Für die Außenwände soll ebenfalls Holz als Baustoff eingesetzt werden, was dem Gebäude einen rustikalen Stil verleiht. Die Eindeckung des rd. 28° geneigten Satteldachs ist mit Ziegeln vorgesehen. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss einen größeren Versammlungsraum, Lagerflächen und Sanitärräume sowie eine Küche vor. Im Obergeschoss soll ein Jugendraum entstehen.

Die Baufläche ist Teil des Sportgeländes und liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Sportgelände Brühl – Änderung“ aus dem Jahre 2002. Die Festsetzungen dieses Bauleitplanes sind wegen der Überschreitung der Baugrenzen und der Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche nicht eingehalten. Nach den gültigen Hochwassergefahrenkarten wird ein Teilbereich des Sportgeländes bei Hochwasser (HQ50/100) überflutet.

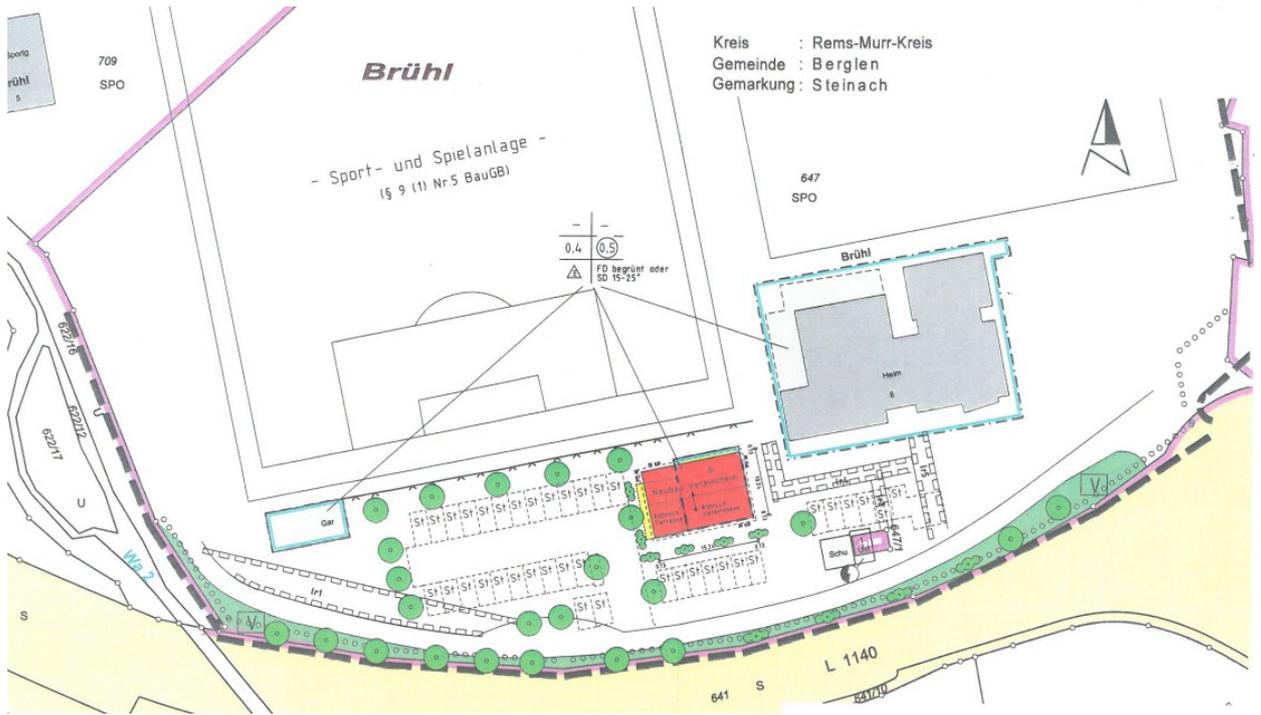
Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 09.09.2008 für die Realisierung eines neuen Vereinsheims am bisherigen Standort des Berglesbond e.V. ausgesprochen. Seinerzeit gab es auch Überlegungen, dieses auf einer Teilfläche des Gewerbebauplatzes Nr. 740/5 (heute Firma Sauter + Held GmbH) zu errichten. Von einem Vereinsheimneubau wurde schließlich Abstand genommen und lediglich eine Lagerhalle auf dem Grundstück Flst.Nr. 740/31 in der Daimlerstraße als Gemeinschaftsprojekt mit zwei weiteren Bauherren errichtet. Die Verwaltung befürwortet ebenfalls den vom Verein beabsichtigten Neubau innerhalb des Sportgeländes. Es bestehen vor diesem Hintergrund auch keine Bedenken gegen die Überschreitung der festge-

setzten Baugrenze, zumal durch einen Terrassenanbau im Jahre 2005 bereits nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen wurde. Eine Verschlechterung der Hochwasserverhältnisse durch das Bauwerk ist nicht zu erwarten.

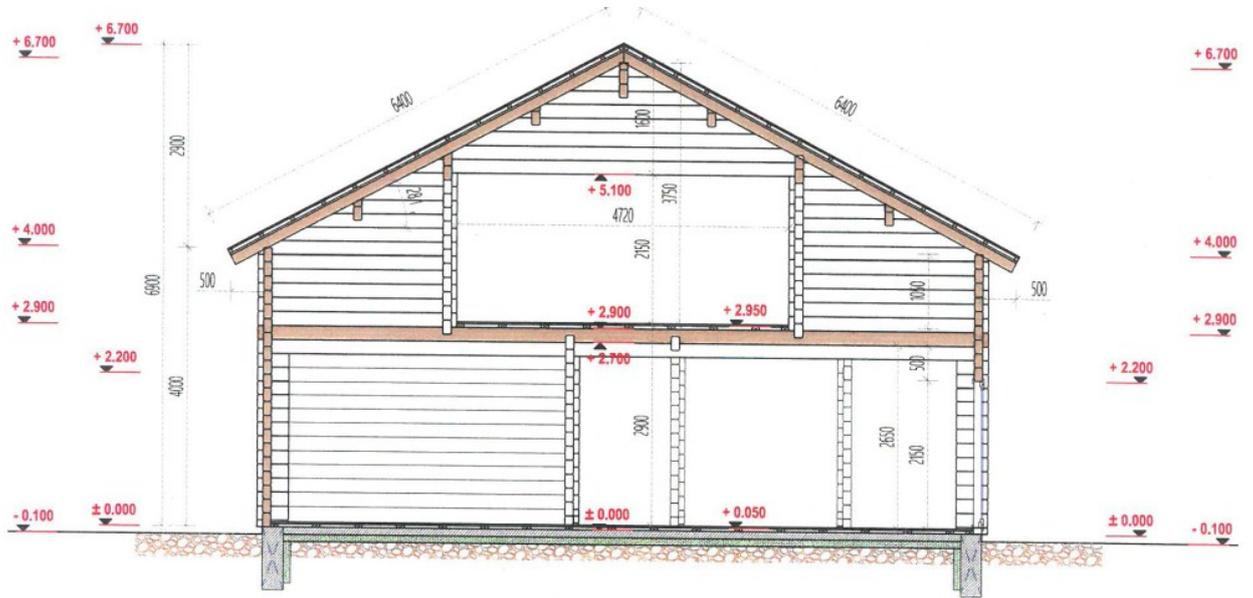
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 84 Abs. 2 Wassergesetz wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - für die Eindeckung nur naturrotes bis rotbraunes Eindeckungsmaterial verwendet wird;**
  - die Auflagen des Amtes für Umweltschutz als Untere Wasserbehörde beachtet werden;**
  - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche bis zur Abnahme ein heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist. Bei Abgang ist dieser zu ersetzen.**
  
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



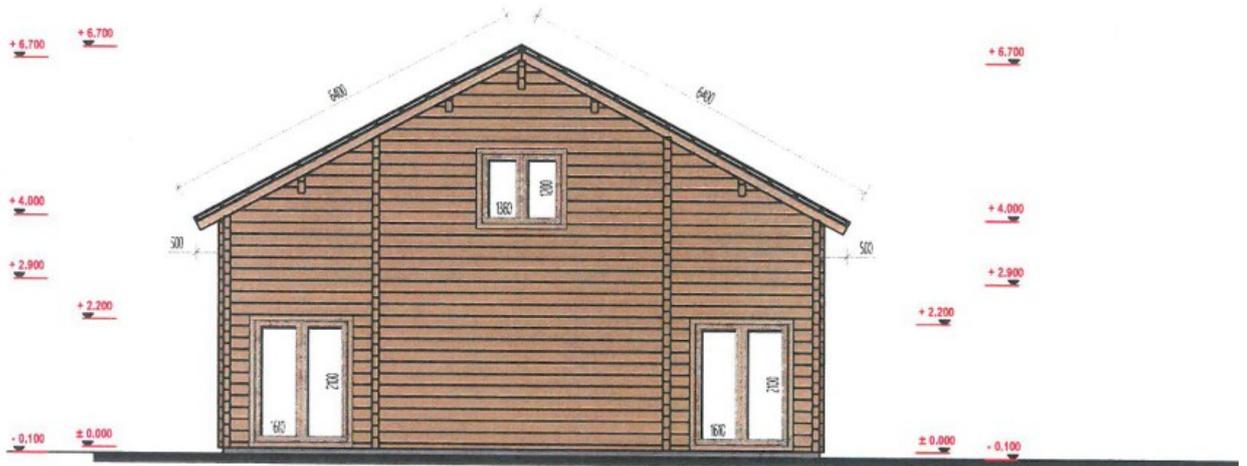
Lageplanauszug



Schnitt



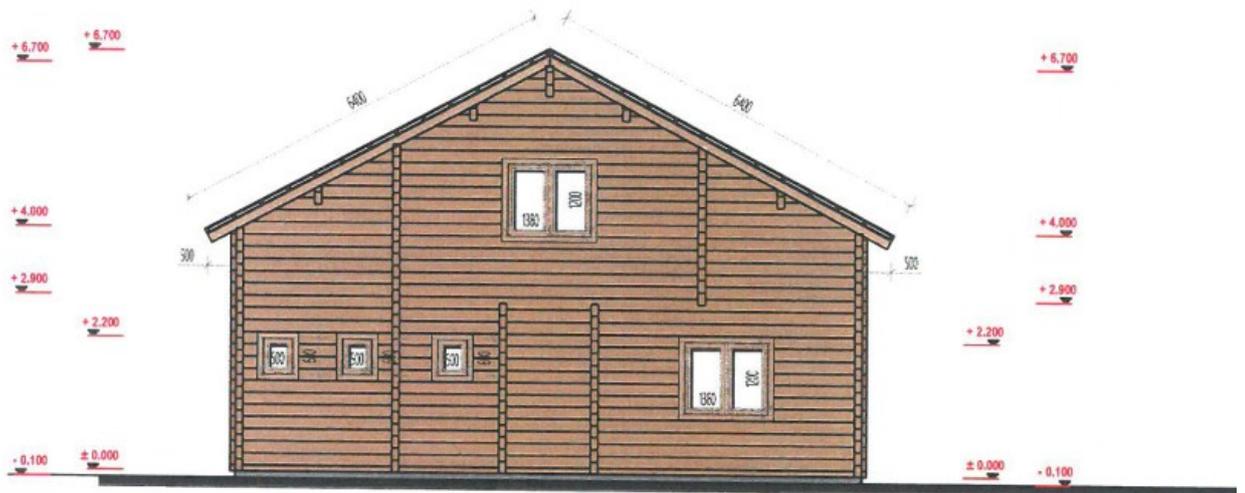
Nordseite



Westseite



Südseite



Westseite

Verteiler:

1 x Bauakte „Brühl 6“

**Niederschrift über die  
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
der Gemeinde Berglen am 05.12.2017**

---

Anwesend:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Normalzahl:	Bgm. Friedrich und 11 Mitglieder, Stimmberechtigte gesamt 12
Entschuldigt :	
Unentschuldigt :	
Außerdem anwesend:	Gemeindeverwaltung: Herr Reiner Rabenstein; Herr Götz Müller Zuhörer
Schriftführer:	Frau Michaela Heidenwag

---

**8. Einrichtung einer weiteren Kindergartengruppe im ehemaligen Vereinsheim der Landfrauen in Vorderweißbuch  
Hier: Vergabe der Arbeiten**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt die Sitzungsvorlage BUA 91/2017 vor. Die Vorlage ist Bestandteil des Protokolls.

Der Vorsitzende erläutert nachfolgend den Sachverhalt und verweist in diesem Zusammenhang auf den Zuschussantrag der Gemeinde im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung, über den das Regierungspräsidium entscheidet. Der Gemeinderat wird von der Höhe der Förderung nach Abschluss der Überprüfung unterrichtet.

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig:**

- 1. Die Planconcept GmbH, Herr Architekt Frieder Jud, wird mit der Planung, Angebotseinholung und örtlichen Bauleitung beauftragt.**
- 2. Die Verwaltung wird auf der Grundlage der Kostenschätzung die Vergaben der Handwerkerleistungen vornehmen.**

Verteiler: 1 x Hauptamt  
1 x Fachberatung für Kindertageseinrichtungen  
1 x Technische Verwaltung  
1 x Bauakte „Tribergstraße 5“

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/091/2017	Az.: 461.51
Datum der Sitzung 05.12.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Einrichtung einer weiteren Kindergartengruppe im ehemaligen Vereinsheim der Landfrauen in Vorderweißbuch Hier: Vergabe der Arbeiten**

Gemäß der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung 2017/2018 müssen mindestens 22 Kindergartenplätze neu geschaffen werden.

Nachdem die Landfrauen der Berglen ihr neues Vereinsheim dauerhaft im ehemaligen Schulgebäude in Vorderweißbuch einrichten, wird das bisherige Gebäude frei und kann als Folgenutzung als Kindergarten genutzt werden.

Die Planung sowie die örtliche Bauleitung soll Herrn Architekt Frieder Jud, Urbach, übertragen werden. Die Planungskosten belaufen sich auf ca. 7.378,00 Euro auf der Grundlage der Kostenberechnung nach DIN 276.

Es entstehen voraussichtlich folgende Kosten (brutto, jeweils einschließlich 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer):

Kostengruppe 300	Bauwerk	13.168,01 Euro
Kostengruppe 400	Technik	33.658,16 Euro
Kostengruppe 500	Außenanlage	4.165,00 Euro
Kostengruppe 600.1	Ausstattung (ohne Küche)	26.180,00 Euro
Kostengruppe 600.2	Küche und Küchenausstattung	5.712,00 Euro
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	7.378,00 Euro

Somit betragen die Gesamtkosten voraussichtlich 90.261,17 Euro (s. Anlage 1, Kosten- und Finanzierungsplan). Aus der nichtöffentlichen Anlage 2 können im Detail die einzelnen Kosten der Gewerke entnommen werden.

Gemäß dem Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung 2017 bis 2020 kann die Gemeinde Berglen mit einer Förderung der vorgenannten Baumaßnahme zur Einrichtung einer weiteren Kindergartengruppe im ehemaligen Vereinsheim der Landfrauen rechnen. Für zusätzlich geschaffene Betreuungsplätze wird ein Festbetragszuschuss gewährt.

Bei einem Umbau (Maßnahme zur Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder in Räumen, die bisher nicht für die Betreuung von Kindern genutzt wurden) wird ein Zuschuss von 7.000,00 Euro je U3-Platz und 3.500,00 Euro je Ü3-Platz gewährt.

Bei altersgemischten Gruppen werden fünf Plätze U3 und 15 Plätze Ü3 angerechnet. Der Festbetragszuschuss würde ca. 87.500,00 Euro betragen. Der Maximalzuschuss je Gruppe ist aber auf 70.000,00 Euro und höchstens 70% der zuwendungsfähigen Ausgaben gedeckelt.

Bei einer Umwandlung (Maßnahme zur Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kindern in Räumen, die bisher zur Kinderbetreuung genutzt wurden) wird ein Zuschuss von 2.000,00 Euro je U3-Platz und 1.000,00 Euro je Ü3-Platz bezahlt.

Bei altersgemischten Gruppen werden fünf Plätze U3 und 15 Plätze Ü3 angerechnet. Der Festbetragszuschuss würde ca. 25.000,00 Euro betragen. Der maximale Förderbetrag ist jedoch auf 20.000,00 Euro und höchstens 70% der zuwendungsfähigen Ausgaben gedeckelt. Ob es sich bei der Baumaßnahme im Gebäude Tribergstraße 5 um einen Umbau oder eine Umwandlung handelt, entscheidet das Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen der Überprüfung des Antrags.

Somit könnte die Gemeinde Berglen mit einem Mindestzuschuss von 20.000,00 Euro zur Schaffung einer Kindergartengruppe im Gebäude Tribergstraße 5 rechnen.

Der Technischen Verwaltung ist es zudem erfreulicherweise gelungen, den Auftrag der Klimatisierung und Kühlung im Zuge des Projekts „Pavillon Außengruppe Kindergarten Rappelkiste Oppelsbohm“ ohne weiteren Zuschlag auf das neue Projekt des Kindergartens in Vorderweißbuch zu übertragen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 3. Die Planconcept GmbH, Herr Architekt Frieder Jud, wird mit der Planung, Angebotseinholung und örtlichen Bauleitung beauftragt.**
- 4. Die Verwaltung wird auf der Grundlage der Kostenschätzung die Vergaben der Handwerkerleistungen vornehmen.**

#### Anlagen:

1. Kosten- und Finanzierungsplan zum Investitionsvorhaben
2. Kostenberechnung nach DIN 276, Umbau und Nutzungsänderung Vereinsheim Landfrauen in Kindergarten
3. Planung Grundriss

#### Verteiler:

- 1 x Hauptamt
- 1 x Fachberatung für Kindertageseinrichtungen
- 1 x Technische Verwaltung

- *Aut. 1.* -

*Umbau + Nutzungsänderung des besteh. Vereinsgebäudes  
der Landfrauen Berglen in 1-zügigen Kindergarten  
Tribergstr. 5, 93663 Berglen*

Antrag auf Gewährung einer Zuwendung für Kindertageseinrichtungen

14. **Kosten- und Finanzierungsplan zum Investitionsvorhaben:**

Gesamtausgaben nach DIN 276		In EUR
Kostengruppe 100	Baugrundstück (Grunderwerb)	
Kostengruppe 200	Herrichtung und Erschließung	
Kostengruppe 300	Bauwerk (ggf. hierin enthaltene Kosten für Inklusion: €)	73.168,01
Kostengruppe 400	Technik (ggf. hierin enthaltene Kosten für Inklusion: €)	33.659,16 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	4.165,00 €
Kostengruppe 600.1	Ausstattung (ohne Küche)	26.180,00 €
Kostengruppe 600.2	Küche und deren Ausstattung	5.912,00 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten (Dienstleistungsausgaben)	7.378,00 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>90.267,17 €</b>

Finanzierung der Gesamtausgaben		In EUR
<b>Eigenmittel des Antragstellers</b>		
davon	EUR Barmittel	
davon	EUR Darlehen/Kredite	
<b>Beantragter Zuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes 2017-2020 zur Kinderbetreuungsfinanzierung (Summe von Nm. 5.1 bis 6.2) nach diesem Antrag</b>		
<b>Weitere Zuschüsse aus Bundesmitteln</b> (z.B. nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz, Sanierungsprogrammen o.a.)		
<b>Zuschüsse aus Landesmitteln insgesamt:</b>		
davon	EUR aus Ausgleichstock	
davon	EUR aus Sanierungsprogrammen	
davon	EUR aus ELR-Mitteln	
davon	EUR von/aus	
<b>Kommunale Mittel insgesamt</b>		
davon	EUR von der Stadt/Gemeinde	
davon	EUR vom Landkreis	
<b>Sonstige Mittel insgesamt (z. B. Aktion Mensch, Spenden, weitere Mittelgeber etc.)</b>		
davon	EUR von/aus (Mittelgeber)	
davon	EUR von/aus (Mittelgeber)	
<b>Summe der Finanzierungsmittel insgesamt:</b>		

- Anl. 2 -

20.11.2017

Kostenber. DRN 278 Umbau und Nutzungsänderung Vereinsh. Landfrauen in KIGA

FJUD

Alle Währungsangaben in EUR

Berglen KIGA Umbau

837/17

Gewerk / Auftragnehmer		Kostenschätzung Kostenberechnung	Kostenanschlag	Beauftragt gesamt	Planung gesamt	Abgerechnet + Rückhalt
Rohbau/Bauhof	Netto	1.808,00			1.808,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	343,52			343,52	
	Brutto	2.151,52			2.151,52	
Fleischer/Kotzor	Netto	1.257,30			1.257,30	
Noch nicht vergeben	MwSt	238,89			238,89	
	Brutto	1.496,19			1.496,19	
Bauabdichtung/Müller	Netto	1.311,50			1.311,50	
Noch nicht vergeben	MwSt	249,19			249,19	
	Brutto	1.560,69			1.560,69	
Außenwand-Abluft SLK	Netto	21.720,00			21.720,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	4.126,80			4.126,80	
	Brutto	25.846,80			25.846,80	
Sanitär/Kotzor	Netto	4.444,17			4.444,17	
Noch nicht vergeben	MwSt	844,39			844,39	
	Brutto	5.288,56			5.288,56	
Heizung/Höss	Netto	320,00			320,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	60,80			60,80	
	Brutto	380,80			380,80	
Elektrik/Hörr	Netto	1.800,00			1.800,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	342,00			342,00	
	Brutto	2.142,00			2.142,00	
Fensterbau/Scheiffele	Netto	832,00			832,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	158,06			158,06	
	Brutto	990,06			990,06	
Trockenbau/Blattert/Lüdicke	Netto	1.276,00			1.276,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	242,44			242,44	
	Brutto	1.518,44			1.518,44	
Fliesen/Holzwarth	Netto	580,00			580,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	110,20			110,20	
	Brutto	690,20			690,20	
Schreiner/Scheiffele	Netto	475,00			475,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	90,25			90,25	
	Brutto	565,25			565,25	
Trennwände KI-WC/Kemmlit	Netto	1.192,00			1.192,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	226,48			226,48	
	Brutto	1.418,48			1.418,48	
Maler	Netto	2.333,75			2.333,75	
Noch nicht vergeben	MwSt	443,41			443,41	

Berglen KGGA Umbau

637/17

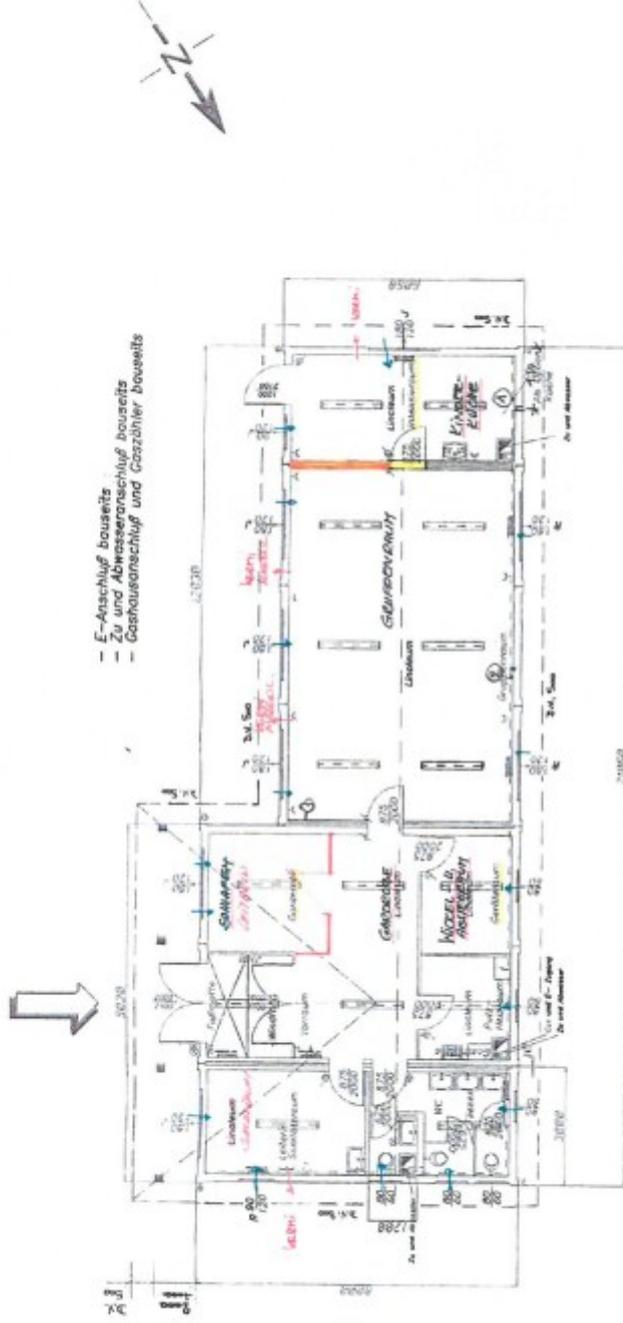
Gewerk / Auftragnehmer		Kostenschätzung Kostenberechnung	Kostenanschlag	Beauftragt gesamt	Planung gesamt	Abgerechnet + Rückhalt
	Brutto	2.777,16			2.777,16	
Aussenanlage	Netto	3.500,00			3.500,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	665,00			665,00	
	Brutto	4.165,00			4.165,00	
Kinderküche	Netto	4.800,00			4.800,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	912,00			912,00	
	Brutto	5.712,00			5.712,00	
Möblierung	Netto	22.000,00			22.000,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	4.180,00			4.180,00	
	Brutto	26.180,00			26.180,00	
Nebenkosten	Netto	6.200,00			6.200,00	
Noch nicht vergeben	MwSt	1.178,00			1.178,00	
	Brutto	7.378,00			7.378,00	
Projektsummen	Netto	75.849,72			75.849,72	
	MwSt	14.411,45			14.411,45	
	Brutto	90.261,17			90.261,17	

20.11.2017  
**IN PLANCONCEPT GmbH**  
 Ingenieurbüro für Planung und Bauleitung  
 Amperstr. 14  
 72160 Heilbronn  
 Telefon 07141 45376-0  
 Telefax 07141 45376-66  
 Email: fjud@planconcept-online.de



- Aufl. 3 -

Gemeinde Berglen Umbau und Nutzungsänderung des bestehenden Vereinsheimes der Landfrauen in einen 1-zügigen Kindergarten  
 Tribergstraße 5 in 73663 Berglen - Vorderweißbuch M 1:100 02.11.2017 i.H.



- E-Anschluss bauseits  
 - Zu und Abwasseranschluss bauseits  
 - Gasanschluss und Gaszähler bauseits

WC-Bereich: geöffnet, Wände 1,5m hoch  
 Wände und Decke F 30  
 Boden und Decke 100 isoliert  
 Außenwände 180 isoliert  
 Außenputz vollflächig  
 Sanitärinstallation unter Putz  
 Fensterbank innen und außen  
 Putz- und Holzraum und Decke gestrichen sonst tapeziert mit Raufaser

J+ PLANCONCEPT GmbH August Lämmle Straße 16, 73660 Urbach  
 fon 07181 - 482990  
 mail [flud@planconcept-online.de](mailto:flud@planconcept-online.de)



