

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

Protokoll

der Ausschusssitzung am 12.09.2019

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.30 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel GV Herr O. Behrens
GV Herr F. Behrens GV Frau Fischer
SE Herr König SE Herr Harmsen

Entschuldigt: SE Herr Weber

Gäste: 4 Bürger
HKS Ingenieurbüro Ehlert (zu TOP 5.1.)

Von der Verwaltung: Frau Dr. Chelvier

Protokollführer: Frau Acksteiner

TOP 1)

Der Vorsitzende Herr Völpel eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.
Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugewandt.
Die Tagesordnung wird wie folgt **einstimmig** angenommen:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle
3. Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen
5. Gemeindeentwicklung
- 5.1. Ausschreibung Strangsanierung Ostseering 6-9, 17-20
- 5.2. Information Sachstand Neubau „Ostseewoge“ – Seebrückenvorplatz
6. Bauvoranfragen/Bauanträge
- 6.1. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“
7. Informationen aus der Gemeindevertretersitzung
8. Anfragen der Zuhörer

Geschlossener Teil:

9. Anfragen und Informationen

(BA v. 12.09.2019, TOP 1)

TOP 2) Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 15.08.2019 wird wie folgt geändert:

TOP 7) Der durch Herrn Völpel erarbeitete Entwurf eines Arbeitsplans für 2019-2024 wurde ausgereicht.

TOP 10) Herr Johannssen fragt zum MFH Lindenweg 12/12a, welches im kommunalen Eigentum steht, nach.

Mit diesen Änderungen wird das Protokoll mit **6 Ja-Stimmen** angenommen.

(BA v. 12.09.2019, TOP 2)

TOP 3) Mitteilungen und Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Völpel fragt nach, ob grundsätzlich mit dem v.g. Arbeitsplan gearbeitet werden soll. Die Ergänzung von Herrn O. Behrens bzgl. Erhaltungssatzung Graaler Bereich wurde aufgenommen.

F. Behrens bittet wegen der Zuarbeit um Beratung dazu in der nächsten Sitzung.

(BA v. 12.09.2019, TOP 3)

TOP 4) Offene Fragen/Anregungen aus den letzten Sitzungen

-offen ist

- Alleenkonzert
- in Arbeit ist die Befestigung der Bankstellplätze im Lindenweg
- Nachpflanzung der „Bäume des Jahres“ im Herbst durch die Jagdgenossenschaft

(BA v. 12.09.2019, TOP 4)

TOP 5) Gemeindeentwicklung

5.1. Ausschreibung Strangsanierung Ostseering 6-9, 17-20

Als Anlage zur Vorlage wurden die Auswertung der Angebote und der Vergabevorschlag für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation sowie Elektroinstallation ausgereicht.

Inhaltliche Fragen sind ggf. im Bauausschuss zu erläutern.

Der in der Vorlage genannte Fehlbetrag muss korrigiert werden und beträgt 77.642,58 €. Die Finanzierung ist über den Finanzausschuss zu klären.

Durch das Ingenieurbüro Ehlert wurden alle Positionen nochmals auf Einsparungen geprüft.

Herr Nerstheimer

In den Gewerken z.B. Fliesen, Trockenbau haben im Gegensatz zu den Vorjahren erhebliche Preissteigerungen stattgefunden, so dass im Ergebnis der Wertung der Angebote sich Preisabweichungen gegenüber der Kostenschätzung von 31 % für Heizung/Lüftung/Sanitär und 6,37 % für Elektro ergeben.

Auf Nachfrage von Herrn Völpel, erklärt Herr Nerstheimer, dass aus Kostengründen die zusätzlich geplante Heizleitung entfällt und dafür der Einbau von elektrischen Handtuchheizkörper vorgesehen ist.

Auf Nachfrage von Herrn O. Behrens zur Notwendigkeit der Strangsanierung aus Brandschutzgründen erklärt Herr Nerstheimer, dass die Anlagen so zu erhalten sind, dass sie den Anforderungen entsprechen. Nach einer Bestandsaufnahme der Schächte wurde festgestellt, dass der Brandschutz tw. gar nicht eingehalten wird und die Rauchdichtheit der Geschosse nicht gegeben ist und Deckendurchbrüche tw. mit Papier oder Styropor ausgestopft waren. Auch das Alter und der Zustand der Rohrleitungen (Lüftungsanlage/Abwasserrohre) veranlasst dringend eine Instandsetzung.

Herr O. Behrens

Ist eine nachträgliche einfache Herstellung von Brandschutzelementen möglich und muss zwingend die Strangsanierung lt. Planung so durchgeführt werden?

Herr Nerstheimer würde es empfehlen, weil die Standzeiten der Rohrleitungen überschritten sind, aufgrund der Materialien, der damaligen Herstellervorgaben und auch aus brandschutztechnischer Sicht. Die Gebäude wurden 1979 errichtet und sind somit 40 Jahre alt. Von den 153 WE waren besonders im OR 6/7 Schäden an der Abwasserleitung, Überflutung der Bäder, Schäden im Trockenraum usw.

Fr. Dr. Chelvier bestätigt die enorm erhöhte Schadensquote.

Herr O. Behrens fragt nach, ob wirklich alle Elektroleitungen erneuert werden müssen.

Herr Nerstheimer

Für Elektroanlagen gibt es keinen Bestandsschutz. Dieser entfällt, wenn eine Gefahr für Leib und Leben besteht. Die Hauptverteilungen in den Treppenhäusern sind so angeordnet, dass sie im Fluchtweg liegen. Wenn es zu einem Brand kommt (Beispiel OR 20), wäre das Treppenhaus als erster Fluchtweg versperrt und es würde zu einer Verrauchung der Treppenhäuser in den oberen Etagen kommen. Deshalb ist eine Versetzung der Zählerplätze vorgesehen. Es werden auch nicht alle Leitungen erneuert, sondern die Steigleitungen und die Unterverteilungen (Sicherungskästen), weil die sich derzeit in den Sanitärschächten befinden. Eine komplette Leitungserneuerung würde auch eine Leerräumung der Wohnung bedeuten.

Herr O. Behrens

In den beiden Blöcken (OR 6-9/17-20) haben wir 7 sanierte Wohnungen. Wie verhält es sich hier?

Herr Nerstheimer

Die sanierten WE wurden berücksichtigt und werden, soweit es geht, schadensfrei gehalten.

Beschlussvorschlag: **Der Bauausschuss empfiehlt die Strangsanierung für den 1. BA auf Grundlage der reduzierten Auftragssumme unter der Voraussetzung, dass der Finanzausschuss eine geeignete Form der Finanzierung empfohlen hat. Eine Nachverhandlung mit einem größeren Ausführungszeitraum der ausgeschriebenen Leistungen wird empfohlen. Eine genaue Definition der Grundausrüstung und der möglichen Zusatzleistungen muss dem Bauausschuss vorgelegt werden. Im Vorfeld ist mit den Mietern zu kommunizieren.**

Abstimmung: **6 Ja-Stimmen**

(BA v. 12.09.2019, TOP 5.1.)

5.2. Information Sachstand Neubau „Ostseewoge“ – Seebrückenvorplatz

In der Bauausschusssitzung am 13.12.2018 wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

1. Für das Vorhaben „Ersatzneubau Hotel Ostseewoge“ ist der Gemeindevertretung ein Hochbauentwurf zur Billigung als Entscheidungsgrundlage für das weitere B-Planänderungsverfahren vorzulegen. Dafür kommt auch ein Lösungsvorschlag mit einer Bauhöhe in Betracht, die den in Müritz West bestehenden Waldhorizont (ca. 22,5 m ü.G) überschreitet.

2. Die Gemeindevertretung bestätigt das vorliegende Raum- und Nutzungsprogramm i.S. einer Präzisierung der Planungsziele des B-Plans (Beschluss v. 23.02.2017) und als Bestandteil der Aufgabenstellung für die Beauftragung des vg. Hochbauentwurfs durch den Investor.
3. Die Gemeinde beauftragt einen Architekten, zwei Varianten eines optischen Entwurfs für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung des bisherigen Raum- und Nutzungskonzepts (aber ohne Kleinkunsthöhne im EG, dafür öffentliche Gastronomie mit Seeblick im obersten Geschoss) und der bisher geplanten Bruttogeschoßfläche von max. 10.810 m² zu erstellen.
An den Kosten für diesen Entwurf beteiligt sich der Investor mit 5.000,-€. Die Variante 1 soll die bisher geplante Oberkante 22,5 m ü.G. bzw. den Waldhorizont einhalten, die zweite ist nicht an Höhenvorgaben gebunden. Beide Varianten dürfen die bisher geplante Westgrenze nicht überschreiten.
Optional sollte eine Planung für die Neugestaltung des Seebrückenvorplatzes erfolgen.

Auf Grundlage der Aufgabenstellung wurde Kontakt zur Hochschule Wismar, Herrn Prof. Jödicke, aufgenommen, mit der Bitte um Prüfung für einen studentischen Wettbewerb unter dem Motto „Hotelneubau auf dem Seebrückenvorplatz in Graal-Müritz“.

Leider konnte das Projekt, an dem sich mehrere Studenten beteiligen, nicht eingeordnet werden. Deshalb hat die Verwaltung 5 Architekten aus Rostock im Rahmen eines Architektenwettbewerbs aufgefordert, anhand der Nutzungsvorgaben der Bruttogeschoßfläche und der zur Verfügung stehenden Grundfläche (Waldabstand) Gestaltungsvorschläge für den Baukörper zu erstellen. Für den Zeitraum bis zum Jahresende haben 2 Architekten ihre Teilnahme zugesagt.

Herr F. Behrens

Da nur 2 Architekten ihre Bereitschaft erklärt haben, schlägt er einen Aufruf auf der Homepage vor.

Den Textentwurf wird er kurzfristig bei der Verwaltung einreichen.

(BA v. 12.09.2019, TOP 5.1.)

TOP 6) Bauvoranfragen/Bauanträge

6.1. Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz-Mitte“

Auf dem Flurstück 79/7, Müritz 1, Sanddornweg, mit einer Größe von 638 m², wurde die Errichtung einer Doppelhaushälfte im Rahmen der Parzellierung geplant. Die Grundstückskaufinteressenten planen aber den Neubau eines Einfamilienhauses mit 12 x 8,5 m und stellen einen Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Baugrenze. Für das Nachbargrundstück FS 79/6 hat der Bauausschuss am 09.05.19 einer geringfügigen Abweichung von der Baugrenze zur Errichtung eines EFH zugestimmt.

Mit der geplanten Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück wird die Baugrenze mit über 6 m überschritten. Wenn der Baukörper gedreht wird, könnte die Überschreitung auf ca. 4 m reduziert werden. Das geplante Doppelcarport in der Grünfläche ist nicht zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Einhaltung der Baugrenze für den Grundstückseigentümer eine nicht beabsichtigte Härte dar. Unter Berücksichtigung der Ausnahme für das angrenzende FS 79/6 ist eine Befreiung von der B-Planfestsetzung zulässig mit der Maßgabe, den Baukörper mit Giebel zur Straßenfront auszurichten und damit die Baugrenze max. 4 m zu überschreiten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag auf Befreiung von der B-Planfestsetzung „Müritz-Mitte“ bzgl. der Überschreitung der westlichen Baugrenze des Baufeldes 30 von max. 4 m zu.

Stellungnahme des BA:

Der Antrag ist bis zur nächsten BA-Sitzung zurückzustellen.

**Das geplante Doppelcarport auf der Grünfläche ist nicht zulässig.
Die 2 Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.
Die GRZ ist einzuhalten.
Anhand der Nachbarbebauung ist die Einhaltung der Flucht zu betrachten.**

Abstimmung: 6 Ja-Stimmen

(BA v. 12.09.2019, TOP 6.1.)

TOP 7) Informationen aus der Gemeindevertretersitzung

- Entfällt, da das Protokoll noch nicht vorliegt.

(BA v. 12.09.2019, TOP 7)

TOP 8) Anfragen der Zuhörer

Fr. Dr. Chelvier

Es liegt eine Anfrage zur Aufstellung eines EC-Geldausgabeautomaten auf dem Seebrückenvorplatz vor. Standort sollte neben der Telefonsäule sein. Eine Klärung der Eigentumsverhältnisse am Grundstück ist noch nicht erfolgt. Besteht hier grundsätzlich Einverständnis?

Herr O. Behrens

Der Automat passt optisch nicht an diesen Standort.

Herr Völpel

Lt. Aussage von Herrn Schirm soll in die derzeit gebaute neue Residenz eine „Art Bankfiliale“.

Herr Harmsen

Wenn hier eine Lösung angedacht ist, könnte derzeit ein temporärer Standort angeboten werden, um den Bedarf zu decken.

Herr F. Behrens

Solange der Bratwurst- und der Eisstand dort stehen und die Gemeinde dadurch Einnahmen hat, könnte er mit dem Geldautomaten an der Stelle „leben“. Die Höhe der Einnahmen ist zu benennen.

(BA v. 12.09.2019, TOP 8)

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und verabschiedet die Gäste.