

Ausschuss für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft

N i e d e r s c h r i f t
der Ausschusssitzung am 09.11.2021

Beginn: 16.30 Uhr **Ende:** 18.06 Uhr

Anwesend: GV Herr Völpel SE Herr Kießling
GV Herr F. Behrens SE Herr König

Entschuldigt: GV Herr O. Behrens SE Frau Weber
GV Frau Fischer

Gäste: BV Herr Griese
Herr Unterbusch, Architekt (TOP 4.1)
Herr Kunde (TOP 7.1)

Von der Verwaltung: Frau Taraschewski

Protokollführerin: Frau Pogadl

TOP 1)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung ist allen Mitgliedern form- und fristgerecht zugegangen.

Die Tagesordnung wird wie folgt angenommen:

T a g e s o r d n u n g

Öffentlicher Teil

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Annahme der Tagesordnung
2. Protokollkontrolle vom 12.10.2021
3. Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen Anlage
4. Gemeindeentwicklung
- 4.1. Neubau Mehrfamilienhaus Birkenallee
Beauftragung Fachplaner für technische Ausrüstung, Tragwerksplanung
und Vermessung Anlage
5. Bauvoranfragen/ Bauanträge
- 5.1. Bauvoranfrage, Umbau und Sanierung Strandrestaurant „Seeblick“ Anlage
- 5.2. Bauvoranfrage, Ersatzneubau zu Erweiterung Wohnhaus Strandstraße Anlage
6. Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder Anlage

Geschlossener Teil

7. Grundstücksangelegenheiten
- 7.1. Antrag auf Erwerb einer Teilfläche
des Flurstücks 7/3, Gemarkung Graal, Flur 1 Wiedervorlage
8. Anfragen und Informationen der Ausschussmitglieder

(BA v. 09.11.2021, TOP 1)

TOP 2 Protokollkontrolle

Das Protokoll vom 12.10.2021 wird mit **2 Ja-Stimmen** und **2 Stimmenthaltung** angenommen.

(BA v. 09.11.2021, TOP 2)

TOP 3 Offene Fragen / Anregungen aus den letzten Sitzungen

Keine weitere Aufnahme von offenen Fragen und Anregungen.

(BA v. 09.11.2021, TOP 3)

TOP 4 Gemeindeentwicklung

4.1. Neubau Mehrfamilienhaus Birkenallee

Beauftragung Fachplaner für technische Ausrüstung, Tragwerksplanung und Vermessung

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Herr Unterbusch erläutert, dass die Ablehnung der isolierten Abweichung vom B-Plan dazu führt, dass die Konstruktion nun aufwendiger und somit kostspieliger wird. Jedoch ist dies seiner Ansicht nach umsetzbar, ohne die Grundrisse grundlegend zu verändern.

Eine Preissteigerung von der ersten Schätzung im August 2020 um rund 20 % ist mittlerweile zu verzeichnen.

Zu klären ist seiner Ansicht nach, ob man das MFH mit einem EnEV Nachweis bauen möchte oder ein KfW 40 Haus präferiert. Dies ist entscheidend bei der Kostenbetrachtung. Der Nachweis für ein Haus nach EnEV Standard würde mit 2,5 - 3 T€ zu Buche schlagen, ein KfW 40 Haus würde deutlich kostspieliger sein. Hier gibt es hingegen die Möglichkeit sich jede Wohneinheit mit 17,5 % bis zu einer Bausumme von 150 T€ von der KfW fördern zu lassen. Die Beantragung würde durch Herrn Schubert (Schubert Energieberatung) begleitet werden. Konkret bedeutet dies aber auch, dass das Haus eine dickere Hülle (Außenwände und Dämmung und qualitativ bessere Fenster/Türen) benötigt, eine regenerative Energiequelle (z.B. Wärmepumpe) und kontrollierte Wohnraumbelüftung.

Die höheren Aufwendungen zur Umsetzung eines KfW 40 Hauses, kann Herr Unterbusch nicht exakt beziffern, er wird jedoch zur Verdeutlichung der finanziellen Mehraufwendungen gegenüber dem EnEV Standard, eine grobe Kostenschätzung zur kommenden Bauausschusssitzung zusammenstellen. Herr Unterbusch schätzt, dass man ungefähr die Hälfte der Mehrkosten für ein KfW 40 Haus durch die Förderung wieder einspielt.

Herr Völpe gibt zu bedenken, dass durch eine solche Investition die Mietkosten ebenfalls in die Höhe gehen und das war nie das Bestreben des Ausschusses.

Herr Unterbusch entgegnet, dass die Kaltmiete wohl angepasst werden muss, jedoch sich die Betriebskosten für die Mieter durch das höhere Energieeinsparpotenzial des Hauses minimieren werden.

Herr F. Behrens stellt fest, dass es in beim KfW 40 Haus auch wichtig ist, wie viele Wohnungen das MFH am Ende hat, ob nun 6 oder 7 Wohnungen.

Weiterhin führt Herr Unterbusch aus, dass die Angebote Haustechnikplanung und Lüftungsanlage so stark auseinandergehen, da die Fa. Deckars Haustechnik eine neue Firma bestehend aus zwei jungen Ingenieuren ist. Er traut diesen die Umsetzung der Planung für das MFH zu. Wohingegen die Fa. Wilfried Hubert eine renommierte Firma in diesem Bereich ist.

Herr Völpe betont, dass er keinerlei Angaben zu der Fa. Deckars Haustechnik finden konnte und das Angebot einen eher weniger professionellen Eindruck verleiht ohne Kopfbogen oder Unterschrift.

Frau Pogadl fragt an, wie viele Angebote Herr Unterbusch eingeholt hat.

Herr Unterbusch teilt mit, dass er bis zu 2 Angeboten eingeholt hat.

Herr Völpel stellt den Antrag, dass der TOP verschoben wird und Herr Unterbusch zur nächsten Sitzung in einer neuen Vorlage die Kostenaufstellung von LPH 1-4 und LPH 1-8 im Vergleich ausreicht, die Mehrkosten für die Energieberatung aufgezeigt werden mit einer Prognose, ob das am Ende auch wirtschaftlich ist (unter Einbeziehung der möglichen Förderung) und wie sich dies auf den Mietpreis auswirkt inkl. einer Aktualisierung und Hochrechnung aller Baukosten.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

Herr Unterbusch wird zur kommenden Sitzung am 07.12.2021 erneut eingeladen.

(BA v. 09.11.2021, TOP 4.1.)

TOP 5 Bauvoranfragen/Bauanträge

5.1. Bauvoranfrage, Umbau und Sanierung Strandrestaurant „Seeblick“

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss stimmt der vorliegenden Bauvoranfrage, Umbau und Sanierung Strandrestaurant „Seeblick“ AZ 07088-21-63230 auf dem Flurstück 5/39 der Gemarkung Graal, Flur 1 zu.

Abstimmung: 4 Ja-Stimmen

(BA v. 09.11.2021, TOP 5.1.)

5.2. Bauvoranfrage, Ersatzneubau zu Erweiterung Wohnhaus Strandstraße

Die Vorlage wurde ausgereicht.

Für Herrn Völpel ist es aus den Lageplänen nicht ersichtlich über welche Variante abgestimmt werden soll. Das geplante Gebäude in Lageplan 1 ist deutlich größer als in Lageplan 2. Das soll zur nächsten Sitzung vom Architekten eindeutig dargestellt werden und die daraus resultierenden Varianten erneut herausgearbeitet werden.

Herr F. Behrens möchte bitte im Vorfeld wissen, was die Meinung vom jetzigen Erbbaurechtsberechtigten zu diesem Bauvorhaben ist und Inwieweit er die jetzige Fläche nutzt.

Der TOP wird einstimmig auf die nächste Sitzung vertagt.

(BA v. 09.11.2021, TOP 5.2.)

TOP 6 Anfragen und Informationen der Zuhörer und Ausschussmitglieder

Keine.

(BA v. 09.11.2021, TOP 6)

Es wurde einstimmig beschlossen, dass Herr Kunde weiterhin im geschlossenen Teil anwesend sein darf und ihm wird das Rederecht zum TOP 7.1 erteilt.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil.