

## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	<b>Nummer:</b> StbAmt/395/2021 <b>Datum:</b> 05.05.2021 <b>Aktenzeichen:</b>
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	23.06.2021	öffentlich

### Betreff:

**Errichtung eines Einfamilienhauses in Erdgeschossbauweise sowie drei Reihenhäuser in E + I auf dem Grundstück FlSt.Nr. 1822/2 der Gem. Burglengenfeld, Kreuzbergweg 6, 93133 Burglengenfeld - Bauvoranfrage - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

### Sachdarstellung, Begründung:

Für das elterliche Grundstück des Antragstellers gibt es bereits eine genehmigte Bauvoranfrage zum Neubau einer Mehrfamilienwohnhauses mit Einvernehmenserteilung des Stadtrates vom 06.02.2019 und positiver Verbescheidung des Landratsamtes Schwandorf vom 09.04.2019 über insgesamt vier Wohneinheiten.

Einer Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhäusern zusätzlich zur bereits genehmigten Voranfrage wurde im Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 24.02.2021 das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Dem Antragsteller wurde daraufhin empfohlen, diese Voranfrage zurückzuziehen, was auch erfolgte.

Nun hat der Antragsteller die Situation neu überdacht und beantragt für seine Kinder, wie er in beiliegendem Schreiben angibt, drei Reihenhäuser und ein Einfamilienwohnhaus.

Gegenüber der Ursprungsbebauung werden die vorgegebenen vier Wohneinheiten eingehalten und zwar jeweils in einem Reihnhaus eine Wohneinheit und ebenso im Einfamilienwohnhaus.

Die aufgezeigte städtebauliche Situation nimmt die Flucht des Vorgrundstückes „Kreuzbergweg 10“ auf und situiert die drei Reihenhäuser im Norden, die durch die Geschosigkeit in E + I mit flachgeneigtem Satteldach von max. 22° gemeinsam mit dem Einfamilienwohnhaus in Erdgeschossbauweise mit ebenfalls flachgeneigtem Satteldach in der Gesamtheit eine nachvollziehbare und mögliche Alternative zur städtebaulichen Grundstücksausnutzung gegenüber der ersten Voranfrage darstellt.

Die erforderlichen Stellplätze können wie aufgezeigt entlang der Allee nach Abbruch des Nebengebäudes errichtet werden und haben keine Auswirkungen auf den Baumbestand des Kreuzberges.

Für die zusätzlichen Wohneinheiten sollte ein kleiner Spielplatz im noch freien Grundstücksbereich vorgesehen werden.

Bei der Skizzierung wurde Rücksicht auf die nördlich gelegene, bestehende Erschließung mit Kanal und der Zufahrtswegung über den Kreuzbergweg, entlang dem Grundstück der Realschule, genommen.

Mit dem aufgezeigten Abrücken vom Waldsaum des Kreuzbergwaldes wird auf den vorhandenen Baumbewuchs Rücksicht genommen.

Die aufgezeigte städtebauliche Struktur mindert die Verschattung der Reihenhäuser durch das vorgestellte Einfamilienwohnhauses. Die Gebäudearchitektur und Ausrichtung sowie mit der Erschließung im Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung harmoniert. Außerdem nimmt sie die vorhandene Topografie geschickt auf.

Die Dacharchitektur soll ohne größere Einbauten, wie z.B. Zwerggiebel oder Gauben, klar gegliedert sein sowie das Dach in Anlehnung an die Altstadtsatzung mit kleinformatigen roten Tonziegeln gedeckt werden. Glänzende Materialien sind grundsätzlich aufgrund der Nähe zur ensembleschutzten Altstadt nicht erlaubt. Die Hausfarben sollen zurückhaltend und erdtonfarbig gewählt werden.

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück F1St.Nr. 1822/2 der Gem. Burglengenfeld im Außenbereich. Für den Antragsteller liegt keine Privilegierung vor. Das geplante Vorhaben wird als sonstiges Vorhaben gemäß §35 BauGB Abs. 2 behandelt. Das öffentliche Interesse für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird damit mit der Einschränkung von max. vier Wohneinheiten in der aufgezeigten Bebauungsform gewahrt. Die Erschließung ist gesichert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Einvernehmenserteilung.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in Erdgeschossbauweise mit entsprechender Unterkellerung und drei Reihenhäuser in E + I auf dem Grundstück F1St.Nr. 1822/2 der Gem. Burglengenfeld. In jedem Reihnhaus, als auch im Einfamilienwohnhaus darf maximal eine Wohneinheit, also insgesamt vier Wohneinheiten, vorgesehen werden.

Die maximale Dachneigung der Satteldächer beträgt 22°. Die Dacharchitektur muss ohne größere Einbauten wie Zwerggiebel oder Gauben klar gegliedert sein und durch die Nähe zur Altstadt mit kleinformatigen roten, nicht glänzenden Tonziegeln gedeckt werden. Die Hausfarben sind zurückhaltend erdtonfarbig zu wählen.

### **Anlagen:**

Kreuzbergweg\_Fotos  
Schreiben\_Antragsteller





Stadtbaumeister  
Franz Haneder  
Stadt Burglengenfeld  
Marktplatz 2-6  
93133 Burglengenfeld

02.05.2021

Bauvoranfrage Grundstück 1822/2

Sehr geehrter Herr Stadtbaumeister Haneder,

mit gleicher Post reiche ich Ihnen heute eine mögliche Alternativbebauung zur genehmigten Bauvoranfrage für das Mehrfamilienwohnhaus ein.

Die Überlegung für die Grundstücksaufteilung sind meine drei Kinder plus Enkelkind.

Eine Einhaltung der genehmigten vier Wohneinheiten wäre mit einem Einfamilienhaus und drei Reihenhäusern gewährleistet.

Selbstverständlich werde ich bei Genehmigung der Alternativbebauung die genehmigte Bauvoranfrage für das Mehrfamilienwohnhaus zurückziehen.

Es würde mich sehr freuen, wenn Sie diese Bauvoranfrage genehmigen.

Mit freundlichen Grüßen

## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	<b>Nummer:</b> StbAmt/398/2021 <b>Datum:</b> 14.06.2021 <b>Aktenzeichen:</b>
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	23.06.2021	öffentlich

### Betreff:

**Errichtung eines Geräteraumes auf dem Grundstück FSt.Nr. 227/3 der Gem. Pottenstetten, Schlag 20, 93133 Burglengenfeld - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**

### Sachdarstellung, Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt im Ortsteil Schlag, bei Pottenstetten, ein Nebengebäude in Form eines Geräteraumes unmittelbar auf dem Grundstück der landwirtschaftlichen Hofstelle mit der Flurnummer 227/3 in klassischer Holzbauweise zu errichten.

Die Ausmaße des Gebäudes betragen in der Grundfläche 6,0m x 6,0m und in der Höhe ca. 3,0m und dient zur Lagerung von verschiedenen Kleingeräten und zum teilweisen Ersatz für den bereits mittlerweile baufälligen, nahe stehenden Heustadel.

Der Standort unmittelbar neben der Zufahrt zum Hof wurde gewählt, um die zusätzlich zu versiegelnden Flächen so gering wie möglich zu halten.

Das Oberflächenwasser soll oberflächennah über die belebte bestehende Oberbodenzone versickert werden.

Die Ortschaft Schlag ist von ackerbauwirtschaftlichen Brachflächen und Waldgebieten umgeben. Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben im Außenbereich und kann nach §35 BauGB in seiner Nutzungsfunktion im Zusammenhang mit der bestehenden Hofstelle als privilegiert betrachtet werden. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Vorhaben ist auch mit den Aussagen des von der Stadt erstellten Landschaftsplans vereinbar. Das geplante Vorhaben liegt unmittelbar an einer öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße. Die weitere Erschließung mit Wasser, Abwasser und Elektrizität ist gegeben.

Das Vorhaben führt aufgrund seines Standorts und seiner Größe nicht zu einer Splittersiedlung, sondern ergänzt das Angebot an notwendiger Nebenanlagen und Lageräumen für eine kleine landwirtschaftliche Hofstelle und hat keinen Einfluss auf den Siedlungscharakter des Ortsteils Schlag. Außerdem widerspricht es nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die natürliche Eigenart der Landschaft ist nicht beeinträchtigt.

Im Vorfeld hierzu fand bereits eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde statt.

Die Verwaltung schlägt dem Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Geräteraumes auf dem Grundstück F1St.Nr. 227/3 der Gem. Pottenstetten, Schlag 20, 93133 Burglengenfeld.

### **Anlagen:**

- 1\_Lageplan\_Schlag
- 2\_Eingabeplan\_Schlag

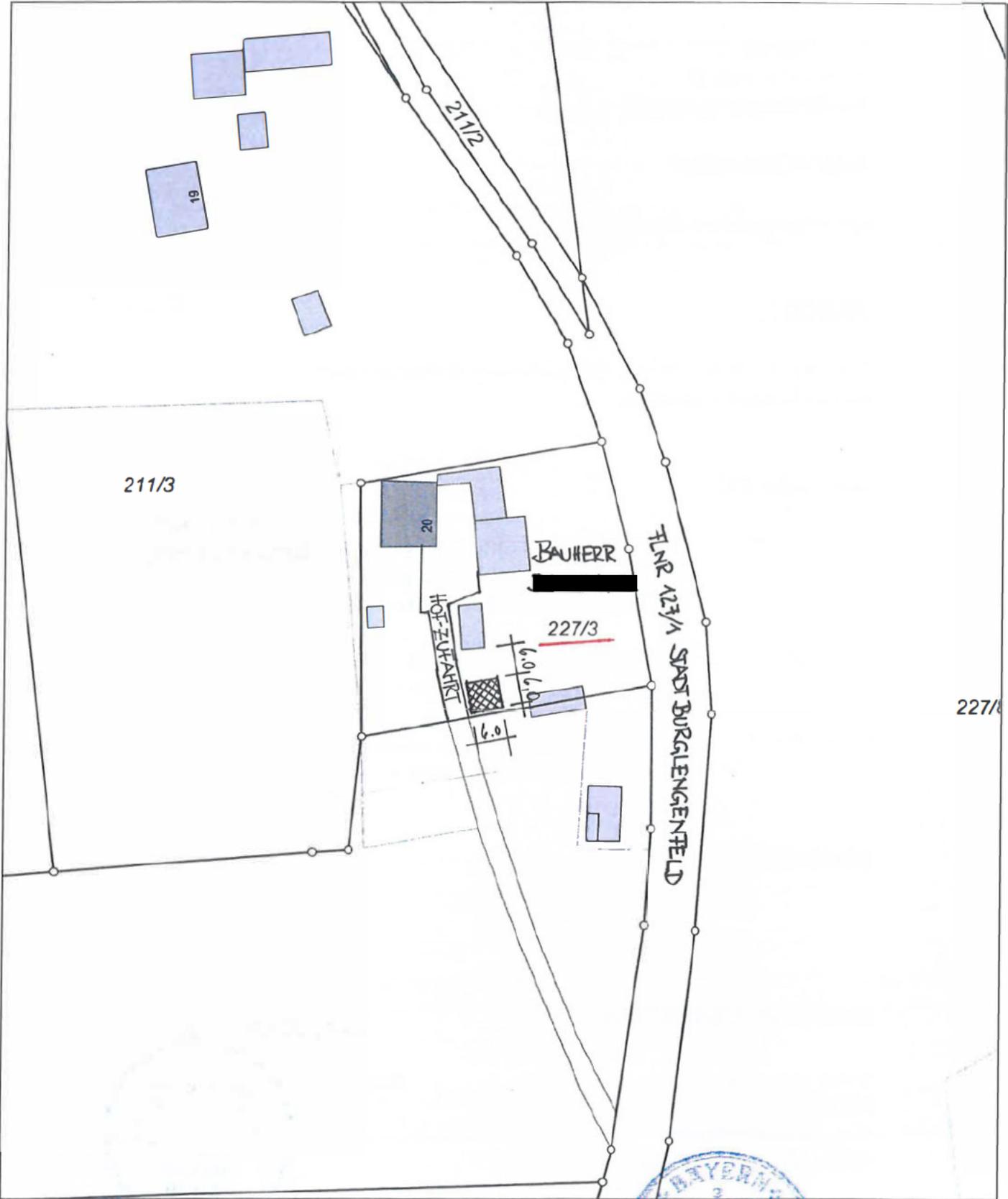


Flurstück: 227/3  
Gemarkung: Pottenstetten

Gemeinde: Stadt Burglengenfeld  
Landkreis: Schwandorf  
Bezirk: Oberpfalz

5459137

32720548



32720368

5459137

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: Str-Deschl



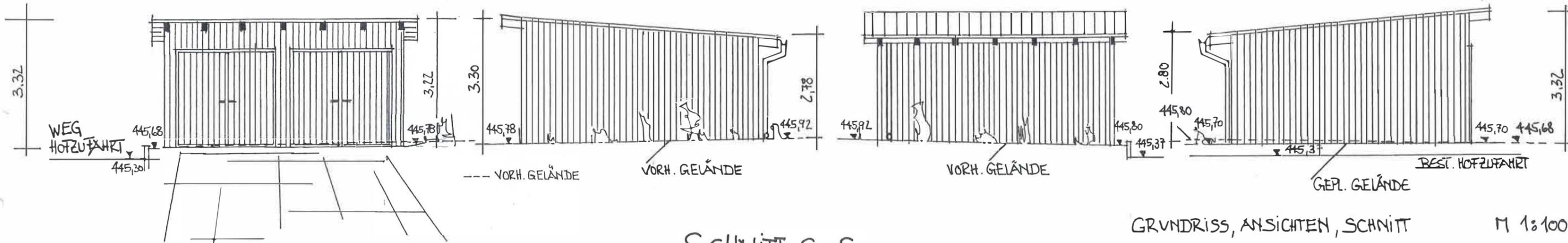
*Staubinger*  
Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

SÜDEN

OSTEN

NORDEN

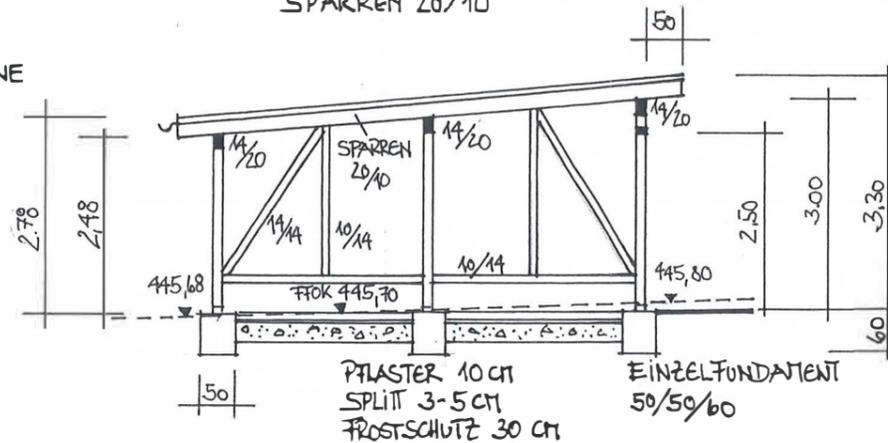
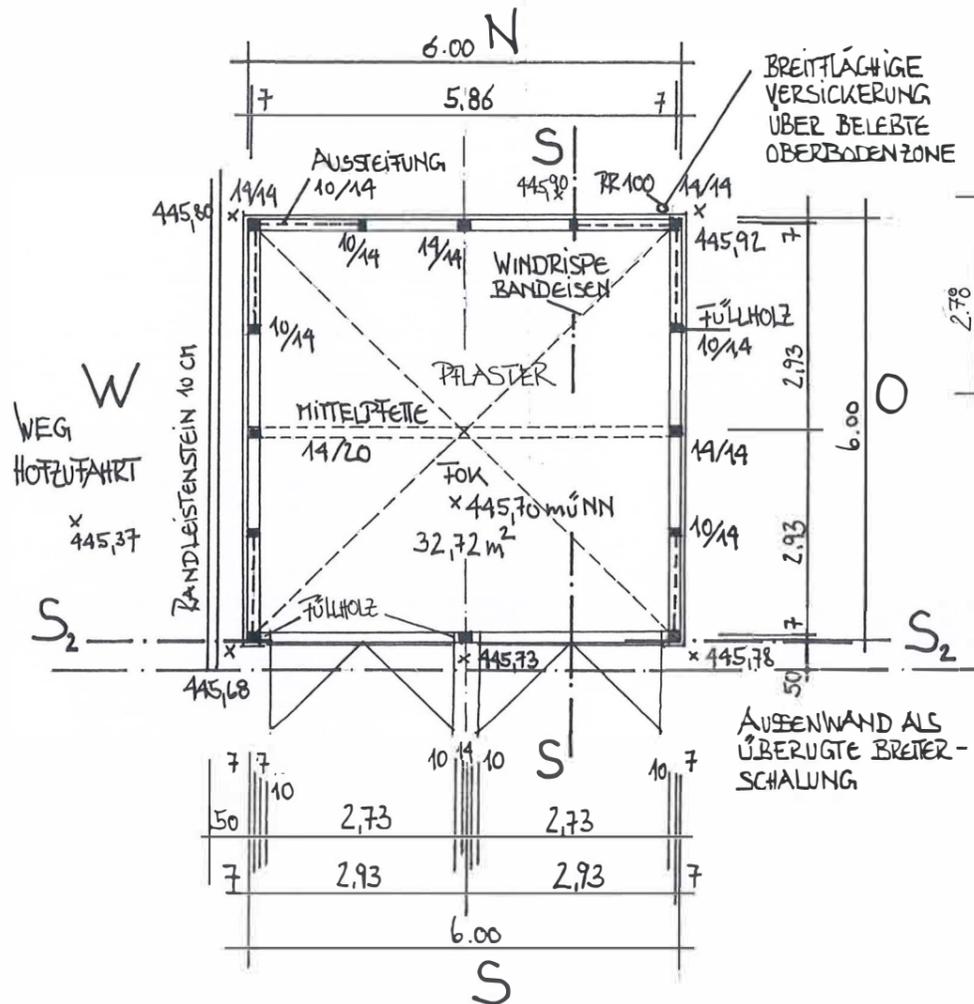
WESTEN



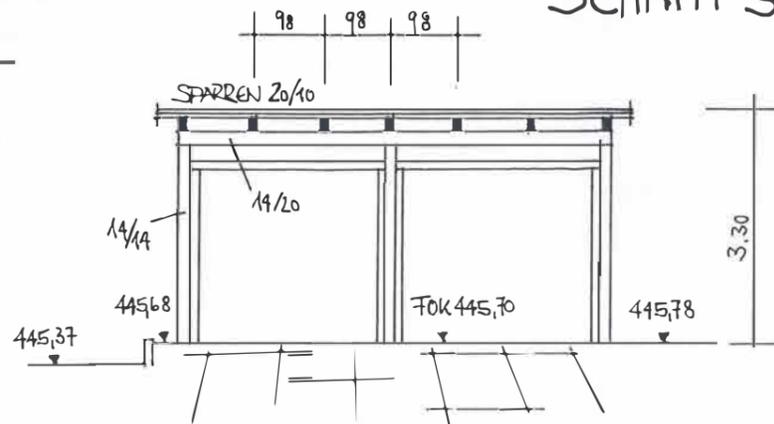
GRUNDRISS

SCHNITT S<sub>1</sub>-S<sub>1</sub>

DACHDECKUNG AUS SCHWALLBLECH DN 5°  
LATTUNG 4/6  
BITUMEN DACHBAHN  
SCHALUNG RAUHPUND 24 MM  
SPARREN 20/10



SCHNITT S<sub>2</sub>-S<sub>2</sub>



GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT

M 1:100

EINGABEPLANUNG

BAUHERR:

BAUVORHABEN:

ERRICHTUNG EINES GERÄTERAUMES

BAUORT:

SCHLAG 20  
FL. NR. 227/3, GEMARKUNG POTTENSTETEN  
93 133 BURGLINGENFELD

NACHBARN:

BEHÖRDEN:

**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	<b>Nummer:</b> StbAmt/400/2021 <b>Datum:</b> 14.06.2021 <b>Aktenzeichen:</b>
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	23.06.2021	öffentlich

**Betreff:**

**Neubau eines sechsgruppigen Kindergartens an der J.-B.-Mayer-Straße in 93133 Burglengenfeld - Zimmererarbeiten - Genehmigung Nachtragsangebot Nr. 1**

Kosten: 17.017,00 € brutto

Haushaltsstelle: 1.4649.9400

**Sachdarstellung, Begründung:**

Mit dem Gewerk Zimmererarbeiten beim neuen Kindergarten bei der St. Josef Kirche ist die Firma Feldbauer aus Roding beauftragt worden.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung war noch nicht konkret bekannt, ob und in welchem Umfang eine Photovoltaikanlage auf einzelnen Pultdachflächen realisiert werden soll.

Von der Verwaltung wurde deswegen vorgegeben, zumindest in der Ausschreibung vorsorglich für dieses Gewerk, eine Menge von 20 Stück Alu-Solarträger als vorläufige Preisabfrage in das Leistungsverzeichnis mit aufzunehmen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom Juni 2020 wurde dann die Firma Grammer Solar aus Amberg für die Errichtung einer Aufdach-Photovoltaikanlage beauftragt.

Nach der Ergänzung der Geschäftsordnung mit Beschluss des Stadtrates vom 10.12.2020, sind die Kumulierung von Nachträgen zu bereits bestehenden Verträgen ab einer Grenze von 40.000 € vom zuständigen Gremium zu beschließen. Dem wird hiermit nachgekommen, da über mehrere Gewerke verteilt zwischenzeitlich eine Nachtragssumme von 106.696,31 € (Stand 09.06.2021) zzgl. des jetzigen vorgelegten Nachtrages aufgelaufen sind. Zu erwähnen ist, dass bereits ca. 60.000 € hierfür im Bereich der Bodenbearbeitung angefallen sind.

Der vorgelegte Nachtrag beinhaltet 220 Stück Alu-Solarträger mit einem geprüften

Kostenaufwand von 17.017,00 € brutto für die Lieferung und den Einbau.

Aus Gewährleistungsgründen für die Dachabdichtung Seitens des Gewerks Zimmererarbeiten ist es sinnvoll, die Solarträger im Gewerk Zimmererarbeiten mitzuverarbeiten, da hier bereits die notwendigen Vorarbeiten zur Montage mitgeleistet werden können und somit eine kostengünstigere Variante darstellt, als der Einbau durch die mit der PV-Anlage beauftragte Firma Grammer.

Der Angebotspreis stammt aus dem Leistungsverzeichnis vom April 2020. Zwischenzeitlich sind hier natürlich Preissteigerungen eingetreten.

Abgerechnet wird der angebotene Einheitspreis von 65 € / Stück aus dem kalkulierten Angebot vom April 2020.

Beim Nachtrag handelt es sich um eine Massenmehrung, die sich in der Endsumme auf die erwähnten 17.017,00 € belaufen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Nachtragsangebot anzunehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, den Nachtrag Nr. 1 der Firma Feldbauer aus Roding mit einem geprüften Mehraufwand von 17.017,00 € brutto für das Gewerk Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten zu beauftragen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind zur Verfügung zu stellen.

**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	<b>Nummer:</b> StbAmt/401/2021 <b>Datum:</b> 15.06.2021 <b>Aktenzeichen:</b>
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	23.06.2021	öffentlich

**Betreff:**

**Städtebaulicher Denkmalschutz - Sanierung des ehemaligen Gefängnisturms, Fronfeste, Fronfestgasse 5 in 93133 Burglengenfeld - Dachdeckerarbeiten - Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe**

Kosten: 47.187,78 € brutto

Haushaltsstelle: 1.6151.9450

**Sachdarstellung, Begründung:**

Die Baumeisterarbeiten und Zimmererarbeiten sind mittlerweile so weit vorangeschritten, dass im Vorderhaus aus dem 18. Jahrhundert bereits die Dachdeckung aufgebracht werden kann und somit substantiell das Gebäude geschützt wird.

Das provisorische Notdach kann damit wieder abgebaut werden.

Die Ausschreibung für die Dachdeckerarbeiten wurden beschränkt an acht Fachfirmen ausgegeben. Zeitgleich fand eine Bekanntmachung auf der Vergabepattform statt, um weiteren Bewerbern die Möglichkeit einzuräumen, sich für diese Arbeiten zu bewerben.

Es sind an Arbeitsleistung rund 280 m<sup>2</sup> Unterspannbahnen zu verlegen sowie die zugehörige Konterlattung und Lattung und der Biberschwanzdoppeldeckung nach historischem Vorbild aufzubringen.

Zur Angebotsabgabe am 08.06.2021 im Rathaus wurde ein wertbares Angebot vorgelegt.

Nach fachlicher, sachlicher und rechnerischer Prüfung und Wertung ergibt sich dieses Angebot mit folgender Angebotssumme:

Schedl Zimmerei - Dachdeckerei, 92670 Windischeschenbach

47.187,78 €

Eine vergleichbare Schätzung im Vorfeld wurde durch ein ausgepreistes Leistungsverzeichnis mit rund 35.000 € brutto bewertet. Das geprüfte Angebot liegt damit rund 35% über der Schätzung. Die Preissteigerung am Markt hinsichtlich des Materialanteils für Holz von ca. 32% zeigt sich auch hier. Die Angebotspreise für Bauholz sind derzeit aufgrund der Versorgungsknappheit stark überzeichnet und liegen teilweise bei den doppelten, bisher üblichen Handelspreisen.

Auch die übrigen Baumaterialien haben zwischenzeitlich eine unvorhersehbare Teuerung erfahren. Ebenso dürfte die geringe Verfügbarkeit am derzeitigen Markt für Bauholz der Grund für die mangelnde Angebotsabgabe sein. Da die Nachfrage derzeit sehr groß ist, werden die Preise für Bauholz eher noch geringfügig weiter ansteigen, so dass eine wiederholte Ausschreibung nach Aufhebung kein besseres Ergebnis bringen wird.

Bei der Auftragssumme ist diese Kostenerhöhung verkraftbar. Daher empfiehlt die Verwaltung und das beauftragte Büro Arthur Pufke, der Fachfirma Zimmerei und Dachdeckerei Schedl aus 92670 Windischeschenbach den Zuschlag zu erteilen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die Firma Schedl aus 92670 Windischeschenbach mit einer geprüften Angebotssumme von 47.187,78 € brutto für die Dachdeckerarbeiten den Zuschlag zu erteilen.

Die Haushaltsmittel stehen unter der Haushaltsstelle 1.6151.9450 zur Verfügung.

**Stadt Burglengenfeld**

Marktplatz 2 – 6  
93133 Burglengenfeld



## Vorlagebericht

Stadtbauamt Haneder, Franz, Stadtbaumeister	<b>Nummer:</b> StbAmt/396/2021 <b>Datum:</b> 21.05.2021 <b>Aktenzeichen:</b>
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Sitzungsgremium	Datum	Status
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	23.06.2021	öffentlich

**Betreff:**

**Grünanlagen im Stadtgebiet - Konzept Galgenberg, BA I - Landschaftsbauarbeiten - Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses und Auftragsvergabe**

**Sachdarstellung, Begründung:**

Im Rahmen der Vorstellung des Planungskonzeptes durch das beauftragte Büro Lichtgrün aus Regensburg wurde im Juli 2020 festgelegt, dass im ersten Umsetzungsabschnitt Sitzgelegenheiten am historischen Galgen und Umgestaltungsarbeiten im näheren Umfeld umgesetzt werden sollen.

Es sind rund 70m Sitzquadersteine aus Kalkstein in segmentärer Ausrichtung zum Turmdenkmal zu errichten, das Herstellen einer wassergebundenen Decke von rund 70 m<sup>2</sup> als Vorführungsfläche sowie das Anlegen von 250m<sup>2</sup> Kräuterrasen.

Für die beschränkte Ausschreibung wurden neun Fachfirmen zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Es lagen zur Submission im Rathaus am 10.06.2021 insgesamt vier wertbare Angebote vor, deren fachliche, sachliche und rechnerische Prüfung nachfolgende Reihung ergibt:

1. Flessler Landschaftsbau, 93102 Pfatter	29.521,82 €
2. Boellert Garten- und Landschaftsbau, 93197 Zeitlarn	40.193,49 €
3. Artinger Garten- und Landschaftsbau, 93083 Niedertraubling	63.692,72 €
4. Siegfried Kahl, Garten-, Landschaftsbau GmbH, 92546 Schmidgaden	76.808,55 €

Demzufolge hat die Firma Flessler Landschaftsbau aus 93102 Pfatter das wirtschaftlichste Angebot mit einer geprüften Angebotssumme von 29.521,82 € brutto unterbreitet.

Das Preisniveau schwankt zwischen 20.000 € weniger und ca. 26.000 € höher als geschätzt. Der Mittelwert der Angebote liegt im Bereich des Schätz-LV's. Die vergleichbare Kostenschätzung im Vorfeld beläuft sich auf ca. 49.360,00 €.

Die Prüfung des Angebotes ergab folgende Auffälligkeit bei der Angebotsauswertung:

Die Abweichung in den Angebotspreisen ist vor allem auf eine Position 4.3 „*freistehende Natursteinmauer*“ zurückzuführen (Sitzsteinblöcke aus Kalkstein). Diesbezüglich wurde auch um eine Aufklärung des Angebotsinhaltes der Firma Flessler gebeten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der ausgeschriebene Stein in der ausgeschriebenen Qualitätsausführung Gala Linea 2 mit geraden Sitzkanten geliefert wird.

Der hauptsächliche Materialpreisanteil des Angebotes liegt, wie gesagt, bei allen Angeboten in der Lieferung der freistehenden Natursteinquader aus Kalkstein. Der Angebotspreis orientiert sich hierbei an bislang üblichen Marktpreisen und wird von den weiteren Bietern mit einem Preisaufschlag angeboten.

Ansonsten sind die angebotenen Auspreisungen durchaus marktüblich.

Die Firma Flessler ist als leistungsfähiges, fachkundiges Unternehmen bekannt und soll nach Feststellungen der Verwaltung und des beauftragten Büros Lichtgrün der Zuschlag erteilt werden.

Mit den Bauarbeiten muss ca. zwei Wochen nach Auftragsvergabe begonnen und soll Mitte Oktober 2021 abgeschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Firma Flessler Landschaftsbau aus 93102 Pfatter mit einem geprüften Angebotspreis von 29.521,82 € brutto mit dem Bauabschnitt I der Landschaftsbauarbeiten für die Grünanlage zur Aufwertung des Galgenberges. Unter der Haushaltsstelle 1.3653.9406 stehen 22.909,84 € als Haushaltsreste zur Verfügung.