



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses KITA

Sitzung am: Dienstag, 14. Februar 2023
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil: 20:01 Uhr
Teil:
Sitzungsende öffentlicher Teil: 21:05 Uhr
Ort: Vereinsraum Jakobstalhalle

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Herpich Thomas
Zweite Bürgermeisterin	Ruf Karoline
Dritter Bürgermeister	Endres Bernd
Gemeinderat	Dr. Sonnek Georg

Sonstige Anwesende:

Berater	Brückner & Brückner Architekten GmbH, M.A. Architektur XXXXXXXXXX
Berater	Brückner & Brückner Architekten GmbH, XXXXXXXXXX
Berater	Brückner & Brückner Architekten GmbH, M.A. XXXXXXXXXX
Berater	gk Projektmanagement, XXXXXXXXXX
Berater	Hoh Ingenieure und Partner mbB, XXXXXXXXX
Berater	St. Johannes- Zweigverein Theilheim e. V.

Schriftführer/-in:

Schriftführer, Bauamtsleiter	Thomas Häusner
---------------------------------	----------------

Die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses KITA war gegeben.

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

- 01.** Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.08.2021 (öffentlicher Teil)
- 02.** KiTA Theilheim: Vergabe von Aufträgen
 - 02.01** Vergabe Gerüstarbeiten
 - 02.02** Vergabe Zimmer- und Holzbauarbeiten nach DIN 18334
- 03.** KiTA Theilheim: Festlegung der Fassadenmaterialien
 - 03.01** Farbe Dachdeckung
 - 03.02** Fensterabdrücke
 - 03.03** Holzstofffenster / Kunststofffenster - Materialwahl
 - 03.04** Sonnenschutz
 - 03.05** Gestaltung der Fassade im Giebel des ehem. Marienheims
- 04.** Information: ÄNDERUNGSANTRAG 02 ZUR BG-2019-536
Verfahrensfreie Änderungen
Antrag auf Teilbaugenehmigung 1: Bauliche Veränderungen
Antrag auf Teilbaugenehmigung 2: Erhalt und Umbau der Dachgauben anstelle von Dachliegefenstern
Antrag auf Teilbaugenehmigung 3: Lageänderung von Absturzsicherungen
- Einwendungen der Nachbarn
- 05.** Bekanntmachung von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
- 06.** Informationen des Ersten Bürgermeisters
 - 06.01** Information: KiTA Theilheim - Spatenstich am 24.02.2023, 11:00 Uhr
- 07.** Fragen der Ausschussmitglieder

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Erster Bürgermeister Herpich eröffnete um 18:30 Uhr die Sitzung und begrüßte die Mitglieder des Bauausschusses KITA und die anwesenden Besucherinnen und Besucher.

TOP 01.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.08.2021 (öffentlicher Teil)
Lfd. Nr. 015	

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung ist dem TOP als Anlage beigefügt.

Beschluss 1:

Die Niederschrift vom 10.08.2021 (öff. Teil) wird genehmigt

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

TOP 02.	KiTA Theilheim: Vergabe von Aufträgen
Lfd. Nr. 016	

TOP 02.01	Vergabe Gerüstarbeiten
Lfd. Nr. 017	

Beschluss 1:

Nach Prüfung durch das Architekturbüro Brückner & Brückner beauftragt die Gemeinde Theilheim die Fa. Fuchs Gerüstbau GmbH, Eisingen, mit den Gerüstarbeiten zur Angebotssumme von EUR 49.949,89 brutto.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

TOP 02.02	Vergabe Zimmer- und Holzbauarbeiten nach DIN 18334
Lfd. Nr. 018	

Beschluss 1:

Nach Prüfung durch das Architekturbüro Brückner & Brückner beauftragt die Gemeinde Theilheim die Fa. Zimmerei Wentorf-Bulheller GmbH, Bad Königshofen, mit den Zimmerer- und Holzbauarbeiten zum Preis von EUR 162.559,51 brutto.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

TOP 03.	KiTA Theilheim: Festlegung der Fassadenmaterialien
Lfd. Nr. 019	

Sachverhalt:

Die Beschlüsse zu den einzelnen Fassadenmaterialien sind im Sitzungsverlauf auf Grundlage der (noch nachzureichenden) Präsentation Brückner & Brückner zu erarbeiten.

TOP 03.01	Farbe Dachdeckung
Lfd. Nr. 020	

Diskussionsverlauf:

Das Büro Brückner & Brückner weist darauf hin, dass sich die Gemeinde bereits für Falzbiberschwänze als Dacheindeckung entschieden hat. Diese müssen entgegen den echten Biberschwanzziegeln nicht doppelt gelegt werden und sind preislich betrachtet normalen Ziegeln gleichzusetzen. Zur Auswahl steht die Ziegelfarbe rot und braun, was keinen Preisunterschied ausmacht.

Beschluss 1:

Die Mitglieder des Bauausschusses KiTA entscheiden sich mehrheitlich für die Ziegelfarbe rot.

Abstimmungsergebnis: 3 : 1

Diskussionsverlauf:

Das Büro Brückner & Brückner stellt 4 Varianten zu den Fensterabdrücken vor. Es geht dabei darum, die abgebrochenen Fenster im Haus 2 anzudeuten, um dem vorgesehenen Natursteinwerk die Wucht zu nehmen und eine Ästhetik zu verleihen.

Die Mitglieder des Bauausschusses sprechen sich für die Variante 3+4 aus. Dies sieht auf der Südseite keine und auf Ostseite 4 Fensterabdrücke ohne Laibung und Stürze vor.

Beschluss 1:

In punkto Fensterabdrücke am Haus 2 wird die vom Büro Brückner & Brückner ausgearbeitete Variante 3+4 gewählt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

Diskussionsverlauf:

Aufgrund eines Hinweises aus dem Gemeinderat, weshalb man in der Planung Holzfenster und keine aus Kunststoff vorgesehen hat, hat sich das Büro Brückner & Brückner in Theilheim auf Spurensuche begeben. Anhang der Präsentation mit Fotos wird dargelegt, dass es im Umkreis des Kindergartens häufig die Kombination Steinmauern und Holz in Form von Türen, Scheunentoren etc. gibt. Man hat deshalb Holzfenster favorisiert.

Es wird auf das Haus 3 hingewiesen, wo Lüftungselemente hinter Holzlamellen vorgesehen sind. Man würde das Fassadenkonzept brechen, wenn man dort nun Kunststofffenster einsetzen wollte. Das Büro Brückner & Brückner argumentiert weiter, dass die großen Fensterelemente in den Erdgeschossen der Gebäude sehr breite Rahmen hätten, würde man dort Kunststoff vorsehen. Das würde mit den Holzelementen in der Fassade nicht harmonieren. Im Haus 1 – Südfassade – könnte man Kunststofffenster verbauen. Man hätte dann aber einen Materialmix, was man aus gestalterischer Sicht nicht unterstützen kann.

Würde man sich komplett für Kunststofffenster entscheiden, würde sich laut Berechnungen von Brückner & Brückner eine Kostenersparnis von ca. 14.500 € ergeben. Es ergeht der Appell an die Gemeindevertreter, bei der Entscheidung auch Nachhaltigkeit und Umweltschutz zu berücksichtigen. So haben die Kommunen hier eine Vorreiterrolle. Wartungsprobleme, die Holzfenster immer wieder in ein schlechtes Licht rücken, gibt es nicht. Es wird deshalb empfohlen, sich komplett für Holzfenster zu entscheiden und auch von einem Materialmix Abstand zu nehmen.

Auf Wunsch des Bauausschusses hin gibt Brückner & Brückner nähere Erläuterungen zu den Holzfenstern. Holzfenster aus Fichte scheiden aus, weil dieses Holz gegenüber Lärche wesentlich instabiler und pflegeaufwendiger ist. Aufgrund der aktuellen Lage wird für das Herstellen der Fenster europäische statt sibirischer Lärche verwendet. So wird das Holz leicht grau, was aber keinen Einfluss auf die Haltbarkeit hat. Diese Holzfenster werden grundsätzlich geölt geliefert und

bauen dann eine eigene Schutzschicht auf, was sich durch eine Graufärbung bemerkbar macht. Die Fenster können auf Wunsch auch mit einer Lasur geliefert werden, wovon man aber Abstand nehmen sollte, weil dies irgendwann nachgearbeitet werden muss.

Auf die Frage nach der KfW-Förderung teilt Brückner & Brückner mit, dass sowohl die Kunststoff- als auch die Holzfenster gleichermaßen gefördert werden. Der Sitzungsleiter sieht bei den Kunststofffenstern nicht nur ein Einsparungspotential von 14.500 €, sondern von 20.000 € bis 25.000 €. Für ihn ist der Preis ein starkes Argument.

Brückner & Brückner entgegnen dem, dass auf dem Holzmarkt eine Entspannung hinsichtlich der Preise zu beobachten ist. Man ist deshalb zuversichtlich, Angebote im Rahmen der Kostenberechnung zu erhalten.

Abschließend wird aus dem Bauausschuss angefragt, ob man bei einem Materialmix Kunststoff / Holz ein schlüssiges Konzept erwarten kann, was Brückner & Brückner verneint. Disharmonien wären nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Innenbereich deutlich erkennbar.

Beschluss 1:

Die Mitglieder des Bauausschusses KITA entscheiden sich mehrheitlich für Holzfenster aus Lärche komplett für alle Gebäude der Kita.

Abstimmungsergebnis: 3 : 1

TOP 03.04	Sonnenschutz
Lfd. Nr. 023	

Sachverhalt:

XXXXXXXXXX hatte 2020 darauf hingewiesen, dass das Fensterrecht nach Art. 43 AGBGB zum Anwesen Gartenweg 1 einzuhalten ist: Diesen Forderungen will die Gemeinde selbstverständlich Rechnung tragen.

Die nun vorliegende Planung enthält Maßnahmen zur Gewährleistung des Sonnenschutzes in den Räumen der KITA Theilheim: Um die dauerhafte Funktion dieses Sonnenschutzes zu gewährleisten, muss dieser mindestens einmal jährlich kontrolliert und gewartet werden. Für diese jährlich zu wiederholende Maßnahme ist der Einsatz eines Gerüsts unverzichtbar. Hierzu müsste die Gemeinde dann jeweils das Hammerschlags- und Leiterrecht nach Art. 46 b AGBGB in Anspruch nehmen. Um eine mögliche Störung so gering wie möglich zu halten, wurde XXXXXXXXXX angeboten, dass die Fenster offenbar als sog. Wartungsöffnungen ausgeführt werden. Diese können dann nur mit einem speziellen Wartungsschlüssel geöffnet werden und blieben im Regelbetrieb geschlossen. Die Wartung / Kontrolle des Sonnenschutzes würde dann aus dem Gebäude heraus stattfinden. Hierdurch könnte der Betreiber der Kindertagesstätte erhebliche, jährliche Kosten in fünfstelliger Höhe einsparen, welche durch den Auf- und Abbau des notwendigen Gerüstbaus entstehen würden.

XXXXXXXXXX wurde Frist bis zum 10.02.2023 eingeräumt; zum Zeitpunkt der Sitzungseinladung lag noch keine Stellungnahme vor.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende informiert zunächst darüber, dass von XXXXXXXXXX keine Stellungnahme eingegangen ist.

Brückner & Brückner informiert daraufhin darüber, dass wegen des Sonnenlichts ein Wärmeschutznachweis notwendig war, welcher auch im Hinblick auf die KfW-Förderung erstellt werden musste. Dabei hat sich ein Sonnenschutz aufgrund von Nachtauskühlung und dezentralen Lüftungsgeräten lediglich für das Haus 3 auf der Ostseite und für ein Fenster des Hauses 1 auf der Südseite ergeben.

Im Bauausschuss KITA ist man sich darüber einig, dass man hier möglicherweise an der falschen Stelle spart. So kann man sich aufgrund des Klimawandels nicht auf die Nachtauskühlung verlassen. Das Büro Hoh führt dazu aus, dass Lüftungsgeräte teuren Strom benötigen, weshalb man versuchen sollte, möglichst wenig Wärme in die Gebäude zu bringen. Ein Sonnenschutz kann dazu einen guten Beitrag liefern.

Das Büro Brückner & Brückner informiert über das vorgeschlagene Material. So handelt es sich bei dem textilen Sonnenschutz nicht um Stoff im herkömmlichen Sinn, sondern um einen widerstandsfähigen Kunststoff. Gegenüber Raffstores gibt es kaum Unterschiede. So sind die Eigenschaften in etwa gleich. Nach Ansicht von Brückner & Brückner vermittelt der textile Sonnenschutz gegenüber Raffstores ein ruhigeres Bild, weshalb man diese Variante vorgeschlagen hat.

Nach Betrachtung aller Fenster im Osten und Süden hat sich im Bauausschuss KITA die Ansicht verfestigt, dass dort komplett ein Sonnenschutz notwendig ist, auch im Bereich der Gauben und des Treppenhauses. Das Leistungsverzeichnis soll deshalb entsprechend ausgearbeitet werden.

Auf Nachfrage hin stellt Brückner & Brückner dar, dass die Balkonflächen im Außenbereich mit Dachsegeln als Sonnenschutz versehen werden. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil der Ausschreibung Sonnenschutz für die Fenster.

In der Sitzung vom 04.04.2023 wurde darauf hingewiesen, dass der Text des Beschlusses in den vorliegenden Unterlagen nicht vollständig angegeben ist. Der Beschluss lautet korrekt wie aufgeführt:

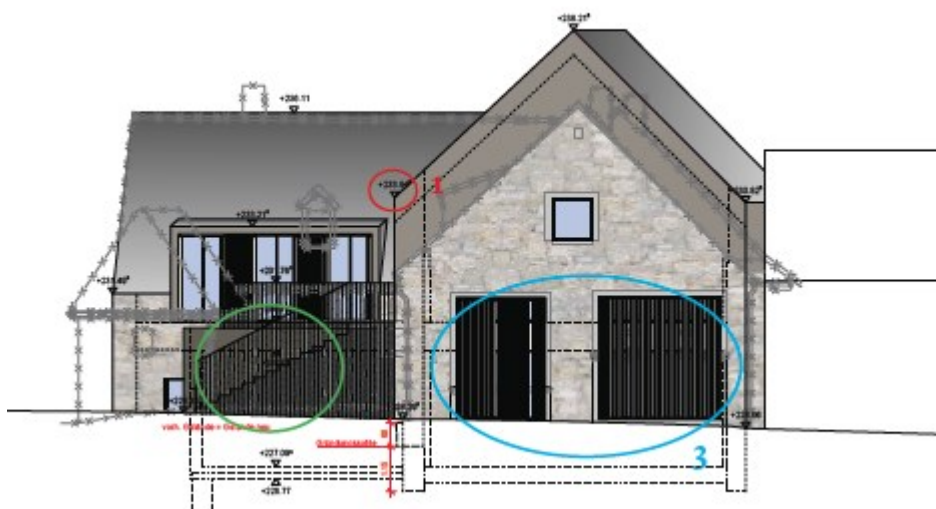
Beschluss 1:

Ein außenliegender, textiler Sonnenschutz soll für alle Fenster auf der Ostseite sowie auf der Südseite der Kindergartengebäude vorgesehen werden. Die genaue Ausprägung erfolgt, wenn das Leistungsverzeichnis entsprechend bepreist ist.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 13.12.2023 in nichtöffentlicher Sitzung die geplante Fassadengestaltung am ehem. Marienheim (Nordansicht) beanstandet:



Auf die dem TOP 5 anliegende Präsentation und den Sachvortrag von Brückner & Brückner in der heutigen Sitzung wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Auf Wunsch des Gemeinderats wurde die Wiederaufmauerung des Hauses 3, die sich gemäß der genehmigten Planung vom Natursteinmauerwerk durch herkömmliches Mauerwerk, versehen mit einem Wärmeverbundsystem, abhebt, überprüft. Brückner & Brückner stellt dar, dass man damit einen geschichtlichen Brückenschlag zum Ursprungsgebäude machen und die große Wandfläche Richtung Norden ästhetischer erscheinen lassen möchte. Die von Brückner & Brückner vorgestellte Variante 1 zeigt die Fassadengestaltung gemäß der genehmigten Planung.

In der Variante 2, die verfahrensfrei wäre, wird die Wiederaufmauerung mit Natursteinen bis zur Dachhaut dargestellt. Sie verursacht Mehrkosten in Höhe von ca. 55.000 € und führt auch zu Abstrichen bei der KfW-Förderung. Brückner & Brückner plädiert dafür, von dieser Variante Abstand zu nehmen.

Die Mitglieder des Bauausschusses KITA können die Ansichten von Brückner & Brückner nicht vollständig teilen. In Anbetracht der Mehrkosten und des möglichen Verlusts von Fördermitteln wird die Variante 1 mitgetragen.

Beschluss 1:

Es bleibt bei Haus 3 bei der genehmigten Fassadengestaltung mit der Aufmauerung gemäß der vom Büro Brückner & Brückner vorgestellten Variante 1.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

TOP 04.	Information: ÄNDERUNGSANTRAG 02 ZUR BG-2019-536
Lfd. Nr. 025	Verfahrensfreie Änderungen Antrag auf Teilbaugenehmigung 1: Bauliche Veränderungen Antrag auf Teilbaugenehmigung 2: Erhalt und Umbau der Dachgauben anstelle von Dachliegefenstern Antrag auf Teilbaugenehmigung 3: Lageänderung von Absturzsicherungen - Einwendungen der Nachbarn

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Herpich verliest die Einwendungen der Nachbarn vom 31.01.2023 gegen den Änderungsantrag der Gemeinde; das Schreiben der Anlieger an das Landratsamt Würzburg ist dem TOP als Anlage beigelegt.

Diskussionsverlauf:

1. Bürgermeister Herpich weist vor dem Verlesen der Einwendungen darauf hin, dass durch Bauverzögerungen mittlerweile Mehrkosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. € entstanden sind.

TOP 05.	Bekanntmachung von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
Lfd. Nr. 026	

Sachverhalt:

Der Bauausschuss KiTA hat bislang noch nicht in nichtöffentlicher Sitzung getagt.

TOP 06.	Informationen des Ersten Bürgermeisters
Lfd. Nr. 027	

TOP 06.01	Information: KiTA Theilheim - Spatenstich am 24.02.2023, 11:00 Uhr
Lfd. Nr. 028	

Sachverhalt:

Der Spatenstich findet am 24.02.2023 um 11:00 Uhr statt.

Der Teilnehmerkreis wurde auf die Gemeinde, den Projektsteuerer (verhindert), die Planungsbüros und die KiTA Theilheim mit Kindern sowie die Presse beschränkt.

Diskussionsverlauf:

Ergänzend zur Darstellung im Sachverhalt weist 1. Bürgermeister Herpich darauf hin, dass der Spatenstich an der Randersackerer Straße, wo das Marienheim abgebrochen wurde, stattfinden wird.

TOP 07.	Fragen der Ausschussmitglieder
Lfd. Nr. 029	

Für die Richtigkeit:

Thomas Herpich
Erster Bürgermeister

Thomas Häusner
Schriftführer, Bauamtsleiter