



PROTOKOLL

über die Sitzung des Bauausschusses

- Öffentlicher Teil -

zugestellt am:

Sitzung vom: 20.05.2021	Beginn: 19:30 Uhr	Ende: 20:50 Uhr
Sitzungsort: Bürger- und Sitzungssaal, Heitmannskamp 2		

Teilnehmerinnen/Teilnehmer:	
Gemeindevertreter Rainer Holsten Vorsitzender (SPD)	
Gemeindevertreterin Anja Bläse (SPD)	
Gemeindevertreter Hendrik Hermann (CDU)	
Gemeindevertreter Bernd Kernke-Robert (B'90/Grüne)	
Bürgerliches Mitglied Dieter Herrmann (CDU)	
Bürgerliches Mitglied Michael Muhs (UWF)	
Bürgerliches Mitglied Dietmar Wenderoth (FDP)	

Abwesend:	
Gemeindevertreter Achim Lorenzen (B'90/Grüne)	

Für die Verwaltung:	
Sandra Dreier	Protokollführerin
Bürgermeister Olaf Plambeck	
Sonja Baller	
Hendrik Brede	

Ferner:	
Gemeindevertreterin Regine Schlegelberger-Erfurth (FDP)	
Seniorenbeirat Dieter Koske	
Kieler Nachrichten Sorka Eixmann	
3 Zuschauer	

Der Ausschussvorsitzende, Gemeindevertreter Rainer Holsten, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und der Ausschuss aufgrund der erschienenen Mitglieder beschlussfähig ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine EinwohnerInnen-Fragestunde gem. Geschäftsordnung statt.

Herr Rohwer erkundigt sich nach dem aktuellen Planungsstand hinsichtlich der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Flintbek.

Herr Brede teilt mit, dass noch vor Durchführung einer Einwohnerversammlung eine Onlinebeteiligung durchgeführt wird. Der Termin sowie der Zugang für die Onlinebeteiligung werden auf der Homepage der Gemeinde Flintbek veröffentlicht.

Auf Nachfrage von Herrn Rohwer, wie die Eingrünung zur bestehenden Bebauung im "Birkenring" erfolgt, entgegnet Herr Brede, dass die Eingrünung noch nicht thematisiert wurde. Herr Brede berichtet darüber hinaus, dass in der vorletzten Sitzung des Bauausschusses grundlegende Beschlüsse, unter anderem zu Wohnformen und zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes, gefasst wurden und das beauftragte Städteplanerbüro auf dieser Grundlage derzeit Planentwürfe erarbeitet, welche voraussichtlich nach den Sommerferien vorgestellt werden können.

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung

Auf Grund der durch die Verwaltung erstellten Tischvorlage zum Neubau des Bürger- und Sportzentrums in der Gemeinde Flintbek bittet der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, um Abstimmung über die diesbezügliche Erweiterung der Tagesordnung.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt „Neubau des Bürger- und Sportzentrums in der Gemeinde Flintbek“ wird als zusätzlicher Tagesordnungspunkt Nr. 6 auf die Tagesordnung des Bauausschusses genommen.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

Es wird sodann beraten und beschlossen über folgende geänderte

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

1. Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Niederschrift vom 22.04.2021 (öffentlicher Teil)
3. Mitteilung über die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 22.04.2021 gem. § 8 Ziffer 3 der Geschäftsordnung
4. Bericht der Verwaltung
5. Umbaumaßnahmen im "Haus der Jugend" An der Bahn (SV)
6. Neubau des Bürger- und Sportzentrums in der Gemeinde Flintbek

7. Berechnungsanlage Bürger- und Sportzentrum (SV)
8. Neuauftellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Flintbek (SV)
9. Verschiedenes

- Vorgesehener nichtöffentlicher Teil -

10. Niederschrift vom 22.04.2021 (nichtöffentlicher Teil)
11. Überplanung des Grundstückes "Dorfstraße 37"
12. Überplanung des Grundstückes "Freeweid 16a"
13. Bauanträge/Bauvoranfragen und allgemeine Anfragen

2. Niederschrift vom 22.04.2021 (öffentlicher Teil)

Einwände gegen die Niederschrift vom 22.04.2021 (öffentlicher Teil) ergehen nicht.

3. Mitteilung über die Beschlüsse aus dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses vom 22.04.2021 gem. § 8 Ziffer 3 der Geschäftsordnung

Herr Brede berichtet über die folgenden im nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung vom 22.04.2021 gefassten Beschlüsse:

- Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 26 von der Festsetzung, dass nach Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude erhalten werden muss, für die Errichtung eines Wohnhauses
- Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 7 von der festgesetzten Dachneigung für die Errichtung eines Wohnhausanbaus
- Befreiungen von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 von der Festsetzung, dass Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind, für die Errichtung einer Terrassenüberdachung sowie für die Neuerrichtung eines Carports
- Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 33 von der Festsetzung, dass Nebenanlagen in demselben Material wie die Hauptkörper zu errichten sind, für die Errichtung eines Gewächshauses
- Befreiung von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bezüglich der Entfernung eines festgesetzten Baums zwecks Realisierung der Erschließungsmaßnahmen für die Baumaßnahme des Bürger- und Sportzentrums

4. Bericht der Verwaltung

Ergänzend zu dem Wortbeitrag aus der Einwohnerfragestunde berichtet Herr Brede, dass noch vor Durchführung einer Einwohnerversammlung eine Online-Beteiligung der Bürger für

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 geplant ist. Er informiert, dass der Termin sowie der Link zur Beteiligung über die Homepage der Gemeinde Flintbek bekanntgegeben werden.

Zur geplanten Erneuerung der Fassade des Gebäudes „An der Bahn 28“ teilt Herr Brede mit, dass die Verwaltung auf Grund der aktuell sehr angespannten Marktlage für Baustoffe empfiehlt, diese Maßnahme auf Grund der Knappheit des erforderlichen Dämmmaterials und des Holzes zu verschieben.

5. Umbaumaßnahmen im "Haus der Jugend" An der Bahn (SV)

Herr Brede erläutert eingangs, dass sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, der Schule sowie der Vereine und Verbände mit neuen Nutzungsmöglichkeiten für das „Haus der Jugend“ beschäftigt hat.

Nach anschließenden Beratungen im Ausschuss für Bildung, Jugend, Kultur und Soziales habe der Fachausschuss der durch das beauftragte Architekturbüro „Architekten Bischof + Partner“ ausgearbeiteten Umnutzung am 28.04.2021 zugestimmt und den Bauausschuss gleichzeitig beauftragt, sich mit den dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen sowie mit der Feuchtigkeit im Keller zu beschäftigen.

Herr Brede informiert weiter, dass die Brandschutzmaßnahmen und die Dachsanierung für die zukünftige Nutzung des „Hauses der Jugend“ unumgänglich sind und in diesem Zuge eine zusätzliche Dachaufstockung vorgenommen werden könnte.

Er teilt hierzu mit, dass für die Ausführung der drei Maßnahmen Kosten in Höhe von 340.000,- € entstehen würden, welche im 2. Nachtragshaushalt bereitgestellt werden müssten.

Durch die Verwaltung und das beauftragte Architekturbüro werde auf Grund der zukünftigen Nutzung sowie der ohnehin erforderlichen Brandschutzmaßnahmen und der erforderlichen Dachsanierung die Ausführung der Dachaufstockung empfohlen.

Nach eingehender Diskussion im Ausschuss ergeht der nachfolgende Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt für das Haus der Jugend, die Dachsanierung mit Aufstockung und Brandschutzmaßnahmen und empfiehlt der Gemeindevertretung die erforderlichen Kosten i.H.v. 340.000,00€ im 2. Nachtrag 2021 bereitzustellen. Die notwendigen Förderanträge sind zu stellen.

Abstimmung: 6 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

6. Neubau des Bürger- und Sportzentrums in der Gemeinde Flintbek

Der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, begrüßt Herrn Mumm vom Architekturbüro „MUMM Architekten + Ingenieure“ für einen Bericht zur aktuellen Situation in Hinblick auf den Neubau des „Bürger- und Sportzentrums“ zu diesem Tagesordnungspunkt.

Nach kurzer Begrüßung der Anwesenden verweist Herr Mumm auf die durch die Verwaltung erstellte und die darin dargestellten Problematiken hinsichtlich der Entstehung von Mehrkosten und Terminverzögerungen.

Herr Mumm berichtet, dass die Verfügbarkeit der Baustoffe auf Grund der prekären Marktlage nicht mehr gesichert ist. Holz sei momentan fast nicht mehr verfügbar und weise Preisaufschläge von über 100 % auf. Herr Mumm macht in diesem Zuge darüber hinaus deutlich, dass das Preisniveau nach seiner Einschätzung nie wieder den bisher üblichen Stand erreichen werde.

Neben der durch die Knappheit der Baustoffe entstehenden höheren Preise komme es zu erheblichen Lieferverzögerungen. Da die Liefertermine der Baustoffe unsicher seien, sei eine Koordination der Arbeiten, welche größtenteils Hand in Hand laufen, nur noch eingeschränkt möglich.

Herr Mumm informiert diesbezüglich, dass die Bauverzögerung zum heutigen Tage bereits 7 Wochen beträgt.

Die Gewerke seien derzeit zwar zu 85 % bereits beauftragt, allerdings seien die beauftragten Firmen gleichermaßen von der aktuellen Situation betroffen und hätten bereits zum Teil angekündigt, dass die Preise nicht gehalten werden können. Herr Mumm sichert sein Engagement hinsichtlich der Realisierung der Angebote zu, macht jedoch darauf aufmerksam, dass nach einer sorgfältigen Prüfung der Sachlage gegebenenfalls das Gespräch mit den beauftragten Betrieben gesucht werden sollte, da eine Durchsetzung der Weiterführung der Arbeiten im Zweifel zur Insolvenz der Betriebe führen könnte. Eine Anfrage beim Innenministerium zum Umgang mit dieser Problematik habe leider keine praktikable Vorgehensweise hervor gebracht. Das Innenministerium habe bestätigt, dass die Aufträge anhand der Angebote zu vergeben sind und bei Nichterscheinen der Betriebe Schadensersatz gefordert werden könne.

Herr Mumm berichtet im weiteren Verlauf eingehend über die Dämmung des Bürger- und Sportzentrums. Die vorgesehene EPS-Dämmung sei auf dem Markt nicht mehr verfügbar, sodass in diesem Fall bereits Alternativen gesucht werden mussten. Als Alternativen würden Foam-Glas und Glasgranulat in Betracht kommen. Das Foam-Glas sei ein sehr hochwertiger Baustoff, welcher auf Grund dessen mehr als das doppelte als die EPS-Dämmung koste und eine schlechte Wärmedämmung aufweise. Von dem Glasgranulat müsse eine breitere Schicht eingebaut werden. Der Einbau des Glasgranulates würde Mehrkosten in Höhe von 16.000,- € netto verursachen. Die Lieferzeit liege derzeit bei mindestens 10 Wochen.

Auf Anmerkung von Herrn Kernke-Robert, dass die Qualität der Baustoffe nicht außer Acht gelassen werden dürfe, da sich die mangelnde Qualität längerfristig unter anderem auf die Betriebskosten niederschlagen würde, erläutert Herr Mumm, dass das Architekturbüro „MUMM Architekten + Ingenieure“ darauf achte, dass die Qualität erhalten bleibe. So müsse der Wärmenachweis beispielsweise bei abweichenden Baumaterialien geprüft und neu berechnet werden.

In diesem Zuge macht Herr Mumm ebenfalls auf den zeitlichen Mehraufwand für die Architektenleistungen aufmerksam. Für den technischen Aufwand für die Auswahl eines alternativen Dämmmaterials seien beispielsweise ca. 20 Stunden zu veranschlagen. Ebenfalls koste der Austausch mit den beauftragten Betrieben ebenfalls Zeit.

Anschließend erläutert Herr Mumm, dass durch die Bereitstellung von 300.000,- € im zweiten Nachtragshaushalt 2021 ein Puffer geschaffen werden solle, um bei Bedarf kurzfristig reagieren zu können, um auf alternative Baustoffe zurückgreifen zu können.

Herr Muhs erfragt im weiteren Verlauf der Beratungen, ob es haushaltsrechtlich zwingend erforderlich sei, 300.000,- € in den Haushalt aufzunehmen. Da diese Summe derzeit nicht begründbar sei, stellt Herr Muhs den Antrag, die anfallenden Mehrkosten für das Dämmmaterial (20.000,- €) für den Neubau des Bürger- und Sportzentrums zur Kenntnis zu nehmen.

Nach Erläuterung durch den Bürgermeister, dass die Haushaltsmittel in Höhe von 300.000,- € nicht zwingend in den Haushalt eingestellt werden müssen, die Konsequenz hierbei jedoch sei, dass bei entstehenden Mehrkosten jeweils Gemeindevertretersitzungen einberufen werden müssten, zieht Herr Muhs seinen Antrag zurück.

Herr Kernke-Robert macht darauf aufmerksam, dass eine Beratung und Entscheidung im Bauausschuss zwingend erforderlich wird, sofern gravierende Veränderungen eintreten und ein gewisser Kippunkt erreicht ist, an welchem ein möglicher Baustopp vertretbar sei.

Die Anwesenden halten abschließend fest, dass Herr Mumm im engen Kontakt zur Verwaltung steht und die Verwaltung an den Baustellenbesprechungen teilnimmt. Darüber hinaus wird eine Kostenverfolgung aufgestellt, welche über die Verwaltung an den Bauausschuss zur Kenntnis übermittelt wird. Herr Mumm ist verantwortlich für die Qualitätssicherung. Sobald Qualitätsunterschiede auftreten und ein gewisser Kippunkt erreicht ist, erfolgt eine Beratung im Bauausschuss.

Anschließend ergeht der nachfolgende Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt einen Kostendeckel i.H.v. 4 Mio € für den Bau des BSZ und empfiehlt der Gemeindevertretung die Mehrkosten i.H.v. 300.000,00 € im 2. Nachtrag 2021 bereitzustellen.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

7. Beregnungsanlage Bürger- und Sportzentrum (SV)

Der Ausschussvorsitzende, Herr Holsten, begrüßt Herrn Loß vom Ingenieurbüro „Energiepunkt“ für die Erläuterung des Sachverhaltes hinsichtlich der notwendigen Elektrotechnik für Licht und Bewässerung der Sportplätze am Bürger- und Sportplätze zu diesem Tagesordnungspunkt.

Nach kurzer Begrüßung der Anwesenden erläutert Herr Loß, dass die Flutlichtanlage sowie die Beregnungsanlage nach dem Brand des Bürger- und Sportzentrums in einer Behelfshütte in unmittelbarer Nähe des Kunstrasenplatzes installiert wurden. Um das Provisorium aufzulösen und eine langfristige Unterbringung zu schaffen sowie die Steuerung der Beregnungsanlage von hydraulisch auf elektrisch umzustellen, würden die nachfolgenden Arbeiten alternativlos erforderlich werden:

- Einbau einer Druckerhöhungsanlage
- Erweiterung der Hausanschlüsse im Bürger- und Sportzentrum
- Herstellung eines Schachtes, in welchem alle notwendigen Installationen für eine Druckerhöhungsanlage (Rohrleitungen, Pumpen, Ventile, Systemtrenner, Pumpensumpf mit Hebeanlage, E-Schaltanlage etc.)
- Herstellung eines zweiten Schachtes zentrisch um den bestehenden Tiefbrunnen

- vorsorgliche Vorstreckung des benötigten Leitungsweges entlang der Westfassade für die Herstellung eines zweiten Brunnens, für den Fall, dass der bestehende Brunnen austrocknet
- Errichtung eines wetterbeständigen Außengehäuses

Auf Nachfrage aus dem Ausschuss, weshalb die Elektrotechnik für Licht und Bewässerung nicht in dem vorgesehen Technikraum im Bürger- und Sportzentrum untergebracht werden könne und ob der Technikraum durch die Realisierung der vorgestellten Maßnahmen ungenutzt bleibt, entgegnet Herr Loß, dass der Technikraum bereits verkleinert worden sei und eine Lagerreserve für Speicher vorgehalten werden sollte.

Eine Unterbringung der E-Technik sei auf Grund der geringen Fläche daher nicht möglich.

Darüber hinaus sei der Leitungsaufwand bei einer Unterbringung in dem Technikraum erheblich größer, da bei einer elektrischen Steuerung der Bewässerungsanlage jedes Elektrokabel, welches von außen in das neue Gebäude geführt wird, gegen Überspannung (Blitzschutz) geschützt werden müsse.

Zudem sei bei einer Unterbringung im fensterlosen Technikraum keine Sicht- und Hörverbindung zwischen Schaltanlage und Verbraucheranlage vorhanden und Installationen von Erweiterungen seien auf Grund der Schnittstellen zur Hauptverteilung des Gebäudes erschwerter.

Herr Kernke-Robert merkt an, dass für die Bewässerung der Tennisplätze durch Frischwasser nicht unerhebliche Kosten entstehen und möchte aus diesem Grunde wissen, ob eine Umlage der Kosten auf den „Tennis Club Flintbek e.V.“ erfolgt.

Der Bürgermeister sagt zu, dies zu klären.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die notwendige E-Technik für Licht und Bewässerung der Sportplätze in einem Wetterbeständigen Außengehäuse zu errichten und die entsprechende Infrastruktur dafür zu schaffen. Die Haushaltsmittel in Höhe von 55.000,- € sollen im 2. Nachtrag bereitgestellt werden.

Abstimmung: Einstimmig angenommen

8. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Flintbek (SV)

Nach kurzer Einführung in den Tagesordnungspunkt durch Herrn Brede und anschließend dem kurzem Austausch im Ausschuss ergeht der nachfolgende Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Kosten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek in einer Höhe von bis zu 300.000 € für die Haushaltsplanung des zweiten Nachtragshaushaltes des Jahres 2021 vorzusehen.

Die Bauleitplanverfahren, welche sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln, mit Ausnahme der Bebauungspläne Nr. 50, 52 und 53, ruhen bis zur Neuaufstellung des neuen Flächennutzungsplanes.

Abstimmung: 6 dafür, 1 dagegen, 0 Enthaltungen

9. Verschiedenes

Herr Herrmann erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum ehemaligen „Familia-Grundstück“. Da ihm die tiefe Senke auf dem Grundstück im Kellerbereich des ehemaligen Gebäudes sowie insgesamt die Absenkung des Grundstückes aufgefallen ist, möchte er wissen, ob die Abnahme des Grundstückes bereits erfolgt ist.

Der Bürgermeister teilt hierzu mit, dass noch wesentliche Aspekte zu klären sind und eine Abnahme aus diesen Gründen noch nicht stattgefunden hat. Die entstandenen Kühlen seien jedoch vertragsgemäß. Diese sollen durch Erdaushub verfüllt werden.

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten

Abstimmung: Einstimmig angenommen

Der Vorsitzende:



.....
- Rainer Holsten -
Gemeindevertreter

Für die Niederschrift:



.....
- Sandra Dreier -
Verwaltungsfachangestellte