

## AMTSBLATT KW 04 vom 25. Januar 2019

### Stadt Heubach - Aus der Arbeit des Gemeinderats

#### **Bauausschusssitzung vom 16.01.2019**

**Auf der Agenda der ersten Sitzung des Bauausschusses in 2019 standen zahlreiche Bauanträge bzw. Bauvoranfragen, die Gestaltung von Foyer und Bühne der Stadthalle sowie die Bemusterung der Möblierung und eine Information zum Projektstand der Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle Lautern.**

#### **Bauanträge/Bauvoranfragen**

Bürgermeister Frederick Brütting und VG-Bauamtsleiter Eberhard Gayer stellten neun Vorhaben vor, über die das Gremium zu beraten und entscheiden hatte.

Das erforderliche **Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch** wurde für folgende Vorhaben **einstimmig** erteilt:

- Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau von drei Reihenhäusern oder Mehrfamilienhaus sowie Einfamilienhaus in der Rosensteinstraße in Lautern. Bei diesem Vorhaben wurde - wie auch bei der Vorberatung im Ortschaftsrat - das Schließen einer Baulücke als sehr begrüßenswert gesehen und mit der Empfehlung, die Dachform als Satteldach auszuführen (geplant: Flachdach, als Entscheidungskriterium nach den Bauvorschriften nicht relevant), dem Votum des Ortschaftsrats Rechnung getragen.
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in der Beiswanger Straße
- Abriss der Sägemühle und Bau einer Gartenhütte sowie Einzäunung in der Ölmühle 2 in Lautern. Hier war sich das Gremium einig, dass der Abbruch zwar bedauerlich sei, baurechtlich jedoch zweifelsfrei ist, da keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Untere Weilergasse 6/1 in Beuren
- Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienhauses, Flst. 330
- Bauvoranfrage: Anbau einer Einliegerwohnung an bestehendes Wohnhaus, Am Lerchenrain 1

**Mehrheitlich bei einer Enthaltung** wurde das Einvernehmen erteilt für die Teilnutzungsänderung Landwirtschaftsgebäude in gewerblich genutztes Holzlager und Garage, Im grünen Winkel 12 in Lautern. Der Ortschaftsrat hatte sich im Vorfeld mit dem Gesuch beschäftigt und einstimmig als angemessen empfunden. Auch die Gewerbeaufsicht des LRA Ostalbkreis hat keine Bedenken gegen das Vorhaben im Mischgebiet geäußert, so dass die Nachbareinwendungen zurückgewiesen werden können.

**Mehrheitlich mit zwei Nein-Stimmen** wurde das Einvernehmen für die Nutzungsänderung Schlafzimmer in Werkstatt in der Beurener Straße 40 erteilt. Auch hier gab es von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Einwände gegen die Einrichtung eines nicht störenden Gewerbebetriebs im allgemeinen Wohngebiet, weshalb die Mehrzahl der Gremiumsmitglieder der Gewährung einer ausnahmsweisen Zulassung (keine Maschinen im Einsatz) zustimmte.

Für das Bauvorhaben Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in der Lauschaer Straße war zwar keine Beratung über das Einvernehmen erforderlich, es wurde von Seiten des VG-Bauamts jedoch um eine **Stellungnahme** gebeten. Die Empfehlung erfolgte **einstimmig**.

#### **Quartierzentrum Stadthalle - Gestaltung Foyer und Bühne - Bemusterung der Möblierung**

Bei der Stadthalle ging es dieses Mal schwerpunktmäßig um das Thema „Design“.

**Dipl.-Ing. Architekt Wolfgang Stark** aus Nördlingen informierte einleitend über den aktuellen Stand der Bauarbeiten und konstatierte, dass man sich im Endspurt auf die Zielgerade befinde - die Arbeiten in den „Katakomben“ (hinterer Bereich beim Gymnastikraum und Hallenbad) sind erledigt, der Aufzugsturm (Aufzug als verbindendes Element des zweigeschossigen Foyers) steht, die letzten Öffnungen wurden in der Fassade ausgesägt (Fensterflächen für den neuen Mehrzweckraum) und die dringend notwendige Dachsanierung (sehr viele undichte Stellen) ist weitestgehend abgeschlossen. Jetzt könne der Fokus auf die Endgestaltung des großen Saals und des Foyers mit dem Wandgemälde als gestaltungsbestimmendem Element gelegt werden.

**Innenarchitektin Vera Stark** ging in ihren Ausführungen zunächst auf die Neugestaltung des Foyers im Eingangsbereich ein: Natursteinboden und –wand, Lochdecke mit LED Lichtleiste (Akustikmaßnahme), eine Rampe für die Barrierefreiheit im Innenbereich, ein Informationskubus für Veranstaltungsinformationen, die Garderobe am gleichen Platz wie bisher, jedoch als Wandklappsystem. Im Mittelpunkt die Treppe, deren Betontragkonstruktion mit Vollholzstufen – Tritt- und Setzstufen (waagrecht bzw. senkrecht) – ausgestattet werden soll. Frau Stark stellte dem Gremium anhand von Visualisierungen verschiedene Möglichkeiten der Treppengestaltung, respektive des Geländers vor. Zur Auswahl standen vier Varianten: Vollholzgeländer mit integriertem Handlauf, Edelstahlgeländer mit Vollholzhandlauf, Edelstahlrahmen mit Vollholzfüllung und Holzrahmen mit Füllmaterial Glas. In der Planung sind als Kostenrahmen 35.000 € vorgesehen, der für alle Varianten gilt.

Hier gingen die Meinungen im Gremium auseinander. Die Vollholzvariante wurde von einigen als zu schwer (StR Norbert Frey – „wie Rampe auf Viehwagen“, durchlässigere Gestaltung besser), klobig und wenig einladend (StRätin Annika Sturm) aber auch als anfällig (StR Karl Grötzinger, StR N. Frey) gesehen, ein Handlauf aus Metall als angenehmer für den Benutzer und als luftiger empfunden (StR Roland Hegele, StRätin Sturm, auch StR Günther Lux – „homogene Verbindung von Holz und Metall“). StR Gerhard Kuhn sprach sich für die Glasvariante aus (Leichtigkeit, schwebender Charakter, Holz „kastelt ein“), die von Herrn Stark jedoch als anfälliger gesehen wurde.

Frau Stark begründete die von ihr favorisierte Variante aus Vollholz damit, dass die Treppe als Kunstobjekt vor der großen Fensterfront gesehen werden soll. Dem stimmten auch Stadtbaumeisterin Ulrike Holl (Treppe als Skulptur mit raumbildender Wirkung) und StR Thomas Abele (Treppe als ein Element wirkt besser) zu. Der Vorsitzende betonte, dass die Stadthalle von großen Flächen lebe und keine kleinen, filigranen Einheiten eingebaut werden sollen.

Nach ausführlicher Diskussion sprach sich der Bauausschuss dafür aus, zwei Varianten (Vollholz und Edelstahlrahmen mit Holz) auszuschreiben. Die Ergebnisse sollen in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden. Die Treppe wird in Holz Eiche mit Tritt- und Setzstufen ausgeführt.

Auf der Galerie oben wird die Gestaltung des Geländers (Treppenauge) aus optischen Gründen aus Glas erfolgen.

Für den großen Saal stand außerdem die Auswahl von neuen Stühlen und Tischen an. Hier gab es drei Varianten für die Bestuhlung (Stuhl mit und ohne Polster sowie Schalenstuhl) und zwei Tischvarianten (vier Tischbeine versus wie bisher Mittelfuß an der Stirnseite). Nach ausgiebigem Probesitzen und Abwägen der Vor- und Nachteile von Polsterstühlen entschied sich das Gremium **einstimmig** für die vorgestellte Variante 2 – Stuhl Stahlrohr verchromt in Holzoptik (stapel- und reihbar) „Thonet“ sowie den dazu passenden Tisch (klappbar, verchromtes Rundrohr) der gleichen Marke. Es werden 440 Stühle und 80 Tische angeschafft, die Kosten liegen bei rund 142.000 €; entsprechende Angebote werden noch eingeholt.

Zur Gestaltung der Bühne führte Frau Stark aus, dass akustische Maßnahmen (Deckensegel), Traversen für die Bühnenbeleuchtung und ein Schienensystem für die Vorhänge vorgesehen sind.

Bürgermeister Brütting hob in diesem Zusammenhang auf die Akustikplanung des Büros Gerlinger ab, deren Ergebnisse sich in den Gestaltungsvorschläge wiederfinden. Die Akustikdecke im Saal wurde bereits im Gremium beschlossen, auch an der Rückwand sind entsprechende Elemente aus Holz geplant sowie spezielle schallabsorbierende Vorhänge vorgesehen, um die Akustik zu verbessern. Er betonte, dass die Bühnentechnik mit den Nutzern abgestimmt wurde und eine Grundausstattung darstellt, die wenn notwendig erweiterbar ist.

Auch der vorgestellten Bühnenausstattung stimmte der Bauausschuss **einstimmig** zu. Die Kosten hierfür liegen bei 47.000 €.

Ihre Ausführungen abschließend, stellte Frau Stark noch die Ausstattung des neuen Mehrzweckraums mit Tischen und Stühlen dar.

### **Mehrzweckhalle Lautern – Sanierung und Erweiterung - Info zum Projektstand**

Dipl. Ing. Architekt Matthias Schmid rief dem Gremium noch einmal die Ausgangssituation zur Sanierung und Erweiterung der MZH Lautern in Erinnerung und betonte, dass von Anfang an klar gewesen sei, dass eine schwierige Hangsituation, beengter Raum und eine schlechte Zugänglichkeit der Baustelle vorliegen. Von der Unteren Wasserbehörde genehmigte Bohrungen, die vom Büro für Ingenieurtechnologie Zeiser durchgeführt wurden, haben nun ergeben, dass der Baugrund nicht wie erwartet steinig, sondern sehr weich und instabil ist. Damit ist nur eine flachere Baugrube von maximal 38° und keine freie Abböschung zu den benachbarten Grundstücken mehr möglich. Dies bedeute auch große Erdbewegungen (ca. 1.000 Kubikmeter Abfuhr, da kein Platz auf der Baustelle), der Spielplatz der Kindergartens St. Barbara müsste inklusive des alten Baumbestands komplett entfallen

und die vorliegende Zusage der Kirchengemeinde gilt nur unter Vorgabe geringer Eingriffe. Herr Schmid betonte, dass eine Baugrubensicherung mit einer Pfahlwand (Arbeitsraum mit Verbau) die einzige Möglichkeit darstelle, hier vernünftig vorzugehen. Die Mehrkosten gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung vom Juli 2016 liegen bei 206.000 €, im Vergleich zum fiktiven Ansatz eines Arbeitsraums mit einem Böschungswinkel von 38° bei 74.500 €.

Klaus Deis, Geologe des Ingenieurbüros Zeiser, ging detailliert auf die Ergebnisse der sieben im Bereich der Hallenerweiterung und im Hang durchgeführten Bohrungen ein und bekräftigte das Vorhandensein weicher Schichten, die für die Gründung der Halle sowie eine Böschung von maximal 38° schwierig sind. Ein Verbau sei nach wirtschaftlichen und umweltpolitischen Gesichtspunkten am sinnvollsten, der Eingriff in die Nachbargrundstücke (mit Böschung bis zu 11 m auf Grundstück der Kirche), den bestehenden Bewuchs und den Kindergarten am geringsten. Herr Deis erklärte in Bezug auf die Pfahlwand, dass verschiedene Anordnungen möglich sind und die für die Baustelle optimale Form durch die Anfertigung verschiedener Schnitte sowie mit den Planern und Statikern erarbeitet werden müsse. Mit dem angegebenen Wert liege man im oberen Bereich der Kosten, die sich seines Erachtens auch noch unten bewegen können.

Ein von StR Lux ins Spiel gebrachter möglicher anderer Standort wurde von Bürgermeister Brütting verneint, der darauf hinwies, dass alle Zuschüsse für das 2,5 Millionen Euro schwere Projekt gesichert und über zwei Millionen bereits finanziert sind. Außerdem würde dies eine Brache des bestehenden Gebäudes bedeuten (Hinweis von Architekt Schmid). Obwohl man baulich erst am Beginn stehe, sei man im Hinblick auf den Gesamtprozess bereits am Ende angelangt. Der Vorsitzende stellte klar, dass die Kostenüberschreitung nicht zu einer Infragestellung des gesamten Projekts führe.

StR Hegele merkte an, dass der Bau an dieser Stelle beschlossen wurde und war der Meinung, dass es zum vorgeschlagenen Verbau keine Alternative gebe. Die Böschung biete keine sichere Durchführungsmöglichkeit, die Verantwortung von Rutschungen etc. könne niemand übernehmen. Die Projektierung und Planung müsse durch die Fachleute erfolgen, von denen man wirtschaftliche Vorschläge erwarte und die „Mehrkosten müssen geschluckt werden“.

Das sah auch StR Grötzinger so, der besonders auf die Herstellung der Sicherheit der Baustelle abhob.

Herr Deis informierte auf Nachfrage von StR Grötzinger, dass keine weiteren Bohrungen notwendig sein werden, Zusatzuntersuchungen bereit im November erfolgt sind (noch ausstehend: Anfertigung der Schnitte und rechnerische Prüfung) und die Ausführung eines Pfahlverbaus im Hinblick auf Wetter/Jahreszeit immer möglich sei; der Zeitaufwand sei mit ein bis zwei Monaten zu veranschlagen. Herr Schmid fügte hinzu, dass man im April/Mai mit den Pfahlarbeiten starte wolle und gab eine Gesamtbauzeit von einem Jahr an.

Der Bauausschuss nahm den vorgestellten Projektstand **zur Kenntnis** und unterstützte den Vorschlag des Vorsitzenden, die weiteren Ausarbeitungen vom Ingenieurbüro Zeiser in Zusammenarbeit mit Architekt Schmid machen zu lassen, um diese dann im Gremium zu präsentieren und zügige Vergaben durchführen zu können.

### **Sonstiges**

- StRätin Sturm machte darauf aufmerksam, dass in der **Erlenstraße** in Buch eine **Straßenlaterne flackert** (erste Laterne auf der rechten Seite).

- StR Wolfgang Bittermann erkundigte sich nach dem jüngsten **Wasserrohrbruch** und Bürgermeister Brütting informierte, dass man zwei Wasserrohrbrüche lokalisiert habe – einen in der Wilhelmstraße, den man bereits am heutigen Tag repariert habe, und einen weiteren in der Lauterner Straße, dessen Reparatur für den Folgetag vorgesehen sei. Es habe dabei sehr hohe Wasserverluste gegeben und aufgrund der starken Niederschläge Probleme beim Einmessen, weil alle Logger angeschlagen haben.

- StR Lux fragte erneut nach der **Sichtschutzfolie für die Fenster im Gymnastikraum** der Stadthalle. Der Vorsitzende sagte zu, sich danach zu erkundigen, ob das Aufbringen bei dieser Witterung möglich ist. Eine Beauftragung sei bereits erfolgt.