

Protokoll

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2016

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:50 Uhr
Ort: Gemeindesaal, Eichhornstr. 4 -5
Anwesende: siehe Liste

Öffentlicher Sitzungsteil

Zum Protokoll der letzten Sitzung gibt es den Hinweis, dass nicht über 2 sondern 3 Varianten des Kita-Neubaus in Pätz gesprochen wurde.

Das Protokoll wird bestätigt und kann veröffentlicht werden.

TOP 1 – Erweiterung/Aufstockung Grundschule in Bestensee

Aufgrund *steigender* Schülerzahlen - auch dieses Jahr wird wieder dreizügig eingeschult - stößt die Schule nun an den Rand ihrer Kapazitäten. Seitens der Verwaltung und des Gesundheits – und Sozialausschusses wurde vorgeschlagen, am Standort Grundschule, Haus I aufzustocken. Mit dem Freizug der Klassenstufen 1 und 2 aus dem Haus II würden dann zusätzliche Kapazitäten für den Hort zur Verfügung stehen.

Nach dem Einwand des Herrn Brehm im letzten Bauausschuss wurde geprüft, ob das Schulgebäude noch eine Restnutzungszeit hat. Durch ein Ingenieurbüro wurde bestätigt, dass die Restnutzungszeit 40 Jahre beträgt.

Es geht nun um die Vergabe der Planungsleistungen für das Bauvorhaben „Aufstockung Grundschule“. Der Bauausschuss berät über die Vergabe der HOAI- Leistungen der Planungsphasen 1-4 für die Aufstockung der Grundschule von pauschal 100.000 Euro an das Entwurfs – und Planungsbüro Kirsch, da dieses das preislich günstigste Angebot abgegeben hat. (Für die o. g. Leistungen wurden 3 Angebote eingeholt.)

Festlegungen:

- Prüfung der Statik notwendig bevor man die Gesamtplanung in Höhe von 100.000 € vergibt
- Prüfung, ob die bereits erfolgte Sanierung der Schule (Fenster Fassade, Wärmedämmung usw.) bei der geplanten Aufstockung Bestandsschutz hat
- Prüfung der Vergabe der Planungsphasen 1-8

Herr Brehm spricht ein genehmigungstechnisches Problem an: in diesem Gebiet gibt es eine Satzung, in der überwiegend 2-Geschossigkeit vorgeschrieben ist. Wie kommt man zu einer Genehmigung für eine 3-Geschossigkeit?

Frau Schulze erklärt, dass es hierzu bereits eine Vorabstimmung mit dem Bauordnungsamt in Königs Wusterhausen gab.

Die Diskussion zur Statik führt zu keinem Ergebnis, Fragen bleiben offen, die im Hauptausschuss am 14.04.2016 geklärt werden müssen. Somit kann der Bauausschuss keine Empfehlung zur Beschlussvorlage bzgl. der Vergabe der Planungsleistungen für das Bauvorhaben Aufstockung der Schule aussprechen.

TOP 2 - Neubau Kita in Pätz

Die Problematik der wachsenden Kinderzahl ergibt sich ebenfalls für die Kita. Nach Diskussionen über den Standort hat man sich auf die Waldkita in Pätz an der Fernstraße geeinigt. Die Betriebserlaubnis erstreckt sich zurzeit auf 36 Kinder – eine Erweiterung auf mindestens 100 Kinder ist zukünftig geplant und notwendig.

Der Bauausschuss berät über die Vergabe der Planungsleistungen für das Bauvorhaben Neubau Waldkita/Abriss des vorhandenen Baukörpers der Kita in Pätz. Auch hier geht es um die Vergabe der HOAI-Leistungen der Planungsphasen 1-4 für den Neubau der Kita von pauschal 100.000 € an das Entwurf- und Planungsbüro Kirsch, da dieses das preislich günstigste Angebot abgegeben hat.

Ein Diskussionspunkt ist, wie gebaut werden soll.

Nach einem ersten Gespräch mit den Vorsitzenden des Bauausschusses und des Gesundheits – und Sozialausschusses wurde sich für die Variante eines Flachbaus in „L-Form“ mit Erweiterung des Grundstücks zum See ausgesprochen – mit dem Hinweis dass ein Flachbau immer preisgünstiger sei.

Zur Sitzung am 08.03.2016 wurde der Gesundheits – und Sozialausschuss durch den Bürgermeister darüber informiert, dass das Erzieherteam der Waldkita sich für eine zweistöckige Variante ausspricht. Neue Erkenntnisse hätten ergeben, dass für den Kita-Bereich eine Mindestfläche von 3,5 m²/Kind vorgeschrieben ist und nicht mehr als 10 Krippenkinder pro Raum betreut werden dürfen, jedoch viele Anträge auf einen Krippenplatz vorliegen, dies spräche eher für eine 2-stöckige Variante. Dabei geht man davon aus, dass im unteren Geschoss Krippenkinder und im oberen Geschoss die Kindergartenkinder versorgt werden.

Herr Pöschk erinnert an die Ausführung des Bürgermeisters im Gesundheits – und Sozialausschuss, die 2-stöckige Variante würde lediglich um die Kosten für Fahrstuhl und Treppenhaus teurer als ein Flachbau. Recherchen des Herrn Pöschk hätten jedoch ergeben, dass ein Ausbau des Dachgeschosses gar nicht berücksichtigt wurde, der im Nachgang auch erfolgen müsste. Das heißt, eine 2-stöckige Variante des Baus wäre erheblich teurer.

Herr Pöschk als Vorsitzender des GSA spricht sich dafür aus, die Variante eines Flachbaus zu bevorzugen. Seine Nachfragen im Bauamt Königs Wusterhausen hätten ergeben, dass das Teilstück im Außenbereich sehr wohl genutzt werden kann, ohne Wege anzulegen oder Spielgeräte aufzustellen. Sollte eine erneute Erweiterung der Kita notwendig werden, besteht die Möglichkeit auf dieses Grundstück auszuweichen sofern eine Erweiterung der Innenbereichssatzung erfolgen würde. Herr Pöschk schlägt vor, die Räumlichkeiten der Kinder der

Straße abzuwenden um sie nicht dem Lärm und den Abgasen der Autos auszusetzen.

Dem folgen auch die Mitglieder des Bauausschusses.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt die Weiterleitung der Beschlussvorlage zur Vergabe der Planungsleistungen für den Neubau der Waldkita an den Hauptausschuss – jedoch spricht er sich für die ebenerdige Variante eines Neubaus der Kita - Variante I - aus.

Der Variante I stimmen auch Herr Pöschk als Vorsitzender des GSA und die anwesenden Gemeindevertreter zu.

TOP 3 - Weitere Verfahrensweise bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke

Hierzu wurde bereits in den Bauausschüssen am 11.05.2015 und 24.08.2015 beraten und das Bieterverfahren favorisiert. Im Bauausschuss am 05.10.2015 wurde vorgeschlagen, die Beschlussvorlage noch dahingehend zu konkretisieren, dass Gewerbegrundstücke und langjährig verpachtete Grundstücke vom Bieterverfahren ausgenommen werden. Im Bauausschuss am 09.11.2015 wurde festgelegt, dass die Fraktionen noch mal beraten, wie die weitere Veräußerung kommunaler Grundstücke zukünftig erfolgen soll (Verkauf nach Bodenrichtwert oder Bieterverfahren). Im Bauausschuss am 15.02.2016 wurde die weitere Verfahrensweise nicht thematisiert, da noch nicht alle Fraktionen beraten hatten.

Dies ist nun erfolgt.

Der Bauausschuss empfiehlt die Einführung des Bieterverfahrens, wobei Kaufanträge langjähriger Pächter (mind. 10 Jahre Pacht) und Gewerbegrundstücke nach Bodenrichtwert verkauft werden. Des Weiteren soll der Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken, bei denen eine dauerhafte Wohnnutzung aktuell nicht zulässig ist, ausgesetzt werden.

Herr Budach schlägt vor, für die Aussetzung des Verkaufs von Grundstücken, auf denen zurzeit keine Wohnnutzung zulässig ist (z. B. Hintersiedlung), eine separate Beschlussvorlage einzureichen. Dieser Beschluss kann dann ggf. später aufgehoben werden kann.

Herr Budach gibt die Empfehlung des Bauausschusses zu Protokoll und lässt darüber abstimmen:

Abstimmungen

1. darüber, ob es 2 separate Beschlüsse geben soll

4 Ja – Stimmen
/ Nein-Stimmen
1 Enthaltung

2. Einführung des Bieterverfahrens

4 Ja – Stimmen
1 Nein-Stimme
/ Enthaltungen

TOP 5 - Antrag des OB Pätz zum Schrobsdorffhaus – wird vorgezogen

Der Antrag von Herrn Ostländer liegt dem Protokoll in Kopie bei.

Herr Budach informiert im Vorfeld über den aktuellsten Stand:

Am Freitag, d. 08.04.2016 fand beim Bürgermeister eine Besprechung mit den Vorsitzenden des Bauausschusses, des Gesundheits – und Sozialausschusses, der Vorsitzenden des Ortsbeirates Pätz und dem Architekten Peter Reiber statt.

Die Verwaltung wurde von der Gemeindevertretung beauftragt, prüfen zu lassen, in wie weit der Umbau des Schrobsdorffhauses vorangebracht werden kann. Daraufhin hat die Verwaltung Herrn Reiber als Architekt den Auftrag erteilt. Herr Reiber hat das Schrobsdorffhaus aufgemessen, da es keine Zeichnung / Aufmaß des Gebäudes gibt.

Herr Quasdorf hat Herrn Reiber eine Auflistung des Ortsbeirates mit gewünschten Nutzungen übergeben, so dass Herr Reiber deren Umsetzbarkeit prüfen kann.

Herr Budach hat 2 Punkte bei Herrn Reiber angefragt:

1. Wie er nach dem Aufmaß den Wert des Gebäudes bzgl. der Bausubstanz einschätzt → diese wird von Herrn Reiber als sehr gut eingeschätzt.
2. Ob die Trennwand entfernt werden kann → Herr Reiber antwortet, dies wird wohl kein Problem sein, da es sich hier nicht um eine tragende Wand handelt. Die Stabilität der Balkendecke muss allerdings noch geprüft werden.

Herr Ostländer bemängelt, dass der Stand des Verfahrens nach wie vor unverändert ist – nichts wäre passiert. Erst jetzt nach etlichen Monaten ist die Liste an Herrn Reiber übergeben worden. Ihm fehlt eine zeitliche Festlegung zur weiteren Verfahrensweise.

Herr Budach widerspricht dem. Er sieht einen großen Fortschritt darin, dass Herr Reiber zur Prüfung des Schrobsdorffhauses beauftragt wurde und schlägt vor, dass sich der Ortsbeirat mit Herrn Reiber abstimmt, so dass dieser darlegen kann, in welchem Zeitrahmen er die Prüfung umsetzt bzw. brauchbare Zahlen vorstellen kann.

Herr Ostländer erklärt, dass er gern beim Gespräch am Freitag dabei gewesen wäre, da er stark in das Projekt involviert ist. Ebenso ist er der Meinung, über derartige Zusammenkünfte sollte er informiert werden oder es sollte eine Aufzeichnung geben. Auch wurden besagte Zeichnungen nicht an die Bauausschussmitglieder weiter gegeben.

Daraufhin erklärt Herr Budach, dass das Gespräch beim Bürgermeister erst am Freitag stattfand und die Zeichnungen zum Zeitpunkt der Ladung noch nicht vorlagen. Frau Schulze war bei dem Gespräch am 08.04.2016 nicht zugegen. Herr Budach schlägt nochmals vor, dass sich der Ortsbeirat Pätz mit Herrn Reiber in Verbindung setzt, um sich abzustimmen.

Herr Irmer empfiehlt, den TOP Schrobsdorffhaus erneut in der Tagesordnung der nächsten Sitzung aufzunehmen und Herrn Reiber hierzu einzuladen. Er bittet den Ausschuss, seinem Vorschlag zu folgen. Des Weiteren wird der Bürgermeister gebeten, eine Terminkette aufzustellen, wie mit dem Projekt weiter verfahren wird.

TOP 4 - Nutzung von Teilflächen im unmittelbaren Uferbereich

Herr Budach erinnert an die Ortsbegehung der Uferstreifen am Todnitzsee im vergangenen Jahr. Daraufhin wurden einige Punkte für das Gespräch mit den Anliegern festgelegt, die heute noch einmal vorgestellt werden:

- erneutes Angebot an die Anlieger über 2,00 €/m²
- nur für die Landflächen (ohne Wasserfläche)
- Pachtvertrag über mindestens 5 Jahre, danach jährliche Verlängerung

Frau Schulze ergänzt hierzu, dass mit niedergelassenen Gutachtern und dem Gutachterausschuss gesprochen wurde. Nach dem Marktbericht des Gutachterausschusses vom letzten Jahr könnte der Pachtzins für baulich nicht nutzbare Uferflächen noch höher angesetzt werden. Seit dem ist ja der Bodenrichtwert gestiegen. Der neue Marktbericht ist noch nicht erschienen. Sollte die Gemeinde Gutachten für einzelne Grundstücke erstellen lassen, ist pro Gutachten mit ca. 1.000 € zu rechnen.

Der Ausschuss ist sich einig, dass auf diese Gutachten verzichtet werden kann.

Herr Budach erklärt weiterhin, dass die Pachtverträge Rechtssicherheit für die Anlieger und für die Gemeinde als Eigentümer des Uferstreifens bilden, insbesondere für die Genehmigung bestehender und zukünftiger Steganlagen. Mit den Pachtverträgen entfällt die Verkehrssicherungspflicht seitens der Gemeinde für die Grundstücke. Er weist auch darauf hin, dass der Uferweg freigehalten und evtl. Zäune zurückgesetzt werden müssen, sollten Pachtverträge nicht unterschrieben werden.

Festlegung:

Der Bauausschuss empfiehlt, den Eigentümern der vorgelagerten Grundstücke, Pachtverträge anzubieten unter Berücksichtigung der o. g. drei Punkte.
Abstimmung zur vorgeschlagenen weiteren Verfahrensweise:

4 Ja – Stimmen
/ Nein-Stimmen
1 Enthaltung

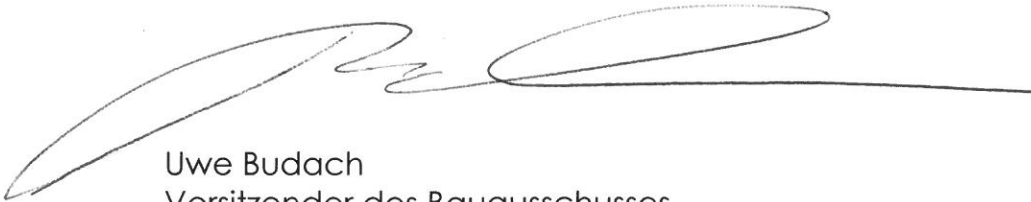
TOP 6 - Allgemeine Informationen / Sonstiges

- Wanderweg um den Pätzer Vordersee ist verbaut
Frau Schulze erklärt, dass es Verhandlungen gibt, eine Fläche als Zuwegung zum See über den Sperlingsweg zu erwerben. Herr Budach verweist auf den letzten Bauausschuss, da wurde das Thema bereits besprochen.

Festlegung:

Die nächste Sitzung des Bauausschusses soll genutzt werden, um sich bei einem Vor - Ort - Termin per Fahrrad im Wustrocken ein Bild zur Situation zu machen.

Der öffentliche Sitzungsteil wird um 20:50 Uhr beendet.
Im Anschluss findet ein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Uwe Budach
Vorsitzender des Bauausschusses