Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Stadtbauamt

18.03.2014
60.2 - Elfeld
52 42 33

P r o t o k o l l

der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt am 4. März 2014 im Senatssaal

Öffentlicher Teil

Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr

Anwesenheit:

Frau Behrendt
Herr Dr. Bittner
Herr Dreiseitel
Herr Kruse
Herr Littmann
Herr Lüthen
Herr Radicke
Herr Rappen,
Herr Schmidt
Herr Thonack

i. V. für Herrn Liedtke

Herr Dr. Kasbohm, Herr Liedtke und Herr Wähner sind nicht anwesend.

Verwaltung:

Herr Hochheim
Herr Kaiser
Herr Kremer
Frau Schinkel
Frau Elfeld,

i.V für Herrn Wilke

Gäste:

Frau Haase,
Herr Poschmann,
Herr Kerber,
Herr Rabenseifner,
Herr Ehmke,

Ostsee-Zeitung
IPC Dr. Talkenberger GmbH
GKK Ingenieurgesellschaft für Hochbau mbH
fmra / Frank. Milenz. Rabenseifner. Architekten
Drebing Ehmke Architekten GmbH

Tagesordnung:

1. Sitzungseröffnung
2. Abstimmung der Tagesordnung
3. Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohner
4. Informationen zum Stand des Stadthauses
5. Diskussion von Beschlussvorlagen
- 5.1. 2. Änderungssatzung zur Friedhofs- und Friedhofsgebührensatzung 2009 für die kommunalen Friedhöfe der Universitäts- und Hansestadt Greifswald
Dez. II, Amt 66 05/1261
- 5.2. Planungsrechtliche und stadtgestalterische Beurteilung der Bauvoranfrage - Neubau der Gaststätte Fähre und einer Pension sowie drei Wohnhäuser, Fährweg 2
Dez. II, Amt 60 05/1262
- 5.3. Bebauungsplan Nr. 64 - Wohnpark Brauerei -, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, (3. Durchgang)
Dez. II, Amt 60 05/1263
- 5.4. Erarbeitung einer Aufgabenkritik als Grundlage für künftige Personalpolitik,
Tischvorlage, Die Linke, interfraktionell 05/1273
6. Informationen der Verwaltung
- 6.1. Informationen zum Projektstand Sanierung/ Neubau „Käthe-Kollwitz-Grundschule“
- 6.2. Informationen zum Neubau Mehrzweckgebäude mit Kiosk, WC, Trafostation am Mühlentor/ Friedrich-Löffler-Straße
7. Fragen, Vorschläge und Anregungen der Ausschussmitglieder
8. Informationen des Ausschussvorsitzenden
9. Bestätigung des Protokolls vom 28.01.2014
10. Schluss der Sitzung

Zu TOP: 1. Sitzungseröffnung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Radicke, eröffnet um 18:00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt den ordnungsgemäßen Zugang der Sitzungsunterlagen fest.

Zu TOP: 2. Abstimmung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird um folgende Punkte ergänzt:

- TOP 5.4. Erarbeitung einer Aufgabenkritik als Grundlage für künftige Personalpolitik,
Tischvorlage, Die Linke, interfraktionell
- TOP 6.1. Informationen zum Projektstand
Sanierung/ Neubau „Käthe-Kollwitz-Grundschule“
- TOP 6.2. Informationen zum Neubau Mehrzweckgebäude mit Kiosk, WC, Trafostation am Mühlentor/ Friedrich-Löffler-Straße

Der Tagesordnung wird mit o. g. Änderungen zugestimmt.

Zu TOP: 3. Fragen, Vorschläge und Anregungen der Einwohner

Der Tagesordnungspunkt entfällt.

Zu TOP: 4. Informationen zum Stand des Stadthauses

Herr Poschmann informiert über Vertragsstände hinsichtlich der Bauausführung, Kostenüberwachung, Leistungsstände, Bauzeiten, Projektabweichungen/ -risiken sowie Qualitätsüberwachung. Eine Übersicht über die Gesamtentwicklung wurde zuvor allen Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt. Diese stellt zugleich den Inhalt seiner Ausführungen dar.

Zum 27.02.2014 waren alle Gewerke bis auf Holztreppen, Baureinigung und Beschilderung beauftragt und sind derzeit in der Vergabephase. Die Ausschreibung - Hublift - endete ohne Angebotsabgabe und wird daher freihändig vergeben.

Die Fertigstellung der Neubauten erfolgt bis Ende März 2014. Der Altbau wird entsprechend den Terminen der Umzugsplanung zum 28.04.2014 fertiggestellt.

Die Kosten liegen beim derzeitigen Vergabestand ca. 171.400 € über dem geplanten Budget. In der Prognose wurden Rückstellungen in den einzelnen Gewerken zur Abfangung von unvorhersehbaren Leistungen gebildet und die bekannten Projektrisiken mit Kosten hinterlegt. Dies führt zu einer voraussichtlichen Budgeterhöhung (in der Prognose) von ca. 568.200,00 €.

Durch die zeitliche Verschiebung der Außenanlagen kann es zu Mehrkosten für Winterbau kommen. Schlechte Witterung kann dazu führen, dass die Außenanlagen nicht zur Gebäudefertigstellung fertig werden.

Zur Frage der Budgetüberschreitung von Herrn Radicke antwortet Herr Kremer, dass diese haushaltsrechtlich abgesichert ist. Herr Kremer empfiehlt die Beschlussfassung zur Festlegung der Kostenobergrenze nach Abschluss des Vorhabens anzupassen.

Die Mitglieder des Ausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis.

Zu TOP: 5. Diskussion von Beschlussvorlagen

Zu TOP: 5.1. 2. Änderungssatzung zur Friedhofs- und Friedhofsgebührensatzung 2009 für die kommunalen Friedhöfe der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Herr Hochheim bringt die Vorlage ein.

Die Beschlussvorlage wird einstimmig (10 Ja- Stimmen) angenommen.

Zu TOP: 5.2. Planungsrechtliche und stadtgestalterische Beurteilung der Bauvoranfrage - Neubau der Gaststätte Fähre und einer Pension sowie drei Wohnhäuser, Fährweg 2

Herr Kaiser erläutert die planungsrechtliche bzw. stadtgestalterische Beurteilung des Vorhabens anhand einer Darstellung und begründet die Vorlage.

Herr Radicke weist auf die Bedenken der Ortsteilvertretung bezüglich der Gestaltung des Vorhabens hin. Herr Kruse relativiert diese, indem er ausführt, dass die Wohnungsbau-Genossenschaft e. G. ihre Bereitschaft signalisiert hat, im weiteren Baugenehmigungsverfahren ein Einvernehmen mit der Ortsteilvertretung herzustellen.

Im Weiteren ist die positive Bescheidung der Bauvoranfrage an Bedingungen geknüpft, die Inhalt der Beschlussvorlage und somit Voraussetzung einer späteren Baugenehmigung sind.

Die Beschlussvorlage wird einstimmig (10 Ja- Stimmen) angenommen.

Zu TOP: 5.3. Bebauungsplan Nr. 64 - Wohnpark Brauerei - ; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (3. Durchgang)

Herr Kaiser bringt die Vorlage ein.

Herr Dr. Bittner bittet um die Beantwortung folgender Punkte durch das Stadtbauamt, die während der Sitzung nicht abschließend geklärt wurden:

1. Worauf bezieht sich der Passus: 50% der Länge sollen mit einer Hecke bepflanzt werden?
A Die Angabe „50% der Gesamtlänge“ bezieht sich auf die Länge der Grundstücksgrenze.
2. Warum wird die Heckenhöhe auf max. 2 Meter begrenzt? Ist es nicht sinnvoller, nur eine Mindesthöhe festzulegen?
A Die Höhe von Hecken ist an keiner Stelle auf max. 2 Meter festgesetzt. Es sind jedoch Pflanzqualitäten vorgeschrieben, also die Größe und Qualität der Gehölze zum Pflanzzeitpunkt.
3. Was passiert mit dem Brunnen auf dem Gelände?
A Während des Betriebes der Brauerei diente der Brunnen der Wasser-Gewinnung für die Getränkeproduktion. Künftig wird dieser Brunnen keine Funktion mehr haben, so dass er im oberen Bereich abgetragen und anschließend verschüttet wird.
4. Im Keller der Brauereivilla befindet sich ein Fledermauswinterquartier. Als Ausweichquartier wird ein Quartier am Karl-Marx-Platz angegeben. Soweit bekannt ist, gibt es eine Verpflichtung, für ein Ausweichquartier zu sorgen. Welche Maßnahmen werden unternommen, ein Ausweichquartier bereit zu stellen.
A Folgende Maßnahmen sind für den Verlust des Fledermauswinterquartiers im Geltungsbereich des B-planes vorgesehen/ festgesetzt:
 - Sanierungen, die den Keller der Villa betreffen, werden außerhalb der Winterquartierzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum April bis September. Sanierungen, die das Erdgeschoss und die Obergeschosse der Villa betreffen werden vor Beginn der Vogelbrutzeit begonnen, d. h. bis März.
 - Es ist ein Ersatzwinterquartier mit räumlichem Bezug vor Verlust des Kellerquartiers in der Villa herzustellen. Es hat eine bauliche Sicherung und Optimierung (Verschluss von Öffnungen, Reparatur von Schäden am Mauerwerk, Einbau einer Revisionsluke, Anlage eines Fledermauseinfluges, Anlage von Hangplätzen, Frostschutzabdeckung) eines als Winterquartier geeigneten Gebäudes in der näheren Umgebung (z. B. Keller Karl-Marx-Platz/ Ecke Bahnhofstraße) zu erfolgen.

Die Festsetzungen müssen im Falle einer Sanierung der Villa vom Eigentümer in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eingehalten bzw. fristgerecht umgesetzt werden.

Die Verfügbarkeit eines Kellers am Karl-Marx-Platz ist noch zu prüfen. Sollte ein Keller nicht zur Verfügung stehen, ist nach Alternativen zu suchen. Ggf. wird ein Ausnahmeverfahren notwendig. Im Ausnahmeverfahren würden ähnliche Auflagen formuliert, lediglich der räumliche Zusammenhang zwischen bestehendem Quartier und Ersatzquartier könnte unter bestimmten Voraussetzungen gelockert werden.

Die Beschlussvorlage wird einstimmig (10 Ja- Stimmen) angenommen.

Zu TOP: 5.4. Erarbeitung einer Aufgabenkritik als Grundlage für die künftige Personalpolitik

Frau Behrendt bringt die Vorlage ein.

Herr Hochheim weist daraufhin, dass er hierbei einen Zuständigkeitskonflikt sieht, da das Anliegen der Beschlussvorlage ohnehin ständige Aufgabe der Organisationsabteilung des Haupt- und Personalamtes ist. Eine Aufgabenkritik, wie sie die Beschlussvorlage vorsieht, findet bereits durchgehend statt. Zudem ist der Oberbürgermeister nach der Kommunalverfassung für die sachgerechte Erledigung der Aufgaben und den ordnungsgemäßen Gang der Verwaltung verantwortlich. Herr Hochheim hinterfragt kritisch einige Punkte der vorliegenden Beschlussvorlage, insbesondere wo genau die Verfasser Effizienzrendite vermuten und was die Zusammensetzung der vorgeschlagenen Arbeitsgruppe angeht. Des Weiteren weist Herr Hochheim darauf hin, dass in der Vergangenheit durchaus gute Erfahrungen mit einer externen Vergabe solcher Überprüfungen gemacht wurden. Er erinnert in diesem Zusammenhang an Mummert & Partner und später KUBUS.

Herr Dr. Bittner befürwortet die Vorlage, besonders vor dem Hintergrund, dass schon seit mehreren Jahren ein Konzept zur Personalentwicklung gefordert wird und Verwaltungsstrukturen vereinfacht werden sollen. Da auch Herr Dr. Bittner einige Formulierungen für bedenklich hält, bittet er um erneute Diskussion bzw. Überarbeitung der Vorlage. Frau Behrendt erwägt dieses, möchte die Vorlage dennoch in der laufenden Sitzung zur Abstimmung bringen. Herr Hochheim weist abschließend noch einmal darauf hin, dass im Rahmen der einheitlichen Verwaltungsführung auch die Aufgabenzuordnung auf die Ämter Angelegenheit des Oberbürgermeisters ist und dass, wenn man ein Personalentwicklungskonzept wolle, dieses auch so benennen müsste.

Der Beschlussvorlage wird mit 5 Ja- Stimmen, 4 Nein- Stimmen und einer Enthaltung zugestimmt.

Zu TOP: 6. *Informationen der Verwaltung*

6.1. Informationen zum Projektstand Sanierung/ Neubau „Käthe-Kollwitz-Grundschule“

Herr Rabenseifner informiert anhand der **ANLAGE 1** zum Stand des Projektes Sanierung/ Neubau „Käthe-Kollwitz-Grundschule“ hinsichtlich Bauausführung, Bauzeiten, Kostenüberwachung und Risiken.

Die Fertigstellung des Neubaus (Rohbau + Fassade) soll zum 15.12.2014 erfolgen. Der Innenausbau soll zum 31.07.2015 fertig gestellt sein. Die Gesamtfertigstellung einschl. Ausstattung soll bis zum 28.08.2015 erfolgen. Aktuell gibt es 3 Wochen Verzug in der Bauablaufplanung. In der jetzigen Prognose kann der Verzug ggf. wieder bei den Arbeiten am Rohbau aufgeholt werden.

Die bestätigten Gesamtkosten liegen bei 10.090.000 €, der aktuelle Kostenstand bei 10.065.000 €. Aktuelle Minderkosten in Höhe von 25.000 € werden als Kostenreserve für die DGNB-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. zurückgehalten. Das Kostenrisiko liegt bei der Baudurchführung bei etwa durchaus üblichen 1,5 - 2 % (ohne Berücksichtigung des Insolvenzrisikos und Vergabe der Ausstattung).

Die Mitglieder des Ausschusses nehmen die Ausführungen zur Kenntnis. Herr Radicke bittet um eine regelmäßige Berichterstattung zum aktuellen Projektstand des Vorhabens.

Herr Kremer hat den aktuellen Stand der „Checkliste Bauvorhaben“ für das Projekt an die Mitglieder des Ausschusses ausgereicht und erläutert diese.

6.2. Informationen zum Neubau Mehrzweckgebäude mit Kiosk, WC, Trafostation am Mühlentor/ Friedrich-Löffler-Straße

Herr Ehmke informiert anhand der **ANLAGE 2** zum Neubau des Mehrzweckgebäudes hinsichtlich Funktionalität, Gestaltung und Kosten.

Neben der Unterbringung der einzelnen Funktionen Kiosk, WC, Trafostation sowie eines Anschlussraumes für den Wochenmarkt soll sich das Gebäude in den umgebenden Wallanlagen zurücknehmen. So ergibt sich die kleeblattförmige Anordnung der einzelnen Funktionen zueinander. Die daraus folgende Kubatur wird mit einer Spiegelfassade versehen.

Die Kosten für das Gebäude belaufen sich auf 411.000 € und sind durch die kompakte Bauweise, den hohen Nutzungsgrad und die technische Ausstattung bedingt. Es ist anzunehmen, dass die Fassade aus polierten Edelstahlplatten kaum anfällig für Vandalismus ist.

Frau Schinkel erläutert, dass die Mehrkosten zurzeit in einen Änderungsantrag beim Landesförderinstitut für zusätzliche EFRE-Mittel eingearbeitet werden.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Mehrkosten in Höhe von bis zu 10 % durch das LFI gefördert zu bekommen. Das wären bei beantragten 1,5 Mio. Euro für diesen Abschnitt also rund 150.000 Euro. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme soll dann durch die voraussichtlich erzielbaren Einsparungen in gleicher Höhe sichergestellt werden.

Herr Dr. Bittner bezweifelt, dass die Fassade wirklich vor Vandalismus sicher ist. Des Weiteren erkundigt er sich, ob eine Umschichtung der EFRE-Mittel generell möglich ist und wie die Vermietung des Kiosks künftig geregelt sein wird.

Herr Ehmke und Herr Kaiser bekräftigen, dass die Art der Fassade entsprechend der Aufgabenstellung überaus geeignet, sehr gut zu reinigen und generell wenig anfällig ist. Alternative Fassadensysteme wurden geprüft, letztendlich aber nicht weiterverfolgt, da die aktuelle Variante die beste Lösung darstellt.

Frau Schinkel erklärt, dass das Gebäude in der ursprünglichen Fassung des Förderantrags enthalten war, jedoch nicht in der jetzigen Größenordnung der Kosten. Des Weiteren erfolgt während der laufenden Baumaßnahmen und Kostenkontrolle eine Überprüfung dahingehend, wo Kosten eingespart werden können, die dann ggf. umgeschichtet werden. Wann das Ministerium eventuell eine Zusage erteilt, ist noch nicht absehbar.

Herr Kremer berichtet, dass die Konditionen des Pachtvertrages der künftigen Pächterin des Kiosks bekannt sind und sie die Bedingungen des Vertrages bisher akzeptiert.

Herr Hochheim und Herr Kaiser bitten die Ausschussmitglieder abschließend um eine Stellungnahme zum vorgestellten Projekt, das mehrere städtebauliche Missstände an wichtiger Stelle in Greifswald mit einem Mal lösen könnte. Die Mitglieder des Ausschusses nehmen die Ausführungen ohne gegenteilige Meinungsäußerungen zur Kenntnis.

Zu TOP: 7. Fragen, Vorschläge und Anregungen der Ausschussmitglieder
Herr Dr. Bittner wurde von der OTV Ostseevierviertel gebeten auf die maroden Straßen im Alten Ostseevierviertel, insbesondere im Bereich des ehemaligen NETTO-Marktes bei der J.-H.-Pestalozzi Schule hinzuweisen. Er erfragt den Zustand und die Maßnahmen, welche demnächst geplant sind.

Das Tiefbauamt informiert hierzu folgendermaßen:

Durch den Einsatz von finanziellen Mittel im Zuge der Durchführung von flächenhaften Instandsetzungen konnten bis jetzt die Kopenhagener Straße sowie die Straße des Friedens instand gesetzt werden. In diesem Jahr ist nach Haushaltsfreigabe geplant, den Kotkaring und den Trelleborger Weg (teilweise) instand zu setzen. Weiterhin soll in diesem Jahr in Zusammenarbeit mit dem Abwasserwerk (Schachtsanierungen) in der Osloer Straße die Qualität der vorhandenen Kleinpflasterdecke verbessert werden.

Frau Behrendt erfragt den Stand zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes für die Fläche zwischen PENNY-Markt und Schönwalde-Center.

Herr Hochheim antwortet hierzu, dass entschieden wurde, das Vorkaufsrecht nicht wahrzunehmen, da seitens der Stadt keine Notwendigkeit einer Bewirtschaftung des Platzes (ggf. als Wochenmarkt und Veranstaltungsfläche) gesehen wird. Ein Wochenmarkt konnte schon an anderer Stelle in dem Bereich nicht etabliert werden.

Herr Rappen erfragt den Stand der Umgestaltungsmaßnahmen am Westend.

Frau Schinkel antwortet, dass die Maßnahme kurz vor einer Veröffentlichung der Ausschreibung steht. Im Mai soll dann mit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes zwischen Wollweberstraße und dem ehemaligen Stadttor begonnen werden.

Herr Littmann weist darauf hin, dass es an den Bushaltestellen der Makarenkostraße keine Papierkörbe gibt.

Das Tiefbauamt informiert hierzu folgendermaßen:
An den neu errichteten Unterständen der Bushaltestellen werden noch im 1. Halbjahr 2014 jeweils Papierkörbe montiert.

Herr Radicke erfragt, warum an der Wolgaster Straße im Abschnitt zwischen An der Mühle bis zur Kreuzung Wolgaster Straße/ Koitenhäger die LED-Straßenbeleuchtung nachts teilweise abgeschaltet wird.

Das Tiefbauamt informiert hierzu folgendermaßen:
Die LED-Straßenbeleuchtung wurde vor ca. 3 Jahren durch die Stadt finanziert. Die Nachtabstaltung basiert auf dem Haushaltssicherungskonzept 2003 (BS-Beschluss 555-37/03 vom 28.04.2003). Es ist nicht vorgesehen in einzelnen Straßenabschnitten oder punktuell hiervon abzuweichen. Das Einsparpotential bei LED-Systemen ist zwar nicht so hoch wie bei anderen Straßenbeleuchtungssystemen, aber definitiv gegeben.

Zu TOP: 8. Informationen des Ausschussvorsitzenden

Herr Radicke informiert, dass am 08.04.2014 der Bau- und Umweltausschuss letztmalig regulär in der laufenden Legislaturperiode tagen wird.

Zu TOP: 9. *Bestätigung des Protokolls vom 28.01.2014*

Das Protokoll der Sitzung am 28.01.2014 wird mehrheitlich bestätigt.

Das Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung am 28.01.2014 wird mehrheitlich bestätigt.

Zu TOP: 10. *Schluss der Sitzung*

Herr Radicke beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:05 Uhr.

- ANLAGE 1** Präsentation, fmra / Frank. Milenz. Rabenseifner. Architekten,
Projektstand Sanierung/ Neubau „Käthe-Kollwitz-Grundschule“
- ANLAGE 2** Präsentation, Drebing Ehmke Architekten GmbH,
Neubau Mehrzweckgebäude am Mühlentor/ Friedrich-Löffler-Straße
- ANLAGE 3** Antworten zum TOP 5.3 Bebauungsplan 64

Christian Radicke
Ausschussvorsitzender

Stephanie Efeld
für das Protokoll