Stadt Lübtheen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin:	Dienstag, 08.09.2020
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	20:00 Uhr
Ort, Raum:	Amtssaal des Bürgerhauses "Dat olle Amtsgericht", Ernst-Thälmann-Platz 19249 Lübtheen

Anwesend

Vorsitz
Rüdiger Metelmann FDP

Mitglieder
Felix Nagel SPD
Karina Witt CDU
Norbert Zobel SPD
Torgai Klingebiel NPD
Matthias Marx SPD
Jürgen Sahs CDU

Verwaltung
Frank Wein

Schriftführung
Christian Kania

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1.	Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit	
2.	Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung	
3.	Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 25.02.2020	
4.	Einwohnerfragestunde	
5.	Information zum Bauvorhaben "Stadthaus" - Projektvorstellung	
6.	Vorlagen	
6.1.	Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden für den B-Plan Nr. 15 "Kommandantur Lübtheen"	2020/BV/029
6.2.	Satzung der Stadt Lübtheen zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Lübtheen "Ortskern" nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, letzmalig geändert vom 29.07.2017	2020/BV/032
6.3.	Haushaltsangelegenheiten - Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben des Haushaltsjahres 2019	2020/BV/041
7.	Informationen zu Bauanträgen und Bauvorhaben	
8.	Anfragen und Mitteilungen	
9.	Schließen der öffentlichen Sitzung	

Protokoll

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Zu Beginn der Sitzung sind 7 Ausschussmitglieder anwesend.
Ab TOP 6.2 nehmen 2 Vertreter des Planungsbüros Stadt+Haus aus Wismar teil.
Ab TOP 5 nimmt Herr Pastörs an der weiteren Beratung teil.
Ein Bürger aus Lübtheen ist während der öffentlichen Sitzung anwesend.

2. Bekanntgabe und Bestätigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie folgt geändert: Der Tagesordnungspunkt 11.1 rückt aus dem nichtöffentlichen in den öffentlichen Teil hinter TOP 6.2.
Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	0	0

3. Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 25.02.2020

Beschluss:

Die Niederschrift der Sitzung vom 25.02.2020 wird ohne Änderung genehmigt.

Herr Zobel und Herr Marx fragen an, ob zukünftig das Protokoll der vorherigen Sitzung im Sammeldokument der nachfolgenden Sitzung enthalten sein kann.

Herr Wein will das prüfen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	5	0	2

4. Einwohnerfragestunde

Ein Bürger fragt an, ob der Klostergang zum neu geplanten Rathaus geöffnet wird, da ihm als langjähriger Anlieger der Pachtvertrag gekündigt wurde und er den Zaun erneuern lassen wollte.

Herr Wein antwortet, dass der Klostergang nicht geöffnet wird, da es nicht notwendig ist und hierfür u.a. erst das Grundstück geteilt werden müsste. Der Pachtvertrag kann erneuert bzw. das Grundstück zum Verkauf angeboten werden. Der Zaun kann erneuert werden.

5. Information zum Bauvorhaben "Stadthaus" - Projektvorstellung

2 Vertreter des Ingenieurbüros Stadt+Haus aus Wismar stellen die Genehmigungsplanung für das Projekt „Stadthaus“ vor. Der Dachüberstand (Gesims) soll nach früheren Vorlagen aus Fertigteilen wieder originalgetreu hergestellt werden. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sollen genutzt werden. Das Dachgeschoss wird nicht ausgebaut und nicht genutzt. Das Gebäude soll barrierefrei erschlossen werden durch den Einbau eines Aufzuges, einer Hebebühne und Brücken (Rampen). Die Gestaltung u.a. der Flure, Wandverkleidung, Türen und Fenster (Kastenfenster) erfolgt in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Kosten belaufen sich derzeit auf ca. 5 Mio. Euro. Mit der Baugenehmigung wird Ende Januar 2021 gerechnet. Parallel dazu wird die Ausführungsplanung erstellt sowie Abbrucharbeiten und die Schadstoffsanierung geplant und ausgeschrieben. Diese Arbeiten sollen Anfang/Mitte 2021 beendet sein, sodass der Baubeginn ab Mitte 2021 geplant ist. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für den Herbst 2022 geplant. Die Außenanlagen sollen bis Ende 2022 fertiggestellt werden.

Herr Zobel erkundigt sich nach der Größe des Fahrstuhls und der Heiz- und Wärmetechnik.
Das Ingenieurbüro Stadt+Haus teilt mit, dass der Fahrstuhl ca. 1,40m x 2,00m und die Heizungsanlage als Gas-Brennwerttechnik in Verbindung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe im vorhandenen Sanitärgebäude neben dem Haupthaus geplant sind.

Herr Marx erkundigt sich, ob der hintere 2. Zugang vom Hof zum geplanten Polizeirevier ebenfalls barrierefrei ausgeführt wird und ob 25 Parkplätze wirklich nötig sind.
Das Ingenieurbüro Stadt + Haus antwortet, dass der hintere 2. Zugang nicht barrierefrei ist.
Herr Metelmann führt weiter aus, dass die Anzahl der Parkplätze von der Planung vorgegeben und für Angestellte, Besucher und Sporthallennutzer nicht zu hoch bemessen ist.

Herr Klingebiel fragt an, ob die Gesimserneuerung eine Vorgabe der Denkmalschutzbehörde ist.
Herr Wein antwortet mit ja.

Herr Pastörs fragt, was für Baulasten noch eingetragen werden müssen, für die Stadt Lübtheen oder die Anlieger. Weiterhin fragt er nach der Höhe der Baukosten pro m² und betont, dass die Nutzungskosten beachtet werden müssen. Denn wenn die Unterhaltungskosten des Gebäudes in der Zukunft nicht finanzierbar sind, wird die Verschuldung der Stadt weiter vorangetrieben. An das Ingenieurbüro wird die Frage gestellt, wo noch weitere Risiken für Kostensteigerungen beim Projekt „Stadthaus“ gesehen werden.
Das Ingenieurbüro Stadt+Haus antwortet, dass sich gewisse Auflagen wie die Einhaltung von Abstandsflächen und damit verbundene Baulasten für die Anlieger zugunsten der Stadt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergeben. Die Baukosten betragen zurzeit

ca. 1.955 Euro/m² Bruttogrundfläche. Im Vorfeld wurden bereits wichtige Untersuchungen wie ein Bodengutachten, ein Holzschutzgutachten, eine Gesimsuntersuchung und ein Schadstoffgutachten durchgeführt, sodass man einen möglichst realistischen Eindruck vom Zustand des Gebäudes und der zu erwartenden Mehrkosten gewinnen konnte. Grundsätzlich liegt immer ein Risiko auf Kostensteigerung in der Bausubstanz nach Freilegen und in den Forderungen der Denkmalschutzbehörde.

Herr Metelmann fragt an, wie hoch die Heizkosten aufgrund der hohen Decken sein werden.
Das Ingenieurbüro Stadt+Haus verweist auf den Haustechnik-Fachplaner, der die Heizungsanlage danach berechnen wird.

Herr Nagel möchte wissen, ob die vorhandenen Lüftungsschächte durch das Gebäude erhalten bleiben.
Das Ingenieurbüro Stadt+Haus erklärt dazu, dass die Schächte erhalten bleiben, allerdings nicht in der Funktion als Lüftung, da aus sicherheitstechnischen Gründen Brandschottungen zwischen den Geschossen eingebaut werden müssen.

Herr Wein gibt zu bedenken, dass für das Gebäude aufgrund seiner Entstehung nur eine öffentliche Nutzung möglich ist und alles andere alternativlos ist.
Die Finanzierung stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Gesamtkosten:	4,987 Mio. Euro
Fördermittel (ILERL M-V):	3,241 Mio. Euro
Kofinanzierungshilfe:	850.000 Euro
Eigenanteil Stadt Lübtheen:	896.000 Euro

6. Vorlagen

6.1. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden für den B-Plan Nr. 15 "Kommandantur Lübtheen" 2020/BV/029

Herr Wein erläutert, dass die Beschlussvorlage vom 13.01.2020 noch einmal geändert werden musste aufgrund von Abstimmungen zu den Ausgleichsflächen. Über den nunmehr vorliegenden Entwurf mit Stand 23.07.2020 ist abzustimmen.

Beschluss:

Der Entwurf mit Verfahrensstand 23.07.2020 zum Bebauungsplan Nr. 15 „Kommandantur Lübtheen“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 a BauGB beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	7	0	0

6.2. Satzung der Stadt Lübtheen zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Lübtheen "Ortskern" nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, letzmalig geändert vom 29.07.2017 — 2020/BV/032

Herr Wein informiert, dass die Stadt Lübtheen vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern aufgefordert wurde, das Sanierungsgebiet abzurechnen. Die Abrechnung ist durch den Sanierungsträger GOS Ludwigslust erfolgt. Die Sanierungssatzung ist aufzuheben. Die Gestaltungssatzung bleibt bestehen bzw. muss überarbeitet und angepasst werden.

Beschluss:

Die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, letztmalig veröffentlicht und rechtskräftig geändert am 04.05.1994, wird gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	6	0	1

6.3. Haushaltsangelegenheiten - Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben des Haushaltsjahres 2019 — 2020/BV/041

Beschluss:

Der Bauausschuss genehmigt die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 97.500,00 € für das Haushaltsjahr 2019.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl stimm-berechtigter Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	6	1	0

7. Informationen zu Bauanträgen und Bauvorhaben

Herr Kania verliest Bauanträge.

Herr Marx fragt an, ob für das ehemalige Aldi-Gebäude in der Rudolf-Breitscheid-Straße ein Bauantrag vorliegt, da die Firma Tedi dort im Gespräch war.

Herr Wein führt aus, dass die Stadt Lübtheen dort Hilfestellung bei der Planersuche gegeben hat. Ein Bauantrag wurde bisher nicht gestellt.

8. Anfragen und Mitteilungen

Herr Sahs fragt noch einmal nach der Sanierung der Namenstafel am Denkmal auf dem Kirchenplatz.
Herr Wein antwortet, dass die Recherche der Namen in Kirchenbüchern und die Suche nach einem geeigneten Schmied sehr schwierig und zeitaufwendig sind.

Herr Marx fragt, ob es beim Brand des Multicars vom Bauhof Gebäudeschäden gab und wer die Kosten trägt und ob die Baumaßnahme Heinrich-Heine-Straße im Zeitplan ist.
Herr Wein antwortet, dass die Versicherung die Schäden reguliert.
Herr Metelmann erläutert, dass die Baumaßnahme Heinrich-Heine-Straße 14 Tage später begonnen wurde und 14 Tage später fertiggestellt wird und somit im Zeitplan liegt.

Herr Metelmann fragt an, wem die Wurzel beim Schloß in Garlitz gehört und wer diese wegräumt.
Herr Wein antwortet, dass dies Sache der dortigen Erbengemeinschaft ist.

9. Schließen der öffentlichen Sitzung

Die öffentliche Sitzung wird geschlossen und nichtöffentlich fortgesetzt.

Vorsitz:	Schriftführung:
Rüdiger Metelmann	Christian Kania