

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Technischer Ausschuss am 03.09.2026

Tagesordnung (Seite 2)

ausführliche Tagesordnung (Seite 3)

TOP 1 - Niederschrift der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.06.2026 (Seite 4)

Niederschrift (Seite 5)

TOP 2 - Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes, 2) Vergabe der Bauleistung (Seite 10)

Beschlussvorlage (Seite 11)

TOP 3 - Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf hier: 1) Bestätigung Vorentwurf, 2) Wahl des Vergabeverfahrens (Seite 13)

Beschlussvorlage (Seite 14)

Anlage 1 (Seite 19)

Anlage 2 (Seite 39)

TOP 4 - Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg (Seite 40)

Beschlussvorlage (Seite 41)

Anlage (Seite 43)

TOP 5 - Erneuerung Borde in der Busbucht Brühl im Zuge Straßenbau Auerbacher Straße, S 277, 4. BA (Seite 45)

Beschlussvorlage (Seite 46)

TOP 6 - Anregungen und Mitteilungen (Seite 48)



Tagesordnung

ausführliche Tagesordnung (Seite 3)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

TAGESORDNUNG

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Öffentlicher Teil:

1. **Bestätigung der Niederschrift der 17. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.06.2026**
2. **Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA**
hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes
2) Vergabe der Bauleistung
3. **Errichtung Feuerwehrrgerätehaus Cunersdorf**
hier: 1) Bestätigung Vorentwurf
2) Wahl des Vergabeverfahrens
4. **Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB**
hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg
5. **Erneuerung Borde in der Busbucht Brühl im Zuge Straßenbau Auerbacher Straße, S 277, 4. BA**
6. **Anregungen und Mitteilungen**



TOP 1 - Niederschrift der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 04.06.2026

Niederschrift (Seite 5)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

NIEDERSCHRIFT

über die

**17. Sitzung des Technischen Ausschusses
der Wahlperiode 2024 bis 2029**

am Donnerstag, den 04.06.2026 um 19.00 Uhr

**im Sitzungszimmer des Rathauses Kirchberg,
1. Etage, Neumarkt 2**

Beginn: 19.00 Uhr
Ende: 19.45 Uhr

Anwesend:

Bürgermeisterin:	Frau Obst
Stadtrat / Mitglied des TA:	Frau Rommerskirch Herr Kaiser Herr Wagner
Bauamtsleitung:	Frau Wössner
Gäste:	
Schriftführerin:	Frau Bernstein

Tagesordnung - öffentlicher Teil

1. **Bestätigung der Niederschrift der 16. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2026**
2. **Ausbau der Verbindungsstraße Karl Marx Siedlung in Kirchberg
hier: Vergabe der Bauleistung**
3. **Mitverlegung Breitbandkabel zur tiefbauseitigen Finalisierung des Netzes in der
Leutersbacher Straße im Zuge des grundhaften Ausbaus**
4. **Anregungen und Mitteilungen**

Tagesordnung - Nichtöffentlicher Teil

5. **Anregungen und Mitteilungen
- Errichtung Feuerwehrrätehaus Cunersdorf, hier: Vorstellung Vorentwurf**

Die Bürgermeisterin, Frau Obst, eröffnet um 19.00 Uhr die 17. Sitzung des Technischen Ausschusses der Wahlperiode 2024 – 2029 im Sitzungszimmer des Rathauses, 1. Etage, Neumarkt 2. Sie begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass ordnungs- und fristgemäß geladen wurde und dass Beschlussfähigkeit besteht. Sie weist darauf hin, dass eine Beanstandung der ordnungsgemäßen Ladung vor Eintritt in die Tagesordnung erfolgen muss.

zu Top 1 – Niederschrift der 16. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2026

Die Niederschrift der 16. Sitzung des Technischen Ausschusses vom 07.05.2026 ist allen Ausschussmitgliedern zugegangen. Gegen den Inhalt gibt es keine Einwände.

zu Top 2 – Ausbau der Verbindungsstraße Karl Marx Siedlung in Kirchberg, hier: Vergabe der Bauleistung

Frau Obst erläutert die Beschlussvorlage.

Diskussionsredner: Herr Wagner, Herr Kaiser, Frau Wössner, Frau Obst

Herr Kaiser fragt, welche weiteren Firmen sich an der Ausschreibung beteiligt haben. Außerdem möchte er wissen, welche Erfahrungen das Bauamt mit der Fa. U. Passauer im Verwaltungsgebiet bisher gemacht hat.

Nachtrag des Bauamtes zu den Referenzen der Fa. U. Passauer:

- Crinitzberg: Radwege Alte Lichtenauer Straße und Alte Hirschfelder Straße, Bahnradweg nach Rothenkirchen
- Kirchberg: Containerstellplatz Schießhausberg

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg beschließt die Vergabe des Auftrages zum Ausbau der Verbindungsstraße Karl-Marx-Siedlung in Kirchberg an die Fa. U. Passauer in 08321 Zschorlau mit einem Angebotspreis von brutto 51.975,04 EUR als wirtschaftlich günstigsten Bieter.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1

zu TOP 3 – Mitverlegung Breitbandkabel zur tiefbauseitigen Finalisierung des Netzes in der Leutersbacher Straße im Zuge des grundhaften Ausbaus

Frau Obst erläutert die Beschlussvorlage.

Diskussionsredner: Frau Rommerskirch, Herr Kaiser, Herr Wagner, Frau Wössner

Herr Kaiser erkundigt sich, woher das Material für die Fertigstellung der Baumaßnahme beschafft wird. Frau Wössner antwortet, dass dies bereits in einem Lager der WTK vorhanden ist.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg beschließt für die Maßnahme „Umfassende Sanierung Leutersbacher Straße“ (54.10.01.00 – STRAB114) einen Nachtrag in Höhe von 7.235,80 € für die Erweiterung des Auftrages zum Zwecke der Breitbandrohrverlegung im Bauabschnitt Hausnummer 10 bis Bauende (Beginn Neumarkt) einzustellen.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Budgets der laufenden Baumaßnahme „Grundhafter Ausbau der Leutersbacher Straße“.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

zu TOP 4 - Anregungen und Mitteilungen

Frau Obst informiert über die laufenden Baumaßnahmen.

Leutersbacher Straße:

Es lag eine nachträgliche Anfrage vom Eigentümer des Grundstücks Leutersbacher Straße 5 für die Verlegung eines zweiten Breitbandleerrohres auf sein Grundstück im Rahmen der Straßenbaumaßnahme vor. Dieses wird vonseiten der Stadt Kirchberg genehmigt.

Herr Kaiser möchte wissen, was aktuell an der Robert-Seidel-Straße auf Höhe des Netto-Marktes gemacht wird; dort ist der Gehweg abgesperrt.

Nachtrag des Bauamtes:

Es handelt sich um eine Maßnahme des Landkreises zur Erkundung der Entwässerung aufgrund von Rückstau.

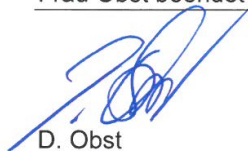
Herr Wagner erkundigt sich, ob während der Zeit der einseitigen Sperrung der Lengenfelder Straße für PKW im Bereich der Brühlkreuzung eine Ausnahme für die Fahrradfahrer eingerichtet werden kann.

Nachtrag des Bauamtes:

Die Anfrage wurde an das Landratsamt zur Prüfung übergeben.

Nach mündlicher Auskunft des Straßenverkehrsamtes ist eine Änderung der aktuellen verkehrsrechtlichen Anordnung für Radfahrer nicht möglich.

Frau Obst beendet die öffentliche Sitzung um 19.22 Uhr.



D. Obst
Bürgermeisterin



E. Bernstein
Schriftführerin

Nichtöffentlicher Teil

Zu TOP 5 – Anregungen und Mitteilungen

- Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf, hier: Vorstellung Vorentwurf

Frau Obst erläutert die Informationsvorlage.

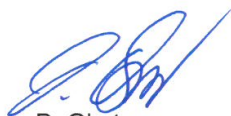
Diskussionsredner: Herr Kaiser, Herr Wagner, Frau Obst, Frau Wössner

Herr Kaiser bringt an, dass die Tore für das Feuerwehrgerätehaus so gewählt werden sollten, dass möglichst geringe Folgekosten hinsichtlich Stromverbrauch und Verschleiß entstehen - analog den Toren der Feuerwehr in Kirchberg.

Das Bauamt erhält den Auftrag, die Optionen dahingehend zu prüfen.

Herr Kaiser fragt außerdem, ob das Ergebnis des Baugrundgutachtens zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses da ist. Das Bauamt wird eine Zusammenfassung der Eckpunkte erstellen. Diese soll an die Ausschussmitglieder ausgegeben werden.

Frau Obst beendet die nichtöffentliche Sitzung um 19.45 Uhr.



D. Obst
Bürgermeisterin



E. Bernstein
Schriftführerin



TOP 2 - Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA
hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes, 2) Vergabe der
Bauleistung

Beschlussvorlage (Seite 11)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Stadt Kirchberg
- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 2
Kirchberg, 07.08.2026

An den
Technischen Ausschuss der Stadt Kirchberg

Kita Regenbogen, Nachrüstung Rauchmelder/ Erweiterung BMA
hier: 1) Einstellung eines überplanmäßigen Aufwandes
2) Vergabe der Bauleistung

Sachverhalt:

Zur letzten Brandverhütungsschau im November 2025 wurde das Fehlen von Rauchwarnmeldern in den Schlafräumen und Fluren der Kita Regenbogen bemängelt. Dies begründet sich auf §47 SächsBO und betrifft auch die Schlafräume der Kitas. Die Argumentation, dass in benannten Räumen immer Personal zur Betreuung der Kinder anwesend ist, ermöglicht keine Ausnahme der gesetzlichen Regelung.

Zur Umsetzung der Maßnahme gibt es 2 Möglichkeiten:

1. Die vorhandene Brandmeldeanlage, kurz: BMA (hier: nicht aufgeschaltete Hausalarmanlage mit Handtastern, ohne automatische Melder) wird um die erforderlichen 25 Rauchwarnmelder in Aufenthaltsräumen und Fluren bzw. an der Brandmeldezentrale erweitert
2. Installation von 25 funkvernetzten Rauchwarnmeldern mit Alarmweiterleitung auf ein Handy. Es gibt keine Möglichkeit die Rauchwarnmelder mit der Bestandsanlage zu koppeln und stellen somit eine zweite Anlage ohne Zentrale dar.

Für beide Varianten liegt ein Angebot vor.

Zu Variante 1 hat die mit der Wartung beauftragte Firma DESA ein Angebot erstellt. Dies liegt bei 11.875,83€ und bietet folgende Vorteile:

- nur eine Anlage vorhanden,
- im Alarmfall ist nur auf 1 Signal zu reagieren,
- es wird nur eine Anlage gewartet werden,
- im Falle eines Fehlalarms ist der Melder an der BMZ zu lokalisieren.

Für Variante 2 hat die Firma Brandschutzservice Wende ein Angebot erstellt, dies ist mit 4.688,60€ deutlich günstiger, bietet aber folgende Nachteile:

- im Alarmfall sind 2 verschiedene Signale zu beachten
- es sind 2 Anlagen zu warten,
- im Falle eines Fehlalarms gibt es keine Zentrale, der auslösende Melder ist durch Ortsbegehung zu lokalisieren

Aus Sicht der Verwaltung ist daher die Erweiterung der vorhandenen Brandmeldeanlage zu bevorzugen.

Im Haushalt der Stadt Kirchberg sind unter der Maßnahme KITAJ017 8.500€ eingestellt. Um die Mehrkosten zur Erweiterung der BMA abzudecken wird ein zusätzlicher Mittelbedarf von 3.500€ benötigt. Diese können aus Einsparungen aus der Maßnahme KITAJ016 finanziert werden.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

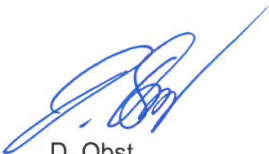
TOP 6

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg beschließt

1.) die Bestätigung eines überplanmäßigen Aufwandes in Höhe von 3.500€ in die Maßnahme KITAJ017 des Haushaltsplan 2026 der Stadt Kirchberg einzustellen. Die Mittel werden der Maßnahme KITAJ016 entnommen.

2.) die Vergabe der Bauleistung zur Erweiterung der Brandmeldeanlage der Kita Regenbogen, Kirchberg an die Firma DESA GmbH, Rathausstraße 9 in 08058 Zwickau zum Angebotspreis von 11.875,83€ brutto.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6



TOP 3 - Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf hier: 1)
Bestätigung Vorentwurf, 2) Wahl des Vergabeverfahrens

Beschlussvorlage (Seite 14)

Anlage 1 (Seite 19)

Anlage 2 (Seite 39)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Stadt Kirchberg
- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 3
Kirchberg, 18.08.2026

An den
Technischen Ausschuss der Stadt Kirchberg

Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf
hier: 1) Bestätigung Vorentwurf
2) Wahl des Vergabeverfahrens

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Sachverhalt:

1) Bestätigung Vorentwurf

Mit Beschluss Nr. 03/2026 des Stadtrates Kirchberg wurde das Ingenieurbüro BBM Bauplanung und Statik Mann aus Gersdorf mit der Erstellung einer Planung Leistungsphase 1-2 (Vorentwurf) zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses im OT Cunersdorf beauftragt.

Nunmehr liegt die Planung vor. In der Anlage 1 befinden sich die Planunterlagen mit Stand vom 17.07.2026 bestehend aus Lageplan, Grundriss Erdgeschoss, Ansichten, Schnitte, Geländeschnitt, Medienplan, Installationsplan Elektro, Installationsplan HLS und den Baubeschreibungen Gebäude, Elektro und HLS.

Im Planungsprozess erfolgte die Einbindung der Feuerwehren Cunersdorf, Saupersdorf und des Stadtwehrlatters bzw. Ortschaftsrates. Ebenso erfolgte eine Abstimmung mit der Unfallkasse, diese Hinweise sind im vorliegenden Entwurf bereits eingearbeitet. Die Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr ist noch nicht abschließend erfolgt.

2) Wahl des Vergabeverfahrens

Die Vergabe von Aufträgen in Teil- und Fachlosen ist der gesetzliche Regelfall. Dies soll eine mittelstandsfreundliche Beschaffung sichern, für die nach dem GWB auch ein Mehraufwand für den Auftraggeber hinnehmbar ist. Der Regelfall schafft aber keine unbedingte Pflicht zur Teil- und Fachlosvergabe. Vielmehr steht der öffentlichen Hand die Vergabe an einen Generalunter- oder Generalübernehmer offen, wenn sie zu der Überzeugung gelangt, dass die damit einhergehenden Vorteile gegenüber klassischen Ausschreibungsformen überwiegen.

Die Bewertung eines Beschaffungsmodells nur anhand von Einzelmerkmalen – wie etwa der Höhe des Generalunternehmer oder Übernehmer-Zuschlags ohne die Berücksichtigung der übernommenen Leistungen und Risiken durch den Generalunter- oder Generalübernehmer führt aber zu zweifelhaften Aussagen über seine Vorteilhaftigkeit. Tatsächlich führt kein Beschaffungsmodell a priori zu geringeren Baukosten. Das „beste“ Beschaffungsmodell ist vielmehr im jeweiligen Einzelfall festzustellen. Dabei sind bauherrenspezifische, projektspezifische und marktspezifische Besonderheiten sowie der Entscheidungszeitpunkt selbst zu berücksichtigen

Begriffserklärung/ Unterscheidung

Ein klassischer Generalunternehmer (GU) übernimmt die Ausführung der Bauleistung auf Basis einer externen Ausführungsplanung, die meist von einem durch den Bauherren beauftragten Architekten erstellt wurde. Die Bauleistung wird ganz oder teilweise von eigenen Handwerkern ausgeführt. Werden die Leistungen komplett an Subunternehmer vergeben, spricht man von einem Generalübernehmer.

Ein Totalunternehmer übernimmt das komplette Projekt aus einer Hand, sowohl die Planung (Projektierung) als auch die Ausführung werden ganz oder teilweise durch den Totalunternehmer erbracht. Werden die Planungs- und Bauleistungen komplett an Subunternehmer vergeben spricht man von einem Totalübernehmer.

Im Folgenden wird der Vereinfachung halber immer von einem Generalunternehmer gesprochen.

Hierbei sind folgende Punkte maßgeblich:

- Entlastung des Auftraggebers/Komplexität des Vorhabens

Werden Bauleistungen Gewerke-weise als Einzelvergaben vergeben, erfordert das die Durchführung einer Vielzahl von Ausschreibungen. Dies bedingt einen hohen Aufwand des Auftraggebers zur präzisen Definition der Leistungsschnittstellen und der Koordination der verschiedenen Einzelunternehmer. § 5 VOB/A verpflichtet öffentliche Auftraggeber zu einer sorgfältigen Entscheidung über die Losbildung und den Leistungsumfang etwaiger Lose. Der Grundsatz der Einheitlichkeit der Ausführung und der Grundsatz des Mittelstandsschutzes sind miteinander in Einklang zu bringen. Hier besteht die Chance der Generalunternehmer-Vergabe darin, den Aufwand des Auftraggebers in die Definition und Kontrolle der Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken zu reduzieren. Je zahlreicher die Schnittstellen sind und je komplexer ihre Definition und je schwächer umgekehrt die Bauherrenkompetenz des Auftraggebers ist, desto stärker sprechen die Argumente für eine Generalunternehmer-Vergabe. Insbesondere, wenn der Bauherr über nicht genügend qualifiziertes Personal verfügt, erscheint eine Generalunternehmer-Vergabe sinnvoll, da der personelle Aufwand für die Koordination der einzelnen Gewerke und deren Schnittstellen auf den GU verlagert wird und damit Managementaufwand beim Auftraggeber entfällt.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: ein Projekt bei Losvergabe eine hohe Anzahl von Ausschreibungen erfordert und der Bauherr nicht über die notwendige Anzahl qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter verfügt. Allerdings müssen solche Gründe vorliegen, die über solche Schwierigkeiten hinausgehen, die typischerweise mit jeder losweisen Ausschreibung verbunden sind. Allein die Angabe, die Vergabe an einen Generalunternehmer würde den Auftraggeber von der Koordinierung entlasten oder hätte den Vorzug, nur einen Vertragspartner zu haben, oder die einfachere Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen reichen nicht aus, um die Vergabe an einen Generalunternehmer zu begründen.

- Umgang mit Risiken

Kein Bauprojekt ist risikofrei. Die Verfügbarkeit von Baumaterialien, die Verfügbarkeit von Unternehmern, Ausrüstung und Personal, Störungen in der Baulogistik, der Zustand des Baugrunds oder der Bausubstanz, unsaubere Leistungsabgrenzungen zwischen den Gewerken, Insolvenzen und Ausführungsmängel, Fehler in der Planung und viele andere Risiken können im Laufe eines Bauvorhabens auftreten. Sie können erhebliche Störungen zur Folge haben, die einen hohen Aufwand für die Beseitigung und die Klärung der Verantwortlichkeit erfordern und zu höheren Kosten, geminderter Qualität und/oder verlängerter Ausführung führen.

Da bei Generalunternehmer-Vergaben jedoch bestimmte Ausführungsrisiken auf den Generalunternehmer übertragen werden, kommt es hier in der Praxis häufig zwangsläufig vor Zuschlagserteilung zu einer Risikoallokation. Bei der Festlegung bzw. bei den Verhandlungen der Risikoübernahmen des Generalunternehmers zeigen sich konkrete Risiken des Projekts. So können noch vor Zuschlagserteilung Themen geregelt werden, die ansonsten unbemerkt geblieben wären und die Baudurchführung behindert hätten. Beide Parteien sind gezwungen, sich vor Zuschlagserteilung intensiv mit den Projektrisiken auseinanderzusetzen.

Eine sinnvolle Risikoallokation verteilt die Risiken derart auf die Projektpartner, dass sie unter Beachtung der jeweiligen Zuständigkeit von demjenigen getragen werden, der sie aufgrund seiner Kompetenz und Kapazität am besten beherrschen kann. Einhergehend mit seiner gesamtheitlichen Verantwortung für die Bauausführung übernimmt der Generalunternehmer typischerweise

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

wesentliche Bauausführungs- und Koordinationsrisiken. Das umfasst häufig auch die verbindliche Zusage eines Pauschalpreises sowie der Einhaltung eines vertraglich festgelegten Fertigstellungsdatums auf der Grundlage der beschriebenen Leistungen. Demgegenüber bleiben bei Angebotsabgabe nicht erkennbare Baugrund- und Bestandsrisiken regelmäßig beim Auftraggeber. Ob und inwiefern vom Generalunternehmer Planungsrisiken übernommen werden, ist in jedem Einzelfall projektspezifisch zu regeln und hängt maßgeblich davon ab, ob und inwieweit der Generalunternehmer selbst zu planen hat und ob er ausreichend Gelegenheit hatte, die der Ausschreibung zugrundeliegende Planung zu prüfen.

Diese von einer Einzelvergabe abweichende Risikoverteilung bringt auch wesentliche Änderungen der Rolle des Auftraggebers nach einer Generalunternehmer-Vergabe mit sich, derer er sich bewusst sein und die er annehmen muss. Das betrifft z. B. den Bereich der Bauüberwachung. Es ist die alleinige Verantwortung des Generalunternehmers, die Leistungen seiner Nachunternehmer zu überwachen, zu koordinieren und abzunehmen. Er haftet für ihre Mangelfreiheit und trägt bis zur Abnahme des Bauherrn ihm gegenüber auch das Risiko von Schäden an bereits fertiggestellten Teilleistungen. Die vom Bauherrn direkt durchzuführenden bzw. zu veranlassenden Überwachungstätigkeiten sind bei Generalunternehmer-Vergaben weniger umfangreich als bei Einzelvergaben. Eine komplette Bauüberwachung i. S. d. Grundleistungen der Leistungsphase 8 HOAI ist nicht erforderlich. Andererseits ist es aber auch nicht zu empfehlen, den GU ganz ohne Überwachung durch den Bauherrn bauen zu lassen. Hier gilt es, passende angepasste (reduzierte) Leistungsbilder mit den Bauüberwachern zu vereinbaren, um die eigenen (internen) Obliegenheiten als fachkundiger Bauherr zu erfüllen und einen qualitativ hochwertigen und termingerechten Bau sicherzustellen.

Auch bei der Festlegung der Aufgaben der Projektbeteiligten des Bauherrn und deren (interner) Revision müssen sich die zuständigen Stellen bewusst sein, dass mit der Generalunternehmer-Vergabe eine von Einzelvergaben abweichende Rolle des Auftraggebers verbunden ist. Statt kleinteiliger Überwachung bzw. Koordination der einzelnen Bauleistungen und Termine geht es um Qualitäts- und Terminsicherung in den zentralen Bereichen. Abweichungen vom herkömmlichen Prozess gibt es je nach Ausgestaltung der Vergütungsregelung z. B. auch in den Bereichen der Aufmaß- und Rechnungsprüfung.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: wesentliche Projektrisiken die Bauausführung, die Ausführungsplanung, die Verfügbarkeit der Nachunternehmer, die Baulogistik, die Bauablaufplanung und/oder die Schnittstellen zwischen den Gewerken betreffen. Durch Einbindung eines Generalunternehmers sind diese Risiken klar zugeordnet und der Bauherr hat bei Gewährleistungsfragen nur einen Ansprechpartner. Baugrund- und Bestandsrisiken sind beherrschbar, z. B. durch vorbereitende Maßnahmen (Entkernung) vom Generalunternehmer-Vertrag entkoppelt. Der AG ist nicht auf eine ganz bestimmte Ausführungsvariante festgelegt und die Bauausführung ist in den wesentlichen Bereichen nicht außergewöhnlich fehleranfällig.

- Bauablauf (und Qualität)

Die ganzheitliche Leistungserbringung des Generalunternehmers kann Kosten- und Terminvorteile mit sich bringen, wenn der Generalunternehmer die Bauabläufe weitgehend selbst gestalten kann. Denn der Generalunternehmer ist dann in der Lage, den Bauablauf an seine individuelle Vorgehensweise anzupassen, etwa durch den Standort von Kränen, Lagern, die Koordination von Fahrzeugen, die Abfolge einzelner Bauabschnitte oder den Einsatz vorgefertigter Bauteile.

Die ökonomischen und terminlichen Vorteile der Generalunternehmer-Vergabe sind noch größer, wenn der GU auch Freiheiten in der Ausführungsplanung hat. Er ist in diesem Fall in der Lage, Bauweisen zu wählen, für die sein Betrieb besonders ausgerichtet ist und/oder für die am Markt Leistungen optimal verfügbar sind sowie Materialien und Technik (z.B. Modul- oder Fertigteilbauweise) einzusetzen, mit deren Verwendung er besonders erfahren ist und für die er gute Bezugskonditionen hat. Daher eignen sich Generalunternehmer-Vergaben immer dann besonders, wenn der Auftraggeber seine Qualitätsziele in einer funktionalen Leistungsbeschreibung (z. B. auf Basis einer Leistungsphase 2 plus Leitdetails) oder auch einer Genehmigungsplanung

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

(Leistungsphasen 3, 4) definieren kann. Dies ist insbesondere für Bauprojekte mit einem hohen Grad von Standardisierung möglich.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn der Bauherr die benötigte Qualität hinreichend präzise funktional bestimmen kann, ohne die konkrete Ausführung der Leistung im Detaillierungsgrad der Ausführungsplanung zu beschreiben. Die logistischen Abläufe sind komplex und auf die Möglichkeiten und Bedürfnisse des jeweiligen Bauunternehmens abzustimmen.

- Kosten

Ein klar begrenztes Budget des Auftraggebers und das Bedürfnis hoher Kostensicherheit sprechen für eine Generalunternehmer-Vergabe, denn eine getrennte Beauftragung einzelner Gewerke erlaubt erst zu einem relativ späten Zeitpunkt die Festlegung der Gesamtkosten des Projektes. So stehen etwa bei einer Teil- und Fachlosvergabe die Gesamtbaukosten erst weit nach Beginn der Bauausführung fest. Dadurch wird das Risiko geschaffen, den zuvor gesetzten Kostenrahmen nicht einzuhalten oder mit Qualitätsabstrichen in den später vergebenen Losen reagieren zu müssen. Im Gegensatz dazu kann bei der Gesamtlosvergabe an einen Generalunternehmer bereits bei Zuschlagserteilung und somit vor Baubeginn ein Pauschalpreis vereinbart werden.

Generalunternehmer nehmen für ihre Managementleistungen einen Generalunternehmer-Zuschlag. Einen Kostenvorteil kann die Generalunternehmer-Vergabe gegenüber der Losvergabe (nur) erzielen, wenn entweder der Auftraggeber von Managementleistungen entlastet wird, die er anderenfalls selbst hätte beschaffen müssen (z. B. Teilleistungen der Bauüberwachung LPH 8 HOAI) oder wenn der GU Freiheiten erhält, durch die er sein Know-how für Kosteneinsparungen nutzen kann. Solche sind insbesondere die Freiheiten für den Bauablauf und die Ausführungsplanung.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: der Auftraggeber eine frühe Kostensicherheit braucht.

- Zeit

Die Gefahr der Terminüberschreitung lässt sich durch keine Form der Projektorganisation gänzlich ausschließen. Generalunternehmer-Projekte lassen sich jedoch vielfach zügiger realisieren als Projekte in Losvergabe. Denn durch die Koordination der einzelnen Gewerke kann der Generalunternehmer den Bauablauf an seine Bedürfnisse und Fähigkeiten anpassen. Streitigkeiten über Schlechtleistungen oder Verzögerungen in einzelnen Gewerken behindern wegen der Gesamtverantwortung des GU und seiner Durchgriffsrechte gegenüber Nachunternehmern weniger den Bauablauf. Die Terminfortschreibung bei Störungen und die dazu erforderliche Koordinierung der Gewerke liegen im Verantwortungsbereich des Generalunternehmers. Schließlich kann der Generalunternehmer auf Ausfälle einzelner Nachunternehmer und etwaig erforderliche geänderte oder zusätzliche Leistungen zügiger reagieren als der an das Vergaberecht gebundene Auftraggeber.

Schließlich lässt sich die Verantwortung für die rechtzeitige Fertigstellung bei der Generalunternehmer Vergabe einfacher und früher regeln als bei der Losvergabe. So wird bei der Generalunternehmer-Vergabe der Gesamtfertigstellungstermin der Baumaßnahme schon mit Zuschlagserteilung vereinbart. Im Gegensatz dazu erfolgt die endgültige Vereinbarung der Vertragstermine bei der Vergabe an Einzelunternehmer erst weit nach Baubeginn, häufig erst nach ca. 2/3 der Gesamtbauzeit. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich durch einen Generalunternehmer das Terminrisiko des Bauherrn im Vergleich zum Einsatz von Einzelunternehmen insgesamt reduziert.

Eine Generalunternehmer-Vergabe empfiehlt sich daher, wenn: ein früher Fertigstellungstermin für den Auftraggeber von besonderer Bedeutung ist.

-Ergebnis

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass soweit der Beschaffungsbedarf des Auftraggebers zwar in Lose aufgeteilt werden kann, aber technische oder wirtschaftliche Gründe besondere Vorteile der Generalunternehmer-Vergabe versprechen, darf der Auftraggeber eine Gesamtvergabe vornehmen, wenn die für den Auftraggeber mit der Generalunternehmer Vergabe verbundenen Vorteile gegenüber den Interessen des Mittelstands an der Losvergabe überwiegen. Dies erfordert in jedem Fall eine sorgfältige Interessenabwägung des Auftraggebers.

Resultierend aus den vorstehenden Ausführungen und der im Anhang befindlichen Abwägungstabelle zu wichtigen, projektbezogenen Kriterien überwiegen aus Sicht der Verwaltung hier die Gründe für eine Gesamtvergabe.

Die in vorliegendem Fall konstruktionsoffene Leistungsbeschreibung / Vorplanung erfordert auch die Vergabe der Planung ab Leistungsphase 3 an einem in diesem Fall Totalunternehmer / Totalübernehmer. Begründet ist dies in den verschiedenen Abmaßen und Eigenschaften (Brandschutz, Statik, Wärmeschutz) der verschiedenen Konstruktionen und damit auch geringfügigen Änderungen in den Abmaßen des Gebäudes.

Auf Grundlage der vorliegenden Vorplanung sind folgende Leistungen durch den Generalunternehmer zu erbringen:

- Gebäude-, Freianlagen- und Fachplanung der Leistungsphasen 3-8 nach HOAI einschl. aller notwendiger Nachweise (Brandschutz, Wärmeschutz, Statik etc.) und nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange
- Schlüsselfertige Herstellung des Gebäudes einschließlich Außenanlagen
- Übernahme aller Kosten und Gebühren die zur Herstellung notwendig sind (Baugenehmigung, Baukostenzuschüsse Versorger, Prüfgebühren etc.)

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss befürwortet nach Vorberatung die Behandlung folgender Beschlussfassung durch den Stadtrat:

1.) die Bestätigung des Vorentwurfs mit Planungsstand 17.07.2026 des IB Mann aus Gersdorf zur Errichtung des Feuerwehrgerätehauses Cunersdorf, bestehend aus den Planunterlagen Lageplan, Grundriss Erdgeschoss, Ansichten, Schnitte, Geländeschnitt, Medienplan, Installationsplan Elt, Installationsplan HLS und den Baubeschreibungen Gebäude, Elektro und HLS.

2.) die Bestätigung zur Festlegung der Vergabeart „Gesamtvergabe Planung (ab Leistungsphase 3) und Bauleistung“ zur Beschaffung der Leistung „Errichtung Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf“. Die Verwaltung wird beauftragt das entsprechende Verfahren durchzuführen.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

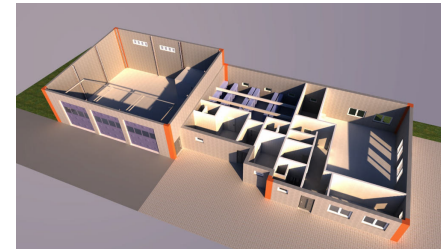
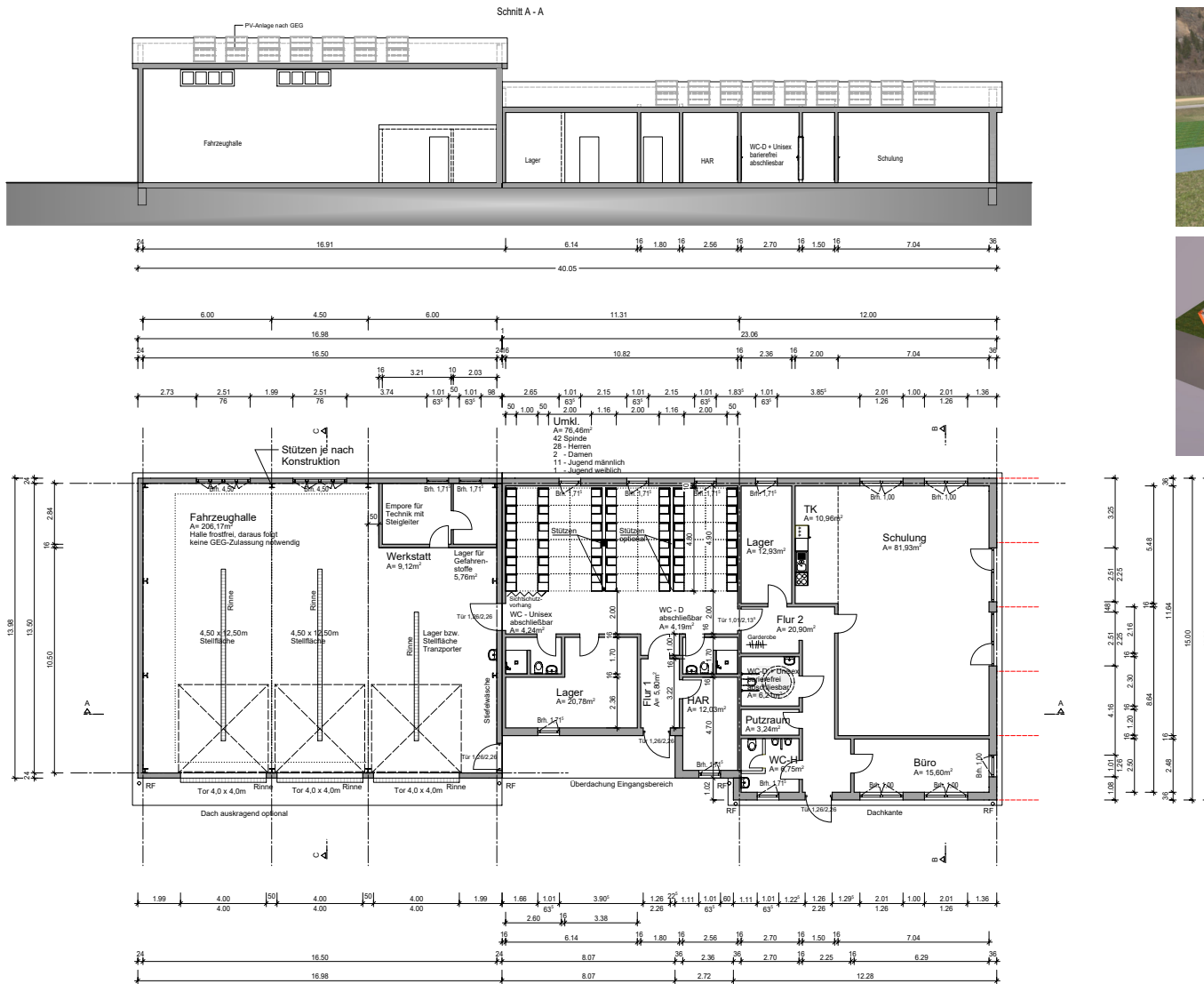
TOP 4

TOP 5

TOP 6



Anlage 1



INHALT
TO
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5
TOP 6

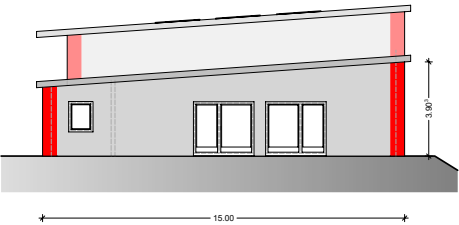
± 0,00 = OK FFB EG = 307,95 m DHHN		
Entwurfverfasser:	Zeichen:	Bauort:
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Mann	Name	...
Zulassungsnummer: 51719		... Gemarkung: ?????
Unterschrift:	Unterzeichnet:	Flurstück: ????

VORPLANUNG LPH 1-2 03.07.2026	
Projekt: Neubau FFW Cunersdorf Gerätehaus	Datum: 03.07.2026
Planinhalt: Grundriss mit Schnitt A-A und Perspektiven	Plan-Nr.: VPO
	Maßstab: 1:10 Plangröße: 791x501

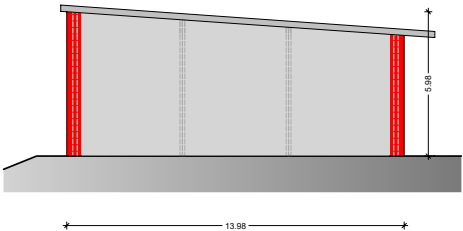
BBM Engineering Consulting BAUPLANUNG & STATIK MANN BERATEN - PLANEN - BAUEN	09355 Gerndorf - Hauptstraße 29 Tel.: 03720-606004 Fax: 606025 09116 Chemnitz - Neufußstraße 88 & Stages / www.bbm-ec.de Tel.: 0371-3685-580 Mobil: 0170-2117146
---	--

Anlage 1

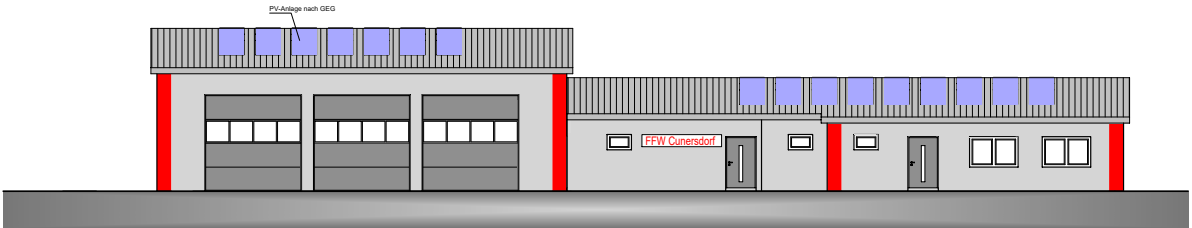
Ansicht von Süden
M 1:100



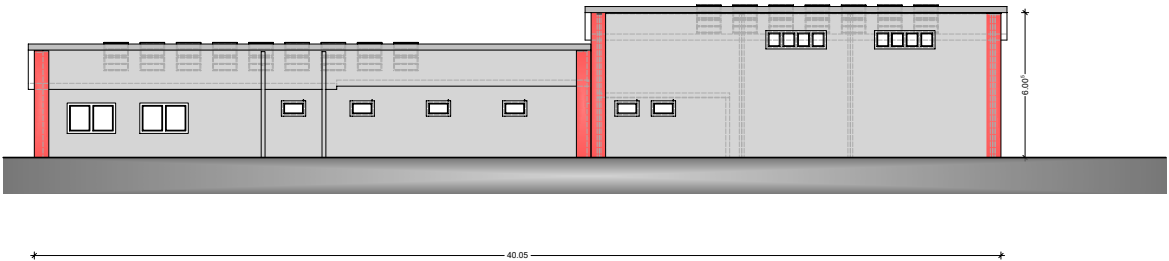
Ansicht von Norden
Westen



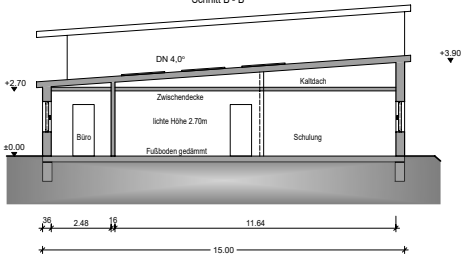
Ansicht von Westen
M 1:100



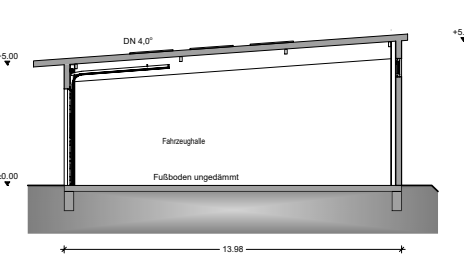
Ansicht von Osten
Norden



Schnitt B - B



Schnitt C - C



Geländeeinordnung als Höhenschnitt siehe
ges. Plan E04

± 0.00 = OK FFB EG = 307.95 m DHHN

Entwurf/Verfasser	Bauherr	Bauort
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Mann	Name	...
Dokumentsnummer: 01719	Gemarkung: 77777	Flurstück: 7777

VORPLANUNG LPH 1-2 03.07.2026

Projekt: Neubau FFW Cunersdorf Gerätehaus	Datum: 03.07.2026
Plan-Nr.: VP03	Maßstab: 1:100
Plan-Nr.: Ansichten und Schnitte B-B/C-C	Plangröße: 791x500

BBM Engineering Consulting BAUPLANUNG & STATIK MANN BERATEN - PLANEN - BAUEN	09265 Gersdorf - Neudorfstraße 29 Tel.: 03726-948000 Fax: 03726-948001 09116 Chemnitz - Neudorfstraße 89 E-Mail: info@bbm-engineering.de Tel.: 0371-3885-480 Mobil: 0170-9117183
--	--

H/B = 500 / 791 (0.40m²)

Allplan 2024

INHALT

TO

TOP 1

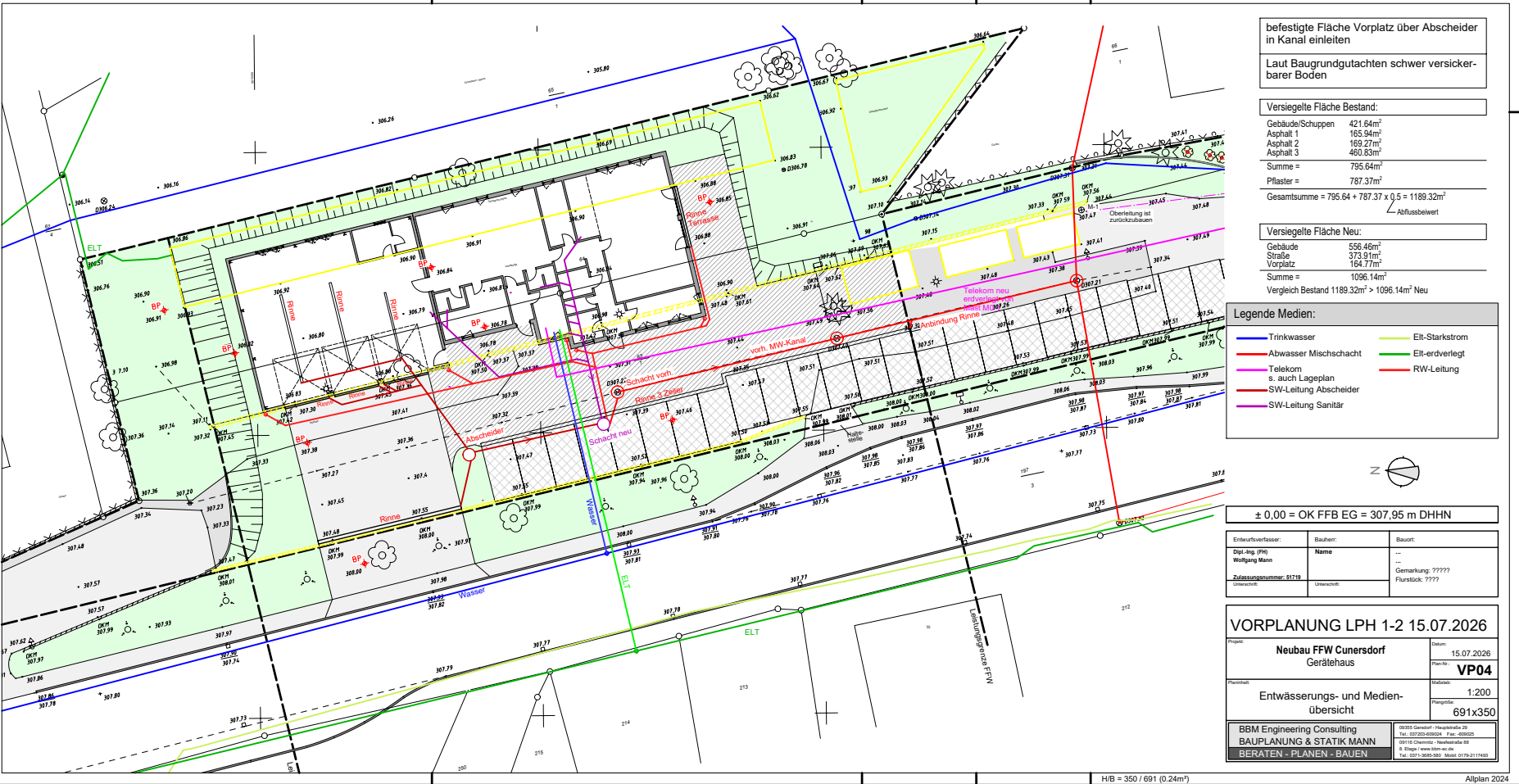
TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6



INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

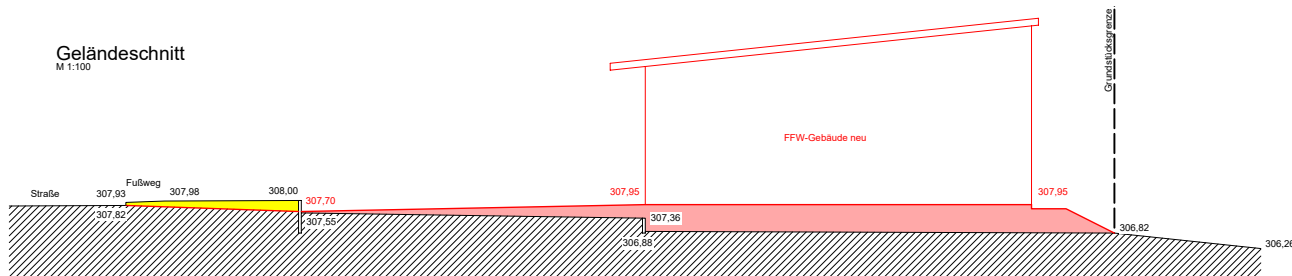
TOP 5

TOP 6

Anlage 1

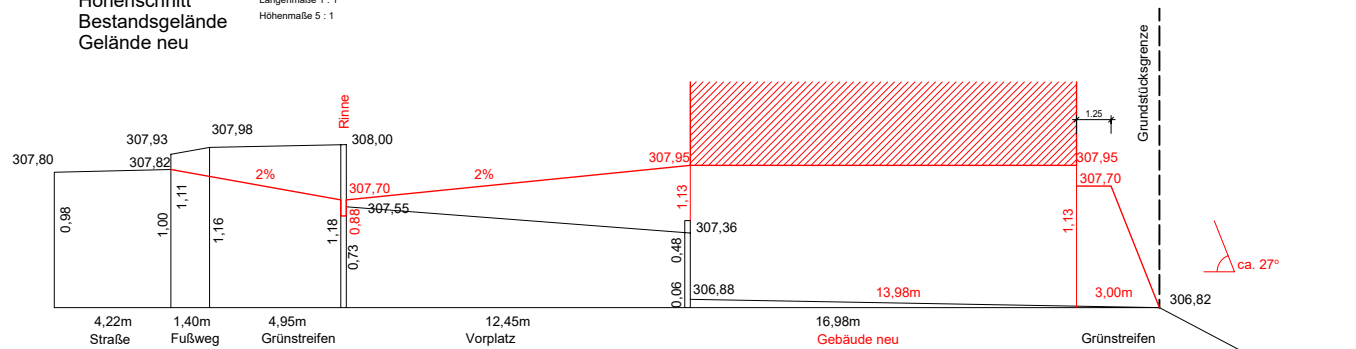
INHALT
TO
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5
TOP 6

Geländeschnitt
M 1:100



Höhenschnitt
Bestandsgelände
Gelände neu

Längenmaße 1 : 1
Höhenmaße 5 : 1



Abtrag
Auffüllung

± 0,00 = OK FFB EG = 307,95 m DHHN

Eintragsverfasser:	Bauherr:	Bauort:
Dipl.-Ing. (FH)	Name	---
Wolfgang Mann	---	Gemarkung: 77777
Zulassungsnummer: 81718	Unterzeichnet:	Flurstück: 7777

VORPLANUNG LPH 1-2 03.07.2026

Projekt:	Neubau FFW Cunersdorf Gerätehaus	Datum:	03.07.2026
Planen:		Plan:	VP05
Flächen:	Geländeschnitt + Höhenschnitt	Maßstab:	1:100
Plangröße:		Plangröße:	691x350

BBM Engineering Consulting BAUPLANUNG & STATIK MANN BERATEN - PLANEN - BAUEN	10300 Gerolf - Hauptstraße 29 Tel.: 037 203 499024 Fax: 499025 03112 Chemnitz Hauptstraße 49 8. Stock / www.bbm-ec.de Tel.: 0371 3090-500 Mobil: 0176-2111033
--	---

H/B = 350 / 691 (0,24m²)

Allplan 2024

Baubeschreibung

Projekt: Neubau Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf

Grundlagen:

- Vorplanung LPH 1–2, Planstand 03.07.2026
- VP01 Lageplan
- VP02 Grundriss mit Schnitt A-A
- VP03 Ansichten und Schnitte B-B/C-C
- VP04 Entwässerungs- und Medienübersicht
- VP05 Gelände- und Höhenschnitt
- Beschreibung Bau vom 03.07.2026
- Stellungnahmen/Unterlagen zu Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Strom und Gas
- Geotechnischer Bericht vom 11.05.2026

Allgemeines

Gegenstand der Baubeschreibung ist die schlüsselfertige Errichtung des Neubaus Feuerwehrgerätehaus Cunersdorf auf Grundlage der Vorplanung LPH 1–2 mit Planstand 10.06.2026. Die Beschreibung dient als technische Grundlage für eine funktionale GÜ-Ausschreibung. Der Auftragnehmer hat sämtliche Leistungen so zu planen, zu koordinieren und auszuführen, dass ein vollständig nutzbares, den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechendes Bauwerk einschließlich der erforderlichen Nebenleistungen entsteht.

Als Höhenbezug gilt $\pm 0,00$ = OK Fertigfußboden Erdgeschoss = 307,95 m DHHN. Die Höhenlage des Gebäudes, die Geländeanpassungen, Anschlüsse an bestehende Höhen, Rinnen, Entwässerungsanschlüsse sowie die Anarbeitung an Verkehrs- und Freiflächen sind auf Grundlage des Lageplans und des Geländeschnitts herzustellen. Abweichungen oder erforderliche Anpassungen sind rechtzeitig mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Das Gebäude ist mit einem Potenzialausgleich sowie einem außenliegenden Ringerder auszuführen. Die endgültige Auslegung und Detailausbildung sind im Zuge der Elektro- und Blitzschutzplanung durch den Auftragnehmer festzulegen und mit den übrigen technischen Anlagen abzustimmen. Rauchmelder sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie nach Maßgabe des Brandschutzkonzeptes vorzusehen.

Die Raumgrößen gemäß Planung stellen Mindestgrößen dar. Eine Unterschreitung ist nur zulässig, sofern sie technisch oder genehmigungsrechtlich erforderlich ist und vorab schriftlich mit dem Auftraggeber abgestimmt wurde. Für das Gebäude ist eine vollständige Schließanlage einschließlich Schließplan zu liefern und einzubauen. Der Schließplan ist mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Der Abbruch der vorhandenen Gebäude, befestigten Flächen, Mauern sowie sonstiger gekennzeichnete Bestandsanlagen erfolgt nach aktuellem Planstand durch die Gemeinde. Dies umfasst auch den Rückbau vorhandener Anschlusskästen sowie der Straßenbeleuchtung auf dem Grundstück. Diese Leistungen sind daher nicht Bestandteil der hier beschriebenen Bauleistung, soweit sie nicht ausdrücklich an anderer Stelle benannt werden.

Halle

Die Fahrzeughalle ist als funktionale Halle mit drei Stellplätzen für Feuerwehrfahrzeuge herzustellen. Die Ausführung hat die Anforderungen an den Feuerwehreibetrieb, die Befahrbarkeit, die Reinigung, die Entwässerung sowie die Befestigung gebäudetechnischer Ausstattung zu berücksichtigen. Innerhalb der Halle sind Werkstatt- und Lagerbereiche vorgesehen. Oberhalb des Lagerbereichs ist eine Empore ausschließlich als Aufstellfläche für technische Anlagen einschließlich Aufstiegsleiter und Absturzsicherung aus Stahlrohr auszubilden.

Die Gründung und Bodenplatte der Halle sind nach statischen Erfordernissen auszuführen. Für die Fahrzeughalle wird eine stahlfaserbewehrte Bodenplatte vorgesehen. Die nach GEG erforderlichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Nutzung der Fahrzeughalle planerisch zu ermitteln und vollständig vorzusehen. Die Außenwände sind konstruktiv nach Wahl des Auftragnehmers auszuführen, müssen jedoch die Anforderungen des GEG sowie die statischen, bauphysikalischen und brandschutztechnischen Vorgaben erfüllen.

Der Hallenboden ist mit kleinformatigen Rüttelfliesen auszuführen. Die erforderliche Rutschhemmung ist gemäß den Vorgaben der DGUV sowie unter Berücksichtigung der Nutzung und Beanspruchung vorzusehen. Die Oberfläche ist mit einem Gefälle zu den Entwässerungsrinnen unter den Stellplätzen herzustellen. Als Grundfarbton ist ein heller Grauton vorzusehen; die Stellplätze sind durch dunklere Fliesen optisch voneinander abzugrenzen. Die Wandinnenseiten der Halle sind hellgrau oder weiß dauerhaft beschichtet auszuführen.

Für die drei Fahrzeugstellplätze sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an einen Koaleszenzabscheider vorzusehen. Die Ableitung ist gemäß Medienplan in Richtung der vorhandenen bzw. neu herzustellenden Entwässerungseinrichtungen zu führen. Die Entwässerungsplanung einschließlich Dimensionierung, Gefälleführung und Anschlussdetails ist durch den Auftragnehmer mit der Außenanlagen- und Haustechnikplanung abzustimmen.

Die Halle erhält drei elektrisch betriebene Sektionaltore mit einer lichten Größe von jeweils ca. 4,00 m × 4,00 m. Die Tore sind mit einem Lichtband in Form eines

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Segmentfeldes auszuführen. Die Steuerung, Sicherheitseinrichtungen und erforderlichen Anschlüsse sind vollständig in die Leistung einzubeziehen.

Die Dachkonstruktion ist als flach geneigtes Pultdach nach statischen Anforderungen herzustellen und muss zur Befestigung der gebäudetechnischen Ausstattung geeignet sein. Die Dacheindeckung erfolgt nach Wahl des Auftragnehmers unter Beachtung der Anforderungen aus Statik, Bauphysik, Brandschutz und GEG. Die Dachentwässerung ist nach Entwässerungsberechnung auszuführen. Die Fassadenoberfläche ist in Abhängigkeit von der gewählten Baukonstruktion an die Fassade des Sozialtraktes anzugleichen; als Grundfarbton ist weiß vorzusehen. Die Sockelabdichtung ist gemäß DIN 18533 auszuführen.

Sozialtrakt

Der Sozialtrakt umfasst die im Grundriss dargestellten Funktionsbereiche, insbesondere Schulungsraum einschließlich Teeküche, Büro, Umkleiden, WC- und Duschbereiche, Hausanschlussraum, Lager- und Nebenräume. Die Raumaufteilung ist entsprechend der Planung herzustellen; die angegebenen Raumgrößen gelten als Mindestanforderung.

Die tragenden Außenwände des Sozialtraktes können in Holzständerbauweise oder massiver Bauweise ausgeführt werden. Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass die gewählte Konstruktion sämtliche Anforderungen aus Statik, Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutz erfüllt. Die Bodenplatte ist stahlfaserbewehrt auszuführen und erhält unterseitig eine Perimeterdämmung gemäß den Anforderungen des GEG. Nichttragende Innenwände können in Trockenbau- oder Holzständerbauweise hergestellt werden.

Die Fassade des Sozialtraktes ist als Putzsystem mit Scheibenputz, Körnung ca. 3 mm, auszuführen. Farbige Akzentflächen sind nach Abstimmung mit dem Auftraggeber vorzusehen. Der Sockelbereich ist mit geeignetem Sockelputz und Perimeterdämmung herzustellen. Die Sockelabdichtung ist gemäß DIN 18533 auszuführen.

Das Dach des Sozialtraktes ist als flach geneigtes Pultdach nach statischen Anforderungen auszubilden. Die Dacheindeckung erfolgt nach Wahl des Auftragnehmers unter Einhaltung der Anforderungen des GEG und der einschlägigen technischen Regelwerke. Auf dem Dach des Sozialtraktes ist eine PV-Anlage gemäß den Vorgaben des GEG vorzusehen. Die hierfür erforderlichen Unterkonstruktionen, Leitungsführungen, Durchdringungen, Anschlüsse und Abstimmungen mit Statik, Dachabdichtung, Elektroplanung und Brandschutz sind vollständig in die Leistung einzubeziehen. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen auf dem Dach sowie die notwendige Zuwegung für Wartung, Prüfung und Instandhaltung der PV-Anlage sind nach den gesetzlichen Vorgaben und den anerkannten Regeln der Technik vorzusehen. Die Dachentwässerung ist nach Entwässerungsberechnung vollständig herzustellen.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

In den Aufenthalts-, Büro-, Umkleide-, Lager- und Nebenräumen ist ein Zementestrich mit Bodenbelag aus Feinsteinzeugfliesen, beige matt, nach Bemusterung einzubauen. Die Fliesen- bzw. Bodenbelagsauswahl ist für den jeweiligen Raum entsprechend der Nutzung und den Vorgaben der DGUV sowie der einschlägigen Technischen Regeln für Arbeitsstätten, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Rutschhemmung, vorzusehen. Passende Sockelfliesen mit einer Höhe von ca. 6 cm sind vorzusehen. Die WC- und Duschbereiche erhalten Wandfliesen; im Duschbereich ist eine Verfliesung bis ca. 2,40 m Höhe, in den übrigen Nassbereichen umlaufend bis ca. 1,20 m Höhe vorzusehen. Abschlusskanten und Außenecken gefliester Flächen sind mit Edelstahlprofilen auszuführen. Duschen sind bodengleich gefliest mit Bodenablauf herzustellen.

Wände und Decken sind in Qualitätsstufe Q2 herzustellen und weiß zu beschichten. Die Möblierung und bewegliche Ausstattung sind nicht Bestandteil der Ausschreibung, sofern sie nicht ausdrücklich gesondert beschrieben werden.

Die Innentüren sind als Röhrenspantüren mit Holzumfassungszargen auszuführen. Türblatt und Zarge sind CPL-beschichtet und als Produkte namhafter Hersteller, beispielsweise Köhnlain, PRÜM oder GARANT, vorzusehen. Die Türdrückergarnituren sind in Edelstahl oder Aluminium auszuführen. Außenelemente sind als Aluminium-Elemente mit Lichtausschnitt herzustellen. Türen im Übergang zur Fahrzeughalle sind als Stahlblechtüren auszuführen.

Die Fenster sind als Kunststofffenster mit Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen des GEG auszuführen. Alle Fenster erhalten handbetriebene Kunststoff-Rollläden. Außenfensterbänke sind in Aluminium, Innenfensterbänke in Kunststoff oder Werzalit auszuführen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind auf Grundlage des Lageplans, des Medienplans und der Geländeschnitte vollständig herzustellen und an die vorhandenen Gelände-, Verkehrs- und Entwässerungsstrukturen anzuschließen. Die Ausführung umfasst insbesondere die Herstellung der Zufahrten, Vorplätze, Stellplätze, Wege- und Terrassenflächen, Entwässerungseinrichtungen, Geländeanpassungen sowie die Anarbeitung an angrenzende Bestandsflächen. Die Höhenführung ist so auszubilden, dass ein sicherer Betrieb des Feuerwehrgerätehauses, eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und eine barrierearme Nutzung der vorgesehenen Zugänge gewährleistet sind.

Der Abbruch vorhandener Gebäude, Mauern, befestigter Flächen, sonstiger Bestandsanlagen sowie der Rückbau vorhandener Anschlusskästen und der Straßenbeleuchtung auf dem Grundstück erfolgt nach aktuellem Ansatz durch die Gemeinde und ist daher nicht Bestandteil der hier beschriebenen Außenanlagenleistung, soweit diese Leistungen nicht ausdrücklich gesondert beauftragt werden. Die im Zuge der Baumaßnahme erforderliche Umverlegung der Wasserleitung

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

ist durch den Versorger auszuführen; die zeitliche Einbindung und Koordination dieser Leistung sind im Projektablauf durch den Auftragnehmer zu berücksichtigen.

Der gesamte Bewuchs innerhalb des Baufeldes ist einschließlich Wurzelwerk, Sträuchern, Gehölzen, Aufwuchs und sonstiger Vegetation vollständig zu entfernen, abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen. Die hierfür erforderlichen Rodungs-, Räum- und Entsorgungsleistungen sind in die Außenanlagenleistung einzubeziehen.

Die Herstellung und Beantragung erforderlicher Hausanschlüsse, Anschlussgebühren und Baukostenzuschüsse sind in die Leistung einzubeziehen, soweit sie für die vollständige Nutzbarkeit des Bauwerks erforderlich sind. Hierzu gehören insbesondere die Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern sowie die Koordination der notwendigen Anschlusspunkte.

Die Oberflächen- und Hallenentwässerung ist vollständig zu planen und herzustellen. Für die Entwässerung der Fahrzeughalle sowie der Rinnen im Vorplatzbereich vor der Fahrzeughalle ist ein Koaleszenzabscheider im Bereich des Parkplatzes vorzusehen. Die Entwässerungsrinnen in der Halle und im Vorplatzbereich sind entsprechend anzuschließen. Die endgültige Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Netz, eine Versickerung oder eine Zwischenspeicherung auf dem Grundstück ist im Zuge der Genehmigungs- und Entwässerungsplanung mit den zuständigen Stellen zu klären und umzusetzen.

Zufahrt und Vorplatz vor der Fahrzeughalle sind in Asphaltbauweise herzustellen. Der erforderliche Oberbau einschließlich Schichtaufbau, Materialwahl und Dimensionierung ist durch den Bieter unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung, der Feuerwehrrnutzung, der örtlichen Baugrundverhältnisse sowie der einschlägigen technischen Regelwerke zu planen und nachzuweisen. Die Fahrgasse vor den Parkflächen kann in Asphalt- oder Pflasterbauweise ausgeführt werden. Die wirtschaftlich und funktional sinnvolle Variante ist im Zuge der weiteren Außenanlagenplanung festzulegen und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

Die Parkflächen sind mit geeignetem Ökopflaster auszuführen. Die Befestigung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung, der erforderlichen Tragfähigkeit und der Entwässerungsanforderungen herzustellen. Die nördliche Feldzufahrt ist im vorderen Bereich mit Bord abzugrenzen und an die angrenzenden Pflasterflächen anzuschließen. Örtliche Anpassungen mit Splitt oder Schotter sind entsprechend dem Bestand und den Erfordernissen der Geländearbeitung zu berücksichtigen.

Um den Sozialtrakt sind Traufstreifen bzw. Borde zur Sicherung gegen anstehendes Erdreich und zur sauberen Geländearbeitung vorzusehen. Vor bodentiefen Elementen, Außentüren und im Bereich der Terrasse sind Fassaden- bzw. Entwässerungsrinnen einzuplanen. Die Höhen der Rinnen, Belagsflächen und Anschlüsse sind auf die geplanten Gelände- und Terrassenanschlüsse abzustimmen,

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

sodass Feuchteschäden am Gebäude vermieden und die Entwässerung dauerhaft sichergestellt wird.

Die Terrasse ist als gepflasterte oder asphaltierte Fläche herzustellen. Die endgültige Ausführung ist im Zuge der Außenanlagenplanung unter Berücksichtigung von Nutzung, Entwässerung, Höhenanschlüssen und Wirtschaftlichkeit festzulegen. Der Zugang zur südlich gelegenen Freifläche bzw. Grünfläche erfolgt über eine flache Böschung. Die Böschung ist standsicher, pflegegerecht und an die angrenzenden Geländehöhen angepasst auszubilden.

Die vorgesehenen Grünflächen sind fachgerecht vorzubereiten, mit geeignetem Mutterboden anzudecken und höhengerecht an die angrenzenden befestigten Flächen, Böschungen und Grundstücksbereiche anzuschließen. Die Flächen sind mit einer standortgerechten, heimischen Rasenansaat zu versehen. Die Ansaat ist einschließlich Saatbettbereitung, Feinplanum und erforderlicher Fertigstellungspflege bis zur abnahmefähigen Entwicklung der Rasenflächen auszuführen.

Erforderliche Ersatzpflanzungen für zwei gefälltte Bäume sind einschließlich der hierfür notwendigen Beantragung, Abstimmung und Ausführung in die Außenanlagenleistung einzubeziehen. Art, Anzahl und Standort der Ersatzpflanzungen sind entsprechend den behördlichen Vorgaben sowie den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Zusätzliche Leistungen / gesondert zu berücksichtigen

Zufahrt Süd: Die südliche Zufahrt ist im markierten Bereich entsprechend dem Lageplan und den örtlichen Bestandssituationen zu überarbeiten und für die vorgesehene Nutzung dauerhaft verkehrssicher herzustellen. Im Bereich des vorhandenen Granitpflasters ist das Pflaster aufzunehmen und einer fachgerechten Verwertung zuzuführen. Alternativ ist mit der Stadt Kirchberg eine Einigung darüber herbeizuführen, dass diese das Pflaster selbst entnimmt und verbringt. Der erforderliche Aushub ist nach Erfordernis auszuführen und fachgerecht zu entsorgen. Anschließend sind ein geeigneter Unterbau sowie eine Asphalttragschicht nach den Anforderungen der Nutzung, der Baugrundverhältnisse und der einschlägigen technischen Regelwerke herzustellen.

In den markierten Grünflächenbereichen der südlichen Zufahrt sind Oberboden und erforderlicher Aushub abzutragen, abzufahren und zu entsorgen. Die Flächen sind anschließend mit geeignetem Unterbau und Asphalttragschicht für die vorgesehene Verkehrsbelastung herzustellen. Im Bereich bestehender Asphaltflächen ist die

vorhandene Asphaltdeckschicht abzufräsen. Über die gesamte markierte Fläche ist eine neue Asphaltdeckschicht herzustellen. Die Anschlüsse an angrenzende Bauteile, bestehende Asphaltflächen, Einfassungen und sonstige Bestandsbereiche sind höhengerecht und dauerhaft auszuführen; notwendige Fugen, Anarbeitungen und Übergänge sind vollständig in die Leistung einzubeziehen.

Die Stellplätze im Bereich der südlichen Zufahrt sind gemäß Lageplan dauerhaft zu markieren. Die Markierung ist mit geeigneter Kaltplastik auszuführen und umfasst die vollständige Herstellung der vorgesehenen Stellplatzkennzeichnung einschließlich erforderlicher Vorarbeiten, Reinigung des Untergrundes und fachgerechter Applikation.

Feldzufahrt Nord: Die nördliche Feldzufahrt ist im Bereich des bestehenden Schotterrasens zu überarbeiten und an die angrenzenden Flächen höhengerecht anzupassen. Die vorhandene Befestigung ist aufzunehmen, zu profilieren bzw. zu ergänzen und so herzurichten, dass eine dauerhaft tragfähige, entwässerungsgerechte und für die vorgesehene Nutzung geeignete Zufahrt entsteht. Erforderliche Nachverdichtungen, Ergänzungen des Schotterrasenaufbaus, Anpassungen an angrenzende Borde, Pflasterflächen und Geländeanschlüsse sowie die Wiederherstellung einer funktionsfähigen Oberfläche sind vollständig in die Leistung einzubeziehen.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr in Kirchberg, OT Cunersdorf

Beschreibung zum Fachgewerk Elektroinstallation / Informationstechnische Anlagen

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

1. Einleitung

Dieser Bericht dient als Grundlage für die Vorplanung der Elektroanlage des neu zu errichtenden Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Cunersdorf, welches mit angrenzender Fahrzeughalle der neue Einsatzstandort der freiwilligen Feuerwehr wird.

Die Ausführung der Installation erfolgte unter strikter Einhaltung der einschlägigen Fachnormen. Zur Validierung der Ergebnisse diente ein bereits realisiertes Vergleichsprojekt am Standort Drebach-Venusberg.

Die Planung der Elektroinstallation wird durch einen Grundstandart sehr kosteneffizient konzipiert.

2. Allgemeine Installation

Im Hausanschlussraum befinden sich:

- Hausanschlusskasten für Elektro und Datennetz
- Elektroverteiler
- Wandlerzähler
- Datenverteilerschrank
- Manueller Lastumschalter für ein mobiles Netzersatzaggregat

Die Leitungen werden auf Kabeltrassen in die relevanten Räume geführt.

Folgende Grundbauteile werden in den Räumen installiert:

- Mindestens 1x Datendose (außer Sanitärbereiche) + 1x Reinigungssteckdose
- Präsenzmelder in den Fluren, Lagern und Sanitärbereichen
- Ausschalter / Taster in allen anderen Räumen
- Monitor mit Einsatzdetails in der Umkleide und der Fahrzeughalle
- Küche: Anschlüsse für Geschirrspüler, Herd, Mikrowelle, Kaffeemaschine, Backofen, Dunstabzugshaube, Durchlauferhitzer, zusätzliche Steckdosen auf der Arbeitsfläche
- WC barrierefrei: Zugtaster an der Toilette; Ruf-/Abstelltaster an der Tür; Signalleuchte mit Hupe an der Außenwand und im Büro

PV:

Auf einer Teilfläche des Daches des Umkleide-, Sanitär-, Schulungs- und Leitungsbereiches wird eine PV-Anlage mit einer Leistungsgröße gemäß GEG errichtet. Die Anlage hat damit eine Leistung von ca. 8 kWp.

Optional kann ein Speicher dazu geschaltet werden. Eine dazu passende Speicherkapazität beträgt 6 kWh.

Heizung:

Das Gebäude wird elektrisch mit Infrarotheizstrahlern beheizt, die mittels Raumthermostate gesteuert werden. Hierfür wurde vom HLS-Fachplaner eine Heizlast von 27kW ermittelt. Entsprechend der Raumgröße und Nutzung wurden 2 Typen mit verschiedenen Leistungsgrößen (200W bis 4kW) ausgewählt:

- Leistungsstarke Strahler mit glühenden Röhren für die Fahrzeughalle
- Leistungsärmere Strahler als Einzelpaneel mit beschichteter Metalloberfläche

Die Heizungsanlage erhält zudem eine Zusatzschaltung für die Wärmespeicherung innerhalb des Gebäudes durch erhöhte Temperaturen während Diese unbesetzt ist.

3. Beleuchtungsanlage

Die Beleuchtungsanlage entspricht den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung und den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR). Die Beleuchtung wird nach DIN 12464-1 wie folgt ausgelegt und berechnet:

- 500lx Büro
- 300lx Schulungsraum, Küche
- 200lx Sanitärbereiche, Umkleide, Fahrzeughalle
- 100lx Lagerräume, Flure

Folgende Leuchtenarten sind geplant:

- Fahrzeughalle: Langfeldleuchten an Kabelrinnen zwischen den Fahrzeugen
- Büro/Schulung/Flur: quadratische Deckenanbauleuchten
- Sanitärbereiche: runde Anbaudownlights
- Außenbereich: Wandleuchte an der Eingangstür + Wandstrahler für die Beleuchtung der Verkehrsfläche

Die Beleuchtung in den Fluren, Sanitärbereichen und Lagerräumen wird durch Präsenzmelder gesteuert. Alle anderen Räume werden mit Schaltern / Tastern ausgestattet.

Im Alarmfall werden alle Leuchten in einsatzrelevanten Räumen automatisch angeschaltet.

Für die Sicherheitsbeleuchtung sind Rettungszeichenleuchten mit Einzelbatterie geplant.

4. Datentechnik

Alarmierungssysteme:

- Anbindung der überregionalen Funkalarmierung an die internen Alarmierungseinrichtungen.

Netzwerktechnik / Telefonie:

- Strukturierte Verkabelung für Datennetzwerke (LAN/WLAN) in Büros, Schulungsräumen, Aufenthaltsbereichen und ggf. Fahrzeughallen
- Sicherstellung der Kommunikation auch bei Stromausfall durch nutzereigene Einzel-USV

Funktechnik:

- Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben

5. Erdung / Blitzschutz

Ringerder aus Edelstahl gemäß Norm.

Die Blitzschutz-Ableitungen werden über die Außenfassade auf das Dach verlegt und mit den Fangleitungen / Fangstangen auf der Dachfläche verbunden.

6. Fremdgewerke

Folgende Anschlüsse werden für das Gewerk HLS vorgesehen:

- Anschluss der HLS-Technik im Hausanschlussraum
- Durchlauferhitzer und Lüfter in Sanitärbereichen
- Kompressor und Gasabsaugung in der Fahrzeughalle

Für die Tore der Fahrzeughalle werden Anschlüsse (CEE-Steckdosen) direkt an den Toren geplant.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6



Zwickau, den 19.06.2026

**Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr
in Kirchberg, OT Cunersdorf**

Beschreibung zum Fachgewerk Sanitär- und Lüftungsinstallation

1. Einleitung

Das Bauvorhaben befindet sich in 08107 Kirchberg OT Cunersdorf.

Diese Beschreibung dient als Grundlage für die Vorplanung der Sanitär- und Lüftungsinstallation für das neu zu errichtende Gerätehaus der FFW-Cunersdorf.

Bei der Vorplanung wurden alle Fachnormen wie DIN 1986, DIN 1988 und DIN 18017 eingehalten.

2. Kostengruppe 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Im Rahmen der Baumaßnahme erfolgt die Neuerrichtung der kompletten Sanitärinstallation.

Die Trinkwasserversorgung des Gebäudes erfolgt aus dem öffentlichen Netz.

Die Installation beginnt im Hausanschlussraum nach dem Hauswasserzähler.

Das Abwasser wird über Grundleitungsanschlüsse abgeleitet.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.



KG 411: Abwasseranlagen

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über schallgedämmte Kunststoffrohre.

Abwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser- und Schallübertragung gedämmt.

Alle Schmutzwasserleitungen erhalten oberhalb der Grundleistungsanschlüsse

Reinigungsöffnungen.

Wand- und Deckendurchführungen mit Brandschutzanforderungen werden

fachgerecht mit Brandschutzmanschetten ausgeführt.

KG 412: Wasseranlagen

Der Hausanschluss Trinkwasser befindet sich im Hausanschlussraum.

Als Trinkwasserhaupt- und Verteilungsleitungen werden Edelstahlrohre

verlegt. Einzelanschlussleitungen werden in flexiblen Mehrschicht-

Verbundrohr ausgeführt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Isolierarbeiten der Kaltwasserleitung werden gemäß HeizAnlagen-Verordnung
ausgeführt.

Wände und Decken mit Brandschutzanforderungen werden entsprechend
den Vorschriften geschottet.

Alle Vorwandelemente für die Einrichtungsgegenstände wie Waschtische,

WC-Anlagen, Duschen usw. werden in den Holzständerwänden aufgestellt.

Zur Gewährleistung der Trinkwasserqualität wird eine Hygienespüleinrichtung
installiert.



KG: 430 Lufttechnische Anlagen

Alle fensterlosen Sanitärräume werden über Einzelraumventilatoren mit Nachlaufrelais und Feuchtesensor nach DIN 18017 entlüftet.

In Wänden und Decken mit Brandschutzanforderungen werden Brandschutzschotts bzw. Brandschutzklappen eingebaut.

KG: 470 Nutzungsspezifische Anlagen

KG: 473 Medienversorgungsanlagen – Druckluft

In der Fahrzeughalle, oberhalb der Werkstatt auf der Empore, wird eine Druckluftanlage installiert. Der Kolbenkompressor mit Druckluftbehälter hat eine effektive Liefermenge von 150 l/min.

Alle Fahrzeuge werden mit einem stationären Fahrzeug-Brems-Druckluft-Erhaltungssystem mit Druckluft versorgt.

Zusätzlich sind für die Werkstatt, den Kärcher und zur freien Verwendung je eine Druckluftentnahmestelle vorgesehen.

KG: 477 PKW - Abgasabsauganlage

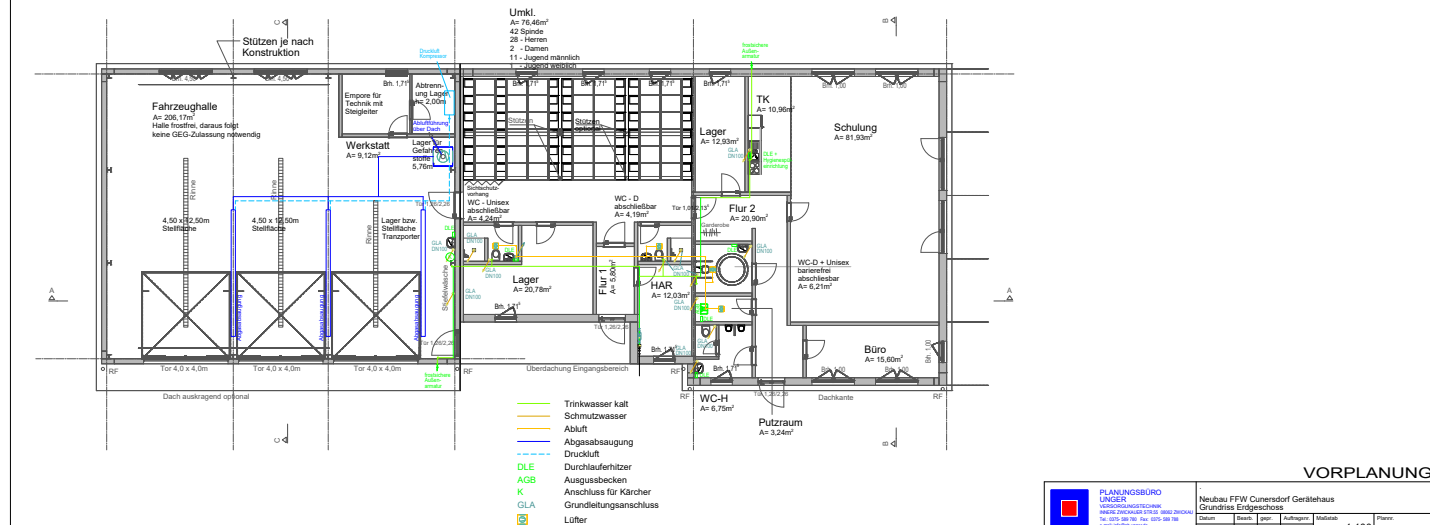
Gemäß TRGS 554, Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz, wird für jedes Fahrzeug eine Abgasabsauganlage installiert.

Die Aufstellung des Abluftventilators erfolgt in der Fahrzeughalle unterhalb des Hallendaches mit Abluftführung DN 200 über Dach.

Planungsbüro Unger

Versorgungstechnik

Anlage 1



INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Anlage 2

Errichtung Feuerwehrrgerätehaus in Kirchberg, OT Cunersdorf

TOP 3 Anlage 2

20.08.2026

Errichtung Feuerwehrrgerätehaus in Kirchberg, OT Cunersdorf

Abwägung zur Wahl der Vergabeart

Bewertungskriterien	Gewichtung (hoch/mittel/ niedrig)		Losvergabe		GU-Vergabe	
			einzel	gewichtet	einzel	gewichtet
Frühe Kostensicherheit	hoch	2	1	2	4	8
Reduktion Kostenrisiko aus Planungsänderung	hoch	2	3	6	1	2
Reduktion Risiko durch Planungsfehler	hoch	2	2	4	3	6
Reduktion Insolvenzrisiko	mittel	1	2	2	1	1
Niedrige Baukosten	hoch	2	2	4	4	8
Hohe Nachtragssicherheit	hoch	2	1	2	3	6
Reduktion Schnittstellenrisiko (Gewerke)	hoch	2	1	2	4	8
Reduktion Schnittstellenrisiko (Planung)	hoch	2	1	2	4	8
Angemessene Risikoverteilung	niedrig	0,5	3	1,5	1	0,5
Frühe Terminalsicherheit	hoch	2	1	2	4	8
Kurze Projektdauer	mittel	1	1	1	3	3
Angemessener Einfluss des AG auf Qualität	mittel	1	4	4	2	2
Einbindung des Bau-Know-hows in die Planung	hoch	2	1	2	3	6
Hoher Nutzungsgrad Standardisierte Fertigung	hoch	2	1	2	4	8
Geringes Baumängelrisiko	mittel	1	2	2	3	3
Hohe fachliche Eignung in allen Gewerken	mittel	1	3	3	3	3
Mittelstandsförderung	mittel	1	4	4	2	2
Hohe Marktfähigkeit des Beschaffungsmodells	mittel	1	3	3	2	2
Geringer Aufwand Vergabe	hoch	2	1	2	4	8
Geringer Aufwand Koord. Ausführungsplanung	hoch	2	1	2	4	8
Geringer Aufwand Schnittstellenmanagement	mittel	1	1	1	4	4
Geringer Aufwand Bauüberwachung	mittel	1	1	1	3	3
BIM-Tauglichkeit	niedrig	0,5	2	1	2	1
Gesamtwert				55,5		108,5

Bewertungsskala: Gewichtung: Hoch (Wert x 2); mittel (Wert x 1); niedrig (Wert x 0,5) Zielerreichung: 0: Sehr schlecht; 1: Schlecht; 2: Neutral; 3: Gut; 4: Sehr gut

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6



TOP 4 - Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg

Beschlussvorlage (Seite 41)

Anlage (Seite 43)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Stadt Kirchberg
- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 4
Kirchberg, 12.08.2026

**An den Technischen Ausschuss
der Stadt Kirchberg**

**Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB
Hier: Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem
Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg**

Sachverhalt:

Für das in der Geiersbergsiedlung gelegene kommunale Flurstück 947/26 Gemarkung Kirchberg gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen von Bürgern zur Bebauung zu Wohnzwecken. Aus diesem Grund plant die Stadt Kirchberg die Vermarktung einer Teilfläche des Grundstückes (siehe Anlage).

Im Vorfeld der Vermarktung sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung über einen Antrag auf Vorbescheid geklärt werden.

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bereits im Jahr 2024 wurde durch die Stadt Kirchberg die Schaffung von Baurecht für das Flurstück geprüft. Eine weitere Bebauung ohne Bauleitplanung war vor dem Hintergrund der damaligen Rechtslage nicht möglich und wurde von der Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Mit Datum vom 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Im Zentrum des Gesetzes steht der neu gefasste § 246 e BauGB, der sogenannte "Baturbo".

Eine Bebauung im Außenbereich ist nun unter gewissen Voraussetzungen möglich, sofern es sich um ein Vorhaben mit Wohnzweck handelt und dieses siedlungsnah realisiert wird.

Nach erster Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde und vorbehaltlich der näheren Prüfung könnte eine erneute Bauvoranfrage über den Baturbo genehmigungsfähig sein.

Mit Beschluss vom 28.04.2026 hat der Stadtrat der Stadt Kirchberg dem Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Baturbos im Gemeindegebiet zugestimmt und damit die Angelegenheiten des Baturbos an den Technischen Ausschuss übertragen.

Das Bauamt der Stadt Kirchberg hat das Bauvorhaben hinsichtlich der Anwendbarkeit des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geprüft:

- Es handelt sich um ein Vorhaben mit reinem Wohnzweck.
- Der Standort des Bauvorhabens liegt nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet. Auf dem Flurstück befindet sich kein Offenlandbiotop oder eine Fläche mit anderem Schutzzweck. Aus Sicht des Bauamtes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher ist eine strategische Umweltprüfung von unserer Seite nicht vorgesehen.
- Durch die zusätzliche Wohnbebauung werden keine nachbarlichen Belange berührt.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen Geiersbergstraße und Geiersbergsiedlung (Flurstücke 948/3 und 940 Gem. Kirchberg). Die medienseitige Erschließung ist ebenfalls gesichert.

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

- Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Karl-Marx-Siedlung westlich des Baugrundstücks, die Häuser an der Geiersbergstraße im Nordwesten und die östlich angrenzende Geiersbergsiedlung bilden einen erkennbaren Siedlungszusammenhang. Das geplante Bauvorhaben stellt sich aus Sicht des Bauamtes als Fortentwicklung des Siedlungsbereiches dar.

Die Kosten für den Vorbescheid in Höhe von ca. 900 € sollen beim Verkauf der Grundstücke über den Kaufpreis an die Bauherren weitergegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kirchberg erteilt auf der heutigen Sitzung dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport auf dem Flurstück 947/26 der Gemarkung Kirchberg die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 246e BauGB.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit je einem Doppelcarport

TOP 4 Anlage



Stadtverwaltung Kirchberg

Mittwoch, 12. August 2026 12:53 Uhr MESZ, Bernstein, Elisabeth

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6



Stadtverwaltung Kirchberg

Maßstab 1:1000

INHALT
TO
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5
TOP 6



TOP 5 - Erneuerung Borde in der Busbucht Brühl im Zuge Straßenbau Auerbacher Straße, S 277, 4. BA

Beschlussvorlage (Seite 46)

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Beschlussvorlage

- Die Bürgermeisterin -

zu TOP 5
Kirchberg, d. 01.09.2026

An den
Technischen Ausschuss der Stadt Kirchberg

Erneuerung Borde in der Busbucht Brühl im Zuge Straßenbau Auerbacher Straße, S277, 4. BA

Sachverhalt:

Maßnahme Bezeichnung:	Ausbau Ortsdurchfahrt Kirchberg S 277/ Brühlkreuzung bis Gartenstraße
Name der Maßnahme:	STRAßE80
Budget für die Maßnahme lt. Haushaltsplan 2026:	73.100,00 € + 21.800,00 € Überplanmäßige investive Auszahlung
<u>Beschreibung der Maßnahme:</u> Das Bauvorhaben „Komplexbaumaßnahme S277 Bahnhofstraße/Auerbacher Straße in Kirchberg, 4. BA“ ist eine Gemeinschaftsmaßnahme des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV), der Wasserwerke Zwickau GmbH, inetz GmbH und der Stadt Kirchberg. Der Stadtrat beschloss am 15.12.2020 (Beschluss 90/2020) dafür eine Ortsdurchfahrtsvereinbarung (OD-Vereinbarung) zwischen dem LASuV und der Stadt Kirchberg. Im Haushaltsplan 2026 sind für die Erneuerung der städtischen Fußwege und anteiligen Schlussvermessung im letzten Bauabschnitt (4. BA, von Brühlkreuzung bis Gartenstraße) 73.100,00 € eingestellt. Im Zuge der laufenden Bauarbeiten musste festgestellt werden, dass im Bereich der Busbuchten die vorhandenen Granitborden nicht ausreichend tief gegründet sind, wodurch die Borde in Richtung Straße kippen. Hinzu kommt, dass die Borde nicht für Busbuchten mit dem erforderlichen, bereits vorhandene Höhenabsatz zwischen Straße/ Wartebereich geeignet sind. Aufgrund dessen sollen im Zuge des derzeitigen Straßenbaus die herkömmlichen Granitborde gegen Bushaltestellenborde ausgetauscht werden – einschließlich der erforderlichen Anpassungsarbeiten an die Bestandsflächen. Für die zusätzliche Leistung besteht ein Nachtragsangebot (siehe Anlage) des ausführenden Tiefbauunternehmens WTK Tief- und Kanalbau GmbH i. H. v. 21.774,08 € brutto.	
Art der Vergabe	Nachtragsvereinbarung im Rahmen der OD-Vereinbarung vom 24.02.2021
Name des wirtschaftlichsten Bieters	WTK Tief- und Kanalbau GmbH
Submissionsergebnis /Vergabevorschlag/Prüfvermerk	siehe Angebot
Erforderlichkeit überplanmäßige Auszahlung	ja
Höhe	21.774,08 € brutto

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss befürwortet nach Vorberatung die Behandlung folgender Beschlussfassung durch den Stadtrat:

1. Der Stadtrat der Stadt Kirchberg beschließt auf der heutigen Sitzung für die Maßnahme „Ausbau Ortsdurchfahrt Kirchberg S 277/ Brühlkreuzung bis Gartenstraße“ eine überplanmäßige investive Auszahlung in Höhe von 21.800,00 € in den Haushaltsplan 2026 einzustellen.

2. Der Stadtrat der Stadt Kirchberg beschließt die Umsetzung der Bauleistung zur Erneuerung der Borde im Bereich der Busbucht Brühl an die WTK Tief- und Kanalbau GmbH in Höhe von 21.774,08 € brutto. Die Vergabe erfolgt als Nachtrag durch das LASuV im Rahmen der OD-Vereinbarung vom 24.02.2021.



D. Obst
Bürgermeisterin

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6



TOP 6 - Anregungen und Mitteilungen

INHALT

TO

TOP 1

TOP 2

TOP 3

TOP 4

TOP 5

TOP 6

INHALT
TO
TOP 1
TOP 2
TOP 3
TOP 4
TOP 5
TOP 6