

Sen und Kramer Schelmenweg 1a 89171 Illerkirchberg

Landratsamt Alb-Donau-Kreis
Herrn Kreisbaumeister Frank Rost
Schillerstraße 30

89077 Ulm

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

Durchwahl, Name

Datum

HSE/DBR

-12 Sen/Brandl

13.10.2021

Ulmer Straße 1+3, 89171 Illerkirchberg

Baugenehmigung vom 31.10.2018 AZ 20.U/18.0103

Ihr Schreiben vom 31.05.2021 AZ 20.U/18.0103/1

Abkürzungen LRA Landratsamt Alb-Donau-Kreis
AAS Architekt Achim Schlaier
REWE REWE Holding GmbH
SK Sen & Kramer GmbH & Co.KG

Schreiben von Herrn Kreisbaumeister Frank Rost sowie Herrn Moritz Häufele vom 31.05.2021

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die manuell eingetragene Nummerierung auf dem Schreiben des LRA vom 31.05.2021, s. Anlage.

1. Der Personalweg der Metzgereimitarbeiter läuft über den Hauseingang, Haus A (Hausnummer 1) über das Treppenhaus in den rückwärtigen Eingang des Verkaufsraums. Der Weg verläuft beginnend auf der Ostseite, Hauseingang A, Knotenpunkt C2 und geht bis zum Knotenpunkt A2 durch den Verkaufsraum REWE (nicht Thekenbereich Metzgerei). Hier gibt es einen separaten Zugang in den Umkleide- und Bürobereich, ohne den Theken- bzw. Vorbereitungsbereich betreten zu müssen. Der Laufweg wurde von AAS planerisch dargestellt und liegt diesem Schreiben bei.
2. Im o.g. Schreiben wird das bereits Praktizierte richtig beschrieben. Demnach nutzt das Personal der Bäckerei den Umkleidebereich des Marktes mit und betritt, ohne den Vorbereitungsraum der Bäckerei zu betreten, den Umkleide- und Toilettenbereich des Supermarktes. Eine entsprechende Vereinbarung wurde unserer Kenntnis nach zwischen der Bäckerei Schwarz und der Marktbetreiberin, Frau Thietz, getroffen.
3. Der Mietvertrag REWE zu SK vom 12.2.2020 / 02.03.2020 sieht vor, dass das Leergutlager nicht Leistungsbestandteil der Fa. SK ist und durch die REWE Holding GmbH zu klären ist. Teil D des Mietvertrags, Punkt 14, s. Anlage. Wir sehen hier Klärungsbedarf durch REWE.

Sen und Kramer Schelmenweg 1a 89171 Illerkirchberg

4. In den genehmigten Plänen waren im Bereich der jetzigen Kühlmaschinen- und Elekträume bisher ausschließlich Verkehrs- und Lagerflächen. Dies wurde mit der Tektur mit der vorgenannten Nutzung umgeplant sowie auch erstellt. Die bisher genehmigten Kühlräume für MoPro, 0+G sowie TK haben sich lediglich, im Vergleich zu den genehmigten Plänen, gering nach Osten (in Richtung Achse G) verlagert.
5. Die Größendimensionierung bzw. die geringfügigen Änderungen/Verschiebungen erfolgten nach Maß- und Vorgabe der REWE Holding GmbH. Dass diese „zu gering“ seien, ist nicht haltbar.
6. Die drei verschiedenen Kühlräume sind sehr wohl ausgeführt. Die Beschriftung wird beiliegend nachgereicht. Das Versehen bitten wir zu entschuldigen
7. Evangelische Ladenkirche: Die bisherigen 77,82 m² Verkaufsraum der vollkommen getrennten und separaten Gewerbeeinheit G4.2 hat nichts mit der Fläche REWE zu tun. In der Tektur von ABS (Achse G8 – H9 plus Nebenräume befindet ein vollständig abgelöster Bereich. Dieser Bereich soll künftig durch die Evangelische Kirchengemeinde als Ladenkirche genutzt werden. Nähere Beschreibung hierzu entnehmen Sie bitte der Tektur. Sofern eine Kennzeichnung von Fluchtwegen notwendig sein sollte, bitten wir um Hinweis. Eine örtliche Abstimmung wäre wünschenswert. In der Tee- und Kaffeeküche werden keine Speisen zubereitet. Das Konsumieren von Kuchen, Keksen, Plätzchen usw. soll möglich sein. Diese werden von den Besucher*innen zu den Veranstaltungen mitgebracht.
8. Einhausung. Die Errichtung einer Einhausung lehnen wir mit folgender Begründung ab:
 1. Bezugnehmend auf eine telefonische Stellungnahme von Herrn Krausbaumeister Rost, ist eine Anlieferhalle rechtlich nicht notwendig.
 2. Unter konstruktiven Aspekten und unter Aspekten der Schutzziele (Schallschutz) sowie der geringen Fluktuation ist eine Belastung nicht gegeben, insbesondere deswegen, weil an dieser Durchfahrtsstrasse sowieso 12 – 13.000 Fahrzeuge (insbesondere auch LKW's, Traktoren, Busse usw.) unterwegs sind. Eine Zusatzbelastung zum Ist-Zustand vor dem Neubau gibt es nicht. Vor dem Bau des neuen Zentrums war hier, bis zuletzt, ein Gewerbegebiet (Brauerei Möhle) mit allen Rechten legitimiert, insbesondere historisch mit ausgeprägtem LKW- und Staplerverkehr sowie Emissionen durch die ehemalige Bierproduktion (Gerüche, Glasgeräusche, Reinigungsanlagen- und mittel usw.)
9. Die betonierten Brüstungsmauern haben folgende Aufgaben:
 1. Situation zwischen der TG-Abfahrt sowie der Warenanlieferung ist statisch notwendig, damit sowohl das Gefälle in die TG und gleichzeitig an der Schnittstelle Brüstung eine Warenanlieferung mit minimalem Gefälle gewährleistet bleiben soll. Gleichzeitig muss aufgrund der naturgemäß entstandenen Topographie-Situation auch eine Absturzsicherung gewährleistet sein. Dies war nur mit dieser Brüstung möglich.

Sen und Kramer Schelmenweg 1a 89171 Illerkirchberg

2. Situation zwischen der Warenanlieferung REWE und dem Trafo der Netze BW. Der tägliche Anlieferverkehr darf auf keinen Fall den Trafo beschädigen. Dieser war, zugegeben auch für uns an dieser Stelle überraschend. Aufgrund des erhöhten Energiebedarfs REWE/Bäcker/Metzgerei und Wohnen, aber auch zur Stromversorgung des gesamten Quartiers war die Platzierung des Trafo durch den Netzbetreiber notwendig. Die Netze BW musste aus mehreren technischen Gründen den Trafo, welcher im Übrigen auch für das gesamte Ortsnetz Oberkirchbergs östlich der Gartenstraße notwendig ist, zwangsläufig verlagern. Die Netze BW hat hier mit erheblichem Aufwand die Straßen, Gehwege sowie Querungen durch erheblichen Tief- und Straßenbau geöffnet und die entsprechenden Leitungen verlegt, um sowohl die Energieversorgung des östlichen Oberkirchbergs sowie des Schlossbergs, als auch den erhöhten Energieverbrauch (auch E-Ladestationen sind geplant) sicherzustellen. Eine Verlagerung des Trafos war unumgänglich und auch nur mit der Zustimmung der WEG-Gemeinschaft möglich. Diesen Trafo galt es mit der Erstellung der Betonbrüstung zu schützen. Die Brüstung hört identisch mit dem Trafo auf. Entsprechende Schutzmarkierungen mussten aus diesem Grund auch angebracht werden (siehe Bild).



10. Die Argumentation mit der Schleppkurve für die LKW-Andienung ist durchaus nachvollziehbar. Insbesondere spielen die Sichtverhältnisse für Fahrer*in eine wichtige Rolle. Nicht zu vergessen ist, dass die Anlieferhalle, wie der Supermarkt selbst auch, eine Höhe von ca. 4,50 m zzgl. 0,50 m Attika, also eine Gesamthöhe von ca. 5,00 m gehabt hätte.

Auch muss in diesem Zusammenhang eine wesentliche Anlieferthematik angesprochen werden: Nämlich, dass vorwärts anliefernder Lieferverkehr, idR regionale Anlieferung (REWE Regional) von z.B. Eiern, Kartoffeln, Äpfeln etc. ausschließlich mit ihren Kleinlieferfahrzeugen vorwärts einfahren. Nach Anlieferung der Ware fahren diese Fahrzeuge naturgemäß rückwärts aus der Einfahrt und hätten bei Zustandekommen der ursprünglich geplanten Anlieferhalle erst dann Sichtkontakt zum Gehweg und zum heranfahrenden Straßenverkehr, wenn das Fahrzeug bereits zu einem Großteil im öffentlichen Verkehr steht. Dadurch wäre ein gewaltiges Gefahrenpotential sowohl für Fußgänger*innen, als auch für den Straßenverkehr vorhanden gewesen.

Sen und Kramer Schelmenweg 1a 89171 Illerkirchberg

Unsere Sichtweise geht sogar dahin, dass dies mit der Anlieferhalle ausgeschlossen gewesen wäre. Das Gefahrenpotential aus beiden Richtungen, nämlich von der Ulmer Straße, aber auch von der Bergstraße war für den Anlieferverkehr nur so lösbar. Dies galt es zu entspannen bzw. zu lösen. Bei der ursprünglich geplanten massiven Einhausung wäre sowohl vorwärts, als auch rückwärts eine sichere Ein- und Ausfahrt nicht gewährleistet gewesen.

11. Evangelische Ladenkirche: Veranstaltungen zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind nicht geplant. Die Evangelische Kirche möchte sich an den Betriebszeiten des REWE/Bäcker/Metzger orientieren. Wichtig wäre es, dass an Sonntagen Messen, Lese- und Gebetsstunden stattfinden können. Diese finden geräuschlos und aufgrund der Räumlichkeiten in kleinen Gruppen statt. Es werden keine Speisen zubereitet. Gelegentlich wird es sicher Kaffee und Kuchen, Butterbrezeln usw. für Teilnehmer*innen angeboten. Dies sollte kein Problem sein. Personal ist nicht geplant. Die Ladenkirche wird durch Herrn Pfarrer Wündisch sowie seinen ehrenamtlichen Helfer*innen betrieben.
12. Die Schrankenanlage ist bei der Fa. Einkenel in Ulm-Donautal bestellt. Entsprechende Fundamente, Strom- und Signalversorgungskabel sind bereits an Ort und Stelle verbaut. Liefertermin unverbindlich ist KW42/43, Auftragsnummer 21/3411002. Bedingt durch die Pandemie haben sich hier diese Lieferzeiten sogar erheblich verzögert. Die Firma Einkenel, Herr Thelemann, sicherte uns bei unserem heutigen Telefonanruf zu, dass die Anlage umgehend nach Eintreffen vor Ort verbaut werden soll. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Radius von 15 m nicht möglich ist, da 15 m vom Gebäude gemessen bedeuten würde, dass die Schranke sich auf dem öffentlichen Gehweg befinden müsste. Dieser Umstand wurde bereits mit Ihrer sehr geehrten Frau Esther Eberhardt detailliert besprochen. Dem LRA ist bekannt, dass sich der Neubau, die „Neue Mitte“, direkt an der emissionsbelasteten L2019 befindet, siehe Pkt. 2.3 der Baugenehmigung. Dass hier durch eine Schranke keine große Verbesserung eintreten wird, dürfte außer Frage stehen. Selbstverständlich sollen die Käufer*innen durch eine Schrankenanlage außerhalb der Betriebszeiten durch den Bereich des Innenhofs geschützt werden, allerdings kann eine solche Schranke die Emissionen des Durchgangsverkehrs auf die Bewohner*innen nicht verhindern. Nicht zu vergessen, dass die gesamte Anlage mit Fensterverglasungen der höchsten Schallschutzklasse ausgestattet wurden.
13. Der Bereich der jetzigen Warenanlieferung ist durch ein Sektionaltor mit einer Fluchtwegtüre, samt Panikriegelbeslag, ausgestattet. Dies ist dem LRA möglicherweise nicht aufgefallen, da das Tor tagsüber offen ist. Das verbaute Schnelllauftor innerhalb des Marktes hat eine Notentriegelung für den Fall des Stromausfalls. Das Personal ist für diesen Fall eingewiesen. Insofern dürfte der zweite Rettungsweg großzügig sichergestellt sein. Die Ausschilderung ist gewährleistet.

Sen und Kramer Schelmenweg 1a 89171 Illerkirchberg

14. 2.1 Dies waren Vorgaben der REWE Holding GmbH. Aufgrund unserer Bedenkenanmeldung konnten die von REWE vorgegebenen Türbreiten von 63,5 cm auf 76 cm erhöht werden und die Türen wurden ausgebaut, entsorgt und mit 76 cm wieder eingebaut. Uns ist bekannt, dass dies auch nicht ausreichend ist, allerdings scheint hier die REWE Holding GmbH ein Problem mit Ihren Umkleide-Spinden und den sich davor befindlichen Sitzbänken zu haben. Die Planung obliegt hier der REWE.

Für den Fall der Einstellung eines Menschen mit körperlicher Einschränkung [Rollstuhlfahrer*in] ist berechtigterweise mit Blick auf erforderliche Mindestquerschnitte allerdings folgende Lösung denkbar: im Windfangbereich des REWE befindet sich das behindertengerechte WC, welches eine zusätzliche Einrichtung für Umkleide-Spinde erhalten kann. Alle betroffenen Türen, also Marktleiterbüro, Kassenbüro, Personalraum sowie sämtliche Türen in den Zubereitungs- bzw. Vorbereitungsräumen sind in deiner Breite von 1,26 m ausgestattet (gem. Norm über 88,5 cm)

15. 2.2 diese Bewegungsräume für mehrere Beschäftigten sind sichergestellt, da das Personal im jeweiligen Schichtbetrieb einer solchen Situation. Je Schichtbetrieb sind immer 3 Damen und maximal ein Herr im Einsatz. Die Wahrscheinlichkeit, dass alle drei Damen gleichzeitig in der Umkleidekabine/WC sich befinden, ist ausgeschlossen, da der Markt ansonsten vollständig unbeaufsichtigt wäre.

Die Sitzgelegenheiten im Pausenraum innerhalb einer Schicht sind mehr als ausreichend vorhanden

16. 2.3 in beiden WC-Bereichen, also Damen und Herren, ist ein jeweiliger WC-Vorraum mit Waschmöglichkeit, vorhanden. Im Herren-WC gibt es tatsächlich die Situation, dass der Bereich des Urinals mit dem Vorraum (ums Eck) sich befindet. Der Abstand zwischen dem Urinal und dem Waschtisch beträgt über 3,00 m. Es ist kaum vorstellbar, dass mit einer Abtrennung und Türbeschlag die Hygiene, insbesondere am WC-Beschlag, besser sein könnte, als die jetzige Situation mit dem sehr großen Abstand, nämlich um die Ecke.

In diesem Zusammenhang möchten wir die Behörde um Prüfung der Rechtsgültigkeit der ASR bitten. Unser Vorhaben wurde am 31.10.18 genehmigt, während die ASR in ihrer aktuellen Fassung am 31.12.2018 rechtskräftig wurde.

17. Für die Unvollständigkeit entschuldigen wir uns. Herr Architekt Achim Schlaier hat eine entsprechende Plankorrektur, mit weiteren Ergänzungen/Korrekturen, vorgenommen, was diesem Schreiben in den nächsten Tagen in Papierform folgen wird.

Sen und Kramer Schelmenweg 1a 89171 Illerkirchberg

Ihre Email vom 06.07.2021 haben wir am 23.09.2021 in Rot beantwortet. Wir hoffen, dass diese Informationen hilfreich waren.

Wir würden uns freuen, dass wir zur Beratung einzelner Punkte nochmals zusammenkommen könnten.

Freundliche Grüße aus Illerkirchberg



Sen, GF, Dipl.- Bauingenieur
SEN & KRAMER GmbH & Co. KG

Anlagen