Niederschrift über die öffentliche

Sitzung des Bau- und Werkausschusses

am Montag, den 12.10.2020

im Kulturzentrum am Karlsplatz, Karlshalle

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	20:08 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Deffner, Thomas

Ausschussmitglieder

Bucka, Markus, Dr.	
Forstmeier, Werner	
Hillermeier, Joseph	
Hüttinger, Hannes	Anwesend ab 17.44 Uhr, Top 5Ö, Vertretung für Herrn Stephan
Kotzurek, Claus	
Kupser, Paul, Dr.	Vertretung für Frau Elke Homm-Vogel
Lösch, Daniel	
Pollack, Kathrin	
Reisner, Frank	
Sauerhammer, Gerhard	
Sauerhöfer, Jochen	
Schildbach, Uwe	Abwesend ab 19.40 Uhr, Top 4NÖ
Schoen, Christian, Dr.	
Stein-Hoberg, Sabine	
Stephan, Manfred	Abwesend ab 17.44 Uhr, Top 5Ö
Ziegler, Bernd	

Schriftführerin

Pflug, Birgit
Scheffler, Tina

Verwaltung

Eder-Schwanzer, Anette
Heinlein, Andrea
Lautenbacher, Anja
Simons, Frank, Dr.

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Homm-Vogel, Elke

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Anfragen/Bekanntgaben

TOP 2 Baugebiet am Klingenberg – Vorstellung seitens Investor

TOP 3 KiTa-Konzept „Zukunft.KiTas.Ansbach“

TOP 4 Bebauungsplan Nr. HE/OB13 im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz
1) Bericht über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
2) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

TOP 5 Grundsatzbeschluss Ausbau Uzstraße / Wiederherstellung Oberflächen

TOP 6 Aufwertung Grünanlagen Stadtgraben
Beschluss zum weiteren Vorgehen

TOP 7 Erneuerung der WC-Anlage auf dem Bahnhofsplatz

TOP 8 Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung - Antrag Offene Linke

TOP 9 STADTBAU Ansbach - Fischerstraße 2 - Zustimmung zur Planung

TOP 10 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Oberbürgermeister Thomas Deffner eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bau- und Werkausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Anfragen/Bekanntgaben

Bekanntgabe;
Kamera für Verkehrszählungen

Frau Heinlein zeigt anhand einer Fotopräsentation die Möglichkeiten zur anonymisierten Erfassung von Verkehrsströmen durch eine Kamera für Verkehrszählungen auf. Durch die Installation einer Kamera können Handzählungen künftig zum großen Teil entfallen. Frau Heinlein stellt die Details einer geöffneten Kamera, den Aufnahmebereich und die Außenwirkung im Einsatz vor.

Bekanntgabe;
Beantwortung der Anfrage Bündnis 90 / Die Grünen

Frau Heinlein beantwortet die Anfrage von Bündnis 90 / Die Grünen vom 25.09.2020 zur „Aktualisierung des FNPs im Hinblick auf die Ergebnisse des ISEKS“.

Frau Heinlein führt aus, dass das ISEK (Siedlungsentwicklung, Verkehr und Grünflächen) die Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans darstellt. Innerhalb des Rahmenplans ist das Motto „Ansbach ist grün und vernetzt“ für die Frei- und Grünflächenentwicklung skizziert.

Bekanntgabe;
Beantwortung der Anfrage Herr Stephan

Herr Büschl beantwortet die Anfrage von Herrn Stephan zum Belag und den aufgetretenen Unebenheiten der Brückencenter-Brücke.

Herr Büschl führt aus, dass die Brücke standsicher, aber ständig in Bewegung ist und diese Dynamik ihre Tücken hat. Das Ziel war, ein Eindringen von Feuchtigkeit in den Brückenbelag zu vermeiden, gleichwohl kam es offenbar zu einer Blasenbildung durch Dampf und Feuchtigkeit.

Bereits im Jahr 2010 erfolgte eine umfassende Instandsetzung und die Sanierung des Oberbaus. Der Brückenbelag besteht aus mehreren Schichten und umfasst den Oberbau aus Gussasphalt, eine dreilagige Abdichtungsbahn und die Tragkonstruktion aus einer Leimholzverbindung.

Noch diese Woche erfolgt mit beratender Unterstützung eines Ingenieurbüros eine partielle Öffnung des Belages, um Schäden zu versiegeln und zu verdichten. Die Gussasphaltbahn kann unter Umständen nochmals erneuert werden müssen, um ein Eindringen von Feuchtigkeit in die Tragkonstruktion auf lange Sicht zu vermeiden.

Anfrage;
Wohnungsbau am Drechselsgarten

Herr Kotzurek fragt nach der Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der derzeitigen und geplanten Bauvorhaben am Drechselsgarten.

Herr Büschl berichtet, dass derzeit das ehemalige Hotel zugunsten von 35 Wohnungen umgebaut wird. Dahinter sind zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe mit Wohneinheiten, teilweise auch gefördert nach dem Ansbacher Wohnbaumodell, geplant. Unter einem der beiden Gebäude soll eine Tiefgarage realisiert werden. Herr Büschl weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Parkstreifen des ehemaligen Hotels künftig nicht mehr als Stellplatznachweis dienen soll.

Herr Kotzurek regt an, aufgrund der Unübersichtlichkeit die Straße am Drechselsgarten in diesem Bereich als Spielstraße auszuweisen.

Herr Büschl informiert, dass die Leistungsfähigkeit des Netzes bereits betrachtet wurde. Der Sichtabstand wird als ausreichend angesehen und die Straße wurde im angrenzenden Bereich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Anfrage;
Flächenverbrauch

Herr Dr. Schoen erkundigt sich nach einem Gesamtüberblick zum Flächenverbrauch in Ansbach.

Herr Büschl erklärt, dass keine Gesamtübersicht zur Verfügung steht, er aber gerne vorhandene Quellen mit offiziellen Zahlen, zum Beispiel vom Landesamt für Statistik, anbieten kann.

TOP 2 Baugebiet am Klingenberg – Vorstellung seitens Investor

Herr Oberbürgermeister Deffner berichtet einleitend, dass vorab die Städtebauliche Entwicklung zur Erweiterung im Baugebiet Pfaffengreuth nichtöffentlich im Stadtrat besprochen wurde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach nördlich der Stadtteile Pfaffengreuth und Eyb sind Wohnbauflächen dargestellt. Nun möchte man die Öffentlichkeit zeitnah informieren und den Investoren in der heutigen Sitzung des Bauausschusses die Möglichkeit geben, sich vorzustellen, sowie die Absichten und den bisherigen Stand der Überlegungen und Pläne für den neuen Stadtteil zu erläutern. Dazu begrüßt Herr Oberbürgermeister Deffner Herrn Dorn, den Eigentümer der meistern Flächen, den Architekten Herrn Hirsch und Herrn Eckart von Eckart Concept.

Herr Eckart führt zu Beginn der Präsentation aus, dass die Investoren die Idee für eine moderne Gartenstadt am Klingenberg mit einer beispielhaften Bebauung und einer einheitlichen Architektur realisieren möchten. Um die Voraussetzungen für die Schaffung von Planungsrecht zu fixieren, wurde vorab eine Absichtserklärung mit den Eckpunkten seitens der Stadt Ansbach abgestimmt und beschlossen. Herr Eckart betont, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Eyber Tangente für die Investoren keinen direkten Bezug mit den Planungen des Baugebietes zu tun hat.

Herr Hirsch zeigt eine Flächenübersicht und berichtet über den aktuellen Projektstand. Er stellt zwei Optionen mit Erweiterungsmöglichkeiten vor. Voraussetzung für die weitere Bauplanung ist die Einholung von Verkehrs- und Artenschutzgutachten und anschließend eine Ergebnisanalyse mit der Stadt Ansbach. Die Planung sieht kostengünstiges Bauen in Modularbauweise mit Dachbegrünung und einer Nahwärmenetzversorgung vor.

Herr Hirsch führt weiter aus, dass die Investoren nachhaltigen bezahlbaren Wohnraum in Ansbach auch unter Berücksichtigung des Ansbacher Wohnbaumodells schaffen möchten. Geplant sind Einfamilienhäuser, überwiegend jedoch Reihenhäuser in einer dichten Bebauung und Geschosswohnungsbau. Der Zielpreis für ein Reihenhaus mit Gartenanteil liegt bei unter 400.000 €.

Aus dem Gremium wird nachgefragt

- wie die Versorgung mittels Nahwärmenetz und die Anbindung an die Bundesstraße 14 erfolgen soll.

- in welchem Verhältnis der Geschosswohnungsbau zu den Einfamilienhäusern steht.

➢ Herr Hirsch spricht von einer regenerativen und CO2 neutralen Bebauung. Die Investoren werden Fachplaner einbinden und Vorschläge einholen. Das Projekt sieht in einer vorgestellten Option vier Einfamilienhäuser, zwei Geschosswohnungsbauten und mehrheitlich Reihenhäuser vor.

Der Sachverhalt zeigt auf, dass die Investoren beabsichtigen Teile der Wohnbauflächen in einer privaten Erschließungsmaßnahme nach den Vorgaben und in Abstimmung mit der Stadt Ansbach zu entwickeln. Dies umfasst unter anderem die Erschließungs- und Bebauungsverpflichtung (als Durchführungsverpflichtung) innerhalb einer bestimmten Zeitspanne nach Schaffung des Baurechts. Als erster Schritt soll in einem städtebaulichen Entwurf ein ganzheitliches Konzept/Rahmenkonzept mit Einbezug der umgebenden Flächen erstellt werden.
Bislang abgestimmt wurden zahlreiche Eckpunkte der privaten Baugebietserschließung durch einen Vorhabenträger. Diese sollen als Grundlage für einen späteren städtebaulichen Vertrag (Erschließungs- und Durchführungsvertrag) gem. §11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung dienen.

Als Instrument wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne eine Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB) beabsichtigt.

Leistungen auf privater Seite sind unter anderem:

- Kosten aller Planungs- und Gutachterleistungen
- Verwaltungskosten für die Durchführung des Verfahrens der Bauleitplanung.
- Kosten für notwendige Umwelt- und Verkehrsgutachten (inkl. notwendiger Beteiligungsverfahren) sowie etwaiger natur- und artenschutzrechtlicher Maßnahmen.
- Errichtung und Kostentragung von
    - öffentlicher Freiflächen- und Spielplatzinfrastruktur
    - sämtlicher unmittelbarer Infrastruktur (Straßen-, Wasser- und Kanalbau, Breitband, etc.)

Herr Büschl fasst den Stand der Dinge nochmals zusammen und führt aus, dass allen voran ein städtebauliches Gesamtkonzept stehen muss. Zudem werden die Planer in Abstimmung mit der Stadt danach u. a. auch ein Verkehrs- und Artenschutzgutachten für ein tragfähiges Gesamtkonzept vor einem Einstieg in das Bauleitplanverfahren entwickeln werden müssen. Eine wichtige Bedeutung vorab hat hier auch die Sozialverträglichkeit und die Phase vor der Bürgerbeteiligung, sowie eine umfassende Beteiligung der Bürger während des Verfahrens.

Herr Oberbürgermeister Deffner bedankt sich herzlich bei den Investoren. Er betont, dass die Verwaltung sich intensiv mit dem geplanten Vorhaben auseinandersetzen wird und sagt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz1 des BauGB zu.

Beschluss:

Dient zur Kenntnis.

TOP 3 KiTa-Konzept „Zukunft.KiTas.Ansbach“

Herr Oberbürgermeister Deffner teilt zu Beginn mit, dass der Tagesordnungspunkt nur im baulichen Bereich besprochen wird, da sich bereits andere Ausschüsse mit der Thematik befasst haben.

Der Schwerpunkt des gesamten Konzepts liegt im Bereich Inklusion und deren erfolgreicher Umsetzung, wie Herr Dr. Simons erläutert. Dies bedeutet, dass alle Kinder, Eltern und Mitarbeiter in der Kindertageseinrichtung gleichermaßen am Leben teilhaben. Dazu werden auch Differenzierungsräume, zum Beispiel für Sprachförderung, geschaffen.

Herr Dr. Simons gibt zunächst eine Übersicht über die städtischen Kindertagesstätten. Er stellt nachfolgend die konkreten Erweiterungsmaßnahmen für die verschiedenen KiTa Standorte anhand der Sitzungsvorlage vor.

Die Stadt Ansbach widmet sich seit vielen Jahren mit hohem Einsatz dem Ausbau des Platzangebots in den Kindertageseinrichtungen. Die Stadt ist hierbei auf die Unterstützung der zahlreichen freien KiTa-Träger im Stadtgebiet angewiesen.
In den vergangenen Jahren konnten die gesteckten Ausbauziele zwar stets nur mit zeitlicher Verzögerung erreicht werden, so dass auch einzelne provisorische Gruppen in ausgewählten Kindertagesstätten eingerichtet werden mussten. Die Stadt konnte aber letztlich allen Eltern, die für ihre Kinder einen KiTa-Platz in Anspruch nehmen wollten, einen solchen Platz anbieten. Anders als in anderen Städten konnte die Stadt Ansbach somit Rechtsstreitigkeiten über die Erfüllung des Rechtsanspruchs bislang vermeiden.
Der KiTa-Ausbau wurde durch die Stadtverwaltung stets vorangetrieben: dies entweder durch eigene Neubau- oder Erweiterungsvorhaben oder durch Unterstützung der Erweiterungspläne der freien Träger der Jugendhilfe.

So werden städtische Baumaßnahmen an den Standorten Elpersdorf, Brodswinden, Meinhardswinden, Eyb (Pfaffengreuth) und Kernstadt (Albert-Schweitzer-Straße) durchgeführt. Seitens der freien Träger sind Baumaßnahmen an den Standorten Schalkhausen, Strüther Plateau (Klinifanten), Kernstadt (Mütterzentrum und Waldorf) und Rabenhof (Haus Heimweg) mit entsprechender finanzieller Förderung seitens der Stadt geplant.
Da der Grad der Inanspruchnahme der Betreuungsangebote in Kindertageseinrichtungen stetig steigt, die Bevölkerung der Stadt Ansbach kontinuierlich wächst und die freien Träger der Jugendhilfe zunehmend Planungssicherheit seitens der Stadt einfordern, haben das Amt für Familie und Jugend, die Stadtkämmerei sowie das Hochbau- und Bauordnungsamt sich darauf verständigt, eine umfassende Konzeption zum KiTa-Ausbau in Ansbach zu erstellen. Die Konzeption „Zukunft.KiTas.Ansbach“ führt die fachlichen Anforderungen der Jugendhilfe, der Kämmerei sowie der Bauverwaltung zu einem integrierten Planungskonzept zusammen.
Das Konzept „Zukunft.KiTas.Ansbach“ verschafft dem weiterhin notwendigen KiTa-Ausbau einen sicheren Rahmen: so erhält der Stadtrat eine Planungsgrundlage, die die gesamte Stadt in den Blick nimmt und nicht nur einzelne Ortsteile und die nicht nur ins nächste Jahr blickt, sondern in die kommenden drei Kindergartenjahre und auch darüber hinaus Prognosen enthält.
Das Amt für Familie und Jugend erhält Planungssicherheit im Hinblick auf die Umsetzung des Rechtsanspruchs in der Kindertagesbetreuung, die Kämmerei Planungssicherheit im Hinblick auf die anstehenden Finanzbedarfe und das Hochbau- und Bauordnungsamt in Bezug auf eigene städtische Bauvorhaben.
Das Konzept gibt aber auch den KiTa-Trägern Sicherheit, da es alle relevanten Bauvorhaben freier Träger umfasst, damit im Grundsatz feststeht, dass für diese ein Bedarf besteht und diese somit seitens der Stadt gefördert werden.

Kindertagesstättenbedarfsplanung

Nach § 80 Sozialgesetzbuch (SGB) - Achtes Buch (VIII) - Kinder- und Jugendhilfe – ist die Stadt verpflichtet, den Bestand an Einrichtungen und Diensten festzustellen, den Bedarf unter Berücksichtigung der Wünsche, Bedürfnisse und Interessen der jungen Menschen und der Personensorgeberechtigten für einen mittelfristigen Zeitraum zu ermitteln und die zur Befriedigung des Bedarfs notwendigen Vorhaben rechtzeitig und ausreichend zu planen. Die Kindertagesstättenbedarfsplanung ist somit ein Baustein der Jugendhilfeplanung. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Gesetzes zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern in Kindergärten, anderen

Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege (Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz – BayKiBiG) trägt die Stadt zudem die Gesamtverantwortung für die Planung der Versorgung mit Plätzen in Kindertageseinrichtungen und in Tagespflege.
Mit der vorliegenden Kindertagesstättenbedarfsplanung kommt die Stadt Ansbach dieser Verantwortung für den Bereich der Kindertagesstätten nach. Nach der vorliegenden Bedarfsplanung werden in Ansbach bis einschließlich zum Kindergartenjahr 2022/2023 neun Kindergarten- und 12 Kinderkrippengruppen benötigt, womit dann auch die provisorisch eingerichteten Gruppen in reguläre Gruppen überführt werden. Bis zum Jahr Kindergartenjahr 2027/2028 ist darüber hinaus nach aktuellem Stand von einem Bedarf an 340 weiteren Plätzen in Kindertageseinrichtungen auszugehen. Die im Gebiet der Stadt Ansbach aktiven KiTa-Träger werden gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayKiBiG in einem Informationstermin am 15.09.2020 über die gesamte Konzeption „Zukunft.KiTas.Ansbach“ informiert und erhalten im Nachgang die Möglichkeit zur Abgabe schriftlicher Stellungnahmen. Die Stellungnahmen werden von den beteiligten Ämtern ausgewertet und dem Stadtrat sodann, falls dies angezeigt ist, Anpassungsvorschläge unterbreitet. Zudem wird die Konzeption am 23.09.2020 in einer eigens hierfür einberufenen Sondersitzung des Jugendhilfeausschusses beraten.

Städtische Förderung – „Ansbacher Modell“

Die städtische Förderung für Kindertagesstätten wird neu ausgerichtet. Investive Maßnahmen der Träger werden im Rahmen der nach dem Art. 10 Abs. 1 Ziff. 2 des Bayerischen Gesetzes über den Finanzausgleich zwischen Staat, Gemeinden und Gemeindeverbänden (Bayerisches Finanzausgleichsgesetz – BayFAG) förderfähigen Kosten grundsätzlich in Höhe von 66 Prozent gefördert. Die restlichen Kosten in Höhe von 34 Prozent müssen aus Zuschüssen Dritter, Eigenmitteln der Träger oder per Kreditaufnahme beschafft werden. Die Stadtverwaltung ist der Auffassung, dass die Träger hierzu aufgrund der finanziell auskömmlichen BayKiBiG-Förderung in der Lage sind. Daneben können die freien Träger einen Betriebskostenzuschuss in Höhe von bis zu einem Drittel der Betriebskosten als Defizitausgleich bei Vorlage einer entsprechenden Abrechnung beantragen. Träger, die freiwillige Betriebskostenzuschüsse der Stadt in Anspruch nehmen, müssen hierfür jedoch einer neuen Betriebskostenvereinbarung zustimmen, die für alle Träger grundsätzlich einheitlich Anwendung findet. Hierin ist auch geregelt, dass Träger, die eigene Immobilien nutzen, sich hierfür eine kalkulatorische Miete anrechnen lassen können. Träger, die städtische Immobilien nutzen, werden aus Gründen der Gleichbehandlung künftig angemessene Mietzahlungen leisten.
Mit dem Summenraumprogramm, das sich weitgehend an den Vorgaben des Freistaats orientiert, aber auf die spezifischen Ansbacher Verhältnisse angepasst worden ist, erhalten die Träger zudem eine klare Orientierung dafür, welche Räume in welcher Größenordnung förderfähig sind. Dies ist letztlich auch eine wichtige Planungsgröße für die Planung städtischer Bauvorhaben sowie deren Zeit- und Finanzierungsplanung.

Bauliche Machbarkeitsstudie

Ein tragender Pfeiler des Ansbacher KiTa-Ausbaukonzepts ist die Durchführung städtischer Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie die baufachliche Begleitung der Maßnahmen der freien Träger. Aus diesem Grund hat das Hochbau- und Bauordnungsamt eine Machbarkeitsstudie erstellt, die alle städtischen und nicht-städtischen Bauvorhaben – unabhängig von ihrem jeweiligen Planungsstand – in den Blick nimmt. Die Stadtratsmitglieder erhalten somit einen Überblick über die

Maßnahmen, die in den nächsten Jahren realisiert werden müssen, um ein ausreichendes Betreuungsangebot bieten zu können. Ergänzt wird diese Machbarkeitsstudie durch ein Muster-Raumprogramm, auf welches sich die beteiligten Ämter verständigt haben.
Das Muster-Raumprogramm soll dazu beitragen, dass Planungen noch zielgerichteter und damit schneller erfolgen können und Umplanungen, die sehr viel Zeit und Geld kosten können, möglichst vermieden werden. Den freien Träger kann das Muster-Raumprogramm als Orientierungshilfe dienlich sein. Natürlich sind diese aber – unbeschadet der städtischen Förderrichtlinien – frei darin, eigene bauliche Akzente zu setzen.

Ansbach wächst stetig. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete für Wohnzwecke achtet das Hochbau- und Bauordnungsamt stets darauf, dass auch die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu gehört auch die bedarfsgerechte Versorgung mit KiTa-Plätzen. Aus diesem Grund wird die Machbarkeitsstudie immer wieder durch neue Vorhaben ergänzt werden.

Finanzierung

Die Verwaltung kalkulierte einmalige Investitionskosten auf insgesamt 21.750.000 €
Davon können geplante Förderungen in Höhe von 11.962.500 €
in Abzug gebracht werden.
Somit belaufen sich die Investitionskosten bis 2029 auf 9.787.500 €

Durch die laufenden Betriebskosten und Unterhaltsaufwendungen für insgesamt 29 Gruppen wird sich trotz einkalkulierten Zuschüssen vom Freistaat und Mieteinnahmen das jährliche Defizit in diesem Bereich um ca. 1.305.000 € erhöhen.

Beratungsverfahren

Das Konzept „Zukunft.KiTas.Ansbach“ wird in allen betroffenen Fachausschüssen der Stadt Ansbach beraten werden. Die Beratungsergebnisse fließen schließlich in die abschließende Beratung des Stadtrates am 20.10.2020 ein. Neuere Erkenntnisse oder Beschlusslagen werden durch die Fachämter jeweils zur nächstfolgenden Sitzung aufgearbeitet und die Einschätzung der Verwaltung hierzu ggf. mündlich vorgetragen.

In der anschließenden umfassenden Aussprache wird

- der Inklusionsgedanke und das Musterraumkonzept begrüßt.

- auf eine ökologische Bauweise hingewiesen.

➢ Herr Dr. Simons gibt an, dass die Verwaltung sich Mühe gibt, eine ökologische Bauweise weit möglichst zu berücksichtigen, allerdings ist immer der konkrete Einzelfall zu betrachten.

- Corona-bedingtes Bauen, gerade im Bereich Lüften, angesprochen.

➢ Herr Dr. Simons sichert eine Berücksichtigung zu.

- angefragt, ob in Schalkhausen nach dem Abriss des alten Schulhauses ein Erweiterungsbau für die bestehende KiTa geplant ist.

➢ Herr Dr. Simons teilt mit, dass es sich zunächst um eine Potentialfläche handelt, die bei Bedarf entsprechend entwickelt und genutzt werden kann.

- nach der Gewährung von Zuschüssen bei Umbaumaßnahmen gefragt.

➢ Herr Dr. Simons erklärt, dass die Gewährung von Zuschüssen mit der Schaffung neuer KiTa-Plätze und der Anwendung von Standards zusammenhängt. Grundsätzlich sind auch Generalsanierungen förderfähig.

- Diskussionsbedarf zu Teil 1 des Beschlussvorschlages angemeldet.

Herr Oberbürgermeister Deffner betont am Ende der Diskussion noch einmal ausdrücklich, dass nur der bauliche Teil in dieser Sitzung des Bau- und Werkausschusses behandelt wird.

Herr Büschl führt ergänzend aus, dass es sich um einen vierteiligen Beschlussvorschlag handelt, jedoch in dieser Sitzung nur Teil 1 und Teil 3 beschließend an den Stadtrat empfohlen werden soll. Der ursprüngliche Beschlussvorschlag lautet wie folgt:

1. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Kindertagesstättenbedarfsplanung mit den darin enthaltenen Berechnungsgrundlagen und Zielformulierungen zu beschließen und die Stadtverwaltung zu beauftragen, diese Planungsgrundlage ab dem Jahr 2022 so fortzuentwickeln, dass zusätzlich ein langfristiger Planungshorizont bis 2035 umfasst wird.
2. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Richtlinien zur Förderung von Kindertagesstätten („Ansbacher Modell“) mit dem Summenraumprogramm zu beschließen.
3. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die bauliche Machbarkeitsstudie mit dem Muster-Raumprogramm sowie dem Anforderungsprofil zur inklusiven Gestaltung von Kindertagesstätten zu beschließen.

4. Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Stadtverwaltung zu beauftragen, die Kindertagesstättenbedarfsplanung, das „Ansbacher Modell“ sowie die bauliche Machbarkeitsstudie zum Konzept „Zukunft.KiTas.Ansbach“ zusammenzufassen und der interessierten Öffentlichkeit in einem einheitlichen Dokument zur Verfügung zu stellen. Das Konzept wird bis zum 31.12.2021 durch die beteiligten Ämter evaluiert und dem Stadtrat hierzu ein gemeinsamer schriftlicher Bericht vorgelegt. Der Stadtrat entscheidet sodann, in welchem Turnus das KiTa-Ausbaukonzept der Stadt Ansbach fortgeschrieben wird.

Aus dem Gremium wird mehrfach angeregt, Punkt 1 des Beschlussvorschlages nicht in dieser Sitzung zu beschließen, da noch weiterer Rede- und Diskussionsbedarf besteht.

Zu Punkt 4 des Beschlussvorschlages wird empfohlen, die Zeitspanne der Evaluation nochmals zu überdenken.

Herr Oberbürgermeister Deffner gibt an, den Zeitraum für eine sach- und fachgerechte Beurteilung noch einmal zu überdenken und bestimmt, nur über Punkt 3 des Beschlussvorschlages abzustimmen und Punkt 1 zur weiteren Beratung in die Sitzung des Stadtrates zu verweisen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die bauliche Machbarkeitsstudie mit dem Muster-Raumprogramm sowie dem Anforderungsprofil zur inklusiven Gestaltung von Kindertagesstätten zu beschließen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4	**Bebauungsplan Nr. HE/OB13 im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz** **1) Bericht über die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB** **2) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Frau Heinlein stellt den Sachverhalt zum Bebauungsplan Nr. HE/OB13 im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz dar.

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 16.06.2017 fand in der Zeit vom 07.04.2020 bis zum 07.05.2020 die Offenlegung der Planunterlagen statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 01.04.2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

a) Bericht über die Offenlegung und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Offenlegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Behörden bzw. TöB haben eine Stellungnahme ohne Einwände abgegeben:

- Stadt Herrieden mit Schreiben vom 06.04.2020
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 14.04.2020
- N-ERGIEnetz mit Schreiben vom 16.04.2020
- Seniorenbeirat Stadt Ansbach mit Schreiben vom 20.04.2020
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 21.04.2020
- Vodafone mit Schreiben vom 21.04.2020
- Gemeinde Petersaurach mit Schreiben vom 29.04.2020
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 05.05.2020

Anregungen brachten vor:

- Deutsche Telekom GmbH mit Schreiben vom 08.04.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach mit Schreiben vom 15.04.2020
- Stadtwerke Ansbach mit Schreiben vom 15.04.2020
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit Schreiben vom 20.04.2020
- Bayerischer BauernVerband mit Schreiben vom 30.04.2020
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach mit Schreiben vom 04.05.2020
- Awean mit Schreiben vom 06.05.2020

b) Satzungsbeschluss

Alle Anregungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. HE/Ob 13 „im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz“ wurden eingehend geprüft und abgewogen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung bzw. der TöBs vorgebrachten Anregungen veranlassen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung:

1) Bebauungsplanentwurf vom 09.10.2020

- Es erfolgt eine Änderung hinsichtlich des Baumstandortes am östlichen Wendehammer: auf den geplanten Baumstandort am Wendehammer wird verzichtet, das Grünbeet bleibt bestehen.

- Die internen Abstimmungen ergaben folgende Änderung und Ergänzungen:

  C) Textliche Festsetzungen
  7. Einfriedungen
  Zur Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger ~~sollen~~ sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, min. 15 cm Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) ~~ausgeführt werden~~. auszuführen.

  D) Hinweise
  2. Natur- und Landschaftsschutz
  Nachtbaustellen sind zum Schutz jagender Fledermäuse ausgeschlossen (§44 Abs. 1 BNatSchG – Tötungsverbot).
  Die Entfernung von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind ausschließlich in der Zeit von November bis Februar vorzunehmen (§39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
  Zur Vermeidung von Schäden an festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind die einschlägigen Baumschutzbestimmungen (DIN 18920, RAS LP 4) zu beachten.

2) Begründung vom 09.10.2020

  Der Punkt **7.4 Immissionsschutz** wurde wie folgt ergänzt (s. unterstrichener Text):
  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach dem Flächennutzungsplan (Wirksamkeit Dezember 2000) vollständig in einem Bauschutzbereich aufgrund des im Luftlinienabstand von ca. 1,0 km gelegenen Hubschrauberflugplatzes der US-Armee im Ortsteil Katterbach; d.h. bei der Planung sind Belange der Verteidigung angemessen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 1 10 BauGB). Von der militärischen Nutzung der

Verteidigungsliegenschaften gehen bekanntlich Emissionen (insbesondere Lärm) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Auch kann die Entwicklung des Übungsbetriebes nicht vorhergesehen werden.

Nach der Bestimmung von Tag- und Nachtlärmschutzbereichen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern im Jahre 2016 erfolgte seitens der Stadt Ansbach jedoch keine Festsetzung von Lärmschutzbereichen.

Aufgrund des Abstandes von mindestens 500 m des Baugebietes in Bezug zu den bestimmten Lärmschutzbereichen für Tag und Nacht, sowie der erhöhten Anforderungen der ENEV für Wohngebäude kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Umsetzung des Bauleitverfahrens zusätzliche Maßnahmen im Bereich des Schallschutzes zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen derzeit nicht erforderlich sind.

Es muss trotzdem darauf hingewiesen werden, dass die US-Streitkräfte aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet sind, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und / oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund / der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber der Verteidigungsliegenschaft anerkannt werden.

Dabei handelt es sich nur um redaktionelle und klarstellende Änderungen zur Verdeutlichung; inhaltliche Änderungen sind nicht veranlasst.

Mit den genannten Ergänzungen im Deckblattentwurf und der Begründung kann der Bebauungsplan Nr HE/Ob 13 als Satzung beschlossen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Flurstück 1216/3, Gemarkung Hennenbach Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule und für das Flurstück 1215/25, Gemarkung Hennenbach Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Für die Flurstücke wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zukünftig Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner fragt im Gremium nach, ob auf einen wörtlichen Vortrag zur Abwägungstabelle verzichtet werden kann. Die Mitglieder des Bauausschusses zeigen sich einverstanden, dagegen erhebt sich kein Einspruch.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob

- es sich bei dem fehlenden Baum um einen bestehenden Baum oder einen neu zu pflanzenden Baum handelt.

➢ Frau Heinlein erklärt, dass dort noch ein neuer Baum gepflanzt wird.

- in Obereichenbach ein neuer Spielplatz in Planung ist.

- Herr Büschl erläutert, dass ein Bolzplatz geschaffen wurde und in der unmittelbaren Nähe der Spielplatz „Am Langholz“ vor kurzem auch noch durch Bäume als Schattenspender großzügig ertüchtigt wurde.

- eine vertragliche Festlegung für eine Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze möglich ist (Trennsystem).

- Frau Heinlein gibt zu bedenken, dass eine Versickerungsfähigkeit kaum zu überprüfen und ein Trennsystem unwirtschaftlich ist.

Beschluss:

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Die Anregungen werden, wie vorgeschlagen, berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. He/Ob 13 „im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz“ in der Fassung vom 09.10.2020 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 09.10.2020.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5 Grundsatzbeschluss Ausbau Uzstraße / Wiederherstellung Oberflächen

Herr Büschl stellt die Sitzungsvorlage zum Grundsatzbeschluss Ausbau der Uzstraße und zur Wiederherstellung der Oberflächen vor.

Die Stadtwerke Ansbach müssen in der Uzstraße die Gasleitungen dringend erneuern. In diesem Zusammenhang werden auch Wasser-, teils Abwasser- und Telekommunikationsleitungen erneuert bzw. verlegt. Seitens der Versorgungsunternehmen besteht das Angebot zur gemeinsamen Durchführung der Baumaßnahme in der Uzstraße hinsichtlich Oberflächenwiederherstellung analog des Bauvorhabens Neustadt 1. Bauabschnitt.

Zum Umfang der Grabungsarbeiten hat das beauftragte Koordinierungs-Büro auf Wunsch der Stadt einen Lageplan übermittelt (s. Anlage). Dieser beinhaltet zunächst den Abschnitt zwischen der Einmündung Platenstraße am sog. Rialto-Rondell bis zur Einmündung der Neustadt bzw. Reuterstraße nördlich des Herrieder Tores. Weitere Abschnitte Richtung Norden sind im Anschluss vorgesehen. Ebenso wird in den kommenden Jahren in weiteren Flächen der Altstadt beabsichtigt die Gasleitungen auszutauschen.

Eine Neugestaltung der Oberfläche der Uzstraße könnte im Rahmen der Städtebauförderung erfolgen. Um diese Mittel in Anspruch zu nehmen, wäre vorab ein grundlegender Planungs- und Beteiligungsprozess nötig. Dieser benötigt erfahrungsgemäß bis zur Ausführungsreife einen Zeitraum von ca. 2 Jahren.

Bei der Neustadt lag zum Zeitpunkt, als die Stadtwerke ebenfalls wegen dringender Leitungserneuerungen beginnen mussten, bereits das Entwurfsergebnis aus dem Wettbewerb 2007 in vor und musste nur noch hinsichtlich der Belange der Barrierefreiheit angepasst werden.

Es stellt sich somit die Frage, ob die Stadt Ansbach im Anschluss an die Grabungsarbeiten eine umfassende Neugestaltung durchführt oder eine Wiederherstellung gefordert wird.

Im Falle der Neugestaltung müsste die Bevölkerung einige Jahre über Asphalt-Provisorien gehen.
Die Neugestaltung der Uzstraße hat aus fachlich-technischer Sicht des Tiefbauamtes gegenüber vielen anderen Straßenzügen im Stadtgebiet keine vorrangige Priorität, und sollte deshalb im Anschluss der Grabarbeiten durch die Versorger wieder in den vorherigen Zustand mit der bestehenden Gestaltung hergestellt werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner erklärt, dass schon kürzlich im Fraktionsgespräch eine Vorstellung der Baumaßnahme bereits durch das ausführende Ingenieurbüro erfolgte. Jetzt ist durch das Gremium zu beschließen, ob eine Neugestaltung in drei Bauabschnitten oder die Wiederherstellung nach der Maßnahme erfolgen soll.

Herr Büschl ergänzt, dass derzeit die Infrastruktur für Gas, Wasser und Strom durch die Stadtwerke erneuert wird. Die Arbeiten in der Uzstraße stehen dabei im Vordergrund. Zur Entscheidungsfindung möchte die Verwaltung das Gremium mit einbeziehen.

Aus dem Gremium wird

- um eine Fertigstellung bis zum Stadtjubiläum 2021 gebeten.

- nach einem Konzessionsvertrag gefragt.

➢ Herr Büschl gibt an, dass entsprechende Konzessionsverträge existieren.

- um die Erstellung eines barrierefreien Bandes vom Herrieder Tor bis zum Eiscafé Rialto gebeten.

➢ Herr Büschl berichtet, dass eine taktile Führung nicht möglich ist, aber eine gute und weiterhin schwellenlose Begehbarkeit, sowie eine ordentliche fachgerechte Wiederherstellung von den Stadtwerken erwartet wird.

Beschluss:

Auf eine gemeinsame Durchführung der Baumaßnahme und damit eine Neugestaltung der Uzstraße nach den Leitungsarbeiten wird verzichtet. Die Versorgungsunternehmen sollen die aufgegrabenen Flächen in der Uzstraße wieder in den ursprünglichen Zustand der bestehenden Gestaltung in Pflasterbauweise herstellen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 6 Aufwertung Grünanlagen Stadtgraben Beschluss zum weiteren Vorgehen

Frau Eder-Schwanzer berichtet über die Grünanlage Stadtgraben und erläutert den Sachverhalt.

Die Grünanlage Stadtgraben konnte nach einigen Hausabbrüchen und einer umfassenden Neuordnung und Freilegung vor 25 Jahren neu gestaltet werden und stellt eine wichtige und qualitätvolle Grünverbindung in der Innenstadt dar. Inzwischen sind Ausstattungen wie Spielgeräte, Bepflanzungen, Bänke in die Jahre gekommen und es haben sich vor allem auch andere Nutzeransprüche ergeben.
In einer Studie wurden die Aufwertungsmöglichkeiten im Stadtgraben beleuchtet. Im Fokus steht dabei die Erweiterung des Spielplatzes aufgrund des Spielflächenmangels in der Innenstadt. Hier liegt bereits der Entwurf einer individuell geplanten Spiellandschaft einer Spielraumplanerin/ Landschaftsarchitektin vor. Das Konzept steht einerseits unter dem Aspekt der Entwicklungsförderung von Bewegung bei Kindern, andererseits unter dem Aspekt der Inklusion. Durch Variation der Boden- und Fallschutzbeläge wird eine größtmögliche Anfahrbarkeit geschaffen, Ebenso wird bei der Gestaltung auf taktile und farbliche Elemente geachtet. Dazu wurde ein zentrales Spielgerät an der alten Stadtmauer und ein gegenüberliegender Kleinkinderspielbereich individuell für die Situation im Stadtgraben entworfen.

Die Grünanlagenüberplanung sieht zudem alternative Sitzmöglichkeiten zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Parkmitte und die Verbesserung des vor einigen Jahren angelegten Bouleplatzes vor. Das Pflanz- und Wegekonzept soll zudem hinsichtlich Barrierefreiheit überarbeitet werden.

Mit der Realisierung der Stadtgrabenumgestaltung würde dann auch ein weiterer Baustein zur Teilhabe von Menschen mit Behinderung im öffentlichen Raum geschaffen.

Voraussichtliche Kosten:

Spielplatz Stadtgraben

Generalsanierung des Gerätes an der Mauer, Wegeneubau und Erweiterung mit Kleinkinderspielbereich: Basis: Kostenschätzung 265.000,- € brutto.

Verbesserung Grünanlage

Umgestaltung Bouleplatz, neue Bänke und Abfallkörbe, Sanierung Mauerbereich mit Holzdecks. Basis: grobe Kostenschätzung 192.000,- € brutto.

Geschätzte weitere Kosten

Abbau Altgerät, Neubepflanzung Terrassen, 15.000,- € brutto.

Gesamtkosten, brutto: ca. 472.000,- €

Die Möglichkeit von Zuwendungen aus Städtebauförderung wurde am 22.09.2020 in einem Gespräch mit der Regierung von Mittelfranken bereits grundsätzlich in Aussicht

gestellt (voraussichtliche Förderhöhe ca. 227.000 €). Voraussetzung ist die o.g. Gesamtbetrachtung der Grünanlage des Stadtgrabens.

Für das laufende Jahr 2020 sind im Haushalt bereits 45.000 € vorhanden. Für die Jahre 2021 und 2022 wären bei Umsetzung des Projektes noch 265.000 € (für 2021) und 162.000 € (für 2022), in Summe also **427.000** € im Haushalt einzuplanen. Abzüglich der geschätzten zu erwartenden Fördermittel verblieben dann noch 200.000 € städtische Mittel.

Frau Eder-Schwanzer führt abschließend aus, dass der Schwerpunkt dieser Maßnahme die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtgraben ist. Es soll eine Teilhabe aller Kinder zur Förderung der Sinneswahrnehmungen erreicht werden.
In der anschließenden Aussprache wird

- die Beschaffung einer Seilbahnkonstruktion angeregt.

➢ Frau Eder-Schwanzer äußert Bedenken hinsichtlich des Standortes Stadtgraben. Zudem umfasst eine Seilbahn eine sehr weitgehende Fläche des Stadtgrabens und kann den Charakter einer parkartigen Grünfläche auflösen.

Herr Oberbürgermeister Deffner bedankt sich für den ausführlichen Sachvortrag und spricht eine mögliche Anwohnerproblematik an, welche dann dem Lärm einer Seilbahn ausgesetzt sind. Die Verwaltung werde aber andere Flächen prüfen.

- angefragt, ob Bäume für die Maßnahme gefällt werden.

➢ Frau Eder-Schwanzer erklärt, dass alle Bestandsbäume erhalten bleiben sollen. Zudem wird ein Baum neu gepflanzt.

- nachgefragt, ob die Maßnahme auch eine Aufwertung für ältere Kinder beinhaltet und der Bouleplatz und die Tischtennisanlage erhalten bleibt.

➢ Frau Eder-Schwanzer betont, dass das neue Spielgerät den Charakter eines Klettergartens erfüllt und daher gerade auch für ältere Kinder gedacht ist. Sowohl die Boulebahn, als auch die Tischtennisplatte bleiben erhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem vorgestellten Planungsentwurf zu. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Ausführungsplanung einen Landschaftsarchitekten zu beauftragen und Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung zu beantragen. Die erforderlichen Mittel sind zu den Haushalten 2021 und 2022 (als Verpflichtungsermächtigung) anzumelden und in die beiden Sanierungsprogramme dieser Jahre einzuplanen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 7 Erneuerung der WC-Anlage auf dem Bahnhofsplatz

Herr Dr. Simons stellt den Sachverhalt anhand einer Präsentation vor.

An einem Verkehrsknoten des öffentlichen Verkehrs wie dem Bahnhofsplatz ist (weiterhin) eine öffentliche Toilette notwendig. Denn über den Bahnhofsvorplatz wird ein großer Teil des öffentlichen Personenverkehrs abgewickelt. Busse und Bahnen bringen insbesondere Einpendler, Schüler und Touristen über den Bahnhofsvorplatz in die Stadt und ab Mittag wieder heraus.

Die Deutsche Bahn stellt in den Bahnhofsgebäuden keine öffentlichen Toiletten zur Verfügung und beteiligt sich an den Erstellungskosten im Stadtraum vor dem Bahnhof nicht.

Derzeit laufen Abstimmungen mit der Regierung von Mittelfranken, ob im Rahmen der Städtebauförderung auch die Errichtung einer Toilettenanlage gefördert werden kann.

Die bestehende Toilettenanlage ist aufgrund ihrer Betriebszeit von ca. 30 Jahren und der daraus resultierenden Schädigungen vornehmlich durch Urin nicht mehr zu sanieren. Als Innenoberflächen wurden seinerzeit Fliesen verwendet.

Vorgesehen ist nun die Errichtung einer selbstreinigenden Toilette in Fertigbauweise. Sie ist barrierefrei, inklusiv gestaltet und verfügt über wartungsarme Oberflächen innen und außen. Die Funktionssicherheit der automatischen Reinigung wird über einen extern zu beauftragenden Wartungsdienst sichergestellt.

Aufgrund der Investitionskosten von ca. 250.000 € zuzüglich der Arbeiten im öffentlichen Straßenraum ist der Auftrag öffentlich auszuschreiben und wird Ende Oktober im Staatsanzeiger veröffentlicht. Die Auftragsvergabe ist durch den Bauausschuss am 30.11.2020 vorgesehen. Der Aufbau ist für Ende April 2021 geplant.

In der anschließenden Aussprache wird die genaue Raumnutzung (Damen/Herren/Unisex/Behindertentoilette) diskutiert und darum gebeten in dieser Sitzung noch keine Abstimmung über die Raumnutzung zu tätigen.

Herr Dr. Simons berichtet, dass auch die Kostensituation entscheidend für die Raumverteilung ist. Zudem erfolgt derzeit eine Abstimmung mit den Behindertenverbänden, um die endgültige Raumnutzung zu definieren.

Herr Büschl ergänzt, dass die Verwaltung alle Anforderungen an eine öffentliche WC-Anlage erfüllen wird. Wichtig ist dabei auch, Vandalismus vorzubeugen und das Augenmerk auf die Folgekosten zu richten. Geplant ist auch ein Benutzungsentgelt zu erheben, um die Kosten aufzufangen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die geplante Vorgehensweise des Hochbauamtes zur Kenntnis und stimmt dem Ersatzneubau einer neuen WC-Anlage am Bahnhofsplatz zu.

Einstimmig beschlossen.

TOP 8 Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung - Antrag Offene Linke

Herr Büschl bezieht sich auf den Antrag der Offenen Linken vom 13.08.2020 zur Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen.

Herr Büschl erläutert, dass der Antrag auf den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gem. Art.81 Abs. 1 Nr.5 BayBO abzielt.

Er stellt dazu eine digitale Präsentation vor und bezieht sich dabei auf Auszüge der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Regensburg.
Im anschließenden Gespräch wird

- die Unterstützung des Bay. Städtetages zur Begrünung und Artenvielfalt erwähnt.
- auf negative Beispiele mit fehlender Begrünung von privaten Flächen in Ansbach hingewiesen.
- auf die Signalwirkung einer Freiflächengestaltungssatzung aufmerksam gemacht.
- der Handlungsbedarf zu dieser Thematik verdeutlicht.
- die Problematik mit ähnlichen Satzungen dargestellt.
- darum gebeten, der Natur in Baugebieten genügend Raum zu lassen.
- eine ökologische Stadtentwicklung thematisiert.
- gebeten, den Verwaltungsaufwand gegenüber der möglichen Verbesserung zu betrachten.
- eine Freiflächengestaltungssatzung als Eingriff in den privaten Gestaltungsfreiraum angesehen.
- darum gebeten, dass die Kommune auf Landschaftsgärtnerbetriebe zugehen möchte, welche mehr Grün in den Hausgärten anlegen sollen.

Herr Büschl führt aus, dass sich die Verwaltung auf die Festsetzungen in den Bebauungsplänen konzentriert. Bei der Erstellung der Bebauungspläne können zum Beispiel Vorschriften zur Bepflanzung oder Beschränkungen der Grundflächenzahl (GRZ) aufgenommen werden. Er zeigt auf, dass mit der Liberalisierung des Bauens ein Gleichklang mit dem Wunsch nach zunehmender Individualisierung der Bürger besteht, aber er sehe den Vollzug solcher Vorschriften als schwierig an. Dafür sind in der Verwaltung zusätzliche Stellen erforderlich. Herr Büschl verweist in diesem Zusammenhang auf das Förderprogramm zur Dach- und Fassadenbegrünung der Stadt Ansbach und den persuasiven Ansatz.

Herr Oberbürgermeister Deffner führt ergänzend aus, dass bestehende Bauten dem Bestandschutz unterliegen und sich ihm ebenfalls die Frage der Kontrolle stellt. Er zeigt Verständnis für die Thematik, doch sind solche Satzungen streitanfällig und Klagen reichen oftmals bis zur letzten Gerichtsinstanz. Auch ein Bußgeldvollzug gestaltet sich schwierig.

Abschließend lässt Herr Oberbürgermeister Deffner über den Antrag der Offenen Linken vom 13.08.2020 zur „Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen“, welcher den Erlass einer Freiflächengestaltungssatzung zum Ziel hat, abstimmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 10
Mehrheitlich abgelehnt.

TOP 9 STADTBAU Ansbach - Fischerstraße 2 - Zustimmung zur Planung

Frau Lautenbacher stellt die nachstehende Sitzungsvorlage vor:

Wie bereits im Werkausschuss am 14.09.2020 besprochen, wird nun die aktualisierte Planung vorgestellt. Diese sieht gegenüber dem bisherigen Stand den Entfall des Untergeschosses (UG) vor. Dementsprechend fällt eine Wohnung im Erdgeschoss zugunsten der Kellerersatzräume und der des Hausanschlussraumes weg.
Um dennoch sechs Wohneinheiten (WE) zur realisieren, wurde ein Mansardgeschoss als 3. Obergeschoss (OG) geplant. Dadurch wird die Wohnfläche (WFL) gegenüber der ursprünglichen Planung von 358 m² auf 421 m² erhöht. Die 2- bis 4-Zimmerwohnungen haben eine Wohnfläche von 54 m² bis 89 m², welche den Wohnraumförderungsrichtlinien (WFB 2012) entsprechen.

Durch den Wegfall des Kellers ergibt sich gem. Architekturbüro eine Kostenreduzierung von ca. 330.000,00 € brutto.

Um die Barrierefreiheit aller Wohneinheiten gemäß den Förderrichtlinien für geförderten Wohnraum zu gewährleisten, muss die Möglichkeit der Errichtung eines Aufzuges vorgesehen werden. Dieser wurde aufgrund der im Verhältnis zur Zahl der Wohnungen relativ kostenintensiven Herstellung und dessen Folgekosten zur Nachrüstung im Außenbereich vorgesehen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich somit eine qualifizierte Kostenschätzung vom 30.09.2020. Folgend wird die Kostenschätzung vom 13.09.2020 mit der Kostenschätzung vom 30.09.2020 gegenübergestellt:

	Kostenschätzung mit 6 WE und UG vom 13.09.2020 (+ 25 % Kostentoleranz)	**Kostenschätzung mit 6 WE ohne UG vom 30.09.2020 (+ 25 % Kostentoleranz)**
Baukosten gesamt	1.798.169,- € (2.247.711,- €)	1.630.920,- € (2.038.650,- €)
Baukosten je m²/WFL	5.010,- € (6.262,- €)	3.870,- € (4.838,- €)
Reine Baukosten (Kostengruppe 300-400)	1.281.543,- € (1.601.928,- €)	1.181.200,- € (1.476.500,- €)
Reine Baukosten pro m²/WFL	3.580,- € (4.475,- €)	2.803,- € (3.504,- €)

Folgende Fördermöglichkeiten stehen zur Verfügung:

	Einkommensorientierte Förderung (EOF)	**Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)**
Darlehen gesamt	789.000,- €	978.500,- €
objektabhängiges Darlehen	509.900,- €	

belegungsabhängiges Darlehen	279.100,- €	
Zuschuss	126.500,- € (300 €/m² WFL)	489.200,- €
Gesamtfördersumme	**915.500,- €**	**1.467.700,- €**

Bei der einkommensorientierten Förderung (EOF) besteht eine Bindungsfrist von wahlweise 25 oder 40 Jahren.

Bei dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) besteht eine mindestens 20-jährige Bindungsfrist ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.
Ergänzend zu den bereits ausgeführten Fördermöglichkeiten fügt Frau Lautenbacher noch hinzu, dass der Eigenbetrieb keine Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) beantragen kann.

Sowohl Herr Oberbürgermeister Deffner als auch Herr Büschl erläutern nochmals die Bedeutung der Förderung nach dem KommWFP und führen hierzu aus, dass diese Art der Förderung nur von einer Kommune beantragt werden kann und in diesem Fall ein Betrauungsakt notwendig ist, um diese Förderungsmöglichkeit beantragen zu können.

In der anschließenden Aussprache wird:

- angefragt, welchen Betrag die Stadt tatsächlich abzüglich der Förderung bezahlen muss. Herr Büschl merkt an, dass der Betrag abzüglich der Förderung bei ca. 1,2 Mio. € liegt. Herr Oberbürgermeister Deffner geht im Nachgang noch auf die Anfrage ein, warum kein Bauträger mit dem Bau beauftragt wird und ergänzt, dass auch ein Bauträger gewinnorientiert und nicht karitativ arbeitet und dieser auch nur die einkommensorientierte Förderung (EOF) beantragen könnte.
- angefragt, warum keine funktionelle Ausschreibung erfolgt, sondern eine Ausschreibung nach Gewerk. Die bisher genannten Baukosten waren zu hoch und eine Nachfrage bei einem Bauträger hat ergeben, dass die Preise bei einem „Standardhaus“ bei ca. 4.000€/m² liegen. Bei eher einfacheren Objekten liegt der Preis bei ca. 3.500€/m². Bei einer funktionellen Ausschreibung kann das Planungsrisiko von 25% umgangen werden, indem eine Obergrenze der Kosten festgesetzt wird. Herr Büschl antwortet, dass eine Förderung nur bei einer Ausschreibung nach VOB bzw. den geltenden Vergabevorschriften erfolgt. Des Weiteren geht es nur zu Lasten der Qualität, wenn eine Obergrenze festgesetzt wird um funktionell auszuschreiben.
- angefragt, ob das Mansardgeschoss aufgrund Schallschutzauflagen teurer ist, als die anderen Geschosse, wie es sich mit den Mietpreisen beläuft und wo die Kinderwägen und Fahrradhänger abgestellt werden können. Frau Lautenbacher merkt diesbezüglich an, dass gemäß Gutachten die gleichen Fenster wie in den anderen Geschossen verbaut werden können. Des Weiteren wird der Bau des Mansardgeschosses nicht viel teurer, da es nur die Mehrung der Bausubstanz sei. Außerdem ist der Bau eines Mansardgeschosses günstiger als der Bau einer sog. weißen Wanne. Da es sich bei dem Objekt um geförderten Wohnraum handelt, bekommt man bei der EOF (einkommensorientierte Förderung) einen Mietzuschuss. Die Kinderwägen finden im Erdgeschoss eine Abstellmöglichkeit.

Es besteht außerdem die Option, im Außenbereich einen zusätzlichen Fahrradstellplatz anzubringen. Herr Büschl ergänzt, dass die Belegung bei der Förderung nach KommWFP flexibler gestaltet werden kann. Bei der einkommensorientierten Förderung (EOF) ist man stärker festgelegt.

- angefragt, ob eine Förderung nach KommWFP als GmbH oder Eigenbetrieb beantragt werden kann. Frau Lautenbacher führt hierzu aus, dass Fördergelder nur von der Stadt beantragt werden können. Herr Oberbürgermeister Deffner merkt an, dass es sich bei der STADTBAU ANSBACH um keine Wohnungsbaugesellschaft handelt, aber diese eine Betrauung benötige, um für die Stadt tätig werden zu können.

- vorgeschlagen, die wirtschaftlichen Gesichtspunkte nicht außen vor zu lassen. Auch im Hinblick einer Kostentoleranz von 25%. Wenn eine Schaffung von günstigem Wohnraum nicht möglich ist, soll das Grundstück Investoren angeboten werden mit der Maßgabe, sozialen Wohnraum zu schaffen. Somit würde die Stadt den Erlös des Grundstückes erhalten und die Last der Bebauung und der Verwaltung wäre abgegeben. Herr Büschl relativiert die Kostenhinzurechnung der 25% Toleranz, da die Kostenschätzung sehr detailliert ist und dem Niveau einer „Kostenberechnung“ gleichkommt. Die Kostentoleranz von 25% wäre der absolute „Worst Case“. Die Grundstücksausnutzung wurde optimiert. Herr Büschl merkt an, dass wir uns nicht in einem privaten Grundstücksgeschäft, sondern einem öffentlichen Bauauftrag bewegen, für den eine Ausschreibung erfolgen muss. Es müssen auch dann bestimmte Zwangspunkte eingehalten werden (z.B. DIN-Vorschriften wie Schallschutz, Ausschreibung nach VOB, etc.).
- vorgeschlagen, die Mansardwohnung wegzulassen. Frau Lautenbacher gibt an, dass sich die reinen Baukosten bei 5 Wohneinheiten auf ca. 3.100€/m² belaufen. Bei 6 Wohneinheiten belaufen sich diese auf 2.803€/m². Herr Oberbürgermeister Deffner führt ergänzend aus, dass diese Diskussion schon an anderer Stelle geführt wurde und ein freiwilliger Verzicht auf eine Wohnung schwer fällt, da Wohnraum knapp ist und dringend benötigt wird.
- angeregt, das Projekt nicht madig zu machen. Der Vorschlag ist gut und ausgewogen. Ein Investor baut auch nicht günstiger. Man soll das Projekt mit Mut angehen und nicht außer Acht lassen, dass es sich auch um ein schwieriges Grundstück handelt.

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Gesamtausgaben belaufen sich als Sachausgaben auf 1.630.000,00 €. Im Vermögenshaushalt (Haushaltstelle 8820) stehen die Deckungsmittel in der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung. Im Investitionsprogramm 2021 ist die Maßnahme enthalten. Es entstehen Folgeausgaben in Höhe von 1.000.000,00 €, wovon 1.630.000,00 € Sachausgaben sind.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorgestellte überarbeitete Planung zur Kenntnis und stimmt dieser zu. Der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH wird beauftragt, das Bauprojekt „Fischerstraße 2“ weiter umzusetzen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 10	**Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)**

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

Birgit Pflug Tina Scheffler
Schriftführer/in