

**Niederschrift über die öffentliche
Sitzung des Bau- und Werkausschusses**

am Montag, den 14.09.2020
im Kulturzentrum am Karlsplatz, Karlshalle

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:20 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Deffner, Thomas

Ausschussmitglieder

Bucka, Markus, Dr.

Forstmeier, Werner

Homm-Vogel, Elke

Huber, Franz Xaver, Prof. Dr.

Vertretung für Herrn Joseph Hillermeier

Kotzurek, Claus

Lösch, Daniel

Pollack, Kathrin

Reisner, Frank

abwesend ab TOP 1 nö

Sauerhammer, Gerhard

Sauerhöfer, Jochen

Schildbach, Uwe

Schoen, Christian, Dr.

abwesend ab TOP 3

Stein-Hoberg, Sabine

Stephan, Manfred

Ziegler, Bernd

Schriftführerin

Früh, Katharina

Scheffler, Tina

Verwaltung

Heinlein, Andrea

Simons, Frank, Dr.

Wehrer, Christoph

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Hillermeier, Joseph

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 2 Grundsatzbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ne 5 "für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West"
- TOP 3 Aufhebung der Sanierungssatzungen
- TOP 4 Widmung Sonnenstraße (Teilstücke), Thomasstraße (Teilstück), Stichstraße an der Meinhardswindener Straße (Teilstück), Höhenweg (Teilstücke), Bahnhofsplatz (Teilstück) u. Feld- u. Waldweg Nähe Thomasstraße
- TOP 5 Stadtbau Ansbach - Fischerstraße 2
Zustimmung zur Planung
- TOP 6 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; Meldesystem „RADar!“

Frau Heinlein gibt bekannt, dass seit Anfang September den Ansbacherinnen und Ansbachern das bereits vom „Stadtradeln“ bekannte und vom Klima-Bündnis entwickelte Meldesystem „RADar!“ nun ganzjährig zur Verfügung steht. Über „RADar!“ können Radfahrende im gesamten Stadtgebiet die Kommunalverwaltung auf störende und gefährliche Stellen im Radwegverlauf aufmerksam machen. Desweiteren können Anregungen für eine bessere Führung, Markierung und Ausschilderung des Radwegenetzes eingebracht werden. Via der RADar!-App oder der RADar!-Website können in einer Straßenkarte Pins inklusive dem Grund der Meldung gesetzt werden, wodurch die Stadtverwaltung sofort informiert wird und die Meldungen bewerten kann. Das RADar!-System stellt für den Bürger ein onlinebasiertes Bürgerbeteiligungsinstrument dar, um gemeinsam mit der Kommune den Fahrradverkehr in Ansbach zu verbessern.

Bekanntgabe; Müllsammelaktion „Saub(a)er“

Herr Wehrer gibt bekannt, dass die Aktion vom ursprünglichen Termin (28.03.2020) auf einen Ersatztermin am 26.09.2020 vorschoben werden konnte. An der Veranstaltung werden vier Vereine mit insgesamt ca. 90 Teilnehmern und drei Schulen mit insgesamt ca. 300 Schülern teilnehmen.

Bekanntgabe; Radabstellanlage am Stadion, Aquella – Bordsteinabsenkung Beantwortung der Anfrage aus dem Bauausschuss vom 13.07.2020

Frau Heinlein gibt in Bezug auf die o.g. Anfrage bekannt, dass in diesem Bereich bereits teilweise eine Bordsteinabsenkung vorhanden ist. Eine weitere Verflechtung der Verkehre durch eine Erweiterung der Absenkung des Bordsteins ist nicht empfehlenswert.

Herr OB Deffner schließt sich den Ausführungen von Frau Heinlein an. Nachdem die Bordsteinabsenkung teilweise vorhanden ist, ist es zumutbar, dass die Radfahrer/innen, auch in Rücksichtnahme auf die Fußgänger/innen, absteigen und das letzte Stück zum Abstellplatz schieben.

Bekanntgabe; Spielgerät Stadtgraben

Herr Büschl berichtet, dass im Rahmen der Hauptinspektion 2020 der Ansbacher Spielplätze festgestellt wurde, dass ein Spielgerät an fast allen Standpfosten morsch ist; die Unterzüge und Brüstungen ebenfalls. Der Bericht sieht eine Behebung der gravierenden Mängel innerhalb 6 Wochen vor; normalerweise sind dringende Mängel innerhalb von 3 Monaten zu beheben. Eine Behebung der Mängel Aufwand ist jedoch nicht mehr möglich, da vor allem die Standpfosten stark von Fäulnis betroffen sind und diese nicht ohne weiteres ausgetauscht werden können, bzw. ein Austausch wirtschaftlich nicht rentabel ist.

In den letzten Jahren wurde bereits sehr viel an dem Gerät ausgetauscht und immer wieder erneuert, die Spielplatzberichte der letzten Jahre wiesen immer wieder auf Mängel hin, daher sind seit 2019 entsprechende Mittel im Haushalt angemeldet.

Aufgrund der genannten Fakten sieht die Stadt Ansbach aus Verkehrssicherheitsgründen die Notwendigkeit, das Gerät innerhalb der nächsten zwei Wochen komplett abzubauen; eine Sperrung ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend, da die Gefahr besteht, dass das Spielgerät trotz Absperrung benutzt wird.

Es wird jedoch bereits im kommenden Bauausschuss eine Planung, welche die Erneuerung des Spielplatzes vorsieht und eine „Auffrischung“ des Stadtgrabens in den schon etwas in die Jahre gekommenen Bereichen insgesamt mit beinhaltet, vorgestellt. Dies bietet Chance Städtebaufördermittel zu generieren, da ein bloßer Austausch des Spielgeräts nicht förderfähig wäre. Vorabstimmungen diesbezüglich und mit weiteren Akteuren sind dann bereits erfolgt.

Bekanntgabe; Neubeschilderung Spielplätze

Herr Büschl zeigt den Entwurf der neuen Spielplatzschilder. Er gibt bekannt, dass die veraltete Beschilderung an allen städtischen Spielplätzen ersetzt wird. Die Schilder müssen inzwischen bestimmte Mindestinhalte (u.a. Notrufnummer, individuelle Bezeichnung, etc.) umfassen. Neu ist auch das Piktogramm des Rauchverbotes, welches der dahingehend angepassten Grünanlagensatzung entspricht.

- Bezüglich der auf der neuen Beschilderung abgedruckten Altersbeschränkung wird angefragt, ob diese verpflichtend ist.
Herr Büschl antwortet, dass es sich diesbezüglich um eine grundsätzliche Änderung mit ordnungspolitischem Hintergrund handelt. Eine Alterskontrolle auf Spielplätzen ist seiner Ansicht nach jedoch unwahrscheinlich.

Bekanntgabe; Traglufthalle

Bezugnehmend auf den Bericht der FLZ vom 11.09.2020 stellt Herr Büschl klar, dass der Verein erstmals im Juli 2019 Kontakt zur Stadt Ansbach aufgenommen hat. Der Antrag wurde vorab gestellt, allerdings waren Verhandlungen zur Anpassung des

Nutzungsverhältnisses zwischen der Stadt und dem TSV nötig. Die Baugenehmigung basierte betreffend der Betriebsmonate auf der Betriebsbeschreibung des Betreibers und nicht auf restriktiven Vorgaben der Stadt Ansbach. Entgegen den Äußerungen im Bericht der FLZ ist klarzustellen, dass die Baugenehmigung in einem angemessenen Zeitrahmen zum 01.09.2020 erteilt wurde. Die Verwaltung war während der Verhandlungen mit dem TSV stets offen und kooperativ.

Bekanntgabe; Straßenausbau Röntgenstraße

Herr Büschl berichtet, dass im Zuge des Straßenausbaus viele Fragen seitens der Anwohner aufgekommen sind. Die Verwaltung hat dies zum Anlass genommen eine Informationsveranstaltung durchzuführen, um die Anwohner zeitgleich zu informieren. Die Veranstaltung findet am 06.10.2020 statt, entsprechende Einladungen wurden bereits verschickt.

Bekanntgabe; Baugebiet Klingenweiher – Ostspange Eyb

Herr Büschl gibt bekannt, dass, wie bereits in der FLZ berichtet, die Entwicklung eines neuen Baugebietes in der Erweiterung des bestehenden Baugebietes Pfaffengreuth durch private Investoren angegangen werden soll. Bisher wurden lediglich erste Überlegungen angestellt. Im Zuge der Berichterstattung und durch private Eingaben wurde jedoch bereits Sorge um das Gebiet des Klingenweiher geäußert. In diesem Zusammenhang wird die Eyber Ostspange in den Blickwinkel gerückt, welche im Flächennutzungsplan (FNP) als Trasse grob dargestellt ist.

Um die im FNP als Wohnbauzuwachsflächen dargestellte Gebietserweiterung durchführen zu können, ist eine Reihe von Untersuchungen und Gutachten nötig. Diese betreffen u.a. die Bereiche Umwelt und Verkehr. Die Schutzgüter Mensch, Natur (Fauna/Flora) sind dabei von hoher Bedeutung.

Gleichzeitig muss die Verkehrserschließung des neuen Baugebietes fundiert untersucht und die Abwicklung der Verkehrsströme detailliert ermittelt werden. Dabei muss neben der internen Gebietserschließung in erster Linie auch das bestehende Verkehrsnetz betrachtet werden.

Herr OB Deffner merkt an, dass ein Eingriff in den Klingenweiher nicht erfolgen wird. Es ist bedauerlich, dass durch falsche Berichterstattung und falsche Informationen Arbeitszeit gebunden wird.

Bekanntgabe; Retti-Palais

Herr Dr. Schoen gibt in seiner Rolle als Vorsitzender des Fördervereins Retti e.V. bekannt, dass das Dach des Retti-Palais bis Weihnachten fertiggestellt sein soll. Dies ist unter anderem durch die zügige Erteilung der Baugenehmigung möglich.

Herr Dr. Schoen merkt an, dass das einzigartige Projekt einen enormen Gewinn für die Stadt Ansbach darstellt und bedankt sich bei der Verwaltung und allen beteiligten Mitarbeitern/innen für die jahrelange gute Zusammenarbeit.

Anfrage; Wasserschaden Dachstuhl Herrieder Tor

Herr Dr. Schoen erkundigt sich nach der Sachlage.

Herr Dr. Simons berichtet, dass aufgrund von wiederholten massiven Wassereintrüben und Feuchteschäden nach längeren Regenperioden im Frühjahr ein Ortstermin mit einem auf Denkmäler spezialisierten Zimmerer stattfand. Dieser stellte bei der ersten Inaugenscheinnahme fest, dass die Dachhaut und das Unterdach des Turmhelmes an mehreren Stellen undicht ist und dringend zeitnah (2021) saniert werden muss, um weitere Durchfeuchtungsschäden der Konstruktion zu vermeiden. Der Dachstuhl und das Dachtragwerk sind bereits schwer geschädigt und müssen in dem Zuge auch dringend saniert werden.

In einem ersten Schritt wurde der Zimmerer beauftragt, Teile der Bodenschalung und des Fehlbodens aufzunehmen, um auch die Schäden an den verdeckt liegenden Hölzern begutachten zu können – auch diese sind verdeckt liegenden Hölzer sind schwer geschädigt. Der Dachstuhl hat sich bereits stark verformt und ist an manchen Stellen bereits um einige cm abgesackt.

Die Stadt Ansbach beabsichtigt auf Anraten des Zimmerers für das hölzerne Dachtragwerk des Turmhelmes des Herrieder Tors (Stadtter, Baudenkmal Baujahr 1712-1757) eine Planung der Sanierung von einem Tragwerksplaner durchführen zu lassen. Hierzu wurde ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt. Es ist sinnvoll nur Tragwerksplaner hinzuzuziehen die schon entsprechende Erfahrung und Expertise im Bereich Denkmalschutz besitzen. Die Verwaltung rechnet mit Sanierungskosten im sechsstelligen Bereich. Innerhalb der nächsten Monate soll ein konkreter Plan samt Kostenplan vorgelegt werden.

Anfrage; Rampe Skatepark

Herr Schildbach weist darauf hin, dass der Zustand des Skateparks besorgniserregend ist. Er bemängelt, dass der Abbau der Rampe nicht im Vorfeld kommuniziert wurde und fragt an, was der IG Skatepark als Perspektive in Aussicht gestellt werden kann.

Herr Büschl antwortet, dass die Rampe aus Sicherheitsgründen gesperrt werden musste und noch in dieser Woche abmontiert und begutachtet wird.

Der Kontakt mit der IG Skatepark ist durch das Sportamt der Stadt Ansbach gesichert. Bezüglich des Standortes merkt Herr Büschl an, dass sich die Mikrolage verschieben wird. Der Skateplatz soll einen gesicherten Standort erhalten. Um einen entsprechenden Entwurf zu erstellen, sind bereits Gespräche mit dem Wettbewerbssieger anberaumt. Noch in diesem Jahr soll ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden. Das darauffolgende Bauleitplanverfahren wird bis 2021 andauern. Die Stadt Ansbach ist jedoch nicht abgeneigt für die Übergangszeit eine neue Rampe zu installieren.

Anfrage; Baustellenmanagement

Frau Homm-Vogel fragt an, ob die Verwaltung einen Baustellenjahresplan erstellen könnte, um eine bessere Koordinierung der einzelnen Baustellen und eine bessere Information der betroffenen Anwohner zu erreichen. Sie schlägt vor, einen Baustellenmanager in der Verwaltung zu bestimmen.

Herr Büschl erklärt, dass die Zuständigkeit für die Abstimmung von verkehrlichen Beschränkungen durch Baustellen beim städtischen Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung (Straßenverkehrsbehörde) liegt.

Herr OB Deffner weist darauf hin, dass die Thematik bereits im Fraktionsgespräch ausführlich und mit fachkundiger Anleitung behandelt wurde. Er bittet die Kommunikation innerhalb der Fraktionen zu verbessern.

Anfrage; Glasfaserkabel TIZ

Herr Sauerhammer lobt die im Gewerbegebiet TIZ angesäte Wildblumenwiese. Weiterhin berichtet er, dass die im Gewerbegebiet des TIZ angesiedelten Betriebe den vorhandenen Glasfaseranschluss der Stadtwerke Ansbach aus Kostengründen nicht nutzen möchten. Es ist geplant, eine neue Glasfaseranbindung durch einen günstigeren Anbieter errichten zu lassen. Herr Sauerhammer bittet, Aufgrabungen im Bereich der neu erstellten Straße zu vermeiden und gemeinsam mit den Beteiligten eine alternative Lösung zu suchen.

Herr Büschl merkt an, dass der Verwaltung diesbezüglich nichts bekannt ist.

Aus rechtlicher Sicht ermöglicht das Telekommunikationsgesetz Anschlüsse und Aufgrabungen durch verschiedene Unternehmen – auch wenn bereits Leitungen verlegt sind. Eine Aufgrabung kann nicht verhindert werden, wenn dies unverhältnismäßige Kosten oder Umwege für den Anschluss bedeuten würde.

Anfrage; Pfaffengreuth – Flächennutzungsplan

Frau Stein-Hoberg fragt an, wann der Flächennutzungsplan (FNP) aktualisiert wird.

Herr Büschl antwortet, dass die Generalfortschreibung des FNP aktuell vorbereitet wird. Der FNP wird in einzelnen Abschnitten geändert und soll in den nächsten Jahren fortgeschrieben werden. In Zuge dessen wird der Bedarf an Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau neu geprüft.

Anfrage; Baugebiete

Frau Stein-Hoberg erkundigt sich bezüglich der Baugebiete nach dem aktuellen Sachstand. Herr Büschl antwortet, dass ein Überblick im Bauausschuss Oktober vorgestellt werden kann.

Anfrage; Bebauungsplan Eyb

Frau Stein-Hoberg merkt an, dass der Anschluss an die Wohnbebauung im südlichen Bereich noch aussteht.

Herr Büschl merkt an, dass es sich wohl um das Baugebiet Eyb Ost handelt. Hier kann parallel zur Ortsverbindungsstraße ein Radweg nach Untereichenbach angelegt werden. Die Stadt Ansbach verfügt inzwischen über die dafür notwendigen Grundstücke. Es besteht jedoch grundsätzlich eine Alternative über einen Abschnitt des sog. Mühlenradweges

TOP 2	Grundsatzbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ne 5 "für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West"
--------------	--

Frau Heinlein stellt die nachstehende Sitzungsvorlage vor.

Mit Beschluss vom Bauausschuss vom 24.06.2019 wurde das Büro WVI Prof. Dr. Wermuth Verkehrsforschung und Infrastrukturplanung GmbH beauftragt, eine inhaltlich und räumlich weitergehende umfassende Verkehrsuntersuchung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“ durchzuführen.

Die Verkehrsuntersuchung für den Ansbacher Nordwesten liegt vor und kann auf der Internetseite der Stadt Ansbach eingesehen werden. Am 17.02.2020 wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung dem Bauausschuss und am 18.02.2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.

In allen mit dem Verkehrsmodell Ansbach untersuchten und bewerteten Varianten können die zusätzlichen Verkehre durch das geplante Baugebiet Weinberg-West an den Knoten leistungsfähig abgewickelt werden. Neben der Realisierung und Anbindung des Baugebiets Weinberg-West soll die Verkehrssituation im Ansbacher Norden gleichzeitig verbessert sowie künftige städtebauliche Entwicklungen perspektivisch ermöglicht werden.

Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255

Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung und in Abstimmung mit den Vorhabenträgern soll die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 erfolgen (dies entspricht Planfall 6; Verlängerung der Bayreuther Straße bis zur St 2255 und zusätzlich den Entfall der Einmündung Alte Rüglander Straße an die Rettistraße, siehe Anlage).

In Abstimmung mit der Bürgerinitiative zur Förderung der Verkehrsinfrastruktur im Ansbacher Norden e.V. (BIFAN) wurden nach Vorschlägen aus dem Fraktionengespräch verschiedene Varianten der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 untersucht

- Einspurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 (Flächenverbrauch 1.195 m²)
- Zweispurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255; Variante Süd (Flächenverbrauch 1.365 m²)

- Zweispurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255; Variante Nord (Flächenverbrauch 1.366 m²)

und nach ihrem Flächenverbrauch abgewogen. Zusätzlich wurde die Planung dem Staatlichen Bauamt und dem Investor vorgestellt. Im Ergebnis ist die zweispurige Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 (Variante Nord, s. Anhang) die Vorzugsvariante sowohl für den Investor, als auch für das Staatliche Bauamt. Das Pflegeheim kann über die neue Straße von Norden erschlossen werden. Außerdem bietet diese Variante klare Sichtbeziehungen und eine eindeutige Erschließung für die Anlieger. Der Flächenverbrauch ist im Vergleich zur einspurigen Lösung nur geringfügig größer.

Der Bebauungsplanentwurf kann unter Berücksichtigung der Trassensicherung entsprechend überarbeitet und das Bauleitplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“ somit fortgeführt werden.

Straßenbaulast

Die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 wird durch die Vorhabenträger baulich hergestellt und die Baulast der Stadt Ansbach übertragen. Dazu muss eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt geschlossen werden. Im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplans werden folgende begleitende Maßnahmen zusätzlich umgesetzt:

- Herstellung des Gehwegs östlich/westlich an der Straße am Strüther Berg
- Umgestaltung der Bayreuther Straße mittels Parkständen ähnlich Galgenmühle
- Einrichtung einer Haltelinie „bei Rot hier halten“ in der Rettistraße vor der Einmündung Rügländer Straße

Abweichung Erschließungskostensatzung

Die anfallenden Kosten für den Neubau der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 werden zum Großteil von der Stadt Ansbach getragen. Da die Anbindung auch für die Bewohner der bestehenden Siedlung von Nutzen sein wird, aber auch für die Erschließung des Seniorenheims erforderlich ist, schlägt die Verwaltung vor, die Kosten für die neue Straße zwischen Investor und Stadt Ansbach aufzuteilen. Der Investor hat Bereitschaft signalisiert, 20% der Kosten für die Straße und Planung zu übernehmen. Somit käme es zu einer Abweichung von der Erschließungskostensatzung der Stadt Ansbach.

Momentan werden die gesamten Baukosten der neuen Anbindung auf etwa 220.000 € (inkl. MWST) geschätzt.

Verschiebung der OD-E und OD-V Grenze

Die Grenzen des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt sind derzeit an der St 2255 im Bereich nördlich der Kreuzung Rettistraße. Im Bereich des Verknüpfungsbereiches entscheidet das Staatliche Bauamt, ob und welche baulichen Anlagen in der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone zulässig sind. Dies gilt auch für eventuell erforderliche Lärmschutzanlagen. Mit einer Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V und OD-E) nach Norden hätte die Stadt Ansbach die Möglichkeit den bebaubaren Bereich entlang der Straße – abweichend von der Bauverbotszone – im Bebauungsplan festzusetzen und entsprechend zu gestalten.

Die Straßenbaulast für den Erschließungsbereich (OD-E) ginge dann an die Stadt Ansbach über. Für den Investor würde es möglich, etwas näher an die St 2255 zu

bauen und somit den „Flächenverlust“ für die Trassensicherung der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 in Teilen zu kompensieren. Der Verwaltungsvorschlag beinhaltet die Beantragung der Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen bei der Regierung von Mittelfranken.

Festsetzung Kaufpreis- oder Mietpreisobergrenzen

Gemäß Ansbacher Wohnbaumodell (AWM; Stadtratsbeschluss 20.03.2018) ist im Baugebiet Weinberg-West ein Anteil von mindestens 25 Prozent der neu zu schaffenden Wohnfläche für Geschosswohnungsbau im geförderten Mietwohnungsbau zu sichern. Ausnahmen von den Regelungen des Grundsatzbeschlusses bedürfen einen Beschluss des Stadtrates.

Nachdem der Investor durch die Anbindung an die Staatsstraße zu bebauende Flächen verliert und an die Stadt Ansbach abgeben muss, kann aus Sicht der Verwaltung für diesen Fall eine abweichende Regelung vereinbart werden. Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Ansbacher Wohnbaumodell in diesem Fall in abgewandelter Form anzuwenden und über den städtebaulichen Vertrag Kaufpreis- oder Mietpreisobergrenzen für den Anteil von 25 Prozent festzulegen. Damit wird auch das dem AWM übergeordnete Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gefördert.

In der anschließenden Aussprache wird:

- angeregt, dass die Durchbindung der Bayreuther Straße von der Stadt Ansbach umgesetzt wird und der Investor die Kosten übernimmt.
Herr Büschl merkt an, dass dies grundsätzlich der Regelfall ist. Der Investor hat nach Abstimmung der Planung im Vorfeld angeboten den Ausbau nach städtischen Standards zu übernehmen. Mittels eines Erschließungsfinanzierungsvertrags sollen die Rahmenbedingungen festgelegt werden.
- angeregt, die Pflanzung einer Hecke entlang der Staatsstraße festzusetzen.
Herr Büschl antwortet, dass dies falls erforderlich in der Ausgleichsflächenbilanzierung dargestellt werden könnte.
- vorgeschlagen, die „alte“ Rügländer Straße für den Durchgangsverkehr zu sperren und lediglich eine Sondergenehmigung für die Müllabfuhr zum Durchfahren erlassen.
Herr Büschl merkt an, dass dieser Lösungsvorschlag, wenn nicht eindeutig geregelt, nicht zielführend ist.
- angefragt, wie die Mietpreisobergrenzen geregelt werden.
Herr Büschl antwortet, dass es sich um eine zeitliche und finanzielle Kopplung an die klassische Wohnraumförderung handelt. Der Investor ist bereits andernorts so verfahren - auch im Hinblick auf die Kaufpreisobergrenzen.
- angemerkt, dass die Durchbindung als Abkürzung genutzt deutlich mehr Verkehr verursachen wird, da so Ampeln umfahren werden können. Der Bau der Straße zu Lasten des Geschosswohnungsbaus sei abzulehnen. Die ursprüngliche Planung ist zu favorisieren.
Herr Büschl antwortet, dass ein Konsens mit dem Investor erzeugt werden konnte. Die Durchbindung in Verbindung mit einem verkehrsberuhigten Bereich ist das Mittel der Wahl. Herr Büschl verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Verkehrsuntersuchung bzw. das veröffentlichte Verkehrsgutachten.
- angebracht, ein Verbot der Einfahrt nach Süden anzusetzen.

Herr Büschl merkt an, dass bis zur Sitzung des Stadtrates eine Übersicht an alternativen Möglichkeiten vorbereitet werden kann.

- angemerkt, dass die Verkehrssicherungspflicht für einen Teil der Staatsstraße vom Freistaat Bayern an die Stadt Ansbach übergehen würde. Die Straße befindet sich aktuell bereits in einem sanierungsbedürftigen Zustand – die Sanierungskosten müsste in diesem Fall die Stadt Ansbach tragen.

Herr Büschl antwortet, dass die Durchbindung eine städtische Straße ist und samt Straßenbaulast in das Eigentum der Stadt Ansbach übergehen wird. Diesbezüglich wurde eine Ablösevereinbarung abgestimmt. Die Staatsstraße würde entsprechend der dann ggf. neu festzulegenden Ortsdurchfahrtsgrenzen hinsichtlich Baulast zu regeln sein.

- gebeten, den Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zu verweisen.
Herr OB Deffner würde sich freuen, wenn in den Fachausschüssen die entsprechenden Entscheidungen gefällt werden.
Über den Antrag den Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zu verweisen lässt Herr OB Deffner abstimmen. Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.
- angefragt, warum sich der Investor gegen geförderten Sozialwohnungsbau entscheiden hat, andererseits jedoch eine Mietpreisobergrenze festgesetzt wird.
Herr Büschl antwortet, dass das Kerngeschäft des Investors in der vorgesehenen Art der Reihenhausbebauung liegt, welche sich nur schwierig mit dem sozialen Wohnungsbau vereinbaren lässt. Die Mietpreisobergrenzen sind in diesem Fall ein gangbarer Weg.

Herr OB Deffner merkt abschließend an, dass bezüglich der Bayreuther Straße nicht mit einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation gerechnet werden muss. Durch die vorgesehenen Parkbuchten wird das Einfahren unattraktiver. Er verweist in diesem Zusammenhang auf Ammerndorf - dort wurde durch eine ähnliche Planung eine sehr gute Lösung erzielt.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum, die Punkte als Grundsatzbeschluss und Handlungsauftrag zum Beschluss zu erheben:

- A) Die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 ist in ausreichender Breite als Trasse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West" für die künftige Planung freizuhalten und den Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Die Kostenteilung zwischen Investor und Stadt Ansbach beträgt 20 zu 80 für die neue Anbindung. Dies wird vertraglich entsprechend geregelt.
- B) Im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird die Herstellung der Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 durch den Vorhabenträger, sowie die Übertragung der Straßenbaulast an die Stadt Ansbach festgesetzt.
- C) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V und OD-E) nach Norden bei der Regierung von Mittelfranken zu beantragen.
- D) Die Verwaltung wird beauftragt, die Festsetzung von Kaufpreis- oder Mietpreisobergrenzen für einen Anteil von 25 Prozent der neu zu schaffenden Wohnfläche im Rahmen des städtebaulichen Vertrags festzusetzen.

- E) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt für die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 abzustimmen.
- F) Unter der Bedingung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur umgesetzt:
1. Herstellung des Gehwegs östlich/westlich an der Straße am Strüther Berg
 2. Umgestaltung der Bayreuther Straße mittels markierten Parkständen ähnlich der Straße Galgenmühle
 3. Einrichtung einer Haltelinie „bei Rot hier halten“ in der Rettistraße

Geeignete Planungen sind dem zuständigen Bauausschuss jeweils zeitgerecht zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 6
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 3 Aufhebung der Sanierungssatzungen

Herr Büschl erläutert nachfolgenden Sachverhalt.

In der Stadt Ansbach bestehen derzeit zehn Sanierungsgebiete, die teilweise durch ergänzende Satzungen erweitert wurden. Die Daten gehen aus der folgenden Tabelle hervor:

Sanierungsgebiet	Erweiterung	Größe	Flurstücke ca.	Als Satzung beschlossen	Bekanntmachung
SAN 1 „westliche Altstadt“		6,17 ha	145	09.07.1974	12.12.1974
	„bis zur Schalkhäuser Str.“		Inkl. oben	02.05.1989	22.07.1989
	„Kronacherstraße / Am Mühlbach“		Inkl. oben	17.10.1989	10.03.1990
SAN 2 „Schlossplatz / Inselwiese“		3,54 ha	45	13.03.1978	22.12.1978
	„Östlich Bischoff-Meiser-Straße und Karolinschule“	2,02 ha	Inkl. oben	23.03.2004	31.03.2004
SAN 3 „Rathausblock“		1,50 ha	42	13.03.1979	31.05.1979
SAN 4 „Schaitberger- / Luisen- / Pfarrstr.“		9,00 ha	165	14.02.1986	12.04.1986
	„Obere Vorstadt“		Inkl. oben	14.06.1988	07.11.1989
SAN 4A „Landschaftspark Oberes Rezattal“		9,70 ha	39	07.12.1999	11.12.1999
SAN 5 „Karlsplatz“		0,23 ha	3	30.07.1985	25.04.1986
SAN 6A „Nördlich der Nürnberger Str.“		4,55 ha	50	19.09.2000	22.09.2000
SAN 7 „Ostteil der gotischen Altstadt“		6,52 ha	150	24.06.1997	30.08.1997
SAN 8 „Herrieder Vorstadt“		21,8 ha	410	08.12.1998	15.12.1998

	„Karolinenstraße/ Karlsplatz“	1,00 ha	Inkl. oben	28.11.2000	20.04.2001
	„Karls-/ Turnitz-/ Cronegk-/ Karolinenstraße“	1,83 ha	Inkl. oben	27.06.2006	16.08.2006
	„Oberhäuser-/ Fischer-/ Türkenstr.“ (Frist von maximal 15 Jahren wurde versäumt festzusetzen!)	1,56 ha	Inkl. oben	23.10.2007	21.02.2008
SAN 8A „Teilbereich zwischen Endres-/ Naumann-/ und Kanal-/ Maximilianstraße		2,70 ha	45	20.01.1998	31.01.1998
Summe		72,12 ha	1094		

In den förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten ist die Satzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist oder wenn sich die Satzung als undurchführbar erweist. Dasselbe gilt, wenn die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist (§ 162 Abs. 1 BauGB). In den meisten Sanierungsgebieten der Stadt Ansbach sind aus Sicht der Verwaltung alle Sanierungsziele erreicht, eine fiktive Frist existiert nur in Sanierungsgebiet 8. Die Regierung von Mittelfranken hat die Aufhebung der Satzung mit einhergehender Abrechnung bereits angemahnt.

Die bestehenden Sanierungssatzungen der Stadt Ansbach sollen nun nacheinander aufgehoben werden. Dabei sind die Ausgleichsbeiträge zu ermitteln und abzurechnen. Hierfür bedarf es personelle Unterstützung durch eine Verwaltungskraft (3. QE) im Amt 30.

1. Gesetzlicher Rahmen

Seit dem 01.01.2007 wurde der § 142 BauGB insofern ergänzt, dass mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich eine Frist festzulegen ist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Wenn die Maßnahmen in diesem Zeitraum nicht beendet wären, könnte die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Dauer vieler Sanierungsverfahren ist auf Grund der vorhandenen erheblichen Missstände (sog. Funktions- oder Substanzschwächen) jedoch deutlich länger.

Eine Fristverlängerung (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB) würde allerdings voraussetzen, dass die erheblichen Missstände noch vorhanden sind. Ob die Missstände noch gegeben, und noch erheblich sind, wäre zu überprüfen. Es wird jedoch verwaltungsseitig davon ausgegangen, dass die Sanierungsziele in einem Großteil der Sanierungsgebiete (vor allem bei den bereits länger laufenden Verfahren) erreicht wurden.

Nach § 235 Abs. 4 sind *„Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, (...) bis **spätestens zum 31. Dezember 2021** mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“* **Die Sanierungssatzungen sind dementsprechend**

in der Mehrzahl der Fälle nach § 162 Abs. 1 aufzuheben, die Frist liegt im Dezember 2021.

Eine Ausnahme bildet das Sanierungsgebiet 8 Erweiterung Oberhäuser-/Fischer-/Türkenstraße. Hier kann eine fiktive Frist für diesen Einzelfall zum 23.10.2022 angesetzt werden.

2. Verfahren zur Aufhebung der Sanierungssatzung

Grundsätzlich beginnt das Sanierungsverfahren mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und endet mit dem Abschluss der Sanierung (§ 162 Abs. 1 BauGB) nach Durchführung der Sanierung oder Ablauf der entsprechenden Frist. **Ein Ermessensspielraum über den Abschluss des Verfahrens besteht nicht, dieser ist wesentlicher Bestandteil des Sanierungsverfahrens und ist bei erfüllen der gesetzlich geregelten Voraussetzungen durchzuführen und zwingend vorgeschrieben.**

Das Sanierungsverfahren wird in der Regel beendet, indem die Sanierungssatzung per Satzungsbeschluss aufgehoben wird. Somit ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme beendet. Es besteht auch die Möglichkeit einer Teilaufhebung, falls in Teilen eines Sanierungsgebiets die Ziele bereits erreicht sind, in anderen jedoch noch nicht.

Falls die Sanierungsziele im Einzelfall nicht erreicht werden sein sollten, ist anzunehmen, dass die Sanierung nicht durchführbar ist und somit ebenfalls die Aufhebung notwendig ist. Die Erreichung der Sanierungsziele wird in einem ersten Schritt überprüft werden müssen.

2.1. Abrechnung

Wenn das Gebiet abgerechnet wird, **muss sich der Eigentümer des von der Sanierung betroffenen Grundstücks an der Sanierung zu beteiligen.** So muss er zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen einen entsprechenden Ausgleichsbetrag entrichten (§ 154 Abs. 1 BauGB). Dieser Betrag muss der Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks durch die Sanierung entsprechen. Dadurch leistet er einen Ausgleich für die Wertsteigerung. Der Ausgleichsbetrag muss von den Grundstückseigentümern nach dem Abschluss der Sanierung entrichtet werden.

Die Erhöhung des Bodenwerts des von der Sanierung betroffenen Grundstücks errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der bestehen würde, wenn keine Sanierung beabsichtigt wäre und auch nicht durchgeführt worden wäre und dem Bodenwert, der aus der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung der durch die Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets folgt. Hierbei handelt es sich jeweils um den Anfangswert und den Endwert. Der Unterschied zwischen beiden Werten ergibt die durch die **Sanierung erfolgte Erhöhung des Bodenwerts.** Somit wird der erreichte **Wertzuwachs** abgebildet.

Die Forderung des Ausgleichsbetrags erfolgt durch einen **Bescheid**. Die Fälligkeit tritt einen Monat nach der Bekanntgabe dieses Bescheids ein. Bereits zu einem

Zeitpunkt vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags muss dem Ausgleichsbetragspflichtigen eine Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse innerhalb einer angemessenen Frist gewährt werden. Dadurch kann er sich über den Stand des Verfahrens informieren und seine Einwendungen geltend machen.

Alternativ könnte nach § 155 Abs. 3 BauGB von der **Festsetzung des Ausgleichsbetrags abgesehen** werden. Voraussetzung dafür ist, dass **lediglich eine geringfügige Bodenwerterhöhung** des betroffenen Grundstücks gutachterlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. In solchen Fällen würde die Abrechnung einen viel zu großen Aufwand bedeuten. Aus diesem Grund darf von der Erhebung des Ausgleichsbetrags abgesehen werden.

Überdies kann im Einzelfall auch dann von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder auch nur teilweise absehen, wenn dies entweder im öffentlichen Interesse oder aber zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist (§ 155 Abs. 4 BauGB). Auch diese Freistellung kann bereits vor dem Abschluss der Sanierung erfolgen. Dadurch wird den berechtigten Interessen des Grundstückseigentümers Rechnung getragen. Sollte die Erhebung des Ausgleichsbetrags ihn wirtschaftlich in einem hohen Maße belasten, kann also zu seinen Gunsten von der Erhebung abgesehen werden.

Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge gilt, dass die durch die Sanierung erreichten Bodenwertsteigerungen nicht der Allgemeinheit, sondern dem begünstigten Eigentümer zu Lasten gestellt werden müssen. Die Städtebauförderung trägt jedoch die Hauptlast in den Sanierungsgebieten.

2.2. Verfahrensschritte

Konkret bedeutet dies die Durchführung **folgender Schritte** nach Abschluss der Sanierung:

1. Unterrichtung des Gemeinderats über die anstehenden Bescheide und die voraussichtliche Höhe der Beträge. Ggf. auch umfassende Information für Bürger (hier besonders der Eigentümer) und der lokalen Medien.
2. Vorbereitungsarbeiten (z.B. Datensammlung und -aufbereitung) zur Wertermittlung und Bestimmung der Ausgleichsbetragshöhe.
3. Wertermittlung durch Gutachterausschuss und/ oder Sachverständige
4. Ermittlung der Ausgleichsbeträge:
 - Berücksichtigung von Anrechnungen und Abschlägen
 - Überprüfung, ob Anwendung der Bagatellklausel
 - Überprüfung, ob Absehen vom Ausgleichsbetrag
5. Anhörung der betroffenen Eigentümer.
6. Bescheid (ggf. mit nachfolgenden Widerspruchs- und Gerichtsverfahren).
7. Darlehensvertrag mit einzelnen Eigentümern oder Stundung.
8. Freistellung einzelner Eigentümer. Absehen vom Ausgleichsbetrag oder Anwendung der Bagatellklausel für einzelne Grundstücke.
9. Letzte Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Einnahmeausfällen aus Nr. 7 und 8 mit Unterrichtung des Gemeinderats.
10. Gesamtverwendungsnachweis, in dem die Ausgleichsbeträge als Einnahmen zur Entlastung der Städtebauförderung verbucht sind.

11. Ggf. Überschussverteilung auf der Grundlage von Nr. 9 (§ 156 a BauGB).

3. Verwaltungsaufwand

„Es ist auch ein erhöhter Verwaltungsaufwand zu erwarten, wenn die Daten, die die Grundlage für die Wertermittlung bilden, nicht über den gesamten Sanierungsablauf dokumentiert wurden und aufwendig nacherhoben werden müssen. In vielen Fällen ist es vermutlich auch versäumt worden, Anfangswerte zu ermitteln, auch das muss jetzt nachgeholt werden. Die Vorbereitungsarbeiten werden daher häufig sehr umfangreich und schwierig sein (:::).“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, S. 34)

Es ist davon auszugehen, dass die oben genannten erschwerenden Faktoren auch in Ansbach zutreffen können. Dies bedeutet einen erhöhten Aufwand bei Aufhebung und Abrechnung, so insbesondere bei der Information der Bürger, um eine plausible und rechtssichere Rechtfertigung der erhobenen Beiträge bieten zu können. Naturgemäß ist dies zeit- und personalintensiv.

In quantitativen Größen handelt es sich um ca. 72,12 ha Fläche, die sich auf ca. 1094 Flurstücke aufteilt (die Werte sind in der Tabelle oben ablesbar). In der Ansbacher Stadtverwaltung liegen nur wenige Erfahrungen zur Verfahrensdauer der Aufhebung einer Sanierungssatzung und der notwendigen Schritte sowie zur durchschnittlichen Dauer bei der Abrechnung vor.

Im Sanierungsgebiet 1, für das bereits ein noch zu überarbeitender Entwurf eines Wertgutachtens vorliegt, sind 836 Eigentümer betroffen, die alle einen Bescheid erhalten müssen. Wenn von einer geschätzten Bearbeitungszeit von 1,0 Stunde pro Bescheid ausgegangen wird (näherungsweise Berechnung, inklusive Vor- und Nachbereitung und Beratungszeiten), kann das SAN 1 in etwa 5 Monaten abgerechnet werden.

Nachdem (wie erläutert) mit dem Abschluss des Gutachtens innerhalb dieses Jahres gerechnet werden könnte, würde bei entsprechender Personalkapazität nach kurzer Vorbereitungszeit im ersten Halbjahr 2021 die Anrechnung des SAN 1 begonnen werden und im Laufe des Jahres 2021 abgerechnet werden.

Für die weiteren Sanierungsgebiete müssen noch die Gutachten zur Wertermittlung erstellt werden. Sukzessive kann dann die Aufhebung der weiteren Sanierungssatzungen und die Abrechnung der weiteren Sanierungsgebiete erfolgen.

4. Vergabe an Dritte

Wie oben dargelegt, ist die Abrechnung der Sanierungsgebiete der Stadt Ansbach notwendig. Wie die Arbeitshilfe des StMB (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten) auf den Seiten 34 ff. darstellt, ist dies insbesondere für kleinere Gemeinden und kleinere Gutachterausschüsse ohne Erfahrung in der Abrechnung von Sanierungsgebieten schwer umsetzbar, weshalb auch eine Vergabe an Dritte ins Auge gefasst werden kann. Die Kosten sind als Bestandteil der Sanierungsmaßnahme durch Mittel der Städtebauförderung förderfähig.

Gleichzeitig ist eine „**Projektsteuerung**“ im Umfang mit mindestens einer Vollzeitstelle unbedingt notwendig, um im Haus diverse Bestandteile der Aufgabe zu bewerkstelligen. Einen erheblichen Anteil darin werden die Information der betroffenen Bürger und die Kommunikation mit den Bürgern haben.

Dies gilt neben der Recherche insbesondere auch der Erstellung von Bescheiden, dem Behandeln von Widersprüchen und der Vorbereitung von Gremiensitzungen sowie mindestens einer Unterstützung in der Beteiligung der betroffenen Bürger. Zu klären ist, ob die Wertermittlung durch den Gutachterausschuss oder durch Sachverständige erfolge kann. Die Ermittlung der Ausgleichsbeiträge könnte auch extern vergeben werden. Dabei ist eine Markterkundung unter Berücksichtigung der Zeitschiene durchzuführen. Folgende Aufgaben könnten durch externe Gutachter oder durch den Gutachterausschuss übernommen werden:

- Beratung Verwaltung über die Vorgehensweise bei der Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge
- Information Gemeinderat über die Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Ermittlung der ausgleichsbetragspflichtigen Flächen und der Anzahl der Erhebungsfälle
- Ermittlung Abschläge / Anrechnungsbeträge
- Ermittlung Ausgleichsbeträge / Ablösebeträge
- Entwurf von Anschreiben Eigentümer, Ablösevereinbarung, Ausgleichsbetragsbescheid etc.
- Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs-oder Ablösebeträge
- Gutachtliche Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung
- Teilnahme an Gesprächen mit Grundstückseigentümer

Aus der Aufzählung wird deutlich: insbesondere die Erstellung von Bescheiden, das Behandeln von Widersprüchen und sonstigen Einwänden, sowie die Anhörung gehören zu den Tätigkeiten, die ein Externer Dritter in keinem Fall übernehmen kann (auch, weil es sich um hoheitliche Tätigkeiten handelt).

Ziel ist also die Einstellung von einer Verwaltungskraft (3. QE) im Amt 30 und die Vergabe bestimmter Tätigkeiten an externe Dienstleister oder an den Gutachterausschuss. Die Empfehlung des Stadtentwicklungsamtes lautet, nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken im nächsten Jour Fixe Städtebauförderung und entsprechender Information über geeignete Auftragnehmer (Immobilien Gutachter und auch Sanierungsträger) eine **Markterkundung** bzgl. der zu erwartenden Kosten durchzuführen und **Mittel im kommenden Haushalt** bereitzustellen sowie in das **Sanierungsprogramm 2021** aufzunehmen oder eine andere Vorgehensweise in Absprache mit dem Gutachterausschuss zu wählen.

Eine belastbare Abschätzung der Kosten und die damit verbundenen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Markterkundung wird im Amt 30 durchgeführt und keine zusätzlichen Kosten verursachen. Für eine neue Verwaltungskraft (3. QE) werden zusätzliche interne Personalkosten einschließlich Sachkosten anfallen. Des Weiteren können Kosten für die Vergabe der Abrechnungstätigkeiten an einen externen Dienstleister entstehen.

Dem gegenüber stehen Einnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung für die Sanierungsmaßnahmen sowie Einnahmen aus den von den Eigentümern einzufordernden Ausgleichsbeträgen, die der Regierung zurückfließen werden.

5. Nichtdurchführung der Verfahren

Wie oben dargelegt, ist die Aufhebung der Sanierungssatzung mit der verbundenen Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeiträge gesetzlich vorgeschrieben. Zusätzlich wurde bereits im Bewilligungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 28.11.2019 für das Sanierungsgebiet 7, die Neugestaltung der Neustadt, BA I darauf hingewiesen, dass vor Bewilligung einer weiteren Rate von der Stadt Ansbach zu belegen ist, dass ein Verfahren zur Ermittlung der Ausgleichsbeiträge eingeleitet und durchgeführt wurde.

Herr OB Deffner hält abschließend fest, dass die komplexe Thematik mit viel Arbeit für die Stadtverwaltung verbunden sein wird, die Maßnahme jedoch gesetzlich vorgeschrieben ist.

In der anschließenden Aussprache wird:

- angefragt, mit welchen Kosten die zusätzliche Verwaltungskraft verbunden ist und welche Einnahmen erzielt werden können.
Herr Büschl antwortet, dass aktuell keine genauen Zahlen genannt werden können. Unter Bezugnahme der Investitionen welche in die Gebiete geflossen sind, muss zunächst ein Endwert ermittelt und betrachtet werden.
Die Vergabe der Gutachten ist förderfähig und es werden Ausgleichsbeiträge erhoben.
Bezüglich der Kosten für eine Verwaltungskraft der 3. QE rechnet Herr Büschl mit einer Summe im oberen fünfstelligen Bereich (brutto/Jahr).
- angefragt, ob andere Kommunen bereits Sanierungsgebiete abgerechnet haben.
Herr Büschl bejaht dies.
- angefragt, ob die Abrechnung an eine Frist gebunden ist.
Herr Büschl antwortet, dass entsprechend der gesetzlichen Übergangsfrist bis spätestens 31.12.2021 ein aufhebender Beschluss gefasst werden muss. Danach hat die Stadt Ansbach vier Jahre für eine entsprechende Abrechnung.
- angefragt, ob der Wert der Gebäude geschätzt wird.
Herr Büschl merkt an, dass in den meisten Fällen leider keine Anfangswerte ermittelt wurden. Die Gebäudewerte müssen nun zunächst fiktiv rückermittelt werden. Auf dieser Basis erfolgt anschließend die Ermittlung der aktuellen Werte.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufhebung der Sanierungssatzungen der Stadt Ansbach vorzubereiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Abrechnung aller Sanierungsgebiete voranzutreiben.

3. Zur Unterstützung der Bearbeitung und Einleitung der Verfahren wird im Amt 30 eine Verwaltungskraft (3.QE) eingestellt.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4	Widmung Sonnenstraße (Teilstücke), Thomasstraße (Teilstück), Stichstraße an der Meinhardswindener Straße (Teilstück), Höhenweg (Teilstücke), Bahnhofsplatz (Teilstück) u. Feld- u. Waldweg Nähe Thomasstraße
--------------	---

Herr Dr. Simons erläutert nachstehenden Sachverhalt.

Eine Überprüfung des Straßenbestandsverzeichnisses hat ergeben, dass folgende Verkehrsflächen zu widmen sind:

- a) Teilstücke v. Fl.Nr. 291 u. Teilstück v. Fl.Nr. 277/5 der Gemarkung Schalkhausen als Ortsstraße (Bestandteil der Sonnenstraße). Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.
- b) Teil v. Fl.Nr. 1846/1 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Bestandteil der Thomasstraße). Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.
- c) Fl.Nr. 1773/7 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Bestandteil der Stichstraße an der Meinhardswindener Straße). Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.
- d) Teilstücke der Fl.Nr. 377 der Gemarkung Eyb als Ortsstraße (Bestandteil der Straße Höhenweg). Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.
- e) Fl.Nr. 1055 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Bestandteil der Straße Bahnhofsplatz). Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.
- f) Teil v. Fl.Nr. 1857 der Gemarkung Ansbach als öffentlicher Feld- u. Waldweg (Nähe Thomasstraße). Träger der Straßenbaulast sind die Beteiligten.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt folgende Widmungen:

- a) Teilstücke v. Fl.Nr. 291 u. Teil v. 277/5 der Gemarkung Schalkhausen als Ortsstraße (Bestandteil der Sonnenstraße).
- b) Teil v. Fl.Nr. 1846/1 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Bestandteil der Thomasstraße).
- c) Fl.Nr. 1773/7 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Bestandteil der Stichstraße an der Meinhardswindener Straße).
- d) Teilstücke von Fl.Nr. 377 der Gemarkung Eyb als Ortsstraße (Bestandteil Höhenweg).
- e) Fl.Nr. 1055 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße (Bestandteil Bahnhofsplatz)

f) Teil v. Fl.Nr. 1857 der Gemarkung Ansbach als öffentl. Feld- u. Waldweg.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5	Stadtbau Ansbach - Fischerstraße 2 Zustimmung zur Planung
--------------	--

Herr Büschl stellt einleitend die aktuelle Planung sowie Kostenschätzung mit 1,8 Mio. € des Architekturbüros Holzinger, Eberl, Fürhäußer vor. Gegenüber dem bisher vorgestellten Entwurf konnte durch einen möglichen Grundstückstausch mit dem bisherigen Eigentümer des Nachbargrundstücks noch eine Optimierung der Planung erfolgen. Durch den Grundstückstausch kann das Gebäude und die Situation der Stellplätze optimiert werden.

Ein weiterer Vorteil der Veränderung des Grundrisses des Gebäudes ist eine vernünftige Zufahrt. Geplant sind zwei Wohneinheiten pro Geschoss. Im Erdgeschoss entstehen zwei barrierefreie Wohneinheiten.

Es wurde kein Aufzug in die Planung mit einbezogen, da gerade beim geförderten Wohnbau angesichts der geringen Zahl an Wohneinheiten auch verstärkt ein Augenmerk auf die Höhe der Nebenkosten gerichtet werden muss.

Herr Büschl ergänzt, dass zu jeder Wohneinheit ein Stellplatz gehört. Da die Größe aller Wohnungen unter 90 m² liegt, ist ein Stellplatz pro Wohnung rechtlich ausreichend.

Aktuell werde noch nach Einsparpotential gesucht, welches durch den Wegfall des Untergeschosses möglich wäre. Der Grundwasserpegel auf diesem Grundstück liegt bei ca. 3 Metern, was die Erstellung einer „weißen Wanne“ notwendig macht. Dies stellt einen hohen Kostenfaktor dar.

Anstelle der Erdgeschosswohnung zur Straße hin könnten die Abstellräume und die Technik, die bislang im Keller vorgesehen waren, untergebracht werden.

Darüber hinaus findet für die Klärung der Wohnraumförderung zeitnah noch ein Termin mit der Regierung von Mittelfranken statt.

Aus dem Gremium werden anschließend folgende Fragen gestellt:

- Was geschieht mit dem Bestand der vorhandenen Bäume auf dem getauschten Grundstück und besteht eine Möglichkeit, diese Bäume zu schützen?
- Ist die Wirtschaftlichkeit noch gegeben, da sich der Quadratmeterpreis in Bezug auf die Kostenschätzung des Ingenieurbüros Holzinger, Eberl, Fürhäußer auf über 5.000 € pro m² beläuft?
- Gibt es eine Regelung betreffend den Lärmschutz?

Herr Büschl erklärt diesbezüglich, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht beabsichtigt, zu bauen. Der Eigentümer hatte vor dem Grundstückstausch keine nennenswerte Grünfläche. Eventuell sei allerdings eine zusätzliche zivilrechtliche Absicherung des Baumbestandes möglich. Allerdings rät Herr Büschl hiervon ab, um den Tausch nicht scheitern zu lassen.

Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit verweist Herr Büschl auf die Erläuterungen bezüglich des Einsparpotentials u.a. durch den Verzicht des Baus eines Kellergeschosses.

Herr Büschl führt im Weiteren aus, dass durch ein Sanierungsprogramm der Bahn bereits vor vielen Jahren schalldichte Fenster im damals noch bestehenden Haus verbaut worden sind. Das Sanierungsprogramm der Bahn ist bereits abgeschlossen. Daher muss der bauliche passive Schallschutz beim Neubau des Hauses von Seiten der Stadt berücksichtigt werden. Aber aufgrund der zunehmend im Wohnungsbau eingeführten dezentralen Wohnraumlüftung im Hinblick auf die Energiesparverordnung bieten sich bei Neubauten Synergieeffekte für einen entsprechenden Lärmschutz. Hinzu kommt auch, dass die Wohnräume von der Bahn abgewandt sind. Gemäß Gutachten müssen die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Ein Mitglied des Gremiums spricht sich für den Bau von fünf statt sechs Wohnungen aus, damit die Wirtschaftlichkeit gewahrt bleibt. Ein Verzicht des Kellers sei auch im Alter von Vorteil.

Herr Oberbürgermeister Deffner befürwortet eine Vertagung des TOPs auf den 29.09.2020 in der Stadtratssitzung. Bis dahin soll eine Prüfung bzgl. der Kostenersparnis erfolgen.

Die Entscheidung über den Tagesordnungspunkt wurde vertagt.

Beschlussvorschlag:

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

In die Fraktionen verwiesen.

TOP 6	Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
--------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Auflageverfahren

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 13.07.2020 wurde durch Auflage genehmigt.

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

Katharina Früh / Tina Scheffler
Schriftführer/in