

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

am Montag, den 19.04.2021
im Onoldiasaal, Tagungszentrum Onoldia

Beginn:	16:35 Uhr
Ende	18:42 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Deffner, Thomas

Ausschussmitglieder

Bucka, Markus, Dr.
Forstmeier, Werner
Hillermeier, Joseph
Homm-Vogel, Elke
Kotzurek, Claus
Lösch, Daniel
Pollack, Kathrin
Reisner, Frank
Sauerhammer, Gerhard
Sauerhöfer, Jochen
Schildbach, Uwe
Schoen, Christian, Dr.
Stein-Hoberg, Sabine
Stephan, Manfred
Ziegler, Bernd

Schriftführerin

Pflug, Birgit

Verwaltung

Heinlein, Andrea
Lautenbacher, Anja
Simons, Frank, Dr.
Stützer, Angelika

Per Videokonferenz zugeschaltet

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 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"
hier: Vorstellung des Planungsentwurfes
- TOP 3 STADTBAU ANSBACH -
Neubau Mehrfamilienhaus Fischerstr. 2;
Zuwendungsantrag
- TOP 4 Sachstandsbericht zu laufenden Projekten -
Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- TOP 5 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 Bekanntgaben

**Bekanntgabe;
Stadtbau Ansbach
Schaitberger Straße 36**

Frau Lautenbacher informiert, dass der Förderantrag für die Vorarbeiten gestellt wird. Nach Vorlage des Förderbescheides beginnen die Vorarbeiten für die denkmalschutzrechtliche Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Herr Büschl ergänzt, dass die Verwaltung in Bezug des Hochwasserschutzes in Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt steht. Aktuell werden die Planungen dargestellt, welche in ein Rechtsverfahren münden.

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" hier: Vorstellung des Planungsentwurfes

Frau Heinlein stellt den Sachverhalt zum Grundsatzbeschluss für die Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Wohngebiet Weinberg-West vor. Sie informiert, dass der Investor des Vorhabens anwesend ist.

Frau Heinlein erklärt anhand einer Präsentation ausführlich die Pläne zum geplanten Bauvorhaben und erläutert, dass der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits in der Stadtratssitzung vom 29.01.2019 gefasst wurde. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte daraufhin im Februar/März 2019. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist noch nicht erfolgt.

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 29.09.2020 einige Randbedingungen für die Fortführung des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. Ne 5 "für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West" beschlossen.

Im Zuge dessen sind die Planungen des Investors und die Feststellungen der Verwaltung weiter fortgeschritten und sollen nun dem Gremium vorgestellt werden.

Frau Heinlein geht umfassend auf die Situierung der geplanten Pflegeeinrichtung und der Reihenhäuser ein und stellt die Planung anhand eines vorliegenden Entwurfes dar.

Somit soll eine Basis geschaffen werden, auf Grund dessen die Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes inklusive Beauftragung sämtlicher vorzulegenden Gutachten (Ergänzung Immissionsschutz, Wasserrecht und Entwässerungsplanung, tiefbautechnische Ausführungsplanung, Umweltbericht und saP) und Begründung erstellt werden.

Seitens der Gremien wurde im September 2020 beschlossen, dass die Anbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 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 ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich entsprechend angepasst.

Frau Heinlein führt aus, dass ein noch auszuarbeitender Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen wird. Neben der Durchführungsverpflichtung und der Durchführungsfrist wird darin folgendes geregelt:

- Die Kostenteilung zwischen Investor und Stadt Ansbach beträgt 20 zu 80 für die neue Anbindung der Durchbindung der Bayreuther Straße. Für die Realisierung der Durchbindung der Bayreuther Straße sind bei Vertragsabschluss Mittel im städtischen Haushalt zu beantragen.
- Die Herstellung der Anbindung und Durchbindung der Bayreuther Straße an die St 2255 erfolgt durch den Vorhabenträger, sowie die Übertragung der Straßenbaulast und des Eigentums an die Stadt Ansbach.
- Eine Beteiligung für die Ertüchtigung von Spielflächen in der näheren Umgebung statt Bau eines Kinderspielplatzes durch den Investor („Spielplatzablöse“).
- Der Bau des Gehweges an der Ostseite des Gebietes (entspricht Gehweg Westseite Rügländer Straße) trägt der Investor.
- Regelungen bezüglich des Ausgleiches (naturschutzrechtliche Kompensation).
- Festsetzung von Kaufpreis- und/oder Mietpreisobergrenzen für einen Anteil von mindestens 25 Prozent der neu zu schaffenden Wohnfläche.
- Nutzungsaufnahme der Bebauung erfolgt erst nach Klärung des Immissionsschutzes

Im Gegenzug wird die Verwaltung eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-V) nach Norden bei der Regierung von Mittelfranken beantragen, sobald die Durchbindung der Bayreuther Straße an die Staatsstraße gebaut ist. Dies ist die Grundlage für die Versetzung der Ortstafel und somit Temporeduzierung an der Staatsstraße. Ein entsprechendes positives Signal seitens der Regierung von Mittelfranken zur Verschiebung der OD-V liegt vor. Die Baulast, d.h. Unterhalt, Erhalt und die Verkehrssicherungspflicht der Staatsstraße St 2255 wird nach erfolgter Verschiebung der OD- V (Streckenlänge ca. 400 Meter) an die Stadt Ansbach gehen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass nach erfolgter Verschiebung der OD-V und dem Bau der Reihenhäuser und des Pflegeheims auch das Ortsschild entsprechend versetzt werden kann. Somit wird die Geschwindigkeit am Strüther Berg reduziert werden.

Der Abschluss der Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt wird nach Vorliegen der entsprechenden Pläne vorangetrieben.

Herr Oberbürgermeister Deffner zeigt sich erfreut über die Entwicklung und betont die Wichtigkeit zur Schaffung von Wohnraum. Nach konstruktiven Gesprächen mit dem Investor sieht man nun auf einem guten Weg, um das Bauprojekt voranzubringen.

Im anschließenden Austausch wird/werden aus dem Gremium

- Zustimmung zum Bauvorhaben signalisiert und der Grundsatzbeschluss begrüßt.
- die geplante Durchbindung hinsichtlich der Ausgestaltung teilweise noch kritisch betrachtet.
- darauf hingewiesen, dass sich Geschwindigkeitsüberschreitungen nicht an der Ortsgrenze orientieren.
- auf den schlechten Zustand der Staatsstraße hingewiesen und eine Sanierung vor Übernahme der Baulast durch das Staatliche Bauamt befürwortet.
- die Streckenlänge von 400 Metern bei Verschiebung der OD-V angezweifelt.
- die Abhängung der alten Rügländer Straße von der Rettistraße gefordert.
- angeregt, den Heckenbewuchs durchgängig anzulegen.
- nach dem Lärmschutz gefragt, da dieser aus den Plänen nicht hervorgeht.
- nach der Flächen- und Bettenaufteilung im Pflegeheim, den Einheiten für den geförderten Wohnungsbau und den finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt gefragt.
- die Folgekosten für die Stadt Ansbach hinterfragt, wegen der Straßenbaulast.

Frau Heinlein spricht sich grundsätzlich für die Abhängung der alten Rügländer Straße aus und verweist auf die Gutachtenerstellung. Die Streckenlänge bei Verschiebung der OD-V wurde gemessen, werde aber nochmals geprüft. Die angesprochene Hecke befindet sich in einer Bauverbotszone und dort wäre eine neue Hecke nicht zulässig. Der Lärmschutz ist noch nicht überrechnet, eine genauere Prüfung findet im Verfahren statt. Auch das Formblatt Finanzen könne erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden. Für die Pflegeeinrichtung seien maximal 90 Betten geplant, die Flächen werde man gegenprüfen.

Herr Büschl ergänzt, dass die Kaufpreis- bzw. Mietpreisobergrenze bei 25 Prozent liegt. Eine Modifizierung des Wohnbaumodells ist noch auszuarbeiten. Das Formblatt Finanzen wird für den Grundsatzbeschluss noch nicht benötigt, da die Details des Bauvorhabens noch nicht bekannt sind.

Herr Oberbürgermeister Deffner fügt hinzu, dass die Anregungen aufgenommen werden. Eine Übernahme der Baulast durch die Stadt Ansbach werde genau betrachtet. Bis alle Schwierigkeiten abgearbeitet sind, bedarf es vieler Verfahrensschritte. Daher sei es für Detailfragen zum jetzigen Zeitpunkt zu früh, diese können erst bei der weiteren Erarbeitung erörtert werden.

Weiterhin wird aus dem Gremium Freude für die ursprüngliche Planung gezeigt, aber eine Zustimmung für die Planung in der jetzigen Form abgelehnt. Als Gründe werden die Anwohnerbelastung in der alten Bayreuther Straße, eine mögliche Anbindung an die Bundesstraße 13 und eine Änderung der Kriterien des geförderten Wohnungsbaus, bezogen auf das Ansbacher Modell, genannt.

Zudem wird angeregt, die Planung zu überdenken, um eine optimale Lösung für Fußgänger und Radfahrer zu finden, da gerade die Fußgänger als sehr gefährdet betrachtet werden. Die Senioreneinrichtung könne mit mehr Grünanlagen und Sitzgelegenheiten ausgestattet und die Flachdächer der Reihenhäuser begrünt werden.

Frau Heinlein kann sich eine Querungshilfe für Fußgänger prinzipiell vorstellen, wobei die rechtlichen Grundlagen noch genau zu prüfen sind. Eine Fußgängerschutzinsel sei in der Sperrfläche der neuen Linksabbiegespur in der Staatsstraße denkbar. Über Verbesserungen der Aufenthaltsqualität im Bereich der Senioreneinrichtung werde nachgedacht.

Das Garagengeschoss der geplanten Reihenhäuser wird lt. Herrn Büschl aus südlicher Richtung erschlossen. Er ergänzt zum Thema Wohnraumförderung auch, dass es bereits früher angesprochen wurde und sich eine Modifikation zugunsten von Kauf- bzw. Mietobergrenzen ergeben kann.

Herr Oberbürgermeister Deffner weist nochmals darauf hin, dass nur der Grundsatzbeschluss in dieser Sitzung zu fassen sei.

Abschließend wird aus dem Gremium angeregt, bereits frühzeitig eine Zufahrt zur Staatsstraße zu schaffen, um die Baustelle einfacher anzufahren und eine Entlastung für die Bewohner zu gewährleisten.

Frau Heinlein erklärt, dass folgende Reihenfolge geplant sei: Bau der neuen verlängerten Bayreuther Straße, Errichtung der Senioreneinrichtung und anschließend Bau der Reihenhäuser.

Durch die Verschiebung des Ortsschildes könne eine Lärmreduzierung erreicht werden, erläutert Herr Oberbürgermeister Deffner. Dies sei von Vorteil für das gesamte Quartier, außerdem danke er der Verwaltung für die Klärung der komplexen Zusammenhänge rund um das Thema Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt:

A) Dem vorliegenden Planungsentwurf wird grundsätzlich zugestimmt. Auf dieser Basis ist der Entwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt.

B) Die Offenlegung wird grundsätzlich vorbereitet; weitere Gutachten werden auf dieser Basis beauftragt und die Abwägung der Stellungnahmen wird in einer der kommenden Sitzungen beraten.

C) Der Verschiebung der OD-V auf Höhe der neuen Einmündung wird bei der Regierung beantragt, sobald die Durchbindung der Bayreuther Straße gebaut wurde. Die daraus resultierenden Lasten werden in Kauf genommen. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit am Strüther Berg wird angestrebt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 15 Nein 1
Mehrheitlich beschlossen.**

TOP 3	STADTBAU ANSBACH - Neubau Mehrfamilienhaus Fischerstr. 2; Zuwendungsantrag
--------------	---

Frau Lautenbacher stellt den Sachverhalt zum Zuwendungsantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Fischerstr. 2 seitens der Stadtbau Ansbach vor.

In der Werkausschusssitzung am 12.10.2021 wurde der vorgestellten Planung der Fischerstraße 2 zugestimmt. Daraus ergibt sich nun folgende angepasste Planung.

Die Außenansicht des Gebäudes wurde leicht geändert. Statt des Mandsardgeschosses bzw. -daches soll das Haus nun in Satteldachbauweise errichtet werden.

Die Wohnflächen der 2- bis 4-Zimmerwohnungen, die den Wohnraumförderrichtlinien entsprechen, wurden nicht geändert und haben eine Fläche von 54 m² bis 89 m². Somit bleibt es bei einer Gesamtwohnfläche von 421,09 m². Die Kostenschätzung im Herbst 2020 ergab ca. 1.629.000 € und liegt im Frühjahr 2021 bei 1.697.000 €. Aufgrund der angespannten Marktlage bei den Rohstoffen wurde bei der Kostenschätzung eine Preiserhöhung von 4 % hinterlegt.

Daraus ergibt sich folgende Kostenkalkulation:

	Kostenschätzung mit 6 WE zum <u>01.04.2021</u> (+ 20 % Kostentoleranz)
Baukosten gesamt	1.696.738,- € (2.036.086,- €)
Gesamtkosten je m²/WFL	4.029,- € (4.835,- €)
Baukosten (Kostengruppe 300-400)	1.267.340,- € (1.520.808,- €)
Baukosten (KGR 300-400) pro m²/WFL	3.009,- € (3.611,- €)

Die verschiedenen Fördermöglichkeiten wurden im Oktober bereits vorgestellt. Aufgrund der wesentlich höheren Fördermittel hat sich die Verwaltung für das Kommunale Wohnraumförderprogramm (KommWFP) entschieden.

Das KommWFP fördert die Gemeinden und Zweckverbände, mit ausschließlich gemeindlichen Mitgliedern, bei der Planung und Erstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Bindungsdauer der Belegung beträgt 20 Jahre. Die Förderung setzt sich aus einem Zuschuss in Höhe von 30 % der förderfähigen Kosten sowie der Möglichkeit zur Aufnahme eines zinsverbilligten Darlehens zusammen. Auf Grundlage der Förderbedingungen wird der Bau- und Förderantrag über die Stadt Ansbach gestellt.

Nach umfangreicher Klärung mit der Wohnraumförderstelle der Regierung von Mittelfranken und Aktualisierung der Kostenschätzung setzen sich die Fördermittel folgend zusammen:

	Kommunales Wohnraumförderprogramm (KommWFP)
Darlehen gesamt	1.055.400,- €
Zuschuss	527.700,- €
Gesamtfördersumme	1.583.100,- €

Nach aktuellem Zeitplan könnten die wesentlichen Gewerke im Sommer 2021 nach VOB ausgeschrieben werden und der Baubeginn im Spätherbst bzw. im Frühjahr 2022 stattfinden. Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob die Änderung der Dachform aufgrund des Lärmschutzes erfolgte und Auswirkungen auf die Wohnflächen hat.

Frau Lautenbacher erklärt, dass die Größe der Wohnflächen beibehalten wird. Durch das geplante Satteldach wird der Lärmpegel gering gehalten, zudem erfolgt der Einbau von Schallschutzfenstern.

Herr Oberbürgermeister Deffner fügt hinzu, dass sich ein Satteldach besser in die Umgebungsbebauung einfügt.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorgestellte überarbeitete Planung und die Aktualisierung der Kostenschätzung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Förderantrag „Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern“ bezüglich des Bauvorhabens Fischerstraße 2 zu stellen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4 Sachstandsbericht zu laufenden Projekten - Antrag Bündnis 90/Die Grünen

Herr Büschl stellt die Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.02.2021 als Sitzungspunkt vor, da eine ordentliche Behandlung seitens der Fraktion gewünscht ist.

Er führt aus, dass die im Antrag angesprochene Bauverwaltung den Stadtrat bereits jetzt regelmäßig und bei Veränderungen und Fortschritt von (Bau-)Projekten über deren Stand informiert. Der im Antrag genannte Zeitraum von Projekten „deren Umsetzung innerhalb der nächsten drei Jahre begonnen werden soll“ ist bereits bei den Projekten „größerer städtebaulicher Relevanz“ die Regel, da die Planungen durch Sachstandsberichte vorgestellt, beraten und zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Informationsdichte und Häufigkeit hat dabei in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Dies fällt bei einem Vergleich von Sitzungsunterlagen und den im RIS / Session zur Verfügung gestellten Unter- und Anlagen im Verlauf der letzten 20 Jahre ins Auge.

Der Berichtsaufwand stieg zuletzt nochmals durch die im vergangenen Jahr eingeführten Quartalsberichte der Finanzverwaltung an, zu denen insbesondere die Bauverwaltung mit Abstand zur übrigen Verwaltung erhebliche Zuarbeit leistet. Eine weitere und gesonderte Information, ob über schriftliche Vorlagen oder am Beginn von Sitzungen des BWA ginge zusätzlich zu Lasten der Umsetzungsorientierung und bedeutet zusätzlichen Berichtsaufwand, da die personelle Kapazität in den betroffenen Bereichen nicht bzw. nicht im entsprechenden Ausmaß erhöht wurde. Die Annahme, dass sich die Kosten für den Verwaltungsaufwand „aufheben“ sollten, trifft aus den vorgenannten Gründen nicht zu.

Selbst die durch technischen Fortschritt erfolgten Erleichterungen wurden durch Arbeitsverdichtung, gestiegenen Beteiligungsaufwand und erhöhte Erwartungshaltung bei BürgerInnen und NutzerInnen, sowie durch die allgemeine Komplexitätszunahme mehr als aufgezehrt.

Aus dem Bereich der Antragsteller wird angemerkt, dass eine Erhöhung des Verwaltungsaufwandes nicht angestrebt wird. Hintergrund der Anfrage sei, positive Nachrichten aus dem Baubereich nicht durch die Presse, sondern zeitnah durch die Verwaltung zu erfahren und so für eine erhöhte Transparenz zu sorgen. Auch können dadurch Einzelanfragen vermieden werden. Zudem erfolgt die Präsentation des Quartalsberichtes ausschließlich im HFWA und nicht in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses.

Herr Büschl erklärt, dass das Gremium zeitnah zu laufenden Projekten der Stadt informiert wird. Informationen von privaten Bauherren werden jedoch nicht an die Presse weitergegeben.

Aus dem Gremium erfolgt die Anregung, Berichte zum Baufortschritt von städtischen Projekten viertel- oder halbjährlich ab einer Bausumme von 500.000,- € vorzustellen. Ein Fortschrittsbericht sei auch interessant und hilfreich bei Anfragen von BürgerInnen an die Mitglieder des Gremiums.

Herr Büschl begrüßt die Anregung, lehnt aber eine finanzielle Schwelle ab. Gerne könne er jedoch auch bei den regelmäßigen Fraktionsbesprechungen auf Fragen eingehen.

Herr Oberbürgermeister Deffner spricht sich ebenfalls dafür aus, sich bei Fragen -z.B. in den Fraktionsbesprechungen- zu Wort zu melden. Er fragt abschließend nach, ob seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen noch eine Abstimmung gewünscht sei. Dies wird aus der Fraktion bejaht.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss möge beschließen,

dass das jeweils zuständige Amt des Referats Stadtentwicklung und Bauen jeweils kurz zu Beginn der Sitzung des Bau- und Werkausschusses in den Sachstand laufender bzw. geplanter Projekte größerer städtebaulicher Relevanz, deren Umsetzung innerhalb der nächsten drei Jahre begonnen werden soll, einführt. Dies kann auch per schriftlicher Vorlage über RIS erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 13
Mehrheitlich abgelehnt.**

TOP 5	Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
--------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen:

Top 2 NÖ bis Top 6 NÖ – Für die Vergabesummen, nicht jedoch für die Auftragnehmer.
Top 7 NÖ

Auflageverfahren

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 15.03.2021 wurde durch Auflage genehmigt.

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

Birgit Pflug
Schriftführer/in