

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

am Montag, den 14.06.2021  
im Onoldiasaal, Tagungszentrum Onoldia

---

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:10 Uhr

---

**Anwesenheitsliste**

**Oberbürgermeister**

Deffner, Thomas

**Ausschussmitglieder**

Bucka, Markus, Dr.

Forstmeier, Werner

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Kotzurek, Claus

Lösch, Daniel

Pollack, Kathrin

Reisner, Frank

abwesend ab TOP 7 NÖ

Sauerhammer, Gerhard

Sauerhöfer, Jochen

Schildbach, Uwe

Schoen, Christian, Dr.

Stein-Hoberg, Sabine

Stephan, Manfred

Ziegler, Bernd

**Schriftführerin**

Früh, Katharina

Scheffler, Tina

**Verwaltung**

Heinlein, Andrea

Lautenbacher, Anja

Simons, Frank, Dr.

**Referenten**

Büschl, Jochen

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Verwaltung**

Wehrer, Christoph

entschuldigt

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannengeweges  
a) Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)  
b) Billigung Durchführungsvertrag  
c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- TOP 2 Aufhebung Sanierungssatzung Sanierungsgebiet Nr. 5 Karlsplatz
- TOP 3 Baumaßnahmen an städtischen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen - Vorstellung der Entwürfe, Sachstand  
a) Erweiterung Kindergarten Elpersdorf  
b) Erweiterung Kindergarten Brodswinden  
c) Neubau Grundschule Schalkhausen
- TOP 4 Widmung der Louis-Schmetzer-Straße
- TOP 5 Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen in der Hardtstraße  
Zustimmung zur Planung
- TOP 6 STADTBAU ANSBACH - Jahresabschlüsse für die Wirtschaftsjahre 2018, 2019 und 2020
- TOP 7 STADTBAU ANSBACH - Wirtschaftliche Überlegungen Eigenbetrieb
- TOP 8 Bekanntgaben
- TOP 9 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

<b>TOP 1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannengeweges</b> <b>a) Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)</b> <b>b) Billigung Durchführungsvertrag</b> <b>c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)</b>
--------------	--

Frau Heinlein gibt nachstehenden Sachverhalt bekannt und erörtert die dazugehörige Abwägungstabelle. Auf eine wortwörtliche Wiedergabe der Stellungnahmen eingegangen wird mit Zustimmung der Stadträte verzichtet.

Im Vollzug des Bauausschussbeschlusses vom 08.02.2021 wurden die Planunterlagen in der Zeit vom 09.03. bis einschließlich 08.04.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2021 zur Stellungnahme bis 12.04.2021 aufgefordert.

#### **a) Bericht über Offenlegung und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Offenlegung wurde mit Schreiben vom 30.03.2021 eine Stellungnahme abgegeben.

Eine **Stellungnahme ohne Einwand** haben folgende Behörden abgegeben:

- Gemeinde Burgoberbach mit E-Mail vom 23.04.2021
- Marktgemeinde Lehrberg mit E-Mail vom 20.04.2021
- Regionaler Planungsverband mit Schreiben vom 12.04.2021
- Gemeinde Aurach mit E-Mail vom 31.03.2021
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 30.03.2021
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken mit Schreiben vom 15.03.2021

**Anregungen** brachten vor:

- Regierung von Mittelfranken
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- N-ERGIE Netz GmbH
- Abwasserentsorgung Ansbach AöR
- Seniorenbeirat Stadt Ansbach
- Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Umweltamt Stadt Ansbach

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach
- Stadtwerke Ansbach
- SG Straßenverkehrswesen Stadt Ansbach

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der beiliegenden Abwägungstabelle behandelt.

## **b) Billigung Durchführungsvertrag**

Mit der Ansbacher Baugenossenschaft Stadt und Landkreis Ansbach eG, Am Rabenstein 18, 91522 Ansbach wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Wesentliche Vertragsinhalte sind:

- (1) Verpflichtung des Vorhabenträgers, das Vorhaben auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.
- (2) Übernahme der Kosten und Aufwendungen, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallen; die Aufwendungen der Stadt werden mit einem Pauschalbetrag in Höhe von 4.000,- € abgegolten.
- (3) Vereinbarung einer Ablöse für einen Kinderspielplatz in Höhe von 6.000,- €.
- (4) Festlegung der Höchstgrößen im geplanten Mehrfamilienhaus (< 90 m<sup>2</sup>).
- (5) Sicherung der Umsetzung von baumschützenden Maßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Maßnahmen der Grünordnung mit einer Bürgschaft.
- (6) Ausbau der Privatstraße als Feuerwehr- und Rettungszufahrt; keine regelmäßige Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr durch Einbau eines Pollers.

## **c) Satzungsbeschluss**

Alle Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannengeweges wurden eingehend geprüft und abgewogen.

Die im Rahmen der Offenlegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen veranlassen lediglich Klarstellungen oder Ergänzungen sowie redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanentwurfs bzw. des VEPs gemäß der beiliegenden Abwägungstabelle und der Begründung zur Verdeutlichung der bisherigen Festsetzungen, inhaltliche Änderungen sind nicht veranlasst.

Herr Büschl merkt an, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Instrument zur Planungsbeschleunigung ausgerufen wurde. Das Verfahren für das Teilgebiet sei, wie man den Unterlagen und dem umfangreichen Vortrag der Abwägung entnehmen könne, sehr komplex und zeigt gut auf, wie umfangreich die Verfahren heutzutage werden – was jedoch keineswegs als Geringschätzung von Einwänden zu verstehen ist.

Herr OB Deffner bedankt sich für die gute Vorbereitung, diese war nötig um ein rechtssicheres Verfahren zu gewährleisten. Er hofft, dass das Baugebiet nun zügig auf den Weg gebracht werden kann. Die Anregungen und Einwände wurden sachgerecht beurteilt und mehrfach im Gremium diskutiert.

In der anschließenden Diskussion wird:

- angefragt, wo die brauen Tonnen und die Papiertonnen abgestellt werden sollen. Von den Reihenhäusern bis zum Müllstandort müssten die Anwohner fast 100 m zurücklegen.  
Frau Heinlein verweist auf die auf die im Plan dargestellte Fläche für die Mülltonnen und auf die verhältnismäßig geringen Müllgebühren der Stadt Ansbach. Das Bereitstellen der Mülltonnen durch die Bewohner ab Abfuhrtag ist demnach zumutbar und muss von privater Seite gesichert sein. In diesen Fall erfolgt das Bereitstellen der Mülltonnen durch den Hausmeister. Die Verwahrung der Mülltonnen obliegt den Anwohnern.
- angemerkt, dass durch den geplanten Verlauf des Kanals womöglich eine Kanaltiefe von 8-10 m entstehen wird.  
Frau Heinlein merkt an, dass die Stadt Ansbach in ihrem Durchführungsvertrag keine Belange Dritter, also im konkreten Fall der AWEAN festlegen kann. Eine Baugenehmigung kann nur erfolgen, wenn der Bereich ordnungsgemäß erschlossen wurde, wozu auch die Entsorgung zählt.
- eingebracht, dass dem Vorhaben nicht zugestimmt werden kann, da die Hecke in der saP als besonders erhaltenswert vorgehoben wurde. Die Darstellung im Lageplan sei fehlerhaft, da der Bewirtschaftungsweg im Schnitt nicht abgebildet wird. Der Mindestabstand von 5 m zu Hecke werde laut Plan teilweise unterschritten. Weiterhin wird die nicht behindertengerechte Erschließung durch die 12% steile Rampe negativ betrachtet.  
Frau Heinlein merkt an, dass es sich bei der Hecke um eine Leitlinie für die Fledermäuse handelt, die durch Neupflanzungen wiederaufgelebt wird. Die Empfehlungen der saP werden umgesetzt, lediglich im Westen wird der empfohlene Mindestabstand zwischen Haus und Hecke unterschritten, dies wird jedoch dadurch kompensiert, dass die Hecke an dieser Stelle ausläuft.
- gebeten, beim Bauträger die Möglichkeit einer Überdachung der Fahrradabstellplätze anzufragen.  
Herr OB Deffner sagt dies zu.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss nimmt Kenntnis von der erfolgten Abwägung und den redaktionellen Ergänzungen bzw. Klarstellungen.

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

**Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 28.05.2021 wird gebilligt. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, den Durchführungsvertrag abzuschließen.**

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannengeweges in der Fassung vom 19.05.2021 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Dazu gilt die Begründung vom 19.05.2021**

**Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 2  
Mehrheitlich beschlossen.**

## **TOP 2    Aufhebung Sanierungssatzung Sanierungsgebiet Nr. 5 Karlsplatz**

Frau Heinlein stellt nachstehenden Sachverhalt vor.

Der Stadtrat der Stadt Ansbach hat mit Beschluss vom 04.03.1986 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 5 Karlsplatz im vereinfachten Verfahren, entsprechend den Bestimmungen des Städtebauförderungsrechts, beschlossen.

Sanierungsziele und –maßnahmen:

Mitte der 80er Jahre wurde der Stadt Ansbach das Anwesen Karlsplatz 7, ein ehemaliges Möbelhaus, zum Kauf angeboten. Zusammen mit der geplanten Auslagerung der Feuerwehr vom Anwesen Karlsplatz 11 nach Eyb eröffnete sich für die Stadt die Möglichkeit, in diesem Bereich ein dringend benötigtes städtisches Kulturzentrum einzurichten.

Ziel war es, die Stadtbücherei und das Stadtarchiv, die nicht ausreichend untergebracht waren, an diesem Standort anzusiedeln. Ferner sollten durch Nebenräume und einem weiteren Versammlungsraum die kulturellen Nutzungsmöglichkeiten für die historische Karlshalle (Karlsplatz 5) verbessert werden.

Aufheben der Sanierungssatzung:

Die oben beschriebenen Maßnahmen verteilen sich auf eine Realisierungsphase von 17 Jahren. So wurde mit dem Umbau zum städt. Kulturzentrum und der im Jahre 2002 abgeschlossenen Sanierung der Karlshalle ein wichtiger Beitrag für das kulturelle Leben in Ansbach geleistet. Verbunden ist damit eine Funktionsstärkung und Belebung der Innenstadt.

Gesetzlich ist die Stadt verpflichtet die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist (vgl. § 162 Abs. 1 BauGB). Dies trifft für das Sanierungsgebiet 5 zu (Aufhebungssatzung siehe Anlage). Die Sanierungsziele sind erreicht.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Nr. 5 Karlsplatz sind durchgeführt. Weitere Maßnahmen entsprechend den Sanierungszielen stehen nicht aus.
2. Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 5 Karlsplatz (Entwurf vom 27.05.2021, siehe Anlage) wird hiermit beschlossen.

**Einstimmig beschlossen.**

## **TOP 3    Baumaßnahmen    an    städtischen    Bildungs-    und**

**Betreuungseinrichtungen - Vorstellung der Entwürfe, Sachstand**  
**a) Erweiterung Kindergarten Elpersdorf**  
**b) Erweiterung Kindergarten Brodswinden**  
**c) Neubau Grundschule Schalkhausen**

Herr Dr. Simons berichtet, dass der Stadtrat zu den oben genannten Baumaßnahmen die Erweiterungen bzw. den Neubau beschlossen hat, um den Investitionskurs in Bildungs- und Betreuungseinrichtungen konsequent weiterzuführen. Nachdem inzwischen für sämtliche Objekte Entwurfsplanungen bzw. antragsreife Unterlagen vorliegen, stellt Hr. Dr. Simons die vorgesehenen Zeitpläne der jeweiligen Fördermaßnahmen und die beabsichtigten Investitionskosten anhand einer digitalen Präsentation vor.

Erweiterung Kindergarten Elpersdorf – Bauaufgabe:

- 1 Krippenraum mit Ruheraum
- Ausgabeküche mit Essraum
- Sanitärräume
- Kinderwagenraum
- Elternwarteraum

Nutzfläche im Bestand	312 m <sup>2</sup>
Nutzfläche geplant	186 m <sup>2</sup>
Nutzfläche insgesamt	497 m <sup>2</sup>

Erweiterung Kindergarten Brodswinden – Bauaufgabe:

- 1 Gruppenraum, 1 Krippenraum mit Ruheraum
- 1 Küche mit Essraum
- Sanitärräume (inklusionsgerecht)
- Kinderwagenraum
- Elternwarteraum

Nettogeschossfläche im Bestand	517 m <sup>2</sup>
Nutzfläche geplant	441 m <sup>2</sup>

Neubau Grundschule Schalkhausen – Bauaufgabe:

- Neubau einer 1-zügigen Grundschule mit Raumangebot für offene Ganztagsbetreuung

Nutzfläche	1.642 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

### Kennzahlen zu den Vorhaben:

<b>Kennzahlen</b>	<b>Kindergarten Elperdorf</b>	<b>Kindergarten Brodswinden*)</b>	<b>Grundschule Schalkhausen**)</b>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	270 m <sup>3</sup>	569 m <sup>2</sup>	2.486 m <sup>2</sup>
<b>Bruttorauminhalt</b>	834 m <sup>3</sup>	2.179 m <sup>3</sup>	9.756 m <sup>3</sup>
<b>Nutzfläche</b>	186 m <sup>2</sup>	441 m <sup>2</sup>	1642 m <sup>2</sup>
<b>Reine Baukosten je Nutzfläche</b>	3.954 €	4.039 €	3.241 €
<b>Reine Baukosten</b>	735.500 €	1.781.100 €	5.321.290 €
<b>Gesamtbaukosten</b>	1.144.500 €	2.529.000 €	7.169.000 €
<b>Baubeginn</b>	10/2021	10/2021	08/2021
<b>Fertigstellung</b>	11/2022	11/2022	12/2022

\*) inkl. Interimsmaßnahmen (Bürocontainer)

\*\*\*) inkl. DigiPakt-Ausstattung und Winterbaustellenzuschlag

In der anschließenden Diskussion wird:

- gebeten, die Daten im Ratsinformationssystem bereitzustellen.
- die Darstellung gelobt.
- angefragt, ob die Fassaden der Kindergärten mit Holz verkleidet werden.  
Herr Dr. Simons antwortet, dass die Fassade der Erweiterung des Kindergartens Brodswinden mit dem Ziel der Ganzheitlichkeit an den Bestand angepasst und somit in Holz ausgeführt wird.  
Ansonsten wird aus Kostengründen aktuell auf das Baumaterial Holz weitgehend verzichtet. Es wird konventionell mit Mauerwerk, Stahlbeton und Trockenbau gearbeitet.
- angefragt, ob die allgemeinen Kostensteigerungen aufgrund der aktuellen Situation berücksichtigt sind.  
Herr Dr. Simons bestätigt, dass die Bauzeit durch die aktuelle Situation ungünstig fällt. Die Kosten sind aktuell 9% höher als in der Kostenschätzung 2020 (4. Quartal) berechnet wurde.

**Dient zur Kenntnis.**

#### **TOP 4 Widmung der Louis-Schmetzer-Straße**

Herr Dr. Simons berichtet, dass der Ausbau der Erschließungsanlage Louis-Schmetzer-Straße abgeschlossen ist. Die Fl.Nr. 1810/14 der Gemarkung Ansbach ist deshalb als Ortsstraße zu widmen. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Ansbach.

#### **Beschluss:**

Der Bau- u. Werkausschuss beschließt die Widmung der Louis-Schmetzer-Straße, Fl.Nr. 1810/14 der Gemarkung Ansbach als Ortsstraße.

**Einstimmig beschlossen.**

#### **TOP 5 Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen in der Hardtstraße Zustimmung zur Planung**

Herr Büschl stellt die nachstehende Maßnahme anhand einer digitalen Präsentation vor.

#### **Sachverhalt:**

Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe von Einrichtungen der Lebenshilfe und anderen Werkstätten für Menschen mit Behinderung.

Die Haltestelle wird demzufolge von Menschen genutzt, die aufgrund vielfältiger Behinderungsarten auf unterschiedliche bauliche Veränderungen angewiesen sind um den Arbeitsweg selbständig bewältigen zu können.

Am Standort Brodswinden sind derzeit rund 400 Menschen mit Behinderung beschäftigt. Genutzt wird der ÖPNV von ca. 125 der 400 Beschäftigten.

Im Jahr 2018 wurden verschiedene Varianten untersucht.

Zunächst wurde die Haltestelle ohne gesicherte Querung geplant. Daraufhin forderte die Inklusionsbeauftragte der Stadt Ansbach, die Einrichtung einer gesicherten Querung im Sinne einer Bedarfs-/Fußgängerampel. Aufgrund der Nähe zur Einmündung der Hardtstraße wurde dies seitens der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt. Wenn dann sei der gesamte Knoten zu signalisieren.

Auch die Umleitung des Busses über die Hardtstraße durch das Gewerbegebiet wurde geprüft. Seitens VGN wurde dies aber kritisch bewertet, da sich die Umlaufzeiten deutlich erhöhen würden.

Aus v. g. Gründen wurde der Umbau des Knotens insgesamt weiterverfolgt.

Das Tiefbauamt erhielt den Auftrag eine signalisierte und nicht signalisierte Variante zu untersuchen.

Am 09.03.2021 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Verkehrsbehörde, der Stadtentwicklung, der Inklusionsbeauftragten und dem Tiefbauamt über die weitere Vorgehensweise statt.

Um eine vollständige Barrierefreiheit zu erreichen, ist eine gesicherte Querung bspw. Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) oder Lichtsignalanlagen notwendig. Da es sich hier um eine Außerortslage handelt, sind Fußgängerüberwege nicht zulässig und es bleibt nur die Signalisierung des Kreuzungsbereiches.

#### Variante 1

barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen ohne Signalisierung (keine gesicherte Querung)

voraussichtliche Kosten ca. 140.000,- €

#### Variante 2

barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen einschließlich Signalisierung (gesicherte Querung)

voraussichtliche Kosten ca. 215.000,- €

Im Haushalt stehen für das Jahr 2021 ca. 140.000,- € zur Verfügung.

Sollte die Variante 2 zur Ausführung kommen, müssten ca. 75.000,- € nachfinanziert werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht stellt die Variante 1 keine zufriedenstellende Lösung dar. Wir würden eine barrierefreie Insel schaffen, die aber von den entsprechenden Zielgruppen nicht gesichert verlassen oder erreicht werden kann.

Ohne eine barrierefreie Zuwegung ist der ansonsten barrierefreie Ausbau der Haltestelle nicht zielführend.

Durch den hohen Schwerverkehrsanteil von fast 15 % ist das Queren an dieser Stelle auch für Personen, welche nicht in ihrer Mobilität eingeschränkt sind gefährlich.

Aufgrund des o. g. Sachverhaltes empfiehlt die Verwaltung der signalisierten Variante zuzustimmen.

In der anschließenden Diskussion wird:

- festgehalten, dass ein Zebrastreifen an dieser Stelle zu gefährlich wäre.
- angemerkt, dass ein barrierefreier Ausbau aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Einrichtungen der Lebenshilfe und anderen Werkstätten für Menschen mit Behinderung sehr wichtig ist.
- angemerkt, dass eine Ampel mehr Gefahrenpotential als ein „rein barrierefreier“ Ausbau verursachen würde
- die Verzögerung des ÖPNV wenn eine Schleife über die Hardtstraße gefahren wird, seitens des Gremiums kritisch gesehen.
- angeregt, bei Bedarf einen Ortstermin abzuhalten.

- gebeten, den Standort und die Notwendigkeit der Haltestelle und der Ampel nochmals zu überdenken und den Tagesordnungspunkt aufgrund des hohen Rede- und Aufklärungsbedarfs in die Fraktionen zu verweisen.  
Herr Büschl merkt an, dass eine Verlegung der Haltestelle und der barrierefreie Ausbau aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche zwischen den privaten Grundstücken sehr schwierig ist.  
Herr OB Deffner merkt bezüglich der Ampel an, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Passanten bei geringem Verkehrsaufkommen bei Rot queren. Die angesprochenen Punkte
  - Verlegung Haltestelle auf Waldseite in das Gebiet und
  - Führung des Busverkehrs über die Hardtstraßewerden nun nochmal geprüft und im Fraktionsgespräch vorgestellt. Im Fraktionsgespräch kann dann über einen eventuellen Ortstermin entschieden werden. Die Thematik wird im nächsten Bau- und Werkausschuss nochmals aufgefasst.  
Seitens des Gremiums besteht hiermit Einverständnis.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss stimmt der vorgelegten Planung, der signalisierten Variante 2, mit Schätzkosten in Höhe von ca. 215.000,- € zu.

Von den notwendigen Haushaltsmitteln stehen für das Jahr 2021 140.000,- € zur Verfügung, so dass zusätzlich 75.000,-€ im Haushalt 2021 bereitgestellt werden.

Vorbehaltlich der Mittelbereitstellung von 75.000,-€ durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 15.06.2021.

**In die Fraktionen verwiesen.**

<b>TOP 6</b>	<b>STADTBAU ANSBACH - Jahresabschlüsse für die Wirtschaftsjahre 2018, 2019 und 2020</b>
--------------	---

Frau Lautenbacher stellt die Jahresabschlüsse der Jahre 2018, 2019 und 2020 vor:

Nach § 25 Eigenbetriebsverordnung (EBV) i. V. mit § 5 der Satzung des Eigenbetriebes „STADTBAU ANSBACH“ vom 21.03.2018 hat der Bau- und Werkausschuss einen Vorschlag über die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses und über die Behandlung des Jahresergebnisses dem Stadtrat zu unterbreiten. Zudem ist nach § 6 der Satzung des Eigenbetriebes „STADTBAU ANSBACH“ die Werkleitung zu entlasten. Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2018, 31.12.2019 und 31.12.2020 wurde von der Steuerkanzlei Fürst & Partner erstellt. Die Prüfungsarbeiten der Jahresabschlüsse, die Erfolgsübersichten und die Lageberichte wurden von der Wirtschaftsprüfungskanzlei Dünkel & Partner im Oktober/November 2020 und im Mai 2021 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2018 wurde bereits in der Werkausschusssitzung am 01.10.2019 dem Werkausschuss vorgestellt und am 08.10.2019 vom Stadtrat beschlossen.

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 02.07.2019 wurde eine zusammengefasste Prüfung der Jahresabschlüsse 2018, 2019 und 2020 nach § 5 Abs. 2 KommPrV genehmigt.

Die Jahresabschlüsse 2019 und 2020 werden nachfolgend vorgestellt, da diese erst mit der Prüfung des Wirtschaftsprüfers ihre Gültigkeit erlangen. Der Vollständigkeit halber wird der Jahresabschluss 2018 ebenfalls nochmal kurz vorgestellt, da dieser auch erst mit der Prüfung des Wirtschaftsprüfers die Gültigkeit erlangt.

Die Wirtschaftsjahre ab 2018 schließen wie folgt:

	<u>Bilanzsumme</u>	<u>Jahresergebnis</u>
	€	€
2018	3.100,00	- 3.100,00
2019	10.100,00	- 5.908,75
2020	787.032,57	9.008,75

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag aus dem Jahr 2018 in Höhe von 3.100,00 €, den Jahresfehlbetrag aus dem Jahr 2019 über 5.908,75 € sowie den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2020 in Höhe von 9.008,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Zusammenfassend stellt die Wirtschaftsprüfungskanzlei Dünkel & Partner in ihrem Prüfbericht fest (siehe Anlage 1, Seite 12):

*„Der **Bilanzaufbau** ist in den Jahren 2018 und 2019 sehr überschaubar. In 2020 wurden Einlagen geleistet. Die Bilanzsumme beträgt nunmehr T€ 787.*

*Die **Finanzlage** ist geordnet. Es bestehen zum 31.12.2020 Bankguthaben in Höhe von T€ 787.*

*Der ESA erwirtschaftete 2018 einen Jahresverlust von € 3.100,00, im Berichtsjahr 2019 einen Jahresverlust von € 5.908,75 und 2020 einen Jahresüberschuss von € 9.008,75. Für eine Rückzahlungsverpflichtung aus Ertragszuschüssen wurde eine Rückstellung in Höhe von T€ 138 gebildet.*

*Die **Geschäftsführung** ist ordnungsgemäß.“*

Die Wirtschaftsprüfungskanzlei Dünkel & Partner erteilt für die Jahresabschlüsse 2018, 2019 und 2020 sowie für die Lageberichte der Geschäftsjahre 2018, 2019 und 2020 am 24.05.2021 folgenden Bestätigungsvermerk (siehe Anlage, Seite 13 bis 16):

### **„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“**

An den Eigenbetrieb STADTBAU Ansbach

Wir haben die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebs STADTBAU Ansbach – bestehend aus den Bilanzen zum 31.12.2018, 31.12.2019 sowie 31.12.2020 und den Gewinn- und Verlustrechnungen für die Geschäftsjahre vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom

01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie die Anhänge, einschließlich der Darstellungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir die Lageberichte der STADTBAU Ansbach für die Geschäftsjahre vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entsprechen die beigefügten Jahresabschlüsse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern und vermitteln unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31.12.2018, 31.12.2019 und 31.12.2020 sowie seiner Ertragslage für die Geschäftsjahr vom 21.03.2018 bis zum 31.12.2018, vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermitteln die beigefügten Lageberichte insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen stehen diese Lageberichte in Einklang mit den jeweiligen Jahresabschlüssen, entsprechen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern und stellen die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Jahresabschlüsse und der Lageberichte geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung der Jahresabschlüsse und der Lageberichte in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 bayerische GO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Werkausschusses für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, die den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der

landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Werkausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebs zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresabschlüsse als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen sind, und ob die Lageberichte insgesamt ein unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermitteln sowie in allen wesentlichen Belangen mit den jeweiligen Jahresabschlüssen sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang stehen, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Bayern entsprechen und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellen, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zu den Jahresabschlüssen und zu den Lageberichten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und Art. 107 bayerische GO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebs abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

### **Beschluss:**

Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt, die Feststellung der geprüften Jahresabschlüsse 2018, 2019 und 2020. Die Jahresergebnisse für die Jahre 2018, 2019 und 2020 sind auf neue Rechnung vorzutragen. Die Entlastung der Werkleitung für den Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH für die Jahre 2018, 2019 und 2020 wird beschlossen.

Die Jahresabschlüsse 2018, 2019 und 2020 des Eigenbetriebes „STADTBAU ANSBACH“ liegen gemäß § 25 Abs. 4 S. 3 EBV nach der mehrheitlichen Beschlussfassung des Stadtrates am 22.06.2021 in der Zeit vom 05.07.2021 bis 13.07.2021 in den Amtsräumen der STADTBAU ANSBACH, Nürnberger Straße 26, 91522 Ansbach während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus.

**Einstimmig beschlossen.**

## **TOP 7 STADTBAU ANSBACH - Wirtschaftliche Überlegungen Eigenbetrieb**

Im Vorfeld zitiert Herr Oberbürgermeister Deffner die Präambel der Satzung der STADTBAU ANSBACH:

*„Die Stadt Ansbach setzt sich insbesondere für die Stärkung und Belebung der Innenstadt (Altstadt) ein und fördert vor allem die positive Entwicklung ihres Zentrums. Zur Vitalisierung sind verschiedenste Nutzungen in der Innenstadt zu stärken. Ein Schwerpunkt besteht vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraumbedarfes auch*

*in der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden und der Schaffung von Wohnraum.“*

Weiterhin erläutert Herr Oberbürgermeister Deffner die Aufgaben des Eigenbetriebs (Satzung § 2 Nr. 1)

*„Aufgabe des Eigenbetriebes ist insbesondere die operative Entwicklung der Innenstadt und der angrenzenden Quartiere mit Entwicklungsbedarf. Der Betrieb erwirbt und entwickelt und/oder saniert Immobilien oder errichtet Gebäude, um die Gebäude im Anschluss zu vermieten oder zu veräußern. Hierbei soll die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und Flächen für Existenzgründer eine wichtige Bedeutung haben. Hierzu gehört im Rahmen der Gesetze auch die Errichtung und Unterhaltung von Neben- und Hilfsbetrieben, die die Aufgaben der STADTBAU ANSBACH fördern und wirtschaftlich mit ihr zusammenhängen.“*

Im letzten Wahlkampf regte Herr Oberbürgermeister Deffner an, dass die Stadt Ansbach eine Stadtentwicklungsgesellschaft braucht. Allerdings handelt es sich beim Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH um keine reine Wohnungsbaugesellschaft.

Damit die STADTBAU ANSBACH halbwegs wirtschaftlich arbeiten kann, werden mehr Wohnungen benötigt. Problematisch hierbei ist, dass die Kommune nur subsidiär tätig werden soll. Dies bedeutet, dass Grundstücke und Gebäude nur erworben werden sollen, welche z.B. für Bauträger unattraktiv sind.

Nach einigen Jahren Erkenntnis sollte die Frage gestellt werden, ob der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH so weitergeführt wird oder ob eine Umstrukturierung, welche eine Wertung von Erkenntnissen darstellt, vorgenommen werden sollte.

Im Anschluss hieran stellt Frau Lautenbacher die nachfolgende Sitzungsvorlage vor:

Nach dem einstimmigen Beschluss des Stadtrates am 23.01.2018 wurde am 21.03.2018 die Satzung öffentlich bekanntgegeben und der Eigenbetrieb „STADTBAU ANSBACH“ gegründet. Der Unternehmenszweck des Eigenbetriebs ist die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und die Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden.

Nachdem dieser Aufgabenkomplex der Eigenbetriebsverordnung (EBV) unterliegt, sind hier auch die entsprechenden rechtlichen Maßgaben einzuhalten. Entsprechend § 8 EBV soll der Jahresgewinn des Eigenbetriebes so hoch sein, dass neben angemessenen Rücklagen auch eine marktübliche Eigenkapitalverzinsung erzielt wird. Ein Verlustausgleich durch die Kommune kann nur die Ausnahme sein.

Im Weiteren sind der wirtschaftlichen Tätigkeit des Eigenbetriebs durch Art. 87 BayGO enge Grenzen gesetzt. Der Eigenbetrieb kann nur dort tätig werden, wo der Unternehmenszweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen anderen erfüllt werden kann. Im Bereich der Sanierung von (denkmalgeschützten) Gebäuden wird dies nahezu unmöglich, so dass davon auszugehen ist, dass die Erzielung des notwendigen Jahresgewinns nur im Rahmen einer Mischkalkulation (Sanierung/Neubau/Vermietung/Entwicklung) erzielt werden kann.

Fraglich ist jedoch, ob auch dann eine Wirtschaftlichkeit gegeben sein kann (Break-Even-Point) und ob damit das Konstrukt des Eigenbetriebs zweckdienlich ist und nicht eher andere Organisations- bzw. Rechtsformen – hierzu gehört ausdrücklich die Eingliederung in die Kernverwaltung – sinnvoller sein könnten. Nachfolgend wird dies untersucht und unter Beachtung der derzeit geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen betrachtet. Insbesondere werden die bestehenden Fördermöglichkeiten betrachtet.

Für die Schaffung von Wohnraum gibt es grundsätzlich zwei Fördermöglichkeiten durch den Freistaat Bayern in Zusammenarbeit mit der BayernLabo, welche nun nachfolgend dargestellt werden.

a) Das **Kommunale Wohnraumförderungsprogramm** (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 die Möglichkeit eines zinsverbilligten Darlehens zusammen. Das Förderprogramm läuft bis 2025.

b) Mit der **Einkommensorientierten Förderung** (EOF) werden zinsgünstige Darlehen sowie ergänzende Zuschüsse für den Neubau, den Ersterwerb, den Umbau und für Sanierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern in Bayern bereitgestellt. Die Belegungsbindung beträgt wahlweise 25 oder 40 Jahre. Hierbei erhält der Bauherr ein objektabhängiges sowie ein belegungsabhängiges Darlehen. Beide Darlehen sind bei der Finanzierung der Baumaßnahmen aufzunehmen.

Für den Eigenbetrieb steht nur die EOF zur Verfügung. Eine Förderung nach den KommWFP-Richtlinien ist nur als Kommune möglich. Der Vollständigkeit halber werden aber beide Fördermöglichkeiten in nachfolgender Vergleichsberechnung sowie die Berechnung ohne Förderung aufgeführt.

	ohne Förderung	mit EOF-Förderung	mit KommWFP- Förderung	
	monatlich pro m <sup>2</sup>	monatlich pro m <sup>2</sup>	monatlich pro m <sup>2</sup>	
Ortsüblicher Nettomietpreis	8,60 €	8,60 €	6,73 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten	1,81 €	1,81 €	1,41 €	21,0%
abzgl. Abschreibung pro m <sup>2</sup>	5,00 €	4,50 €	3,50 €	2,0%
abzgl. Zinsaufwand	1,71 €	-	-	1,3%
abzgl. Zinsaufwand Belegungsabh. / Objektabh. Darlehen	-	1,54 €	-	1,1%
abzgl. Zinsaufwand Zinskondition nach Förderungsabruf	-	-	0,18 €	0,2%
<b>Reinerlös</b>	<b>0,09 €</b>	<b>0,76 €</b>	<b>1,63 €</b>	
<b>Jährlicher Reinerlös</b>	<b>1,05 €</b>	<b>9,10 €</b>	<b>19,60 €</b>	
Reinerlös jährlich: Ein-Personen-Haushalt	51,39 €	444,10 €	956,26 €	48,8
Reinerlös jährlich: Zwei-Personen-Haushalt	<b>102,77 €</b>	<b>888,21 €</b>	<b>1.912,51 €</b>	<b>97,6</b>
Reinerlös jährlich: Geförderter Wohnraum	81,08 €	<b>700,74 €</b>	<b>1.508,85 €</b>	<b>77</b>
Herstellungskosten Brutto	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	
abzgl. Förderung	0,00 €	300,00 €	900,00 €	
<b>Herstellungskosten nach Förderung</b>	<b>3.000,00 €</b>	<b>2.700,00 €</b>	<b>2.100,00 €</b>	
Abschreibung Jährlich (ND: 50 Jahre)	60,00 €	54,00 €	42,00 €	2,0%
Anzahl Wohneinheiten: Ein-Personen-Wohnung	6.558	759	352	
Anzahl Wohneinheiten: Zwei-Personen-Wohnung	<b>3.279</b>	379	176	
Anzahl Wohneinheiten: Geförderter Wohnraum	4.156	<b>481</b>	<b>223</b>	

Um den Reinerlös pro Wohnung darstellen zu können, wurden die jeweiligen Aufwendungen vom Nettomietpreis in Abzug gebracht.

Bei den jeweiligen Abzügen wurden für alle drei Berechnungsbeispiele jeweils, je nach Möglichkeit, die gleichen Kriterien herangezogen.

Der ortsübliche Nettomietpreis pro m<sup>2</sup> liegt laut dem Sachgebiet Wohnraumförderung der Stadt Ansbach bei 8,60 €/m<sup>2</sup>, welcher für die Berechnung ohne Förderung und bei der EOF herangezogen wird. Bei der Förderung mit dem KommWFP richtet sich der Nettomietpreis pro m<sup>2</sup> in Höhe von 6,73 € nach der Grundlage der Kaltmiete nach ALG II (siehe nachfolgende Grafik).

## Richtwerte für KommWFP Kaltmiete nach ALG II / Jobcenter Vorlage

Miete lt. Jobcenter	Stadt Ansbach				
Gemeinde	Stadt Ansbach				
Gebietskategorie	II				
	50m <sup>2</sup>	bis 65m <sup>2</sup>	bis 75m <sup>2</sup>	bis 90m <sup>2</sup>	weitere Person 15m <sup>2</sup>
	420,00 €	508,00 €	604,00 €	706,00 €	97,00 €
entspricht /m <sup>2</sup>	8,40 €	7,82 €	8,05 €	7,84 €	6,47 €
abzüglich kalte Betriebskosten	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €	1,30 €
<b>ber. ALG II Miete</b>	<b>7,10 €</b>	<b>6,52 €</b>	<b>6,75 €</b>	<b>6,54 €</b>	<b>5,17 €</b>
<b>durchschnittliche bereinigte ALG II Miete</b>	<b>6,73 €</b>				

"kalte Betriebskosten" hierzu zählen z.B.: Wasser und Abwasser, Grundsteuer und Hausversicherungen, Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 21% vom Nettomietpreis (Auskunft von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Ansbach) beinhalten die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Rücklagen und das Mietausfallwagnis. Die Herstellungskosten wurden mit 3.000,00 € pro m<sup>2</sup>/Wohnfläche (WFL) angesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert. Das KommWFP fördert den Wohnbau mit 30%/m<sup>2</sup> WFL. Bei der EOF wird die m<sup>2</sup>-Wohnfläche mit 300,00 € gefördert. Somit belaufen sich nach Abzug der Förderung mit dem KommWFP die Herstellungskosten auf 2.100,00 €/m<sup>2</sup> WFL. Bei der EOF belaufen sich diese auf 2.700,00 €/m<sup>2</sup> WFL. Die Herstellungskosten ohne Förderung bleiben unberührt.

Gemäß § 7 EStG beträgt die jährliche Abschreibung von den Herstellungskosten bei einer Laufzeit von 50 Jahren 2%. Auf Grundlage der Herstellkosten nach Förderung bedeutet dies, dass die jährliche (monatliche) Abschreibung bei der Förderung mit dem KommWFP 42,00 € (3,50 €), bei der EOF 54,00 € (4,50 €) und bei der Berechnung ohne Förderung 60,00 € (5,00 €) beträgt.

Bei der Berechnung des Zinsaufwandes kann bei einer Zinsbindung von 20 Jahren (analog der Belegungsbindung) und einer Darlehenslaufzeit von 30 Jahren bei der Förderung mit dem KommWFP ein Zinssatz von 0,2 % angesetzt werden. Bei der EOF beträgt der Zinssatz 1,1% und bei der Berechnung ohne Förderung 1,3%. Nach Abzug der anfallenden Kosten vom ortsüblichen Nettomietpreis pro m<sup>2</sup> WFL ergeben sich folgende jährliche Reinerlöse:

- ohne Förderung: 1,05 €
- EOF: 9,10 €
- KommWFP: 19,60 €

Die durchschnittliche Wohnfläche für einen Ein-Personen-Haushalt beträgt, gemäß Bayerisches Landesamt für Statistik (Pressemitteilung vom 17.06.2020), 48,8 m<sup>2</sup>. Ein

Zwei-Personen-Haushalt hat eine Wohnfläche von im Mittel 97,6 m<sup>2</sup>. Die durchschnittlich geförderte Wohnfläche beträgt 77 m<sup>2</sup>.

Bei der Berechnung ohne Förderung bei Zugrundelegung eines Zwei-Personen-Haushaltes mit 97,6 m<sup>2</sup> beträgt der jährliche Reinerlös 102,77 €. Unter Berücksichtigung des geförderten Wohnraums von 77 m<sup>2</sup> beläuft sich der jährliche Reinerlös bei der EOF auf 700,74 € und nach der Förderung mit dem KommWFP auf 1.508,85 €.

Um die Anzahl der Wohneinheiten zu ermitteln, die für die Wirtschaftlichkeit des Eigenbetriebes benötigt werden, wurden die Aufwendungen des Eigenbetriebes entgegengerechnet. Diese belaufen sich auf ca. 336.998,80 €. Dazu zählen die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (z. B. Fachplanerhonorare) über 20.000 €. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen wie Büroausstattung, Fortbildungen usw. in Höhe von 5.000 € und evtl. Mietausgaben für eigene Räumlichkeiten über 20.998,80 €. Der Personalaufwand in Höhe von 266.000 € und sonstige betriebliche Aufwendungen für Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Kontoführungsgebühren und allgemeine sonstige Gebühren fallen auch darunter. Bezugnehmend auf die Summe der Aufwendungen müssten bei der Berechnung ohne Förderung 3.279 Wohneinheiten (2 Personen mit 97,6 m<sup>2</sup>), bei der EOF 481 Wohnungen (geförderter Wohnraum mit 77 m<sup>2</sup>) und 223 (geförderter Wohnraum mit 77 m<sup>2</sup>) Wohnungen bei der Förderung mit dem KommWFP entstehen, damit sich der Eigenbetrieb wirtschaftlich tragen könnte.

Unter Zugrundelegung der oben dargestellten Berechnung ist anzumerken, dass eine Erstellung von 3.279 Wohnungen als Eigenbetrieb weder bei der derzeitigen Personalausstattung, noch auf absehbare Zeit ansatzweise realisierbar ist.

Auch bei der EOF, welche durch die STADTBAU ANSBACH als Eigenbetrieb beantragt werden kann, wäre die Erstellung von 481 Wohnungen nötig. Dies ist aus Sicht der STADTBAU ANSBACH ebenso nicht zu realisieren.

Nicht außer Acht zu lassen ist, dass bei steigender Wohnungszahl auch der Personal- und Verwaltungsaufwand steigt. Nach Angaben des Bundesverbandes der Immobilienverwalter (BVI) können pro Mitarbeiter ca. 150 Wohnungen verwaltet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bau von 3.279 Wohnungen bzw. 481 Wohnungen auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist.

Nach Abwägung aller oben aufgeführten Punkte sollte der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH aufgelöst werden, da dieser so nicht tragfähig ist. Vielmehr könnte die STADTBAU ANSBACH als Geschäftsbereich „Stadtbau“ in die Verwaltung eingegliedert werden. Ziel ist die Entwicklung, die Akquise sowie die Projektsteuerung der Innenstadtaktivierung.

Die Verwaltung der fertiggestellten Wohneinheiten könnten an externe Dienstleister übergeben werden, wie dies bereits bei den jetzigen, im Eigentum der Stadt Ansbach befindenden Wohnungen, erfolgt ist.

Im Nachgang ergänzt Herr Jakobs von der Stadtverwaltung, dass es sich hier um ein Paradoxon handelt. Auf der einen Seite steht das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit. Auf der anderen Seite soll die STADTBAU ANSBACH nur tätig werden, wenn die Objekte für Dritte unattraktiv sind. Weiter führt Herr Jakobs aus, dass die Bauträger auf den Gebieten, in denen sie spezialisiert sind, vorrangig auch tätig werden sollen.

Die STADTBAU ANSBACH verfolgt zwei Ziele, und zwar den Wohnungsbau und die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude. Die Stadtverwaltung schlägt nicht die Abschaffung der Ziele vor. Allerdings ist eine Weiterführung des Eigenbetriebs STADTBAU ANSBACH nicht sinnvoll. Allein die Erstellung des Jahresabschlusses ist sehr kostspielig. Dieses Geld könnte besser investiert werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner schlägt als mögliches zukünftiges Projekt die Entwicklung des Messegeländes im Rahmen einer Interessenbekundung vor.

Herr Büschl erläutert, dass die STADTBAU ANSBACH derzeit in der Hauptsache drei Objekte bzw. Grundstücke entwickelt. Der Neubau der Fischerstraße 2. Dieses Gelände stand bereits im Besitz der Stadt Ansbach. Die Schaitbergerstraße 36, welches ein Schlüsselgrundstück für den Hochwasserschutz war, sowie das neu erworbene Anwesen Kraußstraße 6. Hier läuft bereits ein Interessensbekundungsverfahren für die Planungsvergabe.

Die STADTBAU ANSBACH wurde gezielt auf derartige Objekte angesetzt, die sich zum einen weniger interessant für private Investoren darstellten und zum anderen der Schaffung von Wohnraum dienen.

Da immer wieder die GEWOBAU GmbH der Stadt Schwabach in den Fokus von Diskussionen rückt, wird von Herrn Büschl kurz angemerkt, dass diese Jahrzehnte existiere, über einen hohen Bestand an Objekten verfügt und somit andere Bedingungen vorliegen und ein Vergleich hier nicht gezogen werden kann.

Des Weiteren ist die STADTBAU ANSBACH auf die Mithilfe von Stellen der Stadt Ansbach angewiesen (z.B. Bewertungsstelle, Liegenschaftsamt, Hochbauamt).

Der Zweck der STADTBAU ANSBACH soll auf jeden Fall bestehen bleiben.

Bei der anschließenden Aussprache wird angemerkt, dass eine Fraktion die STADTBAU ANSBACH nah an der Stadtverwaltung ansiedeln wollte und die Gründung einer GmbH ablehnte. Die STADTBAU ANSBACH sollte in städtischer Hand sein. Die Ziele Belebung der Innenstadt und sozialer Wohnbau müssen unbedingt miteinander verbunden werden, da allein dieses Jahr 31 Wohnungen aus dem Sozialwohnungsbau fallen. Es wird die Frage gestellt, ob die Prüfung der Wirtschaftlichkeit auf eigene Motivation von Frau Lautenbacher erfolgte oder im Auftrag. Des Weiteren wird gefragt, ob die bestehenden Mitarbeiter in ihren Stellen verbleiben können. Es wird angemerkt, dass eine Zielvereinbarung hinterlegt werden sollte, dass z.B. Wohnungen, die aus dem Sozialwohnungsbau fallen, aufgefangen werden. Das Thema soll zur Beratung in die Fraktionen verwiesen werden.

Darauf erläutert Herr Oberbürgermeister Deffner, dass gerne eine Zielvereinbarung getroffen, diese aber nicht erfüllt, werden kann.

Frau Lautenbacher erklärt, dass sie die Probleme des Eigenbetriebs erkannt hat und es ihre eigene Motivation war, die Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Herr Oberbürgermeister Deffner lobt in diesem Zusammenhang sowohl die Initiative von Frau Lautenbacher als auch, dass offen auf die Verwaltung zugegangen wurde, damit möglichst optimale Förderungen genutzt werden können.

Weiter wurde in der Aussprache vom Gremium angemerkt, dass

- viel gelernt wurde in Bezug auf die Fördermöglichkeiten,
- die STADTBAU ANSBACH als Stabstelle weitergeführt werden sollte,
- der Stadtrat viel Geduld hatte und neue Hoffnung geschöpft wurde durch die Besetzung der Stelle der Werkleitung mit einer jungen dynamischen Dame,
- die Zahlen für sich sprechen und die Förderung von sozialen Wohnraum wichtiges Ziel bleiben soll,
- es sich um ein junges Unternehmen handelt und man seit 12 Monaten einen Erfolg verzeichnen kann, aber keine unrealistischen Erwartungen haben dürfe,
- zwischen 200 und 300 Wohnungen benötigt werden,
- jahrelang für die Gründung des Eigenbetriebs STADTBAU ANSBACH hingearbeitet wurde,
- es ein Ziel war, eine Innenstadtentwicklungsgesellschaft zu gründen, die nicht nur sozialen Wohnungsbau betreibt,
- die in der Präambel des Eigenbetriebs niedergelegten Ziele bei Eingliederung in die Stadtverwaltung übernommen werden soll,
- die Fördermöglichkeiten bereits 2017 bekannt waren.

In der weiteren Diskussion wurden folgende Fragen gestellt:

- Warum kamen die Erkenntnisse bezüglich der Förderungen so spät?
- Wie soll der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH in die Stadtverwaltung integriert werden?
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht sich rein auf den Wohnungsbau. Warum finden Existenzgründer und die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude keine Beachtung?
- Was passiert mit dem Stammkapital?

Von Seiten der Verwaltung wird insofern erwidert, dass der Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH entweder als neuer Geschäftsbereich oder als Stabstelle eingegliedert werden soll. Die Betriebszwecke sollen in den zu fassenden Beschluss eingegliedert werden. Vor fünf Jahren waren sowohl die politischen als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen die Gleichen. Im Jahr 2012 wurden die ersten Überlegungen bezüglich der Gründung eines Eigenbetriebs getroffen. Es wurde aber kein Businessplan erstellt. Vermutlich beruht die Gründung auf einer politischen Entscheidung.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde bewusst auf die Existenzgründer nicht eingegangen, da der Eigenbetrieb erstmals eine schwarze Null schreiben muss. Die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ist sehr kostenintensiv. Es muss im Voraus ein Break-even-Point erreicht werden, um genug Kapital zur Verfügung zu haben, um sich die kostspieligen Sanierungen von denkmalgeschützten Gebäuden leisten zu können.

Das Kapital fließt an die Stadt Ansbach zurück. Zu diesem Zweck wurden auch die Rückstellungen gebildet. Die Eingliederung erfolgt wie die Gründung eines neuen

Geschäftsbereiches. Die inhaltlichen Zwecke des Eigenbetriebs STADTBAU ANSBACH bleiben bestehen und werden im Geschäftsverteilungsplan aufgenommen.

Die finanzielle Ausstattung des neu gegründeten Geschäftsbereichs wird einmal jährlich in dem entsprechenden Gremium beschlossen. Hier kann den finanziellen Wünschen des Gremiums entsprochen werden.

Am Ende der Diskussion kam aus dem Gremium noch die Anmerkung, dass eine Flexibilität erhalten werden soll und auch Häuser, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, in Betracht kommen sollen. Auf diesen Einwand erläutert Frau Lautenbacher, dass die Kraußstraße außerhalb des Sanierungsgebietes liegt. Hier hat auch die Stadt Ansbach die Unterschrift auf dem Kaufvertrag geleistet, damit das KommWFP beantragt werden kann.

Die Entscheidung über den Tagesordnungspunkt wurde vertagt.

Der Tagesordnungspunkt wird nochmal geprüft und im Fraktionsgespräch vorgestellt. Die Thematik wird in der nächsten Stadtratssitzung besprochen. Seitens des Gremiums besteht hiermit Einverständnis.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Eigenbetrieb STADTBAU ANSBACH zum 30.09.2021 aufzulösen und in die Stadt Ansbach einzugliedern.

**In die Fraktionen verwiesen.**

### **TOP 8 Bekanntgaben**

Herr Oberbürgermeister Deffner bittet das Gremium auf Grund der coronabedingt begrenzten Sitzungszeit um Zustimmung, den Ausschusmitgliedern die Bekanntgaben schriftlich zukommen zu lassen. Hiermit besteht Einverständnis.

### **TOP 9 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 Bau- und Werkausschusses vom 10.05.2021 wurde durch Auflage genehmigt.

Thomas Deffner  
Oberbürgermeister

Katharina Früh Tina Scheffler  
Schriftführer/in

