

## **Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses**

am Montag, den 25.04.2022  
im Onoldiasaal, Tagungszentrum Onoldia

---

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:57 Uhr

---

### **Anwesenheitsliste**

#### **Oberbürgermeister**

Deffner, Thomas

#### **Ausschussmitglieder**

Hillermeier, Joseph

Kotzurek, Claus

entschuldigt ab 18:55 Uhr

Lösch, Daniel

Pollack, Kathrin

Reisner, Frank

Sauerhammer, Gerhard

Sauerhöfer, Jochen

Stein-Hoberg, Sabine

Stephan, Manfred

fehlt entschuldigt ab 18:54 Uhr

Ziegler, Bernd

#### **1. Stellvertreter**

Kupser, Paul, Dr.

Vertretung für Frau Elke Homm-Vogel  
entschuldigt ab 18:55 Uhr

Meyer, Boris-André

Vertretung für Herrn Uwe Schildbach

Raschke-Dietrich, Monika

Vertretung für Herrn Dr. Markus Bucka

Rühl, Oliver

Vertretung für Herrn Dr. Christian Schoen

#### **2. Stellvertreter**

Sichermann, Paul

Vertretung für Herrn Werner Forstmeier

#### **Schriftführerin**

Beyreuther, Bettina

#### **Verwaltung**

Heinlein, Andrea

Himmler, Claudia

Simons, Frank, Dr.

**Referenten**

Büschl, Jochen

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Ausschussmitglieder**

Bucka, Markus, Dr.	entschuldigt
Forstmeier, Werner	entschuldigt
Homm-Vogel, Elke	entschuldigt
Schildbach, Uwe	entschuldigt
Schoen, Christian, Dr.	entschuldigt

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West
  - a) Bericht über die Offenlegung und Beteiligung der Behörden
  - b) Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
  
- TOP 2 Luitpoldschule -  
Energetische Sanierung Gebäudehülle Erweiterungsbau -  
Sachstand / Entscheidung Finanzierung
  
- TOP 3 Anfragen/Bekanntgaben
  
- TOP 4 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 Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg - Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West</b> <b>a) Bericht über die Offenlegung und Beteiligung der Behörden</b> <b>b) Beschluss zur erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB</b>
--------------	---

**Frau Heinlein** vermittelt Eindrücke der Örtlichkeit anhand von Bildern und des Lageplans bevor sie mit dem Sachvortrag beginnt. Die Pläne bestünden seit 2019 und seien detailliert weitergeführt und an die neuen Verkehrsverhältnisse angepasst worden. Somit entstand der vorgestellte Bebauungsplan bei der Offenlegung. Die Änderungen und Pläne lagen zur Einsichtnahme aus. Die Anzahl der Wohneinheiten (34) und der Pflegeplätze (110) hätte sich nach dem Offenlagebeschluss nicht mehr geändert. Hauptsächlich hätten sich aus der Offenlegung, von redaktionellen Ergänzungen abgesehen, ergänzende Gutachten ergeben, insbesondere wegen des Wasserabflusses und dem Umgang mit dem Starkregenereignis sowie dem Immissionsschutz, wie bereits in der Sitzung im November 2021 angekündigt. Weitere Details seien ebenfalls überarbeitet und in der Abwägung aufgenommen worden.

Die Aussagen und das Gutachten zum **Immissionsschutz** sind ergänzt worden. Berücksichtigt sei jetzt auch der durch die Planung neu entstehende Lärm der neuen Bayreuther Straße und der geplanten Mitarbeiterstellplätze des Pflegeheims. Im Ergebnis werden an der südlich angrenzenden Bebauung der Pflegeeinrichtung die geforderten Immissionswerte eingehalten.

Weiterhin ist vom Vorhabenträger eine Sonnenstudie (Schattenwurfuntersuchung) vorgelegt worden, die eine Gewährleistung der ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück bestätigt habe. Unabhängig davon könne angemerkt werden, dass dies regelmäßig bereits dann gewährleistet sei, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Bezüglich der **Entwässerung** sei für einen zusätzlichen Regenwasserrückhalt die Vegetationstragschicht des Garagengeschosses mit Retentionsboxen ausgestattet worden. Somit würde das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Der dafür erforderliche Mindestaufbau der Dachbegrünung auf dem Garagengeschoss soll in den textlichen Festsetzungen von 50 cm auf 54 cm erhöht werden.

Die Planung würde bei einem **Starkregenereignis** eine Verschlechterung der Situation der Unterlieger verursachen. Um dieser Verschlechterung entgegenzuwirken, soll ein weiterer Durchlass an der südlichen Grundstücksgrenze der Pflegeeinrichtung zum Entwässerungsgraben der Staatsstraße 2255 vorgesehen werden. Ein Leitungsrecht dafür ist im Planentwurf aufgenommen worden. Der Durchlass würde vom

Vorhabenträger hergestellt werden, die Unterhaltslast soll auf die Stadt übergehen. Eine Vereinbarung dazu soll im Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Damit kann eine Verbesserung der Abflusssituation für die Unterlieger teilweise erreicht werden. Der rechnerische Nachweis wurde vom Vorhabenträger zwischenzeitlich vorgelegt. Im Ergebnis sind weitere Maßnahmen zum Objektschutz an einzelnen Gebäude notwendig.

Es wird erwähnt, dass eine zweite Querungshilfe in der Bayreuther Straße entstehen soll und dass Ausgleichsflächen in Claffheim erbracht werden.

**Frau Himmler und Frau Heinlein** tragen die Anregungen/Stellungnahmen aus der Abwägungstabelle in komprimierter Form vor, nachdem gefragt worden ist, ob auf eine wortwörtliche Wiedergabe der Abwägungstabelle verzichtet werden könne. Das Gremium verzichtet auf eine wörtwörtliche Wiedergabe der Abwägungstabelle. (Die Abwägungstabelle wurde zusammen mit der Sitzungseinladung versendet und liegt vor.)

Es erfolgen verschiedene Meldungen aus dem Gremium hinsichtlich Nahverkehrsanbindung, Zisternen, Bewältigung von Starkregenereignissen und Abwasserbeseitigung. Auch wird ein Trennsystem bis zum Hennenbach angeregt.

**Frau Heinlein** erklärt zum Thema Bushaltestelle, dass eine Fahrplanänderung und Bedienung mit geänderter Linienführung über den Nahverkehrsplan geregelt werden müsse. Die Straßenbreiten der neuen Durchbindung seien so gewählt worden, dass eine Befahrung durch den ÖPNV möglich wäre.

**Herr Oberbürgermeister Deffner** ergänzt, dass die Linienführung nicht Thema des Bebauungsplanes sei, man jedoch die Überlegung aufnehmen und zu einem späteren Zeitpunkt der Prüfung unterziehen könne, ohne, dass jedoch eine Haltestelle derzeit gebaut wird.

**Frau Heinlein** erklärt, dass der in der Sitzungsvorlage ursprüngliche Beschluss etwas umformuliert worden sei, da die zwischenzeitlich vorgelegten Berechnungsergebnisse Berücksichtigung finden sollen. Sie trägt den neuen, Beschlussvorschlag vor, über den abgestimmt wird.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dass hinsichtlich der vorgelegten Abflussberechnung eines Starkregenereignisses die notwendigen objektspezifischen Maßnahmen an den Referenzpunkten 3, 4 und 6 zu benennen, mit den Unterliegern abzustimmen und durchzuführen sind. Dazu hat sich der Vorhabenträger im Vertrag zu verpflichten.

Die Stadt Ansbach verpflichtet sich, den Gehweg an der Ostseite der Rügländer Straße zwischen neuer Durchbindung Bayreuther Straße und Rettistraße in 2023 herzustellen.

In der Abflussberechnung des Starkregenereignisses ist die Auswahl der Referenzpunkte zu begründen; ggf. müssen weitere Referenzpunkte untersucht werden. Sollte sich hierbei die Notwendigkeit weiterer objektspezifischer Maßnahmen ergeben, sind diese ebenfalls zu benennen und mit den Unterliegern abzustimmen und durchzuführen.

Diese Erkenntnisse werden in der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Von den vorgebrachten Stellungnahmen wird Kenntnis genommen. Der Abwägung vom 04.04.2022 wird beigetreten. Die Anregungen werden wie dargestellt im VEP Nr. Ne 5 berücksichtigt.

Nach erfolgtem Nachweis der schadlosen Ableitung des Starkregenereignisses an allen maßgeblichen Referenzpunkten wird für den VEP Nr. NE 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg- West in der Fassung vom 04.04.2022 die erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll durchgeführt werden.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf zwei Wochen verkürzt.

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

<b>TOP 2</b>	<b>Luitpoldschule - Energetische Sanierung Gebäudehülle Erweiterungsbau - Sachstand / Entscheidung Finanzierung</b>
--------------	---

**Herr Dr. Simons** trägt den Sachverhalt wie folgt vor:

In den 1970er Jahren sei die Luitpoldschule um einen Erweiterungsbau mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> BGF vergrößert worden. Im Erweiterungsbau befinden sich Klassen- und Verwaltungsräume.

Aufgrund der zur Bauzeit (1974) üblichen Bauweise - als es noch keine Wärmeschutzverordnung gab (1. WärmeschutzV erst 1977) - sowie des Alters der Bauteile würden die Bauteile der thermischen Hülle des Erweiterungsbau den heutigen Anforderungen an Wärme- und Feuchteschutz sowie an die thermische Behaglichkeit nicht mehr genügen. Diverse Bauschäden, aufgrund von mangelndem Feuchte- und Wärmeschutz, sowie wegen Ausführungsmängeln und mangelndem Bauunterhalt, seien ebenfalls vorhanden.

### **KIP-S Fenster, Änderung Löschwassereinspeisung, Schallschutz:**

2018 seien im Rahmen einer KIP-S Fördermittelbeantragung Fördergelder für Austausch der Aluminiumfenster, Schallschutzmaßnahmen und Änderung Löschwassereinspeisung beantragt worden. Von der Regierung von Mittelfranken sei ein Zuschuss in Höhe von 467.800 € bewilligt worden. Die Löschwassereinspeisung und die Schallschutzmaßnahmen seien bereits umgesetzt worden.

Die Fenster seien bislang nicht ausgetauscht worden, da dies nur mit Einsatzfensterelementen, die in die vorhandenen alten Aluminiumfensterrahmen eingesetzt werden müssten, baulich machbar sei. Bauphysikalisch wäre dies jedoch höchst problematisch, da dann die Luftfeuchtigkeit der Raumluft an den alten, kalten, in der Fensteröffnung verbleibenden Aluminiumrahmen kondensieren und zu Feuchte- und Schimmelschäden im Fensterbereich führen würde.

Um der Entstehung neuer Bauschäden durch den Einbau neuer Fenster - ohne weitere thermische Maßnahmen an der Gebäudehülle - keinen Vorschub zu leisten, mache nur eine Sanierung der gesamten thermischen Hülle des Gebäudes Sinn.

Die KIP-S geförderte Maßnahme müsste jedoch bis zum 31.12.2023 fertig gestellt und bis zum 31.12.2024 abgerechnet werden.

### **Energetische Sanierung der Gebäudehülle:**

Die Bestandsfassade sei eine vorgehängte Fassade mit Fensterbändern aus gekoppelten Aluminiumelementen und Brüstungselementen aus vorgehängten Sandsteinplatten. Das Dach sei ein bekliestes Flachdach mit bituminöser Abdichtung. Die bestehende Ausführung von Fassade, Fenstern und Dach erfülle bei weitem nicht die Vorgaben der DIN 4108-2 (Mindestwärmeschutz) und DIN 4108-7 (Gebäudedichtheit).

Im Frühjahr 2021 sei ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt worden, um einen Objektplaner für die Durchführung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Wand, Fassade) zu gewinnen. Im Sommer 2021 konnte das Architekturbüro C. Pfister, aus 91567 Herrieden mit der Planung beauftragt werden. Des Weiteren wurden noch ein Ingenieurbüro mit einer orientierenden Schadstoffuntersuchung und ein Energieberater mit der Energieplanung beauftragt.

Die thermische Hülle des Erweiterungsbaues müsse nach den Förderrichtlinien des KIP-S-Förderprogrammes mindestens den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Darüber hinaus strebe man eine BAFA-Förderung entsprechend dem Programm BEG-EM Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen an.

Der Entwurf mit Kostenschätzung für die energetische Sanierung der Gebäudehülle Erweiterungsbau (Dach, Wand, Fenster) läge seit Ende 2021 vor. Die Sandsteinfassadenplatten, die Fenster und die Dachhaut sollen abgebrochen werden. Im Zuge der Sanierung soll eine gedämmte Fassade, Holz- Aluminiumfenster und ein neuer Flachdachaufbau mit Folienabdichtung realisiert werden.

Die Kosten der Maßnahme würden sich nach Kostenschätzung (Stand: 27.08.2021) auf ca. 1.480.000 € brutto belaufen.

### **Haushalt / Kosten:**

Die Kosten der Maßnahme 02.2152.9401 würden ca. 1.480.000 € betragen. Im Haushalt sind für die Maßnahme insgesamt trotz entsprechend höherer Anmeldung durch das Fachamt nur 800.000 € (400.000 € / 2021, 250.000 € / 2022 und 150.000 € / 2023) eingeplant. Aktuell stünden unter der Voraussetzung übertragener Haushaltsreste von 2021 in 2022 ca. 646.000 € für die Maßnahme zur Verfügung. Da

das Haushaltsrecht die Ausschreibung von Bauleistungen nicht erlaubt, wenn die Finanzierung der Maßnahme nicht vollumfänglich gesichert ist, muss derzeit von einer Ausschreibung abgesehen werden. Nach Bereitstellung ausreichender Finanzierung könne die Maßnahme realisiert werden.

### **Förderung:**

Bereits beantragt und bereits genehmigt:

1. KIP-S-Förderung (90/10%) für Fenster und Sonnenschutz. Zuschuss in Höhe von 467.800.- € bereits zugesagt.
  - (hiervon ca. 72.000.-€ für Änderung Löschwassereinspeisung bereits verausgabt).

Des Weiteren sollen beantragt werden:

Vom Hochbauamt wurden mit der Regierung von Mittelfranken Gespräche geführt, um zusätzliche Fördermittel zu generieren und die Maßnahme vorabgestimmt. Eine zügige ergebnisorientierte Prüfung sei im Vorfeld von der Regierung schon signalisiert und eine Förderung bei Erfüllung der Förderkriterien in Aussicht gestellt worden.

2. FAG-Förderung (60%/40%) für Fassade und Dach (ohne Fenster). Zuschuss in Höhe von ca. 550.000.- € realistisch erwartbar.

Vom Hochbauamt wurden die Förderprogramme der Bafa und KfW geprüft, um zusätzliche Fördermittel zu generieren.

3. Bafa Bundesförderung energieeffiziente Gebäude BEG EM (20/80%) für Fassade und Dach (ohne Fenster). Zuschuss in Höhe von ca. 183.000.- € sind möglich, wenn die FAG-Förderung nicht voll angerechnet wird (eingeschränktes Kumulierungsverbot)

**Herr Dr. Simons** hält abschließend zusammenfassend fest:

- Eine umfassende Sanierung von Dach, Wand und Fenster des Erweiterungsbaues muss aufgrund der vorhandenen Mängel und Schäden ohnehin erfolgen.
- Ein Austausch nur der Fenster wie im KIP-S- Programm beantragt, wäre ohne weitere Maßnahmen an der Gebäudehülle nicht nachhaltig und bautechnisch sowie bauphysikalisch planungsmangelbehaftet.
- Ein Austausch der Fenster im Zusammenhang mit einer Sanierung der thermischen Gebäudehülle (Dach, Wand) ist nachhaltig und sinnvoll. Die Kosten für die Beheizung des Erweiterungsbaues werden sich deutlich reduzieren. Die thermische Behaglichkeit in den Räumen wird erhöht.
- Die Finanzierung der Maßnahme „Energetische Sanierung der Gebäudehülle“ ist derzeit nicht gesichert, da die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 1.480.000 €

(Stand 08/2021) die eingeplanten Haushaltsmittel in Höhe von 800.000 € übersteigen.

- Der Eigenkapitaleinsatz auf der Basis des Kostenstandes von 08/2021 (Kosten ca. 1.480.000 € abzgl. ca. 1.200.800 € Fördermittel) von 279.200 € wird sich in Zukunft nicht mehr realisieren lassen. KIP-S muss bis 31.12.2023 abgeschlossen sein.

Aus dem Gremium erfolgen Wortmeldungen zu den Themen Innensanierung der Luitpoldschule und Brandschutzmaßnahmen an den Schulen.

**Herr Büschl** erklärt, dass man auch am denkmalgeschützten Hauptgebäude hinsichtlich des Denkmalschutzes weiterdenken würde und bereits die denkmalgerechte Fenstersanierung sowie den Sonnenschutz geplant habe.

**Herr Rühl** erkundigt sich nach den Schadstoffuntersuchungsergebnissen und den Lüftungsverhältnissen.

**Herr Dr. Simons** erklärt, dass die Untersuchungsergebnisse im Nachgang der Sitzung zur Verfügung gestellt werden können. Eine Lüftungsanlage sei nicht vorgesehen, man soll über die Fenster weiterhin gut lüften können. Ein Energieberater sei bei Planung hinzugezogen worden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss, dem Stadtrat folgenden Beschluss zu empfehlen:

Unter Beachtung der aufgeführten technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte soll die energetische Sanierung der Gebäudehülle des Erweiterungsbaues (Dach, Wand, Fenster) der Luitpoldschule durchgeführt werden.

Die Maßnahme, ausschließlich die Fenster auszutauschen, wird aus den Gründen von Planungsmängeln nicht weiterverfolgt.

Für die Gesamtfinanzierung der Maßnahme in Höhe von 1.480.000 € werden in den Haushalten 2023 und 2024 insgesamt 855.000 € verbindlich bereitgestellt.

Potenzielle Preisveränderungen (derzeitig Steigerungen, aber ggf. auch wieder Preisrückgänge) sind nicht prognostiziert und somit nicht enthalten.

**Einstimmig beschlossen.**

## **TOP 3   Anfragen/Bekanntgaben**

### **Bekanntgaben Herr Büschl**

**Herr Büschl** teilt mit, dass die Baugenehmigung für das Milchhofareal erteilt worden sei. Des Weiteren informiert er über den momentanen Ausbau der Urlasstraße: Hier

habe am Donnerstag vor Ostern eine Baubesichtigung mit den Mitgliedern des Bauausschusses sowie mit zahlreichen Bürgern und Interessierten stattgefunden, bei der bekanntgegeben worden sei, dass eine zusätzliche Querungshilfe mit einer Lichtsignalanlage bei der Einmündung Bergstraße/Dollmannstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit entstehen soll, die bereits beauftragt worden sei.

### **Anfragen Frau Stein-Hoberg**

**Frau Stein-Hoberg** erkundigt sich zu einem privaten Baugebiet in Wallersdorf (Planungsstand) und bittet darüber hinaus um Information zu einem Artikel im letzten Stadtmagazin, in dem die neusten Wohnbauprojekte vorgestellt worden wären, ob dieser in Abstimmung mit der Verwaltung abgedruckt worden sei.

**Herr Oberbürgermeister Deffner** erklärt, dass es für Wallersdorf keinen Planungsstand gäbe.

**Herr Büschl** sagt, dass der Artikel nicht von der Verwaltung in Auftrag gegeben worden sei.

### **Anfrage Herr Meyer**

**Herr Meyer** bittet um Auskunft zum Hochwasserschutz, ein Anwohner der Würzburger Landstraße, der vom Juli-Hochwasser 2021 betroffen war, hätte eine Mail an die Verwaltung gesendet und darin mitgeteilt, dass ein zu niedriger Pegel angesetzt worden sei.

**Herr Oberbürgermeister Deffner** antwortet, dass eine Stellungnahme mit Erläuterungen vom Fachamt auf diese Anfrage bereits erfolgt sei. Dieses Antwortschreiben könne man ihm zukommen lassen.

**Herr Büschl** ergänzt, dass zum Ausbau des Hochwasserschutzes im SG Umweltrecht derzeit das Genehmigungsverfahren laufe und er davon ausgehen würde, dass es in diesem Rahmen entsprechend behandelt worden ist.

### **Anfragen Herr Rühl**

**Herr Rühl** möchte wissen, ob in der Rothenburger Straße die Haltestellen auch ausgetauscht werden und Stromladestellen für mobile Geräte sowie Strom für ein dynamisches Fahrgastinfosystem vorgesehen wären. Ebenso bittet er um Information, wie lange das Testzentrum noch stehen soll.

**Herr Büschl** erklärt, dass die Bushaltstellen barrierefrei ausgebaut werden, Steckdosen für Handy-Aufladungen aber nicht vorgesehen wären. Lichtstrom für die Straßenbeleuchtung sei vorhanden. Für elektronische Fahrplananzeigen (digitales Fahrgastinformationssystem) seien seiner Kenntnis nach seitens der ABUV nicht geplant. Fahrplanhinweise/-auskünfte könnten aktuell nur über die Stadtwerke-App (Live-Bus) abgerufen werden.

Zum Testzentrum könne er keine Auskunft geben.

**TOP 4 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)**

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

**Auflageverfahren**

Die Niederschriften über die Sitzungen des Bauausschusses vom 14.02.2022 und 21.03.2022 wurden durch Auflage genehmigt.

Thomas Deffner  
Oberbürgermeister

Bettina Beyreuther  
Schriftführer/in