

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 18.07.2022

im Sitzungssaal des Stadthauses, Joh.-Seb.-Bach-Platz 1

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	19:13 Uhr

Anwesenheitsliste

Oberbürgermeister

Deffner, Thomas

Ausschussmitglieder

Hillormeier, Joseph
Homm-Vogel, Elke
Kotzurek, Claus
Löscher, Daniel
Pollack, Kathrin
Reisner, Frank
Sauerhammer, Gerhard
Sauerhöfer, Jochen
Schildbach, Uwe

Abwesend nach öffentlicher Sitzung -
18.34 Uhr

Schoen, Christian, Dr.
Stein-Hoberg, Sabine
Stephan, Manfred
Ziegler, Bernd

1. Stellvertreter

Raschke-Dietrich, Monika
Seiler, Friedmann

Vertretung für Herrn Dr. Markus Bucka
Vertretung für Herrn Werner Forstmeier
Abwesend während TOP Ö5

Schriftführerin

Scheffler, Tina

Verwaltung

Heinlein, Andrea
Heß, Judith
Simons, Frank, Dr.

Referenten

Büschl, Jochen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bucka, Markus, Dr.
Forstmeier, Werner

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Sachstand Umplanung Wohnmobilstellplatz am Aquella
- TOP 2 STADTBAU ANSBACH - Sanierung MFH Krausstraße 6 - Zustimmung zur Planung
- TOP 3 Abstufung Brandlesweg
- TOP 4 Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ne 6 "Windenergieanlage Strüth"
- TOP 5 Rathaus Schrammhaus - Baubeschluss - Abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen
- TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 7 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

TOP 1 Sachstand Umplanung Wohnmobilstellplatz am Aquella

Frau Heinlein stellt den Sachstand der Umplanung des Wohnmobilstellplatzes am Aquella vor.

Der bestehende Wohnmobilstellplatz am Aquella wird zwar gut angenommen, bekommt aber auf Bewertungsportalen oft sehr schlechte Bewertungen wegen teilweise zweckentfremdeter Nutzung und Vermüllung, sodass für Wohnmobile teilweise keine Standmöglichkeiten mehr vorhanden waren. Für die Landesausstellung 2022 war ein erhöhtes Besucheraufkommen zu erwarten, daher stieß der Geschäftsbereich Kultur/Tourismus/Stadtmarketing (KST) eine Überarbeitung des Konzepts am Wohnmobilstellplatz an. Zielsetzung ist ein touristischer Wohnmobilstellplatz.

Als Maßnahmen aus dem Konzept sind geplant:

- Erhöhung der Anzahl der Stellplätze (von 12 auf 24)
- Abgrenzung des Wohnmobilstellplatzes zum übrigen Parkplatz
- Verbesserung der Infrastruktur durch Aufstellen zusätzlicher Stromsäulen, Erneuerung/Erweiterung der Frischwasserversorgung und Entsorgung von Schwarzwasser über einen überfahrbaren Bodenrost (Sommer- und Winterbetrieb mit Heizschlange)
- eindeutige Beschilderung, Widmung der Fläche (Teilbereich bisher umgewidmet, daher keine Überwachung des ruhenden Verkehrs durch städtische Bedienstete möglich)
- Erhebung einer Stellplatzgebühr ab dem ersten Tag: Einzug der Gebühren über Parkautomat/Handy parken
- Einhausung des Müllcontainers
- Bereitstellen eines offenen WLAN

Ein Teil der Maßnahmen wurde bereits kurzfristig realisiert: provisorische Abgrenzung der Fläche mit Pflanzkübeln, Aufstellen von zwei zusätzlichen Stromsäulen, Anpassung eines Teils der Beschilderung, überarbeitete Infotafel.

Bisher ist die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes kostenlos, ab Mitte Juli wird die Gebührenpflicht über das Handy-Parken eingeführt.

Für die noch anstehenden Maßnahmen ist mit Kosten in Höhe von 40.000€ zu rechnen. Nicht enthalten in den Kosten ist das Bereitstellen von WLAN.

Dem gegenüber stehen zu erwartende Einnahmen bei 24 Stellplätzen und einer durchschnittlichen Auslastung von 65 Tagen/Stellplatz/Jahr und 12€ Tagesgebühr in Höhe von 18.720€/Jahr.

Der jährliche Unterhaltsaufwand liegt bei ca. 5.000€.

Nicht zu vernachlässigen ist aber die Wirtschaftskraft, die die Touristen mit in die Stadt bringen. Bei 3.588 Übernachtungen und ca. 50€/Tag entspricht dies 179.400€ (Quelle: Konzept Mosandl November 2021).

Herr Oberbürgermeister Deffner dankt Frau Heinlein für die Vorstellung und merkt an, dass ein Voranschreiten in Bezug auf die Attraktivität des Wohnmobilstellplatzes wichtig ist, da diese Urlaubsform gerade in Zeiten von Corona deutlich zugenommen hat. Die angedachten Gebühren sind seiner Meinung nach angemessen.

Aus dem Gremium werden folgende Fragen gestellt bzw. Anmerkungen gemacht:

- Ist eine Heizschlange an der Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsstation unter dem Gesichtspunkt der Energiesparmaßnahmen noch sinnvoll? Gerade in Bezug auf die angegebene Nutzung von 65 Tagen/Stellplatz. Wie hoch belaufen sich die Kosten für die Heizschlange?
- Ist die Ausfahrt bei Ligaspielen bei der vorhandenen Planung noch sichergestellt?
- Wäre es sinnvoll, das Aquella in die Planungen mit einzubeziehen, z.B. über ermäßigte Schwimmbadeintritte oder auch die Benutzung von Duschen und Toiletten?
- Der LKW-Stellplatz grenzt direkt an den Wohnmobilstellplatz. Diese verursachen Lärm durch Lauflassen der Motoren. Außerdem kommt es zu Staubbelastung aufgrund des Schotter
- Es wird um eine Überprüfung des Mülleimerbestandes (inwieweit ausreichend) gebeten.
- Die Angaben im Bebauungsplan in Bezug auf die Bäume seien nicht korrekt. Ein Baum sei komplett abgängig. -> Geklärt, denn dort besteht kein Bebauungsplan

Herr Büschl führt hierzu aus,

- dass die Stadt Ansbach im Auftrag vom Kultur-, Städtepartnerschaft- und Tourismusbereich eine Planung erstellt hat und das Thema bearbeitet wurde, was wiederum auf der Basis und Empfehlung des Gutachters Mosandl geschah.

Weiterhin erklärt Herr Büschl,

- dass der Wohnmobilstellplatz in Ansbach über das ganze Jahr durch den Städtetourismus eine gute Auslastung aufweist. Deshalb ist die Empfehlung gegeben, diesen Platz umzubauen. Es gilt anzumerken, dass die Art der Bauweise der Ver- und Entsorgungsstation inzwischen überfällig ist und der Stand der Technik, dass auch Wohnmobile mit „Grundablass“ die Brauchwassermengen über dem eingefassten Gully entsorgen kann, sich als zeitgemäß herausgestellt hat. Heiztechnisch funktioniert dies tatsächlich nur bei Frost, wenn die Fläche auch temperiert werde. Die 65 Tage Nutzung/Stellplatz sei eine relativ konservative Rechnung. Die Kosten können ggf. im HWFA bekanntgegeben werden.
- dass die Straße neben dem Platz immer befahrbar sein muss, da diese in anderer Richtung zur Tennis- sowie Minigolfanlage führt. Herr Oberbürgermeister Deffner führt ergänzend dazu aus, dass es wohl Überlegungen gibt, dass die Besucher der Ligaspiele auf dem Parkplatz Messegelände parken sollen, und

dann dort über die Hospitalstraße zum Stadium geführt werden. Diese Tatsache hat zunächst aber mit dem Wohnmobilstellplatz nichts zu tun.

Herr Büschl stimmt der Anfrage aus dem Gremium zu, was einen möglichen Synergieeffekt zwischen den sanitären Bedürfnissen, sowie der Thermennutzung und dem Wohnmobilstellplatz betrifft. Dies wurde von dem Gutachter bestätigt.

Herr Büschl führt weiter aus, dass die Hecke zwischen dem Wohnmobilstellplatz und LKW-Stellplatz keinen Lärmschutz darstellt, sondern lediglich eine optische Abgrenzung darstellt. Es gibt keine Möglichkeit, den Schienenlärm dadurch abzustellen. Auch verursachen die Güterzüge bei der Durchfahrt auf den angrenzenden Bahngleisen einen nicht unerheblichen Lärm.

Herr Oberbürgermeister Deffner erklärt, dass eine Gabionenwand ggf. Abhilfe schaffen könnte. Die hohen Kosten hierfür müssten allerdings Beachtung finden.

Im Gremium wird festgestellt, dass der Parkplatz nicht für LKW's angedacht ist. Es besteht nur eine Parkberechtigung für Busse. Herr Oberbürgermeister Deffner äußert, dass gegen die Staubentwicklung nur eine Befestigung des Platzes Abhilfe schafft.

Herr Oberbürgermeister Deffner merkt an, dass die Mülleimer beim Wohnmobilstellplatz regelmäßig kontrolliert werden. Eine Aufstockung der Anzahl der Mülleimer ist aufgrund der vorhandenen personellen Ressourcen nicht realisierbar.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt den aufgezeigten Verbesserungsmaßnahmen für den Wohnmobilstellplatz am Parkplatz beim Sportzentrum zu.

Der HFWA empfiehlt dem Stadtrat, die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 40.000€ im Haushalt 2023 verbindlich bereitzustellen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 2	STADTBAU ANSBACH - Sanierung MFH Krausstraße 6 - Zustimmung zur Planung
--------------	--

Herr Büschl stellt die geplante Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Krausstraße 6 vor.

Nach dem einstimmigen Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2020 zum Erwerb des Anwesens Kraußstraße 6, 91522 Ansbach (Flst. Nr. 1945/12) mit sechs Wohneinheiten wurde der Kauf im 1. Quartal 2021 durch die Stadt Ansbach vollzogen.

Ein Nutzungskonzept über fünf Wohneinheiten mit gefördertem Wohnraum sowie einem Tageskindertreff wurde unmittelbar nach dem Erwerb durch den Geschäftsbereich STADTBAU ANSBACH erarbeitet. Durch den Beschluss des Bau- und Werkausschusses am 17.09.2021 wurde der Architekt Markus G. Kolb von Kolb-Architekten Ansbach stufenweise mit der Umsetzung den Planungsleistungen beauftragt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz, den derzeitigen geltenden gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsbau und in enger Abstimmung mit der

Wohnraumförderstelle der Regierung von Mittelfranken wurde für die Sanierung des Objekts eine Planung erarbeitet. Für die finale Abstimmung findet zeitnah ein Termin statt.

Es liegt nun eine Entwurfsplanung für die Sanierung des Mehrfamilienhauses mit fünf 2-Zimmer-Wohneinheiten (Gesamtwohnfläche: 244,74 m²) sowie einem Tageskindertreff (Wohnfläche: 45,90 m²) vor. Der Tageskindertreff findet in der Wohnraumförderung keine Berücksichtigung, war jedoch vom Jugendamt als besonders sinnvoll und wichtig erachtet worden. Es besteht auch jederzeit die Möglichkeit diese Einheit, bei Aufgabe der Nutzung der benötigten Ersatzbetreuung, wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im Rahmen der grundlegenden Instandsetzungsmaßnahmen muss die gesamte Haustechnik erneuert werden. Ebenfalls steht neben dem Einbau von neuen Fenstern und Innentüren die Erneuerung der Fassadenoberfläche (Dämmung) und die Verstärkung und Dämmung des Dachstuhls an. Die Außentreppe zum Waschkeller soll rückgebaut und der Zugang benutzerfreundlich im inneren des Hauses geschaffen werden. Die fünf Wohneinheiten und der Tageskindertreff werden zudem mit einer Küchenzeile ausgestattet.

Um die erforderlichen Bewegungsflächen, gemäß den Förderrichtlinien für geförderten Wohnraum und nach den aktuellen rechtlichen Vorgaben, bereitzustellen, müssen einige Innenwände, Zimmertüren und Fenster versetzt, rückgebaut und/oder neu errichtet werden. Zudem werden die Wohnungen in den 1. und 2. Obergeschossen mit Balkonen ausgestattet.

Es wurde nach Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken kein Aufzug in die Planung miteinbezogen, da gerade beim geförderten Wohnraum angesichts der geringen Zahl an Wohneinheiten und den sehr aufwändigen Umbaumaßnahmen im Bestand verstärkt ein Augenmerk auf die Höhe der Sanierungs- und späteren Nebenkosten gerichtet werden sollte. Um die Barrierefreiheit in den Wohneinheiten im Erdgeschoss zu realisieren wurde stattdessen ein nachrüstbarer Treppenlift eingeplant, wie ebenfalls mit der Wohnraumförderung der Regierung abgestimmt wurde.

Im Außenbereich, rückwärtig zum Wohnhaus, werden die bestehenden Wirtschaftsgebäude restlos rückgebaut. Die neue Gestaltung des Innenhofes beinhaltet vier Kfz-Stellplätze, einen Grünbereich mit Kleinkinderspielgeräten sowie Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mülltonnen und Kinderwagen für den Tageskindertreff. Bei der Grenzbebauung nach Norden soll eine neue Einfriedung hergestellt werden. Ferner soll die gepflasterte Hoffläche zum Teil mit wasserdurchlässigem Belag erneuert werden.

Die Planung und aktuelle Kostenschätzung wird im Bauausschuss vorgestellt.

Herr Büschl ergänzt, dass das Haus über einen Gasanschluss verfügt, der Trend jedoch zu Luft-Wasser-Wärmepumpe geht. Diese Technik ist bisher noch nicht vorgesehen. Der Wärmeerzeuger befindet sich noch in der Klärung mit dem Ingenieurbüro. Auch kommt ggf. eine Versorgung mit Pellets, Hackschnitzel oder Fernwärme in Betracht. Die Gegebenheiten vor Ort in Bezug auf Betriebssicherheit müssen noch abgeklärt werden.

Die Wohnbauförderung bei der Regierung von Mittelfranken wurde vorab in die Planung mit einbezogen. Die Wohnbauförderung kommt hier in Betracht. Im Vergleich zur Fischerstraße 2 ist hier ein reduzierter Standard vorgesehen.

Aus dem Gremium werden folgende Fragen bzw. Anmerkungen vorgebracht:

- Kann man den Einbau einer Photovoltaikanlage sowie eine Fassadenbegrünung vorsehen?
- Wer ist der Träger des Kindertagestreffs? Wie kann man sich diesen vorstellen? Welche Kosten verursacht der Kindertagestreff zusätzlich zur Sanierung des Hauses in Höhe von ca. 1,5 Mio €? Die Kosten sollten insgesamt überdacht werden.
- Der Bedarf an gefördertem Wohnraum sowie eines Kindertagestreffs in Ansbach ist groß und dessen Deckung sollte so angegangen werden

Herr Büschl erklärt, dass noch kein Träger bekannt ist und lediglich die Anregung vom Jugendamt umgesetzt wurde. Herr Büschl stimmt der Anregung der Fassadenbegrünung grundsätzlich zu. Möglich sei dies sicher auf der Westseite, aber eventuell auch Teile auf der Nordseite. Eine PV-Anlage wäre grundsätzlich auf dem Südsüdost ausgerichteten Mansarddach möglich.

Herr Oberbürgermeister Deffner informiert, dass der Kindertagestreff für Kinder und deren Mütter ausgerichtet werden soll.

Die Fassadenbegrünung hätte den Charme, unabhängig von der Nutzung, dass im Stadtgebiet die Stadt mit positiven Beispiel voranschreiten könnte, auch im Hinblick auf die Anregung für andere Hauseigentümer. Die Stadt erhält weiterhin einen Zuschuss über die kommunale Wohnbauförderung.

Die Örtlichkeit für einen Kindertagestreff eignet sich auch wegen des Innenhofs sehr gut. Der Tageskindertreff könnte auch jederzeit wieder in eine Wohnung umgewandelt werden, falls eine Nutzung als Kindertagestreff mangels Bedarf nicht möglich ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die vorgestellte Planung und Kostenschätzung zur Kenntnis und stimmt dieser zu.

Der Geschäftsbereich „STADTBAU ANSBACH“ wird beauftragt, das Bauprojekt „Sanierung MFH Kraußstraße 6“ weiter umzusetzen.

Einstimmig beschlossen.

TOP 3 Abstufung Brandlesweg

Herr Dr. Simons erläutert den Sachverhalt für die Abstufung des „Brandlesweges“.

Der Brandlesweg, Fl.Nr. 121/2 u. 346/2 der Gemarkung Hennenbach ist bisher noch als Gemeindeverbindungsstraße Hennenbach-Egloffswinden gewidmet. Eine Verkehrsbedeutung als Gemeindeverbindungsstraße liegt nicht mehr vor.

Es ist deshalb ein 0,105 km langes Teilstück der Fl.Nr. 121/2 Gemarkung Hennenbach zur Ortsstraße abzustufen. Der restliche Weg, Teilstück d. Fl.Nr. 121/2 und Fl.Nr. 346/2 der Gemarkung Hennenbach ist zum öffentlichen Feld- u. Waldweg abzustufen. Die Straßenbaulast an den vorgenannten Flurstücken verbleibt bei der Stadt Ansbach

Herr Dr. Simons korrigiert die Vorlage sowie den Beschlussvorschlag auf Antrag von Herrn Stadtrat Hillermeier insoweit, dass das **erste befestigte Teilstück** der Fl.Nr. 121/2 Gemarkung Hennenbach zur Ortsstraße abzustufen ist. Die Straßenbaulast an den vorgenannten Flurstücken geht für den nicht ausgebauten Teil des Weges an die Beteiligten, die Angrenzer, über und für den vorderen ausgebauten Teil verbleibt die Straßenbaulast bei der Stadt.

Die Beschlussvorlage wird wie folgt abgeändert:

Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Abstufung des ersten Teilstücks der Fl.Nr. 121/2 der Gemarkung Hennenbach zur Ortsstraße und die Abstufung des hinteren Teilstücks Fl.Nr. 121/2 und 346/2 der Gemarkung Hennenbach zum öffentlichen Feld- und Waldweg.

Aus dem Gremium wird nachgefragt, ob der Weg bis zu den Gärten bisher von der Stadt unterhalten wurde.

Herr Dr. Simons erklärt, dass diese Regelung gem. Art. 54 Abs. 1 BayStrWG sowie die vorherige Absprache mit dem Tiefbauamt ergeben hat, dass die Änderung der Baulast keine materielle Auswirkung auf die Beteiligten hat.

Aus dem Gremium erfolgt noch die Ergänzung, dass die Stadt Baulastträger bleibt und ab Baulänge bis Egloffswinden es sich um einen reinen Wiesenweg handelt, den man nicht als öffentlichen ausgebauten Feld- und Waldweg betrachten kann und somit fällt dieser in die Baulast der Anlieger.

Beschluss:

Der Bau- u. Werkausschuss beschließt die Abstufung des ersten Teilstücks der Fl.Nr. 121/2 der Gemarkung Hennenbach zur Ortsstraße und die Abstufung des hinteren Teilsücks der Fl.Nr. 121/2 u. Fl.Nr. 346/2 der Gemarkung Hennenbach zum öffentl. Feld- u. Waldweg.

Einstimmig beschlossen.

TOP 4	Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ne 6 "Windenergieanlage Strüth"
--------------	--

Im Vorfeld stellt Herr Oberbürgermeister Deffner fest, dass Herr Sauerhammer gem. Art 49 der Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen ist. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Frau Heinlein stellt den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ne 6 „Windenergieanlage Strüth“ vor.

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.02.2022 einen Grundsatzbeschluss zu Windkraftanlagen im Stadtgebiet mit folgenden Inhalt gefasst:

„Der Stadtrat unterstützt die regenerative Energieversorgung durch Windkraft auf dem Ansbacher Stadtgebiet über das aktuell bestehende Ausmaß hinaus. Er spricht sich grundsätzlich für eine Änderung der bislang geltenden bauleitplanerischen Rahmenbedingungen aus. Sofern öffentlich-rechtliche Regelungen nicht entgegenstehen, soll der derzeit geltende Mindestabstand von 800m zu gemischten Bauflächen unterschritten und die Anlagenhöhe von 180m auf künftig bis zu 200m erhöht werden können.

Der Stadtrat beschließt, dass ausschließlich Windkraftanlagen mit Planungsrecht zugelassen werden sollen, welche einer überwiegenden finanziellen Beteiligung der betroffenen Bürger zugänglich sind. Dies ist im Zuge der Schaffung des Planungsrechts (vorhabenbezogener Bebauungsplan) vertraglich abzusichern.“

Am 16.05.2022 ist bei der Verwaltung ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangen. Dieser Antrag wurde mit weiteren Schriftstücken vom 23.06.2022 ergänzt.

Geplant ist die Errichtung und der Betrieb von **einer Bürger-Windenergieanlage** auf Forst- und landwirtschaftlichen Flächen durch den Vorhabenträger. Das Vorhaben wird **ausschließlich als Bürgerprojekt** umgesetzt. Die Windenergieanlage soll eine geplante Nutzungsdauer von 20 Jahren haben. Eine Vorabstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bezüglich der Betroffenheit militärischer Belange hat ergeben, dass die mögliche Bauhöhe der Windenergieanlage maximal 670 m ü NN betragen darf. Dies entspricht einer Anlagenhöhe von ca. 183 m.

2. Planinhalte und Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung soll eine Sondergebietsfläche mit einer Zweckbestimmung für Anlagen zur Nutzung von Windenergie festgesetzt werden (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Die straßenmäßige Erschließung wird über die Flur- und Feldwege und die Ortsverbindungsstraße gesichert.

3. Verfahren

Das Instrument zur Schaffung des Planungsrechts wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** sein. Ein entsprechender Antrag auf Aufstellung von Seiten des Vorhabenträgers liegt vor.

Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wird gesondert gefasst.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im **Regelverfahren**.

Es werden ein **Umweltbericht** und eine **spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung** (saP) erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde bereits durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

Im Rahmen des Verfahrens werden eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Vor Abschluss eines Durchführungsvertrages sind bereits folgende grundlegende Vereinbarungen abgestimmt:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich,

1. auf der Grundlage des mit der Stadt Ansbach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, das Vorhaben einschließlich zugehöriger Erschließungsmaßnahmen in der festgelegten Form und Frist zu realisieren.
2. zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Hierzu gehören u. a. die Umweltprüfung gem. BauGB und alle für die Planung erforderlichen Gutachten. Die erforderlichen Gutachten werden in Absprache mit dem Vorhabenträger von der Stadt Ansbach vergeben. Die Kosten dafür werden dem Vorhabenträger von der Stadt Ansbach in Rechnung gestellt. Für Planungsaufgaben, die von der Stadt Ansbach im Rahmen des Bauleitplanverfahrens getätigt werden, wird eine Vergütung in Höhe von 6.000,- € fällig. Diese wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in Rechnung gestellt.
3. die zur Durchführung des Verfahrens und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen durch Abschluss eines Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss zu treffen.

Dem Vorhabenträger ist bekannt,

1. dass die Stadt Ansbach Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Es besteht (gem. §1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) kein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche für den Fall des Abbruchs des Bauleitplanverfahrens.
2. dass die Stadt Ansbach den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gem. §12 Abs. 6 BauGB) aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Aus der Aufhebung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner dankt Herrn Sauerhammer, welcher das Projekt maßgeblich initiiert hat. Herr Oberbürgermeister Deffner erklärt, dass die 10h-Regelung kein Problem darstellt und betont, dass eine Beteiligung der Bevölkerung gewünscht ist und damit auf die kommunale Ebene verlagert wurde.

Aus dem Gremium wird angemerkt, ob der Bau eines über 200-Meter hohen Windrades möglich ist, sofern die Flugsicherung dieses nachträglich noch genehmigen würde, obwohl jetzt der Bau des 183-Meter Windrad beschlossen wird.

Frau Heinlein erklärt, dass diese Stellungnahme nicht abgewogen werden kann. Sofern militärische Belange gegen ein 200-Meter-Windrad oder mehr bestehen, ist ein Bau für diese Höhe ausgeschlossen. Falls es eine Möglichkeit gibt, dass die beteiligten Stellen ihre Einschätzung ändern, kann dies im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss zu fassen:

Es wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Ne 6 „Windkraftanlage Strüth“ mit dem im Entwurf des Planes vom 30.06.2022 festgelegten Geltungsbereich beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit Hilfe eines geeigneten Planungsbüros die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten, dem Gremium zur Beratung vorzulegen und den Durchführungsvertrag auszuarbeiten.

Einstimmig beschlossen.

TOP 5	Rathaus Schrammhaus - Baubeschluss - Abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen
--------------	--

Herr Dr. Simons stellt die nachfolgende Sitzungsvorlage vor.

Die Stadt Ansbach setzt sich seit fast fünf Jahrzehnten aktiv in der Stadtsanierung für den Erhalt und die Entwicklung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt ein. Diese erfüllt zusammen mit dem Brücken-Center eine zentrale Bedeutung für den Handel, als Geschäfts- und Verwaltungszentrum und für das Wohnen. Sie ist Ziel- und Aufenthaltsort für jährlich viele zehntausend Besucher und Gäste bei den zahlreichen Veranstaltungen im Jahreslauf und unabhängig davon.

Viele Millionen investierter öffentlicher Mittel in den städtischen Raum der Straßen und Plätze des Altstadtensembles haben eine enorme Hebelwirkung auch auf dem privaten Sektor entfaltet. Unsaniert und mit hohem Instandsetzungsschub zeigt sich hingegen noch das Rathausareal an zentraler Stelle der Altstadt.

Wegen des Bedarfs der Sanierung und Umgestaltung des Rathausareals legte das Baureferat 2004 ein erstes Nutzungskonzept vor, welches die Unterbringung

- eines Multifunktionsraumes im EG des Schrammhauses,
- eines Saalraumes für Ausschüsse im 1. OG,
- eines Aufzugs,
- eines barrierefreien WCs und
- die Neugestaltung des Innenhofes für Veranstaltungen, Feste und Konzerte

zum Inhalt hatte.

2007 wurden die im Rahmen eines Gutachterverfahren mit anschließender Jurysitzung entstandenen Planungen zu einem Rathäuserweiterungsbau als Ersatzbau für das Schrammhaus (Architekt Jörg) und zur Gestaltung des Rathausinnenhofes (Architekt Jechnerer) vorgestellt. Ingenieurvergaben zu diesen Planungen von 2007 sind jedoch nicht erfolgt.

2009 entschied sich der Stadtrat gegen den ursprünglich vorgesehenen Abbruch des Schrammhauses.

Nach einem extern moderierten Bürgerforum sprach er sich 2014 für die Erhaltung des Schrammhauses in folgend aufgeführter Konkretisierung aus:

1. Die ursprüngliche Planung muss überarbeitet werden.
2. Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung werden unter den neuen Voraussetzungen geprüft.
3. Es wird ein Aufzug zur Barrierefreien Erschließung eingebaut.
4. Die Sanitäranlagen und Büros werden im Rathaus und Schrammhaus saniert.
5. Es erfolgt eine denkmalgerechte Sanierung der Remise im Hof
6. Die Fassade des Rathauses wird saniert.

2015 wurde das auch heute noch aktuelle Sanierungs- und Nutzungskonzept vorgestellt und beschlossen. Das Architekturbüro Jörg wurde mit den ersten beiden Bauabschnitten beauftragt. Nach dem Tod des Architekten Jörg wurde die als erstes notwendige Verlagerung der Trafostation 2017 an das Architekturbüro TKAN vergeben und umgesetzt.

Die im Bauausschuss beantragte Prüfung zur Unterbringung eines Veranstaltungssaales im Innenhof wurde nach Vorprüfung durch die Verwaltung und Verweis in die Fraktionen im Stadtrat als erledigt erklärt und nicht weiterverfolgt.

Zur Umsetzung der weiteren baulichen Schritte erhielt 2018 die Arbeitsgemeinschaft Hirsch / Neumaier aufgrund einer europaweiten Ausschreibung über die Architektenleistungen den Auftrag zur Fortsetzung der Planungen des verstorbenen Architekten Jörg.

Für die Erarbeitung der Architektenplanung und Erstellung einer Kostenermittlung waren eine Reihe von Fachgutachten notwendig, die 2021 beauftragt und abgeschlossen wurden, so dass die Entwurfsplanung der Leistungsphase 3 einschließlich der Kostenberechnung Ende 2021 fertiggestellt war. Das Ergebnis dieser Planung wurde den Fraktionsspitzen sowie den Bauausschussmitgliedern in einer informellen Arbeitstagung am 18. März 2022 mit dem folgend aufgeführten Kostenrahmen vorgestellt:

AP = Arbeitsplätze; Alte Remise = AR

Bauteil	AP	Kosten S AR	Kosten EN AR
Rathaus Schrammhaus	45		10.800.000,00 €
Restaurierung AR	4	1.000.000,00 €	
Ersatzneubau AR	8		2.000.000,00 €
Freianlagen			120.000,00 €
Städtebauförderung			- 0,00 €
Gesamt ohne Ausbau DG	53		12.920.000,00 €
Arbeitsplatz	1		243.800,00 €

Nach ausführlicher Diskussion erfolgten weitere Prüfaufträge an die Verwaltung, weil die für die Sanierung errechneten Kosten im Hinblick auf gewonnene Anzahl von Arbeitsplätze unverhältnismäßig erschien. Vergleichszahlen zu Sanierungskosten je m² Nutzfläche (NUF) von stark vernachlässigten Denkmalimmobilien liegen jedoch in vergleichbarer Höhe.

Prüfaufträge aus der Arbeitstagung an die Verwaltung vom 18. März 2022:

Die Verwaltung möge prüfen, mit welchen Kosten auf der Kostenbasis III/2021 zu rechnen sei, wenn das Rathaus-Schrammhaus-Areal mit anders definierten Bausteinen wieder nutzbar gemacht werde. Als Bausteine wurden in der Sitzung definiert:

Baustein 1

Das Schrammhaus wird mit Ausnahme der Fassade abgebrochen und höhenprofilgleich als Neubau im funktionalen Verbund mit dem Rathaus wiedererrichtet.

Baustein 2

Das Schrammhaus wird im Bestand saniert und in seiner Nutzung unabhängig vom Rathaus.

Baustein 3

Die alte Remise im Hof wird als separat nutzbares Gebäude wiederhergestellt und beherbergt eine öffentliche Einrichtung.

Baustein 4

Der Rathausinnenhof wird zur Büroflächengewinnung soweit wie möglich überbaut. Der

Baustein 5

Das Rathaus wird im Bestand saniert und in seiner Nutzung unabhängig vom Schrammhaus.

Ergebnis der Bausteinbetrachtung:

Die mit der Planung beauftragte Arbeitsgemeinschaft hat sodann die bestehende Kostenstruktur an die bausteinabhängige Funktionsstruktur angepasst und entsprechende Herstellungskosten brutto einschließlich Nebenkosten ermittelt.

Baustein 1	Verbunden Sanierung 9 AP	Verbunden Ersatzneubau 13 AP	Differenz
Schrammhaus	4,2 Mio. €	3,5 Mio. €	- 0,7 Mio. €

Baustein 2	Verbunden Sanierung 9 AP	Unabhängig nutzbar Sanierung 13 AP	Differenz
Schrammhaus	4,2 Mio. €	4,2 Mio. €	./.

Baustein 3	Verbunden Restaurierung 4 AP	Unabhängig nutzbar 4 AP	Differenz
Alte Remise	1,0 Mio. €	1,2 Mio. €	+ 0,2 Mio. €

Baustein 4	Ersatzneu Alte Remise Stuben 8 AP	Maximierte Hofüberbauung 14 AP	Differenz
Verwaltungsflächen Innenhof	2,0 Mio. €	2,9 Mio. €	+ 0,9 Mio. €

Baustein 5	Verbunden 33 AP	Unabhängig 29 AP	Differenz
Rathaus	5,2 Mio.	5,5 Mio. €	+ 0,3 Mio. €

Die Kosten der Bausteine sind für die Frage relevant, welche Ersparnisse bestehen, wenn auf die Umsetzung einzelner Bausteine verzichtet wird und die betreffenden Gebäude(-teile) stattdessen veräußert werden. Da die in den einzelnen Bausteinen untergebrachten Nutzungen in diesem Fall aber woanders z. B. durch Grundstückskauf und Neubau untergebracht werden müssen, besteht die Ersparnis lediglich in der Differenz zwischen den Sanierungskosten und Neubaukosten und beträgt somit < 50 %.

Noch nicht berücksichtigt wurden mögliche Zuwendungen aus Mitteln der Städtebauförderung. Wenngleich reine Verwaltungsflächen nicht förderfähig sind, wird doch der städtebauliche Mehraufwand auch unter Betrachtung denkmalpflegerischen Aufwands zuwendungsfähig sein. Dies wirkt sich jedoch auf die Kostenbilanz der nachfolgend erläuterten Varianten mit Erhalt der Gebäude (Schrammhaus und/oder alte Remise) positiver aus.

Variantenvergleich:

Da die Bausteine für sich und insgesamt betrachtet mehr als nur das Kostenmerkmal in sich tragen und auch funktionale, gebäudewirtschaftliche, städtebauliche, denkmalrechtliche und leitbildrelevante Bedeutung haben, besonders im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt, müssen alle diese Kriterien ganzheitlich in die Entscheidungsfindung über das weitere Vorgehen einbezogen werden.

Zu diesem Zweck macht es Sinn, zunächst unabhängig von etwaigen Veräußerungsmöglichkeiten einen Variantenvergleich durchzuführen. Aus Sicht der Verwaltung macht die Betrachtung von 5 Varianten Sinn, die näher untersucht wurden.

Zu unterscheiden sind 3 in ihrer Nutzung verbundene und 2 in ihrer Nutzung getrennte Lösungen von Rathaus und Schrammhaus.

Variante 1.0 (Rathaus und Schrammhaus sind verbunden)

Die Gebäude werden im Bestand saniert und nachverdichtet. So wird das Dachgeschoss des Rathauses genutzt und mit einem Aufzug angefahren. Die alte Remise wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Alle Flächen dienen der Verwaltungsnutzung. Diese Variante ist mit 12,7 Mio. die aufwendigste, liefert aber auch 62 Arbeitsplätze. Die Variante ist aus denkmalrechtlicher Sicht der Fachbehörde (LfD) nicht zulässig. Sie erfüllt auch nicht die Vorbildfunktion, die die öffentliche Hand gegenüber privaten Bauherren wahrzunehmen hat. Der Renaissancegiebel würde durch die Aufzugsanfahrt zudem zu stark in seiner Wirkung beeinträchtigt.

Variante 1 a (Rathaus und Schrammhaus sind verbunden)

Die Gebäude werden im Bestand saniert und nicht „nachverdichtet“. Die alte Remise wird restauriert und unabhängig erschlossen. Diese Variante ist mit 10,7 Mio. € veranschlagt und liefert 42 Arbeitsplätze.

Variante 3 (Rathaus und Schrammhaus sind verbunden)

Das Rathaus wird im Bestand saniert und nicht nachverdichtet. Für das Schrammhaus erfolgt ein Ersatzneubau. Die alte Remise wird abgebrochen und durch einen maximal möglichen Neubaubau ersetzt. Diese Variante ist mit 11,6 Mio. € veranschlagt und liefert 60 Arbeitsplätze. Die Variante ist aus denkmalrechtlicher Sicht der Fachbehörde (LfD) nicht zulässig. Sie erfüllt auch nicht die Vorbildfunktion, die die öffentliche Hand gegenüber privaten Bauherren wahrzunehmen hat.

Variante 1 b (Rathaus und Schrammhaus sind funktional getrennt)

Das Rathaus wird im Bestand saniert und nicht nachverdichtet. Für das Schrammhaus erfolgt ein Ersatzneubau. Die alte Remise wird restauriert und funktional an das Vordergebäude angebunden. Diese Variante ist mit 10,0 Mio. € veranschlagt und liefert 46 Arbeitsplätze. Die Variante ist aus denkmalrechtlicher Sicht der Fachbehörde (LfD) nicht zulässig. Sie erfüllt auch nicht die Vorbildfunktion, die die öffentliche Hand gegenüber privaten Bauherren wahrzunehmen hat.

Variante 2 (Rathaus und Schrammhaus sind funktional getrennt)

Die Gebäude werden im Bestand saniert und nicht nachverdichtet. Die alte Remise wird restauriert und unabhängig erschlossen. Diese Variante ist mit 10,7 Mio. € veranschlagt und liefert 42 Arbeitsplätze.

Zwischenergebnis der Variantenbewertung:

Die Kostenspreizung der Varianten liegt zwischen 10 und 12,7 Mio. €. Der maximale Arbeitsplatzgewinn liegt bei etwa 20. Die Herstellungskosten eines Arbeitsplatzes liegen bei 80.000 - 100.000 € im Neubau.

Variantenunabhängige Merkmalsbewertung

Für eine ausgewogene Entscheidung sind nach Auffassung der Verwaltung mehrere Merkmalsbewertungen relevant.

Bedeutung der Kosten

Aufgrund des Zwischenergebnisses der Variantenbewertung ist erkennbar, dass die Gewinnung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Kostenvergleich mit einem Neubau auf der „Grünen Wiese“ deutlich günstiger ausfällt als der Vergleich der mittleren Arbeitsplatzkosten dies erwarten ließe. Diese liegen zwischen 194.000 und 256.000 €. Die Herstellungskosten eines Arbeitsplatzes liegen bei 80.000 - 100.000 € im Neubau.

Bedeutung der Funktion

Verwaltungsflächen zu bündeln, macht aus funktionale Gründen immer Sinn. Wenn mindestens 42 Arbeitsplätze im Stadthaus-Rathaus-Areal gehalten werden können, vereinfacht das die Arbeit der Verwaltung.

Bedeutung der Gebäudebewirtschaftung

Für den Betrieb der Gebäude sind im Hinblick auf die Gebäudebewirtschaftung verdichtete Standorte sinnvoll. Dies gilt für Reinigungs- und Hausmeisterdienste ebenso wie für die Energieversorgung. Die Bildung von Nahwärmeinseln (1 Heizung beheizt mehrerer Gebäude) macht besonders Sinn, wenn Liegenschaften nah bei einander liegen.

Städtebauliche Bedeutung

Die Ansbacher Innenstadt verfügt, wie bei anderen Städten auch, über eine Reihe von unterwertigen Nutzungen und Leerständen im Altstadtbering. Da heute nicht mehr die Stadt vom Handel profitiert, sondern durch Aufenthaltsqualitäten einen Rahmen schaffen muss, damit Handel kommt und bleibt, sollte keine Möglichkeit aus der Hand gegeben werden, Einfluss auf die städtischen Räume zu nehmen.

Handel geht dorthin, wo Menschen (Kunden) sind und Kunden sind da, wo die kulturelle Identität urbaner Räume sichtbar und erlebbar ist und es öffentlichen Raum von hoher Aufenthaltsqualität gibt. Die Wiederbelebung der Rathausnutzung mit öffentlichkeitswirksamen Bereichen wie Volkshochschule und bspw. Musikschule und die Bereitstellung des Rathausinnenhofes als attraktiven öffentlichen Raum (z.B. für Konzerte, Veranstaltungen, eventuell auch für Gastronomie) besteht nur, wenn die Nutzung der Gebäude öffentlich bleibt und die Stadt sich zum Ziel nimmt, Kunden- und Bürgerverkehre im Rathausinnenhof zu erzeugen. Die dort wieder angesiedelten städtischen Mitarbeiter tragen ihren Teil ohnehin dazu bei.

Denkmalrechtliche Bedeutung

Bis auf wenige Bauteile sind alle Gebäude im Rathausareal Kulturdenkmäler. Der Abbruch und der Ersatzneubau einzelner Gebäude widersprechen nicht nur der Rechtsauffassung der Denkmalfachbehörde, sondern stellen auch aus Sicht der Bauverwaltung keinen gangbaren Weg dar. Nicht vergessen werden darf dabei auch, dass der Denkmalschutz entsprechende Kompromisse durch bauliche Eingriffe zulässt, um z.B. die Barrierefreiheit signifikant zu verbessern. Zudem sind bei entsprechenden Abbruchentscheidungen keinerlei Fördermittel aus der Städtebauförderung generierbar.

Leitbildrelevante Bedeutung (Vorbildwirkung)

Innenstadtentwicklung bedeutet verantwortliches Handeln aller Beteiligten. Die Stadt erwartet von privaten Grundstückseigentümern, dass deren Immobilien gut im Schuss gehalten werden. Im Umgang mit eigenen Immobilien liegt darum eine erhebliche Vorbildwirkung und ein großes Glaubwürdigkeitspotenzial, welches nicht durch Abbruch oder Entkernung ganzer sanierbarer Gebäude verspielt werden sollte.

Gesamtbewertung:

Das rechnerische Ergebnis des Prüfauftrages ist in der Anlage 1 (DIN A3) dargestellt.

Geht man davon aus, dass die Sanierung des Rathauses mit öffentlicher Nutzung obligatorisch und der Standort nicht geschwächt wird, liegen die Mehrkosten für eine denkmalgerechte Sanierung der weiteren Liegenschaften (Schrammhaus, Alte Remise) im Verhältnis zu den Gesamtkosten in einem vertretbaren Rahmen.

Für den Erhalt spricht auch, dass die Denkmalfachbehörde den Abbruch der vorgenannten Liegenschaften ablehnt und die Gebäudeteile sich (noch) nicht in einem Zustand befinden, der dies rechtfertigt.

Die funktionalen und gebäudewirtschaftlichen Aspekte legen ohnehin eine Bündelung von Arbeitsstätten an wenigen Orten nahe.

Ganz wesentlich für die Entwicklung der Ansbacher Innenstadt ist aber die Dokumentation der Haltung von Rat und Verwaltung im Hinblick auf den Umgang mit eigenen Immobilien. In dieser Hinsicht können sie besonders an der Identitätsbildung von städtischen Orten mitwirken.

Nach alledem schlägt die Verwaltung dem Stadtrat zur Entscheidung vor, die Sanierung des Rathausareals mit Rathaus, Schrammhaus und alter Remise so, wie in der Arbeitstagung am 18.03.2022 vorgestellt, zu sanieren, jedoch mit folgenden Abweichungen:

1. Die alte Remise wird wieder instandgesetzt und einer öffentlichen Nutzung als eigenständiges Bauwerk zugeführt. Dafür können und sollen auch Zuschüsse der Städtebauförderung generiert werden.
2. Auf die Hochführung des Aufzuges über das Dach des Schrammhauses hinaus wird verzichtet. Der westliche Renaissancegiebel bleibt ungestört. Das Dachgeschoss des Rathauses steht darum als Fläche für Büroräume nicht zur Verfügung.

Herr Dr. Simons trägt in Ergänzung zur Sitzungsvorlage den Änderungsantrag der B90/Die Grünen vom 17.07.2022 vor.

Abweichend vom / Ergänzend zum Beschlussvorschlag der Verwaltung beantragt Bündnis 90/die Grünen

1. die Veräußerung des Schrammhauses unter der Auflage denkmalgerechter Sanierung und Nutzung. (und die Herstellung der darin wegfallenden 9 Arbeitsplätze an anderer Stelle günstiger zu verwirklichen.
 2. die Prüfung der Einbeziehung weiterer Gebäude städtischer Gebäude an eine neue Wärmeversorgung im Sinne einer Nachwärmeinsel
 3. die Belegung des Daches des Rathauses mit Photovoltaik
- Antwortvorschlag der Verwaltung:

- zu Punkt 2:
Die Verwaltung wird die Prüfung der Einbindung weiterer Gebäude in eine Nachwärmeinsel in die weitere Planung einbeziehen und darüber mit dem Fortschritt des Projektes berichten.
- zu Punkt 3:
Die Verwaltung wird die Belegung des Rathausdaches mit Photovoltaik in den denkmalrechtlichen Erlaubnisantrag einbeziehen und über das Ergebnis berichten.
- zu Punkt 1:
Die wirtschaftliche Bilanz des Antrages ist von der Verwaltung wie folgend ergänzt worden:
 - Der Verkauf des Schrammhaus bedeutet gleichzeitig Mehraufwand im Rathaus (Aufzug) und bei der Remise (ebenfalls Aufzug) bei unabhängiger Nutzung
 - Es fallen nicht 9 Arbeitsplätze weg sondern 13, weil im Rathaus Toiletten etc. unterbracht werden müssen.
 - Berücksichtigt man die Kosten für die fiktive Erstellung von wegfallenden 13 AP, beträgt die Ersparnis bei Verkauf etwa 2,53 Mio. € zzgl. dem etwaigen Verkaufserlös.

Anschließend trägt Hr. Dr. Simons den gemeinsamen Antrag von BAP, CSU, Freie Wähler/Die Ansbacher und SPD vom 18.07.2022 vor:

„Das Rathausareal hat eine zentrale Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt Ansbachs. Nach mehr als zehnjähriger Diskussion sollte die Sanierung möglichst bald angegangen werden. Die Vorlage des Stadtbauamts hat gezeigt, dass die gemeinsame Sanierung von Rathaus und Schrammhaus mit erheblichen Kosten (in zweistelliger Millionenhöhe) für die Stadt Ansbach verbunden sind.

Um ein günstigeres Kostennutzungsverhältnis herzustellen, beantragen wir, dass die beiden betroffenen Gebäude unabhängig voneinander restauriert und saniert werden sollen.

Das Rathaus soll nach unserer Auffassung im Besitz der Stadt Ansbach bleiben und von dieser als Verwaltungsgebäude nach möglichen technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten saniert werden.

Die Erschließung der Stockwerke soll durch einen barrierefreien Außenaufzug ermöglicht werden. Dieser Aufzug soll sich städtebaulich vertretbar in das vorhandene Ensemble integrieren oder dieses rückseitig ergänzen

Das Schrammhaus soll aus finanziellen Gründen an einen privaten Investor veräußert werden. Abhängig von den baulichen Möglichkeiten soll die alte Remise entweder mit veräußert werden oder im Besitz der Stadt bleiben.

Um die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu steigern, soll die alte Remise im Hof wieder hergestellt werden und eine öffentliche Einrichtung, z.B. ein Café, beherbergen.

Der Rathausinnenhof soll eine kalte Überdachung bekommen, die zu einer weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität beiträgt.“

Zum Antrag von BAP, CSU, Freie Wähler/Die Ansbacher und SPD ergänzt Herr Dr. Simons,

- dass ein Ausbau des Dachgeschosses des Rathauses wahrscheinlich nicht möglich ist, da es keinen ersten baulichen Rettungsweg gibt. Es müsste zuerst eine Treppe als ersten baulichen Rettungsweg gebaut werden. Ein Aufzug genügt nicht. Es ist nur eine kleine Stiege vorhanden.
- dass bei alleiniger Betrachtung des Rathauses ein Aufzug nur bis zum letzten Vollgeschoss unterhalb des Daches gebaut werden, da kein erster baulicher Rettungsweg vorhanden ist. Der Einbau eines neuen Treppenhauses sei aus denkmalschutzgründen nicht möglich.

Aus dem Gremium kam die Anmerkung, dass es wichtig ist, dass das Gebäude barrierefrei ist. Der Aufzug soll giebelseitig bis zum 2. OG führen. Ein Einbau soll aber nicht im Gebäude erfolgen, da dies einen Wegfall von Arbeitsplätzen zur Folge hätte. Der Anbau, in dem die Schulverwaltung untergebracht ist, fällt weg. Somit ist ein barrierefreier Zugang zum Gebäude möglich. Im 3. OG könnte z.B. die Registratur untergebracht werden.

Herr Oberbürgermeister Deffner erwidert, dass wenn der Aufzug an der Giebelseite angebracht wird, ein Verkauf des Schrammhauses nicht möglich ist.

Herr Dr. Simons erklärt, dass der Rückbau des Anbaus um 1,20 Meter auf die ursprünglich historische Wand erfolgt. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist der Bau des Aufzuges auf die Rückseite (Traufseite) zu stellen, da es sich bei dem Giebel um einen Renaissancegiebel handelt. Eine Anfrage beim Denkmalschutzamt wäre einzuholen.

Es sei weiterhin wegen der vielen Überschneidungen schwierig, im Falle eines Verkaufes die notwendigen Erschließungsanlagen im Nachbargrundstücken zu betreiben und über Baulasten zu sichern. Im Falle eines Verkaufes wäre ein Schnitt zu machen und der Käufer kann die Umbauten vornehmen, die ihm der Denkmalschutz zugesteht. Die Stadt Ansbach müsste dann die Funktionalität des Rathauses ausschließlich auf dem eigenen Grundstück sicherstellen.

Vom Gremium wurde erwidert, dass ein Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäudeteilen ausscheidet. Der Verkauf soll in den Fokus gerückt werden. Eine gemeinschaftliche Zugänglichkeit über einen Fahrstuhl sei eine mögliche Option.

Herr Dr. Simons erklärt, dass die Grundstücke baurechtlich vereinigt und nicht unabhängig sind. Ein Rettungsaufzug ist ein notwendiger Bestandteil.

Herr Oberbürgermeister Deffner führt ergänzend aus, dass eine Betrachtung neutral erfolgen soll. Bei der gemeinschaftlichen Nutzung eines Aufzuges müssen auch ggf. unterschiedliche Baufortschritte beachtet werden. Die Nutzung im Falle eines Verkaufes obliegt allein bei dem Investor. Herr Oberbürgermeister Deffner schlägt vor, die Remise bei der Stadt Ansbach zu belassen. (Stichwort: Bürgerhaus).

Aus dem Gremium wird angeregt, den Antrag auf die Photovoltaikanlage beim gemeinsamen Antrag von BAP, CSU, Freie Wähler/Die Ansbacher und SPD vom 18.07.2022 mitaufzunehmen. Diesem wurde von Seiten des Gremiums zugestimmt. Der Aufzug wird beim Antrag der B90/Grünen im Gegenzug mit aufgenommen.

Herr Büschl bringt folgende Anmerkungen bzgl. der Beantragung des Verkaufs vor:

- Das Rathausareal umfasst nicht nur das eigentliche Rathaus, sondern noch die anderen Gebäudeteile sowie den Innenhof
- Bisher wurden über 0,5 Mio € Verbindlichkeiten ausgelöst durch Planungen, welche im informellen Arbeitstreffen mit Bauausschuss und Fraktionsvorsitzenden im März 2022 detailliert vorgestellt wurde, einschließlich aller bauhistorischen Aspekte
- Es wurden Bausteine entwickelt aufgrund von Aufträgen von Seiten des Gremiums, die bis heute abgearbeitet und vorgestellt wurden
- Bitte, den Verkauf zu überdenken, da die Stadt das Ensemble seinerzeit um den Rathaushof herum nicht ohne Grund erworben hat.
- Emotionale Komponente: Es handelt sich hierbei um den Teilverkauf des Rathauses der Stadt Ansbach. Das Gebäude aus dem 16. Jhd. und dessen Bedeutung wurde vom Generalkonservator des bay. Landesamtes für Denkmalpflege bewusst erwähnt
- Bei einem Verkauf des Gebäudes, auch mit der Auflage, dieses zu erhalten, muss das Gebäude ausgeschrieben werden mit den entsprechenden Vorgaben.
- Bei einem Verkauf muss eine Neuplanung der Nutzung und Sanierung des gesamten Rathauses erfolgen
- Der einzige Vorteil sind die vermeintlich ersparten Kosten.

Herr Oberbürgermeister Deffner ergänzt, dass von der Stadtbau durch Ratsbeschluss sowohl die Kraußstraße 6 als auch das „Maurerhaus“ gekauft wurden und stellt die Frage, welchen Sinn dies hatte, wenn dann das eigene Schrammhaus verkauft werden soll.

Die Fraktion Offene Linke lehnt den Verkauf entschieden ab und begründet dies.

Die Mehrheit des Gremiums erteilt Herrn Dr. Kupser als Gastredner das Wort. Herr Dr. Kupser ist der Meinung, dass die tatsächlichen Kosten bald wesentlich teurer werden, als was bisher kalkuliert wurde. Beim Verkauf geht die Fraktion Freie Wähler/Ansbach davon aus, dass ein Investor günstiger arbeiten könnte und nicht nur Arbeitsplätze generiert, sondern ggf. Studentenwohnungen schafft, wodurch eine Belebung der Innenstadt erfolgen könnte.

Hr. Dr. Simons erklärt, dass auf Basis des Baukostenindex von Quartal 3/2021 kalkuliert wurde, um aufgrund dieser Kalkulation als Bezugsgröße Vergleiche durchführen zu können. Die Kostenkalkulation basiert auf den Index des Architekten von 3/2021 und dient nur der Verhältnissetzung der Bausteine zueinander.

Aus dem Gremium wird eine Verweisung in die Fraktionen vorgeschlagen ohne Beschlussempfehlung.

Aus dem Gremium wird ergänzt, dass die Räume des Schrammhauses zu kleine und zu wenige Büros bieten. Die Deckenhöhen seien zu gering für Arbeitsplätze.

Herr Oberbürgermeister Deffner erläutert auf die Frage von Dr. Kupser, dass es sich beim Schrammhaus um ein Einzelbaudenkmal handelt.

Weiterhin wird vom Gremium angemerkt, dass der Vorschlag 2b nicht in der Vorlage aufgeführt ist. Es wird erklärt, dass 320.000 € für einen Arbeitsplatz ein hoher Preis ist und verweist auf eine Werbeanlagensatzung im Falle eines Verkaufes.

Herr Oberbürgermeister Deffner erwidert, dass die Farbgestaltung über das Baudenkmal vorgegeben ist und weist nochmals darauf hin, dass ein Verkauf des Schrammhauses eine Menge Arbeit mit sich bringt, da eine komplett neue Planung durchgeführt werden muss. Die Verwaltung hat das Projekt immer forciert, allerdings ist es nie zu einem Abschluss durch das Gremium gekommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss/der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss:

Unter Beachtung der aufgeführten inhaltlichen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte soll die Generalsanierung des Rathaus-Schrammhaus-Areals in der Variante 1 a gemäß Anlage 1 durchgeführt werden. Inhalt der Generalsanierung sind die Bauteile

- Rathaus,
- Schrammhaus,
- alte Remise sowie die
- Freianlagen im Rathausinnenhof.

Rathaus und Schrammhaus werden als zusammenhängendes Verwaltungsgebäude geplant und umgebaut. Die alte Remise wird für eine öffentliche Nutzung unabhängig nutzbar gemacht. Die Freianlagen müssen multifunktional gestaltet sein.

Der Stadtrat beschließt die verbindliche Bereitstellung von voraussichtlich 10.688.748,27 € auf der Basis des Index III/2021 in den Haushaltsplänen 2023 und der Finanzplanung 2024 gemäß den noch vorzulegenden Mittelabflussplänen für die im Sachverhalt dargestellten Sanierungsmaßnahmen im Rathausareal.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme umzusetzen und entsprechende Zuwendungen der Städtebauförderung zu beantragen. Vergabeentscheidungen richten sich nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat.

Gesondert geprüft werden weiterhin:

1. eine witterungsunabhängige leichte Hofüberdachung im Zuge der Neugestaltung der Freianlagen und
2. ein Zusammenschluss des Stadthauses mit dem Rathausareal an eine neue Wärmeversorgung im Sinne einer Nahwärmeinsel.

In die Fraktionen verwiesen.

TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts

Frau Heinlein berichtet über die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Derzeit laufe die Erhebung in den Geschäften vor Ort und die Befragung der Bevölkerung.

- in Geschäften: Erhebung der Verkaufsflächen und des Warenangebotes durch Stadt und Handel; Kundenherkunftserhebung mittels Listen in ausgewählten größeren Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel und andere)

- online: Befragung der Ansbacherinnen und Ansbacher, sowie der Besucher; Passanten- und Haushaltsbefragung online (Plakate in der Innenstadt; Werbung über Internet, Facebook, Radio 8, WhatsApp)

Frau Heinlein wirbt für eine große Teilnahme. Ziel der Befragung sei es, die Gewohnheiten und Wünsche der Befragten zu erfahren und diese ebenfalls in die Fortschreibung einfließen zu lassen.

Über einen Link auf unserer Homepage könne man an der Befragung teilnehmen. Um die Akzeptanz zu steigern gibt es ein Gewinnspiel.

Frau Heinlein weist darauf hin, dass die Fragen über die Antworten die man gibt, gesteuert werden und man unter Umständen zu anderen Fragestellungen und Antwortmöglichkeiten käme.

Ortsteilsatzung Käferbach

Frau Heinlein informiert über den Bürgertermin bzgl. der Ortsteilsatzung Käferbach am 27.07.2022, alle Käferbacher Bewohner und Grundstückseigentümer wurden schriftlich eingeladen.

Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgt im Herbst.

Baumbeschnitt Promenade

Frau Heinlein teilt mit, dass an der Promenade ein moderater Pflegeschnitt erforderlich ist und dieser noch heuer erfolgen solle.

Aktueller Baustand Fischerstraße 2

Herr Büschl informiert über den aktuellen Baustand in der Fischerstraße 2 und stellt dies zudem anhand von Bildern in der PowerPoint-Präsentation. Er wäre mit dem Baufortschritt zufrieden und es gäbe bislang kaum Verzögerungen. Der Ausbau sei Richtung Winter geplant.

Anfragen

Wärmestube Maurer-Haus

Frau Stadträtin Pollack berichtet vom Erstaunen und Entsetzen einiger Eltern von FOS/BOS-Schülern, darüber, dass das Maurer-Haus aufgrund der akuten Raumnot nicht für die FOS/BOS verwendet werden würde, sondern künftig als Wärmestube dienen solle. Die FOS/BOS platze aus allen Nähten.

Herr Büschl erwidert, dass bei der FOS/BOS der Verwaltung keine Raumnot bekannt sei und die Entwicklung der Schülerzahl dafür eine wesentliche Rolle spiele. Diese sei stagnierend bis eher rückläufig und es sei kein zusätzlicher Raumbedarf angekündigt. Er zitiert aus einer Statistik der Schulverwaltung die Zahlen der Schülerinnen und Schüler an der FOs der letzten Jahre. Die Notwendigkeit für zusätzliche Räume wäre nicht bekannt und die Bestandssanierung mit den Verbesserungen des Brandschutzes genieße daher Vorrang.

Lob an Verwaltung

Herr Stadtrat Sauerhöfer spricht ein Lob für die Verwaltung aus. Das Team von Frau Wilhelm unterstützt durch die übrige Verwaltung habe zuletzt viele gute Veranstaltungen organisiert.

Lunckenbeinstraße / Adolf-Bayer-Straße

Herr Stadtrat Schildbach bezieht sich auf seine Anfrage im Bauausschuss vom 22.11.2021 bezüglich der Verkehrssicherheit in der Lunckenbein- und Adolf-Bayer-Straße. Es fehle ein Verkehrskonzept und die Gehwege seien zu schmal. Derzeit finden Bauarbeiten statt, die Straße werde aufgerissen und es sei kein Durchkommen mehr.

Herr Büschl erwidert, dass nach jüngster Besichtigung der Fußweg des Verbindungswegs grundsätzlich ausgebessert werden müsse. Anders stelle es sich jedoch dar, wenn dem Anliegen von Herrn Schildbach entsprochen werden soll, denn dann müsste der Straßenraum insgesamt neueingeteilt und gestaltet werden, was wiederum zu Lasten der öffentlichen Stellplätze führe. Des Weiteren wäre ein Planungsauftrag mit Finanzierung aus dem Gremium nötig, weil dann andere Maßnahmen zurückgestellt werden müssen.

TOP 7	Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)
--------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

Thomas Deffner
Oberbürgermeister

Tina Scheffler
Schriftführer/in