

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

SITZUNG DES HAUPT- UND BAUAUSSCHUSSES

am 10.12.2013

im großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender

Steinbauer, Günther

Ausschussmitglieder

Baron, Rüdiger Dr.

Gottschalk, Wolfgang

Graf, Thiemo

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Pröbster, Karl-Heinz

Rathjen, Hans-Carl

Schottenhammer, Eduard

Trinkl, Cornelia

ab 19.20 Uhr anwesend

Vertreter

Braunersreuther, Harald

Vertreter für Stadtrat Wisatzke

Ortssprecher

Schmidt, Helmut

Sachberater

Hailand, Josef

Schopper, Gerhard

Vertreterin

Haller, Marianne

Vertreterin für Stadträtin Rose

Pirner, Inge

Vertreterin für Stadtrat Hamann im Hauptausschuss

Schopper, Angelika

Vertreterin für Stadträtin Knoch im Hauptausschuss

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Rose, Karin

entschuldigt, krank

Wisatzke, Stefan

entschuldigt, krank

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bauausschuss-Sitzungen vom 17.09.2013, 08.10.2013 und 19.11.2013
2. Antrag der "Genossenschaft Dorfladen und Gaststätte Haimendorf eG" auf Kostenübernahme für die Rechtsform
3. Vorstellung des vom Institut für Energietechnik an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden ausgearbeiteten Energieeinsparkonzeptes für die städtischen Wohngebäude
4. Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 19.11.2013 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden
5. Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf im Ortsteil Himmelgarten-Nord; Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze
6. Antrag der Behindertenbeauftragten und des Seniorenbeauftragten der Stadt Röthenbach für einen barrierefreien Zugang zur Stadtbibliothek
7. Antrag der Behindertenbeauftragten und des Seniorenbeauftragten der Stadt Röthenbach für den barrierefreien Umbau von städtischen Wohnungen und Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt
8. 18. Änderung des Regionalplanes Industrieregion Mittelfranken (7), Kapitel B V 3 Energieversorgung
9. Vergabe der Ingenieurleistungen zur Sanierung der Pegnitzstraße
10. Abschluss eines Vertrages über die Betriebsleitung und Betriebsausführung im Körperschaftswald der Stadt Röthenbach
11. Verschiedenes

Um 19:00 Uhr eröffnet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und unter Berücksichtigung der gemeldeten Vertretungen auch anwesend sind. StRin Trinkl wird etwas später dazukommen.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

1 Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bauausschuss-Sitzungen vom 17.09.2013, 08.10.2013 und 19.11.2013

Die Niederschriften wurden den Ausschussmitgliedern zugestellt. Einwände werden nicht vorgebracht

Beschluss: (16:0)

Der Haupt- und Bauausschuss genehmigt die Niederschriften der öffentlichen Bauausschuss-Sitzungen vom 17.09.2013, 08.10.2013 und 19.11.2013.

2 Antrag der "Genossenschaft Dorfladen und Gaststätte Haimendorf eG" auf Kostenübernahme für die Rechtsform

Auf den Antrag der Dorfladen+Gaststätte Haimendorf eG vom 30.11.2013 wird Bezug genommen.

StR Hamann erklärt, die SPD-Fraktion sei mehrheitlich für die Gewährung eines Vorschusses bis zu 5.000 € gegen Rechnungsnachweis und eindeutiger Zuordnung zu den Kosten für die Rechtsform. Sollte die Genossenschaft nicht weiterbestehen, könnte der Vorschuss evtl. in einen Zuschuss umgewandelt werden.

StR Gottschalk signalisiert die Zustimmung der CSU-Fraktion für einen Zuschuss bis 5.000 €.

StR Dr. Baron spricht sich dafür aus, alle Möglichkeiten zur Sicherung des gesellschaftlichen Lebens in Haimendorf auszuschöpfen.

StR Rathjen äußert, die FWG-Fraktion schließe sich dem Vorschlag: erst Vorschuss, dann ggf. Zuschuss, an.

BM Steinbauer plädiert in der anschließenden Diskussion über Vorschuss oder Zuschuss dafür, dass der Genossenschaft zur anstehenden Mitgliederversammlung Sicherheit gegeben werden sollte, mit welcher finanziellen Unterstützung sie rechnen könne.

Sodann ergeht

Beschluss: (16:1)

Die Stadt Röthenbach gewährt der Genossenschaft Dorfladen+Gaststätte Haimendorf eG zur Begleichung der mit der Rechtsform zusammenhängenden Kosten einen Vorschuss bis zur Höhe von 5.000 €. Sollte sich die Genossenschaft auflösen, weil der beabsichtigte Zweck insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nicht erreicht wird, wird der Vorschuss als Zuschuss gewährt.

3 Vorstellung des vom Institut für Energietechnik an der Ostbayerischen Technischen Hochschule Amberg-Weiden ausgearbeiteten Energieeinsparkonzeptes für die städtischen Wohngebäude

BM Steinbauer begrüßt hierzu die Herren Janker und Müller vom beauftragten Institut.

Herr Müller erläutert anhand einer ausführlichen Präsentation die Vorgehensweise und Ergebnisse der Untersuchung.

Zunächst seien in einer Ist-Aufnahme wesentliche Daten bezüglich der städtischen Wohnliegenschaften ermittelt worden. Dazu zählten Energieverbrauch, technische Gebäudeausrüstung und Sanierungsstand der einzelnen Liegenschaften sowie die CO₂ – Bilanz der bestehenden Energieversorgung. Nachfolgend seien verschiedene Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt und wirtschaftlich sowie ökologisch bewertet worden. Unter Berücksichtigung möglicher Energieeinsparpotentiale seien für die untersuchten Liegenschaften alternative Energieversorgungskonzepte (zentrale und dezentrale Wärmeversorgung) ausgearbeitet worden.

Die Dämmung der obersten Geschossdecke sei durch den Gesetzgeber vorgeschrieben und müsse an allen Gebäuden durchgeführt werden, soweit dies noch nicht geschehen sei.

Die weiteren untersuchten Sanierungsmaßnahmen wiesen, bis auf die Maßnahme „Dämmung der Kellerdecke“, in allen Fällen Amortisationszeiten von mindestens 19 Jahren auf und seien aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen. Die Maßnahme „Dämmung der Kellerdecke“ könne im Einzelfall geringere Amortisationszeiten aufweisen.

Die Untersuchung der Energieversorgungsvarianten habe gezeigt, dass eine zentrale Wärmeversorgung für die städtischen Wohnliegenschaften allein in keinem betrachteten Netz eine wirtschaftliche Alternative zur dezentralen Versorgung mit Erdgaskesseln darstelle. Würden aber weitere ortsnahe Liegenschaften an die Netze angeschlossen, könnten die Fixkosten auf eine größere Wärmemenge umgelegt werden, wodurch sich die spezifischen Wärmegeheimungskosten entsprechend verringerten. Vereinfacht lasse sich sagen: Je höher die Anschlussquote, umso besser werde die Wirtschaftlichkeit. Es sei also empfehlenswert, eine Kooperation mit den Eigentümern umliegender Häuser anzustreben. Insbesondere die Liegenschaften der Wohnungsbaugesellschaft im Gebiet „Konrad-Zimmermann-Str.“ böten sich hier an.

Um zukünftig die Liegenschaften zentral mit Wärme versorgen zu können, müssten zunächst in den betroffenen Wohnungen, die dies noch nicht besitzen, zentrale Wärmeversorgungssysteme errichtet werden. Anschließend müssten die einzelnen Häuser auf ein zentrales Heizungssystem umgestellt werden. Dieses könne dann entweder mit einem Erdgaskessel versorgt oder an ein zentrales Wärmenetz angeschlossen werden. Die Kostenunterschiede zwischen den Varianten „Erdgaskessel in jedem Haus“ und den Varianten „Erdgaskessel in jedem Block“ lägen innerhalb der Unschärfe der Untersuchung. Es sei zu empfehlen, für beide Varianten detaillierte Angebote von Fachplanern einzuholen.

Um die Wirkung von Sanierungsmaßnahmen beurteilen sowie Fehler in der Ener-

gieversorgung rechtzeitig erkennen zu können, werde empfohlen, jährlich die Energiekennzahlen der Wohnliegenschaften mithilfe der Controlling-Datei zu ermitteln.

Anschließend geht Herr Müller auf Fragen ein.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorstellung zur Kenntnis. Die Ausarbeitung des Konzeptes wird den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse bilden eine Grundlage für die Umsetzung von (Teil-) Maßnahmen in der Haushalts- und Finanzplanung kommender Jahre.

4 Bekanntgabe von Bauanträgen, die seit der Bauausschuss-Sitzung vom 19.11.2013 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung bearbeitet wurden

Sachverhalt/Information:

Speyerer Stefan, Schwaig
Errichtung von zwei Dachgauben, Pegnitzstraße 14, Röthenbach

DWS Access Wohnen 2, Frankfurt
Nutzungsänderung eines Party-Kellers in eine Wohneinheit, Kieferschlag 7, Röthenbach

Rauscher Monika, Renzenhofer Straße 29, Röthenbach
Carport mit Geräteraum sowie Stellplatz, ebenda

Die Ausschussmitglieder nehmen davon Kenntnis.

**5 Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf im Ortsteil Himmelgarten-Nord;
Evtl. Zustimmung zur Gewährung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen Überschreitung der Baugrenze**

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Himmelgarten-Nord“. Es ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid hat der Bauausschuss am 08.05.2012 einer 1 ½-geschossigen Bebauung mit Überschreitung der seitlichen Baugrenze zugestimmt. Im Vorbescheid des Landratsamtes vom 02.08.2012 ist diese Befreiung

von der Festsetzung des Bebauungsplanes ausdrücklich in Aussicht gestellt.

Aufgrund des konischen Grundstückszuschnitts, der Einhaltung der Mindestabstandsflächen an den südlichen Gebäudeecken und des gewünschten Raumbedarfs der Familie überschreitet die Planung auch die nördliche Baugrenze um 2 m. Auch diese Abweichung hält die Verwaltung für städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist nicht erkennbar.

Auf Wunsch der Bauherren sollen beabsichtigte Entfernungen von Bäumen in einem eigenen Befreiungsantrag an den SKU-Ausschuss behandelt werden, weil auch Bäume außerhalb des Baufeldes betroffen sind.

Beschluss: (17:0)

Der Bauausschuss hat Kenntnis vom Antrag der Eheleute Manfred und Melanie Gold, Heinrich-Hertz-Str. 26, Röthenbach auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 505/2 Gemarkung Wetzendorf im Ortsteil Himmelgarten-Nord. Der Ausschuss stimmt der Gewährung der erforderlichen Befreiung für die Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenze zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

6 Antrag der Behindertenbeauftragten und des Seniorenbeauftragten der Stadt Röthenbach für einen barrierefreien Zugang zur Stadtbibliothek

Sachverhalt:

Die Entwurfsplanung zur Generalsanierung der Geschwister-Scholl-Mittelschule sieht auch die barrierefreie Erschließung des 1. OG des Bauteils Verwaltung, in dem sich die Stadtbibliothek befindet, mit einem Aufzug vor. Damit wird dem Antrag grundsätzlich Rechnung getragen. Die Umsetzung richtet sich allerdings nach sinnvollen Bauablauf-Kriterien. Es ist abzusehen, dass das Bauteil Verwaltung erst in einem nachrangigen Bauabschnitt saniert werden wird. Eine zeitnahe bzw. möglichst rasche Umsetzung ist damit nicht gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die Barrierefreiheit der Stadtbibliothek erst in drei bis vier Jahren sichergestellt werden kann. Aufgrund der vorliegenden Planung empfiehlt es sich aber nicht, eine weitere, eigenständige Lösung für die Stadtbibliothek zu untersuchen, weil sie in der Gesamtbeurteilung mit dem Aufzug der Schule nicht kostengünstiger ist.

StRin Schopper begründet in ihrer Eigenschaft als Behindertenbeauftragte den Antrag. StR Gottschalk weist anschließend darauf hin, dass es zu diesem Thema bereits einen Antrag der CSU-Stadtratsfraktion aus dem Jahre 2002 gebe, den es in der weiteren Sachbearbeitung zu berücksichtigen gelte.

Die Diskussion des Tagesordnungspunktes führt zu folgendem

Ergebnis:

Die Entscheidung über den Antrag wird zurück gestellt, bis abschließend geklärt ist, ob die Stadtbibliothek im Hinblick auf angedachte öffentliche Nutzungen am Marktplatz im Schulzentrum Am Steinberg verbleibt.

7 Antrag der Behindertenbeauftragten und des Seniorenbeauftragten der Stadt Röthenbach für den barrierefreien Umbau von städtischen Wohnungen und Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt

Sachverhalt:

Antragsgemäß sollen nach und nach anlässlich von Mieterwechseln mindestens 30 % der städtischen Mietwohnungen (= über 40 WE) barrierefrei umgebaut werden. Nachdem keines der städtischen Mietshäuser über einen Aufzug verfügt, kann die angestrebte Barrierefreiheit erst ab der Wohnungstür beginnen. Hierfür sind ggf. Türverbreiterungen, veränderte Raumaufteilungen für ausreichende Bewegungsflächen und insbesondere Umgestaltungen der Bäder und Toiletten erforderlich. Inwieweit barrierefreie Duschen eingebaut werden können, hängt vom vorhandenen Boden- bzw. Deckenaufbau ab.

Die Geeignetheit einer Wohnung für einen barrierefreien Zugang wäre im Einzelfall zu prüfen. Die Umsetzung erfordert gegenüber einer herkömmlichen Wohnungssanierung einen finanziellen Mehraufwand, der durch zusätzliche Haushaltsmittel gedeckt werden müsste.

Der Antrag wurde der Wohnungsbaugesellschaft zur Kenntnis gegeben mit der Bitte um Stellungnahme. Eine Antwort liegt noch nicht vor.

Nach eingehender Aussprache ergeht

Beschluss: (17:0)

Der Haupt- und Bauausschuss stimmt dem Antrag dem Grunde nach zu. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Haushaltsplanberatungen 2014 Kosten für einen exemplarischen Wohnungsumbau zu kalkulieren.

Die Verwaltung wird ferner beauftragt, auf eine Behandlung dieses Themas in der Wohnungsbaugesellschaft hinzuwirken.

8 18. Änderung des Regionalplanes Industrieregion Mittelfranken (7), Kapitel B V 3 Energieversorgung

Sachverhalt:

Im Beteiligungsverfahren zur 18. Regionalplanänderung ist Gelegenheit zur Stellungnahme bis 31.01.2014 gegeben. Die beabsichtigten Änderungen sind aus der vorliegenden Änderungsbegründung ersichtlich und betreffen ausschließlich Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen.

Im Stadtgebiet Röthenbach sowie der näheren Umgebung angrenzender Städte und Gemeinden sind weiterhin keine Bereiche für raumbedeutsame Windkraftanlagen vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung drängen sich keine Gesichtspunkte für eine Stellungnahme auf.

Ergebnis:

Die Ausschussmitglieder sehen ebenso keine Veranlassung, im vorliegenden Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme abzugeben.

9 Vergabe der Ingenieurleistungen zur Sanierung der Pegnitzstraße

Sachverhalt:

Die Bebauung der Pegnitzstraße ist im Bereich zwischen Friedrichsplatz (St 2241) und Grundstraße zum größten Teil abgeschlossen.

Der Zustand von Straße und Gehweg ist seit Jahren dringend sanierungsbedürftig und auch die Parksituation ist seit langem unbefriedigend.

Da die Verkehrsanbindung des gesamten Schnackenhofs nur über diese Straße erfolgt, ist die Durchführung der Sanierung der Pegnitzstraße außerordentlich problematisch.

Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Pongratz um ein Angebot für die Ingenieurleistungen gebeten.

Folgende Honorarsätze gemäß HOAI 2013 wurden angeboten, wobei stufenweise Beauftragung vorgesehen ist:

LP 1, Grundlagenermittlung	1 % (HOAI: 2%)
LP 2, Vorplanung	20 %
LP 3, Entwurfsplanung	25 %
LP 4, Genehmigungsplanung	0 %
LP 5, Ausführungsplanung	15 %
LP 6, Vorbereitung der Vergabe	10 %
LP 7, Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
LP 8, Bauoberleitung	15 %

Die Nebenkosten werden mit 4 %, die örtliche Bauüberwachung mit 2,9 % und die Bestandsvermessung Pauschal mit 1.670 € angeboten.

Die angebotenen Honorarsätze entsprechen der HOAI 2013 und der HIV-KOM bzw. unterschreiten diese sogar.

Dies ergibt für die Leistungsphasen 1 – 3 eine vorläufige Auftragssumme von 20.292,23 € .

Hierin ist die Prüfung und Ausarbeitung der Verkehrsführungen während der einzelnen Bauphasen sowie die Erstellung von Varianten für die neue Straßenraumaufteilung enthalten.

Beschluss: (16:0)

Der Haupt- und Bauausschuss vergibt die Leistungsphasen 1 – 3 der Ingenieurleistungen zur Sanierung der Pegnitzstraße an das Ingenieurbüro Pongratz zu einem vorläufigen Honorar von 20.292,23 €. Mittel werden in den Haushalt 2014 eingestellt.

10 Abschluss eines Vertrages über die Betriebsleitung und Betriebsausführung im Körperschaftswald der Stadt Röthenbach

Sachverhalt:

Gemäß Körperschaftswaldverordnung ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zuständig, alle zehn Jahre die Nutzungsmöglichkeiten der Kommunal- und

Körperschaftswälder gutachterlich festzustellen. Dabei hat sich ergeben, dass die Forstbetriebsfläche der Stadt von 4,4 ha auf 7,9 ha angewachsen ist. Hieraus ergibt sich, dass die mit Vertrag vom 15.06./24.07.1998 geregelte Betriebsleitung und -ausführung durch das Forstrevier Ludwigshöhe nicht mehr kostenfrei, sondern ab 01.01.2014 gegen ein Gesamtentgelt (inkl. USt.) von jährlich 108,29 € übernommen wird. Der abzuschließende Vertrag liegt dem Ausschuss im Entwurf vor.

Beschluss: (9:0)

Der Haupt- und Bauausschuss beschließt den Abschluss eines Betriebsleitungs- und -ausführungsvertrages mit dem Freistaat Bayern – Forstverwaltung – (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth) ab 01.01.2014 für ein Bruttoentgelt von 108,29 €/Jahr.

11 Verschiedenes

Um 21:15 Uhr beendet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung.

Abschließend wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit des Gremiums bei allen Abstimmungen gegeben war.

Im Anschluss hieran findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Günther Steinbauer
Vorsitzender

Niederschriftführer