

# NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

## SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am 15.11.2010

im kleinen Sitzungssaal des Rathauses

### Vorsitzender

Steinbauer, Günther

### Niederschriftführer

Hailand, Josef

### Ausschussmitglieder

Güntert, Peter

Hamann, Lutz-Werner

Knoch, Ullrike

Knorr, Heinrich

Munkert, Erich

Wisatzke, Stefan

### Vertreter

Braunersreuther, Harald

für StR Gottschalk

### Sachberater

Prechtel, Susanne

### Abwesend:

### Ausschussmitglieder

Gmelch, Simone

privat verhindert

Gottschalk, Wolfgang

entschuldigt

## TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 05.10.2010
- 2.
3. Antrag auf Erlaubnis für eine Spielothek im Anwesen Rückersdorfer Straße 45 - 47, Röthenbach
4. Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 217/12 und 217/15 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der Wallstraße
5. Seespitzschule Erweiterung und Sanierung Kinderhort - Kostenmehrung Fa. Schöppl
6. Seespitzschule Röthenbach, Erweiterung Hort - Mehrkosten Fa. Kaiser Trockenbau
7. Energetische Modernisierung Sporthalle der Seespitzschule, Baustellenheizung
8. Energetische Modernisierung Sporthalle der Seespitzschule, hier Nachtrag Nr. 4 der Firma Janker, Dachdeckerei und Zimmerei
9. Energetische Modernisierung Sporthalle der Seespitzschule, Trockenbauarbeiten
10. Beauftragung eines Brandschutzkonzeptes für das Rathaus
11. Verschiedenes
  - 11.1. Parksituation in der Reichswaldwiese
  - 11.2. Stellplatzsituation Ärztehäuser Rückersdorfer Str. 48/50 und 61 - 63
  - 11.3. Parksituation Feldgasse

Um 19:30 Uhr eröffnet Erster Bürgermeister Steinbauer die öffentliche Sitzung und dankt den Mitgliedern für deren Erscheinen.

Er stellt fest, dass alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. StR Gottschalk wird durch StR Braunersreuther vertreten, StRin Gmelch ist noch nicht erschienen. Im Übrigen ist der Ausschuss in Originalbesetzung anwesend.

Erster Bürgermeister Steinbauer stellt sodann die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

## **1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 05.10.2010**

---

Die Niederschrift wurde allen Ausschussmitgliedern fristgerecht zugestellt. Es werden keine Einwände erhoben.

**Beschluss:                      (8:0)**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 05.10.2010 wird genehmigt.

-----

## **2**

---

Die Ausschussmitglieder nehmen von folgenden Bauanträgen Kenntnis:

TSV Röthenbach  
Aufstellen von zwei Fertiggaragen, Sulzbacher Straße 12

Eiwobau Real Estate GmbH  
Neubau von zwei Doppelhaushälften und zwei Fertiggaragen,  
Ella-Conradty-Straße 19 und 20

Fink Margaretha und Michael  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Adalbert-Stifter-Straße 6

Michos Johannes und Kirsch Manuela  
Erweiterung eines Nebengebäudes mit Einbau einer Zweiradwerkstatt und Neubau  
Carport für 2 Kfz, Fischbachstraße 6

-----

-----

## **3      Antrag auf Erlaubnis für eine Spielothek im Anwesen Rückersdorfer Straße 45 - 47, Röthenbach**

---

**Sachverhalt:**

Es liegt ein formloser Antrag vom 20.09.2010 des Herr Mpilialis Pantelis aus Nürnberg vor, der anfragt, ob er in den Erdgeschossräumen des Norica eine Spielothek eröffnen dürfe.

Dieser Antrag wurde als konkretes Vorhaben eingestuft, anhand dessen Rechtsanwalt Döbler sich mit der beauftragten Bearbeitung der Thematik befassen sollte. Seine Stellungnahme einschließlich Beschlussvorschlag liegt dem Ausschuss vor.

Nach kurzer Aussprache ergeht

**Beschluss: (8:0)**

Die Stadt Röthenbach ist mit der beantragten Nutzung einer Spielothek mit 160 m<sup>2</sup> in den Räumen des Anwesens Rückersdorfer Straße 45 – 47 nicht einverstanden aus folgenden Gründen:

Die beantragte Nutzung widerspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz. In dem gegebenen Nutzungsbereich ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Bei der beantragten Spielothek handelt es sich aufgrund der Größe um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte. Das Gleichgewicht zwischen gewerblicher und Wohnnutzung würde in dem dort vorliegenden Bereich gestört werden.

-----

**4     Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 217/12 und 217/15 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz an der Wallstraße**

---

**Sachverhalt:**

Die Grundstückseigentümer Alexa und Udo Möller beantragen, nördlich ihrer bestehenden Doppelhaushälfte Wallstraße 9 auf den Nachbarparzellen Fl.Nrn. 217/12 und /15 ein 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Es darf angenommen werden, dass der Antrag zur Klärung der baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke dient und ggf. eine gerichtliche Klärung angestrebt wird.

**Bauplanungsrechtliche Einstufung:**

Es besteht kein Bebauungsplan. Im noch verbindlichen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. In den neuen FNP-Entwurf wurde diese Darstellung übernommen. Sollte die vorgesehene Baufläche dem Außenbereich zufallen, stünde jedenfalls die Darstellung des FNP als öffentlicher Belang entgegen. Das Vorhaben wäre ohne gemeindliches Einvernehmen nicht genehmigungsfähig. Bei einer Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich, wie beim Eder-Areal, wäre eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben, wenn sich das Vorhaben einfügt und die Erschließung gesichert ist.

**Erschließung:**

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Sie müsste durch Abtretungen der Grundstücke Fl.Nr. 217/13 und /14 sowie des halben Wendebereiches nach der städtischen Planung (vgl. Anlage) grundstücksmäßig und durch eine erstmalige Herstellung technisch vollzogen werden. Die Anordnung der Gebäude müsste entsprechend geändert werden. Die erstmalige Herstellung des nicht ausgebauten Teiles der Wall-

straße und des Wendebereiches wäre umlagefähig nach der Erschließungsbeitragssetzung.

**Baumbestand:**

Dem Bauantrag liegt ein Baumbestandsplan bei, wonach zur Realisierung des Bauvorhabens sieben Eichen mit Stammumfängen zwischen 1,20 m und 3,10 m entfernt werden müssten. Diese Bäume liegen nicht im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung, was den Antragstellern nach anwaltlicher Einsicht in die Verordnung auch bekannt ist. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wäre es zur evtl. „Rettung“ der Bäume erforderlich, dass von einer Außenbereichssituation ausgegangen würde. Nur dann erfolge eine Beteiligung der UNB im Baugenehmigungsverfahren mit der Möglichkeit, einen direkten Schutz über das Bundesnaturschutzgesetz näher zu prüfen.

Aufgrund der bisherigen Haltung des Bauausschusses zu den verschiedensten Bauabsichten in diesem Bereich geht die Verwaltung davon aus, dass dem vorliegenden Antrag, gestützt auf die Außenbereichsvermutung, das Einvernehmen versagt wird. Hinzuweisen wäre aber in diesem Zusammenhang auch, dass dann die Wallstraße auf absehbare Zeit nicht endgültig hergestellt werden kann.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis. Es ergeht

**Beschluss: (8:0)**

Der Bauausschuss hat den Bauantrag von Frau Alexa und Herrn Udo Möller für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 217/12 und /15 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke liegen im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz als Flächen für die Forstwirtschaft (Wald) dargestellt. Dem Vorhaben steht dieser Belang entgegen. Das gemeindliche Einvernehmen wird daher versagt.

-----

**5 Seespitzschule Erweiterung und Sanierung Kinderhort - Kostenmehrung Fa. Schöppl**

---

**Sachverhalt:**

Fa. Schöppl hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2010 den Auftrag für die Fliesenarbeiten im Hort, in der Kita und in der Turnhalle erhalten.

Im Bereich des Hortes sind Massenmehrungen aufgetreten, die durch Bauen im Bestand begründet werden müssen. Zum Beispiel durch ungleiche Bestandswände, welche erst nach Abbrucharbeiten sichtbar wurden, mussten vor dem Fliesen durch Fa. Schöppl die Wände fachgerecht aufbereitet werden. Diesen Untergrund durch eine Putz- bzw. Trockenbaufirma ausführen zu lassen, hätte ebenfalls Mehrkosten verursacht, die Gewährleistung beider Gewerke wäre aber nicht in einer Hand gelegen.

Zusätzlich hat Firma Schöppl den Auftrag für die Herstellung der Estricharbeiten im Bereich Hort übernommen. Die vertraglich verpflichtete Firma Ludwig konnte aufgrund eines Autounfalles des Firmeninhabers kurz vor Ausführungstermin ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen.

Diese Arbeiten mussten kurzfristig anderweitig vergeben werden, um den Fertigstel-

lungstermin des Hortes zum Ende der Ferien zu gewährleisten.  
Da ein großer Bereich, in dem Estrich der Firma Ludwig vorgesehen war, mit Fliesenbelag geplant war, wurde Fa. Schöppl beauftragt, diese Arbeiten mit zu übernehmen. Dadurch liegt die Gewährleistung Estrich-Fliese wieder in einer Hand.  
Mehrkosten im Bereich Estrich ergaben sich aus der Umstellung des Bodenbelags im Mehrzweckraum, siehe Beschluss Bauausschuss vom 27.07.2010.

**Beschluss: (8:0)**

Der Bauausschuss genehmigt die Mehrkosten in Höhe von ca. 10.000,00 €. Haushaltsmittel stehen unter HHSt 1.4643.9450 zur Verfügung.

-----

**6 Seespitzschule Röthenbach, Erweiterung Hort - Mehrkosten Fa. Kaiser Trockenbau**

---

**Sachverhalt:**

Die Firma Kaiser Trockenbau GmbH hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.06.2010 den Auftrag für die Trockenbauarbeiten zur Erweiterung und Sanierung des Kinderhortes in der Seespitzschule erhalten. Die Vergabesumme beläuft sich auf 10.660,02 €. Es ergibt sich, wie das Architekturbüro Atelier 13 im Schreiben vom 15.11.2010 angibt, nach noch ungeprüfter Rechnung eine Kostenmehrung von ca. 35.878 € gegenüber der Auftragssumme. Begründet werden diese hohen Mehrkosten mit nicht vorhersehbaren Schwierigkeiten während der Bauausführung.

**Ergebnis:**

Der Ausschuss ist nicht bereit, ohne persönliche Erklärung eines Verantwortlichen des Architekturbüros Atelier 13 die Mehrkosten anzuerkennen. Es erfolgt lediglich Kenntnisnahme.

-----

**7 Energetische Modernisierung Sporthalle der Seespitzschule, Baustellenheizung**

---

**Sachverhalt:**

Das vorhandene Dach war im Aufbau und der Abdichtung abweichend von den Bestandsplänen erstellt. Es ergaben sich bei der Ausführung der Dacharbeiten durch den erhöhten Aufwand Verzögerungen. Hinzu kam, dass durch die schlechten Witterungsbedingungen Ende Juli sowie August und September keine kontinuierlichen Arbeiten am Dach durchgeführt werden konnten. Aufgrund der Witterungsbedingungen mussten Innenarbeiten zeitlich verschoben werden, da auch durch herunterfallende Gegenstände und eindringendes Wasser keine sichere und fachgerechte Arbeit durchgeführt werden konnte.

Für die zurzeit anstehenden Arbeiten wie Montage der abgehängten Decken, Brandschutzanstrich an den Stahlstützen etc. sind Temperaturen von mind. 10°C notwendig.

Firma Pfeifer GmbH aus Röthenbach bietet die Bauheizung für 7.019,69 € an. Hinzu kommen noch ca. 8.000 Liter Heizöl (nach Tagespreis) zum Gesamtwert von ca. 5.500,00 €.

Es haben insgesamt 6 Firmen ein Angebot erhalten, 2 Firmen haben ein Angebot abgegeben, neben Firma Pfeifer GmbH die Firma GTL-Gebäudetrocknung Lang GmbH aus Altdorf in Höhe von 9.127,30 €.

**Beschluss: (8:0)**

Der Bauausschuss genehmigt das Angebot der Firma Pfeifer für die Bauheizung incl. der notwendigen Heizöllieferungen in Höhe von gesamt 12.519,69 €. Haushaltsmittel stehen unter HHSt 1.2101.9451 zur Verfügung.

-----

**8 Energetische Modernisierung Sporthalle der Seespitzschule, hier Nachtrag Nr. 4 der Firma Janker, Dachdeckerei und Zimmerei**

---

**Sachverhalt:**

Die Firma Janker Dachdeckerei und Zimmerei GmbH hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.03.2010 den Auftrag für die Dacharbeiten Metalldach für die energetische Sanierung der Sporthalle der Seespitzschule erhalten.

Der Nachtrag Nr. 4 der Firma Janker umfasst den Flachdachbereich der Nebenräume der Sporthalle. Durch weitergehende statische Untersuchungen des IB Hacker & Stockhecke im Bereich Aula wurde festgestellt, dass die bestehende Dachkonstruktion keine Lasten aus Dachbindern aufnehmen kann. In diesem Bereich muss, entgegen der ursprünglichen Planung, die alte Dachkonstruktion komplett abgebaut werden. In den anderen Flachdachbereichen, Umkleide und Geräteraum, müssen die neuen Binder auf zwei tragende Unterzüge im Bereich Decke und Außenwand aufgelegt werden. Dadurch muss auch in diesem Bereich der alte Bestand komplett rückgebaut werden.

Durch diese Änderung der Konstruktion ergibt sich durch den Rückbau der Dächer sowie die einzubauende Dampfsperre der Nachtrag Nr. 4 mit Mehrkosten in Höhe von 24.044,08 €.

Dipl.-Ing. Prechtel stimmt StR Hamann in seiner Einschätzung zu, dass die Ausschreibung dieses Gewerkes nicht optimal vorbereitet worden sei.

Auf Frage von StR Güntert erklärt Dipl.-Ing. Prechtel, noch liege man bei der Sporthalle im Kostenrahmen.

**Beschluss: (8:0)**

Der Bauausschuss genehmigt den Nachtrag Nr. 4 der Firma Janker in Höhe von 24.044,08 €. Haushaltsmittel stehen unter HHSt 1.2101.9451 zur Verfügung..

-----

## 9 Energetische Modernisierung Sporthalle der Seespitzschule, Trockenbauarbeiten

---

### **Sachverhalt:**

Die Firma Wagner Akustikbau GmbH aus Schwabach hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 06.05.2010 den Auftrag für die Trockenbauarbeiten für die energetische Sanierung der Sporthalle erhalten.  
Der Nachtrag Nr. 01 der Firma Wagner Akustikbau GmbH beläuft sich über 2.883,85 €.

In der vorliegenden Stellungnahme des Architekturbüros Atelier 13 vom 09.11.2010 sind die Mehrkosten ausreichend begründet.

### **Beschluss:** (8:0)

Der Bauausschuss genehmigt den Nachtrag Nr. 01 der Firma Wagner Akustikbau GmbH in Höhe von 2.883,85 €.  
Haushaltsmittel stehen unter HHSt 1.2101.9451 zur Verfügung.

-----

## 10 Beauftragung eines Brandschutzkonzeptes für das Rathaus

---

### **Sachverhalt:**

Seitens des Landratsamtes Nürnberger Land besteht die Forderung, alsbald ein Brandschutzkonzept für das Rathaus vorzulegen. Im Vorgriff wurden bereits mit Kreisbrandrat Thiel Sofortmaßnahmen besprochen (Brandschutztüren im Keller, Rauchabzug im Treppenhaus, Benutzungsregelung Fraktionsraum), die zurzeit bereits umgesetzt werden.

Für das Brandschutzkonzept liegen folgende Brutto-Angebote vor:

Architekturbüro Atelier 13, Hersbruck      pauschal      11.500,00 €

Brandschutz PLAN, Nürnberg              pauschal      9.082,08 €

Ingenieurbüro Teuke, Nürnberg          pauschal      8.684,03 €

Die Angebote sind gleichwertig. Die Leistungsfähigkeit der Büros kann bestätigt werden.

### **Beschluss:** (8:0)

Der Bauausschuss stimmt der Beauftragung eines Brandschutzkonzeptes für das Rathaus an das Ingenieurbüro Teuke in Nürnberg zu. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 8.684,03 € sind im Haushaltsplan 2011 bereit zu stellen.

-----



## 11 **Verschiedenes**

---

### 11.1 **Parksituation in der Reichswaldwiese**

---

StR Wisatzke bringt vor, dass es in der Reichswaldwiese Probleme mit dem Parken gebe. Es würden häufig Grundstücksausfahrten zugeparkt. Evtl. könnten Parkflächenmarkierungen und Zick-Zack-Linien helfen.

StRin Knoch erklärt, es habe schon einmal Überlegungen gegeben, die Reichswaldwiese mit der Gartenstraße in eine Einbahnregelung einzubeziehen.

Erster Bürgermeister Steinbauer bietet an, die Verwaltung werde eine Planung erstellen, wie eine Parkflächenmarkierung aussehen könnte und diese Vorlage mit den den Anliegern diskutieren.

.

### 11.2 **Stellplatzsituation Ärztehäuser Rückersdorfer Str. 48/50 und 61 - 63**

---

StRin Knoch erinnert an ihre Anfrage aus der letzten Sitzung, was es mit der Schranke am Parkplatz des Ärztehauses auf sich habe.

VOAR Hailand antwortet, die Schranke sei während der Öffnungszeiten der Praxen offen. Sie sollte nur Fremdparker in der übrigen Zeit verhindern.

Erster Bürgermeister Steinbauer berichtet in diesem Zusammenhang, dass das private Parkverbot-Schild am Ärztehaus Rückersdorfer Straße endlich entfernt worden sei.

### 11.3 **Parksituation Feldgasse**

---

StR Braunersreuther macht auf Probleme in der Feldgasse aufmerksam. Es würden weiterhin Einfahrten zugeparkt. Für die Anwohner sei die bestehende Situation nicht zufrieden stellend. Man müsse über andere Lösungen nachdenken.

Erster Bürgermeister Steinbauer antwortet, die vor kurzem durchgeführte Verkehrsschau sollte sich dieses Problem annnehmen. Er wolle evtl. Lösungsansätze dieses Kreises abwarten. Überlegenswert wäre ein Parkverbot auf der linken Straßenseite.

.

Um 20:20 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

Josef Hailand  
Niederschriftführer