



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

**Sitzung des Umwelt-, Bau- u.  
Grundstücksausschusses**

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/030/2023</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 30.01.2023
Beginn öffentlicher Teil:	19:01 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:03 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

**Zur Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses sind anwesend:**

**Name:** **Bemerkungen:**

Erste Bürgermeisterin

Huber, Birgit

UBGA-Mitglieder

Forman, Franz Xaver

Haas, Marco

Heinl, Peter

Höflinger, Gernot

Rötsch, Simon

Schikora, Norbert, M.A.

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Zeilinger, Stephan

Stellvertreter

Schmitt, Lothar

Vertretung StR Wiegandt

Schöttner, Marie

entschuldigt

Schriftführer/in

Kohl, Sara

von der Verwaltung

Kölsch, Renate

Legler, Sigrid

**abwesend sind:**

UBGA-Mitglieder

Peter, Thomas

entschuldigt

Wiegandt, Bodo

entschuldigt

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschriften der 28. und 29. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.11.2022 und 05.12.2022 (öffentlicher Teil)
- 2 . Nutzung/Sanierung Bestandsgebäude Hauptstraße 1
- 3 . Mitteilungen
  - 3.1 . Pflegemaßnahmen städtische Waldflächen und Baumaßnahmen Stadtgebiet
  - 3.2 . Beantwortung der Anfragen (öffentlicher Teil) aus der Sitzung vom 05.12.2022
- 4 . Anfragen
  - 4.1 . Anfrage Stadtrat Schmitt
  - 4.2 . Anfrage 1 Stadtrat Zeilinger
  - 4.3 . Anfrage 2 Stadtrat Zeilinger
  - 4.4 . Anfrage 3 Stadtrat Zeilinger
  - 4.5 . Anfrage Stadtrat Rötsch
- 5 . Bauanträge

## **I. Öffentlicher Teil**

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:01 Uhr die 30. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses im Sitzungssaal des Rathauses. Sie begrüßt die Stadträte, Herrn Ehm von der Presse, alle Bürgerinnen und Bürger und sowie die Mitarbeiterinnen ganz herzlich. Zudem heißt sie Frau Kromat und Herrn Schäfer von der WBG Zirndorf herzlich willkommen, die für den TOP 2 anwesend sind.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.

Entschuldigt fehlen Stadtrat Wiegandt, vertreten von Stadtrat Schmitt sowie Stadtrat Peter. Seine Vertreterin Stadträtin Schöttner fehlt ebenfalls entschuldigt. Die Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium mit zehn Personen dennoch beschlussfähig ist.

Die Vorsitzende stellt die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zur Abstimmung.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der vorliegenden Tagesordnung für den öffentlichen Teil zu.

### **TO-Punkt 1:**

#### **Genehmigung der Niederschriften der 28. und 29. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.11.2022 und 05.12.2022 (öffentlicher Teil)**

Stadtrat Zeilinger geht auf die Niederschrift vom 14.11.2022 ein. In TOP 2 ging es um das Heizungskonzept der Dreifeldhalle. Stadtrat Zeilinger hatte in der Sitzung gegen dieses Gutachten einige Einwände vorgetragen, die nicht protokolliert wurden und möchte, dass seine Ausführungen noch im Protokoll aufgenommen werden.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass es sich bei den Protokollen um keine Verlaufs- bzw. Wortprotokolle handelt, sondern Ergebnisse und Entscheidungen protokolliert werden. Die Vorsitzende sagt eine Überlegung zu, wie sein Antrag Berücksichtigung finden kann.

Daher stellt die Vorsitzende nur die Genehmigung der Niederschrift der 29. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 05.12.2022 zur Abstimmung.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10**

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift der 29. Sitzung vom 05.12.2022 (öffentlicher Teil) zu.

### **TO-Punkt 2:**

**IV/0369/2023**

#### **Nutzung/Sanierung Bestandsgebäude Hauptstraße 1**

Das Thema unter dem TOP 20.5 wurde bereits in der letzten Stadtratssitzung am 23.01.2023 im öffentlichen Teil als Mitteilungsvorlage aufgegriffen und die Grundsätze dazu erläutert.

Das Haus steht seit einiger Zeit leer und der Heimatverein sucht eine neue Bleibe, da er aus den jetzigen Räumen in der Hirtengasse ausziehen muss.

Es werden Überlegungen angestellt, den Heimatverein aufgrund der Verbindung mit Walensteins Lager in der Hauptstraße 1 unterzubringen. Der Heimatverein könnte das 1. und 2. OG zur Lagerung von Sammlungen und Akten nutzen. Im Erdgeschoss wäre eine Nutzung im Rahmen eines Bürgerhauses denkbar, so dass auch andere Verbände und Vereine diese Räumlichkeiten nutzen könnten.

Das Bauamt wurde gebeten dies zu untersuchen. Man ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Nutzung durch den Heimatverein schwierig sei, da es sich hierbei um eine öffentliche Nutzung handelt und die Traglast der Decken, insbesondere im 1. und 2. OG, dafür nicht geeignet ist. Im Erdgeschoss wäre die Nutzung einfacher zu realisieren, da die Decke über den Keller ohne starke Einschränkung verstärkt werden könnte.

Daraufhin wurde überlegt, was man mit dem Gebäude machen könnten, wenn der Heimatverein ausschließlich das Erdgeschoss nutzen würde, denn ein Leerstand des 1. und 2. OG wäre nicht sachgerecht.

Aus diesem Grunde trat man mit der WBG in Kontakt und beauftragte sie mit der Überprüfung, ob im 1. und 2. OG eine Wohnnutzung möglich wäre. Diese Untersuchung hat nun ergeben, dass bei einer Gesamtanierung mit einem Kostenrahmen von 880.000,00 € zu rechnen wäre. Dies könnte aber von der WBG nicht wirtschaftlich realisiert werden.

Frau Kromat erläutert zunächst die technischen Hintergründe und erforderlichen Maßnahmen. Aus diesen Maßnahmen wurde ein kalkulatorischer Preis im mittleren Standard ermittelt, der den Gesamtwert ergibt. Zur Wirtschaftlichkeit nimmt Herr Schäfer Stellung.

Die Vorsitzende wirft die Frage auf, ob sich Kosten einsparen ließen, wenn das Erdgeschoss nicht öffentlich, sondern ebenfalls privat genutzt werden würde.

Frau Kromat antwortet, dass man bei öffentlicher Nutzung ein barrierefreies WC anbieten müsste, was bei privater Nutzung nicht der Fall wäre. Die Außenanlagen könnten eingespart werden, wenn drei Wohnungen entstehen würden. Ansonsten gibt es bei der Ermittlung der WBG keine weiteren Einsparmöglichkeiten.

Aus wirtschaftlicher Sicht, so führt Herr Schäfer aus, ist das Problem, die Explosion der Baupreise. Außerdem ist eine Dynamisierung in der Entwicklung des Leitzinses nie vorhersehbar. Vor Februar 2022 konnte noch mit 1 oder 1,2 % finanziert werden und jetzt muss mit ungefähr 4 % finanziert werden, bei gleicher Tilgung. So kommt man bei der ersten groben, wirtschaftlichen Betrachtung auf einen Defizitbetrag pro Jahr von ca. 25.000 €. Jedoch kann man nach heutigem Stand sagen, dass es ohne einen Eigenkapitalanteil oder eine Einlage der Kommune seitens der WBG nicht wirtschaftlich finanzierbar wäre.

Stadtrat Schwarz-Boeck merkt an, dass man sich zwar dafür entschieden habe, den Heimatverein in den Räumlichkeiten der Hauptstraße 1 aufzunehmen, aber derzeit kein zeitlicher Druck besteht.

Die Fraktion der CSU sieht es für nicht sinnvoll an, das Gebäude zu sanieren, da man bei einem Neubau bei einem ähnlichen Preis wie bei einer Sanierung ist. Stadtrat Schwarz-Boeck schlägt vor, diese Beratung und auch die Entscheidung mit in die Kommission aufzunehmen, die gegründet wurde, um das Umfeld der Bahnhofstraße und Steiner Straße zu betrachten.

Stadtrat Zeilinger teilt die Meinung von Herrn Stadtrat Schwarz-Boeck.

Herr Schäfer bezweifelt, dass ein Abriss und Neubau einen wesentlichen Kostenvorteil mit sich bringen würde. Grundsätzlich sieht Herr Schäfer den Zeitpunkt als derzeit ungünstig an, über Immobilien zu sprechen.

Herr Schäfer ist der Meinung, dass man dieses Thema in sechs Monaten gegebenenfalls anders diskutieren könnte, da man dann andere Voraussetzungen hätte, um eine vernünftige Entscheidung treffen zu können.

Stadtrat Röttsch verweist auf die Vorbildfunktion der Stadt, da man im Stadtrat oder in den Ausschüssen erpicht darauf ist, Bestand zu erhalten. Als Zweiter Vorsitzender des Heimatvereines nimmt er zum Mietzins Stellung, der in seinen Augen zu hoch wäre.

Herr Stadtrat Röttsch bittet darum, mit der Regierung Mittelfranken abzuklären, inwieweit die Fördermittel nicht nur für ganze Areale, sondern auch für einzelne Projekte abzugreifen wären.

Stadtrat Heinl fügt noch hinzu, dass, wenn bei einer Sanierung lediglich die Außenmauern bestehen bleiben würden, für ihn nur ein Abriss mit anschließendem Neubau in Frage kommen würde. Er stellt in Frage, ob diese Angelegenheit bis 2026 zum Abschluss gebracht werden könnte. Daher müsste man sich für den Heimatverein über eine Zwischenlösung Gedanken machen. Im Falle einer Neugestaltung der Hauptstraße 1 sollte man nicht ausschließlich über eine Wohnbebauung nachdenken, sondern auch den Gedanken an das Haus für den Bürger oder ähnliches berücksichtigen, fügt er an.

Stadtrat Haas bestätigt Stadtrat Heinl in der Meinung, dass man so auf dem richtigen Weg sei, noch ein wenig abzuwarten und die Hauptstraße 1 mit in den Wettbewerb einfließen zu lassen. Außerdem hat Stadtrat Haas noch einige Fragen zur energetischen Sanierung und zu den Förderungen.

Frau Kölsch merkt zur Auslobung des Wettbewerbs an, dass dabei die Rede vom Bestandgebäude ist und auch die Nutzung detailliert beschrieben ist. Andernfalls müsste es in der Auslobung offener gehalten werden.

Abschließend unterstreicht die Vorsitzende, dass man sich noch einmal intensiv mit der Auslobung hinsichtlich der neueren Entwicklung beschäftigen wird und das Ergebnis wieder in einer der nächsten Sitzungen beraten wird.

### **TO-Punkt 3:**

#### **Mitteilungen**

TO-Punkt 3.1:

V/0042/2023

Pflegemaßnahmen städtische Waldflächen und Baumaßnahmen Stadtgebiet

Da laut dieser Vorlage eine Vielzahl von Bäumen wegen der Verkehrssicherungspflicht in Oberasbach gefällt werden müssten, besteht Beratungsbedarf beim Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss. Es wird vorgeschlagen diese Vorlage in der nächsten Sitzung, am 13. Februar 2023 als Beratungsvorlage noch einmal zu erörtern und zusätzlich Frau Reingruber als Revierförsterin mit dazu einzuladen.

TO-Punkt 3.2:

IV/0364/2023

Beantwortung der Anfragen (öffentlicher Teil) aus der Sitzung vom 05.12.2022

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage mit der Sitzungsvorlagen Nr. IV/0364/2023.

## **TO-Punkt 4:**

### **Anfragen**

#### TO-Punkt 4.1:

##### Anfrage Stadtrat Schmitt

Herr Stadtrat Schmitt wurde von verschiedenen Seiten über die prekären Zustände auf der Baustelle in der Korngasse, nahe Flurstraße, angesprochen. Da den Arbeitern seitens des Bauträgers kein Bauwagen zur Verfügung gestellt worden ist, wurde die Notdurft der Arbeiter anfangs teilweise an verschiedenen Zäunen und Hecken der Nachbarn verrichtet. Zusätzlich würden sie längere Zeit in ihren Privat-PKW's mit laufendem Motor sitzen, um sich aufzuwärmen. Die Nachbarn fühlen sich dadurch erheblich gestört. Telefonische Beschwerden sind wohl bereits bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Herr Stadtrat Schmitt bittet darum, mit dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde Kontakt aufzunehmen.

Die Vorsitzende nimmt diese Bitte auf und sagt eine Prüfung zu.

#### TO-Punkt 4.2:

##### Anfrage 1 Stadtrat Zeilinger

Herr Stadtrat Zeilinger fragt, warum die Radfahrer am Ende der Steiner Straße, Ortsausgang Richtung Stein, beim Wechseln der Straßenseite absteigen müssen. Dort steht ein Schild mit diesem Hinweis. Hängt es mit den Baumschneidemaßnahmen zusammen?

Herr Stadtrat Zeilinger bietet an, der Stadt von der Situation Fotos zukommen zu lassen. Die Vorsitzende nimmt das Angebot an und bittet ihn darum, ihr die Fotos per E-Mail zukommen zu lassen.

#### TO-Punkt 4.3:

##### Anfrage 2 Stadtrat Zeilinger

An Herrn Stadtrat Zeilinger sind vermehrt Beschwerden herangetragen worden, dass trotz Hundeverbot am Trimm-Dich-Pfad viele Hundebesitzer ihre Tiere dort Gassi führen würden.

Dadurch fühlen sich viele Sportler gestört.

Herr Stadtrat Zeilinger bittet darum, innerhalb der Stadtverwaltung zu klären, ob man den Hundehaltern, die ihre Tiere trotz Verbotsschilder dort ausführen, ggfs. eine Ordnungsstrafe auferlegen kann.

#### TO-Punkt 4.4:

##### Anfrage 3 Stadtrat Zeilinger

Herr Stadtrat Zeilinger merkt an, dass sich seine Anfrage aus der Stadtratssitzung Nr. StR/035/2022 am 21.11.2022, TOP 14.3. zur Stolperfalle am Friedhof erledigt hat.

**TO-Punkt 4.5:**

**Anfrage Stadtrat Rötsch**

Herr Stadtrat Rötsch erinnert an seinen Wunsch nach einer Mitteilungsvorlage in einer der folgenden Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusssitzungen, wie das Verfahren „Land, Stadt – Bayern“ in Sachen alter Kreisbauhof endete.

Die Vorsitzende informiert darüber, dass die Stadt eine Absage erhalten hat, die allerdings nicht umfassend war.

**TO-Punkt 5:**

**Bauanträge**

Bauanträge liegen keine vor.

Damit ist die Sitzung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Sitzungsende: 20:03 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Sara Kohl  
Schriftführerin