



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 22.10.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:14 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Klimmer, Paul
Knecht, Richard
Weber, Heidi

Schriftführer

Becker, Ralf

Verwaltung

Hermann, Alexander
Blohm, Oliver

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 17.09.2020
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Bekanntgabe: Vergabe von Estricharbeiten - Soziale Integrationsstätte **226/2020**
Information
- 2.2 Bekanntgabe: Sanierung der wassertechnischen Anlage Löwenbrunnen **239/2020**
Information
- 2.3 Bekanntgabe: Jupitergigantensäule
- 3 Straßeninstandhaltungsmaßnahmen 2021 - Vorschlagsliste **229/2020**
Information
- 4 Baugenehmigung - Ferienstraße 8, FINr. 1598, Wiederaufbau der Gaststätte "Zur Post", Nutzungsänderung von Geschäfts- zu Wohnräumen **175/2019/1**
Beratung und Beschlussfassung
- 5 Baugenehmigung - Römerstraße 32, FINr. 264, Neubau eines Boardinghauses / 2. Tektur **311/2019/2**
Beratung und Beschlussfassung
- 6 Isolierte Befreiung - Siegfriedstraße 18, FINr. 2637/147, Errichtung einer Dachgaube **235/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 7 Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung", hier: Sanierungsberatung 2021 - 2022 **231/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung", hier: Fortschreibung des ISEK 2021 **234/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 9 Sanierung des Bauhofdaches 2021 - Vorstellung der Maßnahme **233/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 10 Antrag zur Erstellung eines Wohnmobilplatzes (Gärtnerbauhof) (Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen u. Aktive Liste) **236/2020**
Beratung und Beschlussfassung
- 11 Anfragen
- 11.1 Pflanzsockel Stiftshof

11.2 Verkehrssituation Oberer Neuer Weg

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 17.09.2020

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 16.07.2020. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 2 Bekanntgaben

TOP 2.1 Vergabe von Estricharbeiten - Soziale Integrationsstätte Information

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden Estricharbeiten für das Bauvorhaben Soziale Integrationsstätte Oberburg ausgeschrieben.

Die Vergabe ist zum Angebotspreis von 31.711,61 Euro (brutto inkl. 16% USt. - sofern Abnahme in 2020, ansonsten 19% USt.) an die am günstigsten bietende Firma durch den 1. Bürgermeister erfolgt.

TOP 2.2 Sanierung der wassertechnischen Anlage Löwenbrunnen Information

Die Mitarbeiter der städtischen Wasserversorgung hatten sich intern mit der Kämmerei abgestimmt, in diesem Jahr die Sanierung der Technik am Löwenbrunnen auszuführen.

Am Löwenbrunnen verrichtet ein kleines Wasserkreislaufsystem seit Jahrzehnten seinen Dienst und sorgt dafür, dass dem Löwen „das Wasser im Munde zusammenläuft“. Das System war in die Jahre gekommen. Der Vorratsspeicher war durchgerostet und undicht, die Holzverschalung morsch und nicht mehr standsicher und es gab keine vorschriftsmäßige Trennung zum städtischen Trinkwassernetz.

Die Mängel wurden in den vergangenen Wochen beseitigt und dabei die komplette Verrohrung neu aufgebaut. Die Arbeiten sind weitgehend abgeschlossen und die Anlage wieder in Betrieb. Ein Kennzeichnungsschild, das es sich bei dem Brunnenwasser nicht um Trinkwasser handelt, war und ist deutlich erkennbar auf der halbrunden Brunneneinfassung angebracht.

TOP 2.3 Jupitergigantensäule

Der erforderliche Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG Bodendenkmal für die Errichtung eines Sockels und Versatz eines Überflurhydranten wurde im Rahmen der laufenden Verwaltung bearbeitet und an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg weitergeleitet.

TOP 3 Straßeninstandhaltungsmaßnahmen 2021 - Vorschlagsliste Information

Sachverhalt:

2021 sollen die Straßeninstandhaltungsmaßnahmen fortgesetzt werden. Hierfür sind 120.000 Euro als Verpflichtungsermächtigung in den Haushalt 2021 eingestellt worden.

Die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen wurden in Zusammenarbeit des Bauhofes, des Bauamtes und dem Ingenieurbüro ISB abgestimmt.

Fräs- und Asphaltarbeiten sollen in folgenden Bereichen ausgeführt werden:

1. „Odenwaldstraße“ ca. 300 m² (flächig)
2. „Oberer Neuer Weg“ ca. 200 m² (punktuell)

Eine flächige DSK soll im unteren Bereich des Hardtrings auf ca. 200 m Länge erfolgen.

Kleinflächige Fräs- und Asphaltarbeiten finden in der Bachstraße statt. Dort werden auf Höhe des ansässigen Busunternehmens auch Rinnen, Bordsteine und Sinkkästen in Einzelsteinen oder kleineren Einzellängen ausgetauscht.

Es besteht eine Verpflichtungsermächtigung für den Haushalt 2021 in Höhe von 120.000,- € für diese Maßnahmen.

TOP 4 Baugenehmigung - Ferienstraße 8, Fl.Nr. 1598, Wiederaufbau der Gaststätte "Zur Post", Nutzungsänderung von Geschäfts- zu Wohnräumen Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Wiederaufbau der Gaststätte, Nutzungsänderung von Geschäfts- zu Wohnräumen

Lage: Ferienstraße 8, Fl.Nr. 1598

Gemarkung: Eisenbach

Eingangsdatum: 05.06.2019

BV- Nr.: 1269

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant den Wiederaufbau der Gaststätte „Zur Post“ sowie den Neubau von Wohnräumen im Nebengebäude. Im Obergeschoss entstehen dort fünf, im Dachgeschoss vier barrierefreie und altersgerechte Wohneinheiten. Statt des im Erdgeschoss ursprünglich befindlichen Ladengeschäftes ist jetzt eine weitere barrierefreie und altersgerechte Wohneinheit vorgesehen. Die satzungsgemäß erforderlichen Stellplätze für den Wohnbereich werden auf eigenem Grund nachgewiesen. Der Gaststätten- und Freisitzbereich bleibt gemäß der ursprünglichen Planung in seiner Größe unverändert. Das Bauvorhaben wurde in seiner ersten Fassung am 18.07.2019 im Gremium behandelt und das gemeindliche Einvernehmen einstimmig erteilt. Eine entsprechende Baugenehmigung durch das Landratsamt vom 12.12.2019 liegt vor.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, jedoch innerhalb bebauter Ortsteile. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine erneute Beteiligung der betroffenen Nachbarn durch den Vorhabenträger ist nicht erkennbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung müssen sich in die Umgebung einfügen. Im Vorfeld wurde der Baukörper mit der Stadtverwaltung und der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Miltenberg besprochen und findet in der vorliegenden Form Zustimmung. Das zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss erhält im Innenhof einen eingeschossigen Anbau, welcher als Lagerraum genutzt werden soll. Die Barrierefreiheit wird durch den Einbau eines Aufzuges im Wohnbereich und den Anbau einer Rampe an den Gaststättenbereich sichergestellt.

Ursprünglich sollte, wie im Erstantrag beschrieben, das Gaststättengebäude erhalten und vollständig saniert werden. Im Zuge der Umbauarbeiten wurde jedoch festgestellt, dass das Mauerwerk aus statischer Sicht nicht mehr ausreichend tragfähig ist und niedergelegt werden muss.

Dies bedingt einen vollständigen Wiederaufbau des Gebäudekörpers. Infolge dessen ist die Möglichkeit einer bestandsgeschützten Anerkennung der der ehemaligen Gaststätte zugerechneten KFZ- Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO nicht mehr zulässig.

Die Neubewertung gemäß Stellplatzsatzung, bezogen auf die Nettogastraumfläche (NGRF) von 140 m², ergibt einen Bedarf von 14 erforderlichen Stellplätzen, von denen drei im Bereich der Lauterhofstraße auf eigenem Grund nachgewiesen werden können. Für die fehlenden 11 Stellplätze für den Betrieb der Gaststätte wird eine Ablösung oder die Befreiung von der Stellplatzpflicht beantragt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg i.d.F. vom 01.05.2010 kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Obernburg eine Abweichung von den Vorschriften dieser Satzung zulassen.

Eine grundsätzliche Befreiung von der Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg nicht zulässig, da es sich nicht um die Schaffung von Wohnraum handelt und zudem eine Möglichkeit der Ablösung nach § 5 Stellplatzsatzung i.V.m. Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO besteht.

Der Ablösebetrag beträgt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Stellplatzsatzung 2.500,00 EUR je Stellplatz.

Beratung:

Die Stadträte Knecht und Fischer stellen fest, dass bisher keiner Stellplatzablösung in diesem Umfang zugestimmt wurde. Bei dem vergleichbaren Bauvorhaben „Das Wirtshaus“ in der Römerstraße im Jahr 2016 mussten die fehlenden Stellplätze auf einem Grundstück in der Nähe errichtet werden.

Stadtrat Hartmann gibt zu bedenken, dass die Parksituation in der Lauterhofstraße schon jetzt sehr prekär ist und sich durch die Besucher der Gaststätte weiter verschärfen würde. Er sieht zudem die satzungsgemäße Ablösesumme im vorliegenden Fall als zu gering an.

Stadtrat Knecht stellt klar, dass dem vorherigen Eigentümer des Objektes im Jahre 2017 keine Ablösung der notwendigen Stellplätze gewährt wurde. Um keinen Präzedenzfall zu schaffen, sollte auch jetzt gegen eine Ablösung entschieden werden.

Stadtrat Breunig erinnert daran, dass im Jahre 2019 zu vorliegendem Bauvorhaben bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, obwohl auch zum damaligen Zeitpunkt real keine Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen, sondern im Rahmen des Bestandsschutzes i.S.d. Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO anerkannt wurden. Nur durch den jetzt erfolgten vollständigen Abbruch des Gebäudes ist formal eine Neubewertung der Stellplatzfrage erforderlich geworden.

Stadtrat Dr. Bohnhoff fragt an, ob statt einer geldwerten Ablösung auch eine Verpflichtung zur Erstellung der Stellplätze im näheren Umkreis möglich ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass eine entsprechende Ersatzgestaltung in einem Umkreis von bis zu 300 Metern gemäß Stellplatzsatzung zulässig wäre. Dies wurde durch den Bauherren jedoch nicht beantragt.

Stadtrat Fischer spricht sich gegen eine vollständige Versagung des Einvernehmens aus.

Stadtrat Hartmann schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt der Schaffung fehlender Stellplätze in der näheren Umgebung zu erteilen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Wiederaufbau der Gaststätte „Zur Post“ und der Nutzungsänderung von Geschäfts- zu Wohnräumen, FINr. 1598 Gemarkung Eisenbach, gemäß der eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung von der Stellplatzpflicht oder der Ablösung der nicht nachgewiesenen Stellplätze für den Gaststättenbetrieb wird nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Dem Antragsteller wird aufgegeben, gemäß § 4 Abs. 2 Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg i.V.m. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO, die fehlenden Stellplätze in unmittelbarer Nähe zu errichten und dinglich zu sichern. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Miltenberg als zuständige Genehmigungsbehörde festgesetzt.

einstimmig beschlossen

TOP 5	Baugenehmigung - Römerstraße 32, FINr. 264, Neubau eines Boardinghauses / 2. Tektur Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Neubau eines Boardinghauses / 2. Tektur

Lage: Römerstraße 32, FINr. 264 und 264/1

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 06.10.2020

BV-Nr.: 390

Beschreibung:

Die Antragstellerin beabsichtigt den Neubau eines Boardinghauses auf dem Gelände des ehemaligen Gasthauses „Zum Löwen“. Der zweigeschossige Gebäudekomplex mit ausgebautem Dachgeschoss wird im Bereich Römerstraße / Badgasse in Art und Umfang der bisherigen Baumasse entstehen. Der Altbestand inklusive der hofseitigen Nebengebäude wird abgebrochen.

Der Neubau soll als Beherbergungsbetrieb genutzt werden. In den drei Vollgeschossen werden insgesamt 19 Appartements unterschiedlicher Größe und ein Empfangsbereich errichtet. Im Erdgeschossbereich des östlichen Gebäudeflügels werden sieben Stellplätze nachgewiesen, davon ist ein Stellplatz für Schwerbehinderte ausgewiesen. Die betroffenen Nachbarn wurden über das Vorhaben informiert.

Der ursprüngliche Antrag wurde bereits in der Sitzung des Gremiums am 28.11.2019 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Ein 1. Tekturantrag zum Vorhaben wurde in der Sitzung am 18.06.2020 beraten. Dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt. Kritisiert wurden der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss sowie die Anzahl und Form der Dachliegefenster.

Dem entsprechend wurde der vorliegende 2. Tekturantrag abgeändert. Das Dachgeschoss stellt nun nach Überarbeitung des Entwurfes kein Vollgeschoss nach landestypischer Definition dar. Die Dachliegefenster wurden auf Sparrenbreite reduziert und dafür in ihrer Höhe erweitert, um das vorgeschriebene Maß der Belichtung für Aufenthaltsräume zu erreichen. Die hofseitigen Zugänge im Dachgeschoss werden mit Satteldächern errichtet, um den Vorgaben der Gestaltungssatzung zu entsprechen. Ebenfalls wurde das Flachdach auf dem rückwärtigen Gebäudeteil mit einer Neigung versehen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Römerstraße“ und im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Obernburg“. Die Baugestaltungssatzung findet Anwendung.

Für die Durchführung des Vorhabens sind nachfolgende Befreiungen von den Vorgaben in der Baugestaltungssatzung beantragt:

1. Dachneigung

Gemäß §4 Abs.1 der Gestaltungssatzung ist bei Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes die bisherige Dachneigung beizubehalten. Das Bestandsgebäude weist eine Dachneigung von 43 Grad auf. Das neue Dach soll aus konstruktiven Gründen eine Neigung von 45 Grad erhalten.

Der Dachabschnitt auf dem rückwärtigen Gebäudeteil über dem Treppenhaus wird mit einer Neigung von 12 Grad errichtet. Da der rückwärtige Bereich vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar ist, wird das charakteristische Ortsbild nicht beeinträchtigt.

2. Dachform

Die als Zwerchhaus ausgebildete Hofzufahrt in der Badgasse wird mit einem Flachdach versehen, um den Baukörper aufzulockern und die volle Raumhöhe nutzen zu können. Da sich der über der Zufahrt befindliche Gebäudeteil gegenüber dem Hauptdach deutlich unterordnet, wird die ortstypische Dachlandschaft der Stadt nicht beeinträchtigt.

3. Dachliegefenster in Sparrenbreite

Gemäß § 7 Abs.2 Satz 4 der Gestaltungssatzung sind dachflächengleiche Fensteröffnungen nur nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und allenfalls in Sparrenbreite erlaubt. Für das geplante Vorhaben sind Dachliegefenster erforderlich, um im Dachgeschoss eine ausreichende Belichtung der Räumlichkeiten zu gewährleisten. Es sind Dachliegefenster in Sparrenbreite von 0,74 m und einer Höhe von 1,80m bzw. 1,20 m hofseitig vorgesehen.

Im Planverfahren wurde vorab der Sanierungsberater der Stadt Obernburg beteiligt und dessen Vorgaben berücksichtigt. Der hier eingereichte Vorschlag entspricht auch der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur möglichen Bebauung des Standortes. Der Neubau orientiert sich in Gebäudeform und Firsthöhe an der angrenzenden Bebauung, Art und Nutzung sind städtebaulich vertretbar.

Beratung:

Stadtrat Knecht bittet um Beantwortung der vorab gestellten Anfragen zu Anzahl und Ausführung der Dachliegefenster sowie der Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz bei vorliegendem Bauvorhaben. Bürgermeister Fieger erläutert den Verfahrensablauf bei der Beteiligung der Denkmalschutzbehörde in Baugenehmigungsverfahren und trägt die vorhandenen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalschutz und des Sanierungsberaters vor.

Stadträtin Weber sieht das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht als Bereicherung für die Stadt Obernburg an. Stadtrat Fischer spricht sich für eine Sanierung des Gebäudekomplexes aus. Stadtrat Dr. Bohnhoff stimmt dem zu und empfindet die Dachliegefenster in Bezug auf Belichtung und zeitgemäße Lebensverhältnisse als notwendige und gute Lösung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Neubau eines Boardinghauses als Beherbergungsbetrieb auf den Flurstücknummern 246 und 246/1, Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den beantragten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung zu

1. Dachneigung Hauptdach
2. Dachform Hofeinfahrt
3. Ausführung der Dachflächenfenster

gemäß den Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 6	Isolierte Befreiung - Siegfriedstraße 18, FINr. 2637/147, Errichtung einer Dachgaube Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/Bauherren: [REDACTED]

Vorhaben: Errichten einer Dachgaube

Lage: Siegfriedstraße 18, FINr.2637/147

Gemarkung: Obernburg

Eingangsdatum: 06.10.2020

BV-Nr.: 2248

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer zusätzlichen Dachgaube als SchlepPGAube an einer bestehenden Doppelhaushälfte. Der Ausbau dient der besseren Belichtung und Belüftung des im Dachgeschoss vorhandenen Badezimmers. Die Gaube wird auf dem 25 Grad geneigten Hauptdach mit einer Gesamtbreite von 3,05 m und zwei je 0,80 m breiten Fenstern ausgeführt. Auf Grund der vorhandenen Dachkonstruktion können die Festsetzungen zu Minstdachneigung und Dachgaubenform nicht eingehalten werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“. Dachgauben auf Wohngebäuden sind zulässig, wenn mit dem Hauptdach mindestens 30 Grad Dachneigung erreicht werden. Das Fensteröffnungsmaß soll höchstens 1,20 m betragen. Die Gesamtlänge der Gaube darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Als Dachgauben sind nur stehende Einzelgauben als Dreiecks-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig.

Die betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

Die geplante Dachgaube ist in ihrer Ausführung dem Bauwerk untergeordnet, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt das Ortsbild nicht.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Ausführung von Dachgauben, FINr. 2637/147 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 7	Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung", hier: Sanierungsberatung 2021 - 2022 Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Im Rahmen der Maßnahmen der Städtebauförderung bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten zustimmenden Beschlusses des Bauausschusses.

Die städtebaulichen Beratungen und die Sanierungsberatungen haben sich in den letzten Jahren sowohl im Hinblick auf private Vorhaben, z.B. bei Beratungen im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes, als auch im Hinblick auf die kommunalen Vorhaben bewährt.

Pro Jahr werden 15.000,- € als Fördersumme beantragt. Der Förderanteil der Regierung beträgt 60 % (9.000,- €), der Eigenanteil der Stadt beträgt 40 % (6.000,- €) pro Jahr. Für die Jahre 2021 und 2022 ergibt sich somit eine Gesamtförderung i.H.v. 18.000,- € und ein Eigenanteil der Stadt von 12.000,- €. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Maximalwerte. Abgerechnet werden die tatsächlich angefallenen Kosten bis zu dieser Höhe. Je nach Nachfrage durch die Eigentümerinnen und Eigentümer unterliegt dies Schwankungen.

Es ist auch ein neuer Beratungsvertrag abzuschließen, hierüber wird gesondert entschieden.

Beratung:

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuwendungsantrag (Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ – Städtebauliche Beratungen / Sanierungsberatung) für die Jahre 2021 und 2022 bei der Regierung von Unterfranken zu stellen (Fortschreibung). Die erforderlichen Haushaltsmittel 2021 und 2022 werden bereitgestellt.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Städtebauförderung - Zuwendungen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung", hier: Fortschreibung des ISEK 2021 Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Im Rahmen der Maßnahmen der Städtebauförderung bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten zustimmenden Beschlusses des zuständigen Ausschusses.

Das aus dem Jahr 2009 stammende ISEK des Büros Schirmer Architekten und Stadtplaner aus Veitshöchheim soll 2021 fortgeschrieben werden. Hierzu ist es notwendig, eine Überprüfung der erreichten Ziele, eine Neubewertung der Ist- Situation und eine Überarbeitung neuer Ziele vorzunehmen. Ziel ist es, dass das ISEK an die heutigen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung anzupassen und die Öffentlichkeit aktiv in den Gestaltungsprozess einzubeziehen.

Die dafür notwendigen Kosten belaufen sich nach Rücksprache mit dem Sanierungsberater Herrn Dipl. Ing. Tropp und der Regierung von Unterfranken auf ca. 50.000 Euro (brutto). Die Stadt Obernburg wird nach positivem Beschluss des Gremiums entsprechende Angebote von Planungsbüros einholen. Die Durchführung ist für 2021 vorgesehen. Die Regierung beteiligt sich mit 60 % an den zuwendungsfähigen Kosten.

Beratung:

Stadtrat Hartmann fragt an, ob das Büro Schirmer den Auftrag erhält oder eine Ausschreibung erfolgt. Herr Hermann erläutert, dass auf Grund neuer Richtlinien in der HOAI eine Ausschreibung der Arbeiten erforderlich ist.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuwendungsantrag Bund- Länder- Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ – Fortschreibung des ISEK 2021 bei der Regierung von Unterfranken zu stellen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden bereitgestellt.

einstimmig beschlossen

TOP 9 Sanierung des Bauhofdaches 2021 - Vorstellung der Maßnahme Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das bestehende Bauhofdach ist an diversen Stellen undicht. Es wurden immer wieder punktuell Ausbesserungsarbeiten durchgeführt. Die Dachhaut aus PVC- Folie weist laut Planunterlagen mittlerweile ein Alter von ca. 37 Jahren auf. Die Dachdämmung ist nach heutiger Sicht entsprechend dünn (ca. 6 cm laut Wärmeschutznachweis von 1982). Ein nach heutigen Anforderungen erforderliches Seilsicherungssystem zur Sicherung von Personen gegen Absturz bei Wartungsarbeiten fehlt zur Gänze.

Sanierungsvorschläge

Variante 1): Abbruch der bestehenden Dachhaut und Herstellen eines zeitgemäßen Dachaufbaus mit Seilsicherungssystem.

Variante 1a): Abbruch der bestehenden Dachhaut und Herstellen eines zeitgemäßen Dachaufbaus mit „Bauder Sicherheitsdach“ (20 Jahre Garantie) mit Seilsicherungssystem. Ein Wartungsvertrag mit jährlicher Wartung ist hierfür zwingend erforderlich!

Kosten

Variante 1 (ohne Fassadenarbeiten): 184.000,00 Euro (brutto) Gesamtsumme

Variante 1a (ohne Fassadenarbeiten): 212.000,00 Euro (brutto), Gesamtsumme zzgl. Wartungskosten von ca. 700,00 Euro (brutto) jährlich (ohne Reparaturen außerhalb Garantie)

Der Bauhof kann Eigenleistungen im Wert von ca. 3.000,00 Euro (brutto) in das Projekt einbringen, diese sind in den angeführten Kosten bereits enthalten.

Da für die durchzuführenden Dachsanierungsmaßnahmen ein Fassadengerüst als Absturzsicherung aufgebaut werden muss, wäre in diesem Zuge ein neuer Anstrich der Fassade empfehlenswert. Die hierfür erforderlichen Mittel belaufen sich auf zusätzliche 29.000,00 Euro (brutto).

Empfehlung der Verwaltung

Aufgrund der Wirtschaftlichkeit sowie der mittlerweile sehr guten Eigenschaften der Dachfoliensysteme wird seitens der Verwaltung die Variante 1 und zuzüglich die Durchführung der o.g. Fassadenarbeiten empfohlen.

Dabei sollte als Dachhaut unbedingt eine EPDM- Kautschukfolie verwendet werden, da die technischen Eigenschaften (Witterungsbeständigkeit), die lange Gebrauchsdauer sowie umweltverträgliche Aspekte für den Einsatz einer EDPM- Folie sprechen. Das Süddeutsche Kunststoff-Zentrum (SKZ) in Würzburg bestätigt eine Gebrauchsdauer von über 50 Jahren für die EPDM- Systeme. Aus unabhängigen Studien von Instituten wie zum Beispiel der NIBE und Boom geht hervor, dass EPDM als Dachabdichtung für flache Dächer die niedrigsten Umweltbelastungsfaktoren aufweist.

Beratung:

Die Stadträte Knecht und Klimmer fragen an, ob die Ausführung des Dachaufbaues als Pultblechdach möglich ist. Herr Blohm antwortet, dass eine entsprechende Alternative auf Grund der deutlich höheren Kosten verworfen wurde.

Stadtrat Hartmann spricht sich für die vorgestellte Variante 1 aus und regt an, eine mögliche Förderung der Dach- und Fassadenisolierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau zu prüfen.

Stadtrat Fischer spricht sich ebenfalls für die Umsetzung der Variante 1 aus und regt an, die Möglichkeit einer Dachflächenbegrünung zu prüfen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 1 zu geschätzten Kosten in Höhe von 184.000,00 Euro (brutto) sowie die Fassadenarbeiten zu geschätzten Kosten in Höhe von 29.000,00 Euro (brutto) zu verfolgen und zur Ausführung in 2021 auszuschreiben. Für das Jahr 2021 bestehen im Haushalt 2020 ausreichend hohe Verpflichtungsermächtigungen, sodass die Finanzierung des Vorhabens bereits gesichert ist.

Ja 9 Nein 1 beschlossen

TOP 10 Antrag zur Erstellung eines Wohnmobilplatzes (Gärtnerbauhof) (Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen u. Aktive Liste) Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Die Fraktionen Bündnis90 / Die Grünen und Aktive Liste, vertreten durch die Stadträte Winno Elbert und Klaus Fischer, haben den beigefügten Antrag (s. Anlage 1) gestellt.

Herr Elbert stellt den Antrag in einem Sachvortrag vor.

Die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes in unmittelbarer Nähe des Mains ist bereits Teil der Planungen der AG Mainanlagen. Daher besteht die Empfehlung, die weitere Prüfung des Antrags bzw. des Vorhabens an die AG Mainanlagen zu verweisen.

Beratung:

Das Gremium spricht sich mehrheitlich für die rasche Umsetzung des Vorhabens aus. Diskrepanzen gibt es zum Beschlussvorschlag, das Verfahren an die AG Mainanlagen zur weiteren Bearbeitung zu übergeben.

Bürgermeister Fieger verweist auf die Zuständigkeit der AG Mainanlagen und spricht sich gegen eine sofortige Entscheidung im Gremium ohne Beteiligung der AG Mainanlagen aus.

Stadtrat Dr. Bohnhoff bietet den Kompromissvorschlag an, die AG Mainanlagen zu beteiligen und vorab um eine Stellungnahme zu bitten.

Dem Kompromissvorschlag wird mehrheitlich zugestimmt und der Beschlussvorschlag entsprechend abgeändert. Bürgermeister Fieger erklärt, dass er diesem Kompromissvorschlag nicht zustimmen wird, da er mit der Vorgehensweise nicht einverstanden ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss befürwortet die Realisierung des vorgestellten Projektes.

Die AG Mainanlagen wird um Stellungnahme zu dem vorgestellten Projekt gebeten. Die Stellungnahme soll bis zur nächsten Bauausschusssitzung erstellt werden.

Ja 8 Nein 2 beschlossen

TOP 11 Anfragen**TOP 11.1 Pflanzsockel Stiftshof**

Stadtrat Fischer fragt an, ob eine Nachnutzung der drei gemauerten Pflanzrondelle am Stiftshof vorgesehen ist. Bürgermeister Fieger antwortet, dass eine Nutzungsvereinbarung mit dem Betreiber des angrenzenden Hotelbetriebes getroffen wurde und dieser bereits eine Neuanpflanzung vorgenommen hat.

TOP 11.2 Verkehrssituation Oberer Neuer Weg

Stadtrat Breunig weist auf die prekäre Verkehrssituation im Bereich des Oberen Neuen Weges gegenüber des städtischen Parkhauses hin. Dort wird die Fahrbahn im Kurvenbereich durch parkende Fahrzeuge beansprucht, was die Übersichtlichkeit stark einschränkt. Er bittet die Verwaltung zu prüfen, ob zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Halteverbot eingerichtet werden kann.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 21:14 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Ralf Becker
Schriftführer