

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 21.11.2017 im Dienstzimmer des Bürgermeisters**

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

#### **Erster Bürgermeister, Vorsitzender**

Norbert Stumpf

#### **Ausschussmitglieder**

Christian Dirsch  
Dr. Christian Pfeiffer  
Wolfgang Seuberth

#### **Vertreter**

Christian Sprogar

#### **Schriftführer**

Michael Franz

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt fehlen die Gemeinderatsmitglieder:

#### **Ausschussmitglieder**

Hans-Jürgen Leyh

Private Gründe

**Tagesordnung:**

1. **Fragen aus der Zuhörerschaft**
2. **Baumaßnahme Umbau des Rathauses - Vergabe der Trockenbau- und Malerarbeiten**
3. **Baumaßnahme Umbau des Rathauses - Vergabe der Elektroarbeiten**
4. **Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Neubau einer Pension mit 4 Wohneinheiten und 6 Zimmern**
5. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Höfnerareal" - Festlegung des städtebaulichen Rahmens**
6. **Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **19:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 17.10.2017 werden nicht erhoben.

<b>Lfd. Nr. 1 - Fragen aus der Zuhörerschaft</b>
--

**Aus den Reihen der Zuhörer werden keine Fragen gestellt.**

<b>Lfd. Nr. 2 - Baumaßnahme Umbau des Rathauses - Vergabe der Trockenbau- und Malerarbeiten</b>
---

**Sachverhalt:**

Im Rahmen des Rathausumbaus sind die Arbeiten für den Trockenbau und die Malerarbeiten zu vergeben.

Es wurden hierzu drei regionale - als zuverlässig eingestufte - Firmen im Rahmen einer Freihändigen Vergabe zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Von drei Anbietern wurden wertbare Angebote abgegeben. Die wertbaren Angebote wurden hausintern geprüft. Das kostengünstigste Angebot liegt bei 35.903,42 EUR brutto.

- |    |                                 |               |
|----|---------------------------------|---------------|
| 1. | Tempel GmbH & Co. KG, Erlangen  | 35.903,42 EUR |
| 2. | XXX, Heßdorf – OT Niederlindach | 37.426,89 EUR |
| 3. | XXX, Erlangen                   | 39.626,05 EUR |

**Beschluss:**

Auf Grund des Ausschreibungsergebnisses wird dem niedrigstnehmenden Bieter, das ist die Tempel GmbH & Co. KG, Resenscheckstraße 12 in 91052 Erlangen, auf Grund ihres Angebotes vom 02.11.2017, Projektnummer bubenreuth171102, der Auftrag über Trockenbauarbeiten und Malerarbeiten, wie in o.g. Angebot näher beschrieben, zum Angebotspreis von 35.903,42 EUR brutto erteilt.

**Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimme**

<b>Lfd. Nr. 3 - Baumaßnahme Umbau des Rathauses - Vergabe der Elektroarbeiten</b>
---

**Sachverhalt:**

Im Rahmen des Rathausumbaus sind die Arbeiten für die Elektroarbeiten zu vergeben.

Es wurden hierzu zwei regionale - als zuverlässig eingestufte - Firmen im Rahmen einer Freihändigen Vergabe zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Von beiden Anbietern wurden wertbare Angebote abgegeben. Die wertbaren Angebote wurden hausintern geprüft. Das kostengünstigste Angebot liegt bei 37.695,63 EUR brutto.

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Hausservice Schmidt & Warko, Bubenreuth | 37.695,63 EUR |
| 2. XXX, Möhrendorf                         | 43.734,88 EUR |

**Beschluss:**

Auf Grund des Ausschreibungsergebnisses wird dem niedrigstnehmenden Bieter, das ist die Firma Hausservice Schmidt & Warko, Scherleshofer Straße 41 in 91088 Bubenreuth, auf Grund des Angebotes vom 31.10.2017, Angebot Nr. 50, der Auftrag über Elektroarbeiten, wie in o.g. Angebot näher beschrieben, zum Angebotspreis von 37.695,63 EUR EUR brutto erteilt.

**Anwesend: 5 / mit 4 gegen 1 Stimme**

**Lfd. Nr. 4 - Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Neubau einer Pension mit vier Wohneinheiten und sechs Zimmern**
**Sachverhalt:**

Der Antrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten wurde am 01.08.2016 vom Landratsamt Erlangen-Höchststadt mit verschiedenen Auflagen genehmigt. Am 27.06.2017 wurde anlässlich einer Baukontrolle festgestellt, dass planabweichend gebaut wurde und die Vorlage von Tekturplänen gefordert. Diese Pläne liegen nun als Bauantrag vor und weichen doch erheblich von der Situation im Jahre 2016 ab.

Grundsätzlich wurde ja von Seiten der Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilt. Allerdings wurde schon immer auf die exakte Umsetzung der erforderlichen Stellplätze Wert gelegt und in verschiedener Weise, zuletzt durch die Stellungnahme zum damaligen Bauantrag, darauf hingewiesen.

Die Nutzung einiger Räumlichkeiten stellt sich in der Tektur nun anders dar und im Sinne der Gemeinde ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen neu zu ermitteln. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist anzuwenden.

Nach den Berechnungen der Verwaltung ergibt sich aufgrund der in den Bauplänen dargestellten Nutzung folgender Stellplatzbedarf:

<b>Lage</b>		<b>Wohnungen/Betten/ Gastraumfläche</b>	<b>notwendige Stellplätze</b>
„Metzgerei“	EG	Altbestand, daher 0	Altbestand, daher 0
„Metzgerei“	OG	Altbestand, teilw., daher 0 Betten 4	Altbestand, teilw., daher 0 2
„Metzgerei“	DG	Wohnungen, 2 > 60 m <sup>2</sup> Betten 2	4 1
„Hotel“	EG	nicht nutzbar, daher 0	nicht nutzbar, daher 0
„Hotel“	OG	Betten 7	4
„Hotel“	DG	Betten 7	4
„Café“	EG	Gastraumfläche 40 m <sup>2</sup>	4
„Café“	EG	Gastraumfläche XX m <sup>2</sup> (durch „Seminarraum“ evtl. größer!)	(evtl. mehr erforderlich!) X
„Café“	OG	Betten 3	2
„Café“	DG	Betten 2	1
<b>Erforderliche Gesamtzahl an Stellplätzen:</b>			<b>22</b>
<b>Lt. Bauplänen nachgewiesene Zahl an Stellplätzen:</b>			<b>22</b>

Da einige Informationen noch nicht vorliegen wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen durch die Verwaltung noch einmal genau berechnet und dem Bauwerber verbindlich mitgeteilt. Die Anordnung der Stellplätze in einer langen Reihe entlang der Birkenallee dagegen ist dagegen nicht satzungskonform, war aber so oder in ähnlicher Form bereits im genehmigten Ursprungsbauantrag vorgesehen und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Pension mit 4 Wohneinheiten und 6 Zimmern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 136/9 ff., Birkenallee 88, wird erteilt. Die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung ist in jedem Fall einzuhalten. Die nach dieser Satzung mindestens erforderliche Anzahl von Stellplätzen wird dem Bauwerber nach Berechnungen der Verwaltung im Nachgang zu diesem Beschluss mitgeteilt.

Die Stellplätze in ausreichender Größe (analog der in § 4 Abs. 1 GaStellV aufgeführten) sind spätestens mit der Nutzungsaufnahme herzustellen und zu kennzeichnen (geeignete Bodenmarkierungen) sowie der jeweiligen Nutzung zuzuordnen; der Gehweg darf in die Stellplatzflächen nicht einbezogen werden. Der Zugang/Eingang zum Café ist in angemessener Breite freizuhalten.

Sollte sich die Anzahl der Betten im Beherbergungsgewerbe nachträglich ändern oder die Raumaufteilung/-nutzung so geändert werden, dass auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze berührt wird, so ist dies durch die Bauherren über die Gemeinde Bubenreuth dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet dann über den Antrag im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 5 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Höfnerareal" - Festlegung des städtebaulichen Rahmens**

Für die Bebauung des Höfner-Areals gibt es verschiedene Vorschläge mehrerer Bauträger. Welcher Bauträger mit seinem jeweiligen Konzept letztlich zum Zuge kommen wird, bestimmen die beiden Eigentümer der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Diese sind dabei aufeinander angewiesen, da eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung nur möglich ist, wenn die Grundstücke vereinigt werden.

Aus diesem Grund ist es ohne Belang, dass das Landratsamt wohl gewillt ist, eine Umnutzung des auf dem Grundstück Fl.-Nr. 157/4 befindlichen alten Fabrikationsgebäudes zum Wohnen und gegebenenfalls auch für eine gewerbliche Nutzung mit Baugenehmigung zuzulassen, wohingegen es für die Bebauung der freien bzw. freizumachenden Fläche auf dem Grundstücken Fl.-Nr. 157 und 157/2 so wie sie bisher von den Bauträgern geplant ist, einen Bebauungsplan fordert.

Die Gemeinde muss ihre Planungshoheit bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans so ausüben, dass sich das Baukonzept des zum Zuge kommenden Bauträgers zwar umsetzen lässt, aber auch den zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belangen nach Ermittlung und Abwägung in sachgerechter Weise Rechnung getragen wird.

Nach eingehender Beratung empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat im Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Folgendes festzusetzen:

### **Beschluss:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die unter A und B beschriebenen Festsetzungen zu treffen und über die unter C genannten selbst zu entscheiden.

#### **A: „Harte“ Vorgaben**

- Art der baulichen Nutzung:  
Wohnen und untergeordnet Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört.
- 25 % der durch Neubau oder Umbau und Umnutzung zum Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche muss im Wohnungsbau mit einkommensorientierter Förderung (eoF) errichtet werden.
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) im Bestand und nach Süden hin zum Bestand auf den Wohngrundstücken Schönbacher Straße 46, 48, 50 und 52 (Fl.-Nr. 152/31, 152/52, 152/53 und 152/54) sowie nach Westen zur Bahn hin: vier;  
Zahl der Vollgeschosse nach Norden hin zu den Wohngrundstücken Josef-Otto-Kolb-Straße Nrn. 25, 27, 29 (Fl.-Nrn. 152/32, 152/58, 152/59 und 152/60) und nach Osten zur Willi-Hönekopp-Straße hin: drei
- GRZ (Höchstwerte) unter Einbeziehung einer Tiefgarage 0,8  
GRZ ohne eine Tiefgarage (oberirdische Bebauung) 0,6
- GFZ (Höchstwert) 2,1
- Dachgeschoss als Vollgeschoss
- Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken entsprechend den regulären Abstandsflächen – keine abweichenden (geringeren) Abstandsflächen
- Zahl der Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung.  
Für Wohneinheiten des geförderten Wohnungsbaus wird ein noch festzulegender Abschlag an der Zahl der Stellplätze angesetzt.
- Besucherstellplätze nicht in der Tiefgarage, sondern oberirdisch; sie gehen als öffentliche Stellplätze ins Eigentum der Gemeinde über
- Freifläche als zentraler öffentlicher „Begegnungsraum“ mit Kinderspielplatz
- Grünordnungsplan erforderlich
- Verkehrskonzept ist von einem Fachplanungsbüro für das Objekt selbst sowie die Zufahrts- und Abfahrtsstraßen (Schönbacher Straße, Werkstättenweg) zu erstellen.
- öffentlicher, auch mit Fahrrädern benutzbarer Weg von der Hönekopp-Straße durch das Areal zum bahnparallelen Betriebsweg der Bahn
- Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge in der Tiefgarage
- ausreichende Fahrradstellplätze

- Keine Einfriedungen (soweit nicht aus Sicherheitsgründen geboten)
- Beheizung mittels gasbetriebenem Blockheizkraftwerk, das erweiterbar konzipiert werden muss, um damit später eine Nahwärmeversorgung in Teilen der Geigenbauersiedlung zu ermöglichen
- Dächer sind für Solarthermie oder/und Photovoltaik zu nutzen
- Schallgutachten erforderlich

**B: „Weiche“ Vorgaben**

- Vorwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen
- Altes Fabrikationsgebäude soll erhalten werden
- Denkmal/Stele, um an die frühere Nutzung und historische Bedeutung des Areals zu erinnern

**C: Nicht entschiedene Festlegungen**

- Dachform (Flachdach, Staffeldach, Satteldach)
- Wendeanlage am Ende der Schönbacher Straße

**Anwesend: 5 / mit 5 gegen 0 Stimmen**

**Lfd. Nr. 6 - Kenntnisnahmen und Anfragen**

**Es liegen weder Kenntnisnahmen vor noch werden Anfragen gestellt.**

**Ende: 22:35 Uhr**

Norbert Stumpf  
Vorsitzender

Michael Franz  
Schriftführer