

STADT EICHSTÄTT

Öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am
04.04.2019

im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Oberbürgermeister Steppberger, Andreas

Schriftführer

Verw.Ang. Guttenberger, Johannes

Stadtratsfraktion CSU

Stadträtin Albrecht, Carmen

Stadtrat Buckl, Herbert

anwesend bis Prot.-Nr. 49

Stadträtin Gabler-Hofrichter, Elisabeth

Stadtrat Tratz, Hans

Stadtratsfraktion SPD

Stadtrat Neumeyer, Arnulf

Stadtrat Schieren, Stefan, Dr.

Stadtratsfraktion Freie Wähler

Stadträtin Edl, Martina

anwesend bis Prot.-Nr. 46

Stadtrat Köppel, Günther

Stadtratsfraktion GRÜNE

Stadtrat Haugg, Oliver

anwesend ab Prot.-Nr. 42

Stadtratsfraktion ÖDP

Stadtrat Reinbold, Willi

Referenten

Stadtbaumeister Janner, Manfred

Verwaltung

stellv. Stadtbaumeister Schütte, Jens

Gastredner

Architekt Breitenhuber, Richard

Architekt Prokschi, Werner

Abwesend:

Stadtheimatpfleger

Stadtheimatpfleger Tredt, Rainer, Dr.

Beginn: 17:05 Uhr

Ende: 18:59 Uhr

1. Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 14.03.2019
2. Vollzug der Baugesetze: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Rebendorfer Straße 4
3. Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information; genehmigte/abgelehnte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats
4. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Walting; Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hundsruck Teil 1, Schule und Kindergarten" der Gemeinde Walting
5. Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag; Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur beabsichtigten Einbeziehungssatzung "Brickl" im Ortsteil Möckenlohe
6. Kindergarten Clara-Staiger-Straße - Neubau und/oder Sanierung; Vorstellung der Planungskonzepte
7. Spitalstadt Eichstätt BA3 - Neuerrichtung der sog. Haifischbar; Vorstellung der Einsparmöglichkeiten im Rahmen der Entwurfsplanung
8. Stadtplanung - Aufstellung Bebauungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West"; Antrag der SPD-Fraktion: Ergänzung des Vorentwurfes um eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
9. Bekanntgaben
10. Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO; Stellungnahme Stadtrat Haugg

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden ortsüblich bekanntgemacht; die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt, so dass das Gremium beschlussfähig ist.

Protokoll-Nr. 37 (Vorlage 2019/111)

Betreff: Genehmigung des Protokolls der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 14.03.2019

Beschluss:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 14.03.2019 in der vorgelegten Fassung.

Anwesend: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Stadtrat Köppel war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Protokoll-Nr. 38 (Vorlage 2019/113)

Betreff: Vollzug der Baugesetze: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Rebdorfer Straße 4

Vorgang:

BV-Nr.: B-2018-157

Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Ort: Rebdorfer Straße 4; Fl.-Nr. 1091/4 der Gemarkung Eichstätt
Bauherr: Dilaver, Hamit

Folgendes ist beantragt:

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Dachgaube im straßenseitigen Bestandsgebäude und einer Grundfläche von ca. 389 m². Das Bestandsgebäude soll hangwärts mit einem Anbau verlängert werden. Auf einer Wohnfläche von 324,90 m² sollen drei Wohnungen entstehen.

Der Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen wird in der Tiefgarage nachgewiesen.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die Information über die planungsrechtlich relevanten Sachverhalte der Bauvorhaben, siehe Anlage, zur Kenntnis.
2. Es besteht damit Einverständnis, dass es bei den gegenständlichen Vorhaben, siehe Anlage, nicht erforderlich erscheint, durch den Einsatz der planungsrechtlichen Instrumente der §§ 14 ff BauGB auf die konkreten Bauvorhaben zu reagieren.

Anwesend: 10 Mitglieder**Abstimmungsergebnis:**

JA **10 Stimmen**
NEIN **0 Stimmen**

Protokoll-Nr. 39 (Vorlage 2019/108)

Betreff: Vollzug der Baugesetze - Nachrichtliche Information;
genehmigte/abgelehnte Bauanträge nach § 8 Nr. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats

Vorgang:

Gemäß § 8 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats wird über folgende von der Verwaltung in eigener Zuständigkeit entschiedenen Baugesuche und Bauangelegenheiten unterrichtet:

Aktenzeichen	Bauort Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller	Datum Eing./Abschlussdok
T-2018-128	Nähe Sollnau		Tektur zum Neubau einer Industriehalle, Verlagerung Aufenthaltsraum sowie WC-Anlagen vom 1.OG ins 2.OG; Nutzung 1.OG als Montageraum	Akkoyun / Dilaver, Mustafa / Emrullah	Eing.:29.08. Dat.Ab.:12.03.
B-2019-2	Pappenberger Straße	4a	Neubau eines Doppelhauses mit Garage	Kraft, Nicola und Steffen	Eing.:02.01. Dat.Ab.:19.03.

Aktenzeichen	Bauort Straße	Nr.	Vorhaben	Antragsteller	Datum Eing./Abschlussdok
B-2018-143	Rebdorfer Straße	108	Erweiterung eines Vordachs an einer bestehenden Praxis mit Errichtung v Parkplätzen, brandschutztechnischer Umbau eines Zweifamilienhauses mit Neubau einer Dreifachgarage	Dr. Rieder, Hermann	Eing.:10.10. Dat.Ab.:12.03.
B-2018-71	Sallachstraße	6	Umbau zum Wohnhaus mit Satteldach und Erker-Anbau	Albrecht, Wolfgang	Eing.:18.05. Dat.Ab.:19.03.

Niederschrift:

Die Ausschussmitglieder nehmen von vorstehenden Baugesuchen und Bauangelegenheiten Kenntnis.

Anwesend: 10 Mitglieder

Protokoll-Nr. 40 (Vorlage 2019/101)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Walting;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Am Hundsruck Teil 1, Schule und Kindergarten" der Gemeinde Walting

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Der Gemeinderat Walting hat in der Sitzung vom 12.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Hundsruck“ der Gemeinde Walting gemäß § 13 BauGB zu ändern.
- b) In der Sitzung vom 15.11.2018 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt Kenntnis von diesen Planungen genommen, siehe Sitzungsvorlage 2018/333.

- c) Mit Schreiben vom 20.11.2018 teilte die Stadt Eichstätt der Gemeinde Walting ihre Stellungnahme mit. Es wurden keine Anregungen und Einwände erhoben.
- d) Der Gemeinderat Walting hat in der Sitzung vom 12.02.2019 beschlossen, das Verfahren zu teilen in „Teil 1, Schule und Kindergarten“ und „Teil 2, Wohnen“. Die in der frühzeitigen Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planungen mit eingearbeitet.
- e) Die Stadt Eichstätt wurde in der Email vom 13.03.2019 gebeten, bis zum 15.04.2019 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen.
Die Unterlagen hierzu können auf der Homepage der Gemeinde Walting unter www.walting.com/bauleitplanverfahren eingesehen werden. Gleichzeitig findet die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 statt.

2. Planungsumgriff

Im südwestlichen Bereich wird der Bebauungsplan um die Fläche für einen Kindergarten und eine Kinderkrippe und einen Sitzungssaal erweitert. Das gesamte Gebiet der Schule und dieser Kindergartenfläche wird als „Sondergebiet für soziale Einrichtungen“ festgesetzt, siehe Anlage 1.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Teil 2 Wohnen“ soll in einem weiteren Verfahren abgearbeitet werden.

Vorliegende Bauleitplanung wurde in der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting den Erfordernissen der Bauleitplanung angepasst, siehe Sitzungsvorlage 2019/082.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch o. g. Planungen keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt. Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Walting zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hundsruck Teil 1, Schule und Kindergarten“ der Gemeinde Walting wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.

2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Protokoll-Nr. 41 (Vorlage 2019/102)

Betreff: Bauleitplanung Nachbargemeinden - Gemeinde Adelschlag;
Stellungnahme der Stadt Eichstätt nach § 4 Abs. 2 BauGB zur beabsichtigten Einbeziehungssatzung "Brickl" im Ortsteil Möckenlohe

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Am 15.01.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Adelschlag in seiner öffentlichen Sitzung den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Brickl“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.
- b) In der Sitzung vom 17.01.2019 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt Kenntnis von diesen Planungen genommen, siehe Sitzungsvorlage 2018/395.
- c) Mit Schreiben vom 11.12.2018 teilte die Stadt Eichstätt dem Architekturbüro Böhm ihre Stellungnahme mit. Es wurden keine Anregungen und Einwände erhoben.
- d) In der Sitzung des Gemeinderats vom 20.02.2019 wurden die eingegangenen Stellungnahmen bearbeitet. Die Änderungen wurden festgelegt und eine erneute Durchführung des Bauleitverfahrens gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- e) Die Stadt Eichstätt wurde im Schreiben vom 11.03.2019 vom Architekturbüro Josef Böhm im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum 23.04.2019 zu o.g. Planungen Stellung zu nehmen. Die Unterlagen sind auch unter www.adelschlag.de/aktuelles/laufendebauleitverfahren/ einzusehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 18.03.2019 bis 23.04.2019 in der Verwaltungsgemeinschaft Nassenfels, Gemeinde Adelschlag statt.

2. Planungsanlass und Begründung

Anlass zur Satzungsaufstellung ist der Antrag des Grundbesitzers zur Errichtung eines Wohnhauses für den Sohn, der ein Haus bauen und den Hof übernehmen möchte. Das jetzige Austragshaus liegt ebenfalls im Außenbereich und soll im Umgriff enthalten sein, siehe Anlage 1.

Da sich das Grundstück Teilfläche Fl.-Nr. 42 im Zusammenhang am bebauten Ortsteil Möckenlohe anschließt, soll der bisherige Außenbereich einer Wohnnutzung im Rahmen o. g. Verfahrens nach § 13b BauGB zugeführt werden.

Folgende Änderungen zum ersten Entwurf wurden festgelegt:

- Der Umfang des Satzungsgebiets wurde stark verkleinert
- Nebengebäude und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen auch in den Grünflächen erlaubt
- Das Vorhaben wird als EFH mit Einliegerwohnung genehmigt
- Erneute Durchführung des Bauleitverfahrens erfolgt nicht mehr im Verfahren nach § 13b BauGB sondern gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

3. Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung werden durch die geplante Einbeziehungssatzung der Gemeinde Adelschlag keine Planungsbelange der Stadt Eichstätt berührt.

Hinweise und Anregungen sind somit nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Eichstätt nimmt von den Ausführungen der Gemeinde Adelschlag zur Einbeziehungssatzung „Brickl“ Ortsteil Möckenlohe wohlwollend Kenntnis und erhebt gegen die dargelegten Planungen weder Einwände noch Anregungen.
2. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Anwesend: 10 Mitglieder

Abstimmungsergebnis:

JA	10 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Protokoll-Nr. 42 (Vorlage 2019/107)

Betreff: Kindergarten Clara-Staiger-Straße - Neubau und/oder Sanierung;
Vorstellung der Planungskonzepte

Vorgang:**1. Ausgangslage**

- a) Am 28.04.2016 wurde der Haupt- und Werkausschuss das erste Mal informiert, dass der bestehende Clara-Staiger-Kindergarten durch einen Neubau auf dem gleichen Grundstück, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2016/159, ersetzt werden soll.
- b) Am 02.02.2017 informierte die Verwaltung den Stadtrat ausführlich die unterschiedlichen Wege und Ziele der städtischen Pflichtaufgabe, für ausreichende Kindergartenplätze zu sorgen, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2017/004.
- c) Am 18.05.2017 legte die Verwaltung nochmals die Möglichkeiten der weiteren Vorgehensweise dem Stadtrat, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2017/127, zur Vorberatung dar.
- d) Am 01.06.2017 stimmte der Stadtrat auf Basis der Sitzungsvorlage 2017/156 einem Neubau und/oder einer Sanierung der Kindergarten-einrichtung auf dem Grundstück der Kirchenstiftung St. Walburg zu und beauftragte die Verwaltung, die erforderlichen Verträge mit der Kirchenstiftung St. Walburg vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
- e) Bis dato konnte die Kirchenstiftung der Stadt keinen abgeschlossenen Vertrag in o. g. Sache vorlegen
- f) Am 27.09.2018 stimmte der Stadtrat in der öffentlichen Sitzung dem Antrag von Stadtrat Neumeyer zum Neubau des Kindergartens in der Clara-Staiger 75 zur Weiterverfolgung grundsätzlich zu und beauftragte die Verwaltung, die Planungsvergabe unter Beachtung der aktuell gültigen Beschlusslage, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2017/127 und 2017/156, vorzubereiten.
- g) Am 29.11.2018 vergab der Haupt- und Werkausschuss Planungsleistungen zum Neubau/Sanierung des Kindergartens Clara-Staiger an die ARGE ArchitekturWerkstatt Breitenhuber, Eichstätt und Seibold + Seibold Architekten, Eichstätt, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2018/352.
- h) O. g. Architektengemeinschaft haben nun im Rahmen einer Konzeptuntersuchung die grundsätzlichen Lösungswege für einen Neubau bzw. eine Sanierung und Erweiterung des Clara-Staiger Kindergartens planerisch und wirtschaftlich erarbeitet.

2. Planungsparameter

Der in den 60-er Jahren gebaute Kindergarten Clara-Staiger ist in die Jahre gekommen und wird in vielerlei Hinsicht den Anforderungen der Zeit nicht mehr gerecht.

Die Stadt Eichstätt plant daher die Modernisierung und Erweiterung o. g. Kindergartens bzw. einen vollständigen Neubau in Abstimmung mit dem Derzeitigen Betreiber der Dompfarrei.

Der aktuelle Kindergartenbetrieb weist 3 Kindergartengruppen auf und soll in Abstimmung mit o. g. Betreibern auf 4 Kindergartengruppen sowie 1 Kinderkrippengruppe ausgeweitet werden.

Die Planung soll die Möglichkeit einer weiteren Gruppenerhöhung mit ins Kalkül ziehen.

a) Grundstück

Das Baugrundstück mit der Fl.-Nr. 1116/722 und -/35 der Gemarkung Eichstätt, weist eine Fläche von grob 3.006 m² in Hanglage, mit einem lockeren Grünbewuchs auf. Das gesamte Grundstück ist von einer Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise mit 2 bis 3 Geschossen umschlossen.

Das Bestandsgebäude basiert auf einem hochrechteckigen Grundriss in der Abmessung von ca. 24,00 x 10,80 m auf und erstreckt sich über 3 Geschosse. Der Baukörper wird von einem Satteldach bedeckt.

Der Bring- und Holverkehr erfolgt über die Clara-Staiger-Straße und ist in den Stoßzeiten dem Verkehrsaufkommen nicht gewachsen.

b) aktuelle und künftige Nutzung

Derzeit sind 61 Kinder in drei Gruppen untergebracht. Die Maximalbelegung ist auf 75 Kindern begrenzt.

Im Untergeschoß ist ein Gruppenraum und Funktionsräume untergebracht. Im Erdgeschoß sind zwei Gruppenräume und Funktionsräume untergebracht. Im Dachgeschoß ist eine Turnhalle, Therapieraum und ein Lager untergebracht.

Der laufende Betrieb des Kindergartens während einer Sanierung oder eines Neubaus muss aufrechterhalten werden.

Künftig sind 4 Kindergartengruppen mit 108 Kindern sowie 1 Kinderkrippe mit 13 Kindern auf einer Hauptnutzfläche von 694 m², siehe Anlage 1.1 bis 1.36, geplant.

Zusätzlich soll die Möglichkeit einer Erweiterung mit einer Kinderkrippe untersucht und aufgezeigt werden.

c) Planungsaufgabe

In einem ersten Planungsschritt soll geprüft werden, ob eine Sanierung mit Erweiterung oder ein Abbruch mit Neubau in funktionaler wie wirtschaftlicher Hinsicht der Vorzug gegeben werden kann. Die Richtlinien des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung“ sind dabei zu beachten.

3. Planungskonzepte

Die vorliegenden Planungskonzepte bauen auf den internen und externen Abstimmungsgesprächen auf und beinhalten die wesentlichen Anforderungen, Wünsche und Zielvorstellungen des Kindergartenträgers, des Vorhabenträgers sowie der Aufsichtsbehörde.

Angemerkt sei, dass die von der Kirchenstiftung St. Walburg im Jahr 2017 vorgestellte Neubauplanung eines drei-zügigen Kindergartens in der nachfolgenden Abwägung aufgrund der neu festgelegten Ausbaugröße (fünf-zügige Kindertagesstätte) und der lagebedingt zu knappen Baufläche, siehe Anlage 2.1 und 2.6, nicht mehr weiterverfolgt wird.

a) Sanierung und Erweiterung einer fünf-gruppigen Kindertagesstätte

Die **Planungsidee**, siehe Anlage 1.8 bis 1.16, basiert auf dem Erhalt und der Modernisierung des Bestandes in Verbindung mit einer Ergänzung der fehlenden Raum- und Funktionseinheiten.

Die städtebauliche Ausformung und Körnigkeit des Bestandes wird verhalten aufgestockt und nördlich mit einem parallel verlaufenden Baukörper erdgeschossig in Holzmodulbauweise ergänzt.

Mit diesem städtebaulichen Arrangement wird der städtebauliche Rahmen im Bauquartier nahezu unverändert erhalten, die Zugänglichkeit verbessert und der Garten- und Grünbestand vollständig geschont.

Das Raumprogramm wird bei guter Funktionalität mit Hilfe der verhaltenen Aufstockung und Erweiterung mit leichten Flächenunterschreitungen vollständig erfüllt. Die vorgestellten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen generieren eine moderne Betriebseinrichtung und lassen eine hohe Nachhaltigkeit durch die aufgezeigte Erweiterungsmöglichkeit erwarten. Auch das Nachrüsten eines behindertengerechten Aufzuges ist, soweit notwendig, mit Einschränkungen möglich.

Die **Umsetzung** kann je nach Sachlage mit einem kleinen Übergangsprovisorium auf dem Baugrundstück oder mit einem großen Übergangsprovisorium auf einem Drittgrundstück erfolgen.

Die Variante könnte im laufenden Betrieb mit Hilfe einer gemieteten 1- bzw. 2-gruppigen Containeranlage zusammen mit dem Erweiterungsbau umgesetzt werden. Das große Übergangsprovisorium erfordert ein geeignetes Ersatzgrundstück sowie eine provisorische Ver- und Entsorgungsanlage.

Die **Brutto-Gesamtbaukosten** werden inkl. Baunebenkosten auf grob 3.743.000 € geschätzt und gliedern sich nach Kostengruppen wie folgt auf:

KG 200	Abbruch/Erschließung	ca.	120.000 €
KG 300+400	Bauwerk u. techn. Anlagen	ca.	2.535.500 €
KG 500	Außenanlagen	ca.	240.000 €
KG 600	Ausstattung/Kunstwerke	ca.	123.000 €
KG 700	Baunebenkosten	ca.	<u>724.500 €</u>
Summe			3.743.000 €

Anmerkung: Das kleine Übergangsprovisorium wird inkl. der Bau-, Erschließungs- und Mietkosten auf ca. 150.000 € brutto und das große auf ca. 350.000 € brutto je nach Bauzeit geschätzt wird.

b) Abbruch und Neubau einer fünf-gruppigen Kindertagesstätte

Die **Planungsidee**, siehe Anlage 1.17 bis 1.30, basiert auf dem Abbruch und Neubau der Kindertagesstätte unter Berücksichtigung sämtlicher Raum- und Funktionseinheiten.

Die städtebauliche Ausformung der terrassenförmig angeordneten Baukörper reagiert auf die topographischen Verhältnisse des Baugrundstückes und erfordert damit ein höheres Maß der Überbauung. Nichtsdestotrotz wird auch hier der Garten- und Grünbestand im Wesentlichen erhalten. Die Baukörper sind in vorgefertigter Holzmodulbauweise geplant. Sie generieren eine längere Planungs- und Montagephase, jedoch eine kurze Bauzeit.

Mit der terrassierten Baukörperausformung wird trotz der größeren Körnigkeit der städtebauliche Rahmen im Bauquartier adäquat berücksichtigt, ohne das Einfügungsgebot zu verletzen.

Das Raumprogramm wird mit klaren Strukturen und sehr guter Funktionalität vollständig erfüllt. Auch das Nachrüsten eines behindertengerechten Aufzuges ist, soweit notwendig, ohne Probleme möglich. Die vorgestellten Neubaumaßnahmen garantieren eine zeitgemäße Betriebseinrichtung und lassen auch eine hohe Nachhaltigkeit durch die Holzbauweise inkl. der aufgezeigten Erweiterungsmöglichkeit erwarten.

Die **Umsetzung** kann nicht im laufendem Betrieb erfolgen. Sie erfordert ein Übergangsprovisorium ggf. auch auf einem Drittgrundstück mit einer gemieteten 2- bis 3-gruppigen Containeranlage inkl. einer provisorischen Ver- und Entsorgungsanlage. Jedoch kann die Bauzeit durch Modulbauweise sehr kurzgehalten werden.

Die **Brutto-Gesamtbaukosten** werden inkl. Baunebenkosten auf grob 3.927.000 € geschätzt und gliedern sich nach Kostengruppen wie folgt auf:

KG 200	Abbruch/Erschließung	ca.	171.500 €
KG 300+400	Bauwerk u. techn. Anlagen	ca.	2.656.000 €
KG 500	Außenanlagen	ca.	225.500 €
KG 600	Ausstattung/Kunstwerke	ca.	123.000 €
KG 700	Baunebenkosten	ca.	751.000 €
Summe			3.927.000 €

Anmerkung:

Das Übergangsprovisorium wird inkl. der Bau-, Erschließungs- und Mietkosten auf ca. 300.000 € brutto geschätzt.

4. Resümee

Soweit die anstehenden Gespräche mit dem Fördergeber zu keinen Finanzierungsnachteilen führen, empfiehlt die Verwaltung nach Abstimmung der wichtigsten Planungsparameter mit dem Kindergartenträger und der Aufsichtsbehörde trotz der etwas höheren Brutto-Gesamtbaukosten von ca. 180.000 € die Konzeptvariante 2 zur Umsetzung.

Zum einen zeigt sie große Vorteile in der funktionalen Ausformulierung gegenüber dem Konzept 1 und zum anderen kann mir der Modulbauweise die Bauzeit auf ca. ein halbes Jahr verkürzt werden.

Auch die Erweiterung mit einer weiteren Krippengruppe kann städtebaulich wie funktional ohne großen Aufwand durch die modulare Anordnung ermöglicht werden.

Angemerkt sei auch, dass die Bausubstanz aus den 60er Jahren, die ein oder andere Überraschung in sich bergen wird und damit keine verlässliche Kostensicherheit gegeben ist.

Durch die kurze Bauzeit lassen sich die Beeinträchtigungen für die Betroffenen (Träger und Anwohner) insgesamt geringer halten und die Kosten für das Provisorium reduzieren.

5. Finanzierung

Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme wurden im Haushaltsplan 2019 Mittel in Höhe von 3.100.000 € bereitgestellt:

- Haushaltsjahr 2019: 350.000 €
- Finanzplanungsjahr 2020: 1.375.000 €
- Finanzplanungsjahr 2021: 1.375.000 €

Die darüber hinaus noch benötigten Mittel sind bei der Haushaltsplanung für das kommende Jahr zu berücksichtigen.

Die Finanzierung der Maßnahme ist damit insoweit gesichert.

Derzeit klärt die Kämmerei mit der Regierung von Oberbayern die Förderung für die Gesamtbaumaßnahme ab.

Insbesondere besteht Klärungsbedarf darüber, in welchem Umfang die Stadt Fördermittel aus dem Sonderinvestitionsprogramm für Kindertageseinrichtungen erwarten kann und wie die zuwendungsfähigen Kosten bei einer Sanierungs- und Teilneubaumaßnahme ermittelt werden.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Die Architektenleistungen werden unverzüglich gemäß der Konzeptvariante 2 fortgeführt und seitens der Verwaltung bedarfsgerecht beauftragt.
- b) Die zweite Präsentation der Entwurfsplanung inkl. Baukostenentwicklung ist noch vor der Sommerpause 2019 im Stadtrat vorgesehen.

7. Beschlussempfehlung der Verwaltung:

1. Der Stadtrat nimmt den in der Sitzungsvorlage dargestellten Sachstand in planerischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht zur Kenntnis und stimmt der Konzeptplanung 2 „Abbruch und Neubau einer fünf-gruppigen Kindertagesstätte“ in der Clara-Staiger-Straße auf dem Baugrundstück Fl.-Nrn. 1116/22 und 1116/35 Gemarkung Marienstein mit der bekannten Trägerschaft, siehe Anlage 1.18 bis 1.30, grundsätzlich zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen fortzuführen und die notwendigen Planungsschritte bis zur Genehmigungsplanung bei der beauftragten Architektengemeinschaft ArchitekturWerkstatt Breitenhuber, Eichstätt sowie Seibold + Seibold Architekten, Eichstätt, zu veranlassen.
3. Die Finanzierung der Planungsleistungen erfolgt über die im Haushaltsplan 2019 eingestellten Mittel bei der Haushaltsstelle 3.6.5.3 – 096100 (Tageseinrichtungen für Kinder).
Die Finanzierung der Planungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung auf Grundlage des Art. 69 GO.
4. Die Verwaltung wird in diesem Sinne beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Niederschrift:

Auf die Beschlussempfehlung an den Stadtrat wird zunächst verzichtet, weil bis dahin unter anderem noch weitere Informationen zur Übergangs-/Provisoriumslösung für den laufenden Kindergartenbetrieb und zu den Fördermöglichkeiten für das Vorhaben vorgelegt werden sollen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Protokoll-Nr. 43 (Vorlage 2019/109)

Betreff: Spitalstadt Eichstätt BA3 - Neuerrichtung der sog. Haifischbar;
Vorstellung der Einsparmöglichkeiten im Rahmen der Entwurfsplanung

Vorgang:

1. Ausgangslage

- a) Die im Jahr 1997 erstellte Haifischbar soll durch einen Neubau ersetzt werden.
In dem Gebäude sind ein Kiosk und öffentliche Toiletten (Damen, Herren und eine behindertengerechte Toilette) untergebracht.

- b) Am 22.12.2017 hat das beauftragte Architekturbüro Blauwerk Architektengemeinschaft, München, die Abtretung der Urheberschaft zum Wettbewerbsentwurf Haifischbar erklärt.
- c) Am 12.04.2018 beauftragte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss auf Grundlage der Sitzungsvorlage Nr. 2018/070 das Architekturbüro Werner Prokschi Architekt M.A, Eichstätt, mit den Planungsleistungen zum Neubau der Haifischbar.
- d) Am 22.11.2018 stimmte der Stadtrat o. g. Entwurfsplanung inkl. Kostenschätzung insbesondere im Hinblick auf das erweiterte Raumprogramm, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2018/327, zu und gab die Planungsschritte bis zur Genehmigungsplanung unter der Maßgabe, weitere Kosteneinsparungen zu prüfen, frei.
- e) Am 24.01.2019 legte die Fraktion der Freien Wähler den Antrag auf Umnutzung des Erdgeschosses des Bahnhofgebäudes im Stadtrat vor und beantragten parallel dazu die die Abänderung des Beschlusses zum Bau der Haifischbar vom 22.11.2019, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2019/026.
Der Stadtrat lehnte o. g. Antrag ab, nachdem die Verwaltung zusagte, sämtliche Möglichkeiten einer Kostenreduzierung zu prüfen und zusammen mit der Genehmigungsplanung vorzulegen.
- f) Das Planungsbüro Werner Prokschi Architekt M.A., Eichstätt hat nun die Ergebnisse der Planungs- und Kostenoptimierung zur weiteren Beratung vorgelegt.

2. Planungsanlass und Planungsziel Bestand

Die Haifischbar wurde vor ca. 20 Jahren in einfacher Containerbauweise errichtet. Sie beinhaltet eine öffentlichen WC-Ausstattung, einen Verkaufskiosk. Die Haifischbar wird durch eine Freisitzanlage, eine Bootsanlegestelle sowie ein Sonnendeck ergänzt.

Bekanntermaßen sind die baulichen Einrichtungen abgewirtschaftet und insbesondere die WC-Anlagen nicht mehr gebrauchsfähig. Eine nachhaltige Sanierung ist unwirtschaftlich.

Aktuell wird die außer Betrieb genommene WC-Anlage der Haifischbar durch ein Containerprovisorium ersetzt.

Die Haifischbar stellt für die Rad- und Bootswanderer, die Touristen allgemein sowie für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Eichstätt einen zentralen Anlaufpunkt und unverzichtbaren Schwerpunkt der touristischen Infrastruktur dar.

3. Entwurfsplanung inkl. Kostenschätzung

Das Architekturbüro Werner Prokschi Architekt M.A, Eichstätt, hat in Abstimmung mit der Verwaltung sowie der Pächter-/Nutzerin das Raumprogramm inkl. der Funktions- und Planungsparameter eruiert und ein belastbares Planungskonzept, siehe Anlage 2, unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange, die Haifischbar liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des HQ100, erarbeitet.

a) Lage und Hochwasserkoten

Die Situierung der Haifischbar berücksichtigt im Wesentlichen die bekannten Ergebnisse des Wettbewerbs „Freiflächengestaltung Bahnhof/Franz-Xaver-Platz“ sowie des Wettbewerbs „Herzogsteg“ und die damit einhergehende Freiflächenplanung.

Die Festlegung der exakten Lage folgt letztendlich o. g. Planungsvorgaben, siehe Lageplan Anlage 1.1 bis 1.2 und berücksichtigt nachfolgende Hochwasserkoten:

HQ 100 (entspricht Niveau Deck HFB)	+ 388,51
HQ 20	+ 387,79
HQ 10	+ 387,51
HQ 5	+ 387,18
<u>Altmühl</u>	<u>+ 386,00</u>
<u>Weg an der Altmühl</u>	<u>+ 386,68</u>
Bodenniveau HFB	+ 387,20

b) Raumprogramm

Das Raumprogramm sieht in der bekannten Vorentwurfsplanung „**Ursprungsvariante**“ eine **NNF** von **80,90 m²** und eine **BGF** (inkl. Überdachung) von **182,97 m²** vor.

Im Rahmen der Kostenreduzierung weist

- die „**Variante I**“, siehe Anlage 3.1, ein nahezu identisches Raum- und Flächenprogramm mit einer **NNF** von **80,00 m²** und eine **BGF** von **182,97 m²**,
- die **Variante II**, siehe Anlage 3.2, ein reduziertes Raum- und Flächenprogramm mit einer **NNF** von **85,50 m²** und eine reduzierte **BGF** von **176,96 m²** und
- die **Variante III**, siehe Anlage 3.31 bis 3.32, ein reduziertes Raum- und Flächenprogramm mit einer **NNF** von **79,90 m²** und eine reduzierte **BGF** von **168,73 m²**

auf.

c) Baubeschreibung

Objekt Haifischbar Eichstätt: Kiosk mit Gastronomie und öffentlicher WC-Anlage

Gebäudeklasse: GK 1

Außenwände/Fassade: Naturstein (alternativ z. B. Keramik oder Holz) oder Sichtbeton

Tragende Wände/Stützen: Stahlbeton

Trennwände: Stahlbeton

Decke EG:	Stahlbeton
Fußbodenaufbau:	Gussasphaltbelag im Außenbereich und Fliese bei Gastronomie + WC-Anlage
Tragwerk Dach:	Stahlbetonplatte
Dachhaut:	leichtes Pultdach gedämmt mit extensiver Begrünung und Oberlichtern
Treppen:	Haupttreppe Süd sowie Rampenanlage Ost als Stahlkonstruktion
Feuerstätte:	Gasheizungsanlage/Gastherme
Kamin:	Massivbauweise mit Edelstahlrohr oberhalb der Dachfläche

d) Kostenschätzung alt

Die Baukosten der jeweiligen Kostengruppenangaben sind in Bruttobeträgen inkl. Mehrwertsteuer ausgewiesen.

- **Variante – Vollversion, BGF 182,97 m²**

Nr.	Kostengruppe	Kostenanteile
100	Grundstück	
200	Freimachen/erschließen	62.500 €
300+400	Baukonstruktion/Haustechnik	461.000 €
500	Außenanlagen	30.000 €
600	Ausstattung	85.000 €
700	Baunebenkosten	124.605 €
Summe		763.105 €
aufgerundet		765.000 €

e) Einsparpotentiale

- **Ursprungsvariante mit Vollausrüstung, BGF 182,97 m²**

Vollversion	Reduzierung Fassade/Ausbau	Reduzierung Kioskküche	Reduzierung Fassade+Küche
765.000 €	765.000 €	765.000 €	765.000 €
	-58.000	-85.000 €	-138.500 €
765.000 €	711.500 €	680.000 €	626.500 €

- **Variante I, BGF 182,97 m² (mit reduzierter Ausstattung)**

Reduzierung Ausbau	Reduzierung Steinfassade	Reduzierung Kioskküche	Reduzierung Fassade+Küche
754.500 €	754.500 €	754.500 €	754.500 €
	-58.000 €	-85.000 €	-143.000 €
754.500 €	696.500 €	669.500 €	611.500 €

- **Variante II, BGF 176,96 m² (mit reduzierter Ausstattung)**

Reduzierung Ausbau	Reduzierung Steinfassade	Reduzierung Kioskküche	Reduzierung Fassade+Küche
750.500 €	750.500 €	750.500 €	750.500 €
	-55.500 €	-85.000 €	-140.500 €
750.500 €	695.000 €	665.500 €	610.000 €

Variante III, BGF 168,73 m² (mit reduzierter Ausstattung)

Reduzierung Ausbau	Reduzierung Steinfassade	Reduzierung Kioskküche	Reduzierung Fassade+Küche
737.000 €	737.000 €	737.000 €	737.000 €
	-53.000 €	-85.000 €	-138.000 €
737.000 €	684.000 €	652.000 €	599.000 €

Die Einsparpotentiale lassen sich untereinander kombinieren, so dass gegenüber der **Ursprungsvariante** unter Berücksichtigung der Baunebenkosten in der Summe maximal 166.000 € eingespart werden können.

4. Resümee

Die Verwaltung schlägt aufgrund der angespannten Haushaltslage vor, die Variante III gemäß Anlage 3.31 bis 3.32 in der Ausführung Sichtbeton mit Gesamtbaukosten von ca. 684.000 € brutto zur Ausführung zu bringen. Die Kosten der Kucheneinrichtung könnten als rentierliche Kosten im künftigen Pachtvertrag bei einer Abschreibungszeit von 20 Jahren in Höhe von jährlich grob 4.250 € zusätzlich zur Grundpacht berücksichtigt werden.

Berücksichtigt man die LEADER- Förderung gemäß der beantragten Förderhöchstgrenze von 200.000 € so zeigt sich der städtische Eigenanteil mit grob 400.000 € in Anbetracht der touristischen Bedeutung wirtschaftlich als gut verträglich.

5. Finanzierung

Für die Finanzierung der Baumaßnahme „Haifischbar“ in der Spitalstadt wurden im Haushalt 2019 auf der Haushaltsstelle 5.1.1.1.0.1 – 096111 Mittel in Höhe von 915.000 € vorgesehen.

Die Mittel für die Bauleistungen werden im Haushalt 2019 in ausreichender Höhe angemeldet. Angemerkt sei, dass bereits 2018 entsprechende Finanzierungsmittel eingestellt waren.

Die Fortführung und Finanzierung der anvisierten Baumaßnahmen soll im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung gemäß Art 69 Abs. 1 Nr.1 GO erfolgen.

Die Verwaltung wird für die Neuerrichtung der Haifischbar inkl. öffentlicher WC-Anlagen Fördermittel über das einschlägige Leader-Programm, siehe Sitzungsvorlage Nr. 2019/098, beantragen.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Der Stadtrat gibt Entwurfsplanung zusammen mit dem Standort frei und legt die Einsparvorschläge im Rahmen der Beratung bzw. Beschlussfassung fest.
- b) Die Verwaltung wird gebeten, die weiteren Planungsschritte zu veranlassen.
- c) Der Rückbau der alten Haifischbar ist Ende 2019 geplant, der Neubau soll Anfang 2020 ggf. parallel mit dem Herzogsteg bzw. leicht versetzt erfolgen.

7. Beschlussempfehlung der Verwaltung:

1. Der Stadtrat stimmt dem dargestellten Sachstand in technischer, wirtschaftlicher und zeitlicher Hinsicht, wie in der Sitzungsvorlage dargestellt, grundsätzlich inkl. Standortfestlegung zu und gibt die Entwurfsplanung inkl. Standortfestlegung in der Variante III, siehe Anlage 3.31 und 3.32, frei.
Art und Umfang der möglichen Einsparvorschläge werden mit der Beschlussfassung festgelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte zeitnah einzuleiten.
3. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt über die 2019 eingestellten Haushaltsmittel der Haushaltsstelle 5.1.1.1.0.1 – 096111 (Bahnhofsgebäude, Anlagen im Bau).
Die Verwaltung wird beauftragt, für die o. g. Baumaßnahme Fördermittel über das einschlägige Leader-Programm zu beantragen.
Die Fortführung und Finanzierung der anvisierten Planungs- und Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung gemäß Art 69 Abs. 1 Nr.1 GO.
4. Die Verwaltung wird in diesem Sinn beauftragt, insgesamt das Weitere zu veranlassen.

Niederschrift:

Zur ausgehändigten Vorlage wird seitens der Verwaltung wie folgt richtiggestellt:

Punkt 1. e) a.E.: Antrag wurde nicht vom Stadtrat „abgelehnt“, sondern nur zurückgestellt.

Punkt 5.: in 2019 Mittel in Höhe von 600.000 Euro, in 2020 in Höhe von 200.000 Euro. 2018 waren 915.000 Euro eingestellt.

Eine Beschlussfassung unterbleibt. Zunächst sollen durch die Verwaltung die Meinungen abgefragt werden, die sich innerhalb der Fraktionen gebildet haben. Die Fraktionen werden dazu intern beraten, welche Bedeutung sie dem gegenständlichen Platz an der Altmühl beimessen und wie damit weiter umgegangen werden soll. In der vorangegangenen Diskussion wurde wegen der zu erwartenden Kosten vom Gremium zunehmend das *Ob* einer künftigen Haifischbar mit derartiger Gastronomie/Kiosk am geplanten Standort hinterfragt, so dass sich vor weiteren Detailplanungen die vorgenannte Grundsatzfrage stellt. Die Verwaltung spricht sich für eine Lösung mit einer hohen Aufenthaltsqualität an dieser Örtlichkeit aus.

Anwesend: 11 Mitglieder

Protokoll-Nr. 44 (Vorlage 2019/112)

Betreff: Stadtplanung - Aufstellung Bebauungsplan Nr. 69 "Blumenberg-West";
Antrag der SPD-Fraktion: Ergänzung des Vorentwurfes um eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

Vorgang:

Der beiliegende Antrag der SPD-Fraktion wird zur Beratung vorgelegt.

Niederschrift:

Stadtrat Neumeyer stellt den Antrag kurz vor.

Stadtbaumeister Janner erläutert, dass es sich nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern um eine schwierige komplexe Rechtsfrage handelt, die bisher nicht eindeutig geklärt werden konnte. Vor einer weiteren Beratung und Beschlussfassung über den Antrag soll versucht werden, die Rechtslage noch genauer festzustellen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Protokoll-Nr. 45

Betreff: Bekanntgaben

Niederschrift:

Oberbürgermeister Steppberger gibt die Beschlüsse aus der Sitzung vom 14.03.2019, bei denen das Geheimhaltungsbedürfnis weggefallen ist, bekannt, wobei zur Vorlage 2019/072 (Vergabe Planungsleistungen Kühtalberg) die Auftragssumme nicht genannt wird.

Anwesend: 11 Mitglieder

Protokoll-Nr. 46

Betreff: Informationen und Anfragen nach § 31 GeschO;
Stellungnahme Stadtrat Haugg

Niederschrift:

Stadtrat Haugg beginnt damit, eine von ihm vorgefasste Stellungnahme zum in Planung befindlichen Baugebiet Blumenberg-West vorzulesen.

Oberbürgermeister Steppberger interveniert und beendet dies unter Verweis auf die Geschäftsordnung des Stadtrates, wonach unter dem laufenden Tagesordnungspunkt nur ‚Informationen und Anfragen‘ gestattet sind, jedoch nicht ‚Verschiedenes‘ wie beispielsweise Statements einzelner Mitglieder zu bestimmten Themen.

Anwesend: 11 Mitglieder

Vorsitzende/r:

Protokollführer/in:

Andreas Steppberger
Oberbürgermeister

Johannes Guttenberger