

Einladung

für die am Mittwoch, 27.05.2020 um 14:30 Uhr stattfindende öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses.

Tagesordnung

1. Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2020.

2. Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 06.02.2020 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden

3. Bebauungsplan Nr. 61 26 290 „südl. der unteren Bauscherstr.“

- Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens nach § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB

2. Verfahren zu Nr. 61 26 290 Ä1 „Bereich südl. der unteren Bauscherstr.“

- Beschluss zur Einstellung des Änderungsverfahrens

3. Bebauungsplan Nr. 61 26 327 „Südl. der unteren Bauscherstr.“

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

4. Stadtplanungsamt

Nachbargemeindliche Bauleitplanung – Markt Mantel, 16. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Sondergebiet Photovoltaikanlage Schopperhöhe, Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

5. Tiefbauamt

Straßeninstandsetzungsprogramm 2020 zur Erhaltung der Straßen sowie der Geh- und Radwege im Stadtgebiet der Stadt Weiden i. d. OPf.

6. Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Generalsanierung der Pestalozzischule Weiden - Vorstellung des Vorentwurfes und der Kostenschätzung und Freigabe der weiteren Planung

Vorgang:

Beschluss des BPAS vom 02.06.2016

Beschluss des BPAS vom 31.05.2017

Beschluss des BPAS vom 07.12.2017
Beschluss des FVGS vom 09.01.2018
Beschluss des BPAS vom 07.06.2018
Beschluss des BPAS vom 13.02.2019
Beschluss des BPAS vom 23.10.2019

7. Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 03.02.2020;
Sperrung Waldnaabtal-Radweg und Brücke über Flutkanal der Waldnaab südlich
Neubau;
Bericht zum Stand der Verhandlungen mit der Gemeinde Pirk und weitere Vorge-
hensweise

8. Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.01.2020
Stadtbad-Gebäude / Wehr
Vorgang BPAS vom 11.07.2018
Vorgang BPAS vom 13.02.2019

9. Bauverwaltungsamt

Anfrage des Stadtrats Wagner:
„Die Anfrage bezieht sich auf das Büro- und Wohngebäude Ecke Hochstraße und
Brenner-Schäffer-Straße. Warum dauert dies hier so lange? Wann ist mit einer Fer-
tigstellung zu rechnen?“

10. Anfrage der Stadträtin Laurich vom 06.02.2020:

Stadträtin Ziegler habe mit Anwohnern in der Dompr.-Dr.-Maier-Straße gespro-
chen, die berichtet hätten, dass der hintere Teil der Straße sich als „Flickentep-
pich“ präsentiere. Von der Verwaltung sei bereits zugesagt worden, dass hier et-
was unternommen werde. Stadträtin Ziegler möchte gerne wissen, wann dies sein
wird.

Die nichtöffentliche Sitzung
findet im Anschluss an die öffentliche Sitzung statt.

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 01:

Bauverwaltungsamt

Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2020.

Sachstandsbericht:

Genehmigung der Niederschrift.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 02:

Bauverwaltungsamt – Abt. Bauen und Wohnen

Liste der Bauvorhaben, die seit der Bau- und Planungsausschusssitzung am 06.02.2020 auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden

Sachstandsbericht:

Siehe beiliegende Auflistung.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 03:

1. **Bebauungsplan Nr. 61 26 290 „südl. der unteren Bauscherstr.“**
 - **Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens nach § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB**
4. **Verfahren zu Nr. 61 26 290 Ä1 „Bereich südl. der unteren Bauscherstr.“**
 - **Beschluss zur Einstellung des Änderungsverfahrens**
5. **Bebauungsplan Nr. 61 26 327 „Südl. der unteren Bauscherstr.“**
 - **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Sachstandsbericht:

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 „südl. der unteren Bauscherstr.“ wurde am 20.11.2000 unter der Nr. 109 als Satzung beschlossen und am 01.02.2001 bekannt gemacht. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Weiden i. d. OPf. zwischen der Waldnaab und der Moosbürger Straße/ Dr.-Seeling Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dabei den südlichen Bereich der unteren Bauscherstraße.

Am 28.07.2008 wurde unter Nr. 78 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 die Durchführung einer Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Nach der Anfertigung eines ersten Entwurfs fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zwischen dem 24.11.-24.12.2008 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde am 08.01.2009 beendet. Im Plangebiet befinden sich sowohl Verdachtsflächen als auch erhärtete Verdachtsflächen für Altablagerungen, weshalb im weiteren Verlauf ein Umweltgutachten notwendig gewesen wäre. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 61 26 290 Ä1 wurde jedoch nicht weiter fortgeführt, da damals die Kapazitäten für diese Planungsleistung nicht mehr verfügbar waren.

Für einen kleinen westlichen Teil des Plangebiets wurde am 21.12.2009 eine zweite Änderung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig (vgl. Anlage 3).

Gründe für die Aufhebung von Bebauungsplan Nr. 61 26 290

Der Bebauungsplan leidet an zahlreichen Rechtsfehlern, weshalb zunächst versucht wurde ein Änderungsverfahren durchzuführen, um Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Bestimmtheit und Rechtssicherheit zu überprüfen. Bei der Anwendung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 wurde festgestellt, dass die Festsetzung zur Sortimentsbeschränkung im Einzelhandel nicht durch eine stadtspezifische Sortimentsliste konkretisiert wurde. Ein weiteres zu behebendes Problem stellt die Gebietsfestsetzung für den Baumarkt BayWa dar, der im Bebauungsplan Nr. 61 26 290 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, aufgrund seiner Betriebsform aber einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zuzuordnen ist. Auch das getroffene Abwägungsergebnis des Bebauungsplans erscheint aus heutiger Sicht fraglich, da die Altlastenerkundung im Plangebiet nach heutigen Auffassungen nicht in ausreichendem Maß stattgefunden hat. Des Weiteren wurde am 07.02.2020 erstmals durch das Stadtplanungsamt erkannt, dass kein Exemplar des Bebauungsplan Nr. 61/26 290 über eine Unterschrift des ehem. Oberbürgermeisters verfügt und somit nicht ausgefertigt ist. In Bayern gibt Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO vor, dass Satzungen auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen sind. Der Identitätsfunktion der Ausfertigung wird dabei im Allgemeinen durch die eigenhändige Unterschrift des ersten Bürgermeisters oder seines Stellvertreters auf der durch die Ausfertigung hergestellten Originalurkunde, die der Bekanntmachung der Norm zugrunde zu legen ist, Rechnung getragen. Der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 leidet an einem mit hoher Wahrscheinlichkeit zu seiner Unwirksamkeit führenden formellen Mangel, da er nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden ist.

Um wieder rechtssichere Verhältnisse im Plangebiet südl. der unteren Bauscherstraße herzustellen und eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist daher im ersten Schritt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 zu empfehlen. Aufgrund der Größe des Plangebiets von circa 16 ha erfolgt die Aufhebung im Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB. Gem. § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs auch für die Aufhebung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen.

Gründe für die Einstellung des Verfahrens zu Nr. 61 26 290 Ä1

Zunächst ist festzustellen, dass die Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgrund mangelnder Aktualität des seit elf Jahren ruhenden Verfahrens wiederholt werden müssten. Da der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 sowohl unter formellen als auch materiellen Fehlern leidet und deshalb aufgehoben werden soll, ist folgendes zu beachten: Die Unwirksamkeit eines Bebauungsplans erstreckt sich auch auf nachfolgende Satzungen zur Änderung dieses Bebauungsplans, wenn sich der Änderungsbebauungsplan vom Inhalt seiner Festsetzungen gegenüber dem alten Plan nicht verselbstständigt hat (vgl. BVerwG, U.v. 30.9.1992 - 4 NB 22.92 - juris Rn. 18; BayVGH, U.v. 3.9.2001 - 1 N 98.48

- juris Rn. 42; U.v. 28.2.2017 - 15 N 15.2042 - BayVBl 2017, 594). Da der Bebauungsplan Nr. 61 26 290 Ä1 nur im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB fortgeschrieben wird ohne die Grundzüge der Planung zu ändern, sollte das Verfahren hierzu, zusammen mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290, eingestellt werden.

Rechtsfolgen

Es ist zu berücksichtigen, dass ein alter Bebauungsplan zwar seine rechtliche Wirkung verliert, sobald eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert oder den alten Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt. Ein alter Bebauungsplan gilt aber dann fort, wenn der neue Bebauungsplan, wegen eines beachtlichen Fehlers unwirksam sein sollte (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.05.2017 - 4 B 24.16). Insofern würden im Plangebiet, außer im Geltungsbereich von Nr. 61/26 290 Ä2, welcher weiterhin rechtskräftig bleibt, wieder die Bebauungspläne Nr. 61 16 143 und 61 26 159 aus den Jahren 1964 bzw. 1967 aufleben, da für diese kein förmliches Aufhebungsverfahren eingeleitet wurde. Um diesen Fall zu vermeiden, sollte die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für das Gebiet südl. der unteren Bauscherstraße beschlossen werden.

Da der Bebauungsplans Nr. 61 26 290 Ä1 sich noch in der Aufstellungsphase befindet und noch nicht rechtskräftig ist, hat die Einstellung des Verfahrens für das Plangebiet keine Rechtsfolgen.

Weitere mögliche Rechtsfolgen durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sind:

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen
- § 33 BauGB Erteilung von Genehmigungen während der Planaufstellung

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 327 „Südl. der unteren Bauscherstr.“

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Weiden i.d.OPf. und wird im Norden durch die untere Bauscherstraße, im Osten durch die Waldnaab, im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 61 26 290 Ä2 und im Süden durch den Brünneinsweg sowie die Flurstücke 5776/3, 5776/5, 5772/4, 5772, 5853/3 begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60/61 26 327 umfasst die Flst. Nrn 5769, 5770, 5770/2, 5770/3, 5771, 5771/2, 5778, 5779, 5790, 5854, 5855, 5856 sowie eine Teilfläche aus Nr. 5768 der Gemarkung Weiden i.d. OPf.

Ziel des Bebauungsplan Nr. 61 26 327 „Südl. der unteren Bauscherstr.“ ist die Wiederherstellung geordneter planungsrechtlicher Verhältnisse, die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandorts Untere Bauscherstraße zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen, ohne die Innenstadt als zentralen Einzelhandelsstandort der Stadt Weiden i.

d.OPf. zu beeinträchtigen. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der angrenzenden Umgebung durch eine ordnungsgemäße Auseinandersetzung mit den vorhandenen Altlasten.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 61 26 327 „Südl. der unteren Bauscherstr.“ erfolgt im regulären Verfahren nach § 2 BauGB ff., da das Plangebiet eine Fläche von 13,97 ha umfasst. Daraus lässt sich ableiten, dass die für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB maximal zulässige Grundfläche von 70.000 m² wahrscheinlich überschritten wird. Zudem muss, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen, ein zusätzliches Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, was die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Nächste Verfahrensschritte

Sowohl die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 61 26 290 als auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 26 327 erfolgt im Normalverfahren und umfasst insbesondere den Aufstellungsbeschluss, der ortsüblich bekannt zu machen ist (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB), eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB), die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, bei der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch eine öffentliche Auslegung erfolgen muss, sowie den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 04:

Stadtplanungsamt

Nachbargemeindliche Bauleitplanung – Markt Mantel, 16. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Sondergebiet Photovoltaikanlage Schopperhöhe, Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

Der Markt Mantel hat die o. g. Planung gebilligt. Der Geltungsbereich befindet sich östlich von Mantel und hat eine Größe von ca. 5,7 ha (siehe Anlage). Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) ist die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaikanlage Schopperhöhe. Parallel dazu wird das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) betrieben.

Aus Sicht der Stadt Weiden i.d.OPf. bestehen keinerlei Einwendungen gegen die o.g. Planungen.

Gemäß Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Weiden i.d.OPf. ist die Beteiligung an Planungen der Nachbargemeinden im Bau- und Planungsausschuss zu behandeln.

Um bei möglichen erneuten Auslegungen eine Wiederholung gleicher Planungsinhalte im Bau- und Planungsausschuss zu vermeiden, wird vorgeschlagen, dass in dem weiteren Verfahrenfortgang eine erneute Behandlung im Bau- und Planungsausschuss nur erforderlich ist, wenn im Bauleitplanverfahren wesentliche Änderungen zu den hier angekündigten Planungen vorliegen.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 05:

Tiefbauamt

Straßeninstandsetzungsprogramm 2020 zur Erhaltung der Straßen sowie der Geh- und Radwege im Stadtgebiet der Stadt Weiden i. d. OPf.

Sachstandsbericht:

Ein leistungsfähiges und verkehrssicheres Straßennetz ist Grundvoraussetzung für einen wettbewerbsfähigen Standort von Industrie und Handel. Dieses Netz zu erhalten ist daher eine wichtige Daseinsvorsorge für eine Stadt.

Für die Kommunen, die einerseits meist unter knapper Haushaltslage leiden, andererseits aber über die Hälfte Straßen in Deutschland in Ihrer Bau- und Unterhaltungslast verwalten, stellt dies eine enorme Herausforderung dar. Im Hinblick auf die stets zunehmende Verkehrsbelastung mit erhöhtem Schwerlastverkehr (Stichwort: Logistik „Just-in-time“) und des steigenden Alters der Verkehrsanlagen gewinnt die systematische Erhaltung des bestehenden Straßennetzes zunehmend an Bedeutung.

Dem knappen Haushalt geschuldet, hat das Tiefbauamt auch für das Jahr 2020 eine Liste an Straßen zusammengestellt, bei denen in Abstimmung mit allen Beteiligten (u.a. Stadtwerke) gesamtwirtschaftlich Instandsetzungsmaßnahmen dringend und sinnvoll sind.

Durch das Tiefbauamt wurden die Maßnahmen so geplant, dass die zur Verfügung stehenden knappen Haushaltsmittel möglichst effizient eingesetzt werden, um die Straßen gebrauchstauglich und verkehrssicher zu erhalten. Für das Jahr 2020 sind für die Instandhaltung im laufenden Unterhalt 280.000 € (Verwaltungshaushalt) und für die Instandsetzung (größere Straßeninstandsetzungsprojekte 600.000 € und größere Gehsteiginstandsetzungsprojekte 200.000 €) (Vermögenshaushalt) bereitgestellt.

Für die Verwendung der im Jahr 2020 zur Verfügung gestellten Mittel sind die in der Anlage aufgeführten Instandsetzungsprojekte geplant. Die Maßnahmen wurden auch mit den Stadtwerken abgestimmt.

Rückblickend auf das Jahr 2019 kann festgestellt werden, dass in die Straßen- und Wegeinstandsetzung insgesamt rd. 722.000 € investiert wurden. Das für 2019 geplante Instandsetzungsprogramm wurde dabei soweit als möglich umgesetzt.

Im Straßenbereich wurden unter anderem Teilbereiche folgender Straßen instandgesetzt:
Am Forst, Gabelsbergerstraße, Moosbürger Straße, Trauschendorf, Umgebungsbereich NOC, Zeiläckerstraße u. w.

Im Gehwegbereich wurden unter anderem folgende Bereiche instandgesetzt:
Am Forst, Bgm.-Kurt-Schumacher-Allee, Mooslohstraße, Pressather Straße, Umgebungsbereich NOC, Weigelstraße u. w.

Im Jahr 2019 wurden, wie bereits in den weiter zurückliegenden Jahren, die Maßnahmen durch Dritte (externe Vergabe), durch den Bauhof oder in Zusammenarbeit von externen Firmen und Bauhof ausgeführt. Hierbei mussten Punkte wie Verfügbarkeit und Kapazitäten der Firmen, wie auch Wirtschaftlichkeit beachtet werden. Aufgrund der Auslastung externer Firmen in der derzeitigen Wirtschaftslage, sowie steigender Baupreise, wird es aktuell zunehmend schwierig, Ausführungsbetriebe zu bekommen. Sämtliche Baustellen haben ihre Eigenart und sind verschiedensten Randbedingungen ausgesetzt, die sich auch in unterschiedliche Art auswirken. Die klare Tendenz an Preissteigerungen, die den Umfang der durchführbaren Maßnahmen bereits 2018 sinken ließ, hat sich auch 2019 fortgesetzt und verstärkt. Die Vorgehensweise der gemischten Vergabe hat sich bewährt und wird im Jahr 2020 fortgesetzt.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 06:

Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Generalsanierung der Pestalozzischule Weiden - Vorstellung des Vorentwurfes und der Kostenschätzung und Freigabe der weiteren Planung

Vorgang:

Beschluss des BPAS vom 02.06.2016
Beschluss des BPAS vom 31.05.2017
Beschluss des BPAS vom 07.12.2017
Beschluss des FVGS vom 09.01.2018
Beschluss des BPAS vom 07.06.2018
Beschluss des BPAS vom 13.02.2019
Beschluss des BPAS vom 23.10.2019

Sachstandsbericht:

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 07.12.2017 die Planung zur Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes und der Turnhalle der Pestalozzischule beschlossen. Mit der Machbarkeitsstudie und Voruntersuchung wurde zunächst das Weidener Architekturbüro Kresimir Kruz beauftragt. Nach Durchführung eines VGV-Verfahrens hat die Weiterführung der Planung das Regensburger Architekturbüro dp-Architekten, vertreten durch Frau Greßmann, übernommen.

Durch das Architekturbüro dp-Architekten wurden die Vorplanungsergebnisse von Herrn Arch. Kruz nochmals auf Wirtschaftlichkeit geprüft. Zudem haben sich zwischenzeitlich noch erhebliche Bauumfangserweiterung auf Grund eines neuen Raumprogrammes der Regierung der Oberpfalz und neuer Anforderungen der Schule ergeben, so dass der Vorentwurf von Herrn Kruz nochmals einer umfangreichen Überarbeitung und Anpassung bedurfte.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Architekturbüro dp-Architekten hat ergeben, dass sich unter Berücksichtigung aller baulichen Gegebenheiten ein Neubau einer Doppelturnhalle wirtschaftlich darstellen lässt. Der Bau- und Planungsausschuss hat daher in seiner Sitzung vom 23.10.2019 den Neubau einer Doppelturnhalle an der Pestalozzischule beschlossen.

Das Architekturbüro dp-Architekten hat zwischenzeitlich den Vorentwurf und die dazugehörige Kostenschätzung für die Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule einschl. der Doppelturnhalle und Außenanlagen fertiggestellt.

Es wird gebeten, den Vertretern des Architekturbüro dp-Architekten das Wort zu erteilen, um den Vorentwurf zur Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule und Neubau einer Doppelturnhalle näher erläutern zu können. Für Rückfragen stehen die Vertreter des Architekturbüros, sowie Vertreter der Pestalozzischule, zur Verfügung.

Ausgangslage, Bestand und Erfordernisse

a) Pestalozzischule Schulgebäude

Das Schulgebäude aus dem Jahr 1939 wurde in seiner Geschichte nur einmal Mitte der 70er Jahre saniert und letztmalig 2007 mit dem Anbau der Mensa erweitert. Ansonsten erfolgten nur partielle Instandsetzungsarbeiten.

Zurzeit verfügt das Schulgebäude incl. des Erweiterungsbaus der Mensa über eine Nutzfläche von ca. 2.710 m². Laut aktuellem Raumprogramm der Regierung Oberpfalz vom 19.02.2019 beträgt der Raumbedarf der Pestalozzi – Mittelschule jedoch eine Nutzfläche (ohne Pausenhofflächen) von ca. 4300 m². Dies bedeutet ein Defizit von aktuell ca. 1590 m² Nutzfläche und entspricht einem Fehlbedarf von ca. 37%. Das aktuelle Raumprogramm der Regierung der Oberpfalz zeigt zudem auf, dass die bestehenden Raumgrößen und Raumzuschnitte nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen modernen Schulunterricht genügen. Außerdem hat eine Analyse des Bestandes einen sehr hohen Sanierungsstau ergeben, insbesondere auch im Bereich des Brandschutzes, der Gebäudeenergetik und der Gebäudetechnik.

b) Pestalozzischule Turnhalle

Die Turnhalle wurde 1960 als Einfeld-Turnhalle errichtet. Auch hier erfolgten nur partiell Instandsetzungsarbeiten. Zurzeit verfügt die Turnhalle incl. aller dazugehörenden Betriebs- und Nebenräume über eine Fläche von ca. 507 qm Nutzfläche. Laut abstraktem Raumprogramm der Regierung Oberpfalz beträgt der aktuelle Raumbedarf für die Turnhalle der Pestalozzi – Mittelschule auf Grund der vorhandenen Schülerzahlen jedoch eine Nutzfläche von ca. 1.180 m². Dies bedeutet ein Defizit von aktuell ca. 673 qm m² Nutzfläche, was einem Fehlbedarf von ca. 57% entspricht. Die Regierung der Oberpfalz sieht in Ihrem Raum- und Funktionsprogramm auf Grund der steigenden Schülerzahlen den Flächenfehlbedarf ebenfalls bestätigt und weist auf die Notwendigkeit einer zweiten Turnhalle hin. Der Neuerichtung einer Doppeltturnhalle wurde daher positiv zugestimmt.

c) Mensagebäude

Das Mensagebäude der Pestalozzischule wurde 2007 errichtet. Der Mensabetrieb wurde seinerzeit auf einen Bedarf von ca. 50 Essen als reine Ausgabeküche ausgelegt. Derzeit werden jedoch bereits 200 Essenseinheiten im Mehrschichtbetrieb ausgegeben. Nach Rückfrage bei der Regierung der Oberpfalz ist auf Grund steigender Schülerzahlen und der zu forcierenden Ganztagsbetreuung von einer weiteren Steigerung auszugehen. Auf Grund der gestiegenen Ausgabenzahlen wird von Seiten der Regierung der Oberpfalz zudem empfohlen, auf der Mindeststandart einer Aufbereitungsküche für mind. 200-350 Schüler umzustellen.

Entwurfs- und Planungskonzept

Basierend auf den vorgenannten Anforderungen hat das Architekturbüro dp-Architekten ein Vorentwurfskonzept entwickelt. Das Konzept von dp-Architekten gliedert die Gesamtmaßnahme einer Generalsanierung in 4 wesentliche Bau- und Planungsabschnitte:

a) Neubau „Klassenzimmertrakt“

Im Süden wird ein 4-geschossiger Neubauriegel nach aktuellem Standard errichtet, um den Fehlbedarf aus dem neuen Raumprogramm der Regierung der Oberpfalz für die Regelklassen und Differenzierungsräume zu kompensieren. Zudem werden im natürlich belichteten

Untergeschoss (Lichtgraben) die Fachräume (Werken, etc.) aus dem Untergeschoss der Bestandsturnhalle untergebracht.

b) Generalsanierung „Bestands-Schulgebäude“ und Umbau „Messagegebäude“

Das 4-geschossige Bestands-Schulgebäude bleibt in seinen wesentlichen Teilen erhalten und wird generalsaniert. Dabei werden einzelne Räume entsprechend den Anforderungen des Schulbetriebes und Raumprogrammes umverlegt und neu situiert. Eine besondere Schwierigkeit ergibt sich dabei beim Erhalt der vorhandenen alten Bausubstanz aus statischer, brandschutztechnischer und gebäudetechnischer Sicht. Im Rahmen der Voruntersuchung der Gebäudesubstanz wurden u. a. alte, teils mangelbehaftete Stahlbeton-Deckensysteme vorgefunden (Stahlbetonrippendecken mit glatter Bewehrung), welche den heutigen Anforderungen vor allem an den Brandschutz nicht mehr genügen. Auch die Fassade entspricht altersbedingt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die Energieeinsparung. Neben technischen Defiziten stellen diese Punkte kostentechnisch die Hauptprobleme der Sanierung des Altbaus dar.

Das Messagegebäude aus dem Jahr 2007 wird in seiner Kernstruktur den neuen Anforderungen angepasst. Das derzeit noch als Luftraum bestehende Untergeschoss wird im Zuge des Umbaus geschlossen und einer Küchen- und Schulnutzung zugeführt. Hieraus ergeben sich zusätzlich nochmals ca. 250 qm Nutzfläche. Die Nutzungseinheiten werden entsprechend dem Bedarf und den gesetzlichen Anforderungen umgelegt und erweitert.

c) Neubau „Doppeltturnhalle“

Auf Grund vorgenannter Anforderungen aus dem Raum- und Funktionsprogramm der Regierung der Oberpfalz an eine zweite Turnhalle sieht das Entwurfskonzept von dp-Architekten die Errichtung einer neuen Doppeltturnhalle an der Nord-Westecke des Grundstückes vor. Die Turnhalle wird abteilbar und nach dem neuesten Stand der Technik errichtet. Die dazugehörigen Umkleide-, Lager- und Technikräume werden ebenfalls neu geschaffen. Die vorhandene Bestands-Turnhalle an der Nord-Ostecke des Grundstückes wird abschließend abgebrochen. Die im Keller der Bestandsturnhalle liegenden Fachräume (Werken, etc.) werden nun im Neubauriegel untergebracht. Im Bereich der ehemaligen Turnhalle wird ein neuer Lehrer- und Besucherparkplatz geschaffen.

Insgesamt können somit ca. 2.400 qm neu geschaffen werden und der Fehlbedarf gemäß Raumprogramm der Regierung abgedeckt werden. Durch Bestandsgebäude und Neubau bildet sich ein Innenhof aus, der für eine Pausenhof- und Außennutzung vorgesehen ist und die notwendigen Pausenflächen aufnimmt. Der bestehende Rasen-Sportplatz wird laut Schule nicht mehr benötigt. Hier wird stattdessen ein Hartplatz installiert. Insgesamt wird das Schulgebäude gemäß dem geforderten Raum- und Funktionsprogramm und den Anforderungen der Schule erweitert und ergänzt. Es werden sowohl die Belange der Energetik, als auch des Brandschutzes und der Inklusion auf aktuellen Stand gebracht.

Baulicher und zeitlicher Ablauf

In einem vorausgehenden Schritt ist zunächst die Errichtung einer provisorischen Containerschule an der Nord-West-Ecke des Grundstückes vorgesehen, um die derzeit noch nach Weiherhammer ausgelagerten Schulklassen aufnehmen zu können. Auf den separaten Vorgang im Bau- und Planungsausschuss wird verwiesen (vgl. die Beschlüsse des BPAS 11.09.2019, 23.10.2019 und 04.12.2019). Die Stadt Weiden hat die vom Landkreis Tirschenreuth angebotenen Schulcontainer-Bestandsanlage zwischenzeitlich erworben. Die Umsetzung der Anlage erfolgt vstl. ab Mitte Juni bis September 2020. Die Containeranlage kann später dann auch der Auslagerung von einzelnen Schulbereichen während der Bauzeit dienen und so die Baumaßnahme in der Abfolge unterstützen.

In einem ersten Bauabschnitt ist die Errichtung des Klassenzimmertraktes im Süden vorgesehen, um nach dessen Fertigstellung die Auslagerung des Bestands-Schulgebäudes für die Generalsanierung zu ermöglichen.

Nach Fertigstellung und Nutzungsaufnahme des Klassenzimmertraktes ist die Generalsanierung des Bestandsgebäudes und der Umbau der Mensa vorgesehen. Die Sanierungsarbeiten werden weitestgehend bei laufendem Schulbetrieb in enger Abstimmung mit der Schule erfolgen. Dies bedingt eine Verlagerung der lärmintensiven Hauptarbeiten auf die unterrichtsfreie Zeit.

Nach Rückbau der Containerschule wird die Doppelturnhalle an der Nord-West-Ecke des Grundstückes errichtet. In einem letzten Bauabschnitt wird noch die Bestandsturnhalle abgebrochen, um eine Auslagerung des Sportunterrichts weitestgehend zu vermeiden. Parallel zu den jeweiligen Bauabschnitten werden die dazugehörenden Außenanlagen und der Parkplatz errichtet.

Für die Maßnahme wird für die Planung und bauliche Umsetzung mit einer Gesamtbauzeit von ca. 7 Jahren gerechnet. Eine Fertigstellung wäre bei idealem Bauverlauf bis 2027/28 denkbar.

Kostenschätzung

Die Gesamtkosten incl. Nebenkosten, festverbauter Einrichtung und Außenanlagen für die Generalsanierung und Erweiterung des Schulgebäudes der Pestalozzischule mit Neubau einer Doppelturnhalle liegen gemäß Kostenschätzung vom April 2020 bei **ca.**

36.617.409,00 €. Kostensteigerungen auf Grund von Baupreissteigerungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Dabei fallen auf

Bauphase 1	
Neubau des viergeschossigen Gebäudes für die Regelklassen	ca. 14.858.090,00 €
Bauphase 2	
Generalsanierung des Bestands-Schulgebäudes und Umbau Mensa	ca. 14.184.653,00 €
Bauphase 3	
Neubau einer Doppelturnhalle mit Abbruch Bestandshalle und Außenanlagen	ca. 5.855.098,00 €
Bauphase 4	
Abbruch der Bestandshalle und Erstellung der Außenanlagen mit Parkplätzen	ca. 1.719.568,00 €

Förderung

Grundsätzlich ist eine Förderung der Gesamtmaßnahme über FAG möglich. Eine genaue Förderzusage kann von der Regierung der Oberpfalz noch nicht beziffert werden, jedoch wurde ein ungefährender Förderrahmen seitens der Regierung angegeben. Die Förderung hängt u. a. auch von der Finanzkraft der Kommune ab (Stabilisierungshilfen, Steuerkraft, Größe einer Baumaßnahme im Verhältnis zum Volumen des Verwaltungshaushalts, Höhe der freien Finanzspanne und der Rücklagen, Verhältnis der Schuldendienstleistungen zur Finanzkraft, Gesamtbelastung des Zuweisungsempfängers durch investive Pflichtaufgaben).

Die zuweisungsfähigen Ausgaben betragen nach derzeitigem Kenntnisstand aktuell ca. 25.854.847,72 €. Hierbei handelt es sich um die für den Schulbetrieb notwendigen Flächen (schulischer Bedarf abstraktes Raumprogramm). Der schulische Bedarf wird nach FAG aktuell mit ca. 75% gefördert, der Bereich der offenen Ganztagschule nach FAGplus15 mit ca. 90%, die Planungshonorare mit ca. 18% der förderfähigen Kosten. Somit lässt sich unter Zugrundelegung der unterschiedlichen Fördersätze ein Eigenanteil für die Stadt Weiden am schulischen Bedarf von ca. 9.368.700,00 € ermitteln.

Im Vorentwurf sind neben förderfähigen Flächen des schulischen Bedarfs auch Flächen enthalten, welche nach FAG-Richtlinie grundsätzlich keiner Förderung unterliegen. Diese zusätzlichen Flächen beziffern sich auf ca. 1.393.800,00 €.

Nach Auskunft der Regierung können daraus u. U. noch Teilflächen anerkannt werden, wenn dies entsprechend für den schulischen Bedarf begründet werden kann. Dies unterliegt jedoch noch der fachlichen Prüfung durch den Fördergeber und ergibt sich erst mit dem Förderbescheid der Regierung der Oberpfalz.

Grundsätzlich nicht anerkennbare Zusatzkosten, wie z. B. Abbruchkosten, Kosten für Auslagerungen, Ausstattung und Einrichtung, nicht zuweisungsfähige Außenanlagen, sowie vor allem Mehrflächen nicht schulischen Bedarfs (z. B. für den Vereinssport) verbleiben neben dem Eigenanteil für den schulischen Bedarf ebenfalls bei der Stadt Weiden.

Für die Förderung der Maßnahme ist die schulaufsichtliche Genehmigung und Förderung bei der Regierung der Oberpfalz zu beantragen. Grundlage ist hierfür eine detaillierte Kostenberechnung auf Basis der Entwurfs- und Genehmigungsplanung.

Um eine genaue Aussage zur tatsächlichen Förderhöhe von der Regierung der Oberpfalz zu erhalten, ist es notwendig, die Planung weiter voranzuführen. Um eine verlässliche Kostensituation und eine verbindliche Förderzusage zu schaffen, wird daher empfohlen, die weitere Planung (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) zu freizugeben, die Baugenehmigung zu beantragen und darauf basierend den Förderantrag bei der Regierung der Oberpfalz zu stellen. Anpassungen hinsichtlich der förderfähigen Flächen und Kosten, sowie des Fördersatzes können sich noch ergeben.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend beschließend

öffentlich nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 07:

Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

**Antrag der SPD Stadtratsfraktion vom 03.02.2020;
Sperrung Waldnaabtal-Radweg und Brücke über Flutkanal der Waldnaab südlich
Neubau;
Bericht zum Stand der Verhandlungen mit der Gemeinde Pirk und weitere Vorge-
hensweise**

Sachstandsbericht:

Gerne informieren wir kurz über das Bauwerk. Die Brücke über den Flutkanal südlich wurde im Laufe der 1930 er Jahren im Zuge des damaligen Flutkanalbaus erstellt. Die Konstruktion ist eine genietete Blechkonstruktion mit Stahltragwerk und Holzbelag. Durch die „seinerzeit revolutionäre Nietenkonstruktion“ ist das Stahltragwerk praktisch nicht sanierbar, da die Korrosion zwischen den Platten nicht beseitigt und auch nicht wirksam verhindert werden kann. Eine ständig weitere Verschlechterung des baulichen Zustandes ist die Folge. Aufgrund der fortgeschrittenen Schädigung auch im Fundamentbereich ist eine wirtschaftliche Gesamtanierung nicht mehr darstellbar. Daher wäre kurz- bis mittelfristig ein Neubau anzudenken. Bis dahin könnte durch eine kostenintensive provisorische Absicherung und unterhaltsintensive Belagsverstärkung eine temporäre Begehbarkeit erreicht werden.

Da der Weg auf der Gemeindeseite Pirk jedoch nicht mehr öffentlich ist (entwidmet seitens der Gemeinde), ist derzeit eine weitere öffentliche Wegeführung in diesem Bereich nicht möglich. Die Flächen, auf der der alte Geh- und Radweg verlief, wurden durch die Constantia Hueck Folien GmbH erworben (Privatgrund). Der Weg ist offiziell über Rothenstadt umgeleitet (1,5km Mehrweg).

Die Entscheidung der weiteren Wegeführung seitens der Gemeinde ist abzuwarten. Durch die Gemeinde Pirk wurden mittlerweile drei Varianten einer neuen Wegeführung geprüft und mit geschätzten Baukosten von 450.000 €, 700.000 € und 1.470.000 € veranschlagt. Bei den beiden günstigeren Varianten würde es einen Neubau der städtischen Brücke bedürfen, die dritte Variante quert den Flutkanal weiter südlich. Dazwischen ist jeweils eine Wegeverbindung neu herzustellen. Eine Kostenbeteiligung der Stadt wäre bei der dritten Variante durch den Wegfall der eigenen Brücke grundsätzlich denkbar. Bei einem Gespräch der Verwaltungsspitzen Mitte des Jahres 2019 hat sich herauskristallisiert, dass alle drei Varianten derzeit gesamtwirtschaftlich als nicht vertretbar eingestuft werden, auch da grundsätzlich keine Förderung in Aussicht steht. Hier wurde auch diskutiert, die Wegeführung wie derzeit geführt zu belassen bzw. den Waldnaabtalwanderweg über Schirmitz nach Pirk zu führen. Dies ist aber noch mit den vorgesetzten Stellen zu klären.

Sollten sich in Zukunft finanzielle Fördermöglichkeiten ergeben, welche zu einer Realisierung einer einfacheren und direkteren Wegeführung beitragen, so kann erneut darüber diskutiert werden.

Bau- und Planungsausschuss:

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 08:

Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 27.01.2020

Stadtbad-Gebäude / Wehr

Vorgang BPAS vom 11.07.2018

Vorgang BPAS vom 13.02.2019

Sachstandsbericht:

Die SPD-Stadtratsfraktion beantragt,

1. Dass weitere Schritte zur Sanierung der Stadtbadliegenschaften ergriffen werden und
2. Dass eine erneute Berichterstattung über die Standsicherheit des Wehrs erfolgt.

Zu 1.

Dem BPAS wurde am 13.02.2019 zur Kenntnis gegeben, dass für die geplanten Sanierungsarbeiten wie z.B. Streichen der Holzbauteile und sonstigen Fassaden, Instandsetzung bzw. Ersetzung schadhafter Holzteile, Erneuerung der Holzfenster und Türen der ehemaligen Trinkhalle kein Förderprogramm gefunden werden konnte.

Für Sanierungsmaßnahmen (Fassadensanierung / Elektroinstallation) wurden im HH 2020 auf der HHST 57100.50001 Mittel in Höhe von 70.000 € bereitgestellt.

Im Sommer 2019 wurde vom Amt für öffentliche Ordnung – Abteilung Verbraucherschutz – festgestellt, dass der vermietete Kiosk einer Sanierung bedarf, um diesen in gewohnter Weise gastronomisch weiterbetreiben zu können.

Der Pächter ist an einer Weiterführung des Betriebes interessiert. Aus diesem Grund wird bis zum Beginn der Badesaison 2020 in Zusammenarbeit mit dem Pächter eine komplette Erneuerung der Küchenflächen sowie der maroden Wand- und Bodenverkleidungen, Fenstern und Außentüren **im Kioskbereich** stattfinden.

Zu 2.

Der Stadtrat wünscht eine „Verbesserung“ bzw. Ertüchtigung des Stadtbadwehrs, auch um das dahinterliegende Gelände gegebenenfalls als Wohnwagenstellplatz nutzen zu können. Dazu ist es notwendig, die Traglast von derzeit 3 to zu erhöhen, um eine Befahrung mit Wohnmobilen zu ermöglichen. Ein beauftragtes Ingenieurbüro hat nun hierzu Varianten erarbeitet:

Variante 1 (Instandsetzung):

Verstärkung der bestehenden Pfeiler und Widerlager und Erneuerung des Überbaus und des Begehungssteiges

Baukosten ca. 360.000 € brutto, zzgl. ca. 55.000 € brutto Ingenieurleistungen
Lastmöglichkeit bei ca. 40 to

Variante 2 (Neubau):

Komplettneubau der Wehranlage

Baukosten ca. 550.000 € brutto, zzgl. ca. 70.000 € brutto Ingenieurleistungen

Lastmöglichkeit bei ca. 40 to

Sollte keine der vorgenannten Varianten zur Lasterhöhung gewünscht werden, so muss aber trotzdem zeitnah aufgrund der Verkehrssicherungspflicht eine Verbesserung durchgeführt werden. Derzeit fehlen für eine ordentliche Nutzung mittels PKW's und LKW's beidseitige Schrammborde und ein normgerechtes Brückengeländer. Um diese Vorgaben nachzurüsten ist ebenfalls eine umfassende Ausbesserung notwendig, die den nachfolgenden finanziellen Bedarf hat:

Variante 3 (Instandsetzung minimal):

Erneuerung des Brückenbelages, Neubau von Kappen und der Schütze sowie Verstärkung der Pfeiler und Widerlager

Baukosten ca. 315.000 € brutto, zzgl. ca. 45.000 € brutto

Lastmöglichkeit bei 3 to

Bau- und Planungsausschuss:

beratend

beschließend

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlagebericht

an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 09:

Bauverwaltungsamt

Anfrage des Stadtrats Wagner:

„Die Anfrage bezieht sich auf das Büro- und Wohngebäude Ecke Hochstraße und Brenner-Schäffer-Straße. Warum dauert dies hier so lange? Wann ist mit einer Fertigstellung zu rechnen?“

Sachstandsbericht:

Zur Anfrage wird wie folgt Stellung genommen:

Die Frage „*Warum es hier so lange dauert*“ liegt in der Sphäre des Bauwerbers und kann daher vom Bauverwaltungsamt nicht beantwortet werden.

Auf Anfrage bei der Bauherrin wird das Vorhaben voraussichtlich zum 01.05.2020 fertig gestellt.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |

Vorlagebericht an die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses

Tagesordnungspunkt 10:

Anfrage der Stadträtin Laurich vom 06.02.2020:

Stadträtin Ziegler habe mit Anwohnern in der Dompr.-Dr.-Maier-Straße gesprochen, die berichtet hätten, dass der hintere Teil der Straße sich als „Flickenteppich“ präsentierte. Von der Verwaltung sei bereits zugesagt worden, dass hier etwas unternommen werde. Stadträtin Ziegler möchte gerne wissen, wann dies sein wird.

Sachstandsbericht:

Die Domprediger-Doktor-Maier-Straße ist derzeit in einem ausreichend verkehrssicheren und nutzbaren Zustand. Durch zahlreiche Aufgrabungen des Straßenoberbaus für die Herstellung von Hausanschlüssen, Leitungsinstandsetzungen, etc. gibt es jedoch eine Vielzahl an unterschiedlichen Asphaltflächen, das erscheint als „Flickenteppich“.

Auf Rückfrage bei den Stadtwerken über den Zustand der Versorgungsleitungen wurde mitgeteilt, dass die Wasserleitung aus dem Jahre 1954 stamme und der Kanal aus dem Jahre 1955/1958. Eine Erneuerung dieser Leitungen ist derzeit kurzfristig zwar nicht geplant, kann jedoch auf Grund des Alters bei entsprechenden Schäden zeitnah notwendig werden.

Daher wird derzeit von Seiten der Verwaltung von einer größeren Instandsetzungsinvestition abgeraten, da nach Aufbringen einer neuen Deckschicht die Gefahr besteht, dass durch entsprechende Leitungserneuerungen diese umgehend wieder in Teilbereichen aufgedeckt werden müsste.

Technisch zu empfehlen ist eine vollständige Erneuerung erst nach einem erfolgtem Leitungstausch der oben genannten Medien.

Bau- und Planungsausschuss:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> beratend | <input checked="" type="checkbox"/> beschließend |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich |