



Niederschrift der 36. Sitzung des Bauausschusses

Ort, Raum: Vor-Ort-Termin: Grundschule "Goethe", Alte Promenade 4, 06526 Sangerhausen, Treffpunkt Bushaltestelle, anschließend: Neues Rathaus, "Goldener Saal", Markt 7 A, 06526 Sangerhausen

Datum: 24.01.2024

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:41 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitzende/r

Herr Reinhard Windolph

1. Vertreter des Vorsitzenden

Herr Gerhard von Dehn-Rotfelser

Ausschussmitglied

Herr Holger Hüttel

Herr Thomas Klaube

Frau Sabine Künzel

Frau Käthe Milus

Herr Eberhard Nothmann

Herr Martin Thunert

sachkundige Einwohner/-innen

Herr Uwe Goerlich

Herr Mario Pastrok

Herr Günther Wagner

Fachbereichsleiter

Frau Maria Diebes

Protokollführer/-in

Frau Sandra Kesselhut

Abwesend:

Ausschussmitglied

Herr Harald Koch

Herr Torsten Wagner

entschuldigt

Tagesordnung gemäß Einladung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift vom 29.11.2023
4. Beratungsgegenstände in öffentlicher Sitzung
 - 4.1. Beratung von Beschlussvorlagen zur 40. Ratssitzung am 01.02.2024 gem. Verweisung des Hauptausschusses
 - 4.1.1. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 7. vereinfachten Änderung B-Plan Nr. 4 b Gewerbegebiet "Martinsriether Weg II" der Stadt Sangerhausen
 - 4.1.2. Beschluss Ortsteilporträts
5. Information der Verwaltung und Wiedervorlage
6. Anfragen und Anregungen

Vor-Ort-Termin Grundschule „Goethe“

Hr. Windolph begrüßt alle Anwesenden.

Der Rundgang beginnt in der Schule, Fr. Braumann zeigt uns einige Räume, die Turnhalle und den Außenbereich.

Folgende Mängel werden vor Ort für die Schule aufgenommen:

- Dach (Schweißbahnen) und Fassade (verfugen)
- Graffiti Landkreis Mansfeld Südharz
- Brandschutz
 - Betreuungsraum Fenster
- Räume/Flur
 - 1 Heizkörper im ganzen Flur, der nicht regulierbar ist
 - Es wird gleichzeitig geheizt und gelüftet, da die Heizungen nur an- oder ausgeschaltet werden können (Fernwärme)
 - bei runtergelassenen Rollos ist es nicht möglich die Fenster zu öffnen – Rollos einzeln betätigen

- neuer Farbanstrich wäre schön, jedoch für eine Eigeninitiative unmöglich, da die Räume zu hoch sind
- Ausbesserungsarbeiten in den Räumen
- Möbel in Abnutzung

17:15 Uhr Herr Nothmann und Herr Pastrik kommen zum Ausschuss

- Computerkabinett

- Computer brauchen lange zum Hochfahren und davon stürzen 7 wieder ab
- 25 Ipads für die ganze Schule

- Keller

- Toiletten und Werkraum sehr dunkel

- Dachboden

- Lernwerkstatt und Bücherei
- eventuell die Decke abhängen, um die Wärme in den Räumen zu halten

Turnhalle

- Fenster sind undicht
- Heizungs- und Lüftungsschlitze schaffen es nicht die Turnhalle im Winter warm zu bekommen
- obere Etage sind 2 Klassenräume die keinen Fluchtweg haben – eventuell größere Fenster
- im Flur der Turnhalle regnet es rein

Hort

- im Speisraum läuft bei Starkregen an der mittleren Tür Wasser herein
- 1 Raum ohne Schallschutzdecke
- Gewährleistungsabnahme für Hortneubau

18:22 Uhr wird die Sitzung im Goldenen Saal fortgesetzt.

Protokolltext:

TOP 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und Beschlussfähigkeit

Herr Windolph begrüßt alle Anwesenden und stellt die Ordnungsmäßigkeit fest, die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Ladefrist: Die reguläre Ladefrist (10 Kalendertage) wurde eingehalten.

Beschlussfähigkeit: Die Beschlussfähigkeit ist zu Beginn der Sitzung gewährleistet. 8 stimmberechtigte Stadträte sind anwesend und der Ausschuss ist beschlussfähig.

Öffentlichkeit: Tagesordnungspunkte werden in öffentlicher und nicht öffentlicher Sitzung behandelt.

TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungsanträge.

Abstimmung: Ja-Stimmen 8
Nein-Stimmen /
Stimmenthaltungen /

Damit ist die geänderte Tagesordnung einstimmig angenommen.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift vom 29.11.2023

Zur Niederschrift gibt es keine Änderungen oder Hinweise.

Abstimmung: Ja-Stimmen 7
Nein-Stimmen /
Stimmenthaltungen 1

Herr Hüttel möchte wissen, ob es möglich ist aller 3 Monate diese Mängelliste durchzuschauen um zu sehen, was schon getan wurde.

Frau Diebes antwortet, dass die festgestellten Mängel im Protokoll mit aufgeführt werden und das soll auch so belassen werden. Wenn aber die Mängel nicht im Protokoll mit aufgeführt werden sollen, sondern auf eine extra Liste, dann kann man dies auch tun. Wichtig ist nur, dass es notiert und erfasst wird. Für jede Einrichtung gibt es dann ein Konzept mit verschiedenen Daten und natürlich auch die Mängel, die mit Kosten untersetzt werden.

Damit ist die Niederschrift mehrstimmig angenommen.

TOP 4 Beratungsgegenstände in öffentlicher Sitzung

TOP 4.1 Beratung von Beschlussvorlagen zur 40. Ratssitzung am 01.02.2024 gem. Verweisung des Hauptausschusses

TOP 4.1.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur 7. vereinfachten Änderung B-Plan Nr. 4 b Gewerbegebiet "Martinsriether Weg II" der Stadt Sangerhausen Vorlage: BV/704/2024

Begründung Frau Diebes

Der vorhandene Möbelmarkt im Gewerbegebiet soll abgerissen werden und an gleicher Stelle ein zweigeschossiger Neubau entstehen. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 b derzeit für diesen Bereich eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt ist, soll im Rahmen einer einfachen Änderung des Bebauungsplanes die Planungsvoraussetzung für die 2 – Geschossigkeit erreicht werden. Die Kosten übernimmt der Antragsteller. Es ist ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss, also ein vereinfachtes Verfahren.

Herr von Dehn-Rotfelser fragt nochmal nach, ob es sich nur um das Möbelhaus handelt. Frau Diebes bejaht dies.

Herr von Dehn-Rotfelser beantragt, für den gesamten Bereich 4b den Beschluss zu fassen. Auf der anderen Seite, wo der Fahrradladen war, muss auch noch saniert werden. Ein einheitliches Bild ist zum Vorteil.

Herr Windolph wirft ein, dass man dann überprüfen muss, wie es mit den Kosten aussieht und wer diese dann übernimmt. Das sind dann größere Geltungsbereiche, die von dem jetzigen Investor möglicherweise nicht getragen werden.

Herr von Dehn-Rotfelser gibt an, dass der momentane rechtskräftige Bebauungsplan 4b eine Geschossfläche von 1,0 vorsieht. Er möchte wissen, wie hoch dann der Bau nach der Aufstockung wird.

Frau Diebes antwortet, dass sich bei B-Plänen die Kosten nach der geänderten Fläche bemessen. Wenn man sagt, dass man den gesamten B-Plan geändert haben möchte, geht es mehr um die Kosten als um die Geschossigkeit. Die Frage ist, ob man dies dem Investor zumuten möchte.

Herr Windolph fragt, ob dies von der Verwaltung bis zur nächsten Ausschusssitzung geprüft werden kann.

Frau Diebes sagt, dass man es versuchen wird, bis zur nächsten Stadtratssitzung prüfen zu lassen.

Herr Hüttel stellt sich die Frage, welche Auswirkungen dies auf das Einzelhandelskonzept und auf die Innenstadt hat.

Frau Diebes denkt, dass es dem Möbelhaus ganz guttun würde, eine größere Verkaufsfläche zu haben. Es ist keine Konkurrenzsituation vorhanden, da es das einzige Möbelhaus im Umkreis ist. Wenn man die anderen Geschäfte mit 2 Etagen bedenkt, dann stellt sich die Frage, ob die Händler dies auch machen möchten und ob das dann auch clever ist bezüglich Konkurrenz. Man sollte dem Möbelhaus die Gelegenheit geben, den Standort zu erhalten, mit einem Neubau das Gewerbegebiet in sich weiter zu stabilisieren.

Frau Milus ist dafür, dies zu genehmigen, aber sie sieht auch das Problem dies auszuweiten und Konkurrenz für die Innenstadt zu schaffen. Für das Möbelhaus gibt es keine Konkurrenz.

Herr Goerlich merkt an: Da ist ein Investor, der hier in Sangerhausen Geld investieren möchte, dann sollte man eher die Hand reichen als ihm Verzögerungen ins Buch zu schreiben. Es ist ein Magnet, was dazu führt, dass zusätzlich Kundschaft aus den umliegenden Ortschaften in das Gewerbegebiet kommt. Jeder Unternehmer, der teuer baut, verknüpft damit auch eine Stabilität, um an diesem Standort zu bleiben

Frau Künzel möchte gern wissen, ob zusätzliche Arbeitsplätze entstehen oder die zusätzliche Belastung auf die vorhandenen Arbeitskräfte umgelegt werden?

Frau Diebes kann keine Auskunft darüber geben.

Herr von Dehn-Rotfelser wirft ein, dass schon vor einigen Jahren über das Möbelhaus diskutiert wurde, über eine zweigeschossige Bebauung. Damals wurde es abgelehnt.

Frau Diebes versucht bis zur nächsten Ratssitzung herauszufinden, warum dies damals abgelehnt wurde. Es wird versucht, Kontakt mit dem Investor aufzunehmen um einige Fragen / Informationen zu klären. Man ist sehr froh, wenn man die Sachen belebt bekommt, die man hat.

Herr Pastrik schließt sich Frau Diebes und Herr Goerlich an. Einerseits, wenn ein Bedarf da wäre, dann hätte man diesen schon angemeldet und andererseits den Investor zu verprellen, der Geld ausgeben will, wäre nicht das geschickteste. Wenn sich in Zukunft ein Bedarf ergibt, dann kann man dies abwägen.

Herr Hüttel schlägt vor, das Einzelhandelskonzept mit in das Internet zu stellen, damit die Fraktionen zugreifen können.

Abstimmung: Ja-Stimmen 6
 Nein-Stimmen /
 Stimmhaltungen 2

Damit ist der Beschluss mehrstimmig angenommen.

TOP 4.1.2 Beschluss Ortsteilporträts Vorlage: BV/705/2024

Begründung Frau Diebes

Die nun vorgelegte Teilfortschreibung bis 2035 hat vom 15.08.-15.09.2023 öffentlich ausgelegen, die Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden wurden um Stellungnahme gebeten. Es kam viel Resonanzen aus den Ortschaften, dadurch konnte man viel mit einarbeiten. Wir haben eine Abwägungstabelle vorgelegt, wo wir die Sachen Ihnen verdeutlicht haben die eingegangen sind und unseren Einarbeitungs- und Abarbeitungsstand. Die ausführlichste Abwägungsniederschrift ist vom Landkreis gekommen.

Herr Nothmann sagt, dass am vergangenen Montag eine Ortschaftsratsitzung in Obersdorf stattgefunden hat und die Ortschaft sich in der Beschreibung nicht wiederfindet.

Herr Windolph wirft ein, dass es nicht der erste Termin ist, wo man sich diesbezüglich austauschen konnte.

Frau Diebes fügt noch hinzu, dass man mehrere Male aufgefordert hat, sich zu beteiligen. Es gab viele Ortschaften, die sich gemeldet hatten und einige Ortschaften, die sich nicht gemeldet haben. Wenn sich die Ortschaft Obersdorf nicht wiederfindet, dann möchte die Verwaltung eine schriftliche Stellungnahme bis zur nächsten Ratssitzung.

Herr von Dehn-Rotfelser sagt, dass Frau Rauhut beauftragt hat ein kleines Veto einzulegen. Das Kinderkrankenhaus ist kein Krankenhaus der DDR Zeit, sondern ist zwischen 1929-1930 erbaut wurden im Bauhausstil. Es steht unter Denkmalschutz und war in der ersten Zeit Lungenklinik und dann Kinderklinik.

Frau Diebes lobt die Gemeinde Wippra für ihre ausführliche Stellungnahme. Das Kinderkrankenhaus wird noch miteingebracht und geprüft wegen Denkmalschutz. In der Abwägungstabelle gibt es keine Rückmeldung von der Ortschaft Obersdorf.

Herr Nothmann sagt, dass dies einstimmig in der Ortschaftsratssitzung abgelehnt wurde. Es wird eine Stellungnahme gemacht, aber nicht sofort. Die Aussage des Ortsbürgermeisters ist, dass er nie richtig beteiligt wurde.

Herr Windolph entgegnet, dass man es so nicht darstellen kann. Seit Sommer wird sich mit den Ortsteilporträts befasst.

Herr Hüttel möchte wissen, wie viele Ortsteile noch negative Meldungen gegeben haben und wie es weitergeht. Welche Möglichkeit hat eine Ortschaft um mögliche Änderungen noch anzugeben, wenn es beschlossen wurde.

Frau Diebes antwortet, dass alles am Planungsauftrag hängt. Es sind 2 Aufträge die abgeschlossen werden müssen. Wir haben keinen Änderungszugriff. Es wird nochmal rausgesucht, wer wann wie beteiligt wurde. Der erste Schritt war, dass die Ortsbürgermeister angeschrieben wurden um Rundgänge durchzuführen. Die Planer waren vor Ort und sind alles abgelaufen, dann gab es den Entwurf der Rundgeschichte wurde. Auf diesen Entwurf gab es wenig Resonanz. Und zum Schluss wurde das Ergebnis aus den Rückläufen der Ortschaften erstellt. Nacharbeitungen sind mit viel Arbeitsaufwand für das Planungsbüro verbunden, deshalb kann man davon ausgehen, dass Mehrstunden anfallen und vergütet werden müssen. Dafür sind keine Mittel eingeplant.

Herr Nothmann meint, wenn es finanziell nicht machbar ist, dass sollte man alles lassen. Man sollte akzeptieren, wenn ein Ortschaftsrat sagt, dass er sich nicht wiederfindet in dem Porträt. Es muss Möglichkeiten geben, dass man dies ändern kann.

Herr Windolph erwidert, dass man nicht auf der Zielgeraden sagen kann „April April“.

Herr von Dehn-Rotfelser fügt hinzu, dass es vom 15.08. – 15.09.2023 öffentlich ausgelegen hat und allen Ortsteilen zur Verfügung gestellt wurde.

Abstimmung: Ja-Stimmen 4
 Nein-Stimmen 1
 Stimmenthaltungen 3

Damit ist der Beschluss mehrstimmig angenommen.

TOP 5 Information der Verwaltung und Wiedervorlage

Stadtbad

Frau Diebes informiert, dass eine Baugenehmigung bezüglich des Stadtbades noch nicht vorliegt. Es hängt derzeit nur noch an der Statik für den Chlorgasraum. Es hat eine Umplanung des Chlorgasraum stattgefunden und dies musste nachgewiesen werden. Es gab eine Begehung des Denkmalschutzes. Es findet eine Videokonferenz mit der Bauverwaltung statt. Es ist wahrscheinlich erforderlich, dass wir nochmal eine Prüfung machen lassen müssen aufgrund einiger Änderungen. Der Fördermittelgeber legt großen Wert auf die Barrierefreiheit, das heißt zum Beispiel, dass wir 3 Sanitärcontainer stellen sollen. Die ersten Ausschreibungspakete sind seit dem neuen Jahr bei den Stadtwerken, die jetzt geprüft werden.

Herr Hüttel fragt, ob die denkmalrechtliche Zustimmung bereits vorliegt.

Frau Diebes sagt, dass diese in die Baugenehmigung eingeht. Sie wird nicht separat mit erwirkt, sondern mit der Baugenehmigung.

Herr Hüttel möchte noch wissen, ob die Beckenverkleinerung, die aus dem Denkmal kein Denkmal mehr macht, ein Problem bekommen könnte.

Frau Diebes antwortet, dass diese Sache erledigt ist. Man hat sich auch farbtechnisch danach gerichtet, also die Farbgestaltung wird jetzt so sein, dass man das alte Becken von dem neuen farblich absetzt.

Herr Klaube fragt, ob man den Bau noch rechtzeitig schafft innerhalb des Fördermittelprogramms, oder ob man vielleicht nicht mehr an dem Projekt festhält und eventuell das Bad an der SaWanne dran baut. Dann hat man die Möglichkeit das ganze Jahr die Schwimmhalle und das Stadtbad zu nutzen.

Frau Diebes denkt, dass dies keine Aussicht auf Zustimmung hat.

Herr Hüttel fragt, ob der Bund die Fördermittel verlängert und welche Möglichkeiten es eventuell gibt.

Herr von Dehn-Rotfelser kann dies nur unterstreichen, was Herr Hüttel gesagt hat. Interessant wäre, ob man den Termin halten kann den der Fördermittelgeber vorgeben hat oder ist er auch bereit dies zu verlängern.

Herr Windolph sagt, dass man so schnell wie möglich die Baugenehmigung bekommen sollte.

Herr Nothmann findet, dass man gemeinsam darum kämpfen sollte, das Geld zu bekommen.

Solar

Frau Diebes informiert, dass eine Übersicht erstellt wurde, was die Solaranlagen oder die Solarfähigkeit von städtischen Gebäuden anbelangt. Wir haben im Bauhof das Sozialgebäude Ende des Jahres mit einer PV Anlage belegen können, im Friesenstadion das Sozialgebäude wurde belegt und letztes Jahr die Kita Fröbel. Dieses Jahr wird das Kinderland „Am Hasentor“ mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Viele Dächer sind für diese Lasten nicht ausgelegt. Jedes Dach wird bevor es belegt wird von einem Statiker angeschaut. Zum Beispiel beim Bauhof das große Werkstattgebäude – das Dach muss erst instandgesetzt werden. Man ist gerade dabei, in den Ortschaften die Gebäude zu prüfen. Die Turnhalle Obersdorf wird durch den Verein neu saniert und der vordere Track soll auch für eine Photovoltaikanlage mit ausgelegt werden. Die Rathäuser stehen in der Regel unter Denkmalschutz.

Herr Klaube meint, dass im Gewerbegebiet Helmeplatz auch Wandflächen sind, die mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind. Wäre das nicht auch eine Möglichkeit an manchen Stellen?

19:22 Uhr verlässt Herr Wagner die Sitzung

Frau Diebes sagt, dass die Verträge unterschiedlich sind. Einmal nutzt man den Strom für das eigene Gebäude selbst und teils ist es eine reine Mietssache für die Stadtwerke. Wandflächen ja und nein, es kommt auf das Gebäude an. Bei Turnhallen könnte man es sicherlich prüfen.

Herr Hüttl wirft die Überlegung ein, wie es mit dem technischen Rathaus und bei der Tochterfirma SWG aussieht.

Frau Diebes sagt, dass man diesbezüglich mit der SWG noch keinen Austausch hatte, aber man wird es anregen. Das neue Rathaus wurde an dieser Stelle noch nicht geprüft, dies liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Da muss aber geschaut werden, dass die Module gemäß der Satzung von außen nicht einsehbar sind. Die Satzung sagt von der Straße nicht einsehbar.

Herr Pastrik gibt den Hinweis, wenn Anlagen zum Beispiel auf Turnhallen oder ähnlichem installiert werden, wo man keinen großen Bedarf hat, dass man dann eine Cloudlösung einrichten kann. Die ganzen Erträge werden dem Konto gutgeschrieben und man kann somit alle eigenen Einrichtungen mit den Verbräuchen dagegen rechnen.

Frau Diebes sagt, dass die Anlage der SEES gehört und somit auch die Erträge über die SEES gehen.

Herr Hüttl meint, dass man Förderprogramme auch nutzen kann und auch sollte.

TOP 6 Anfragen und Anregungen

Herr Hüttl möchte wissen, wie der aktuelle Stand Bad Wolfsberg ist.

Frau Diebes antwortet, dass aktuell die Technik geliefert wird.

Herr Hüttl möchte noch wissen, wie der aktuelle Stand bezüglich Klagen ist.

Frau Diebes sagt, dass ihr nichts bekannt ist.

Frau Künzel fragt bezüglich dem Bergarbeiterwohnheim, ob es da schon eine Baustellensicherung oder ähnliches gab, weil es Schäden am Dach gibt und Ziegeln runtergefallen sind.

Frau Diebes sagt, dass dies dem Landkreis gemeldet wurde, dieser ist hier zuständig.

Herrn Goerlich ist aufgefallen, dass nach dem Frost gravierende Schäden an den Straßen sind, insbesondere in der Wilhelm-Koenen-Straße.

Herr von Dehn-Rotfelser möchte wissen, ob es einen neuen Stand vom Bonnhöfchen gibt.

Frau Diebes sagt, dass es letzten Freitag eine Abstimmung mit dem Wasserverband gab.

Die Lösung mit einer Entflechtung im Bereich Morunger Straße verdichtet sich. Der Wasserverband hat eine gute Lösung gebracht, so dass wir wahrscheinlich die Möglichkeit bekommen, dass Niederschlagswasser in den ehemaligen Pfingstgraben einleiten zu dürfen.

Herr Klaube möchte gern wissen, ob die Sandsäcke nach der Flutkatastrophe in die Schachthalde eingebracht werden können und ob es vielleicht möglich ist, einen Naturgarten zwischen Karl-Liebknecht-Straße, Ernst-Putz-Straße und Friedrich-Engels-Straße zu errichten/gestalten?

Frau Diebes antwortet, dass die Sandsäcke nicht in die Schachthalde eingebracht werden können. Das Thema Naturgarten wäre eine schöne Sache gewesen für das ISEK, die man hätte mit einbringen können, aber im Endeffekt ist es eine Sache der Eigentümerfrage (SWG). Wichtig ist noch die Frage, wer dies dann pflegt.

19:36 Uhr eröffnet Hr. Windolph die nicht öffentliche Sitzung.

gez. Sandra Kesselhut
Protokollführerin

gez. Reinhard Windolph
Vorsitzender