



Protokoll

zur Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: 19.10.2023

Beginn: 17:30 Uhr bis 19:00 Uhr

Ort: Sitzungszimmer (Zimmer 204)

Teilnehmer:

Vorsitzender

Bürgermeister Stefan Feustel

Ausschussmitglieder

Uwe Eißmann, stellv. Bürgermeister Stefan Jung, Dietmar Kallweit, Joachim Kowalle, Matthias Metzing, Frank Möckel, Toni Reißmann, Andreas Schwalbe, Ronny Wild

Entschuldigt fehlen:

-

Weiterhin waren anwesend:

Manuela Göckeritz (FBL 10), Chiara Windisch (FB 10/ Protokollführerin), Anja Graichen (FBL 20), Thomas Bigl (FBL 30), Dr. Hans-Günter Wilhelm (Stadtrat)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 24.08.2023
3. Errichtung zweier Balkonanlagen, Dachgauben und Umnutzung DG, Neuwilkauer Str. 11, Bauherr Wohnorte Immobilien GmbH Gregor Trautmann, FSt. Wilkau 116e
4. Modernisierung MFH, Errichtung Balkone und Stellplätze, Sandbergstr. 11, Bauherr WGWH mbH, FSt. Niederhaßlau 102e
5. Stellungnahmen der Stadtverwaltung
AN/002/2023
6. Informationen des Bürgermeisters
7. Anfragen der Ausschussmitglieder

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Einschließlich des Bürgermeisters sind 10 Mitglieder des Technischen Ausschusses anwesend. Gegen die Ladung zur Sitzung sowie die Tagesordnung gibt es keine Einwände.

Das Protokoll der Sitzung soll von Herrn Jung und Herrn Möckel unterschrieben werden.

zu 2 Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 24.08.2023

Das Protokoll aus der Sitzung vom 24.08.2023 wird einstimmig bestätigt. Es gibt dazu keine Einwände oder Nachfragen.

zu 3 Errichtung zweier Balkonanlagen, Dachgauben und Umnutzung DG, Neuwilkauer Str. 11, Bauherr Wohnorte Immobilien GmbH Gregor Trautmann, F1St. Wilkau 116e

Antragsteller: Wohnorte Immobilien GmbH, Gregor Trautmann
Am Eckfeld Süd 5b
83543 Rott am Inn

Vorhaben: **Errichtung zweier Balkonanlagen, Dachgauben und Umnutzung DG zu Wohnzwecken**

Reg.-Nr. Stadt: 513-23-B

Antragstellung: 18.08.2023

Bauantrag nach § 68 SächsBO

Baugrundstück:	Gemarkung:	Wilkau
	Flurstücksnummer(n):	116/e
	Gemeinde:	Wilkau-Haßlau
Straße:		Neuwilkauer Str. 11
	Ablage-Nr.:	K24-656-WH

Die in Rede stehende Immobilie wurde seitens der Firma in einer Zwangsversteigerung vom Freistaat Sachsen erworben. Inzwischen wurden vor Ort Beräumungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Für die künftige Nutzung stellt der Bauherr nun einen Antrag auf Errichtung zweier Balkonanlagen sowie Dachgauben und Umnutzung des DG zu Wohnzwecken. In diesem Zuge sollen in sämtlichen Etagen die Grundrisse angepasst werden und ein Neuzuschnitt der einzelnen Wohneinheiten erfolgen. Das DG soll zusätzlich für Wohnzwecke ausgebaut werden und für die Belichtung mit Dachgauben versehen werden. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht abzuleiten. Eine Änderung der Gebäudenutzung erfolgt durch die Baumaßnahme nicht.

Die äußerlichen Änderungen haben auf die städteplanerische Gestaltung keine Auswirkung und bauordnungsrechtliche Belange werden durch die Anbauten nicht berührt. Die erforderliche Löschwasserversorgung am Standort ist über das Hydrantennetz der Wasserwerke Zwickau gesichert, insofern der Ausbau des DG die vorgeschriebene Löschwassermenge nicht wesentlich beeinflusst.

1. Überprüfung der Löschwasserversorgung aufgrund des geplanten DG-Ausbaus
2. Überprüfung des zweiten Rettungsweges für die Nutzung des DG

Herr Metzger erkundigt sich nach dem Denkmalschutz und bezieht sich u.a. auf den möglichen Einbau einer Gasheizung im Zuge der energetischen Sanierung. Der Vorsitzende verneint den Bestand von Denkmalschutz. Die energetische Sanierung ist Sache des Eigentümers. Es könnten auch zukünftig Gasheizungen eingebaut werden, Ölheizungen wären aber nicht möglich.

Der Technische Ausschuss der Stadt Wilkau-Haßlau stimmt dem Bauantrag „Errichtung zweier Balkonablagen, Dachgauben und Umnutzung DG zu Wohnzwecken“ auf dem Flurstück 116/e der Gemarkung Wilkau gemäß den vorgelegten Unterlagen vom 18.08.2023 zu.

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	-
Enthaltung:	-

3

von Balkonen und Stellplätzen durchzuführen. Hierfür wurde auf Grundlage der SächsBO § 68 ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren gestellt.

Neben der Anpassung und Veränderung der Grundrisslösung sollen bei dem geplanten Bauvorhaben Balkone auf der Gebäuderückseite nachgerüstet werden. Im Außenbereich ist die Schaffung von fünf Stellplätzen angedacht. Die genannten Maßnahmen betreffen vorerst einen Gebäudeteil des Komplexes. Obwohl die Immobilie wie ein gesamtes Gebäude wirkt, handelt es sich um zwei eigenständige und voneinander unabhängige Gebäudeteile. Die Maßnahmen sollen im Frühjahr 2024 beginnen.

Herr Metzing fragt, weshalb die Maßnahmen nur in einem Gebäudeteil durchgeführt werden. Der Vorsitzende verweist darauf, dass der in Rede stehende GT aktuell nicht bewohnt wird, der zweite jedoch voll vermietet ist. Weiterhin seien auch finanzielle Aspekte zu beachten.

Herr Eißmann fragt, ob ein Ausbau des DG angedacht ist. Dies wird verneint. Die Sanierung des Daches an sich ist inbegriffen, jedoch bietet der Spitzboden keine geeignete Fläche für einen sinnhaften Ausbau.

Städteplanerische und bauordnungsrechtliche Belange werden durch die Anbauten nicht berührt und führen im Gegenteil zu einer Verbesserung der Gebäudenutzung und Attraktivität. Die erforderliche Löschwasserversorgung am Standort ist über das Hydrantennetz der Wasserwerke Zwickau gesichert.

Protokollbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Wilkau-Haßlau stimmt dem Bauantrag „Modernisierung MFH, Errichtung Balkone und Stellplätze“ auf dem Flurstück 102e der Gemarkung Niederhaßlau gemäß den vorgelegten Unterlagen vom 20.07.2023 zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	-
Enthaltung:	-

zu 5 Stellungnahmen der Stadtverwaltung Vorlage: AN/002/2023

Die Fraktion DIE LINKE/ Bündnis 90/ Die Grünen stellte bereits in der Sitzung des Stadtrates am 07.09.2023 einen Antrag bezugnehmend auf die Informationsübermittlung bei Stellungnahmen der Verwaltung zwischen Stadtverwaltung und Stadtrat. Der Antrag wurde vom Stadtrat in die Sitzung des TA verwiesen, da der Antrag vorrangig bauliche Sachverhalte sowie Immobilienverkäufe betrifft. Der Antrag ist den Mitgliedern des TA über das Gremieninformationssystem zugegangen.

Herr Metzing erläutert den Antrag und die Beweggründe diesen vorzubringen im Detail. Er verweist dabei beispielhaft auf die Maßnahme Parkstraße sowie den Verkauf eines FIST. im OT Culitzsch. Der Vorsitzende bestätigt, dass der Umfang der den Stadtratsmitgliedern zugehenden Unterlagen bei Bauanträgen oder Verkäufen zum Teil sehr gering ausgefallen sei. Dies wurde jedoch mittlerweile, insofern die entsprechenden Unterlagen vorlagen, verbessert. Weiterhin erklärt der Vorsitzende, dass bei Bauanträgen seitens der Kommune nur ein Formblatt auszufüllen sei, das spezifische Punkte wie die Löschwasserversorgung oder den Bestand eines Bebauungsplanes erfragt. Dahingehend kann die Kommune kaum

weiterführende Anmerkungen zu den Bauanträgen machen und muss ihre Anmerkungen auf die §§ 31 - 35 BauGB beschränken. Gleichmaßen muss bedacht werden, dass die Stellungnahmen der Kommune ausschließlich auf das gemeindliche Wohl abzielen und nicht als Bürgerwillen gesehen werden dürfen. Gerade deshalb steht auch zur Debatte, welche Themen künftig überhaupt im TA besprochen werden müssen, da letzten Endes zwischen dem öffentlichen Informationsbedürfnis und der reinen Neugier von Stadtratsmitgliedern oder Bürgern unterschieden werden muss.

Herr Metzing fragt dazu, ob die Meinung der Kommune zu einem Bauantrag gegenüber der Baugenehmigungsbehörde sozusagen nicht zählt. Der Vorsitzende antwortet, dass dies durchaus der Fall sei. Einerseits kann der LK Zwickau die Bauvorhaben genehmigen, mit denen der Stadtrat nicht zufrieden ist; andererseits kann der LK Zwickau jene Vorhaben aber auch ablehnen, die der Stadtrat positiv bewertet.

Herr Dr. Wilhelm bekommt das Rederecht als Gast übertragen. Er merkt an, dass es bei dem Antrag nicht darum gehen soll, Bauvorhaben zu verhindern, sondern ausschließlich darum, mehr Zeit zur Diskussion bzw. zum Einholen von Informationen zu bekommen. Er verweist auf die Maßnahme Wilkauer Höhe, bei der zu Beginn eine schnelle Entscheidung des Ausschusses notwendig war, im Anschluss jedoch kaum noch Informationen dazu erfolgten. Der Vorsitzende meint, dass man hier zwingend differenzieren müsse. Die Bebauung der Wilkauer Höhe sei schließlich eine Maßnahme an der die Stadt verfahrensbeteiligt sei. Im Gegensatz zu den vom LK eingehenden Bauanträgen habe man hier Zeit, Absprachen zu treffen. Die Bauanträge, die postalisch in der Verwaltung zur Anhörung eingehen, seien jedoch mit einer Frist versehen und müssen daher zeitnah beantwortet werden. Andernfalls werde automatisch von einer Genehmigung des Vorhabens ausgegangen. Auch hier kann die Verwaltung nur die Informationen an den Stadtrat übermitteln, die seitens des Antragstellers bzw. der Baugenehmigungsbehörde (LK Zwickau) zur Verfügung gestellt werden.

Herr Reißmann fragt, ob es in der Stadt Flächen gibt, denen kein Bebauungsplan zugrunde liegt. Der Vorsitzende bestätigt dies. Für das Stadtgebiet gibt es nur eine alte Version eines Flächennutzungsplanes, der den jeweiligen Bebauungsplänen zugrunde liegt. Eine Bebauung der Wilkauer Höhe wird bspw. nur möglich, da der bestehende FNP dieses Gebiet als zu erwartendes Bauland deklariert.

Herr Jung meint, dass schon vor langer Zeit über einen FNP, der das gesamte Stadtgebiet umfasst, gesprochen wurde. Auch meint er, dass die Stadt kaum Möglichkeiten besitzt, gegen die Bauvorhaben vorzugehen, da sie nicht als Genehmigungsbehörde auftritt. Im Zuge dessen hat man schon vor Jahren Regelungen getroffen, welche Bauvorhaben überhaupt im Ausschuss vorgestellt werden. Er schlägt vor, dass die Vorstellung von Vorhaben in Bezug auf Balkonanlagen im TA nicht zwingend erforderlich ist.

Der Vorsitzende greift noch einmal die Thematik der Verkäufe auf. Er merkt dazu an, dass im TA beschlossen wird, ob das betroffene FSt. überhaupt verkauft werden soll. Im Anschluss wird ein Wertgutachten abgefordert, das der Interessent nicht nur vorgelegt bekommt, sondern auch finanziell tragen muss. Gleichmaßen sind auch die Vermessungs- und Notarkosten von ihm zu tragen. Die Verkaufsverhandlungen an sich sind dann reine Verwaltungstätigkeit. Ausnahme davon sind Verkäufe unter Wert, hier sind ein Stadtratsbeschluss sowie die Zustimmung der Kommunalaufsicht zwingend.

Es wird sich geeinigt, dass die antragstellende Fraktion den Antrag intern bespricht und ihn ggf. überarbeitet.

zu 6 Informationen des Bürgermeisters

Der Bürgermeister informiert zu folgenden Themen:

- Kaufantrag F1St. 31/4 Gem. Silberstraße

Der Stadtverwaltung liegt ein Kaufantrag zum F1St. 31/4 Gem. Silberstraße vor. Die Interessenten sind die in der Muldentalklinik ansässigen Kinderärztinnen Herbst und Löst. Auf dem F1St. soll eine Kinderarztpraxis mit Spielplatz und Stellplätzen entstehen. Ein erster Planungsentwurf liegt dem Ausschuss vor. Der vorgeschlagene Gesamtpreis für das F1St. beläuft sich auf 73.950 EUR, womit dieser unter dem Wert lt. Wertgutachten (130 TEUR Bodenwert + 25 TEUR für 10 Bäume) liegt.

Herr Reißmann möchte wissen, ob man die Interessenten zum Bau verpflichten kann. Dies wird durch den Vorsitzenden bestätigt. Eine entsprechende Frist inkl. Rückabwicklung kann im Notarvertrag vermerkt werden. Es ist hier jedoch auszugehen, dass das Bauvorhaben aufgrund der geplanten Maßnahmen an der Muldentalklinik umgesetzt wird.

Herr Eißmann fragt, ob die Interessenten mit einer Förderung rechnen können. Dies ist unklar, so der Vorsitzende. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Genehmigungsverfahren des Bauantrages zur Sicherung der medizinischen Versorgung schneller durchgeführt wird.

Herr Wild erkundigt sich, ob die Zufahrt gesichert ist. Bei einem früheren Interessent sei die Zufahrt in der Planung über zwei verschiedene F1St. in die Straße am Sportplatz erfolgt. Der Vorsitzende erklärt, dass die Zufahrt in diesem Fall nicht direkt an der Flurstücksgrenze geplant ist und daher als gesichert gilt.

Der TA stimmt einem Verkauf des F1St. 31/4 Gem. Silberstraße unter Wert mit 10 Ja-Stimmen zu und beauftragt die Verwaltung, weitere Gespräche mit den Bauherren aufzunehmen.

- Spielplatz im OT Culitzsch

Der Vorsitzende informiert über die durchgeführten Maßnahmen auf dem Spielplatz in Culitzsch. Durch die LEADER-Förderung konnten neue Spielgeräte beschafft werden. Das Gelände ist aktuell noch nicht frei zugänglich, da noch eine Hecke gepflanzt werden soll. Im nächsten Jahr könnte die Fläche durch die LEADER-Förderung eventuell noch erweitert werden.

- Baumaßnahmen im Stadtgebiet

Hauptstraße im OT Culitzsch: Die Maßnahme befindet sich im Plan. Herr Schwalbe bestätigt dies und lobt die Arbeit der Baufirma.

Busspur auf dem Marktplatz: Die Maßnahme befindet sich ebenso im Plan.

B93/ Schneeberger Straße: Die Maßnahme befindet sich aktuell zwei Monate in Verzug. Grund dafür sind Versorger wie die WW Zwickau und envia M, die sich anfangs nicht an der Maßnahme beteiligen wollten, jetzt aber Altbestand in ihren Versorgungsleitungen festgestellt haben und sich zumindest im ersten Bauabschnitt noch beteiligt haben. Aufgrund des massiven Bauverzugs wird der aktuelle Bauabschnitt zum Ende der Bauarbeiten sachgerecht verschlossen und die Maßnahme vorerst beendet. Sie kann aufgrund von geplanten Sperrungen in Kirchberg im nächsten Jahr erst 2025 wieder in die Planung des LaSuV aufgenommen werden.

zu 7 Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Wild fragt, ob REWE den Standort weiterhin vergrößern möchte. Die Anfrage dazu sei bereits einige Jahre her. Der Vorsitzende verneint dies.

Herr Eißmann fragt, ob man die Firmen, die den Verzug der Baumaßnahme B93 verursacht haben, in Regress nehmen kann. Der Vorsitzende verweist darauf, dass die Stadt nicht für die Baumaßnahme verantwortlich sei. Herr Jung möchte dazu wissen, ob die Baumaßnahme 2025 weitergeführt und 2026 eine Deckensanierung erfolgen wird. Dies sei aktuell unklar, so der Vorsitzende.

Herr Schwalbe ergänzt zur Baumaßnahme Hauptstraße im OT Culitzsch, dass vor Abschluss der Bauarbeiten zwei Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt und Kleintierausstellung) im Saal „Linde“ stattfinden. Hierzu sollte vor Ort ein Parkverbot eingerichtet werden. Der Antrag sei bereits bei Frau Schädlich eingereicht wurden.

Herr Reißmann fragt, ob man von der Landestalsperrenverwaltung eine Information zu dem an der Kirchberger Straße/ ehemal. Standort Spedition Bauer befindlichen Erdhaufen bekommen hat. Dies wird verneint, man habe hier eine Antwort sogar angemahnt, so Herr Bigl. Er will sich noch einmal erkundigen.

f.d.R.d.A.

Chiara Windisch
Protokollführerin

F e u s t e l
Bürgermeister

Herr Jung
Mitglied Technischer Ausschuss

Herr Möckel
Mitglied Technischer Ausschuss