



# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES HAUPT-, KULTUR- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 12.01.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:36 Uhr
Ort:	Gemeindehalle

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Pfann, Robert

### Ausschussmitglieder

Bensch, Harald

Dorner, Michael

Engelhardt, Mario

Gürtler, Ron

Hutflesz, Wolfgang

Ilgenfritz, Petra

Krebs, Jobst-Bernd

Schwarzmeier, Christina

Winkler, Jessica

Vertretung für Herrn Dr. Axel Zessin

### Schriftführer/in

Braun, Michaela

### Verwaltung

Lösch, Peter

Städler, Frank

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Ausschussmitglieder

Zessin, Axel, Dr.

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 01.12.2020
- 2 Badeweiher, Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen **2020/0825**
- 3 Machbarkeitsstudie zur Gründung einer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH oder einer anderen Gesellschaftsform **2020/0826**
- 4 Berichte der Verwaltung
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Haupt-, Kultur- und Wirtschaftsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Haupt-, Kultur- und Wirtschaftsausschusses fest.

Bgm. Pfann verweist auf die angekündigte Maskenpflicht mit FFP2-Masken in Bayern hin und erklärt, dass das Tragen dieser Masken nun auch im Rathaus und bei Sitzungen seitens der Verwaltung angeordnet wurde. Jedes MGR-Mitglied erhält eine FFP2-Maske.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 01.12.2020**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **TOP 2      Badeweiher, Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen**

Am 17.11.2020 hat ein Vor-Ort-Termin mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (WWA) und der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Roth (UNB) an den drei möglichen Standorten für einen Badeweiher bzw. Spiellandschaft am Bach stattgefunden. Dieser brachte nachfolgendes Ergebnis (siehe auch Anlage):

#### **„Spiellandschaft am Bach“, Erlengasse**

Beide Behördenvertreter bestätigen die grds. Genehmigungsfähigkeit. Vom WWA, welches für den Hembach als Gewässer der II. Ordnung zuständig ist, wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Maßnahme die Abflusssituation nicht verschlechtern darf. Für den Umbau am Hembach ist ein wasserrechtlicher Bescheid erforderlich. In diesem Zusammenhang wäre auch vorstellbar, dass in das Gelände vor der Brücke ein Bypass modelliert wird, um bei Starkregenereignissen eine Entlastung der Überflutungssituation der Brücke bzw. der Erlengasse zu schaffen.

Die UNB sieht im innerörtlichen Bereich die Spiellandschaft am Hembach als ein Erleben von Natur und Wasser für einen wünschenswerten Lerneffekt. Außerhalb der Ortschaft müssen die naturfachlichen Belange aufgrund der geltenden Gesetze eindeutig Vorrang haben.

#### **„Neue Gemeindeweiher“**

Das WWA ist bei dem stehenden Gewässer nicht Verfahrensbeteiligter.

Die UNB steht dem Standort als Badeweiher sehr kritisch gegenüber. Auf dem Grundstück selbst sind schon zwei Bereiche als Biotope kartiert und im Anschluss daran grenzt ein „Erlenbruch-Wald“ an, der ebenfalls als besonders schützenswert eingestuft wird. Auch die vorhandenen Wasserflächen sowie die Umgebung lassen auf schützenswerte Arten (z. B. Biber, Amphibien...) schließen.

Die UNB hält deshalb eine eingehende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung an verschiedenen Jahreszeiten erforderlich, um abschätzen zu können, ob und ggf. mit welchen Ausgleichsmaßnahmen sich ein Naturbadeweiher dort realisieren lässt.

Von einem Ökologie-Büro liegt uns inzwischen ein Kostenangebot mit ca. 3.500 EUR netto vor. Demnach sind im Zeitraum von März bis Juli sechs Gebietsbegehungen erforderlich.

Um sich über die Beschaffenheit des Bodenuntergrunds Klarheit zu verschaffen, wurde mit Herrn Schmitt von der Wasserwerkstatt Bamberg verabredet, dass der Bauhof an den Weihern zwei Schürfstellen anlegt. Daneben soll auf dem gemeindlichen Grundstück in der Erlengasse im östlichen Bereich ebenfalls eine Schürfe vorgenommen werden. Vielleicht könnte dieser Standort doch als Badeweiher in Betracht gezogen werden.

Das Ergebnis der Bodenuntersuchung ergab, dass der Boden an den Gemeindeweihern grundsätzlich für die Nutzung als Badeweiher geeignet erscheint, der Boden in der Erlengasse jedoch nicht.

### **Weiher am Mittelhembacher Weg**

Hier wurde mit dem neuen Eigentümer Kontakt aufgenommen. Dieser möchte den Weiher derzeit nicht gleich wiederverkaufen. Somit fällt der Standort endgültig weg.

### **Beurteilung der Verwaltung**

Die Umsetzung eines Badeweihers ist in der Erlengasse wegen des ungeeigneten Bodenuntergrunds nicht möglich. Auch der Standort an den Gemeindeweihern ist aus Naturschutzgründen, wegen der fehlenden Infrastruktur und des eingeschränkten Wegerechts (nur für landwirtschaftliche Nutzung) nicht zu empfehlen.

MGRin Ilgenfritz befürwortet die Umsetzung einer Spiel Landschaft in der Erlengasse. Das ist eine schöne Anlage für die kleineren Kinder. Für die älteren Kinder soll jedoch das Badeweiherprojekt weiterverfolgt werden. Den Jugendlichen soll neben der Dirt-Bike-Bahn eine Alternative geboten werden. Der Artenschutz ist wichtig. Sie spricht sich für die Durchführung eines Gutachtens mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung aus. Dabei soll genau geklärt werden, inwieweit hier Biber oder Schwarzstorch betroffen wären. Der Badeweiher wäre ein wichtiger Anziehungspunkt.

MGR Engelhardt erklärt, dass er im betroffenen Gebiet unterwegs war und Fotos (auch von Biberfallen) gemacht hat. Diese kann er gerne zur Verfügung stellen. Er respektiert den schützenswerten Bereich im Gebiet der „Neuen Gemeindeweiher“ fügt jedoch an, dass man hier mit minimalen Eingriffen ein schönes Ergebnis erzielen könnte. Zwei Toiletten-Häuschen mit einer entsprechend Zufahrt für das Wartungsfahrzeug würden ausreichen. Der Badeweiher soll vor allem für die Einwohner Schwanstettens sein, er muss keine Badegäste aus dem Umland anziehen. So würde es auch ausreichend sein, wenn man den Badeweiher ausschließlich per Rad oder zu Fuß erreichen könnte. Auch ein Grillverbot ist akzeptabel. Das Gutachten soll erstellt werden, damit man eine ordentliche Entscheidungsgrundlage hat.

MGR Bengsch erklärt, dass seine Fraktion es ähnlich sieht. Das Projekt für die Erlengasse wird ebenfalls positiv bewertet. Das Badeweiherprojekt soll weiterverfolgt werden. Ggf. auch mit neuen Standortalternativen. In der Verlängerung des Wendelsteiner Weges gibt es ebenfalls einen Weiher oder möglicherweise findet sich im Ortsteil Harm eine Alternative. Auch eine Neugründung wäre denkbar. Auch er spricht sich für die Beauftragung des Gutachtens aus. Er möchte den Badeweiher nicht für erledigt erklären und daher den Beschlussvorschlag erweitern. Die Verwaltung soll damit beauftragt werden, dass Badeweiherprojekt entsprechend voranzubringen.

Bgm. Pfann erklärt, dass man das entsprechend empfehlen kann, sofern die Mehrheit dafür ist. Weiter lässt er sich vom Gremium bestätigen, dass das Projekt „Spiel Landschaft in der Erlengasse“ parallel weiterverfolgt werden und ein entsprechender Kostenvoranschlag erstellt werden soll.

Selbst wenn die Untersuchung naturfachliche Ausgleichsmaßnahmen für möglich halten sollte, sieht er den Standort an den Gemeindeweihern insbesondere aus Naturschutzgründen und aufgrund der fehlenden Infrastruktur für nicht geeignet. Die einmalige idyllische Natur sollte erhalten und unberührt bleiben.

MGR Krebs betont, dass hier der artenschutzrechtliche Aspekt unterschätzt wird. Der Aufwand muss dem Wert der Anlage gegenübergestellt werden. Ggf. sollte man einen alternativen Standort suchen.

Bgm. Pfann schlägt vor, Beschlussvorschlag 1 bestehen zu lassen, Beschlussvorschlag 2 soll die Beauftragung der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die weiteren Beratungen bei Vorliegen des Ergebnisses beinhalten.

Der jetzige Beschlussvorschlag 2 hinsichtlich der Spiel Landschaft kommt als dritter Punkt zur Abstimmung.

Weiter fügt er an, dass heute keine Beschlussfassung erforderlich ist und die Beschlussfassung bis zur MGR-Sitzung entsprechend umformuliert wird.

*Beschluss:*

- 1. Die Umsetzung eines Badeweihers wird hinsichtlich der untersuchten Standorte nicht weiterverfolgt.*
- 2. Für die Spiel Landschaft am Hembach in der Erlengasse soll das Planungsbüro WasserWerkstatt einen Vorwurf mit Kostenschätzung für die weitere Entscheidungsfindung erstellen.*

## **In Beratung**

<b>TOP 3</b>	<b>Machbarkeitsstudie zur Gründung einer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH oder einer anderen Gesellschaftsform</b>
--------------	--

Auf TOP 3 der Sitzung des MGR vom 26.11.2019 wird verwiesen.

Zur Abgabe eines Angebots wurden vier Steuer- und Wirtschaftsberatungsbüros angefragt. Von den Büros Küffner aus Landshut und Schneider & Zajontz aus Heilsbronn wurden Absagen wegen Arbeitsüberlastung erteilt. Angebote wurden abgegeben von den Büros Rödl & Partner aus Nürnberg und Profund Dr. Schulte aus Veitshöchheim.

Im Vorfeld wurde ein Gespräch mit dem Geschäftsführer, Herrn Zeltner und dem Generalbevollmächtigten Herrn Milde von der Wendelstein Immobilien Bau und Service GmbH (WIBS) geführt. Weiteres entnehmen Sie bitte beiliegendem Aktenvermerk.

Insbesondere wurde von Beiden darauf hingewiesen, dass bei Kreditaufnahme durch eine GmbH der Grundstückswert und die Aussichten auf Miete als Sicherheit nicht ausreichen und durch eine Bürgschaft gestützt werden muss. Bürgschaften sind haushaltsrechtlich den Kreditverpflichtungen zuzurechnen und ob in solchen Fällen der Haushalt vom Landratsamt genehmigt wird, hängt von der Höhe der Bürgschaft und der Haushaltslage ab. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass von der Rechtsaufsicht akribisch auf die Trennung GmbH und Kommune geachtet wird.

Von beiden Büros wurde als erstes die Frage gestellt, ob denn ein aktuelles Projekt beleuchtet werden soll. Bei dem anstehenden Wohnprojekt Alte Straße gab es von beiden Büros die Aussage, dass zwar eine Verwirklichung durch eine GmbH grundsätzlich möglich ist, aber diese, wie bereits bei WIBS beschrieben, den finanziellen Rahmen des Marktes Schwanstetten übersteigen würde.

Schwankungen in der Finanzkraft der Kommune und unvorhersehbare Ereignisse (z. B. Corona) machen es für beide Büros schwierig ohne konkrete Projekte eine verbindliche Aussage über die geeignete Rechtsform und die Machbarkeit zu erstellen.

Die Kosten entnehmen Sie bitte beiliegender Aufstellung.

Der Markt Thalmässing hat 15 Wohneinheiten im Zuge des Kommunalen Wohnraumförderungsprogrammes (KommWFP) errichtet. Im Vorfeld wurde hier die Errichtung über eine GmbH oder ein Kommunalunternehmen geprüft und wieder verworfen. Letztendlich wurden die Wohnungen über das KommWFP errichtet. 10 % Eigenanteil, 30 % kostengünstiges Darlehen (0 %) und 60 % staatlicher Zuschuss. Die Wohnungen werden durch den Markt Thalmässing in Eigenregie verwaltet.

Bgm. Pfann bittet Kämmerer Lösch um eine kurze Zusammenfassung.

Kämmerer Lösch erläutert den Sachverhalt und steht für Fragen zur Verfügung.

MGR Engelhardt bezieht sich auf das angedachte Wohnprojekt „Wohnen Alte Straße“ und fügt an, dass man sich hier sicher einig ist, dass das für die Gemeinde und eine entsprechende Umsetzung zu groß ist. Jedoch für das neue Bauprojekt „Oberlohe“ könnte man für den Bau eines Mehrgeschosshauses ggf. eine Wohnungsbaugesellschaft gründen. Die Gemeinde Thalmässing hat ihr Projekt zum Großteil über Zuschüsse finanziert. So könnte man z. B. mit sechs bis neun Wohneinheiten beginnen. Eine Refinanzierung könnte über die GmbH dargestellt werden, das Risiko wäre gering. Auch der KiTa-Bau in der Further Straße hätte sich dafür geeignet. Er spricht sich für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie aus, damit man nicht weiter Zeit verliert.

Kämmerer Lösch betont, dass eine staatliche Förderung im Zusammenhang mit einer GmbH nicht zusammenpassen. Eine GmbH kann keine staatlichen Förderungen erhalten. Ohne entsprechendes Projekt eine GmbH zu gründen, hält er für unvernünftig. Die GmbH kann sich so nicht finanzieren. Es fallen schließlich Kosten, z. B. für Personal, Bilanzerstellung, an. Wenn ein Planungsstand für BBP „Oberlohe“ besteht, kann man sich entsprechende Gedanken machen.

MGR Engelhardt korrigiert, dass er sich für die Machbarkeitsstudie ausgesprochen hat, nicht für die Gründung einer GmbH ohne entsprechendes Vorhaben. Erst bei Bedarf soll eine GmbH gegründet werden.

Bgm. Pfann verweist auf die Gemeinde Thalmässing, die das Projekt in Eigenregie ohne GmbH mit staatlichen Fördermitteln umgesetzt hat. Leider gibt es die in Anspruch genommenen Förderprogramme in dieser Form nicht mehr. Bei einer GmbH muss Personal vorgehalten werden und die Verantwortung des Geschäftsführers einer GmbH ist groß und muss entsprechend vergütet werden. Er betont, dass die Immobilienverwaltung nicht das Kerngeschäft einer Gemeinde ist. Er stellt eine Notwendigkeit in Frage.

MGR Bengsch verweist auf das Beispiel der Gemeinde Wendelstein und würde sich ein ähnliches Projekt für Schwanstetten wünschen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Wendelstein einen wesentlich größeren finanziellen Hintergrund zur Verfügung hat. Unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie-Auswirkungen und der ohnehin anstehenden Projekte ist ein derartiges Projekt derzeit nicht umsetzbar.

Kämmerer Lösch fügt an, dass auch die Steuerungsmöglichkeiten wegen der Rechtsaufsicht schwierig werden können, da hier stark zwischen Kommune und GmbH getrennt wird.

Bgm. Pfann gibt an, dass ein Mehrgeschossbau ggf. auch durch die Kommune selbst finanziert werden kann.

MGR Ilgenfritz bezieht sich auf Beschlusspunkt 2 und möchte wissen, ob eine Rechtsformanalyse erst bei Vorliegen einer konkreten Planung dann nicht bereits zu spät ist.

Geschäftsleiter Städler betont, dass als Voraussetzung für eine Machbarkeitsstudie konkrete Zahlen, wie z. B. Flächenmaße, Anzahl der Wohnungen und Nutzung, erforderlich sind. Eine entsprechende Planung muss vorliegen.

Kämmerer Lösch ergänzt, dass die Studie nach ca. vier bis sechs Wochen nach Vorliegen eines Planes erstellt werden könnte.

MGR Engelhardt erklärt, dass der erste Teil der Beschlussempfehlung eine Machbarkeitsstudie generell ausschließt.

Bgm. Pfann erklärt, dass man hier gerne mit „zum jetzigen Zeitpunkt“ ergänzen kann.

Das Gremium hat keine Einwände.

#### **Beschluss:**

- 1. Der Marktgemeinderat beschließt, zum jetzigen Zeitpunkt keine Machbarkeitsstudie zur Gründung einer Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH oder einer anderen Gesellschaftsform in Auftrag zu geben.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

- 2. Der Marktgemeinderat beschließt, dass die Verwaltung gebeten wird, bei Vorliegen einer Planung für einen Mehrgeschosswohnungsbau auf einem gemeindlichen Grundstück die Möglichkeit einer Rechtsformanalyse in Abhängigkeit einer definierten Zielsetzung dem MGR zur erneuten Beratung vorzulegen.**

**Beschlossen Ja 10 Nein 0**

#### **TOP 4 Berichte der Verwaltung**

Bgm. Pfann berichtet wie folgt:

##### **1. Verschärfter Lockdown wg. Corona-Pandemie**

Nachdem die Regierung weitere verschärfte Maßnahmen für den Lockdown angekündigt hat, hat die Verwaltung beschlossen, das Rathaus ebenfalls weiterhin geschlossen zu halten. Die Belange der Bürgerinnen und Bürger werden in schriftlicher Weise per Brief und E-Mail oder auf telefonischem Wege geklärt, soweit kein persönlicher Kontakt erforderlich ist. Nur in dringenden Fällen kann ein Termin im Rathaus unter den entsprechenden Hygienemaßnahmen vereinbart werden.

##### **2. Corona-bedingte Stundungen**

Aktuell konnte die Summe der Gesamtstundungen durch Zahlung von ursprünglich 100.000 EUR auf 50.000 EUR reduziert werden. Je nach den Pandemie-Auswirkungen kann sich die Situation wieder ändern.

##### **3. Drohne für den Bauhof**

Seit dieser Woche ist der Bauhof mit einer Drohne ausgestattet. Diese soll für die Baumbestandskontrolle und wegen der Ausstattung mit einer Wärmebildkamera auch für die Feuerwehren zum Einsatz kommen.

##### **4. Die Bau- und Umweltausschusssitzung im Januar entfällt.**

## TOP 5    Anfragen der Ausschussmitglieder

MGR Ilgenfritz möchte wissen, ob das Personal und die Bewohner im Sägerhof bereits gegen Corona geimpft wurden.

Bgm. Pfann erklärt, dass die Reihenfolge der Impfungen durch die zuständige Impfkommision festgelegt wurde. Demnach sind zunächst die Bewohner von Pflegeheimen und die Mitarbeiter in den Pflegeberufen und im Gesundheitswesen an der Reihe. Ob im Sägerhof bereits Impfungen stattgefunden haben, entzieht sich seiner Kenntnis. Die Impfstofflieferung ist derzeit ein großes Ärgernis.

Auch die SHNH hat bereits angefragt, da es derzeit schwierig ist, die zu betreuenden Personen zum Impfzentrum zu fahren. Das LRA versucht in den Gemeinden mobile Impfteams zu organisieren.

MGR Ilgenfritz fragt nach der Möglichkeit, bei künftigen Terminen zum Badeweiherprojekt, einen der Jugendlichen aus dem Jugendbeirat teilhaben zu lassen.

Bgm. Pfann erklärt, dass es sich hierbei um Behörden-Termine handelt. Er sieht hier keine Möglichkeit. Zudem werden die Begehungen des Biologischen Institutes eigenständig vorgenommen. Einer Teilnahme an den Sitzungen ist jederzeit möglich.

MGR Engelhardt möchte wissen, ob aufgrund des Homeschoolings ausreichend Hardware für alle Schüler zur Verfügung steht.

Geschäftsleiter Städler erklärt, dass man im letzten Jahr aufgrund eines geförderten Sonderbudgets 16 Laptops als Leihgeräte angeschafft hat. Zum Jahresende gab es eine weitere Förderung, dabei wurden weitere 12 Geräte bestellt. Die Beschaffung gestaltet sich aufgrund der großen Nachfrage schwierig. Lt. Schulleitung bestehen jedoch keine Defizite.

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:36 Uhr die öffentliche Sitzung des Haupt-, Kultur- und Wirtschaftsausschusses.

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister

Michaela Braun  
Schriftführer/in