



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, UMWELT-, VERKEHRS- UND WERKAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 11.12.2025
Beginn:	18:03 Uhr
Ende:	18:30 Uhr
Ort:	im Bürgersaal

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Ultsch, Stefan

Ausschussmitglieder

Dommel, Michael
Müller, Verena
Muschler, Gerd
Reichenberg, Matthias
Schmutterer, Armin
Schüle, Klaus
Weiß, Gerhard
Wittmann, Peter
Zinsmeister, Stefan

Schriftführerin

Halis, Susanne

Verwaltung

Schultz, Andre

Gäste

Zuhörer 3 Zuhörer anwesend

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Pelczar, Max entschuldigt, kein Vertreter anwesend

Verwaltung

Schlicker, Achim entschuldigt
Schubert, Peter entschuldigt

FLZ

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der letzten öffentlichen Sitzung
3. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
Vorlage: Amt2/724/2025
4. Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Carport Am Schlegelbach
Vorlage: Amt2/718/2025
5. Nahwärmeanschluss Telekomgebäude mit angeschlossener Bauhofhalle
Vorlage: Amt2/720/2025
6. Malerarbeiten Radlhotel
Vorlage: Amt2/723/2025
7. Bauamtsgebäude: Vergabe Ingenieurleistungen für Tragwerksplanung
Vorlage: SBM/103/2025
8. Hesselberghalle: Vergabe Erneuerung der inneren Fluchtwegtüren des Hallenbereichs
Vorlage: SBM/106/2025
9. Sonstiges – Wünsche und Anträge

Erster Bürgermeister Stefan Ultsch eröffnet um 18:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Bürgermeister Ultsch begrüßt die anwesenden Stadträtinnen und Stadträte.

Er eröffnet die Sitzung um 18:03 Uhr und stellt Beschlussfähigkeit fest.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung des Protokolls der letzten öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende fragt an, ob es zu dem ins Internet eingestellten Protokoll der letzten Sitzung noch Anmerkungen gibt.

Sofern dies nicht der Fall ist, kann ein Beschluss über die Genehmigung getroffen werden.

Beschluss:

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2025 ist genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Zur Kenntnis genommen

4 Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Carport Am Schlegelbach

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 11.11.2025 (Eingang 11.11.2025 über LRA) beantragen die Bauherren die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Carport in 91717 Wassertrüdingen, Am Schlegelbach 26, Flur-Nr. 2390/2.

Für das Grundstück Flur-Nr. 2390/2 ist eine Teilung geplant. Auf dem kleineren Flurstück soll das Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 108,71 m² verteilt auf EG + DG errichtet werden (GRZ 0,37, GFZ 0,13). Das Dach wird als Satteldach geplant mit einer Firsthöhe von 8,25 m und einer Dachneigung von 45 °.

Östlich des Wohnhauses soll eine Doppelgarage mit Abstellraum entstehen mit einer Nutzfläche von 44,09 m². Ein Carport verbindet das Wohnhaus mit der Garage. Der Garagenkomplex soll ein Flachdach erhalten. Die Vorstauffläche von 3m muss eingehalten werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Schobdacher Feld Ost“, 3. Änderung und hält folgende Festsetzungen nicht ein:

Festsetzung:

4.1.: Gestaltung der Dächer: Dachneigung 32 – 42 °, Satteldach

Bauvorhaben:

Dachneigung Wohngebäude 45 °, Carport-Garagenkomplex Flachdach

Begründung:

Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück hat Dachneigung größer 45 °, nachbarschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Es ist städtebaulich vertretbar.

Die Garage wird auf Höhe des Wohnhauses errichtet. Um eine erhöhte Verschattung des eigenen wie auch des Nachbargrundstückes zu vermeiden wurde mit Flachdach geplant.

Da sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einfügt und auch im Hinblick auf die Nachverdichtung, könnte der Bauausschuss dem Bauvorhaben positiv zustimmen.

Die Erschließung ist gesichert, die Nachbarunterschriften liegen der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss stimmt dem Bauantrag der Bauherren auf die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Carport in 91717 Wassertrüdingen, Am Schlegelbach 26, Flur-Nr. 2390/2, zu. Die Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Dachneigung Hauptgebäude und Dachform Garagen-Carport-Komplex werden erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

5 Nahwärmeanschluss Telekomgebäude mit angeschlossener Bauhofhalle

Sachverhalt:

Das Telekomgebäude mit der angeschlossenen Bauhofhalle in der Bgm.-Fleischmann-Straße 1a soll an das Nahwärmenetz der Zimmerei Stark GmbH angeschlossen werden. Dafür wurden über die KfW der Antrag für die möglichen Fördermittel (Programm 422, Grundförderung 30%) gestellt und die Stadt Wassertrüdingen hat die Zusage für den Zuschuss Heizungsförderung für Kommunen - WG / NWG erhalten. Die Beauftragung für den Anschluss der Heizung kann nun erfolgen. Hierfür hat die Firma Karl Schmidt GmbH ein Angebot abgegeben, das sich auf die Gesamtkosten von 7.203,22€ beläuft. Da die aktuelle Heizung schon durch die Firma Karl Schmidt GmbH betreut wird und es sich um örtliches Unternehmen handelt, das bei Ausfällen oder Störungen sofort reagieren kann, wurden keine weiteren Angebot eingeholt. Durch den Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2025 über die Mittelbereitstellung für den zusätzlichen Finanzierungsbedarf sind auf der Haushaltsstelle 1.7711.9450 genügend Haushaltsmittel vorhanden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss der Stadt Wassertrüdingen beschließt den Anschluss der Heizung an die Nahwärme zum Gesamtpreis von 7.203.22€ an die Firma Karl Schmidt GmbH aus Wassertrüdingen zu vergeben.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Sachverhalt:

Im Radlhotel der Stadt Wassertrüdingen fallen nach der nun abgeschlossenen Übernahme durch die neuen Pächter notwendige Ausbesserungsarbeiten durch einen Maler an. Schadhafte Stellen in den Zimmern und Fluren sollen behoben werden um die Räumlichkeiten nachträglich ordnungsgemäß und in einem sauberen und zufriedenstellenden Zustand übergeben zu können. Bei einem möglichen Pächterwechsel in der Zukunft kann das Pachtobjekt ebenfalls in diesem Zustand der Stadt Wassertrüdingen zurück übergeben werden.

Von der Firma Farbwerk Kreativ GmbH wurden hierfür zwei Angebote abgegeben. Ein Angebot über notwendige Ausbesserungsarbeiten in den Zimmern aber auch in den Fluren beläuft sich auf einen Gesamtbetrag von 11.637,90€. Das andere Angebot beinhaltet den pauschalen Renovierungsanstrich jedoch ohne die Flure und beläuft sich auf den Gesamtbetrag von 11.221,70€.

Seitens des Bauamtes wird das Angebot über die Ausbesserungsarbeiten bevorzugt, da ein Komplettanstrich der Zimmer nicht nötig ist und die Flure im angebotenen Preis bereits mit enthalten sind. Ebenso kann mit den knappen Haushaltsmitteln bei diesem Angebot auf Stundenbasis besser geplant werden. Für dieses Vorhaben sind nicht genügend Haushaltsmittel auf der Haushaltsstelle vorhanden, jedoch über den Deckungsring abgesichert.

Eine Ausführung durch den am Bauhof beschäftigten Maler kommt aus Kapazitätsgründen nicht in Frage.

Die Malerarbeiten erfolgen so schnell wie möglich, nach Absprache mit den Hotelpächtern und der Firma Farbwerk Kreativ GmbH.

Beratung:

Stadträtin Frau Müller fragt nach, ob es nur ein Angebot gebe. Stadtbaumeister Herr Schultz erklärt, dass kein weiteres Angebot angefragt worden sei, da bei der wirtschaftlichen Prüfung des vorliegenden Angebotes die Malerarbeiten als relativ günstig anzusehen sind.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss der Stadt Wassertrüdingen beschließt die Malerarbeiten zur Ausbesserung der Zimmer und Flure im Radlhotel auf Stundenbasis an die Firma Farbwerk Kreativ GmbH zum Gesamtpreis von 11.637,90€ zu vergeben.

Es gibt 1 Enthaltung.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10

Sachverhalt:

Im Zuge der Ausführungsplanung ist der bisher durch das Architekturbüro beteiligte Statiker nicht mehr tätig und hat sich zurückgezogen. Für die Bauausführung wird jedoch ein statisches Gutachten für einzelne Bauteile (Abbruch tragende Wände, Einbau neuer Unterzüge, Deckenaufleger etc.) benötigt. Der Tragwerksplaner muss zudem über einen Kriterienkatalog bestätigen, welche Arbeiten ausgeführt werden und ob diese ggf. einer 4-Augen Prüfung durch einen Prüfstatiker bedürfen. Diese Bescheinigung ist Bestandteil der Genehmigungsplanung und wird zur Vorlage vor Ausführungsbeginn gefordert.

Das Stadtbauamt hat das beauftragte Architekturbüro gebeten, 2 Angebote einzuholen. Diese sind beide auf Basis von Stundensätzen aufgestellt, da die Arbeiten keinen umfassenden Charakter über das ganze Gebäude haben, sondern nur einzelne Bauteile betreffen und somit nicht nach HOAI abgerechnet werden.

Bieter A schätzt einen Zeitaufwand von ca. 100 Stunden (60h Ingenieur, 40h Bauzeichner) und bietet Stundenlöhne von 105,00€ für die Ingenieurleistungen sowie 78,00€ für den Bauzeichner an. Zudem werden 5% Nebenkosten sowie 0,40€/km für Anfahrten (ca. 40km) verrechnet.

Anbieter B schätzt den Zeitaufwand mit ca. 52 Stunden (20h Ingenieur, 32h Bauzeichner) deutlich geringer und bietet Stundenlöhne von 98,00€ für Ingenieurleistungen sowie 68,00€ für Zeichenleistungen an. Hinzu kommen ebenfalls 5% Nebenkosten, Kosten für die Anfahrt (ca. 30km) werden nicht angegeben.

Da der genaue Umfang der Arbeiten nicht 100% abschätzbar ist möchte das Bauamt zum Vergleich die Kosten mit den höheren Stundenlöhnen ansetzen. Dabei ergäben sich folgende geschätzte Gesamtkosten (ohne Fahrkosten):

Bieter A:

6.300,00 € - für Ingenieurleistungen (60h x 105,00€)

3.120,00 € - für Zeichenleistungen (40h x 78,00€)

471,00 € - Nebenkosten

9.891,00€ - Gesamtkosten (Netto, ohne Fahrkosten)

11.770,29€ - Gesamtkosten (Brutto, ohne Fahrkosten)

Bieter B:

5.880,00 € - für Ingenieurleistungen (60h x 98,00€)

2.720,00 € - für Zeichenleistungen (40h x 68,00€)

430,00 € - Nebenkosten

9.030,00€ - Gesamtkosten (Netto, ohne Fahrkosten)

10.745,70€ - Gesamtkosten (Brutto, ohne Fahrkosten)

Beide Bieter sind dem Bauamt als verlässliche Planungspartner bekannt.

Das Bauamt schlägt die Vergabe an den Bieter B nach eigener Kalkulation vor. Diese beläuft sich auf 5.167,93€, wobei die Abrechnung nach tatsächlich angefallenem Aufwand erfolgt. Sollten Mehrkosten aufgrund höherer als der angenommenen Aufwände entstehen, sind diese im Detail durch den Auftragnehmer nachzuweisen und zu begründen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss beschließt die Vergabe der tragwerkplanerischen Arbeiten für den 1. Bauabschnitt des Umbaus des Bauamtsgebäudes an das Ingenieurbüro für

Baustatik und Tragwerksplanung Karl-Heinz Herrmann aus 91555 Feuchtwangen mit Stundensätzen zu 98,00€ für Ingenieurleistungen und 68,00€ für Zeichenleistungen sowie 5% Nebenkosten zu einem durch das Ingenieurbüro geschätzten Gesamtaufwand (brutto) von 5.167,93€. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Sachverhalt:

Zur brandschutztechnischen Sanierung der Hesselberghalle sollen im ersten Schritt die notwendigen Fluchtwege ertüchtigt und ergänzt werden. Hierzu ist es zuerst notwendig 3 Innentüren mit Brandschutzanforderungen zu ersetzen. Zudem muss eines der Tore des mittleren Hallendrittels, welches in den Geräteraum führt, ausgebaut und durch eine Prallschutzwand mit Fluchttür ersetzt werden. Von hier wird zukünftig der 2. Rettungsweg des mittleren Hallendrittels, wenn dieses abgetrennt von den anderen genutzt wird, über die Außenfenster des Nebenraumes geführt.

Die Bestandstüren sind bereits erheblich beschädigt und schließen zum Teil nicht mehr komplett bzw. nur noch mit Kraft, weshalb hier der dringendste Handlungsbedarf besteht. Da diese in einen notwendigen Flur und weiter in ein notwendiges Treppenhaus führen, sind entsprechende Brandschutz- und Rauchschutzauflagen einzuhalten. Zusätzlich unterliegen die Türen auf der Hallenseite der Anforderung an den Prallschutz für den Sportbetrieb. Beide Anforderungen sind leider nicht in einer Standardtür, welche „normale“ Schreinerbetriebe zukaufen und montieren können, zu bekommen. Die Türen müssen als Sonderelemente gefertigt werden und unterliegen anschließend einer notwendigen Zulassung im Einzelfall.

Aufgrund der Besonderheiten wird seitens des beauftragten Ingenieurs in Rücksprache mit der Fachfirma eine Lieferzeit zwischen 10 und 12 Woche ab Klärung aller Details erwartet. Um den Einbau während der Osterferien zu gewährleisten, müssen die Arbeiten im Dezember beauftragt werden. Alle weiteren Schritte (z.B. Ortsaufmaß) können anschließend mit der beauftragten Firma besprochen werden. Das LRA Ansbach, als prüfende Behörde, wurde über das Vorgehen informiert.

Der zuständige Planer hat gemeinsam mit einem großen Schreinerbetrieb eine Planung und ein Angebot erstellen lassen. Aufgrund des Umfangs wurde anschließend auf Anraten des Bauamtes und unter Abstimmung mit der Erstellerfirma eine Angebotsanfrage aufbereitet und schließlich an insgesamt 4 Bieter versendet. Bis zur Frist bzw. nach Rücksprache des Planers mit den angefragten Firmen wurden leider nur 2 Angebote abgegeben.

Bieter A

Das Angebot schließt mit einem Gesamtpreis von 68.256,69€ (brutto).

Bieter B (Ersteller Planung und ursprüngliches Angebot)

Das Angebot schließt mit einem Gesamtpreis von 56.991,84€ (brutto) ab.

Die Überarbeitung des ursprünglichen Angebots lag bei Erstellung des Tagesordnungspunktes noch nicht vor.

Die notwendigen Nebenarbeiten zur Anpassung der Türleibungen und Wände (Putzanpassungen, Malerarbeiten, etc.) werden gesondert als Kleinarbeiten auf Stundenbasis an örtliche Handwerker beauftragt.

Das Bauamt empfiehlt die Vergabe an den Bieter B zu einem Gesamtpreis von 56.991,84€ als Direktauftrag nach wirtschaftlicher Prüfung durch ein Alternativangebot. Die Gelder sind im Projekt zur Ertüchtigung des Brandschutzes der Hesselberghalle vorgesehen.

Mitteilung weiteres Vorgehen der Brandschutzertüchtigung:

Der zweite Teil der Ertüchtigung der Rettungswege wird den weiteren Austausch von Innentüren, das Anlegen von zusätzlichen Außentüren und den Bau einer Fluchttreppe als 2. Rettungsweg von der Tribüne umfassen. Dies wird notwendig, da aktuell zu viele Flüchtende (Hallenteile 1 und 2 sowie ½ Tribüne) auf eine doppelflügelige Außentür (östlicher Ausgang) konzentriert werden. Durch die zusätzlichen Ausgänge wird diese unzulässige Engstelle beseitigt.

Die Maßnahmen befinden sich derzeit noch in der Planung (Statik und Prüfstatik sind notwendig) und sollen im Januar dem Ausschuss vorgestellt werden. Die Umsetzung ist für die Sommerferien geplant. Während der Arbeiten ist kein bzw. nur ein eingeschränkter Betrieb der Halle möglich, so dass aktuell keine Zeiten für Veranstaltungen während der Ferien 2026 vergeben werden.

Gleichzeitig möchte das Bauamt mit der für 2027 geplanten Umsetzung der Brandmeldeanlage und der Ertüchtigung der Sicherheitsbeleuchtung beginnen. Hierzu sind weitere Änderungen am baulichen Bestand notwendig (zusätzlicher Technikraum für die Brandmeldezentrale), welche ggf. bereits 2026 mit umgesetzt werden können. Ein entsprechendes Planungsangebot vom bisherigen Bearbeiter liegt vor und wird nach Mittelbereitstellung im Haushalt 2026 ebenfalls vergeben.

Beratung:

Stadtrat Herr Zinsmeister rät anstatt des Außenfensters im Nebenraum (2. Rettungsweg mittleres Hallendrittel) eine Außentüre einzubauen. Es mache keinen Sinn wenn Menschen im Notfall gegen die Fensterbrüstung gedrückt würden, so Herr Zinsmeister. Stadtbaumeister Herr Schultz wird es an die ausführende Firma weitergeben.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschuss beschließt die Vergabe zum Austausch der Innentüren der Sportflächen in der Hesselberghalle an die Firma Bieter B zu einem Gesamtpreis von 56.991,84 Euro (brutto).

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

Stadtbaumeister Herr Schultz zeigt die Entwurfsplanung für den BOS-Funkturm, die er kürzlich von dem Vorhabensträger, Herrn Wittfeld, erhalten habe. Am Standort habe sich nichts geändert, so Herr Schultz. Er wird oberhalb von Obermögersheim am Wald beim Hochbehälter errichtet werden. Direkt daneben werde ein Technikcontainer aufgestellt und dahinter eine Anschlußbox. Herr Schultz erklärt, dass der Funkturm eine Höhe von 50m bekommen soll mit 7m in der Spitze.

Die Straße die dorthin führt soll in diesem Zuge auch verbessert werden auf Kosten des Vorhabenssträgers.

Stadttradt Herr Zinsmeister fragt nach, ob es noch geplant sei, dass der Kranstellplatz nach Abschluss der Aufstalarbeiten als Parkmöglichkeit für die Hesselberggruppe hergenommen werde. Herr Schultz wird diese Frage an Herrn Wittfeld weiterleiten. Desweiteren erinnert Herr Zinsmeister, dass wenn der Kranstellplatz und die Flächen für die Fundamente errichtet werden, städtische Bäume gefällt werden müssen. Es wäre gut, wenn die Fällung dieser Bäume noch bis Februar stattfinden könne, so Herr Zinsmeister. Diesen Hinweis leitet Herr Schultz ebenfalls weiter.

Auf die Frage von Stadtrat Herrn Wittmann, ob die Hesselberggruppe einen Stromanschluss für die Pumpe und die Steuerungstechnik benötige, teilt Stadtbaumeister Herr Schultz mit, dass dort kein Anschluss nötig sei. Stadtrat Herr Muschler rät auch von einem Stromanschluss für den Hochbehälter ab, da dies nicht wirtschaftlich sei. Herr Muschler erklärt, dass der Bauträger erstmal einen Stromanschluss beantragen müsse. Es könne dann sein, dass sie einen Übergabepunkt oben bekommen, was heißen würde, dass die N-Ergie die Kabelverlegearbeiten bis zu diesem Punkt übernehmen würden. In diesem Zusammenhang könne man die N-Ergie fragen, ob sie einen Speedbite mit reinlegen könnten. Wenn das der Fall wäre, müsse man eine Grabenteilung machen und die Stadt müsse die Hälfte der Kosten tragen, so Herr Muschler.

Frau Halis vom Bauamt informiert über einen Freisteller im Baugebiet „Sigelgasse II“ in Obermögersheim. Es handle sich hier um eine Tektur eines bereits genehmigten Freistellungsverfahrens. Der Gebäudekomplex werde bei der aktuellen Planung nur ein paar Meter nach hinten in das Grundstück gerückt, ansonsten gäbe es keine Änderungen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Stefan Ultsch um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt-, Verkehrs- und Werkausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Ultsch
Erster Bürgermeister

Susanne Halis
Schriftführung