

## **Niederschrift**

**über die 20. Sitzung des Bau- und Untervtausschusses (BuUA/20/2014-2019 ) der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil)**

---

**Datum, Uhrzeit: 09.01.2017, 18:30 Uhr bis 19:56 Uhr**

**Ort: Ratssaal des Rathauses der Stadt Neustadt an der Orla**

### **TAGESORDNUNG:**

#### **Öffentlich:**

1. Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
2. Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 19. Sitzung des Bau- und Untervtausschusses vom 14.11.2016 (öffentlicher Teil)
3. Informationen zur Dorfontwicklungsplanung der Heidedörfer Breitenhain/Strößwitz und Stanau
4. Informationen zur Machbarkeitsstudie Brauhausgasse in Neustadt an der Orla
5. Bürgeranfragen/Verschiedenes

#### **Anwesenheit:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Ulrich Wissing

##### **1. Beigeordneter**

Herr Ralf Weiße

##### **Ausschussmitglieder**

Frau Gabriele Kühn

Herr André Lindig

Herr Kay Patzer

Herr Udo Schedlinski

Herr René Schilling

##### **Sachkundige Bürger**

Herr Alexander Franz

##### **Verwaltung**

Frau Regina Gzuk

Herr René Völkner

##### **Schriftführerin**

Frau Anja Apel

##### **Abwesend:**

##### **Bürgermeister**

Herr Arthur Hoffmann

entschuldigt

### **Sachkundige Bürger**

Herr Pascal Weiser	entschuldigt
Herr Bernd Rosenbusch	unentschuldigt
Herr Jens Schleif	unentschuldigt

### **Gäste:**

Herr Dipl.-Ing. Ralf Stolze (Ingenieurbüro Pieger-Wehner GmbH)  
Frau Dipl.-Ing. (FH) Camilla Kessel (Ingenieurbüro Pieger-Wehner GmbH)  
Herr Joachim Thurau (KEWOG Städtebau GmbH)

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und stellt fest, dass sämtliche Ausschussmitglieder ordnungsgemäß geladen worden sind.

Von sieben stimmberechtigten Ausschussmitgliedern sind sieben Ausschussmitglieder anwesend. **Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.**

### **Bestätigung des Schriftführers zur 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla**

---

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses bestätigen Frau Anja Apel als Schriftführerin für die 20. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

### **TOP 1: Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)**

---

Seitens der Ausschussmitglieder erfolgen keine Änderungsvorschläge.

### **Beschluss:**

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses bestätigen die vorliegende Tagesordnung (öffentlicher Teil).**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

### **TOP 2: Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 19. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2016 (öffentlicher Teil)**

---

Frau Gzuk erläutert, dass im Zusammenhang mit der Maßnahme „Instandsetzung Einfriedung und Grabanlage, Friedhof Börthen“ es keinen Beschluss zur Schenkung gebe, aber ein Schreiben des Bürgermeisters existiere, in dem mit Unterzeichnung die Übernahme der Grabstätte erklärt werde und die künftige Unterhaltung durch die Stadt erfolgen solle. Laut Friedhofsordnung der Stadt Neustadt (Orla) seien Gruften nicht mehr in Betrieb und die Ruhezeiten und Nutzungsberechtigungen seien auch abgelaufen.

Ergänzend weist Frau Gzuk darauf hin, dass es sich vorliegend nicht um die Schenkung eines Grundstücks mit Gebäude, sondern lediglich der Gruft gehandelt habe. Der Friedhof Börthen selbst stehe im Eigentum der Stadt Neustadt (Orla).

Zur Niederschrift werden ferner keine Ergänzungen oder Einwände eingebracht.

### **Beschluss Nr.: BuUA/155/20/2017**

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses genehmigen die Niederschrift aus der 19. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2016 (öffentlicher Teil).**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

---

### **TOP 3: Informationen zur Dorfentwicklungsplanung der Heidedörfer Breitenhain/Strößwitz und Stanau**

---

Der Ausschussvorsitzende beantragt für Frau Camilla Kessel, Ingenieurbüro Pieger-Wehner GmbH, das Rederecht.

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses erteilen Frau Camilla Kessel, Ingenieurbüro Pieger-Wehner GmbH, Rederecht zu diesem Tagesordnungspunkt.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

Frau Kessel stellt anhand einer Power-Point-Präsentation das „Dorfentwicklungskonzept Heidedörfer“ vor.

Sie präsentiert die durchgeführte Bestandsanalyse der Region, die u. a. die Bevölkerungs- und Verkehrsstruktur, Art und Maß der Bebauung sowie unter Denkmalschutz stehende Gebäude ausweist.

*Ab 18:50 Uhr ist ein weiterer Gast anwesend.*

Ferner sei das Gebiet nach Angaben von Frau Kessel u. a. in Bezug auf überregionale Planungen – Landesentwicklungsplanung und Regionalplan Ostthüringen – untersucht worden.

Anhand der Bewertung des Zustands zeigt Frau Kessel Stärken und Schwächen der Region auf, die u. a. einerseits in der landschaftlich reizvoll ruhigen Lage innerhalb von Waldgebieten sowie andererseits dem fehlenden Arbeitsplatzangebot liegen würden.

Die Dorfentwicklungsstrategie umfasse „naturnahes Wohnen auf dem Lande“ sowie „sanften Tourismus in der Heideregion (Naherholungsgebiet)“, so Frau Kessel.

Frau Kessel erläutert einige geplante Einzelmaßnahmen anhand einer Planaufstellung, die in Zusammenarbeit mit der gebildeten Arbeitsgemeinschaft entwickelt worden seien und unterscheidet hierbei auch Vorhaben im Rahmen des Förderzeitraums sowie langfristige Maßnahmen, so z. B. in Breitenhain die Gestaltung des Waldgeistplatzes und die Sanierung der beiden Dorfteiche, in Strößwitz der Ersatzneubau des Gerätehauses sowie in Stanau der Abriss der ehemaligen Gaststätte. Sie gibt an, dass die Reihenfolge der Durchführung der geplanten Maßnahmen individuell bestimmbar sei.

Auf Nachfrage von Herrn Patzer bestätigt Frau Kessel, dass nur die Vorhaben, die im Dorfentwicklungskonzept enthalten sind, ins Förderprogramm aufgenommen werden könnten und die Einzelmaßnahmen, die zur Ausführung kommen sollen, nochmals detailliert ausgearbeitet werden würden.

Zum zeitlichen Ablauf teilt Frau Kessel mit, dass die Konzeptionierung auf 5 Jahre und dann auf 3 Jahre angelegt sei, was bedeute, dass im letzten Jahr, in dem die Region Förderschwerpunkt ist, diese für die folgenden 3 Jahre Anträge stellen könne.

---

### **TOP 4: Informationen zur Machbarkeitsstudie Brauhausgasse in Neustadt an der Orla**

---

Der Ausschussvorsitzende beantragt für Herrn Joachim Thureau, KEWOG Städtebau GmbH, das Rederecht.

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses erteilen Herrn Joachim Thureau, KEWOG Städtebau GmbH, Rederecht zu diesem Tagesordnungspunkt.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

*Frau Kessel verlässt um 19:25 Uhr den Sitzungssaal.*

Mittels Power-Point-Präsentation erläutert Herr Thureau Chancen und Möglichkeiten der Neuordnung und Entwicklung im Bereich der Brauhausgasse in Neustadt an der Orla, die anhand einer 2016 in Auftrag gegebenen Studie untersucht worden seien, zeitgleich mit Bezug zur evtl. Bereitstellung für einen potentiellen Investor.

Analysiert worden seien hierbei der Bestand des Areals, Stärken und Schwächen sowie seine Entwicklungspotenziale und deren Finanzierung.

Im Wesentlichen seien zwei Hauptvarianten, nämlich „junges Wohnen“ und „altersgerechtes Wohnen“ betrachtet worden, wobei für das „junge Wohnen“ noch einmal die Einbeziehung bzw. der Erhalt oder der Rückbau der Bauobjekte auf den Grundstücken Brauhausgasse 11 und Bachstraße 16 unterschieden worden sei.

Ausgangspunkt sei die Minimalvariante „junges Wohnen“ mit dem Erhalt der Objekte Brauhausgasse 11 und der Bachstraße 16 gewesen, wobei hier der Grunderwerb auf rund 120.000,00 € inklusive Gutachterkosten angesetzt worden sei. Rückbau- und Sicherungskosten beliefen sich hierbei auf ca. 662.000,00 € und Neubaukosten würden etwa 3,2 Mio. Euro betragen.

Die Denkmalpflege würde sich mit der Beräumung der Flächen nach erfolgter Rücksprache einverstanden erklären, sofern sich Neubau bzw. Neubauten in ihrer Kleingliedrigkeit wiederfinden, so Herr Thureau.

Herr Thureau stellt den einzelnen Varianten die hierfür anfallenden Kosten für Grunderwerb, Sicherung und Rückbau sowie Ersatzneubau gegenüber. So würden die finanziellen Aufwendungen bezüglich des Grunderwerbs für die Variante „junges Wohnen“ ohne Erhalt der Gebäude Brauhausgasse 11 und Bachstraße 16 um ca. 171.000,00 € und die Gesamtkosten um ca. 400.000,00 € höher ausfallen.

Die Variante „altersgerechtes Wohnen“ habe sehr hohe Neubaukosten zur Folge, sodass die Gesamtkosten hier über 9 Mio. € bemessen würden.

Herr Schedlinski spricht sich dafür aus, den Gassencharakter im Bereich zu erhalten und erachtet die Variante Eigenheime als unmöglich und frevelhaft.

Auf Nachfrage erklärt Herr Thureau, dass es vorliegend darum gehe, die Notwendigkeit von Aktivitäten durch die Stadt zu bekräftigen, um dem weiteren Zusammenbruch im Quartier entgegenzuwirken – Investitionen seitens der Stadt seien nicht Thema.

Herr Schilling spricht sich dafür aus, die Grundstücke Brauhausgasse 11 und Bachstraße 16 mit zu erwerben und die sich auf diesen Grundstücken befindlichen Objekte abzubrechen.

Herr Wissing und Herr Thureau verweisen auf den erforderlichen Handlungsbedarf im Gebiet der Brauhausgasse aufgrund des bereits bestehenden, enormen und weiter voranschreitenden Verfalls und Herr Thureau zeigt noch einmal die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln auf.

Im Hinblick auf die Förderung macht Herr Thureau darauf aufmerksam, dass, für den Fall, dass das Landratsamt im Gebiet der Brauhausgasse im Zuge einer kommunalaufsichtlichen Ersatzvornahme wegen Gefahr für die Öffentlichkeit tätig werden müsse, Städtebaufördermittel nicht mehr gewährt werden würden.

Herr Weiße stimmt der Variante des gleichzeitigen Ankaufs und Abbruchs der Objekte Brauhausgasse 11 und Bachstraße 16 zu, um die Attraktivität des Gebiets für potentielle Investoren zu erhöhen.

Frau Gzuk informiert, dass die sich auf den Grundstücken Brauhausgasse 11 und Bachstraße 16 befindlichen Wohnhäuser noch in einem guten Zustand befänden und ein möglicher Investor diese miterwerben und somit in Konzepte integrieren könne. Erwerb und Abriss eben auch dieser Objekte würden sich wiederum kostenerhöhend für die Stadt auswirken. Sie gibt außerdem zu bedenken, dass Erlöse aus dem Verkauf dieser Grundstücke durch die Stadt als sanierungsbedingte Einnahmen gelten würden, die wiederum zweckentsprechend eingesetzt werden müssten und nicht dem Haushalt als Einnahmen zugeführt werden dürften.

Auf Nachfrage zur Höhe der Förderung erklärt Herr Thureau, dass der Grunderwerb in Höhe des Gutachterwertes förderfähig sei. Bei den Erwerbsaufwendungen seien die Forderungen des jeweiligen Grundstückseigentümers darüberhinaus zu berücksichtigen, die die Stadt selbst tragen müsse. Insoweit müsse, so Frau Gzuk mit den jeweiligen Eigentümern verhandelt werden. Die Eigentümer der Bachstraße 16 hätten eigeninitiativ der Stadt gegenüber Verkaufsbereitschaft unter Bedingungen signalisiert; ein Verkehrswertgutachten für dieses Grundstück liege nicht vor.

Herr Thureau erläutert, dass das Land Thüringen den Grunderwerb fördere, Voraussetzung hierfür jedoch auch die Vorlage eines Konzepts sei.

Frau Gzuk gibt bekannt, dass im Haushaltsplan 2017 die Grunderwerbskosten für die Variante 1, also „junges Wohnen“ ohne Erwerb der Grundstücke Brauhausgasse 11 und Bachstraße 16 eingestellt seien zuzüglich einer Reserve.

Herr Thureau erklärt, dass der Grunderwerb selbst zu 2/3 gefördert werden könne, bis auf den nicht förderfähigen Betrag, den der Eigentümer über Gutachtenwert verlange. Der Rückbau werde bezüglich der Hintergebäude zu 100% gefördert vom Bund und vom Land und für die Vorderhäuser betrage die Förderung 2/3.

## **TOP 5: Bürgeranfragen/Verschiedenes**

---

### Parkplatzsituation in der Schlossgasse

Herr Patzer trägt als Bürgeranliegen vor, dass festgestellt worden sei, dass das Linksabbiegen aus Richtung Schlossgasse kommend in Richtung Bachstraße aufgrund der in der Bachstraße straßenseitig westlich parkenden Kraftfahrzeuge behindert werde. Er fragt an, ob man die Möglichkeit des Parkens, also den Beginn der Stellflächen eventuell weiter in südliche Richtung verschieben könne.

### Abbiegesituation in Neunhofen

Herr Patzer teilt mit, dass das Abbiegen von der Alten Landstraße in Richtung Kospodaer Straße in Neunhofen aus Richtung Neustadt (Orla) kommend, erschwert sei, da die Verkehrssituation hier schlecht einsehbar sei. Er fragt an, ob ein Verkehrsspiegel angebracht werden könne.

Herr Wissing verweist darauf, dass alle Verkehrsteilnehmer hier besonders vorsichtig und mit angepasster Geschwindigkeit fahren müssten.

### Fahrbahnmarkierung Pillingsdorfer Straße

Auf Nachfrage von Herrn Schilling teilt Herr Völkner mit, dass der auf der Fahrbahn ehemals deutlich erkennbare Seitenstreifen, der optisch den Fahr- vom Fußgängerverkehr trennen soll, wiederhergestellt werde.

Herr Völkner ergänzt, dass es sich hierbei um ein angeordnetes Verkehrszeichen handle, welches zu erhalten sei.

Der Ausschussvorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung gegen 19:56 Uhr.

*Die Gäste verlassen den Sitzungssaal.*

Ulrich Wissing  
Ausschussvorsitzender

Anja Apel  
Schriftführerin

Verteiler:  
Mitglieder Stadtrat, Amtsleiter, Büro des Stadtrates (z. d. A.)