

Niederschrift

über die 14. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses (BuLA/14/2024-2029) der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil)

Datum, Uhrzeit: 28.05.2026, 18:30 Uhr bis 19:33 Uhr
Ort: Ratssaal des Rathauses der Stadt Neustadt an der Orla,
Markt 1, 07806 Neustadt an der Orla

TAGESORDNUNG:

Öffentlich:

1. Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
2. Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 13. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses vom 23.04.2026 (öffentlicher Teil)
3. Vorstellung der Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie Mehrzweckgebäude im OT Knau, Neustadt an der Orla
4. Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung der Spiel- und Grünflächen am Gamsenteich in Neustadt an der Orla
5. Bürgeranfragen/Verschiedenes

Anwesenheit:

Weiß, Ralf	Bürgermeister (bis 19:07 Uhr)
Franz, Alexander	Ausschussvorsitzender
Döpel, Peter	Ausschussmitglied - Stadtrat
Hofmann, Thomas	Ausschussmitglied - Stadtrat (Vertretung für Wagner, Laura)
Mellerke, Robert	Ausschussmitglied - Stadtrat
Rückel, Christoph	Ausschussmitglied - Stadtrat
Weise, Marco	Ausschussmitglied - Stadtrat bis (19:14 Uhr)
Weiser, Pascal	Ausschussmitglied - Stadtrat
Bräunel, Falko	sachkundiger Bürger
Käßner, Mandy	sachkundige Bürgerin
Lenz, Frank	sachkundiger Bürger
Radicke, Robert	sachkundiger Bürger
Ricke, Ina	sachkundige Bürgerin
Stöckel, Martin	sachkundiger Bürger
Fieder, Andreas	Ortsteilbürgermeister Stanau
Wunsch, Thomas	Ortsteilbürgermeister Knau (bis 19:33 Uhr)
Weller, Jana	Fachdienstleiterin Bau
Güdter, Ina	Schriftführerin
5 Gäste	

Abwesend:

Wagner, Laura	Ausschussmitglied - Stadträtin - entschuldigt
Kappe, Steffi	Fachdienstleiterin GLM - entschuldigt

TOP 1: Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 14. Sitzung und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses ordnungsgemäß geladen wurden. Von acht Mitgliedern des Bau- und Liegenschaftsausschusses sind acht Ausschussmitglieder anwesend. Bau- und Liegenschaftsausschuss ist somit **beschlussfähig**.

Seitens der Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses erfolgen **keine** Änderungsvorschläge.

Die Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla bestätigen die vorliegende öffentliche Tagesordnung der 14. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla.

Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

TOP 2: Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 13. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses vom 23.04.2026 (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der 13. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses vom 23.04.2026 konnte im Gremieninformationssystem eingesehen werden.

Herr Radicke bittet im Tagesordnungspunkt 4, Seite 5, Absatz 5 um folgende Ergänzung:

„Herr Radicke fragt, ob dies so festgehalten werden könnte, dass das Festzelt auf dem Marktplatz gestellt werden darf. Der Bürgermeister bestätigt, dass das Festzelt der Karnevalgesellschaft wieder auf dem Marktplatz aufgebaut werden kann.“

Antrag Alexander Franz, Fraktion CDU:

Die Niederschrift ist im Tagesordnungspunkt 4 auf Seite 5, Absatz 5 um folgenden Passus zu ergänzen:

„Herr Radicke fragt, ob dies so festgehalten werden könnte, dass das Festzelt auf dem Marktplatz gestellt werden darf. Der Bürgermeister bestätigt, dass das Festzelt der Karnevalgesellschaft wieder auf dem Marktplatz aufgebaut werden kann.“

Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0

Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.

Beschluss Nr.: BuLA/134/14/2026

Die Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla genehmigen die Niederschrift aus der 13. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla vom 23.04.2026 (öffentlicher Teil) mit einer Ergänzung.

Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0

Die Niederschrift wird einstimmig angenommen.

TOP 3: Vorstellung der Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie Mehrzweckgebäude im OT Knau, Neustadt an der Orla

Herr Marco Weise (Planungsbüro B+W) stellt den Anwesenden die Bestandsanalyse vor, zeigt dazu Fotos und Ansichten des Mehrzweckgebäudes. Das Gebäude wurde zu DDR-Zeiten als Typenbau MZG 83 in Verbindung mit den danebenliegenden Einrichtungen der Bildung und des Sports als Kultur- und Freizeitzentrum mit Großküche und Speisesaal geplant und errichtet. Das Gebäude hat Innenmaße von 36 x 42 m.

Er informiert über die derzeitigen Nutzungen des Gebäudes, welches nur zu einem Drittel im Erdgeschoss und zur Hälfte im Untergeschoss fertiggestellt ist. Ein Teil befindet sich derzeit im Rohbauzustand.

Herr Weise informiert über allgemeine Daten (wie Grundstücksgröße, Grundfläche und Nutzflächen des Keller-, Erd- sowie Dachgeschosses), die Flächenbilanz und zeigt die Lage anhand eines Luftbildes sowie eines Lageplanes.

Er stellt die aktuellen Grundrisse und Nutzungen der einzelnen Geschosse des Mehrzweckgebäudes detailliert vor und informiert auch über die bisherige Situation der Medien (Kläranlage und Heizungsanlage).

Des Weiteren geht Herr Weise auf die statische, brandschutztechnische sowie planungsrechtliche Stellungnahme ein, die im Rahmen der Bestandsanalyse erstellt wurden. Es wurde eine Nutzungsbedarfsanalyse durchgeführt, bei der drei Nutzungsvarianten erarbeitet wurden. Diese stellt Herr Weise im Einzelnen vor:

Variante 1: Mischnutzung

Für die angedachten Nutzungen

- Bauhof
 - Feuerwache (mit 2 Stellplätzen und Sozialtrakt)
 - Büro und Lager für Ortsteilbürgermeister und Ortsteilrat
 - Einstellmöglichkeiten für Wohnmobile, Fahrzeuge etc. (Vermietung bzw. Verpachtung)
- stellt er die entsprechende Flächenaufteilung vor.

Variante 2: Verkauf an einen Investor

Es besteht Interesse eines Investors zum Erwerb sowie für Umnutzung und Sanierung zu altersgerechter Seniorenwohnanlage.

Variante 3: Mischnutzung (Eigentümer Stadt Neustadt)

- Bauhof
- Büro und Lager für Ortsteilbürgermeister und Ortsteilrat
- größere Fläche für Vermietung bzw. Verpachtung

Herr Weise stellt außerdem die Kosten vor:

Variante 1: rund 2,8 Mio. € Brutto

Variante 2: rund 6,2 Mio. € Brutto

Variante 3: rund 2,3 Mio. € Brutto

Ebenso informiert er über berechnete Einnahmen:

Variante 1: 14.000,00 €

Variante 2: 40.000,00 € (geschätzte Einnahmen durch Verkauf)

Variante 3: 24.800,00 €.

Herr Weise informiert über eventuelle Fördermöglichkeiten bzw. Kofinanzierung - in Abhängigkeit vom Konzept - für alle drei Nutzungsvarianten.

Zusammenfassend stellt er fest, dass bei dem Mehrzweckgebäude ein sehr hoher Sanierungsbedarf besteht, jedoch aufgrund des intakten Tragwerkes eine extrem flexible Nutzung möglich ist.

Der Ausschussvorsitzende dankt Herrn Weise für seine Ausführungen.

Die aktuellen laufenden Kosten beziffert Herr Wunsch auf Nachfrage von Herrn Weiser auf jährlich ca. 3.500,00 €.

Herr Weiser fragt, ob der zu erzielende Kaufpreis mit 40.000,00 € für das Gebäude realistisch ist. Herr Weise bejaht und erläutert, wie diese potenzielle Einnahme berechnet wurde.

Auf Nachfrage des Bürgermeisters, erklärt Herr Weise, dass das Dach des Mehrzweckgebäudes dicht ist, jedoch die vorhandenen Dacheinläufe aufgrund ihrer speziellen Konstruktion sanierungsbedürftig sind. Er ergänzt, dass - im Falle der Errichtung einer PV-Anlage - bereits Gelder für eine Abdichtung des Daches in der Kostenberechnung berücksichtigt sind.

Der Bürgermeister verlässt die Sitzung um 19:07 Uhr.

Herr Lenz fragt, welche Meinung der Ortsteilrat angesichts der nicht unerheblichen Kosten zu den Nutzungen vertritt.

Herr Wunsch informiert, dass dringender Handlungsbedarf bei der Sanierung und Neueinrichtung der insgesamt 12 innenliegenden Dacheinläufe des Mehrzweckgebäudes besteht.

Herr Lenz fragt, ob es einen konkreten Antrag gibt, dort ein Feuerwehrgerätehaus zu erstellen.

Herr Wunsch verneint und erläutert, dass laut Brandschutzbedarfsplan der Freiwilligen Feuerwehr die Vision zum Neubau der "Feuerwache 6" besteht, bei der die Feuerwachen Bucha, Knau und Posen zu einer neuen Feuerwache im Bereich Knau zusammengelegt werden sollen. Für diesen angedachten Neubau gibt es derzeit weder ein Baugrundstück noch Baurecht. Auch die Finanzierung ist nicht gesichert. Daher wurden seitens des Ortsteilrates verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung einer Feuerwache unter Einbeziehung von Fördermitteln in Erwägung gezogen. Derzeit ist ein Feuerwehrstellplatz in dem Mehrzweckgebäude vorhanden. Es wäre möglich, auch zwei Feuerwehrstellplätze in dem Gebäude unterzubringen. Herr Weise ergänzt, dass die Bestandsanalyse und Machbarkeitsstudie genau aus diesem Grund erstellt wurde, um die Möglichkeiten der Nutzung des Mehrzweckgebäudes und die entsprechenden Kosten beurteilen zu können.

Auf Nachfrage von Herrn Hofmann erläutert Herr Weise, dass durch die DLG eine erweiterte Nutzung des Mehrzweckgebäude abgelehnt wurde, da dieses noch nicht vollständig ausgebaut ist. Grundsätzlich könnte die vorhandene Fläche (vergleiche Variante 1), die derzeit durch die DLG genutzt wird, noch erweitert werden.

Herr Weise verlässt die Sitzung um 19:14 Uhr.

TOP 4: Grundsatzbeschluss zur Neugestaltung der Spiel- und Grünflächen am Gamsenteich in Neustadt an der Orla

Vorlage Nr. 187/2024-2029

Frau Weller informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Auf Nachfrage von Herrn Döpel erläutert Frau Weller, wie die Kostenschätzung für die Maßnahme erstellt wurde.

Herr Hofmann fragt nach der Grundlage für das Unterteilen in die Flächen A und B und die beiden geplanten Nutzungsarten. Frau Weller erklärt, dass sich in unmittelbarer Nähe ein Jugendclub sowie eine Tagespflege befinden und der Spielplatz auch gern von Kindergärten mit genutzt wird, sodass die Stadtverwaltung die Gliederung in einen Mehrgenerationenpark und einen Kleinkindspielbereich für sinnvoll hält.

Frau Weller erklärt auf Frage von Herrn Hofmann, dass bisher noch kein Kontakt zu dem Träger der Tagespflegeeinrichtung aufgenommen wurde. Dieser kann bei der weiteren Planung beispielsweise über Workshops mit einbezogen werden.

Herr Lenz fragt, ob Daten über die Auslastung der Spielplätze vorliegen, um die im Haushalt eingestellten Mittel optimal einsetzen zu können. Frau Weller informiert, dass die Maßnahmen an den Spielplätzen unter Beachtung der Auslastung durchgeführt werden. Für Neustadt-Süd soll ein neuer Spielplatz "Zentrales Spielareal SÜD" entstehen und dafür die zwei nicht mehr so gut ausgestatteten Spielplätze wegfallen. Die Maßnahme konnte bisher aufgrund fehlender Fördermittel noch nicht realisiert werden. Unabhängig davon ist es nach Ansicht der Stadtverwaltung auch wichtig, am Standort Gamsenteich den Spielplatz für verschiedene Altersklassen bereitzustellen.

Auf Nachfrage von Herrn Weiser bestätigt Frau Weller, dass die Fördermittel der Städtebauförderung für beide neu zu gestaltenden Teilbereiche beantragt werden können.

Beschluss Nr.: BuLA/135/14/2026

Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt im Grundsatz die Neugestaltung der Spiel- und Grünflächen am Gamsenteich in Neustadt an der Orla.

Abstimmung: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 5: Bürgeranfragen/Verschiedenes

Es gibt folgende Wortmeldungen:

Löschwasserzisterne für den Ortsteil Stanau

Herr Bräunel erkundigt sich nach dem aktuellen Planungs- bzw. Ausführungsstand einer Löschwasserzisterne für den Ortsteil Stanau. Frau Weller verweist hierzu auf den Fachdienst Ordnung, welcher für den Brandschutz zuständig ist. Herr Franz ergänzt, dass laut letzten Aussagen durch den Fachdienst Ordnung für das Vorhaben noch kein Fördermittelbescheid vorliegt.

Wärmeplanungsgesetz

Herr Lenz berichtet über eine Änderung des Wärmeplanungsgesetzes und fragt nach den Auswirkungen für die Stadt Neustadt an der Orla. Frau Weller erläutert, dass die Planungsleistungen durch die Stadt Neustadt an der Orla vergeben wurden und derzeit die Bestands- und Potenzialanalyse erstellt wird. Dies stellt eine wichtige Grundlage für die weiteren Planungen dar. Nach Fertigstellung wird dies im Stadtrat vorgestellt und darüber informiert.

Auf Nachfrage von Herrn Franz, ob dies auf der Grundlage des neuen Gesetzes durchgeführt wird, erläutert Frau Weller, dass sich die Novellierung hauptsächlich darauf bezieht, dass ein verkürztes oder vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann. Dies betrifft vor allem die Bestandsanalyse an sich. Grundsätzlich bleibt die Wärmeplanung in der Gliederung bzw. bei den Anforderungen gleich.

Brand in der Ernst-Thälmann-Straße 55/57

Herr Hofmann fragt, ob kurze Informationen zum Brandereignis in der Neustädter Altstadt vom heutigen Tage gegeben werden können. Herr Franz informiert, dass der Bürgermeister derzeit zur Lagebesprechung in der Freiwilligen Feuerwehr ist. Die betreffenden Gebäude wurden von einem Statiker untersucht. Die Dachstühle dürfen nicht betreten werden. In den Geschossen darunter besteht keine akute Einsturzgefahr. Die Brandursache wird noch ermittelt. Alle Bewohner wurden ausquartiert. Ebenso wurden Ausweichflächen für die Arztpraxis und die Apotheke gesucht. Die Stadtverwaltung unterstützt dabei.

Marktplatz - Festzelt der Karnevalgesellschaft

Herr Stöckel nimmt Bezug auf die letzte Ausschusssitzung, in der angesprochen wurde, dass die erhöhten Kosten für das Aufstellen eines Festzeltes auf dem neu gestalteten Marktplatz durch die Karnevalgesellschaft nicht zu stemmen sind und fragt, ob es bezüglich des Festzeltes neue Erkenntnisse gibt. Herr Döpel informiert, dass die Karnevalgesellschaft Duhlendorf auf der Suche nach einer Alternative zu dem notwendigen Schwerlastzelt war. Es gab Gespräche mit Zeltbauern, um das Festzelt an einem anderen Standort unterzubringen. Der nunmehr vorgesehene Platz wäre prinzipiell nutzbar. Es müssen jedoch aktuell noch infrastrukturelle Dinge geprüft werden. Angaben zu dem angedachten Standort möchte Herr Döpel in dieser Phase noch nicht machen. Weitere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadtverwaltung und der Karnevalgesellschaft Duhlendorf sind vorgesehen. Sollte der Ausweichstandort in Innenstadtnähe für das Festzelt geeignet sein, kann auch die Veranstaltungsreihe der Karnevalgesellschaft im bekannten Rahmen stattfinden.

Der Ausschussvorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:33 Uhr. Nach einer kurzen Unterbrechung wird die Sitzung mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

Alexander Franz
Ausschussvorsitzender

Ina Güdter
Schriftführerin

Verteiler:

Bürgermeister, Stadtratsmitglieder, sachkundige Bürger, Fachbereichsleiter, Fachdienstleiter, Gremienmanagement (z. d. A.)