

**Niederschrift**  
über die öffentliche  
**Sitzung des Marktgemeinderates Wendelstein**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 02.03.2023  
Beginn: 18:30 Uhr Ende: 21:10 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal, "Neues Rathaus" Wendelstein, Schwabacher Str. 8

**Anwesend:**

Vorsitzender

Werner Langhans

berufsmäßiger Marktgemeinderat

Florian Segmüller

Marktgemeinderat

Boris Czerwenka

Dr. Sabine Duschner

Cornelia Griesbeck

Günter Haubner

Maximilian Klemm

Ute Kluge

Sonja Kreß von Kressenstein

Elvira Kühnlein

Jürgen Lechner

Maximilian Lindner

Heinz Löhlein

Lisa Luff

Martin Mändl

Christian Mederer

Willibald Milde

Thomas Puschner

Georg Reitinger

Michael Rösler

Dr. Jörg Ruthrof

Robert Schaller

Stefan Stromberger

Carolin Claudia Töllner

Dr. Benjamin Waldmann

digital bis 19:54 Uhr, TOP 5

Verwaltung

Uwe Babinsky

Matthias Dollinger

Willibald Hierl

Adriana Maričić Zrakić, Schriftführerin

Andrea Söllner

Klaus Steinmill

Stefan Zeltner

Gäste

Hr. Zschka, Architekturbüro Theo Nutz	zu TOP 4
Hr. Blümel, Architekturbüro BSS	zu TOP 5
Hr. Mosandl, AWO-Kreisverband	zu TOP 5
Hr. Jäger, AWO-Kreisverband	zu TOP 5
Fr. Driesslein, Fa. Beil-Bau	zu TOP 5

Presse

Gunter Hess, ST

Bürger

**Abwesend:**

Marktgemeinderat

Dr. Anja Tobermann

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Darüber hinaus besteht mit folgender Tagesordnung Einverständnis.

## **Tagesordnung:**

- 1 Genehmigung der Niederschrift vom 26.01.2023
- 2 Berichterstattung
  - 2.1 allgemein
  - 2.2 von Schreiben
- 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger
  - 3.1 allgemein
  - 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung
- 4 Kommunaler Wohnungsbau Brunnerhof: Vorstellung und Beschluss Entwurfsplanung - Auslösung der weiteren Leistungsphasen  
Vorlage: V/481/2023
- 5 Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe: Öffentliche Erschließung Gesamtareal - Planung Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur - Folgenutzung Fläche alte Waldhalle - Konzept Verkehrsentwicklung/ÖPNV  
Vorlage: V/482/2023
- 6 Sonstiges

-----  
zu 1 **Genehmigung der Niederschrift vom 26.01.2023**

### **Beschluss:**

Die Niederschrift wird genehmigt.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja: 24    Nein: 0    Anwesend: 24**

-----  
zu 2 **Berichterstattung**  
-----

**zu 2.1 allgemein**

Es liegt nichts vor.

-----

**zu 2.2 von Schreiben**

Es liegt nichts vor.

-----

**zu 3 Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

-----

**zu 3.1 allgemein**

Keine.

-----

**zu 3.2 zu einzelnen Punkten der Tagesordnung**

Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe:

Frau Kristin Seelmann möchte wissen, wie die Bürger am Vorhaben der AWO beteiligt werden. Bürgermeister Langhans erwidert, dass, sofern das Gremium die vorgeschlagene Entscheidung trifft, eine Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, gegeben ist.

Nils Mehnert, 1. Vorsitzender des SC Großschwarzenlohe, möchte von den Mitgliedern des MGR wissen, wie man gegen einen Ersatzneubau der Waldhalle sein kann, obwohl der Zustand der alten Waldhalle aufzeigt, dass es dort künftig nicht möglich sein wird, vernünftig Sport zu treiben. Hierzu bekommt er aus dem MGR keine Antwort.

Peter Pinzner, 1. Vorsitzender der Faschingsgesellschaft Grün-Weiß Wendelstein, fragt, wer genau im Projektteam Ersatzneubau "Waldhalle Sport & Kultur" ist und warum es keine Abstimmung mit den möglichen Nutzern gab.

Bürgermeister Langhans erklärt, dass dem Projektteam aus dem MGR Cornelia Griesbeck, Michael Rösler, Maximilian Klemm, Dr. Anja Tobermann, Carolin Töllner, Dr. Jörg Ruthrof und er, sowie vom Bautechnischen Referat Willibald Hierl und Klaus Steinmill angehören. Der Vorsitzende führt weiter aus, dass es mit verschiedenen Vereinen, unter anderem mit der FG Grün-Weiß Wendelstein, Gespräche gegeben hat und zahlreiche Hinweise in die Planung eingeflossen sind.

Bürgermeister Langhans erinnert daran, dass bereits vor drei Jahren im MGR beschlossen wurde, dass bei einem Ersatzneubau der Waldhalle die Bereiche "Sport" und "Kultur/Veranstaltungen" räumlich getrennt werden sollen.

-----

#### **zu 4      Kommunalen Wohnungsbau Brunnerhof: Vorstellung und Beschluss Entwurfsplanung - Auslösung der weiteren Leistungsphasen**

Herr Zaschka, Architekt und Geschäftsführer vom Architekturbüro Theo Nutz stellt, anhand einer Powerpoint-Präsentation, die Projekt- und Entwurfsplanung "Brunnerhof" mit dem Bau von 21 Wohnungen in drei Wohngebäuden in Kleinschwarzenlohe vor.

Hr. Zaschka spricht von kompakter Bauweise. Die drei Gebäude sind nicht unterkellert, bekommen aber alle eine PV-Anlage auf das Dach. Entlang der Rangaustraße entsteht eine Carportanlage, die auch als Lärmschutz fungiert. Es wird 35 Stellplätze geben. Die Grünflächen werden zusätzlich durch eine Reihe von Baumpflanzungen aufgewertet. Er weist darauf hin, dass auch die Denkmalschutzvorgaben bedacht worden sind. Das Sandsteinportal wird als Eingang zum geplanten Kinderspielplatz wieder aufgebaut. Das frühere Backhaus wird symbolisch als Back-Häusl in den Spielplatz integriert.

Auf Nachfrage von MGR Rösler antwortet Bautechnischer Referatsleiter Willibald Hierl, dass das Portal fachgerecht abgebaut und eingelagert wurde.

MGRin Elvira Kühnlein fragt, warum das Backhaus nicht wieder aufgebaut wird. Architekt Zaschka erklärt, dass das Backhaus zum großen Teil marode war und ein Rekonstruieren nicht möglich war.

MGRin Carolin Töllner möchte wissen, ob noch Einsparungen möglich wären. Sie fragt zudem nach dem Mietpreis für die geplanten Wohnungen.

Herr Zaschka erläutert, dass man etwas einsparen kann, wenn man von der geplanten Holzverschalung der Gebäude weggeht und etwas anderes anstelle der hinterlüfteten vorgehängten Fassade mit Lärchenholz macht.

Finanzreferatsleiter Stefan Zeltner erklärt, dass sich der Eigenanteil des Markt Wendelstein, der Zuschuss und das Darlehen entsprechend erhöhen werden. Die Höhe der Miete wird sich an den Höchstsätzen für Mieten im Sozialbereich beim Landratsamt Roth orientieren. Dies wird im Rahmen der Förderantragstellung abgestimmt.

#### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die vorgestellte Entwurfsplanung des Architekturbüros Theo Nutz die Grundlage für die weiteren Leistungsphasen bildet. Die Planung soll beim Landratsamt Roth und der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Verwaltung wird ermächtigt die weiteren Leistungsphasen (bis LPH 9) bei den Planern auszulösen.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja: 24    Nein: 0    Anwesend: 24**

---

#### **zu 5      Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe: Öffentliche Erschließung Gesamtareal - Planung Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur - Folgenutzung Fläche alte Waldhalle - Konzept Verkehrsentwicklung/ÖPNV**

Bürgermeister Langhans verweist auf nachfolgenden Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen:

“Aufgrund der Komplexität der einzelnen Unterthemen beantragt die Fraktion “Bündnis 90/Die Grünen”, nicht nur über die einzelnen Beschlussvorschläge zu TOP 5 öff. separat abzustimmen, sondern auch die einzelnen Unterthemen separat zu behandeln und im Anschluss daran über jeden Unterpunkt (= Beschlussvorschlag) abzustimmen”.

Bürgermeister Langhans stellt den Antrag zur Abstimmung.

**Abgelehnt**

**Ja: 5      Nein: 19      Anwesend: 24**

Anschließend bittet er die einzelnen Referenten die verschiedenen Themenkomplexe vorzustellen und zu erläutern.

**1. Erschließung Gesamtareal – Vorbereitung der leitungsgebundenen Infrastruktur**

Bautechnischer Referatsleiter Willibald Hierl stellt die vier Maßnahmen, die alle zum Projekt “Öffentliches Zentrum” in Großschwarzenlohe gehören, vor. Dabei handelt es sich um die Containeranlage für den Hort (während der Bauzeit für den Anbau an die Grundschule), den Anbau für den Ganztagsanbau an die Grundschule, den Ersatzneubau der “Waldhalle Sport & Kultur” und das eventuelle AWO-Pflegeheim. Anhand eines Erschließungsplans erklärt er die geplante Wärmeversorgung mit Erdwärmesonden und Nahwärmeleitung für Schule und Ersatzneubau Waldhalle.

Ebenso geht Herr Hierl nochmals auf die Punkte Trinkwasserversorgung, Löschwasser, Abwasser und Breitband ein.

Mithilfe einer Powerpointfolie stellt er den Rahmenterminplan vor, der jetzt eine Entscheidung des MGR notwendig macht.

**2. Entwurfsplanung Ersatzbebauung Waldhalle Sport & Kultur**

Herr Blümel vom Architektenbüro Bär/Stadelmann/Stöcker stellt den Übersichtsplan für den Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur vor. Im Westen ist der Trakt für den Sport und im Osten für den Veranstaltungsbereich vorgesehen. Beide werden durch einen Arkadengang verbunden. Der Bushaltestellenbau ist an der Erlenstraße und die Parkplätze sind südlich des Gebäudes vorgesehen. Er stellt den Rahmenterminplan vor und weist darauf hin, dass sich die Baupreise auf hohem Niveau befinden und weitere Preissteigerungen kommen können.

**3. Nachfolgenutzung Fläche alte Waldhalle**

Herr Rainer Mosandl von der AWO erklärt, dass am derzeitigen Standort des AWO Pflegeheimes in Wendelstein nicht sachgerecht saniert werden kann. Daher möchte die AWO auf dem Areal der bisherigen Waldhalle in Großschwarzenlohe ein neues Pflegeheim errichten.

MGR Dr. Benjamin Waldmann, der online an der Sitzung teilnimmt, verlässt diese um 19:54 Uhr.

Damit sind noch 23 stimmberechtigte MGR-Mitglieder anwesend.

Herr Mosandl informiert, dass er ab Ende Mai 2023 in den Ruhestand geht und sein Nachfolger der heute mit anwesende Herr Jäger sein wird.

Architektin Nanna Driesslein von der Fa. Beil-Bau zeigt mit einer Powerpoint-Präsentation wie sich die AWO ein Pflegeheim auf dem Areal der bisherigen Waldhalle vorstellen kann. Dabei hat sie zunächst die Grundflächen verglichen und festgestellt, dass die Bedingungen in Großschwarzenlohe günstig wären. Frau Driesslein zeigt auf, dass hier ein Pflegeheim für gesamt 108 Pflegeplätze, bestehend aus vier Geschossen, einem Verwaltungsbereich und einem Multifunktionsraum, entstehen könnte.

#### **4. Konzept zur Verkehrsentwicklung/ÖPNV im Quartier “Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe”**

Baureferatsleiter Uwe Babinsky erläutert, dass ein Verkehrskonzept für das gesamte Areal des öffentlichen Zentrums Großschwarzenlohe (Spiel- und Bolzplatz, Waldhalle Sport & Kultur, Pflegeheim, Schule, Kinderbetreuungseinrichtungen, Arche und SCG) erstellt werden sollte. Hierbei ist zu prüfen, ob und gegebenenfalls wie der zusätzliche Verkehr des AWO-Pflegeheimes über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Außerdem müssen Verbesserungen des Anschlusses an den ÖPNV, Geh- und Radweganbindungen, alternative Verkehrsführungen und Parkplätze für den ruhenden Verkehr untersucht werden.

MGR Maximilian Lindner erklärt, dass die SPD-Fraktion zwar für eine neue Halle sei. Sie steht aber den geplanten “zwei Hallen” kritisch gegenüber. Die Investition mit 15,6 Millionen Euro sei zu hoch, deshalb wäre es besser nur eine Mehrzweckhalle zu bauen. Die SPD-Fraktion wird daher den Ersatzneubau Waldhalle Sport und Kultur ablehnen. Die Fraktion befürwortet jedoch ein Verkehrskonzept. Die SPD-Fraktion hatte zusammen mit der Fraktion Bündnis90/Die GRÜNEN im Dezember 2019 ein Gesamtkonzept gefordert. Einem Pflegeheim der AWO auf dem Areal der jetzigen Waldhalle stimmt die SPD-Fraktion nur zu, wenn der Ergänzungsantrag (Prüfung Verkehrssituation) im Gremium befürwortet wird.

Bürgermeister Werner Langhans erklärt, dass eine Trennung von Kultur und Sport notwendig ist. Dadurch können die Nutzungskonflikte in allen Sporthallen im Gemeindegebiet entschärft werden. Der Bau nur einer Mehrzweckhalle kann die bekannten Engpässe nicht lösen. Die Trennung Sport und Kultur/Veranstaltungen wurde bereits im Gremium einstimmig beschlossen.

Kulturreferatsleiterin Andrea Söllner ergänzt, dass die bisherigen Doppelnutzungen immer zu Engpässen führen. Man darf dabei auch die Einschränkungen für den Schulsport nicht vergessen. Dieser muss bei Veranstaltungen in den Sporthallen tagelang wegen Bestuhlung, Auf- und Abbauarbeiten ausfallen.

MGR Boris Czerwenka räumt ein, dass eine Sporthalle benötigt wird. Aber ein gesonderter Gebäudetrakt für Veranstaltungen rechtfertigt die Kosten nicht. Es sollte auch keine weiteren Flächen versiegelt werden.

MGR Michael Rösler berichtet von seiner Erfahrung bei der Schwarzachhalle. Er hat festgestellt, dass eine Doppelbelastung in einer Halle den Anforderungen nicht gerecht wird.

MGRin Carolin Töllner erklärt, dass die Erstellung eines Verkehrskonzepts für das Gebiet notwendig ist.

MGRin Elvira Kühnlein möchte wissen, ob ein Foyer im Veranstaltungsbereich der neuen Waldhalle vorhanden wäre.

Bürgermeister Langhans erklärt, dass das Foyer in der neuen Waldhalle bei Bedarf der Veranstaltungsfläche zugeschlagen werden kann.

MGRin Sonja von Kreß spricht bei dem Ersatzneubau der Waldhalle Sport & Kultur von einer Zukunftsinvestition für die Gemeinde. Die Trennung der beiden Bereiche Sport und Kultur wurde im Marktgemeinderat seit 2019 so gewollt. Mit der vorgestellten Planung haben alle ihren Platz, die Kinder, der Sport und die Kultur.

MGRin Sonja von Kreß kann sich auf dem bisherigen Waldhallen-Grundstück auch ein Seniorenheim vorstellen. Der Bedarf für ein Pflegeheim ist gegeben, denn man wartet oft über ein Jahr auf einen Platz in einer solchen Einrichtung.

MGR Dr. Jörg Ruthrof sieht in der Planung für den Ersatzneubau der Waldhalle Sport & Kultur einen großen Vorteil. Er erinnert daran, wie kompliziert es in der Hans-Seufert-Halle ist. Hier muss bei nicht sportlichen Veranstaltungen immer ein sehr teurer Schutzboden verlegt werden. Dadurch ist ein Wechsel zwischen Sport und Kulturveranstaltungen sehr schwierig.

## **Beschlüsse:**

### **1. Öffentliche Erschließung Gesamtareal**

Der Marktgemeinderat beschließt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehören die Anbindung der Flächenbereiche „Containeranlage bei Grundschule“, „Erweiterung Grundschule um kooperativen Ganztags“, „Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur“ und „bisherige Fläche Waldhalle“.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vereinbarung bezüglich Übernahme von Kosten mit dem Zweckverband Wasserversorgung für die 2/3-Beteiligung des Marktes an der geplanten Ringwasserleitung zu schließen und den Auftrag für die Herstellung der Glasfaseranschlüsse für die Grundstücke Ersatzneubau Waldhalle Sport & Kultur und Grundschule Großschwarzenlohe zu erteilen.

#### **Beschlossen**

**Ja: 20      Nein: 3      Anwesend: 23**

### **2. Entwurfsplanung Ersatzbebauung Waldhalle Sport & Kultur**

Der Marktgemeinderat stimmt der vorgestellten Entwurfsplanung zu. Die Planung wird beim Landratsamt Roth und der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung eingereicht werden. Die Verwaltung wird beauftragt, bei den Planungsbüros die weiteren Leistungsphasen 5 bis 9 der stufenweisen Beauftragung (Stufen 3 und 4) auszulösen

#### **Beschlossen**

**Ja: 16      Nein: 7      Anwesend: 23**

### **3. Nachfolgenutzung Fläche alte Walhalle**

Es erfolgt eine Änderung des Beschlussvorschlags aufgrund eines Änderungsantrags der SPD-Fraktion. Der Beschluss lautet nun:

Der Marktgemeinderat steht den Planungsabsichten des AWO-Kreisverbandes Mittelfranken-Süd zum Neubau eines Pflegeheimes am Standort der bisherigen Waldhalle grundsätzlich positiv gegenüber, sofern die Ergebnisse des Verkehrskonzeptes dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

**Beschlossen**

**Ja: 14      Nein: 9      Anwesend: 23**

**4. Konzept zur Verkehrsentwicklung/ÖPNV im Quartier „Öffentliches Zentrum“**

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung für das Quartier „Öffentliches Zentrum Großschwarzenlohe“ ein Verkehrskonzept erstellen zulassen, in dem insbesondere die Verbesserungen des Anschlusses an den ÖPNV, Geh- und Radweganbindungen, alternative Verkehrsführungen und Parkplätze für den ruhenden Verkehr zu untersuchen sind.

**Beschlossen**

**Ja: 23      Nein: 0      Anwesend: 23**

-----

**zu 6      Sonstiges**

Es liegt nichts vor.

-----

gez. Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

gez. Adriana Maričić Zrakić  
Schriftführerin