

2. Gemeinderatssitzung

**Auszug aus der Niederschrift über die 2. Gemeinderatssitzung
am 22. Februar 2018 um 19.30 Uhr im Unterrichtsraum des Feuer-
wehrrätehauses**

TAGESORDNUNG

öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
3. Vorstellung der Ergebnisse der Prüfung „Holzbauweise“ für den Erweiterungsbau der Schule
4. Sanierung Wiedmannstraße und Ringstraße -
Behandlung der Anträge von CSU, SPD und mehrere Bürgeranträge zum
Ausbau und zur Straßenausbaubeitragssatzung
5. Betreutes Wohnen in Tegernheim
 - a) Antrag der SPD-Fraktion
 - b) Weitere Verfahrensweise
6. Waldkindergarten an der Hohen Linie
7. Antrag der SPD-Fraktion auf Einstellung eines Baufachmanns bzw. -fachfrau
8. Stellungnahme der REWAG AG zum Konzept einer Wärmeversorgung
Tegernheim Süd-West
9. Bekanntgabe der Ausschreibungsergebnisse für Sanierungsarbeiten in der
MZH
10. Informationen und Anfragen

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2018.

Erweiterung der Grundschule

Herr Architekt Markus Weber vom Büro Schnabel und Partner stellte, aufgrund der Berechnungen der Fachplaner, die Kostenberechnungen für die Erweiterung der Grundschule in Holz- und Massivbauweise gegenüber.

Mit 15 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat die Erweiterung der Grundschule in Massivbauweise ausführen zu lassen.

Sanierung Wiedmannstraße und Ringstraße - Behandlung der Anträge von CSU, SPD und mehrere Bürgeranträge zum Ausbau und zur Straßenausbaubeitragssatzung

Die CSU-Landtagsfraktion hat in ihrer Arbeitstagung vom 16. – 18.01.2018 den Beschluss gefasst, die Straßenausbaubeiträge schnellstmöglich abzuschaffen. Daraufhin hat der Bayerische Landtag mit Beschluss vom 25. Januar 2018 die Staatsregierung gebeten, die Kommunen im Sinne eines einheitlichen Verwaltungsvollzugs darauf hinzuweisen, dass Bescheide aufgrund von Straßenausbaubeitragssatzungen bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens nicht mehr erlassen werden sollen (LT-Drs. 17/20387 vom 25.01.2018).

Die Gemeinde Tegernheim saniert seit 2014 die Straßen im Ortskern. Bei der Durchführung der einfachen Dorferneuerung wurde vom GR die Sanierung der Straßen, Kirch-, Ring-, und Wiedmannstraße in Betracht gezogen und später auch genehmigt.

Der Ausbau der „inneren Wiedmannstraße“ erfolgte in 2017, ist aber noch nicht abschließend fertiggestellt. Die Verwaltung schloss mit den Anliegern jeweils einen Ablösevertrag, welcher die Zahlung zum 31.01.2018 (größtenteils) festschreibt. Wir haben nun hier eine andere Situation wie bei einem Bescheid, der nach der letzten Rechnung der ausführenden Firmen innerhalb von 4 Jahren auszustellen ist.

Um die Anlieger bei der jetzigen undurchsichtigen Rechtslage nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen haben wir bei einem Rechtsanwalt, dem Bayer. Gemeindegast und dem Landratsamt um Rechtsauskunft und Unterstützung gebeten.

Der Bayer. Gemeindegast rät von einer Auflösung der Verträge ab und empfiehlt die KAG-Änderung abzuwarten. Die Verwaltung hat mit den Anliegern der Wiedmannstraße vereinbart keine Zahlungen vorzunehmen, bis die Gemeinde nochmals schriftlich auf sie zukommt.

Am 01.06.2017 beschloss der Gemeinderat, den Ausbau der Ringstraße, mit Baubeginn 2018. Die Planung und Bauleitung (Baudurchführung) ist durch das Ing.-Büro MKS ausführen zu lassen und für den Ausbau der gesamten Ringstraße (auch Abschnitt 2, geplant für 2019). Weiter wurde für die Abrechnungsmodalitäten der Sanierung der Ringstraße festgelegt, dass die Ringstraße als Haupteinfahrstraße einzustufen ist.

Die Planungen wurden mit den Anliegern und Beteiligten in mehreren Treffen und Gesprächen abgestimmt. Die Erneuerung der Wasserleitung in Abschnitt 1 (von Ärztehaus bis Metzgerei Muggenthaler) wird im Frühjahr von der REWAG durchgeführt. Die Ausschreibungsunterlagen für die Arbeiten zum Ausbau (Abschnitt 1) sind fertiggestellt und sind umgehend öffentlich zu machen.

Erfolgt die Ausschreibung können die Arbeiten im Juni/Juli 2018 beginnen.

Die Abrechnung (mit Bescheid) erfolgt sicherlich erst 2019 und kann bis 2022 zurückbehalten werden.

Die eingegangenen Anträge bzw. Schreiben wurden behandelt und es ergaben sich nachfolgende Beschlüsse:

I.

Mit 15 : 0 Stimmen stimmt der Gemeinderat für die Belassung der Einstufung der Ringstraße, da dies bei entsprechender KAG-Änderung keine Auswirkungen mehr hat. Wird das KAG bis Anfang 2019 nicht geändert, ist der Sachverhalt wieder dem Gemeinderat zur Abstimmung vorzulegen.

II.

Mit 15 : 0 Stimmen beschließt der Gemeinderat die Ablösevereinbarungen vorerst nicht aufzulösen und die KAG-Änderung abzuwarten. Zahlungen sind bis Klärung der Gesetzeslage von den Anliegern nicht vorzunehmen.

III.

Mit 15 : 0 Stimmen erteilt der Gemeinderat der Verwaltung den Auftrag, die fehlenden Einnahmen durch die Anlieger der Ring- und Wiedmannstraße im HH-Plan zu berücksichtigen.

IV.

Mit 8 : 7 Stimmen beschließt der Gemeinderat die Baumaßnahme Ringstraße Teil 1 in 2018 durchzuführen.

Betreutes Wohnen in Tegernheim

a) Antrag der SPD-Fraktion

b) Weitere Verfahrensweise

Am 26.10.2017 wurden dem Bau- und Umweltausschuss erste Entwürfe einer möglichen Umsetzung von „Betreuten Wohnen“ an der Straße „Am Hohen Sand“ zur Abgabe von Stellungnahmen und ggf. Änderungswünschen ausgehändigt und kurz erläutert. Die Vorstellung der Entwürfe durch Erl-Bau in der GR-Sitzung am 09.11.2017 entfiel, da noch einige Fragen offen waren. Ende November 2017 ist ein Antrag der SPD eingegangen, worauf die Verwaltung die Möglichkeiten der Umsetzung durch einen Rechtsanwalt bzw. durch den Gemeindegtag bewerten ließ.

Antrag der SPD Fraktion

Die SPD-Fraktion beantragt, dass seitens der Gemeinde die betreffende Fläche vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgekauft wird, um die zukünftige Bebauung mit einer „Wohnanlage für betreutes Wohnen oder mit einer ähnlichen Nutzung“ im Sinne unserer gemeindlichen Interessen entsprechend sozial ausgewogen zu verwirklichen.

Begründung:

Durch eine einseitige objektbezogene Baulandausweisung geben wir als Gemeinde sämtliche Mitspracherechte an der genauen Planung und vor allem zukünftigen Nutzung ab. Eine Errichtung von barrierefreien bzw. behindertengerechten Eigentumswohnungen gibt noch keine Gewähr, dass diese auch entsprechend von Tegernheimer Mitbürgerinnen und Mitbürgern genutzt werden können.

Derzeit werden bundesweit zahlreiche verschiedene Alternativen zu reinen Pflegeheimen oder Häusern mit betreuten Wohnungen errichtet. Diese neuen Wohnformen verbinden lebendiges Miteinander und verlässliche Unterstützung bei Bedarf.

Der Erwerb des Grundstücks und eine öffentliche Konzeptausschreibung könnten eventuell noch weitere Ideen ergeben, an die bisher nicht gedacht wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde wäre möglich, sowie eine Umsetzung in Eigenregie der Gemeinde. Das Grundstück wieder zu verkaufen um es dem gewünschten Zweck zuzuführen gestaltet sich nach Auskunft des Rechtsanwaltsbüros Ederer schwieriger, da eine öffentliche europaweite Ausschreibung erforderlich wird und auch keine größere Sicherheit der Umsetzung im Sinne der Gemeinde gewährleistet wird. Daher wird empfohlen die bauplanungsrechtlichen Instrumentarien entsprechend zu nutzen.

Mit 10:5 Stimmen wurde der Antrag der SPD-Fraktion abgelehnt

Weitere Verfahrensweise

In der Gemeinderatssitzung vom 18.01.2018 stellte Herr Kühnhauser von Erl-Bau das geplante Vorhaben „Betreutes Wohnen in Tegernheim“ vor. Es handelt sich um 52 WE, davon 2/3 Zweizimmerwohnungen und 1/3 Dreizimmerwohnungen. Die Gebäude sind 3-geschossig, die Garagen mit begrüntem Dach.

Am 09.02.2018 besuchten 9 Gemeinderäte die Einrichtungen „Betreutes Wohnen“ in Baar-Ebenhausen und Geisenfeld, welche von Erl-Bau GmbH & Co.KG erstellt wurden. Vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sollte die Bauart (Größe und Umfang) geklärt werden.

Folgende Vorgaben sind einzuhalten:

- Gebäude max. 3-geschossig
- Stellplatzschlüssel 1,0
- Baugebiet für Betreutes Wohnen 60 plus

Die Festlegungen werden mit Erl-Bau abgeklärt und in der nächsten Gemeinderatssitzung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Betreutes Wohnen am Hohen Sand“ gefasst.

Mit 10 : 5 Stimmen erteilt der Gemeinderat der Verwaltung den Auftrag, die Vorgaben mit Erl-Bau abzuklären und einen neuen Vorentwurf erstellen zu lassen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt in der nächsten Gemeinderatssitzung am 22.03.2018 bzw. in der Aprilsitzung.

Waldkindergarten an der Hohen Linie

Die Waldpädagogik Oberpfalz gGmbH möchte einen Waldkindergarten an der Hohen Linie (ehemaliger Waldspielplatz) errichten bzw. betreiben. Es sollen 25 Kindergartenplätze, hiervon 2 Einzelintegrationsplätze, eingerichtet werden. Frau Dr. Osswald-Rinner stellte das Projekt dem Gemeinderat vor.

Konzept:

- Alter der Kinder ab 3 Jahre bis Schuleintritt
- Öffnungszeit 7.30 — 13.45 Uhr (maximale Aufenthaltsdauer Gesetz)
- mit Mittagessen
- Kindergartenhund

Zusätzlich zum Waldkindergarten soll eine **staatlich geförderte Umweltstation zum Thema Artenschutz** verwirklicht werden, d.h. es werden

- Ferienfreizeiten für Kinder und Jugendliche
- Seminare

organisiert und durchgeführt.

Mit 15 : 0 Stimmen ist der Gemeinderat grundsätzlich mit der „Errichtung“ eines Waldkindergartens einverstanden. Details zu den Aufgaben der Gemeinde sind abzuklären und ein Bauantrag ist zu stellen.

Antrag der SPD-Fraktion auf Einstellung eines Baufachmanns bzw. –fachfrau

Die SPD-Fraktion beantragt, dass von der Gemeinde ein Baufachmann/frau mit der Qualifikation eines/r Meister/in, eines Bautechniker/in bzw. eines Bauingenieurs/in oder eines Architekten/in eingestellt wird.

Begründung:

Auf Tegernheim kommen in den nächsten Jahren zahlreiche Baumaßnahmen wie die Erweiterung der Grundschule, der Neubau eines Rathauses, eines Kindergarten eines Feuerwehrhauses sowie der Umbau des alten Rathauses und des Feuerwehrhauses etc. zu. Ein weiteres Großprojekt ist die Errichtung von geförderten Wohnungen. Ferner stehen in nächster Zeit Bebauungspläne und Erschließungsmaßnahmen an. Um diese großen Bauvorhaben seitens der Gemeinde lenken und überwachen zu können, ist es aus unserer Sicht unverzichtbar, einen Fachmann bzw. Fachfrau einzustellen, der von der Bauaufsicht bis zur Prüfung der Schlussrechnung alles überwacht. Die Aufgaben sind im Antrag genau definiert (s. Antrag).

Mit 14 : 1 Stimmen stimmt der Gemeinderat dem Antrag zu, jedoch ist die Neueinstellung erst bei Ausscheiden eines Mitarbeiters/Mitarbeiterin oder bei Bezug des neuen Rathauses möglich.

Stellungnahme der REWAG AG zum Konzept einer Wärmeversorgung Tegernheim Süd-West

Rückmeldung der REWAG AG

Die REWAG hat anhand der vorliegenden Bebauungspläne und den Fakten und Zahlen geprüft, ob eine wirtschaftliche Fernwärmeversorgung für das Baugebiet realisierbar ist und dabei zeitgleich marktgerechte Fernwärmepreise generiert werden können.

In dem Baugebiet würden 23 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie fünf Mehrfamilienhäuser die Wärmeleitung nutzen.

Investitionen bei Fernwärme in Süd/West bei einem zentralen FW-Konzept:

Nach Prüfung der REWAG fielen hier Gesamtinvestitionskosten an für Heizzentrale/Gebäude/Fernleitung von 450.000,-- bis 600.000,-- Euro.

Die Kapitalisierung würde alleine zwischen 50.000,-- bis 60.000,-- Euro betragen.

Dem gegenüber stehen jährliche Wärmeerlöse aus EFH und ZFH von nur ca. 60.000,-- Euro

Wärmekosten für Kunden beim EFH:

Bei 0,95 Euro/m² hat das EFH reine Wärmekosten von ca. 1.900,-- Euro/Jahr. (Im Vergleich dazu erzielen wir in einer anderen Gemeinde Wärmekosten von 1.200,-- Euro/Jahr)

Bei der REWAG besteht eine Range bei Angebotsabgabe; d. h., innerhalb eines prognostizierten Wärmepreises zwischen 0,76 und 0,80 Euro/m² bietet die REWAG ein FW-Versorgungsangebot an. Oberhalb dieser Grenze gibt die REWAG in der Regel kein Angebot ab, weil sie dies als nicht marktgerechten Wärmepreis bewertet. Vermutlich würden potenzielle Anschließende einen überhöhten Wärmepreis auch nicht zahlen und dann evtl. nicht ans Netz anschließen, was wiederum die Wirtschaftlichkeit erneut belasteten würde. Eine zentrale Versorgung ist nach Einschätzung der REWAG hier nicht die wirtschaftlichste Lösung und kann deshalb kein Fernwärmeversorgungskonzept anbieten.

REWAG-Alternative für das Baugebiet Tegernheim Süd/West:

Aufgrund der Abnahmestruktur sieht die REWAG eine gemeinsame Heizzentrale mit einem regenerativen Anteil für Geschosswohnungsbauten als wirtschaftlich sinnvoll an. In diesem speziellen Fall würden die Einfamilienhäuser jedoch dezentral mit einer Luftwärmepumpe und einer PV-Anlage in Verbindung mit einem Batteriespeicher versorgt werden.

Für den Geschosswohnungsbau würde eine Anlage mit Pelletkessel von 50 kW und einem Erdgaskessel von 150 kW ausreichen. Die drei Geschosswohnbauten würden über Fernwärmeleitungen verbunden.