



- Niederschrift ist noch nicht vom Bau- und Umweltausschuss genehmigt! -

- Text darf nicht abgeändert weitergegeben werden -

Auszug aus der N i e d e r s c h r i f t (reduzierte Fassung)

über die

**Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Mittwoch, 29. Januar 2020**

im Sitzungssaal des Rathauses, Am Oberborn 1, 63791 Karlstein a.Main

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesenheitsliste

Anwesend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Kreß, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglieder

Dietz, Susanne

Vertretung für Beck, Jonas

Herzog, Stephanie

Kreß, Andrea

Lang, Volker

Lange, Hans-Joachim

Merget, Burkhard

Merget, Roland

Pfannmüller, Richard

Reisert, Horst

ter Bahne, Gunther

Vertretung für Dr. Raffler, Günther

Winicker, Willi

Sonstige Teilnehmer

Herr Dr. Geiger und Herr Willibald, Bayerngrund GmbH (zu TOP 1)

Leiterin der Bauverwaltung

Ehrhardt, Marlene

Schriftführer

Ledergerber, Frank

Fehlend:

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglieder

Beck, Jonas

Entschuldigt fehlend

Dr. Raffler, Günther

Entschuldigt fehlend

Beschlussfähigkeit war gegeben.

TOP 01 Vorstellung der BayernGrund GmbH als möglicher Dienstleister der Baulandentwicklung von "Karlstein III"

Die BayernGrund GmbH hatte sich bereits am 25.04.2018 in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses als Dienstleister der Kommunen für Baulandentwicklungen vorgestellt.

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.06.2019 stellten Herr Dr. Geiger und Herr Willibald die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Entwicklung des potentiellen Baugebiets „Karlstein III“ vor.

Damit „Karlstein III“ als kleines Nahversorgungszentrum realisiert werden kann, ist parallel zur FNP-Änderung und B-Plan-Aufstellung die Umlegung der gesamten Fläche notwendig. Das soll mit Hilfe der BayernGrund GmbH realisiert werden.

Die beiden Herren stellen heute noch einmal in öffentlicher Sitzung die BayernGrund GmbH und das Prozedere, wie die Firma die Gemeinde bei der Entwicklung des angedachten Baugebietes unterstützen kann, vor:

Treuhändische Baugebietsentwicklung

Projektfinanzierung mittels Treuhandvermögen

Grundstücksverkehr:

- › Hier übernimmt BayernGrund die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung
- › Die Finanzierung erfolgt gem. Art. 72 GO

Erschließungsvarianten bei einem Baugebiet:

- › Treuhänderische Erschließung nach § 127 BauGB durch die Kommune
- › Erschließungsträgerschaft nach § 11 BauGB durch BayernGrund

Projektplanung

- Kostenermittlung aus städtebaulichem Konzept
- Aufstellung des Erschließungsmodells
- Festlegung der Grunderwerbsbedingungen
 - Vorschlag durch BayernGrund
 - Entscheidung durch Gemeinderat
- Entwurf der städtebaulichen Vertragskonstruktion zwischen Gemeinde und BayernGrund
- Erörterung mit Grundstückseigentümern

Eigentümergeverhandlungen

- Informationsveranstaltung für alle Eigentümer
 - Jeder Eigentümer hat den gleichen Wissensstand
 - Transparentes Verfahren
- Einzelverhandlungen durch BayernGrund
 - Ständige Information der Gemeindeverwaltung
 - Abstimmung mit Planungsbüros

- Endgültige Festlegung der Bedingungen für Grunderwerb/Grundstückstausch und Erschließung
- Abschluss der Verträge

Vorteile

- BayernGrund erwirbt für die Kommune Grundstücke als Treuhänder
- BayernGrund wickelt den kompletten Grundstücksverkehr ab und verwaltet den gesamten Grundstücksbestand
- BayernGrund finanziert den Zwischenerwerb gemäß Art. 72 GO
- Entlastet den Haushalt und die Liegenschaftsverwaltung

Die Vertreter der Firma erklären, dass das Angebot zunächst nur die Stufe 1 (Eigentümer-Verhandlungen) enthält. Der 2. Schritt wäre dann der Ankauf der Flächen durch BayernGrund im eigenen Namen als Treuhänder der Gemeinde, wodurch der Haushalt der Gemeinde nicht belastet wird.

Laut BayernGrund ist mit drei bis vier Monaten zu rechnen, bis entsprechende Konzepte eines noch zu beauftragenden Städteplaners und die Kostenermittlung eines Tiefbauplaners vorliegen.

Erst danach kann mit den Grundstücksverhandlungen begonnen werden, die geschätzt mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen werden.

TOP 02 Festlegung des Umgriffs für die Entwicklung von "Karlstein III"

Sachvortrag:

In mehreren Bürgerveranstaltungen bzw. Bürgerversammlungen wurde bereits über den möglichen Umgriff für das potentielle Baugebiet „Karlstein III“ gesprochen.

Der Vorschlag der Verwaltung sieht folgende Außengrenzen vor (alle Gemarkung Großwelzheim):

Im Norden: Hörsteiner Weg (Flst.Nr. 2053)
Im Süden: Feldweg (Flst.Nr. 2005)
Im Osten: Ende der derzeitigen Bebauung (Flst.Nr. 1845)
Im Westen: Hanauer Landstraße (Flst.Nr. 2445)

Innerhalb dieser Grenzen soll mit Hilfe der Firma BayernGrund GmbH „Karlstein III“ als Nahversorgungszentrum, ggf. mit ergänzender Wohnbebauung, entwickelt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und legt den Umgriff zur Entwicklung von „Karlstein III“ wie oben beschrieben fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 03 Bericht des Bürgermeisters

- a) Der Termin der nächsten Sozial-, Kultur- und Sportausschuss-Sitzung wird vom 19.02. auf den 25.03.2020 verschoben.
- b) Die Theatergruppe Karlstein lädt zwischen dem 28.02. und 08.03.2020 zu sechs Theaterabenden in den Rudolf-Wöhrl-Pavillon ein.
- c) Am 29.05.2020 findet eine „Feierstunde“ mit der Bayerischen Digitalministerin Judith Gerlach anlässlich „Karlstein – westlichster Punkt Bayerns“ statt.
- d) Das Jahr 2022 wird ganz im Zeichen von „1.250 Jahre Großwelzheim“ stehen. Eine erste Besprechung zur möglichen Gestaltung des Jubiläums hat bereits stattgefunden.

Frau Ehrhardt, Leiterin der Bauverwaltung, berichtet von einer Begehung und Besprechungen mit der Deutschen Bahn zum vorgesehenen Abriss des Kiosks am Bahnhof Dettingen.

2. Bürgermeister Richard Pfannmüller erklärt, dass die Bahn mit dem Vorhaben, auch den Zwischenbau (Batterieraum) abzureißen, nur unter Bedingungen mitgeht. In diesem Fall müsste nämlich die Notstromeinrichtung für das Stellwerk an eine andere Stelle im Bahnhofsgebäude verlagert werden, was ein enormer zeitlicher und finanzieller Aufwand für die Gemeinde bedeuten würde.

Nun wird es nötig sein, die bisherige Zwischenwand zum Batterieraum bei Wegfall des Kiosks zusätzlich mit Stahlträgern abzustützen. In diesen neu geschaffenen überdachten „Vorplatz“ könnten dann Fahrradständer integriert werden.

TOP 04 Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachstehende Beschlüsse wurden in nichtöffentlicher Sitzung gefasst, die Gründe für die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung sind weggefallen:

Gemeinderat 15.01.2020

Das Planungsbüro für Elektrotechnik PET Krebs wird für 39.583,46 €/brutto mit den Ingenieurleistungen zur Elektroplanung für die Sanierung des Bahnhofsgebäudes Dettingen beauftragt.

TOP 05 Städtebauförderung; Bedarfsmitteilung 2020**Sachvortrag:**

Für das laufende Jahr 2020 ist noch eine Bedarfsmitteilung gegenüber der Regierung von Unterfranken einzureichen. Hierfür ist ein entsprechender Gremiumsbeschluss erforderlich.

Es werden folgende Projekte für das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ gemeldet:

- Ideenwettbewerb Umgestaltung Ortsdurchfahrt
- Umgestaltung Bahnhofumfeld
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Das Illner-Haus, so wie es am 04.12.2019 vom Gemeinderat beschlossen wurde, soll an einen Investor verkauft werden. Somit gibt es für dieses Projekt keine Fördermittel.

Beschluss:

Der vorgelegten Bedarfsmitteilung – ohne Illner-Haus - wird zugestimmt. Gleichzeitig wird der Gemeinderatsbeschluss vom 11.12.2019 aufgehoben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	12

TOP 06 Information über die vorgesehenen Planungen zur Sanierung und Instandhaltung im Freizeitgebiet

Nachstehend die für 2020 eingestellten Mittel für das Freizeitgebiet:

1. Erneuerung Stromversorgung: 250 TSD EURO
2. Erneuerung Wege/Zäune: 200 TSD EURO
3. Umbau Sanierung Außenbereich: 150 TSD EURO

Frau Ehrhardt, Leiterin der Bauverwaltung, gibt folgende Informationen:

Aus dem Angebot des Landschaftsarchitekten Streck ergeben sich Honorarkosten in Höhe von 11.738,17 € brutto (Maßnahmen zur Sanierung und Instandhaltung) bzw. 11.667,45 € brutto (Zaunanlage).

1. Die Erneuerung der Stromversorgung ist bereits ausgeschrieben worden und steht vor der Beauftragung. (Verweis auf die kommende GR-Sitzung am 12.02.2020).

Seitens der Verwaltung ist derzeit in Klärung, ob die bauherrenseitige Bauüberwachung durch die Bauverwaltung vorgenommen bzw. extern vergeben wird. Diese Leistungen sind nicht Gegenstand des Honorarangebots des Planungsbüros für Garten- und Landschaftsarchitektur Streck.

2. Die Erneuerung der Wege und Zäune ist Gegenstand der angebotenen Planungsleistung und beinhaltet:
 - a) Die Rückbaumaßnahmen des alten Zauns vom Zugang bis zum Basketball-Feld im öffentlichen Badebereich. Der Verlauf des Zauns ändert sich hier insofern, dass nach den Sturmschäden seitens der Forstaufsicht ein Waldbereich bis zu den Bahngleisen renaturiert werden soll. Die Einfriedung endet im 90-Grad-Winkel am Badesee.
 - b) Die Wege innerhalb des Freizeitbereichs werden einer Instandhaltungssanierung unterzogen. Das heißt, dass die Bereiche mit wassergebundener Decke, aber auch die Zuwegungen zum Strand ertüchtigt bzw. Überlegungen zu einer nutzungsgerechten Ausführung unterzogen werden sollen (Absätze im Wegeprofil zum Strand/Entwässerung von Oberflächenwasser, angrenzende Bereiche wie Duschen und Outdoor-Umkleiden).
3. Die Wege und Geländeversätze der sog. ‚Bronx‘ bis zur Zuwegung zur Wasserwacht sind hier Gegenstand der Planungsleistung. Insbesondere im tieferliegenden Zeltbereich des Freizeitgebiets kommt es nach starken Regenfällen immer wieder zu Überschwemmungen, die durch eine unvollständige Entwässerung des darüber befindlichen Hang- und Wegeprofils entstehen. Auch kommt es in Teilbereichen, wie zum Beispiel im Bereich der Wasserwacht, zwischen dem Strandweg und dem tiefergelegenen Zeltbereich, zu Geländerrutschungen.

TOP 07 Sanierung Haggasse 1; Erneuerung der Elektroinstallation; Bekanntgabe der Angebotssummen

Vorliegend ist ein Angebot der Fa. Elektro Jung, Gründau, über 19.319,35 € brutto. Weitere Angebote wurden angefragt, sind bisher jedoch nicht eingegangen.

Die Sanierung wird notwendig, da das Gebäude „Haggasse 1“ von Einzelöfenheizungen auf die Beheizung mit Infrarotheizkörpern umgestellt werden soll. Diese sind nicht Gegenstand des Angebots der Fa. Jung, sondern werden in einer gesonderten Vergabe mit Preisspiegel zur Beauftragung vorgelegt.

Die Neuinstallation der elektronischen Infrastruktur soll sicherstellen, dass keine Überlastungen auftreten, aber auch eine Installation nach dem aktuellen Stand der Technik für die Bewohner bereitgestellt wird (Sicherheit).

TOP 08 Karlsteiner Konzepte zur Baulandentwicklung und -vergabe

Bereits in der Klausurtagung am 04.05.2019 und in der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2019 befasste sich der Gemeinderat mit der Ausformulierung des „Karlsteiner Konzeptes“ zur Baulandentwicklung und –vergabe. Die in der Juli-Sitzung vorgetragenen Änderungswünsche wurden übernommen und die neuen Entwürfe per Email am 28.11.2019 vorab an die Fraktionssprecher übermittelt.

Die vorliegenden Konzept-Entwürfe für Wohnen und Gewerbe sollen weiterentwickelt werden, besonders in Hinblick auf die Vergabekriterien. Die formelle Beschlussfassung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Gemeinderat.

Bürgermeister Peter Kreß geht in der heutigen Sitzung insbesondere auf die Vergaberichtlinien/Auswahlkriterien beim Konzept für den Bereich „Wohnen“ ein.

Die Fraktionen tragen verschiedene Änderungswünsche vor.

Bürgermeister Peter Kreß bittet die Fraktionen darum, weitere Änderungsvorschläge intern abzustimmen und bis Ende Februar schriftlich einzureichen.

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, bei Gewerbegrundstücken keine Auswahlkriterien festzulegen, sondern die Entscheidung über die Vergabe jeweils dem Gemeinderat zu überlassen.