

Sitzungs-Datum
26. Juni 2024Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 UhrSitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat**SITZUNGSTEILNEHMER**

Sitzungsteilnehmer		Bemerkung / Vertretung
Zenglein, Andreas	1. Bürgermeister	
Adams, Ingo	2. Bürgermeister	
Baumann, Jörg	Gemeinderat	anwesend ab 19:40 Uhr bis 22:30 Uhr
Fuchs, Christian	Gemeinderat	
Fuchs, Michael	Gemeinderat	
Goldhammer, Jürgen	Gemeinderat	
Goymann, Anja	Gemeinderätin	anwesend bis 22:30 Uhr
Großmann, Jürgen	Gemeinderat	
Heeg, Carola	Gemeinderätin	anwesend ab 19:35 Uhr bis 22:55 Uhr
Huyer, Ute	Gemeinderätin	
Konrad, Beate	Gemeinderätin	
Kruschina, Steffen	Gemeinderat	
Leiblein, Bodo	Gemeinderat	
Rückert, Karin	Gemeinderätin	
Stahl, Toni	Gemeinderat	anwesend ab 19:10 Uhr
Stürmer, Andrea	Gemeinderätin	anwesend bis 22:55 Uhr

Abwesend:

Albert, Michael	Gemeinderat	
Fuchs, Katja	Gemeinderätin	
Hein, Kirsten	Gemeinderätin	
Kempf-Blatt, Dietmar	Gemeinderat	
Oppenrieder, Bernhard	Gemeinderat	

Schriftführer

Silvia Reiling		
----------------	--	--

Verwaltung

Müller, Michael		
Sauer, Alexander		
Volk, Martin		
Wasko, Laura		



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

TAGESORDNUNG

Nichtöffentlicher Teil:

5.	Begrüßung
6.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
7.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschriften vom 15.05. und 05.06.2024
8.	Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
9.	Vertrag über technische Dienstleistungen für die Instandhaltung des Trinkwasserverteilernetzes sowie Anlagen der Wassergewinnung und -aufbereitung der Gemeinde Haibach
10.	Erweiterung/ Sanierung Marien-Kindergarten Vorplanung HLS/ Elektro - Grundsatzfestlegungen
11.	Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach« - Erwerb eines Anwesens im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) - Erörterung und Beschlussfassung
12.	Allgemeines

Sitzungs-Datum
26. Juni 2024Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

5.	Begrüßung
-----------	------------------

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein begrüßt die anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer, die Teilnehmer und Teilnehmerinnen im Live-Stream, sowie Frau Naumann-Legler, Planerin des Umbaus Marienkindergarten mit Planungsteam und Herrn Müller vom Main-Echo.

6.	Feststellung der Beschlussfähigkeit
-----------	--

Sachverhalt:

Bgm. Andreas Zenglein stellt zur Beschlussfähigkeit fest, dass 16 stimmberechtigte Gemeinderäte anwesend sind. Die Einladung zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht erfolgte, ebenso die Veröffentlichung in den aktuellen Medien.

Es besteht Einverständnis mit der Tagesordnung.

7.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschriften vom 15.05. und 05.06.2024
-----------	--

Sachverhalt:

Die Protokolle der Sitzungen vom 05.06. und 15.05.2024 werden ohne Anmerkungen genehmigt.

8.	Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
-----------	---

Sachverhalt:

Es liegen keine Informationen vor.

9.	Vertrag über technische Dienstleistungen für die Instandhaltung des Trinkwasserverteilernetzes sowie Anlagen der Wassergewinnung und -aufbereitung der Gemeinde Haibach
-----------	--

Sachverhalt:

Zur heutigen Sitzung sind Frau Borchert, Geschäftsführerin, und Herr Geißler, Energieversorgung Main-Spessart, anwesend.

Bgm. Andreas Zenglein führt aus, dass aufgrund der baldigen Rente des aktuellen Wasserwartes der Gemeinde ein geeigneter Nachfolger für die Arbeiten am Wassernetz der Gemeinde Haibach benötigt wird. Die Nachfolge hierzu gestaltet sich schwierig. Die Stelle



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

wurde bereits mehrfach ausgeschrieben, ein geeigneter Mitarbeiter hierfür wurde noch nicht gefunden. Wenn ein Bewerber aus einer berufsfremden Sparte eingestellt wird, dann sind sehr viele Lehrgänge notwendig, um die Bezeichnung „Qualifizierte Fachkraft für die Wassertechnik“ zu erreichen.

Das erforderliche Szenario, welches z.B. bei einem Wasserrohrbruch im Gemeindegebiet erforderlich ist, wird erläutert. Die Erdarbeiten werden mittlerweile durch Firmen erledigt, das „Abschiebern“ und die Leckortung werden durch Wasserwart Klaus Großmann erledigt. Er ist auch der Einzige, der die Arbeiten an der Wasserleitung durchführen darf. Ist dies erledigt, kommt dann wieder eine Fremdfirma zum Einsatz mit den Auffüllarbeiten und zum Schluss den entsprechenden Pflaster- oder Asphaltierungsarbeiten.

Die Firma EMS betreibt in Haibach das Netz der Gasversorgung. Das zweite Standbein der EMS ist die Stromversorgung und als drittes Standbein möchte man im Bereich technische Dienstleistung Wasserversorgung aktiv werden. In diesem Zusammenhang hat man bei gemeinsamen Gesprächen diese Art der möglichen Zusammenarbeit diskutiert.

Im Gasbeirat der EMS sind alle Bürgermeister der 17 Gemeinden des Landkreises vertreten, welche von der EMS versorgt werden. Die Problematik bzgl. eines gemeindlichen Wasserwartes betrifft nicht nur die Gemeinde Haibach, davon sind derzeit viele Gemeinden betroffen.

Frau Borchert, Geschäftsführerin der EMS, bedankt sich für die heutige Einladung und stellt sich den Anwesenden vor. Sie ist bereits seit 12 Jahren in der Energiebranche in leitenden Funktionen tätig.

Herr Geißler, Mitarbeiter der EMS, ist für den Bereich „Wassertechnik“ zuständig und schon seit vielen Jahren an diesen damit zusammenhängenden Techniken interessiert.

Frau Borchert führt aus, dass die EMS seit mehr als 25 Jahren als Partner der Kommunen im Gasgeschäft tätig ist. Durch die Energiekrise ist jedoch auch die EMS durch Einbrüche im „Hausgasgeschäft“ betroffen. Es steht bei der EMS eine hochqualifizierte Mannschaft bereit, die beschäftigt sein will. Demnach sucht man auch hier um weitere Betätigungsfelder und Herausforderungen.

Anhand einer PP-Präsentation werden die Dienstleistungen für die Instandhaltung des Trinkwasserverteilernetzes und der Anlagen der Wassergewinnung und -aufbereitung erläutert.

Frau Borchert stellt fest, dass die Wasserversorgung ein sehr wichtiges Thema ist, da Wasser als Lebensmittel einen besonderen Wert hat. Bei Recherchen hat man festgestellt, dass entsprechendes Fachpersonal sehr schwierig zu bekommen ist.

Sie erklärt, dass die EMS nicht in die Wasserversorgung der Gemeinden einsteigen wird. Dies obliegt einzig den Gemeinden selbst. Jedoch können die weiteren Technischen Leistungen für den Betrieb der Wasserversorgung durchaus erbracht werden. Hier ist man in der Lage eine Dienstleistung 24/7 ganzjährig zur Verfügung zu stellen – wie dies bereits im Hausgasgeschäft erfolgt.



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Frau Borchert sieht in dem Thema auch ein emotionales. Jedoch freut sie sich, wenn somit die Gelegenheit besteht, die bisherige Zusammenarbeit zu erweitern. Die EMS wurde 1975 gegründet und hat mittlerweile 40 Mitarbeiter. Sie sieht das Unternehmen als sehr stabil an. Es bestehen 11.000 Hausgasanschlüsse und mit 17 Gemeinden im Landkreis Aschaffenburg bestehen Gaslieferungsverträge.

Aktuell wird ein Nahwärmenetz gebaut, da der Rohrleitungsbau schon immer das Kerngeschäft der EMS ist. Die EMS ist eingebunden in das Unternehmen MAINOVA – auch dort kann auf Personal zugegriffen werden. So sind 19 Mitarbeiter im Standort Aschaffenburg im kaufmännischen Bereich und 19 gewerbliche Mitarbeiter am Standort Sailauf beschäftigt. Derzeit werden bereits heute 2 Meister für die Wassertechnik ausgebildet.

Herr Geißler erläutert den technischen Bereich des Angebotes.

Der Vertrag, der heute besprochen wird, soll zunächst für die Dauer eines Jahres gelten.

GR Jürgen Goldhammer bedankt sich für die ausführlichen Informationen und die sehr guten Vorträge. Ihm ist bekannt, dass die EMS über umfangreiches Personal verfügt, auf welches man zugreifen kann. Wenn es Probleme mit dem Wasserwart gibt, müssen die Vorschriften gemäß DVGW eingehalten werden.

Herr Geißler erklärt, dass bereits ein Rohrnetzmeister beschäftigt ist. Ein weiterer macht derzeit seine Meisterausbildung. Entsprechende Hygieneschulungen wurden bereits absolviert. Die EMS ist in der Lage, die Arbeiten an der Wasserversorgung in Haibach auch schon zu einem früheren Zeitpunkt zu übernehmen. Es ist jedoch geplant, dass definitiv erst unbedingt noch eine gemeinsame Zusammenarbeit mit dem aktuellen Wasserwart erfolgt. Das Ziel der EMS ist, die Arbeiten in Eigenständigkeit zu erledigen.

Frau Borchert weist auch darauf hin, dass auch nicht geplant ist, nach einem Jahr wieder die Zusammenarbeit zu beenden. Für sie ist eine offene und partnerschaftliche Zusammenarbeit notwendig. Wenn die Verhandlungen erfolgreich laufen, ist auch ein früherer Beginn möglich.

GR Bodo Leiblein bemerkt zur Auftragssumme von 89.000 EUR, wie diese zu verstehen ist.

Frau Borchert antwortet, dass für die Rufbereitschaft für anstehende Arbeiten nach „Feierabend“ eine entsprechende Vergütung notwendig ist. Es handelt sich um den Zeitraum, wenn der Bauhof nicht im Dienst ist.

GR Toni Stahl möchte wissen, ob die Auswechslung der Wasserzähler im Angebot enthalten ist. Es handelt sich um 800 Wasseruhren.

Des Weiteren möchte er wissen, wie die Aussage „Kein Einstieg in die Wasserversorgung“ zu verstehen ist. Wie verhält es sich mit den gemeindlichen Brunnen für die Wasserversorgung.

Frau Borchert stellt fest, dass die EMS nicht in den Verkauf des Wassers einsteigen wird.



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

GR Steffen Kruschina möchte wissen, wer die Dokumentation erhält, wenn der Jahresvertrag keine Verlängerung erhalten wird. Werden diese Unterlagen dann Eigentum der Gemeinde Haibach oder der Firma EMS?

Hierzu antwortet **Herr Geißler**, dass diese Daten bei der Gemeinde verbleiben werden.

GR Jürgen Großmann fragt nach, warum man diese viele Arbeit aufnehmen will, nur für die Dauer eines Jahres.

Bgm. Andreas Zenglein stellt hierzu fest, dass bei diversen Bürgermeistergesprächen die Thematik bereits vielfach diskutiert wurde. Ähnliche Probleme wie in Haibach gibt es im Landkreis weitere. Man will mit diesem Vertrag für die Dauer eines Jahres „probieren“, ob dies eine machbare Lösung darstellt. Nach diesem Jahr wird man entsprechend evaluieren. Dann müsste für einen längeren Vertrag ohnehin eine Ausschreibung durchgeführt werden.

GR Jörg Baumann möchte wissen, welche Tiefbauer seitens der EMS eingesetzt werden.

Herr Geißler informiert, dass diverse Firmen eingesetzt werden, u.a. die Firmen Steigerwald und Kunkel, die in Haibach schon tätig waren.

Bgm. Andreas Zenglein bemerkt, dass durch diesen Vertrag auch eine Kontinuität gewährleistet werden soll.

GR Bodo Leiblein stellt die Frage, ob dieser Vertrag exklusiv mit der Gemeinde Haibach abgeschlossen werden oder ob dies auch mit anderen Gemeinden erfolgen soll.

Frau Borchert erklärt, dass hierfür keine weitere Kommune in Planung ist. Es sollen dann im Laufe der nächsten 12 Monate entsprechende Gespräche stattfinden. Es geht aktuell um zwei Exklusivpartner.

GR Jürgen Großmann ist der Ansicht, dass ein Zweitangebot notwendig ist. Das Knowhow ist vorhanden und wir bezahlen die Ausbildung.

Hierzu erwidert **Bgm. Andreas Zenglein**, dass wir z.B. bei der Einstellung des neuen Kämmerers 13 Monate Einarbeitung bezahlen. Das Wassernetz der Gemeinde Haibach umfasst ca. 55 km Leitungslänge. Zur Frage eines weiteren Angebotes – Haibach wird ein Pilotprojekt sein. Bei einer Anfrage bei der AVG zu dieser Dienstleistung wurde mitgeteilt, dass von dort kein Angebot möglich ist, da die AVG dies derzeit personell nicht leisten kann. Der Vertrag soll am 01.01.2025 beginnen.

Dies war heute die Vorstellung mit ausführlichen Erläuterungen durch die Geschäftsführerin Frau Borchert und Herrn Geißler. Eine Beschlussfassung ist heute ohnehin nicht vorgesehen.



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

10.	Erweiterung/ Sanierung Marien-Kindergarten Vorplanung HLS/ Elektro - Grundsatzfestlegungen
-----	---

Zu heutigen Tagesordnungspunkt sind Frau Naumann-Legler, Planerin des Marienkindergartens und Herr Cirillo zu Erläuterungen der anstehenden Fragen anwesend. Ebenso sind die Herren Wohlfromm und Schreck jeweils zu den Informationen bzgl. des Standes der Planungen Elektrotechnik und der Planungen Heizung- Lüftung- Sanitär hier.

Sachverhalt:

Zu Beginn erläutert Frau Naumann-Legler den aktuellen Stand der Planungen.

Herr Cirillo informiert über die Kostengruppen:

200 – Übergangslösung

300 – Baukonstruktion

500 - Außenanlage

600 – Ausstattung

Die kalkulierten Gesamtkosten belaufen sich derzeit auf 12.670.000 EUR, exklusive der diversen Förderungen.

Herr Schreck berichtet, dass die Kosten für die Elektroplanung sich auf derzeit 809.000 EUR brutto belaufen.

Herr Wohlfromm informiert mittels einer PP-Präsentation über die Möglichkeiten bzgl. der Heizungs-Lüftungs- und Sanitärtechnik, die für den Marienkindergarten umgesetzt werden können. Anhand verschiedener Gegenüberstellungen sollten die Leistungen, Vorteile und Kosten verglichen werden.

In der GR-Sitzung vom 15.05.2024 wurden verschiedene Fragen zur technischen Ausstattung des Marien-KiGa angeführt.

Heizung / Lüftung / Sanitäranlagen:

a) Wärmeversorgungsanlagen:

Durch das Ingenieurbüro Wohlfromm wurden 4 verschiedene Heizungssysteme beleuchtet und anhand von Übersichten erläutert. Die wesentlichen Übersichten sind als Anlage 1 und Anlage 2 beigefügt. Jedes dieser vorgestellten Heizsysteme hat seine jeweiligen Vor- und Nachteile, die es im Hinblick auf die Kosten, Klimaneutralität und Nachhaltigkeit abzuwägen gilt.

Sitzungs-Datum
26. Juni 2024Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Die Kostenübersicht zu KG 420 Wärmeversorgungsanlagen nachfolgend zusammengefasst
(Angaben netto):

	Variante 1 Sole/Wasser WP Geothermie	Variante 2 Luft/Wasser WP Bivalent mit Gas	Variante 3 Luft/Wasser WP Monovalent	Variante 4 Pellet/ Hackschnitzel
Invest.-Kosten Wärme-Erzeuger	306.000 €	139.000 €	214.000 €	141.000 €
Bedarfsgebundene Kosten/ Jahr	9.300 €/a	12.2000 €/a	12.100 €/a	10.500 €/a
Betriebsgebundene Kosten/ Jahr	2.500 €/a	3.800 €/a	3.400 €/a	7.700 €/a
Gesamtkosten Wärme-Erzeugung Nach 20 Jahren statisch	542.000 €/a	459.000 €/a	524.000 €/a	505.000 €/a
Baukosten Wärme- Erzeugung/- Verteilung	649.092	476.272 €	550.592 €	479.592 €

b) Regenwassernutzungsanlage:

Der Vorentwurf des Planungsbüros sieht eine RW-Nutzungsanlage vor.

Das anfallende Dachflächenwasser wird in einer Zisterne (35 m³) gesammelt und zur Spülung von Toiletten und Urinalen, sowie zur Bewässerung der Außenanlagen eingesetzt.

Kostenanteil: 23.000 € - brutto.

c) Lüftungsanlagen:

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde die Option eines zentralen Lüftungsgerätes oder Dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung betrachtet.

Im Ergebnis wird seitens des Planers der dezentralen Variante der Vorzug gegeben.

Elektrotechnik:

a) PV-Anlage:

In der Vorentwurfsplanung wurde jetzt eine Anlage mit 70 kWp konzipiert.

Der erzeugte Strom dient dem Eigenverbrauch und als Überschuss-Einspeisung in das Stromportfolio der Gemeinde Haibach.

Sitzungs-Datum
26. Juni 2024Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Auf eine Vergrößerung bis zu 100 kWp wurde verzichtet, da mit den bisherigen Überschuss-Einspeisungen und den Regelungen des Portfoliovertrages (1/2 Stunden -Messungen) der zusätzlich erzeugte Strom in das öffentliche Netz eingespeist würde.

Die Mehrkosten für die 100 kWp – Anlagen haben eine Amortisationsdauer von ca. 20 Jahren.

b) E-Ladestationen:

An der Parkplatzfläche wird eine Ladestation mit 2 Anschlusspunkten mit je 11 KW, sowie eine Fahrrad-Ladestation mit zwei Anschluss-Möglichkeiten vorgesehen.

Gesamtkostenübersicht nach Abschluss der Lph. 2 – Vorentwurf: KG 200 – 700:

Die Kostenschätzung ist dabei gegliedert nach den verschiedenen Wärmeerzeugungs-Varianten:

Als Bezug wurde die Variante 1 – Erdwärme angesetzt.

	Variante 1 Sole/Wasser WP Geothermie	Variante 2 Luft/Wasser WP Bivalent mit Gas	Variante 3 Luft/Wasser WP Monovalent	Variante 4 Pellet/ Hackschnitzel
KG 200 Herrichten/Erschließung	515.000 €			
KG 300 Bauwerk	4.735.185,00 €			
KG 400 Technische Anlagen	2.464.898,50 €			
KG 500 Außenanlagen	680.641,20 €			
KG 600 Ausstattung	476.830,00 €			
KG 700 Baunebenkosten	1.774.510,94 €			
Gesamtsumme - netto	10.647.065,64 €			
19% MWSt	2.022.942,47 €			
Gesamtsumme - brutto	12.670.008 €	12.464.363 €	12.552.793 €	12.468.303 €
	100,00%	99,8%	99,1%	98,4%



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass heute eine entsprechende Beschlussfassung notwendig ist, damit der Bauzeitenplan erarbeitet werden kann.

Herr Wohlfrohm ergänzt, dass die Beschlussfassung auch wichtig ist, damit entsprechende Förderanträge gestellt werden können.

Bgm. Andreas Zenglein erklärt, dass nach dem Raumordnungsprogramm eine Förderung von etwa 3,5 bis 4,0 Mio EUR, nach derzeitigen Erfahrungswerten, zu erwarten ist. Wichtig bei der Finanzierung ist, was die Gemeinde an finanziellen Mitteln bereitstellen muss.

Frau Naumann-Legler berichtet, dass seitens der Regierung der Förderantrag geprüft wird, entsprechende Gespräche und z.T. Ortsbesichtigungen sind notwendig. Es müssen auch die erforderlichen Rechenwerke mit eingereicht werden. Auf dem Förderantrag steht dann die endgültige Fördersumme.

Bgm. Andreas Zenglein fragt nach dem Stand der Gespräche aus den Fraktionen zur Heizungstechnik.

GR Steffen Kruschina erklärt, dass ihm eine Hochrechnung gefehlt hat. Entsprechende Förderungen von BfA/KfW sollten genutzt werden. Eine Preissteigerung von 35% sollte berücksichtigt werden.

Bei der genaueren Betrachtung ist die CSU-Fraktion bei der Geothermie, mit einer Förderung von 35 %, als günstigste Lösung angekommen. Die Vorteile liegen nach seiner Meinung auf der Hand.

GR Toni Stahl bemerkt, dass die MfH-Fraktion die vier Varianten angeschaut hat. Die Pelletsvariante wird als zu aufwändig gesehen. Bei der Geothermie sind die Unwägbarkeiten bzgl. des Untergrunds nicht kalkulierbar. Daher fällt diese Technik raus, da diese sich zur teuersten Variante entwickeln kann. Der Favorit ist die Variante 2 mit zwei kompletten Heizungen. Gerade im Kindergarten sollte eine erhöhte Versorgungssicherheit gegeben sein. Ebenso muss die Gemeinde „wasserstoffready“ sein. Bei dieser Variante ist die Möglichkeit eines Umschlusses am günstigsten.

Herr Wohlfrohm erklärt hierzu, der sog. Grüne Wasserstoff soll der Industrie überlassen bleiben.

GR Bodo Leiblein findet die Geothermie als wirtschaftlich innovativ. Die Höhe der CO²-Steuer ist nicht bekannt für fossile Brennstoffe.

GR Jürgen Goldhammer hat Bedenken, für die Geothermie am Rande des sog. „Katzenmeers“ zu bohren. Es werden 14 Bohrlöcher kalkuliert – wer übernimmt die Kosten bei entsprechenden Schäden hieraus.

Herr Wohlfrohm antwortet, dass er diesen Fall noch nicht hatte.

GR Jürgen Goldhammer kann sich für Probebohrungen aussprechen. Wo liegt hier das Kostenrisiko?



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Herr Wohlfrohm erklärt, dass ohnehin erst das Bodengutachten abgewartet werden muss. Er sieht die Technik Wärmepumpen auch als anfällig an. Seine Empfehlung ist an 1. Stelle Geothermie und an 2. Stelle Variante 2.

GR Bodo Leiblein sieht die „Haibacher Blauen“ nicht als Risiko für die Bohrungen.

GR Jürgen Großmann möchte wissen, wie belastbar ein Bodengutachten ist.

Herr Wohlfrohm antwortet, dass er hierzu noch keine negativen Erfahrungen hat.

GR Toni Stahl fragt nach den Kosten für die Probebohrungen.

Herr Wohlfrohm spricht von ca. 4 - 6.000 EUR.

GR Jürgen Goldhammer schlägt vor, die Variante Geothermie zu bevorzugen. Sollten die Bodengutachten entsprechende negative Ergebnisse bringen, dann sollte die Variante 2 gewählt werden.

In der Diskussion zur Installation einer PV-Anlage fragt **GR Jürgen Goldhammer**, warum hier nur eine 70 kWp-Anlage geplant wurde.

Herr Wohlfrohm antwortet, dass dies aus finanziellen Gründen so vorgeschlagen wurde. Bei einem Gespräch mit der AVG wurde er auf die PV-Anlage im Bauhof und dem Hort angesprochen. Demnach wurde die 70 kWp-Anlage geplant.

GR Jürgen Goldhammer spricht sich aus ökologischer Sicht für die Variante mit 99 kWp aus.

Diesem Vorschlag schließt sich **GR Bodo Leiblein** an.

Bzgl. der Erstellung von Ladestationen für PKW und Fahrräder möchte **GR Toni Stahl** wissen, wie dort die Abrechnung geplant ist.

Es sollte vorab geklärt werden, ob dies mit der EMS mittels Kartennutzung oder über die AVG als Netzbetreiber erfolgen soll.

Bgm. Andreas Zenglein ist der Ansicht, dass dies noch geklärt werden sollte, der Pkt. wird zurückgestellt.

Im weiteren Verlauf der Diskussion führt **GR Jürgen Goldhammer** aus, dass zu Beginn der Planungen des Marienkindergartens von einer Projektsumme von 8 Mio EUR ausgegangen wurde. Mittlerweile hat sich der Betrag nach aktuellem Stand bereits auf über 12 Mio EUR gesteigert. Nach seiner Auffassung wird das Projekt bei einer Summe von 14 Mio EUR enden. Er möchte wissen, was kostet ein Neubau auf dem Nebenplatz des SV Alemannia. Die benötigte Fläche 1200 m², 944 m² förderfähige Fläche. Er zählt Bauwerke im Landkreis auf, die mit geringeren Kosten erstellt wurden.

Bgm. Andreas Zenglein stellt zu dieser Anfrage fest, dass man bei diesem Gedanken nochmal komplett von vorne mit der Planung beginnen muss. Dann wird bis zum Jahr 2027 sicher nichts passieren. Die Genehmigung für die Kinderkrippe, die im Marienkindergarten integriert werden soll, endet im Jahr 2025. Wie soll die Betreuung dann stattfinden?

Sitzungs-Datum
26. Juni 2024Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Nach seiner Ansicht sollte das Sportgelände des SV Alemannia nicht angefasst werden. Diese Gedanken hätte man sich früher machen müssen.

GR Bodo Leiblein möchte wissen, ob ein Einsparungspotential von 2 - 3 Millionen möglich ist. Wie sehen die überschlägigen Berechnungen aus? Wie schnell ist eine Um- oder Änderungsplanung mit welchem Aufwand möglich? Es sollte zeitnah im Juli neu entschieden werden.

Planerin Frau Naumann-Legler stellt fest, dass sie hierzu heute keine Aussage treffen kann. Sie stellt fest, dass bezüglich des Marienkindergartens eine Machbarkeitsstudie erstellt wurde. Bereits bei der Summe von 8 - 9 Mio EUR wurden entsprechende Fragen gestellt. Wenn Vergleiche mit anderen Kindergärten im Landkreis getroffen werden, müssten diese nachgefragt werden.

Es ist für sie jedoch ganz klar, dass bei der jetzigen Planung der Marienkindergarten ein Neubauteil erhält und der Bestand umgebaut wird. Durch diese Maßnahme erfolgt eine Reduzierung von CO₂, weil der Altbau mit genutzt wird.

Tatsache ist, dass der Marienkindergarten keine 3 Jahre mehr Bestand hat. Dringend erforderliche Reparatur- und Sanierungskosten belaufen sich auf einen 6-stelligen Betrag. Ebenso wird der Marienkindergarten zu 25 % für die Nutzung von Kinderkrippenplätzen benötigt.

GR Jürgen Goldhammer sieht die Erläuterungen als logisch. Es sind sehr viele Themen, die bei diesem Projekt mitberücksichtigt werden müssen.

2. Bgm. Ingo Adams sieht die Bedenken ebenfalls als wichtig an. Von Herrn Volk wurde eine Kostenübersicht vorgelegt. Die Frage ist jedoch, wie weit kann das noch gehen. Den Trend sieht er sehr deutlich nach oben.

Planerin Frau Naumann-Legler geht davon aus, dass z.B. in der Leistungsphase 3 entsprechendes Einsparungspotential gegeben ist.

Herr Wohlfrohm erklärt, dass auch in seinem Bereich noch Sparpotential geprüft werden kann. Heute wurde das Potential aufgezeigt. Des Weiteren weist er darauf hin, dass die Preisentwicklung auch den aktuellen Preissteigerungen geschuldet ist.

Bgm. Andreas Zenglein stellt fest, dass man jetzt an einem Punkt ist, an dem noch Zeit für Einsparungen gegeben ist.

Beschluss

Die Wärmeerzeugung in zukünftigen Marienkindergarten erfolgt mittels:

Var. 1 – Geothermie:

Abstimmungsergebnis:

ja: 9 nein: 7



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Beschluss

Die Regenwassernutzungsanlage ist planerisch mit zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

ja: 16 nein: 0

Beschluss

Dem Planer-Vorschlag zur Einrichtung von dezentralen Lüftungseinheiten wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 16 nein: 0

Beschluss

Auf der Dachfläche des zukünftigen Marien-KiGa wird eine PV-Anlage mit 99 kWp installiert.

Abstimmungsergebnis:

ja: 16 nein: 0

Beschluss

Dem Vorschlag des Elektro-Planers zur Einrichtung je einer Ladestation für PKW und Fahrräder mit je zwei Anschluss-Punkten wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

ja: 0 nein: 0

Abstimmungsbemerkung: wird zur Beratung zurückgestellt

Beschluss

Die Gesamtkosten-Schätzung der nach Beschluss 1 festgelegten Wärmeerzeugungs-Variante wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Die sich anschließende Entwurfs- und Genehmigungsplanung soll fortgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

ja: 15 nein: 1

11.	Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach« - Erwerb eines Anwesens im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Baugesetzbuch (BauGB) - Erörterung und Beschlussfassung
-----	--



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Ab diesem Tagesordnungspunkt sind die GR Jörg Baumann und Anja Goymann nicht mehr anwesend.

Sachverhalt:

Allgemeiner Hinweis:

Der VGH Mannheim hat sich in einem Verfahren zur Öffentlichkeit der Sitzungen bei Vorkaufsrechtsausübungen geäußert. Das Baden-Württembergische Oberverwaltungsgericht kommt zum Ergebnis, dass diesbezügliche Sitzungen öffentlich sein müssen. Es spricht viel dafür, so die Mitteilung des gemeindlichen Rechtsanwalts, dass sich der Bayerische Verwaltungsgerichtshof dieser Entscheidung anschließt.

Bezüglich des Vorkaufsgrundstück werden personenbezogene Daten und solche, die Rückschlüsse auf personenbezogene Daten zulassen, in der öffentlichen Sitzung nicht bekannt gegeben.

Dies gilt auch für das gegenständliche benachbarte Grundstück, für das die Gemeinde bereits Verkaufsverhandlungen aufgenommen hat und im Zusammenhang mit dem Vorkaufsgrundstück erwerben möchte.

Das bedeutet, dass Namen und Adressen von Käufer und Verkäufer nicht öffentlich bekannt gemacht werden; entsprechendes gilt für die Anschrift und die Flurnummer des Vorkaufsrechtsgrundstücks und des benachbarten Grundstücks.

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 16. April 2024 (Eingang: 22. April 2024) wurde die Verwaltung von einem Notariat gebeten, zu einem geschlossenen Kaufvertrag über ein Anwesen innerhalb der Gemeinde Haibach ein Vorkaufsrechtsnegativzeugnis auszustellen.

Dem Notariat wurde am 25. April 2024 hierzu mitgeteilt, dass das angeforderte Vorkaufsrechtsnegativzeugnis derzeit nicht ausgestellt werden kann.

Das Vorkaufsgrundstück befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes »Innenbereich Haibach« welches mit Sanierungssatzung am 06. Dezember 2023 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Gemeinde steht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu.

Das Vorkaufsrecht darf gem. § 24 Abs. 3 des Baugesetzbuchs nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Auf das Vorkaufsrecht hat die Gemeinde auch in ihrem Flyer »Städtebauförderungsmaßnahmen in der Gemeinde Haibach; Stand: 01. März 2024« hingewiesen. Dieser Flyer wurde in der 12. Kalenderwoche 2024 an alle Grundstückseigentümer/innen im Sanierungsgebiet übersandt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15. Mai 2024 unter Punkt 11.1 NÖ beschlossen den Beteiligten mitzuteilen, dass die Gemeinde beabsichtigt das Vorkaufsrecht für das gegenständliche Grundstück auszuüben und - nach der Anhörung der Beteiligten - in der Gemeinderatssitzung am 26. Juni 2024 hierüber entscheidet.

Die Anhörung wurde mit Schreiben vom 27. Mai 2024 durchgeführt.

Am 18. Juni 2024 wurde der Gemeinde sowohl vom Notariat als auch von der Käuferin / vom Käufer per E-Mail mitgeteilt, dass der Kaufvertrag »notariell aufgehoben« wurde.

Seitens der Verkäuferin / des Verkäufers ist aufgrund des Anhörungsschreibens keine Rückmeldung erfolgt.

Auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 01. Oktober 2010 wird in der Sitzung ergänzend verwiesen:

»Nach Wirksamkeit des Vertrages und dem Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist das daraus erwachsene Gestaltungsrecht der Gemeinde in seinem rechtlichen Fortbestand grundsätzlich unabhängig von dem rechtlichen Schicksal des Kaufverhältnisses zwischen dem Verkäufer und dem Dritten (BGH Urt. v. 1. 10. 2010 – V ZR 173/09, NJW 2010, 3774). Eine einvernehmliche Aufhebung des Kaufvertrages und auch sonstige Vertragsänderungen haben daher keine Auswirkungen mehr auf die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde in Bezug auf den wirksam gewordenen Vertrag.«

(Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 28 Rn. 5)«

Vor der Festsetzung des Sanierungsgebietes »Innenbereich Haibach« wurden im Auftrag der Gemeinde Haibach von einem Planungsbüro vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es wurde festgestellt, dass im Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach« städtebauliche Missstände vorliegen. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll dieser Bereich wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Entsprechend der Ergebnisse der VU besteht bei dem Vorkaufsgrundstück ein erheblicher Sanierungsbedarf mit Schäden an allen Gewerken (Sanierungsbedarf über 100.000 EUR) - siehe Seiten 86, 87, 96, 97 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen.

Insgesamt handelt es sich beim Vorkaufsgrundstück um ein Anwesen, bei dem noch die alten dörflichen Strukturen erkennbar sind (siehe Seite 92 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen).



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Ziel der Sanierung im »Innenbereich Haibach« ist die zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden und im Besonderen von Scheunen (siehe Seite 168 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen).

Die Sanierungsziele sind weiter in dem »Rahmenplan mit Ziele Hauptort Haibach, Abb. 89«, Seite 130 f des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts niedergelegt. Nach diesem Rahmenplan ist für den gesamten Altort, zu dem auch das Vorkaufsgrundstück gehört, die Bewahrung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Es entspricht daher den Sanierungszielen, die historische Bausubstanz auf dem Vorkaufsgrundstück nicht abzubrechen, sondern zu erhalten und zu sanieren. Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient somit diesem Sanierungsziel, denn der Erhalt und die (kostenaufwändige) Sanierung der Bausubstanz ist wirtschaftlich weitaus weniger attraktiv als der Abbruch und Neubau. Da gerade aber der Abbruch und Neubau verhindert werden soll, ist es zielführend, dass die Gemeinde Eigentümerin des Grundstücks wird.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn damit die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts gilt, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung anfangs noch nicht im Einzelnen feststehen brauchen. Erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren sind höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Ziele der Maßnahme zu stellen (BVerwG Ur. v. 04.03.1999 – 4 C 8.98, NVwZ 1999, 1336; VGH München Beschl. v. 30.7.2018 – 9 ZB 16.1068, BeckRS 2018, 18287 Rn.8).

Die Sanierungsziele werden im Laufe des Sanierungsverfahrens fortgeschrieben und konkretisiert (VGH München, Bes. v. 30.07.2018 - 9 ZB 16.1068).

Die Vorkaufsrechtsausübung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist zulässig, wenn der Eigentumserwerb der Gemeinde der Sanierung dient und diese fördert (VGH München, Ur. v. 02.10.2013 – 1 BV 11.1944). Dies ist anhand der vorgenannten Sanierungsziele zu bejahen.

Zur weiteren Konkretisierung sind folgende Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog des ISEK zu nennen:

Im Maßnahmenkatalog zur Entwicklung der Ortsmittel als identitätsstiftendes Zentrum ist unter Nr. O6 (siehe Seite 146 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen) wie folgt aufgeführt:

»Erwerb und Weiterentwicklung historischer Bausubstanz (SG)

- Stärkung der Identität des Ortes durch Erhalten, Sanieren, Umnutzen
- Ggf. Erwerb wichtiger ortsbildprägender Gebäude sowie Scheunen durch die Gemeinde
- Prüfung Nutzungsbedarf und der Nutzungsmöglichkeiten



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

- Umbau für geeignete Nutzungen von öffentlichem Interesse, ggf. auch geförderte Wohnungen [...]«

Unter der Nr. 014 (siehe Seite 148 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen) wird u. a. wie folgt ausgeführt:

»Einrichtung Parkhof oder Parkscheune

[...] •Renovierung oder Neubau einer geschäfts- und altortnahen Parkscheune oder eines Parkhofes [...]«

Das Vorkaufsgrundstück befindet sich neben einem Anwesen für das die Gemeinde Haibach bereits im letzten Jahr Verkaufsverhandlungen aufgenommen hat.

Für dieses benachbarte Anwesen wurde bereits die folgende Ideenliste erarbeitet:

- Archivräume der Gemeinde
- Bibliothek mit Leseräumen
- Räume zur Begegnung für ältere Mitbürger (Kaffee, Kuchen, Lesungen etc.)
- Räume für kleinere Veranstaltungen wie Vorlesungen, Ausstellungen usw.
- Nutzung für Vereinszwecke
- Verkaufsräume für karitative Angebote (Welt Laden o. ä.)
- Dauer- oder Wechselausstellungen für die Bevölkerung, besonders die Schuljugend
- Standesamtliche Hochzeiten
- Nutzungen bei Kerb, Dorffesten, besonders Backofen, Keller und Scheune
- Depoträume für Gemeinde, Vereinsgemeinschaft, Vereine in der Scheune,
- Darstellung von Handwerk und Landwirtschaft bei verschiedenen Anlässen, besonders für Schulen und Kindergarten.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (siehe Seite 96 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen) werden u. a. die folgenden Funktionsschwächen als städtebauliche Missstände und Potenziale im Altort angeführt:

- Fehlende Nutzung bzw. Unternutzung von Nebengebäuden (z.B. Scheunen)
- Mängel im kulturellen Angebot (fehlendes Raumangebot)

Bei einem Erwerb (Ausübung des Vorkaufsrechtes) des Vorkaufsgrundstücks könnte das dortige Wohnhaus an der Straße erhalten und im Bereich der dortigen Nebengebäude und Scheunen z. B. Parkmöglichkeiten (Parkscheune) bzw. öffentliche Einrichtungen (Räume für kulturelle Angebote) geschaffen werden.

Auch könnte möglicherweise vom Vorkaufsgrundstück ein eigener Zugang zum Nachbaranwesen geschaffen werden, so dass diese beiden Anwesen einer gemeinsamen öffentlichen Verwendung (wie vorstehend beschrieben) zugeführt werden können.

Die Gemeinde könnte als Eigentümerin des Vorkaufsgrundstück im Besonderen die folgenden Sanierungsziele erreichen bzw. Sanierungsmängel beheben:



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

- Mängel im kulturellen Angebot (fehlendes Raumangebot – Schaffung von Parkraum hierfür),
- zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden und im Besonderen von Scheunen.

Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts liegt im Ermessen der Gemeinde.

Eine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung setzt voraus, dass nicht nur einzelne Entscheidungsgesichtspunkte ermittelt und dargestellt werden, sondern auch eine Abwägung des „Für und Wieder“ der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Belange erkennbar ist oder andere Alternativen im Rahmen des Ermessensspielraums diskutiert werden (VGH München Beschl. v. 22.01.2026 – 9 ZB 15.2027, NVwZ-RR 2016, 491 Rn. 13; OVG Münster Ur. v. 15.03.2016 – 10 A 1066/14, BeckRS 2016, 45430 Rn. 45ff. = BauR 2016, 1276)

Sollte das Vorkaufsgrundstück privat verkauft werden, besteht für den Erwerber die Möglichkeit, die dortigen Scheunen und Nebengebäude abzurechen und durch Neubauten mit Wohneinheiten zu ersetzen.

Grundsätzlich unterstützt die Gemeinde den innerörtlichen Wohnungsbau; durch einen Abriss würden aber die erhaltenswerten dörflichen Strukturen unwiederbringlich verloren gehen. Ein Umbau dieser Nebengebäude zu Wohnzwecken wird vermutlich aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen von einem privaten Grundstückseigentümer nicht durchgeführt werden können. Die Gemeinde dagegen hat - unter Verwendung von Zuschussmitteln aus der Städtebauförderung - die Möglichkeit Nebengebäude und Scheunen zu erhalten und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. **In der Abwägung spricht dies für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes.**

Sollte das Vorkaufsgrundstück privat verkauft werden, besteht für den Erwerber grundsätzlich die Möglichkeit, die dortigen Scheunen und Nebengebäude abzurechen und durch Neubauten mit Wohneinheiten zu ersetzen. Durch diese zusätzliche Wohnbebauung auf dem Verkaufsobjekt könnte ein Interessenskonflikt zu der von der Gemeinde auf dem benachbarten Anwesen vorgesehenen öffentlichen Nutzung entstehen (Ruhebedürfnis der Anwohner - / - Lärmbelästigung durch die öffentliche Nutzung). Dieser Interessenskonflikt würde auch bestehen, wenn die Scheunen und Nebengebäude durch den Erwerber zu Wohnzwecken umgebaut würden. **In der Abwägung spricht dies für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes.**

Sollte das Vorkaufsgrundstück privat verkauft werden, besteht für den Erwerber grundsätzlich die Möglichkeit, die dortigen Scheunen und Nebengebäude zu erhalten und entsprechend der bisherigen Verwendung weiter zu nutzen. Hierdurch würde der Gemeinde die Möglichkeit entgehen, unmittelbar am benachbarten Anwesen (für die dort vorgesehene öffentliche Nutzung, Parkraum zu schaffen, bzw. eine öffentliche Nutzung auch auf dem Verkaufsobjekt zu verwirklichen. **In der Abwägung spricht dies für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes.**



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Bei dem vorgenannten Vorderhaus **des** Vorkaufsgrundstück handelt es sich möglicherweise, zumindest teilweise, um eines der ältesten Gebäude der Gemeinde Haibach.

In der Uraufnahme (1808 – 1864) der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist die Gebäudestruktur des straßenseitigen Gebäudes erkennbar.

Für die Gemeinde besteht die Möglichkeit dieses Gebäude zeitgemäß instand zu setzen bzw. zu modernisieren. Gemeinsam mit dem benachbarten Wohnanwesen das die Gemeinde ebenfalls erwerben möchte, könnten hier zwei historische Wohnanwesen für die Nachwelt saniert und erhalten werden. Die Identität des Ortes wird hierdurch gestärkt. **In der Abwägung spricht dies für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes.**

Nachdem der Gemeinde im Sanierungsgebiet »Innenbereich Haibach« auch kein anderes geeignetes Anwesen zur Verfügung steht, welches für eine öffentliche Nutzung (Mängel im kulturellen Angebot - fehlendes Raumangebot - Schaffung von Parkraum), im Zusammenhang mit dem benachbarten Anwesen, geeignet ist **spricht dies für die Geltendmachung des Vorkaufsrechtes.**

Abschließend noch die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken - Sachgebiet 34 Städtebau – vom 06. Juni 2024 zu dem Vorkaufsgrundstück und zu dem benachbarten Anwesen.

»vielen Dank für die Erläuterung zum Umgang mit den beiden Anwesen in Haibach. Unstrittig liegen diese an wichtigen Stellen innerhalb des Ortes und können deshalb sowie durch die erhaltenswerte Bausubstanz zu einem zentralen Treffpunkt im Ortskern werden.

Daher wird es begrüßt, dass die Gemeinde diesen Bereich im Zuge der Ortskernsanierung erwerben, entwickeln und umnutzen möchte. Ich empfehle an dieser Stelle eine enge Abstimmung (...) im weiteren Verlauf der Planung.«

Beschluss

Die vorgetragenen Ausführungen der Verwaltung werden gebilligt. Die Verwaltung wird entsprechend beauftragt, zu dem mit notariellem Schreiben vom 16. April 2024 übersandten Kaufvertrag, das Vorkaufsrecht auszuüben.

Abstimmungsergebnis:

ja: 14 nein: 0

12.	Allgemeines
------------	--------------------

Keine Wortmeldungen



Sitzungs-Datum
26. Juni 2024

Uhrzeit von-bis
20:00 Uhr - 22:50 Uhr

Sitzungsort/Gremium
in den Konferenzräumen der Kultur- und Sporthalle
Gemeinderat

Hiernach schließt Erster Bürgermeister Andreas Zenglein den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorstehende Niederschrift wurde

am genehmigt.

Andreas Zenglein
Erster Bürgermeister

Silvia Reiling
Verwaltungsangestellte