



GEMEINDE HETTENSHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Montag, 04.12.2023
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Ilmmünster

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hagl, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Abeltshauser, Claudia
Breitner-Weber, Anna
Carmanns, Andreas
Günter, Armin
Hiereth, Albert
Hiereth, Erich
Krois, Stefan
Niederauer, Martina
Remmele, Josef
Riehm, Volker
Salvermoser, Johannes
Straßer, Martin

Schriftführerin

Holzer, Gerda

Referenten

Czernik, Matthias	anwesend während TOP 1
Gmeiner, Norbert	anwesend während TOP 1

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Schrätzenstaller, Wolfgang	entschuldigt
Stowasser jun., Josef	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Dorfmitte Hettenshausen; Vorstellung der Leistungsverzeichnisse und Bauzeitenplan
Vorlage: 01/3.3/043/2023
2. BPl. 29 "Östlich der Ilmtalklinik" - Zuteilung der Grundstücke
Vorlage: 01/GL/120/2023

Erster Bürgermeister Wolfgang Hagl eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Dorfmitte Hettenshausen; Vorstellung der Leistungsverzeichnisse und Bauzeitenplan

Sachverhalt:

1. Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns

Bürgermeister Hagl teilt mit, dass die Förderzusage vom Amt für ländliche Entwicklung (ALE) bereits mündlich zugesagt wurde. Der Förderbescheid ist jedoch bis Stand 04.12.2023 nicht zugegangen. Mit E-Mail vom 04.12.2023 wurde jedoch dem vorzeitigen Baubeginn (vorzeitige Baufreigabe für den Bau des Dorfheims und der Freiflächen) zugestimmt. Damit können die ersten Leistungsverzeichnisse verschickt und die Aufträge förderunschädlich vergeben werden. Aus der Zustimmung für den vorzeitigen Baubeginn ergibt sich kein Anspruch auf eine Förderung durch das ALE und die Gemeinde muss das volle Finanzrisiko tragen.

Herr Gmeiner und Herr Czernik vom Architekturbüro Gmeiner nehmen an der Sitzung teil und erläutern die Leistungsverzeichnisse und die Bauzeitenplanung.

Eingangs greift Herr Czernik nochmals kurz den baurechtlich genehmigten Planungszustand auf. Im Erdgeschoss befindet sich der Veranstaltungsraum, der auch für Gemeinderatssitzungen genutzt werden kann, die Küche mit Durchreiche, Toiletten und die Garderobe. Über ein Treppenhaus gelangt man in den Ministrantenraum, in den Raum für eine Mutter-Kind-Gruppe und in den Multifunktionsraum, der z. B. auch für Yogastunden genutzt werden kann. Die Technik ist im Spitzboden untergebracht. Das Dach wird rot eingeziegelt.

2. Baubeginn, Ausschreibung und Bauzeitenplanung

Das Architekturbüro hat die Leistungsverzeichnisse für die Erd-, Baumeisterarbeiten und den Scherenlift mittlerweile erstellt (Ausschreibungspaket 1).

Die Ausschreibungen erfolgen vergaberechtskonform als beschränkte Ausschreibungen. Hier werden möglich Bieter angefragt, ob Interesse an einer Auftragsübernahme besteht. Danach erfolgt eine Eignungsprüfung und die EX-Ante-Veröffentlichung (Ausschreibungsinformation). Das Ausschreibungspaket I wird am 13.12.2023 veröffentlicht. Die Leistungsverzeichnisse werden am 10.01.2024 verschickt. Nach Prüfen und Verhandeln der Angebote soll Anfang April der Erdaushub erfolgen. Zum Bau des Dorfheims ist ein Erdaustausch notwendig. Der Rohbau soll bis Ende November 2024 stehen.

Das Paket II (Gerüst-, Zimmererarbeiten, PV, Elektrotechnik, Ladesäule usw.) soll bis Mitte April erstellt und ausgeschrieben werden. Im Leistungsverzeichnis Zimmermann+Dachdeckerarbeiten sind die Dachflächenfenster inbegriffen. Diese wurde im Vorschlag als weiße Kunststofffenster ausgeführt.

Das Paket III (Innenausbau: Schreinerarbeiten, Bodenbelag, Schlosser usw.) soll bis Mitte Juni 2024 fertiggestellt werden. Herr Gmeiner rechnet mit einer Fertigstellung des Gebäudes Ende September 2025.

Diskussion:

Eine Gemeinderätin fragt an, ob man sich durch Eigenleistung Baukosten sparen könnte. Grundsätzlich sei dies möglich, z. B. Malarbeiten, allerdings bestünde für diese Bauarbeiten dann keine Gewährleistung und es sei fraglich, ob man sich hier nennenswerte Kosten sparen könnte. Im Außenbereich (Freianlage) sei das Einsparpotential durch Bürgerbeteiligung deutlich höher. Herr Gmeiner und Herr Czernik verabschieden sich.

3. Elektrotechnik und PV-Anlage

Herr Grad vom Ing.büro VEPlan nimmt an der Sitzung teil und erläutert die Elektroinstallation im Gebäude.

Grundsätzlich habe man so nutzbar wie möglich, aber keinen „überflüssigen Schnickschnack“ geplant. In den Fluren sind Präsenzmelder geplant, die Beleuchtung in den Räumen ist dimmbar. Man plane einen Zentralast für zentrales Abschalten der Beleuchtung. Auch werden Leerrohre eingeplant, um evtl. auch elektrische Leitungen nachrüsten zu können. Die Küche sei ausreichend mit Anschlüssen (u. a. zwei Industriespülmaschinen) ausgestattet. Die Büroräume/Arbeitsplätze werden mit einem Netzwerk versorgt. Im Veranstaltungssaal und im Multifunktionssaal werden Beamer vorgesehen. Die Beleuchtungsmuster werden später vorgestellt und mit den Gemeinderäten abgestimmt.

Die PV-Anlage auf dem Dach ist bislang nur auf den Eigenverbrauch mit 25,8 kWp ausgelegt. Dazu wird ein Batteriespeicher mit 22 kWh geplant. Eine evtl. Notstromversorgung müsse über einen Notstromgenerator betrieben werden. Der Lift in den ersten Stock ist ein sog. Plattformlift, der barrierefreien Zugang ermöglicht. Dieser ist langsamer als ein seilgetriebener Aufzug, aber kostengünstiger. Ladesäulen für E-Autos sind vorgesehen. Er empfiehlt eine Vereinbarung mit den Stadtwerken Pfaffenhofen.

Diskussion:

Auf Nachfrage teilt Hr. Grad mit, dass die PV-Anlage nicht inselständig ist. Bei einem allgemeinen Stromausfall liefert auch diese keinen Strom ins Netz. Eine Notstromschaltung ist momentan nicht eingeplant worden. Die Mehrkosten für einen Wechselrichter werden von einem Gemeinderat als nicht erheblich betrachtet. Die Fluchtwegbeleuchtung ist nur als fluoreszierende Beschilderung geplant. Eine nachleuchtende Fluchtwegbeleuchtung wird wegen der höheren Wartungs- und Kontrollarbeit als nicht zielführend angesehen. Zudem sind alle neueren Smartphones mit Taschenlampen ausgestattet.

Ein Gemeinderat erinnert daran, dass man sich schon früher für eine Volleinspeisung für alle auf gemeindlichen Dächern zu bauenden PV-Anlagen entschieden habe.

Ein Gemeinderat fragt an, ob man für diese PV-Anlage nicht eine Bürgerbeteiligung zulassen könnte. Dies erscheint über eine Bürgergenossenschaft möglich. Bürgermeister Hagl teilt mit, dass Vorgespräche mit der Bürgergenossenschaft Pfaffenhofen bereits laufen.

Herr Grad verabschiedet sich.

4. Heizungstechnik mit Luft-Wärmepumpen

Herr Regler von dem gleichnamigen Kalte- und Klimameisterbetrieb nimmt an der Sitzung teil und erläutert die Heizungstechnik des Gebäudes.

Die Außengeräte der beiden Luft-Wärmepumpen werden an der Westseite angebracht. Die dort vorhandene Luftströmung wirkt sich positiv für die Wärmegewinnung aus, weil die entstehende kalte Luft abtransportiert wird. Es werden zwei Pumpen gebaut, die smart grid-fähig sind. Preislich ist es gleich, ob nur eine oder zwei Pumpen eingebaut werden. Jedoch bieten zwei Pumpen eine bessere Versorgungssicherheit. Es ist eine Fußbodenheizung und eine Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung mit einem Nachheizregister vorgesehen. Die Heizung wird nur so groß wie notwendig geplant. Zur Trinkwasserhygiene teilt Herr Regler mit, dass ein möglichst kleines Leitungsnetz mit geringem Rohrdurchmesser geplant wurde. Warmwasser wird über Durchlauferhitzer bereitgestellt und ist nur in der Behindertentoilette und in der Küche verfügbar. Damit wird ein mögliches Legionellenrisiko und auch der Energieverbrauch minimiert.

Diskussion:

Auf Nachfrage teilt Herr Regler mit, dass die beiden Luft-Wärmepumpen über einen Regler (Master) gesteuert werden. Die Pumpen sind hierbei die „Slaves“. Dieser Regler steuert den Einsatz, die gleichmäßige Nutzungszeit usw. der Pumpen. Weiter ist im Ausschreibungspaket eine Störungsmeldung an den Bauhof enthalten (Wärmepumpenstörung und Lüftungsstörung). Eine weitere Störungsmeldung soll auch für die PV-Anlage aufgenommen werden. Störungsmeldungen gehören zur Grundausstattung von diesen Steuerungstechniken.

Verschiedene Gemeinderäte wünschen Einsicht in die Bau-, Elektro- und Heizungspläne. Die Planer kommen überein, die gewünschten Pläne in den PLANFRED hochzuladen. Die Zugangskennung wird den Gemeinderäten bekannt gegeben. Bei Interesse kann man dort die Pläne einsehen und herunterladen. Alternativ stünde das Intranet der Gemeinderäte zur Verfügung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Leistungsverzeichnissen zu und beauftragt die Durchführung der Vergabe.

Mehrheitlich beschlossen**Ja 11 Nein 2****2. BPl. 29 "Östlich der Ilmtalklinik" - Zuteilung der Grundstücke****Sachverhalt:**

Mit notariellem Kaufvertrag UVZ Nr. N 114/2021 vom 02.02.2021 hat die Gemeinde vorläufig 15,37/100 des Grundstücks Fl.-Nr. 1525 Gmkg. Hettenshausen zum Miteigentumsanteil erworben. Gem. Ziffer VII Nr. 1 des Vertrags haben die Vertragsteilnehmer vereinbart, dass sämtliche der Gemeinde Hettenshausen im Rahmen der durchzuführenden Umlegung bzw. Zuteilung der Bauparzellen zum Alleineigentum zu übertragenden Flurnummern im Verhältnis von 10 % der Nettobaulandfläche des Mischgebiets (ca. 1.108 m²) im Mischgebiet und 20 % aus der Nettobaulandfläche des Allgemeinen Wohngebiets (ca. 2.568 m²) liegen müssen. Der Berechnung liegt zugrunde, dass nach derzeitigem Planungsstand eine Mischgebiet-Nettobaulandfläche von ca. 11.080 m² verfügbar sein werden.

Weiter sollen die an die Gemeinde Hettenshausen zu übertragenden Flurnummern zusammenhängend sein.

Im Rahmen der Verhandlungen zu diesem Bauleitplanverfahren stehen zwei Varianten für die spätere Zuteilung zur Wahl:

- a) Variante 1 (nörd-östlich im Baugebiet): Zusammenhängend gem. Kaufvertrag und mit eigenständiger Tiefgarage.
- b) Variante 2 (südlich im Baugebiet): Nicht konform mit dem Kaufvertrag und nicht mit eigenständiger Tiefgarage.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die spätere Grundstückszuteilung gem. Variante 1 erfolgen soll.

Die Lagepläne zur Variante 1 und 2 waren als Anlage im RIS beigefügt.

Diskussion:

Ein Gemeinderat kann den Sinn von Tiefgaragen nicht einschätzen, da diese sehr teuer sind und im abschüssigen Gelände sehr schwierig zu bauen sind (Variante 1). Die Tiefgaragen im Baugebiet sind notwendig, um die Anzahl der Stellplätze erfüllen zu können. Ist die Tiefgarage im Alleineigentum hat man keine Abstimmungsprobleme mit den weiteren Grundstückseigentümern. Eine Gemeinderätin erinnert sich, dass ursprünglich im inneren Wohn-Ring Mehrfamilienhäuser und im äußeren Ring Reihen- und Doppelhäuser geplant waren. Ein Gemeinderat möchte wissen, wie die Grundstücke verkauft werden können. Man solle sich, bevor man sich für eine Variante festlegt, überlegen, wie man diese bebauen und dann veräußern kann. Ein anderer Gemeinderat möchte die Überlegung, wie man diese Grundstücke verkaufen möchte, als eigenen Beschluss sehen. Die Verwaltung wendet ein, dass es hier nur um die Zuweisung der Grundstücke geht. Anhand der planerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientiert sich eine mögliche Bebauung. Wenn keine besonderen Festsetzungen (nur eine Wohnung o.ä.) bestehen, orientiert sich die mögliche Bebauung an der Grundfläche, der Geschossfläche und an den möglichen Stellplätzen.

Der Gemeinderat möchte ein Grundstück, auf dem definitiv Geschosswohnungsbau möglich ist. Bürgermeister Hagl erinnert sich, dass auf dem Grundstück im Mischgebiet (MI 1.2) ein dreigeschossiger Bau möglich ist.

Die Verwaltung ergänzt, dass für den Verkauf dieses Grundstücks verschiedene Optionen geprüft werden können, z. B. der Verkauf an den kommunalen Wohnungsbau des Landkreises, an Investoren unter Einbehalt von eigenen Wohnungen für soziale Zwecke oder mit der Auflage einer Sozialbindung von einigen Wohnungen.

Der Gemeinderat kommt überein, dass die Variante 1 gewählt wird, wenn für das Grundstück im Mischgebiet MI 1.2 Geschosswohnungsbau möglich ist (=Voraussetzung für die Zustimmung zur Variante 1).

Weiter wird noch kurz über die Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme, erzeugt durch regenerative Energiequellen, gesprochen. Dies war von Anfang an der Wunsch des Gemeinderats. Die Verhandlungen mit der Danpower, die die Versorgung der Ilmtalklinik und des neuen angrenzenden Gewerbegebiets in Pfaffenhofen übernommen hat, stehen noch am Anfang. Die Verwaltung beabsichtigt, die Erschließung mit Fernwärme für das gesamte Baugebiet sicherzustellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat entscheidet sich für die Variante 1.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 3

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Hagl
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer
Schriftführung