

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates Stadtprozelten am Donnerstag, 24.10.2019 im Sitzungssaal im Rathaus Stadtprozelten

Anwesende:

1. Bürgermeisterin

Frau 1. Bürgermeisterin Claudia Kappes

2. Bürgermeister

Herr Forstdirektor a. D. Walter Adamek

3. Bürgermeister

Herr Rainer Kroth

Mitglieder Stadtrat

Herr Marco Birkholz

Herr Christian Johne

Frau Regina Markert

Herr Wolfram Meyer

Herr Roland Sacher

Herr Sven Schork

Herr Frank Schwind

Frau Manuela Tauchmann

Schriftführerin

Frau Birgit Tschöp

Gast

Herr Erhard Eck

Herr Dr. Norbert Geiger

Ing.-Büro Johann & Eck

Bayerngrund

Entschuldigt:

Mitglieder Stadtrat

Herr Hartmuth Piplat

Herr Thomas Schreck

Beginn: 20:00 Uhr

Ende: 22:00 Uhr

Bgmin. Kappes eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Einwände zum letzten Sitzungsprotokoll werden nicht erhoben.

TOP 1 Erschließungsmöglichkeit Bauträgerschaft im Baugebiet "Ringstraße"

Dr. Peter Geiger stellt anhand der beigefügten PowerPoint Präsentation das Unternehmen Bayerngrund und das Dienstleistungsspektrum vor; unter anderem das Baumodell im Bereich Hoch- und Tiefbau. Dabei übernehme Bayerngrund die Projektsteuerung sowie die Finanzierung außerhalb des Haushalts und nach Ende der Bauphase die Umschuldung in einen langfristigen Kredit.

Für die Erschließung des Baugebiets „Ringstraße“ Stadtprozelten erläutert Herr Geiger das Konzept der Erschließungsträgerschaft. Die Bayerngrund trete als Erschließungsträger auf und kann somit privatrechtlich agieren. Sie schließt mit der Kommune einen städtebaulichen Vertrag ab. Danach führt Bayerngrund die Erschließung des Baugebiets durch; immer in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat. Dabei handelt Bayerngrund privatrechtlich. Öffentliche Ausschreibungen nach VOB sind somit nicht notwendig. Selbst wenn Bayerngrund ausschreibe, sei man in der Vergabeentscheidung frei, bestätigt Herr Dr. Geiger die Frage von Stadtrat Johne.

Mit den Grundstückseigentümern (Stadt und private Eigentümern) werden von Bayerngrund Kostenerstattungsverträge geschlossen. Herr Geiger könne nicht garantieren, dass mit allen Eigentümern ein Vertrag abgeschlossen werden kann. Die Erfahrung zeige, lediglich bei 2 bis 3 Prozent der Eigentümer käme man zu keinem Ergebnis. Dann müsse die Gemeinde über öffentliche Bescheide abrechnen.

Die Frage von Stadtrat Meyer, ob Bayerngrund auch die Vermarktung des Baugebiets übernehme, verneint Herr Geiger. Eventuell übernehme die Sparkasse diese Aufgabe, da die Bayerngrund die Erschließung auch über die Sparkassen finanziere.

Herr Geiger erläutert die wesentlichsten Vorteile für die Stadt. So gebe es keine Verpflichtung zum 10% - Eigenanteil der Stadt, wie sie sich aus dem Beitragsrecht ergeben würde. Alle Kosten, auch die Finanzierung und das Pauschalhonorar an Bayerngrund, können im Idealfall auf die Eigentümer umgelegt werden. Es käme jedoch immer darauf an, wie hoch der marktfähige Verkaufspreis sei. Falls nicht alle Kosten umgelegt werden können, biete es sich beispielsweise an, den Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung herauszunehmen und über das Beitragsrecht abzurechnen. Grundsätzlich müsse die Stadt keine Beitragsbescheide erlassen, was ebenfalls ein Vorteil darstelle.

Den Verkaufspreis wolle man so gestalten, ergänzt Bürgermeisterin Claudia Kappes, damit sich junge Familien ansiedeln können. Die Stadt beabsichtige durch die Grundstücksverkäufe in die Zukunft zu investieren.

Die Frage von Herrn Adamek, ob Bayerngrund auch in der Region tätig sei, bestätigt Herr Geiger. So habe man im Landkreis Miltenberg in Amorbach kooperiert, in Rechtenbach im Landkreis Main-Spessart werde der Abwasseranschluss nach Lohr erschlossen, in Rothenbuch ein Gewerbegebiet. Weitere Projekte seien in Bessenbach, Stockstadt und Großostheim geplant. Alleine im Raum Würzburg betreue Bayerngrund zehn Erschließungsprojekte.

Nach der Betreuung vor Ort erkundigt sich Stadtrat Meyer. Dies sei ein Grundprinzip der Bayerngrund, erläutert der Fachmann. Anfangs fänden wöchentliche Jour Fix Termine zwischen Bauunternehmer und Planer statt, später im 14-tägigen Rhythmus. Die Baubetreuung werde vor Ort übernommen. Die Gemeinden können an diesen Terminen teilnehmen, müssen dies jedoch nicht. Sie werden auf alle Fälle regelmäßig informiert.

Herr Geiger erläutert die Frage von Herrn Meyer, wie sich die Höhe des Honorars berechnet. Die Stadt engagiere mit der Bayerngrund ein Bauamt auf Zeit. So werde auf der Grundlage des Stundenaufwandes und einem Stundensatz das Pauschalhonorar berechnet. Darin seien alle Kosten enthalten. Höhere Kosten entstünden nur, falls Zusatzvereinbarungen getroffen werden, beantwortet er die Frage von Stadtrat Schwind.

Bürgermeisterin Kappes betont die Vorteile für die Stadt Stadtprozelten: So fallen die Beitragsbescheide für die Gemeinde weg, die Finanzierung erfolge außerhalb des städtischen Haushalts und die Erschließungskosten können bis zu zehn Jahre gestundet werden. Auch befänden sich bereits 80 Prozent der Grundstücke im städtischen Eigentum.

Stadträtin Markert fragt nach der Dauer der Umsetzung. Dies sei relativ zügig möglich, erläutert Herr Dr. Geiger. Nach Beauftragung von Bayerngrund werde man zügig einen Tiefbau-Planer in Abstimmung mit dem Gemeinderat beauftragen. Dieser werde die Kostenschätzung durchführen und Bayerngrund dessen Planungen einer Plausibilitätsprüfung unterziehen. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens könnten in ca. 1 ½ Jahren die Grundstücke verkauft werden. Beachten solle man jedoch dabei, dass sich zur Auftragsvergabe der Herbst am besten eigne, da die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt habe, dass in dieser Zeit die günstigsten Preise erzielt werden können.

Auf die Frage des Gastes Herr Weißkopf, in welcher Höhe bei den Grundstückspreisen zu rechnen sei, teilt Herr Geiger mit, dass dies seriöser Weise noch nicht abschätzbar sei. Hier müsse erst noch der Tiefbauplaner seine Schätzung abgeben. Nach den Erfahrungen aus den letzten Erschließungsmaßnahmen lägen die Vollerschließungskosten bei 100 € / m² Nettobaulandfläche. Diese seien noch vor 5 – 6 Jahren bei 60 bis 70 € / m² gelegen.

Bgm. Kappes bedankt sich bei Herrn Dr. Geiger für seinen informativen Vortrag. Auf Grundlage dieser Informationen werde man sich einer der nächsten Sitzungen mit diesem Thema befassen.

TOP 2 Bauvorhaben Hauptstr. 11 - Wohnhausumbau

Das Bauvorhaben liegt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

(FPlan Wohnbaufläche; Nähe von St 2315 – 3m, Bahn- 13m).

Das Gremium fasst folgenden Beschluss:

Der Stadtrat von Stadtprozelten stimmt dem Bauvorhaben des Bauherrn der Hauptstr. 11, 97909 Stadtprozelten zum Wohnhausumbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1669/2, Gemarkung Stadtprozelten zu.

Abstimmungsergebnis:

Mitglieder		Abstimmungsergebnis:	
Gesamtzahl:	Anwesend u. Stimmbe-rechtigt	für den Be-schluss	gegen den Be-schluss
13	11	11	0

TOP 3 Bürgerfragen zur Tagesordnung

Es waren drei Zuhörer anwesend. Eine Bürgerfrage wurde bereits beim Tagesordnungspunkt 1 gestellt. Weitere Fragen werden nicht gestellt.

TOP 4 Bericht der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Kappes gibt einige Termine bekannt. Die nächsten Bürger-versammlungen finden am Mittwoch, 13.11.2019, in Stadtprozelten und am Donnerstag, 14.11.2019, in Neuenbuch statt.

Am Dienstag, 12.11.2019, findet ein weiterer Archivabend statt.

Das neue Feuerwehrauto LF 20 KatS sei seit 17.10. in Stadtprozelten, so die Vorsitzende. Die Mannschaft mache sich nun mit dem Fahrzeug vertraut.

In der Hauptstraße 195 in Stadtprozelten habe es wieder einen Wasserrohrbruch gegeben. Er habe auf Privatgrund stattgefunden und sei inzwischen behoben worden.

Über die aktuellen Arbeiten am Anbau des Rathauses gibt die Vorsitzende einen kurzen Zwischenbericht. Demnach gehen die Arbeiten gut voran.

Das Gelände am Friedhof Neuenbuch sei inzwischen auch angebracht worden, so Kappes.

Den ausdrücklichen Dank an die Mitarbeiter des Bauhofs richtet Bürgermeisterin Kappes für die zeitintensiven Arbeiten im Zuge der Rodung der Maingärten. Die Bauhofmitarbeiter haben hier enorm viel geleistet. Auch wenn noch nicht alles perfekt sei, sei doch die Müllentsorgung im Wesentlichen abgeschlossen. Mit schwerem Gerät aber auch mit viel Manpower habe der Bauhof das Mainvorland von jahrzehntealtem Müll und Unrat sowie Schuppen usw. befreit. Die Mitarbeiter haben das toll gemacht, wofür sie ihnen herzlich danken möchte.

Stadtrat Schork erkundigt sich nach dem Fortschritt der Arbeiten an der alten Schule in Neuenbuch. Derzeit werde durch die Firma Schwab der Durchbruch gemacht und nächste Woche beginnen die Arbeiten an der Elektrik, so die Bürgermeisterin.

Nach der Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung erfolgt eine Pause zum Lesen des aufliegenden nichtöffentlichen Sitzungsprotokolls aus der letzten Sitzung.

Einwände hierzu werden nicht erhoben.

.....
Claudia Kappes
1. Bürgermeisterin

.....
Birgit Tschöp
Schriftführerin