



NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 20.04.2015
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:37 Uhr
Ort:	Rathaus, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Pfann, Robert

Ausschussmitglieder

Dorner, Michael

Hönig, Markus

Kremer, Jürgen

Oberfichtner, Harald

Scharpff, Wolfgang

Städler, Anja

Theiler, Michael

Weithmann, Reinhold Dr.

Wystrach, Harald

Vertretung für Herrn Dr. Bernd Schulze

Vertretung für Herrn Richard Seidler

Schriftführer/in

Knorr, Mario

Verwaltung

Mitzam, Rudolf

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schulze, Bernd Dr.

Seidler, Richard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|------------------|
| 1 | Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.03.2015 | |
| 2 | Änderung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten | 2015/0273 |
| 3 | Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Schwanstetten (Entwässerungssatzung – EWS) | 2015/0274 |
| 4 | Erneuerung der Heizungsanlage im Bauhof | 2015/0256 |
| 5 | Berichte der Verwaltung | |
| 6 | Anfragen der Ausschussmitglieder | |

Erster Bürgermeister Robert Pfann eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 23.03.2015

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 2 Änderung der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten

Vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) wurde die Verwaltung darauf aufmerksam gemacht, dass die Erschließungsbeitragssatzung in der Fassung vom 01.01.2004 geändert werden sollte.

Im Interesse der Rechtssicherheit und der Refinanzierbarkeit beitragspflichtiger Aufwendungen wird empfohlen, den „gemeinsamen Geh- und Radweg“ ausdrücklich in § 2 Erschließungsbeitragssatzung (EBS), der Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen regelt, aufzunehmen. Dies ist darüber hinaus von Bedeutung, wenn sich ein Erschließungsträger verpflichtet, die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen i.S. von § 2 EBS auf seine Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen.

Weiterhin wird vom BKPV hingewiesen, dass nach § 2 EBS, sofern eine Erschließungsanlage in einer Sackgasse endet, der Aufwand für den erforderlichen Wendehammer nur bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig ist. Die Bestimmung sollte dahin geändert werden, dass die gesamten Kosten von erforderlichen Wendehämmern zum beitragsfähigen Aufwand zählen, da die Praxis zeigt, dass in Baugebieten regelmäßig Wendehämmer erforderlich sind, die das Doppelte der Breite der zugehörigen Sackgassen überschreiten. Die derzeitige Regelung erscheint im Hinblick auf § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch (Erhebungspflicht) problematisch. Gelangt der Markt im Rahmen seines Planungsermessens zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Ausführung der Erschließung für die Nutzung der erschlossenen Grundstücke erforderlich ist, ist dies auch vollständig beitragsfähiger Aufwand.

Die vom BKPV vorgeschlagenen Änderungen sind in der anliegenden Satzung mit grüner Schrift und gelber Markierung gekennzeichnet.

Die weiteren vorgeschlagenen Änderungen (grüne Schrift) dienen hauptsächlich einer genaueren Bestimmung der zum Erschließungsaufwand gehörenden Einrichtungen. Es wird vorgeschlagen die Buchstaben g), n), o) und p) des Absatzes von § 2 EBS neu aufzunehmen. Damit wird erreicht, dass z.B. auch die Kosten einer Fremdfinanzierung beitragsfähig werden.

Die Ergänzungen in § 6 Abs. 3 und 5 ermöglichen Beitragsabrechnungen bereits vor der Rechtskraft eines Bebauungsplanes.

Die §§ 12 und 13 werden vorgeschlagen neu aufzunehmen. Mit § 12 verpflichtet sich die Gemeinde zu einem Beteiligungsverfahren. In § 13 behält sich die Gemeinde eine Um- oder Nachberechnung von Erschließungsbeiträgen vor, wenn Beitragsbescheide aus rechtlichen Gründen aufgehoben oder geändert werden.

In der gesamten Satzung wurde noch der Begriff „Bürgersteig“ mit „Gehweg“ ersetzt.

MGR Theiler fragt, auf welcher Grundlage die Erweiterungen basieren.

Von der Verwaltung wird geantwortet, dass man sich an den Satzungen der umliegenden Gemeinden orientiert hat. Es wurden Erweiterungen bzw. Streichungen vorgenommen, welche für den Markt Schwanstetten sinnvoll erscheinen. Da die Satzung von den Regelungen zu allgemein gehalten war, wurden genauere Definitionen eingearbeitet, um in Zukunft Unklarheiten von vorne herein zu beseitigen.

Von MGR Theiler wird gefragt, ob die Schätzungen bei einer Ablösung des Erschließungsbeitrages mit den tatsächlichen Kosten übereinstimmen.

Die Verwaltung erklärt, dass eine Ablösung ein gewisses Risiko mit sich bringt. Die Schätzung könnte sowohl zu Gunsten der Gemeinde als auch des Vertragspartners gehen. Falls sich eine erhebliche Differenz ergibt, könnte dies in einem Nachvertrag geregelt werden. Herr Mitzam berichtet, dass es zu seiner Zeit bisher noch keinen Ablösungsvertrag gegeben hat, aber die Gemeinde muss die Möglichkeit eines Ablösungsvertrages vorsehen.

MGR Theiler möchte wissen, inwieweit die Anwohner des Wochenendgebiets von der Änderung dieser Satzung betroffen sein werden.

Von der Verwaltung wird geantwortet, dass sich vom Grundprinzip der Beitragsabrechnung nichts ändern wird. Die Änderungen sind nur griffiger und detaillierter um Streitigkeiten zu vermeiden. Die Erschließungssatzung muss für alle Erschließungsmaßnahmen im Sinne der EBS anwendbar sein.

Der VS lässt über beratenden Tagesordnungspunkt abstimmen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Schwanstetten in der vorgelegten Form.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 3	Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Schwanstetten (Entwässerungssatzung – EWS)
--------------	---

Vom Bayerischen Staatsministerium des Innern (BStmI) wurden die Gemeinden informiert, dass der BayVGH eine in § 17 Abs. 2 Satz 1 und 2 der Muster-EWS entsprechende Regelung zur Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers für (anlassunabhängige) Abwasseruntersuchungen für nichtig erklärt hat.

Die von der Normenkontrollklage angegriffene Satzungsbestimmung entsprach dem § 17 Abs. 2 unserer gemeindlichen EWS (entspricht Mustersatzung).

Zur Begründung führte der BayVGH aus, es fehle an einer formell-gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage.

Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung empfiehlt das BStmI, bei Verwendung ihrer Mustersatzung zur Entwässerungssatzung in § 17 Abs. 2 Satz 1 die Worte „auf Kosten des Grundstückseigentümers“ zu streichen. § 17 Abs. 2 Satz 1 könnte demnach folgenden Wortlaut haben:

„Die Gemeinde kann eingeleitetes Abwasser jederzeit, auch periodisch, untersuchen lassen.“

Bei einer derartigen Fassung des § 17 Abs. 2 Satz 1 kann § 17 Abs. 2 Satz 2 nach der Meinung des BStmI. weiterhin wie folgt unverändert Bestand haben:

„Auf die Überwachung wird in der Regel verzichtet, soweit für die Einleitung in die Sammelkanalisation eine wasserrechtliche Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde vorliegt, die dafür vorgeschriebenen Untersuchungen aus der Eigen- oder Selbstüberwachung ordnungsgemäß durchgeführt und die Ergebnisse der Gemeinde vorgelegt werden. Die Gemeinde kann verlangen, dass die nach § 12 Abs. 4 eingebauten Überwachungseinrichtungen ordnungsgemäß betrieben und die Messergebnisse vorgelegt werden.“

Die Bestimmung, unter welchen Voraussetzungen in der Regel auf die Überwachung verzichtet wird, erklärte der BayVGH nur mit dem Hinweis darauf für unwirksam, dass sie untrennbar mit dem für nichtig erklärten Satz 1 in Verbindung stehe.

Zu diesem Tagesordnungspunkt werden von Seiten der Ausschussmitglieder keine Anregungen vorgebracht, sodass der VS über diesen Punkt abstimmen lässt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Schwanstetten (Entwässerungssatzung - EWS-) in der vorgelegten Form.

Beschlossen Ja 10 Nein 0

TOP 4 Erneuerung der Heizungsanlage im Bauhof

Die bestehende Heizanlage im Bauhof mit einem Gaskessel Baujahr 1991 weist bereits kleinere Mängel auf. An kalten Tagen ist die Leistung des Gaskessels nicht mehr ausreichend. Die Regelung im Schaltschrank ist ebenfalls veraltet und es stehen Reparaturen an. Eine Erneuerung der Anlage ist sinnvoll, weil auch ein Totalausfall des Gaskessels nicht ausgeschlossen werden kann.

Eine Nachrüstung von Heizkörpern und Lufterhitzer hat nur bedingt Abhilfe geschaffen.

Obwohl der Heizraum relativ klein ist, kann ohne größere Umbaumaßnahmen der bestehende Gaskessel, alternativ zu einem neuen Gaskessel auch mit einer KWK-Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung) ausgetauscht werden. In diesem Zuge sollten ebenfalls Regelung, Kamin, Heizungs-Verteiler, Warmwasserbereiter und Lufterhitzer erneuert werden.

Bei der vorgesehenen KWK-Anlage wird mit dem eingesetzten Gas, Strom und die Grundlast für die Heizwärme erzeugt. Die Spitzenlastabdeckung der Wärmeversorgung erfolgt durch einen zusätzlichen Gasheizkessel. Von der Firma SenerTec-NL-Mittelfranken wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Die höheren Investitionskosten von brutto ca. 38.557,73 EUR werden sich durch die Stromerzeugung innerhalb von 7 – 9 Jahren amortisieren. Ein Zuschuss der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) in Höhe von derzeit 3.688,00 EUR wurde dabei berücksichtigt. Darüber hinaus werden in dem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren voraussichtlich 253 Tonnen CO² eingespart.

Das Ingenieurbüro Weber+Korpwoski hat folgende Kostenschätzung erstellt:

KWK-Anlage (inkl. obenstehender Erneuerungen):	brutto ca. 98.068,26 EUR
abzüglich Zuschuss:	brutto ca. 3.688,00 EUR
<u>zuzüglich Honorar:</u>	<u>brutto ca. 14.000,00 EUR</u>
Gesamt:	brutto ca. 108.380,26 EUR

Gaskessel (inkl. obenstehender Erneuerungen):	brutto ca. 60.022,53 EUR
<u>zuzüglich Honorar:</u>	<u>brutto ca. 9.800,00 EUR</u>
Gesamt:	brutto ca. 69.822,53 EUR

Die dargestellte Umstellung der Heizungsanlage im Bauhof mit der Investition in eine KWK-Anlage würde auch einen weiteren Schritt in Richtung des am 30.10.2012 vom MGR beschlossenen kommunalen Energieentwicklungskonzeptes sein.

MGR Wystrach bringt vor, dass er sich eine KWK-Anlage im Bauhof vorstellen könnte. Allerdings ist er der Meinung, dass die Planungskosten in Höhe von 14.000,00 EUR zu hoch sind.

MGR Scharpff berichtet von seiner privaten KWK-Anlage. Er erklärt, dass bei ihm keine Planungskosten angefallen sind, jedoch kein Spitzenlastkessel verbaut wurde. Es hat allerdings einiger Abklärungsgespräche zwischen der Heizungsfirma und dem Hersteller bedurft, bis die Anlage reibungslos gelaufen ist. Er ist deshalb der Meinung, dass die Planungskosten zwar hoch, aber sinnvoll sind. Die Planungskosten belaufen sich auf ca. 10 % der Gesamtkosten, was legitim ist.

Herr Mitzam bestätigt, dass sich Planungskosten bei Haustechnikanlagen im unteren Bereich der HOAI auf 10 % - 15 % der Gesamtkosten belaufen.

Der VS fügt hinzu, dass die Einstellung der KWK-Anlage ein relativ langer Abstimmungsprozess ist. Hier ist es sinnvoll ein Planungsbüro einzuschalten, welches den Einbau der Heizungsanlage überwacht. Er erklärt weiter, dass der Markt Schwanstetten zwar einen Bautechniker, aber keinen ausgewiesenen Heizungsbauspezialisten beschäftigt hat. Für die anstehende Maßnahme kann deshalb keine ordnungsgemäße Bauüberwachung gewährleistet werden.

MGR Wystrach fragt, ob in den Planungskosten auch die Wartungskosten enthalten sind.

Der VS erklärt, dass diese nicht enthalten sind, da die Wartungsarbeiten von der Heizungsbaufirma durchgeführt werden und nicht vom Planungsbüro.

Die Verwaltung fügt hinzu, dass das Planungsbüro die Maßnahme bis zur Fertigstellung betreut. Der Wartungsvertrag müsste dann mit der Heizungsbaufirma geschlossen werden.

MGR Oberfichtner möchte wissen, ob in dem Gesamtbetrag auch der Spitzenlastgaskessel mit inbegriffen ist.

Herr Mitzam bejaht dies.

MGR Oberfichtner stellt fest, dass sich die Planungskosten nicht an der Untergrenze der Honorarzone bewegen, sondern bei ca. 15 % der Gesamtkosten. Des Weiteren fragt er, warum man in dem Gesamtkonzept der Energiezentrale den Bauhof nicht mit aufgenommen hat.

Der VS erklärt, dass man sich nach der HOAI dennoch an der Untergrenze bewegt. Der Anschluss des Bauhofs an die Energiezentrale hätte sich nicht rentiert, da man mit relativ hohen Wärmeverlusten hätte rechnen müssen. Dies hat Dr. Brautsch von der IFE in seiner Studie dargestellt.

Herr Mitzam fügt hinzu, dass die Investition in den Leitungsbau in keiner Relation zur Wirtschaftlichkeit steht.

MGR Kremer fragt, warum man für den Tausch eines Gaskessels mit Planungskosten von 10.000,00 EUR rechnen muss.

Herr Mitzam erklärt, dass man bei einem 1 zu 1 Tausch keinen Planer benötigt. In diesem Fall ist jedoch ein Planer sinnvoll, da nicht nur der Gaskessel getauscht wird. Er gibt zu bedenken, dass man mit der Heranziehung eines Planers eine fachtechnisch sichere Planung erhält. Der Planer muss sich nach der HOAI richten, sodass eine saubere Abrechnung entsteht. Des Weiteren erklärt er, dass im Honorarangebot nichts verlangt wird, was nicht gerechtfertigt wäre.

Der VS ist der Meinung, dass das Ingenieurbüro Weber+Korpowski beim Bau der Energiezentrale gute Arbeit geleistet und das Projekt super betreut hat. Probleme, die es mit ausführenden Firmen gab, wurden vom Planungsbüro nachhaltig verfolgt. Bei einer Beauftragung eines Planungsbüros hat der Markt Schwanstetten ein hohes Maß an Gewähr für eine zuverlässige Durchführung des Heizungsbaus.

Von MGR Theiler wird gefragt, ob es Richtlinien gibt, ab wann die Verwaltung ein Planungsbüro hinzuzieht.

Der VS erklärt, dass es kein Volumen gibt. Im Bauhof sind mehrere Gebäudeteile von der Maßnahme betroffen.

Von Herrn Mitzam wird vorgebracht, dass es keine Wertgrenze gibt, ab wann man ein Planungsbüro hinzuzieht. In diesem Fall ist die Beauftragung eines Planungsbüros alleine wegen den Baukosten schon sinnvoll. Des Weiteren hat der Markt Schwanstetten kein Personal für die Ausschreibung der Maßnahme. Die Firmen könnten ihre Angebote verschieden abgeben, ohne dass die Verwaltung dies beurteilen bzw. die Preise vergleichen könnte. Ein Fachplaner hat das nötige Wissen und kann auch die Leistungsverzeichnisse auswerten und prüfen. Damit wird auch eine wirtschaftliche Vorgehensweise gewährleistet.

MGR Wystrach bringt vor, dass er aufgrund der Planungskosten nicht dafür stimmen wird.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Heizungsanlage mit einer KWK-Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung) für brutto ca. 108.380,26 EUR zu erneuern. Die Ausschreibung und Bauüberwachung wird durch das Planungsbüro Weber+Korpowski durchgeführt.

Beschlossen Ja 8 Nein 2

Abstimmungsvermerke:

Gegenstimmen: MGR Wystrach und MGR Kremer

TOP 5 Berichte der Verwaltung

Da einige Bürger aus dem Wochenendhausgebiet anwesend sind, berichtet der VS, dass wir leider erst bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom Wasserwirtschaftsamt Nürnberg auf die Problematik der Oberflächenentwässerung hingewiesen wurden. Der Markt Schwanstetten wurde aufgefordert, ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Das Entwässerungskonzept wird derzeit vom Planungsbüro Wolfrum erstellt. Damit das Verhalten des Grundwasserstands beurteilt werden kann, wurden 3 Pegelstände eingerichtet, um noch bis Ende diesen Monats Messungen vornehmen zu können. Sobald das Entwässerungskonzept vorliegt, wird die Verwaltung wieder berichten.

TOP 6 Anfragen der Ausschussmitglieder
--

Keine

Mit Dank für die konstruktive Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Robert Pfann um 19:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Mario Knorr
Schriftführer/in