

# NIEDERSCHRIFT

## 43. Sitzung des Marktgemeinderates vom 6. Oktober 2016

im Sitzungssaal des Rathauses Zusmarshausen

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr - Sitzungsende 23:35 Uhr

### 1. **Bürgersprechstunde - Wortmeldungen zur Tagesordnung**

---

#### **Sachvortrag:**

Herr ..., ehemaliges Marktratsmitglied äußert sich zu TOP 3 dieser Sitzung, also in Bezug auf die Bebauung des Zusamklinikareals.

Seiner Ansicht nach, ist dieses mit Wald umgebene Gebiet nicht als Baufläche vorstellbar. Der Bereich hat keine vernünftige Anbindung an den Hauptort und das Queren der Umgehungsstraße hat sich in der Vergangenheit durch mehrere Unfälle als gefährlich herausgestellt. Natürlich sei ihm klar, dass der Markt dringend Bauflächen für eine Wohnbebauung benötigt. Da erscheinen die Änderung des Flächennutzungsplanes und das Ausweisen eines Baugebietes als relativ einfacher Weg. Aber Tatsache ist, dass im Kernort Zusmarshausen über 140 Flächen einer Bebauung zuführbar wären. Er appelliert an das Gremium, nicht den Weg des geringsten Widerstandes zu gehen, sondern ein Programm zur Bebauung dieser Leerstände im Innerortsbereich aufzustellen. Immer mehr Freiflächen im Außenbereich werden versiegelt, wodurch sich die Gemeinde einkeselt.

Bürgermeister Bernhard Uhl verweist Herrn ... auf die Problematik des Eigentumsrechts, und dass ein solches Programm zur Lösung der Innerortssituation rechtlich nicht ganz einfach ist. Trotzdem sei die Lage durchaus bekannt.

MR Winkler erkundigt sich bei dem ehemaligen Vorsitzenden des Schützenvereins, Herrn Joachim ..., ob er ein Konfliktpotenzial zwischen einer Bebauung des Zusamklinikareals und der bestehend Schießanlage sieht. Daraufhin antwortet dieser, dass es hier durchaus Probleme geben könnte. Die Lärmschutzmessungen aus dem Jahr 2009 weisen zwar nach, dass die Immissionswerte der Schießanlage sehr gut sind und sich noch innerhalb der Grenzen für eine Wohnbebauung befinden. Dennoch verändern sich die Verhältnisse zwischen der Schießanlage und der Zusamklinik. Auch wurde der Waldbestand zwischen diesen beiden Bereichen bei der Messung nicht aufgenommen, da sich ein solcher Gehölzbestand ebenfalls schnell verändern könnte. Zusammenfassend erklärt Herr ..., könnte allerdings das Leben für die Schießanlage tatsächlich schwer werden, wenn eine Wohnbebauung zur Genehmigung kommen sollte.

Der Vorsitzende erklärt, dass eine solche Problematik im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betrachtet wird und entsprechende Lärmschutzmessungen vorgenommen werden.

Nachdem sich aus der Zuhörerschaft keine weitere Wortmeldung ergibt, erkundigt sich Bürgermeister Uhl bei den anwesenden Kindergärtnerinnen des Kindergartens Zusmarshausen, ob sich von ihrer Sicht aus Wünsche oder Anregungen zum unter TOP 2 zu behandelnden Kindergartenneubau ergeben. Die Leiterin, ..., bekundet daraufhin mit einem „Wir sind zufrieden!“, dass keine Fragen oder Wünsche vorliegen.

### 2. **Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe in Zusmarshausen Vorstellung der Vorentwurfsplanung und Beschlussfassung**

---

#### **Sachvortrag:**

In der Marktgemeinderatssitzung am 28.07.2016 wurde der Auftrag für die Planungsleistungen für den Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe in Zusmarshausen nach dem durchgeführten VOF-Verfahrens an das Büro 3+ Architekten, Augsburg vergeben.

Hr. Bgm. Uhl begrüßt zu diesem TOP Hr. ... und Hr. ... vom Büro 3+ Architekten.

Zunächst stellt sich das Büro 3+ Architekten vor, um im Anschluss den Vorentwurf zum Neubau eines Kindergartens mit Kinderkrippe zu präsentieren. Das Büro 3+ Architekten besteht befasst sich in seiner täglichen Arbeit mit drei großen Bereichen:

1. Städtebau und Stadtplanung
2. Hochbau, wozu der öffentliche und private Wohnungsbau genauso dazu zählt, wie die Planung von Sonderbauwerken. In diesem Bereich übernehmen die Architekten alle Leistungsphasen, vom Vorentwurf bis zur Bauleitung mit eigenem Personal
3. Innenarchitektur

Herr ... spricht in Bezug auf den Neubau des Kindergartens von einem ungewöhnlich großen Objekt, aber deshalb auch von einem spannenden Projekt. Untergebracht werden sollen 5 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen, wobei die Option zur Erweiterung für weitere zwei Gruppen gegeben sein soll. Auch das Grundstück an sich stellt schon eine Besonderheit dar und dient als Nahtstelle zwischen Gewerbe- und Wohnbebauung. Es erhält durch den Zuschnitt und die Lage eine gute Anbindung an den Wohnbereich und durch die Hanglage mit einem Höhenunterschied von fast 3,5 Metern auf das gesamte Grundstück betrachtet einen besonderen Zuschnitt.

Im Rahmen eines gedanklichen Rundgangs durch das neu gestaltete Kindergartengebäude weist Herr ... vor allem auf die Besonderheit des Innenhofes hin. Hier soll ein Rückzugsort entstehen, der zudem eine ganz einfach Erschließungssituation ermöglicht und durch die Möglichkeit der gesamtheitlichen Belichtung ausschließlich zu hellen und wohnlichen Räumen führt.

Ebenso erläutert Herr ... die Zusammensetzung der Gesamtkosten in Höhe von fast 4,8 Mio. Euro.

#### **Finanzierung:**

Im Haushalt 2016 sind bei der Haushaltsstelle 1.4647.9401 Neubau Kindergarten Zusmarshausen 100.000,- € als Ansatz vorgesehen.

#### **Diskussionsverlauf:**

MR Hafner-Eichner erklärt, dass es sich bei dem vorgestellten Entwurf des Büros 3+ Architekten grundsätzlich um eine Anlehnung an die wesentliche Projektskizze bei der Bewerbung handelt. Inzwischen wurde diese allerdings mit vielen konkreten Ideen und Herzblut unterfüttert. Ausschlaggebend dafür ist neben der Kompetenz des Büros auch die Zusammenarbeit mit dem Kindergartenpersonal. Die Gedanken und Wünsche der Mitarbeiter wurden berücksichtigt und planerisch umgesetzt.

Nach der letzten Zusammenkunft wurde auch der Wunsch nach einem Speiseraum und einem Schlafzimmer für die Kinder durch die vorgestellte Kellerlösung vorgestellt, was wegen dem vorherrschenden Geländeschnitt eine tolle Lösung darstellt. Diese Räume könnten auch außerhalb des Kindergartenbetriebes gut genutzt, und ggf. für Veranstaltungen wie Volkshochschulkurse als vollwertige Räume zur Verfügung gestellt werden. Die Planung geht also voll und ganz auf die Vorschläge und Bedürfnisse der Beteiligten Personen ein.

Für MR Hafner-Eichner ergibt sich lediglich eine Frage in Bezug auf die Kosten: Braucht tatsächlich jede Gruppe eine eigene Küche? Ihrer Meinung nach wäre ggf. eine zentrale Küche pro Stockwerk als ausreichend zu betrachten.

Dennoch ist die Zustimmung der Jury für die vorgestellte Planung durchwegs gegeben. Auf dieser Basis sollte weiter geplant und gearbeitet werden.

Herr ... erwidert zur Thematik Küche direkt, dass es sich bei den eingezeichneten „Küchen“ innerhalb der Gruppen lediglich um kleine Kinderküchen handelt. Es sind dort niedrige Arbeitsflächen mit ausziehbaren Stufen vorgesehen, was keiner vollwertigen Küche gleichkommt. Dieser Bereich ist mehr zum gelegentlichen Puddingkochen oder Obst schneiden vorgesehen und wird die große und zentral geplante Küche im Erdgeschoss nicht ersetzen können.

MR Schwarz erkundigt sich nach der geplanten Technik, sowie der Heizung und Lüftung des Gebäudes. Da inzwischen die Sommer immer intensiver sind, wäre ihrem Erachten nach über eine **Kühldecke** nachzudenken. In diesem Bereich konnte sie privat schon gute und langjährige Erfahrungen sammeln. Grundsätzlich lehnt sie jedoch eine komplette Klimatisierung ab. Daraufhin erwidert Herr ..., dass das System einer Kühldecke dem Büro durchaus bekannt ist. Allerdings muss in Bezug auf eine solche Entscheidung auch über das eingebaute Heizsystem nachgedacht werden. Im Zuge der weiteren Planung wird der Hinweis von MR Schwarz aber gerne aufgenommen und zu gegebener Zeit überdacht. Trotzdem ist eine Lüftungsanlage bei den heutigen Anforderungen zwingend erforderlich.

Bei der Vorstellung zur Planung wurde auf die Option einer Erweiterung des Kindergartenneubaus eingegangen, so MR Christian Weldishofer. Er erkundigt sich nach dem Grund dieser Überlegungen und möchte gleichzeitig wissen, ob es nicht sinniger wäre, die Spielflächen im Süden mit den Parkflächen im Osten zu tauschen, um den Lärmpegel der Kinder von der angrenzenden Wohnbebauung im Westen fernzuhalten.

Herr ... gibt bekannt, dass bereits im Wettbewerb vorgegeben war, einen Kindergartenneubau mit 7 Gruppen und Möglichkeit zur Erweiterung um weitere 2 Gruppen zu planen. Zu der Parkflächensituation äußert sich der Planer gegenüber einem Tausch kritisch. Schon der Bebauungsplan gibt derzeit das Flurstück Nr. 600/50 der Gemarkung Zusmarshausen als Parkfläche vor. Die Ausrichtung dieser Stellflächen ist damit in Richtung gewerbliche Nutzung vorgenommen worden, und dient den Anwohnern im Westen als Lärmschutz. Zudem ist die Ausrichtung der Spielflächen in südliche Richtung als ideale Situation für einen Kindergarten zu sehen.

MR Aumann schließt sich dem Lob des Rates gegenüber dem sehr gelungenen Entwurf der Architekten an. Nicht ohne Grund wurde das Büro 3+ Architekten von der Jury ausgewählt, so MR Aumann. Im Entwurf wurden drei wesentliche, ihm persönlich wichtige Punkte berücksichtigt und aufgenommen. Dazu zählen die strikte Trennung von Kindergarten und Krippe (sowohl innen als auch auf den Außenflächen), die Möglichkeit der Erweiterung ohne großen baulichen Aufwand sowie die Art und Weise der Zusammenarbeit der Jury und des Büros, wobei hier vor allem zu betonen ist, dass das Einfließen Lassen von Wünschen und Anregungen sehr gut funktioniert hat. Ihm stellt sich lediglich die Frage, ob die **Trennung der Küche vom Essbereich** sinnvoll erscheint. Ggf. wäre eine gemeinsame Positionierung dieser beiden Räumlichkeiten denkbar. Allerdings sind diese Details noch im Rahmen von weiteren Gesprächen zu klären.

Weiterhin geht MR Aumann auf die Kosten zu diesem Neubau ein. Diese liegen am oberen Rand der Vorstellungen des MGR, trotzdem sollte klar sein, dass ein solches Projekt den Markt über Jahrzehnte prägt, da es die Attraktivität des Ortes steigert. Er appelliert an die Gremiumsmitglieder, nicht aus Kostengründen an der Qualität des Projektes zu sparen. Im Rahmen der Arbeitsgruppe wurden vergleichbare Einrichtungen angesehen, in denen gespart wurde. Dieser Schuss ging, so MR Aumann, nach hinten los, da die neuen Einrichtungen keine guten Eindrücke hinterlassen haben.

MR Sapper äußert sich positiv zum Neubau des Kindergartens. Seiner Meinung nach hat der Markt Zusmarshausen in den letzten Jahren Anstrengungen in Richtung von Gewerbeansiedlungen vorgenommen. Es wurden dazu Anbindungsstraßen gebaut, Bodenaustausch vorgenommen und Grunderwerbe für Gewerbegebiete vollzogen – das ist auch alles richtig und wichtig für den Markt Zusmarshausen. Das Gewerbe ist notwendig zur Schaffung von Arbeitsplätzen, welche wiederum zur Ansiedlung von Familien und zur Sicherstellung und Ausweitung der Gewerbesteuerannahmen führt. Nur dadurch bleibt die Kommune handlungsfähig. Auch für die Gestaltung des Rothseeumfeldes sowie den Mehrgenerationenpark konnte der Markt Zusmarshausen von Externen viel Lob entgegen nehmen.

Der jetzt geplante Kindergarten dient ausschließlich einheimischen Familien – zielgerichteter kann eine Investition des Marktes gar nicht sein. In diesem Zusammenhang sei auch auf einen Zeitungsartikel der Schrobenhausener Zeitung verwiesen, welcher vom Beschluss zum Neubau einer Kindergartenbetreuung für 2,8 Mio. Euro spricht. Darin ist allerdings nur eine 3-gruppige Krippe untergebracht, weshalb sich die Kosten bei dem im Markt geplanten Kindergarten für 7 Gruppen wieder relativieren.

MR Winkler ergeben sich nach Durchsicht der Planung Fragen zum Thema sanitäre Einrichtungen. Er erkundigt sich nach der Lage der Besuchertoiletten und der Beschaffenheit der Kindergartentoiletten. Herr ... informiert dahingehend, dass die Toiletten vor den Gruppenräumen ausschließlich für die Kinder vorgesehen sind. Dies macht sich vor allem durch niedrigere und kleinere Ausstattung kenntlich.

MR Winkler fehlt hier der Gedanke nach dem integrativen Aspekt des Kindergartens. Für Kinder mit Einschränkungen und Behinderungen sind die Toiletten viel zu klein, da die normalen WC's nicht mit einem Rollstuhl befahrbar sind. **Sein Vorschlag wäre deshalb, dass auf einer Etage die drei geplanten Kabinen durch zwei breitere Kabinen ersetzt werden.** Gern kann diese z. B. im Erdgeschoss für die Mädchen, im Obergeschoss für die Jungs gemacht werden, aber für ihn kommt eine separate Behindertentoilette für Kinder nicht in Frage, da hier Hänseleien vorprogrammiert sind. **Zudem erscheinen ihm zwei Toiletten für Besucher als zu wenig.** Die Besucher müssen zusätzlich zu den 14 Mitarbeitern diese benutzen. Er plädiert deshalb zur Planung von mehr Sanitäreinrichtungen.

Nach diesen Ausführungen verweist Hr. ... auf den vorgestellten Entwurf und erklärt, dass bisher nur eine Toilette in behindertengerechter Ausführung geplant wurde. Nach Wunsch des Personals sollte die Toilettenanzahl im Haus gering gehalten werden. Allerdings wird die Anregung des MR Winkler gerne aufgenommen.

Weiterhin zeigt sich MR Winkler skeptisch zu einem begrünten Innenhof. In diesem Bereich ist aufgrund der kompletten Umbauung nicht mit übermäßigem Sonnenschein zu rechnen, da der Schattenwurf des zweistöckigen Komplexes wohl hier den Lichteinfall hindert. Ggf. wird hier eine Begrünung eher schwierig, da das Sonnenlicht zum Pflanzenwachstum fehlt. Der Architekt ... sieht diesen Schattenwurf als Vorteil des Innenhofes. Es wird eine ganz andere Atmosphäre vorherrschen, die ruhiger, stiller zu sehen ist. Sozusagen ein Rückzugsort.

Auch in Bezug auf die geplante Parkplatzsituation ist MR Winkler sich nicht sicher, ob die 14 Stellplätze für Mitarbeiter und Eltern gleichermaßen ausreichen werden. Allein bei einer Besetzung von 2 Mitarbeitern pro Gruppe ist die Parkfläche komplett voll. Wo also sollten die Eltern der 150 Kinder parken, um diese in den Kindergarten zu bringen? Wenn diese lediglich im Kreisverkehr stehen bleiben, führt dies langfristig zu einem Chaos.

Im Bereich des Erdgeschosses ist die Turnhalle untergebracht, welche allerdings nur mit ein paar Stufen zu erreichen ist. Die daneben geplante, **behindertengerechte Rampe wurde mit 6 prozentiger Steigung** vorgesehen, was auch grundsätzlich der Norm entspricht, so MR Winkler. Dennoch würde er für einen Kindergarten eine geringere Steigung bevorzugen, falls die Platzverhältnisse und Räumlichkeiten das zulassen.

MR Reitmayer empfindet die Kosten als ziemlich hoch. Hier wünscht er sich ein Austarieren. Zudem wäre nach der HOAI ein Bonus-Malus-System zulässig, ggf. könnten sich die Architekten ja eine solche Vereinbarung vorstellen. Positiv ist seiner Ansicht nach zu erwähnen, dass der Neubau nicht mit einem Flachdach ausgestattet wurde.

Das Büro 3+ Architekten erklärt, dass die Kostenprognose bisher immer eingehalten wurde, da die Kostenberechnung bereits sehr sorgfältig vorgenommen wird. Zum heutigen Stand ist allerdings noch keine genaue Aussage über die tatsächlichen Beträge treffbar - hierzu fehlt wichtiges Detailwissen wie Ausstattung, Bautechnik, etc., sodass verlässliche Aussagen nicht möglich sind.

MBM Völk weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich hier um ein VOF-Verfahren handelt, in welchem die Verträge bereits vorgegeben sind. Die **Zulässigkeit eines Bonus-Malus-System müsste vorher geprüft** werden, da unter anderem die Förderung durch die Regierung von Schwaben auf dem Spiel stehen könnte.

MR Richard Hegele bedankt sich für die sehr gute Präsentation zum Neubau des Kindergartens. Dabei bleiben wirklich keine Wünsche offen, wenn auch das Personal mit der Gestaltung zufrieden ist. Im Nachgang wird wohl mit der Jury eine Diskussion über die Heizung, das Thema Toiletten, die Küchenanzahl, etc. notwendig werden. Dies sollte allerdings kein Problem sein. Zusätzlich

hierzu sollte erwähnt werden, dass im **Kellergeschoss keine einzige Toilette** vorgesehen ist. Auch der Verkehr sollte nochmals genau betrachtet werden. 150 Kinder stellen die Maximalbelegung des Kindergartens dar, was zu den Stoßzeiten zu Problemen führen kann.

MR Joachim Weldishofer erkundigt sich bei MR Alfred Hegele nach einer Möglichkeit, den Vorsteuerabzug auch für den Neubau des Kindergartens nutzen zu können. Vielleicht wäre dies ja denkbar, wenn die Investitionsausgabe durch die Wohnungsbau GmbH des Marktes getätigt werden würde und der Markt das Gebäude dann nur mietet. MR Alfred Hegele hat sich zu dieser Materie bereits erkundigt. Leider gibt es für den Markt Zusmarshausen hierzu keine Möglichkeit, weder über die GmbH, noch über einen Eigenbetrieb.

MR Schwarz schlägt zur Problematik der Parkflächen vor, dass die um den Kindergarten liegenden Grundstücke durch den Markt aufgekauft werden sollten. Das Personal könnte dann gegebenenfalls rückwärtig zum Gebäude parken, sodass alle vorne liegenden Stellflächen von den Eltern genutzt werden könnten. Hr. ... erklärt nochmals, dass derzeit 14 Parkflächen vorhanden sind, sollten diese lediglich durch das Personal genutzt werden, wäre dies sehr großzügig. Ggf. könnte hier eine Teilung vorgenommen werden, sodass lediglich 7 für das Personal reserviert werden. Von MR Schwarz wird die Prüfung der Sachlage gewünscht, um die Parksituation zu vereinfachen und ggf. zusätzliche Plätze zu schaffen.

MR Günther erkundigt sich nach der Gebäudehülle. Seiner Meinung nach wäre eine **Verkleidung mit Holz aus Gründen der Nachhaltigkeit sinnvoller als die Verkleidung des Mauerwerkes mit Platten**. Hr. ... des Architekturbüros erklärt, dass bei der Verwendung von Holz die Speichermasse fehlt. Deshalb erfolgt die Planung mit Platten, damit die Speichermasse im Sommer auch zur Isolierung beiträgt. Bei der Verkleidung mit Holz müsste neben der Klärung des Brandschutzes auch eine Verkapselung des Materials vorgenommen werden. Bei einem solchen Bauwerk rät er zur Verwendung von Stein. Allerdings fällt die Entscheidung über die Bauweise erst in der nächsten Phase, der Entwurfsphase mit allen Technikern, Fachmännern und Beteiligten. In diesem mehrwöchigen Prozess kann dann zusammen mit dem Bauherrn die Frage nach der Verkleidung geklärt werden. Nach einer Abstimmung mit allen Beteiligten und der Hinterfragung der Sinnhaftigkeit verschiedener Materialien sowie Klärung der Kostenfrage kann dann eine Entscheidung getroffen werden, die selbstverständlich dem Gremium im Rahmen einer Zwischeninformation zur Kenntnis gegeben wird. MBM Völk erläutert hierzu, dass im Wettbewerb fast alle Planer nach Massiv oder Ständerbau gefragt wurden. Diese Frage wurde von allen Bewerbern mit einer Bevorzugung der Massivbauweise beantwortet, da dies vor allem beim Thema Lärm und Kühlung Vorteile bringt.

Weiterhin möchte MR Günther wissen, welches Heizsystem angedacht ist. Er plädiert dazu, dass auch die **Nutzung von Hackschnitzeln** in die Betrachtung einbezogen wird. Hr. ... erklärt, dass die ENEC bereits erneuerbare Energien fordert. Es wird zu einer Gegenüberstellung von Investitions- und Betriebskosten im Vergleich zu den Nutzen kommen und sodann eine Entscheidung fallen.

Nach einer Rückfrage des 3. Bgm. Vogg zu den Kosten unter Titel 540 – Technische Anlagen im Außenbereich – erklärt Hr. ..., dass es sich hier um die Spartenzuführung, Sickerschächte, Kanalanschluss, etc. handelt.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat stimmt dem vorgestellten Vorentwurf zu. Die vorgebrachten Anregungen sind in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen.**

**Der überarbeitete Vorentwurf ist mit der Regierung von Schwaben abzustimmen. Im Anschluss ist darauf basierend die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu erstellen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 20 / Nein 0**

### **3. Grundsatzbeschluss zur Bebauung des Geländes der ehemaligen Zusamklinik**

---

#### **Sachvortrag:**

Frau ... erklärt, dass die Sitzungsvorlage zu diesem Tagesordnungspunkt den Marktgemeinderäten mit Ladung vom 28.09.2016 zugesandt wurde. Zeitgleich wurde durch die Verwaltung der Beschlussvorschlag aus der Sitzungsvorlage mit Herrn Rechtsanwalt Dr. ... abgesprochen. Dieser schlug mit E-Mail vom 30.09.2016 Änderungen zum Beschlussvorschlag vor. Die Verwaltung hat den Beschlussvorschlag daraufhin abgeändert und mit E-Mail vom 05.10.2016 nochmals an alle Markträte versandt.

Dann verweist VAR ... auf den als Sitzungsvorlage aufgeführten Sachverhalt, der wie folgt lautet:

„Am 03.08.2014 besuchte der MGR die Einrichtung Domus MEA in Bayerisch Gmain.

Am 18.09.2014 stellte sich Herr ... im Marktgemeinderat vor. Auf den Beschluss des Marktgemeinderates in dieser Sitzung wird verwiesen.

Das Gelände mit den sich darauf befindlichen Gebäulichkeiten wurde von Herrn ... nach einem Kaufoptionsvertrag letztlich gekauft im März 2015, Schlüsselübergabe war im Mai 2015.

Zwischen September 2014 und Juni 2016 war das Gelände der ehemaligen Zusamklinik immer wieder Gegenstand von Sitzungen.

Für die Marktgemeinderatssitzung am 02.06.2016 wurde von den, von Herrn ... beauftragten Planungsbüros eine Sitzungsvorlage zu einem Bebauungsplan und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt, u. zwar für die gesamte Flurnummer 2300 der Gemarkung Zusmarshausen mit einer Fläche von 8,7 ha. Als Ziel und Zweck wurde angegeben, Baurecht für das gesamte Gebiet zu ermöglichen. In dieser Sitzung wurde die Vorstellung der Herren ... (Domus Mea) und Schuster (Arch. Büro) dankend zur Kenntnis genommen und sollte der weiteren Diskussion im Gremium zur Entscheidungsfindung dienen. Auf eine Beschlussfassung wurde zum damaligen Zeitpunkt verzichtet.

In der Zwischenzeit hat Bgm. Uhl mit Herrn Rechtsanwalt Dr. ..., München, Kontakt aufgenommen. In der Marktgemeinderatssitzung am 22.09.2016 hat Dr. ... sich und die Rechtsanwaltskanzlei bbh vorgestellt und zum umfangreichen Themenbereich „Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB“ ausgiebig referiert. Der Teil der Präsentation von Dr. ... aus der Sitzung am 22.09.2016, der im öffentlichen Teil vorgestellt wurde, wurde den Markträten mit Ladung übersandt.“

Der dem Marktgemeinderat vorliegende Sachvortrag hatte darüber hinaus folgenden letzten Beschlussvorschlag zum Inhalt:

**„Der Marktgemeinderat erachtet die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Wohnbauland grundsätzlich für erforderlich. Er beauftragt deshalb die Verwaltung, eine städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zusamklinik zu prüfen.**

**Es ist mit dem Grundstückseigentümer..., ein städtebaulicher Vertrag vorzubereiten.**

**Der Marktgemeinderat trifft in einer der nächsten Sitzungen eine Entscheidung zum Modell der Zielsicherung.**

**Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, in Absprache mit Herrn Rechtsanwalt Dr. ... die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen zu treffen.“**

Anschließend gibt VAR ... die Ausführungen des Rechtsanwalts aus dem öffentlichen Teil der Sitzung vom 22.09.2016 wie folgt zusammenfassend wieder:

Die Fragestellung lautet grundsätzlich: Was ist das Ziel des Marktes Zusmarshausen (z. B. Wohnraumschaffung für Bürger) und wie wird diesem Ziel rechtssicher Geltung verschafft?

Antwort: Wenn eine Gemeinde nur einen Bebauungsplan machen würde mit z. B. der Ausweisung „WA“ könnte die Gemeinde mit diesem BP alleine noch nicht gewährleisten, dass die Grundstücke verkauft werden, oder dass überhaupt gebaut wird. Ein Bebauungsplan ist immer nur ein Bauangebotsangebot. Ob dann tatsächlich verkauft oder bebaut wird, ist damit nicht rechtlich gesichert. Deshalb braucht man einen städtebaulichen Vertrag als Ergänzung, der dafür sorgt, dass Bauland den Bürgern von Zusmarshausen zur Verfügung gestellt wird.

Dafür gibt es unterschiedlichste Modelle, sog. Zielsicherungsmodelle, über die der MGR entscheiden muss.

1. Zwischenerwerbsmodell:

Hier kauft die Gemeinde vom Grundstückseigentümer eine Fläche zum sog. Bauerwartungslandpreis auf und kann diese dann selbst an von ihr ausgewählte Bürger/Interessenten weiterverkaufen. Der Baulandpreis wird durch einen Sachverständigen ermittelt. Die Flächen können mit Bauzwang belegt werden, Behinderte können bevorzugt werden usw.

2. Hierzu gibt es als Alternative das sog. Weilheimer Modell oder subsidiäres Ankaufsrecht:

Bei diesem Modell erfolgt kein Einkauf durch die Gemeinde. Sie macht hier vielmehr dem Grundstückseigentümer (in einem städtebaulichen Vertrag geregelt) Auflagen, dass dieser mit den entstehenden Bauplätzen in bestimmter Art und Weise verfährt. So können Vorgaben der Gemeinde gemacht werden, z. B. zum maximalen Kaufpreis, an wen verkauft werden soll, binnen welchen Zeitraumes bebaut werden muss usw. Diese Vorgaben muss der Grundstückseigentümer dann beim Verkauf oder auch im Rahmen des Erbbaurechtes beachten. Die Gemeinde kann hier ihr Ziel nicht so effektiv steuern, hat aber auch kein Risiko und muss kein Geld vorab in die Hand nehmen. Die Gemeinde greift nur dann steuernd ein, wenn der Grundstückseigentümer die Vorgaben der Gemeinde nicht beachtet.

Daneben gibt es ergänzend (nicht alternativ) hierzu die Möglichkeit, sog. Folgekostenverträge abzuschließen. Hier schließt die Gemeinde einen Vertrag ab, der die Bezahlung eines Geldbetrages X beinhaltet. Dieser Betrag X soll die Folgekosten abdecken, die durch das Baugebiet entstehen, z. B. KiTa-Neubau. Auch dafür empfiehlt sich eine schätzende Prognose von einem Gutachter. Der Zweck dieses Vertrages ist, dass nicht einseitig der Planungsgewinn und die Bodenkostensteigerung beim Investor verbleibt, während die Gemeinde die Folgekosten zu bezahlen hat.

Nach dem einleitenden Sachvortrag von VAR ... eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

**Diskussionsverlauf:**

MR Hafner-Eichner nimmt wie folgt Stellung:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
liebe Kolleginnen und Kollegen,

heute soll die Entscheidung fallen, ob das Gelände bei der ehemaligen Zusamklinik bebaut werden soll. Dieses Thema hat eine enorme Tragweite für Zusmarshausen und seine Bürger. Es ist daher notwendig, sich auch wirklich mit allen Facetten intensiv zu beschäftigen.

Wenn dieser Gemeinderat einer Bebauung auf dem fraglichen Gelände zustimmt, schaffen wir einen Trabantenort, der keine bauliche Verbindung zu Zusmarshausen hat. Damit ist das Anbindungsgebot als tragender Grundsatz für die Bauleitplanung eklatant verletzt. Selbstverständlich muss der Gemeinderat die Entwicklung des Ortes und die Schaffung von Bauland vorantreiben. Ich bin aber der Meinung, dass wir zunächst die Realisierung anderer und geeigneterer Flächen angehen sollten. Beispielsweise das Gelände im Anschluss an den Rosenstock hätte Charme, denn es wäre tatsächlich eine Anbindung an den Ort gegeben. Zwischen Friedensdorf und Zusmarshausen sehe ich sogar die Chance eines Lückenschlusses. Ein absoluter Gewinn! Selbstverständlich hat jedes der beiden Gebiete eine eigene Problematik, aber glauben wir tatsächlich, das Klinikgelände hätte das nicht? Wie soll denn das neue Baugebiet angebunden werden? Mit einem Tunnel? Mit einer Brücke? Ich kann mir weder das eine noch das andere vorstellen! Wir zerfleddern unse-

ren Ort und schaffen de facto einen weiteren Ortsteil mit allen Konsequenzen. Fragen wir doch mal in Donauwörth, ob die noch einmal eine Parkstadt bauen würden!

Die Ausführungen des Rechtsanwaltes Dr. ... in der letzten Sitzung haben uns Möglichkeiten aufgezeigt, wie der Markt die Abschöpfung in der Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages regeln kann. Für mich lenkt dies alles vom Wesentlichen ab! Auch wenn wir noch so gut verhandeln, haben wir hinterher die Probleme, die ich diesem Markt gerne ersparen würde: Wir müssen für die Anbindung sorgen, wir haben das Problem mit der Schießanlage, wir haben den frühmorgendlichen Verkehr von der nahen Straße, wir haben die Klinik, die ihrerseits auch für Probleme sorgen wird! Wir erstrecken uns in einen naturnahen Raum. All das bliebe uns bei den beispielhaft genannten Flächen erspart! Wir wären gut beraten gewesen, den ISEK-Prozess sinnvoll zu nutzen und in diesem Rahmen die Möglichkeiten Zusmarshausens für eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung auszuloten. Stattdessen beschränken wir uns auf das denkbar ungeeignetste Gebiet!

Mit Gespür für die sozialen Belange sollten wir den Betrieb in der ehemaligen Zusamklinik betrachten. Das Gebäude ist wegen seiner Lage und auch substanziell ungeeignet für den Betrieb einer Pflegeeinrichtung! Wie man auf die Idee kommt, im Jahre 2016 in diesem Gebäude qualifizierte und qualitätsvolle Pflege sichern zu wollen, kann ich nicht nachvollziehen. Das geht nur zusammen, wenn ich wirtschaftliche Interessen als oberste Priorität unterstelle. Wer gewissenhaft ein professionelles Qualitätsmanagement betreibt und das Wohl der Bewohner in den Mittelpunkt stellt, braucht

1. gutes Personal für Pflege und der Soziale Betreuung
2. einen geeigneten Standort
3. bauliche Gegebenheiten, die eine wohnliche und bewohnerorientierte Atmosphäre gewährleisten und ebenso die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter berücksichtigen
4. Möglichkeiten des Wohlfühlens auch für Besucher und Angehörige
5. Möglichkeiten, auch mit einem immobilen Angehörigen nach draußen gehen zu können

Herr ... beantwortet die Frage nach qualifizierten Pflegekräften mit verstärkten Ausbildungsbemühungen. Entschuldigung, aber glaubt er wirklich, das würden nicht auch andere versuchen? Da braucht es erst einmal Ausbildungswillige! Und einen qualifizierten Ausbildungsbetrieb mit fähigen Praxisanleitern.

Der zweite Punkt ist das Bauliche. Kein Pflegeunternehmen, das sich Qualität auf seine Fahnen schreibt, käme auf die Idee, an diesem Standort und in diesem Gebäude Pflegeplätze einzurichten. Solche Einrichtungen stehen in der Regel im Ortsverbund, idealerweise werden Begegnungsanlässe geschaffen, um einer Isolation entgegen zu wirken und die Menschen als Teil der Gesellschaft wahrzunehmen. Das ist die Zukunft in der Pflege! Nicht weniger wichtig ist dies für die Langzeitbewohner nach dem SGB XII. Es ist kein Zufall, dass das Haus für seelische Gesundheit mitten in Zusmarshausen steht. Die Bewohner können sich im Ort bewegen, einkaufen gehen, an Veranstaltungen teilnehmen und vieles mehr. In einer Gesellschaft des offenen sozialen Klimas, die das so annimmt, bin ich persönlich gerne zu Hause. Eine Gesellschaft, die diese Menschen isoliert, finde ich befremdlich. Und so möchte ich Zusmarshausen nicht wahrgenommen wissen! Und so ist Zusmarshausen auch nicht! Vielleicht sollten wir einmal in diesem Kontext denken.

Wenn man so will, sind diese Menschen Schutzbefohlene der Gesellschaft und sie sollten uns zu schade sein, um einem Investor das Einkommen zu sichern, das er sich mit dem Kauf der Immobilie ausgerechnet hat.

Wohlfühlatmosphäre war auch ein Stichwort. Ich sage nur, lange Klinikflure vermitteln mir das nicht!



Lassen Sie es mich so sagen: Dieses Gebäude ist abgeschrieben! Sofern dort eine Nutzung möglich wäre, bei der ein Kommen und Gehen möglich ist, hätte ich kein Problem. Aber als stationäre Pflegeeinrichtung?

Mit einer Pflegeeinrichtung diesen Standards, wie es sich hier abzeichnet, bewegen wir uns Jahrzehnte in die Vergangenheit. Von zukunftsfähigen Konzepten sind wir weiter entfernt denn je! Sind das die Antworten auf die drängendsten Probleme unserer Gesellschaft?

Wir wissen, dass unsere Region überversorgt ist mit Pflegeplätzen. Im September waren in der Region IV, zu der auch Zusmarshausen zählt, 68 Plätze in der stationären Pflege nicht belegt! Die Pflegeplätze, die in der Zusatzklinik entstehen, sind also zur Bedarfssicherung nicht notwendig. Ganz im Gegenteil! Sie erhöhen noch die Überkapazitäten! Selbst in St. Albert stehen meist Plätze zur Verfügung, die den örtlichen Bedarf decken können. Und was die Zukunft unter Einbeziehung der demografischen Entwicklung angeht, hat der Gesetzgeber Möglichkeiten geschaffen, ambulante Angebote deutlich höher zu finanzieren als bisher. Es ist also auch nicht anzunehmen, dass der Bedarf an stationären Plätzen wesentlich steigen wird, weil die Menschen in Zukunft ambulant besser versorgt werden können.

Selbstverständlich haben wir keine Zuständigkeit bei der Steuerung des Pflegemarktes. Dieser Gemeinderat hat es aber in der Hand, ob sich über die Finanzierung durch Immobilien ein nicht notwendiges Heim hier etablieren kann! Das Argument, Konkurrenz würde das Geschäft beleben, geht ganz klar zu Lasten der Bewohner! Denn wer multimorbid mit 80 + in ein Pflegeheim umzieht, bleibt dort und muss mit den Verhältnissen leben. Alles andere ist Humbug! Und in diesem Zusammenhang erinnere ich wieder einmal an die Aussagen von Herrn ..., dass er keine Konkurrenz zu bestehenden Pflegeeinrichtungen darstellen werde. Aber wir wissen ja inzwischen, wie es um die Halbwertszeit seiner Versprechen bestellt ist. Da dürfen wir uns an das Zusammenwirken mit der Trauminsel ebenso erinnern wie an die Aussagen in der letzten Sitzung, man habe aus purer Nächstenliebe Klinikzimmer privat vermietet. Jede Rechtfertigung wird herangezogen, um sich Vorteile zu verschaffen. Egal, ob man langfristig eine Elterninitiative enttäuscht oder gegen eine Nutzungsänderung verstößt.

Abschließend noch einen Aspekt. Ich wurde gefragt, wie es möglich ist, eine Genehmigung zu erhalten, wenn all diese Dinge zutreffend sind. Die Antwort ist: Eine Genehmigung mit einer vorherigen Prüfung gibt es nicht! Die Genehmigung, wie Herr ... das in der letzten Sitzung vorgezeigte Schriftstück genannt hat, ist allenfalls eine Vereinbarung nach dem Leistungsrecht mit den Pflegekassen! Ordnungsrechtlich gibt es seit der Liberalisierung des Pflegemarktes vor einer Betriebsaufnahme kein Genehmigungsverfahren. Über den Sinn nachzudenken ist müßig. So betrachtet sind wir durch die Verquickung mit dem Baugebiet hier in Zusmarshausen in einer einflussreichen Lage! Soviel um der Annahme vorzubeugen, es hätte ein Genehmigungsverfahren mit rechtlicher Prüfung stattgefunden und der Betrieb der Einrichtung hätte den Segen des Staates.

Für mich jedenfalls gab es eine ganze Reihe von Erlebnissen mit dem Investor, die mich zweifeln lassen. Treu und Glauben als Grundlage für Vertragsbeziehungen existieren für mein Empfinden nicht mehr.

Darum und weil diese Pflegeeinrichtung in unserer Region wegen bereits vorherrschender Überkapazitäten nicht notwendig ist und ich für eine nachhaltige Ortsentwicklung andere, vor allen Dingen deutlich geeignetere Möglichkeiten sehe, kann ich einem Baugebiet auf dem Gelände der ehemaligen Zusatzklinik nicht zustimmen. Ich bin der Überzeugung, diese Entwicklung wäre nicht zum Wohle Zusmarshausens.“

Anschließend geht MR Juraschek auf die, laut seiner Aussage, ca. 300 Baulücken in Zusmarshausen mit Ortsteilen ein. Hierzu zählen allein im Baugebiet Steineberg ca. 65 leerstehende Bauplätze, was bedeutet, dass ungefähr die Hälfte des gesamten Gebiets unbebaut ist. Im Baugebiet in Wörleschwang kommen nochmal die Hälfte des gesamten Gebietes als Leerstand hinzu. Schuld daran ist die traditionelle Baulandvergabepolitik, in dem die Kommune immer nur einen kleinen

Bruchteil von Bauland für sich akquirieren kann. Das ist ein Grund dafür, dass vom Markt Zusmarshausen derzeit keine Bauflächen anbietbar sind. Dies führt zu massiven Ortsentwicklungsschwierigkeiten. In diesem Zusammenhang wurde in der 19. Marktgemeinderatssitzung am 29.07.2003 ein Beschluss gefasst, der nach Ansicht des MR Juraschek nach wie vor bis heute uneingeschränkte Gültigkeit genießt:

**„Der Marktgemeinderat beschließt künftig Bebauungspläne nur noch für Bereiche aufzustellen, bei denen die Gemeinde vor der Aufplanung in das Eigentum der Grundstücke, zumindest zu einem Großteil, gelangt.“**

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bei Anwendung dieser Verfahrensweise Grundstücke in kürzester Zeit vergriffen und auch bebaut wurden. Es handelte sich bei dem 2003 gefassten Beschluss also um einen „Segen“ und „wegweisenden Beschluss“, so MR Juraschek.

Die Zusamklinik und das zugehörige Gelände stand für Zusmarshausen eine ganze Weile zum Verkauf. Weder der vorhergehende Rat noch der amtierende Marktgemeinderat wollte bzw. konnte zugreifen. Schade, sagt man aus heutiger Sicht, wenn man die Entwicklung hierzu betrachtet. Die Deutsche Rentenversicherung verkaufte an den Investor Joachim ... und dieser schien zunächst durchaus interessante Merkmale aufzuweisen. Dazu gehörten die Planungen zur Weiterführung der Klinik und die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Primär ist der MGR 2014 diesen Vorstellungen des Herrn ... sehr konstruktiv entgegengetreten, indem am 18.09.2014 folgender Beschluss gefasst wurde:

**„... Der Marktgemeinderat signalisiert grundsätzlich sein Interesse daran, dass das Zusamklinikgelände nach seiner Schließung wiederbelebt wird. Über die Art und das Maß der künftigen Nutzung hieran muss noch entschieden werden. ... Voraussetzung für die Bereitschaft des Marktes Zusmarshausen ... ggf. die erforderliche Bauleitplanung einzuleiten ist, dass seitens des Investors die Bereitschaft besteht, dem Markt auf sein Verlangen hin, eine Teilfläche in entsprechender Größe aus dem Zusamklinikgelände ... zur Verfügung zu stellen...“**

Dieser Beschluss beinhaltet die Bestätigung des Beschlusses aus 2003 und zudem ging der Markt tatsächlich von einer Bebauung des Areals aus. Das bedeutet, „Ja, wenn etwas Vernünftiges entstehen könnte, signalisiert der Markt Interesse an den Planungen des Herrn ..., auch was die Bebauung angeht“, so MR Juraschek. Problem daran ist jedoch, dass aus beiden Vorhaben in den letzten beiden Jahren nichts wurde. Weder eine baureife Planung wurde von dem Investor vorgelegt, noch wurde eine verbindliche Äußerung oder Unterlage zur Weiterführung der Zusamklinik gegeben. Die SGB-Vorhaben wurden beschrieben, aber realisiert wurde nichts. Es gibt auch laut Auskunft des Bezirkstagsvizepräsidenten, so MR Juraschek weiter, zwar Gespräche mit Herrn ..., aber weder Beschlüsse noch Unterschriften oder Bewilligungsbescheide. Selbst eine Nutzung durch die UM's (unbegleitete Minderjährige) – 27 Plätze – läuft Ende des Jahres aus. Im Bereich des Bebauungsplans sind weiterhin keine Ergebnisse zu verzeichnen; zur Zusamklinik und einer seriösen Nutzung und Weiterführung dieser – ebenfalls nichts.

Der Sinn der beiden existierenden und weiterhin gültigen Beschlüsse gibt an, dass eine Handlung notwendig ist. Die Handlungsreihenfolge von damals sollte dabei eingehalten werden. Das bedeutet, dass der erste Schritt durch den Beschluss aus 2003 vorgegeben wird. Danach ist erst der Aufkauf durch den Markt Zusmarshausen notwendig, bevor mit der Überplanung und Gestaltung des Geländes begonnen wird. Die Gemeinde muss in die Mehrheit der Grundstücke kommen, also mindestens 51 % der Flächen besitzen. Herr ... spielt hier lediglich die Rolle eines einfachen Grundstückseigentümers, weshalb ihm auch keine andere Behandlung wie einem Landwirt oder einer anderen Privatperson zuteilwerden darf.

Der Beschluss vom September 2014 muss dringend beachtet werden. Erst dann kann die Gestaltung des Geländes erfolgen. Zunächst sollte eine klare Linie im Gremium feststehen, dann kann mit dem Geländeeigentümer gesprochen werden. Der vorgelegte Beschlussvorschlag übergeht leider beide gültigen genannten Beschlüsse aus 2003 und 2014 - auch in Bezug auf die Handlungsreihenfolge – und stellt die festgelegte Vorgehensweise auf den Kopf.

MR Juraschek erklärt abschließend, dass seiner Meinung nach entweder gar nichts beschlossen werden sollte, weil es sich um eine unnötige Beschlussfassung handelt oder aber ein Beschluss zum alternativen, vorgetragenen Vorschlag der SPD-Fraktion erfolgen sollte.

Erster Bürgermeister Bernhard Uhl erklärt, dass der Alternativvorschlag der SPD-Fraktion ziemlich nah an das Kopplungsverbot grenzt. Dieser Beschlussvorschlag lässt keine städtebauliche Zielsicherung mehr zu. Damit sagen wir, dass definitiv ein Zwischenerwerb stattfinden sollte, ohne weitere Bestimmungen zu treffen. Das entspricht dem Kopplungsverbot. Damit würde sich der Markt Zusmarshausen bei einem Gerichtsverfahren ggf. zu Schadensersatzansprüchen gegenüber Herrn ... verpflichten. Dass der Beschluss aus dem Jahr 2003 noch immer seine Gültigkeit besitzt, ist unbestritten. Dennoch sollte sich das Gremium mit diesem Beschluss in den folgenden Sitzungen auseinandersetzen. Außerdem führt der Bürgermeister Grundstücksverhandlungen in eigener Zuständigkeit. Eine Rückversicherung bei den einzelnen Gremiumsmitgliedern ist nicht denkbar. Der Beschluss aus 2014 ist als äußerst problematisch zu sehen. Wenn der Vollzug so ausgeführt worden wäre, hätte der Markt das Kopplungsverbot bereits tangiert.

MR Juraschek äußert sich daraufhin skeptisch, ob das Kopplungsverbot bereits tangiert wäre. Dann wäre seiner Ansicht nach jeder Bürgermeister, der potentiell Bauland kauft, im Kopplungsverbot.

Der Vorsitzende erläutert, dass der Markt vor allem darauf achten muss, ob die städtebauliche Entwicklung gewollt wird. Als Zielsicherung ist dann zu entscheiden, ob ein Zwischenerwerb oder das Weilheimer Modell in Frage kommen. Der Beschlussvorschlag von heute hat Gültigkeit, denn dieser wurde mit Rechtsanwalt Dr. ... abgestimmt. Wenn spätere Problematiken entstehen sollten, werden diese auch dann geklärt. Derzeit geht es nur um die Prüfung, ob eine Bebauung überhaupt möglich ist. Dann erfolgen die Verhandlungen mit dem Investor über das zu wählende Modell. Jetzt steht lediglich die Prüfung an, sonst gar nichts, betont Bürgermeister Uhl. Diese dient vor allem zur Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

MR Alfred Hegele gibt zu bedenken, dass aufgrund dieses Grundsatzbeschlusses aus 2003 zu keinem Zeitpunkt das Baugebiet Steineberg entstanden wäre. Zudem ist aus dem Ortsentwicklungsplan aus den Jahren 1999 – 2007 bekannt, dass der Markt Zusmarshausen über 34 ha freie Bauflächen verfügt. Allerdings befinden sich viele dieser potentiellen Bauflächen im Betriebsvermögen von Hofstellen. Hier kann keine Abspaltung erfolgen, da von den meisten Landwirten das Geld nicht verwertet werden kann. Es gibt also derzeit keine Alternative zur Baulandausweisung auf dem Areal der Zusamklinik.

MR Alfred Hegele ist der Meinung, dass der Grundsatzbeschluss schon lange revidiert werden müsste. Nur durch Verträge kann der Ort weiterentwickelt werden, da viele Personen einfach nicht verkaufen wollen oder können. Andernfalls droht dem Markt der Stillstand, so MR Alfred Hegele. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre die Möglichkeit zur Schaffung von Bauland gegeben, aber diese wird nicht genutzt.

Erster Bürgermeister Uhl bekundet Zustimmung zu diesen Ausführungen. Die Eigentümer innerörtlicher freier Flächen werden von der Verwaltung angeschrieben werden, um die Absicht der Grundstückseigentümer zu eruieren. Ggf. ergibt sich ja der ein oder andere Grundstückseigentümer, der zu einem Verkauf bereit wäre. Die CSU hat sich bereits die Arbeit gemacht und die freien Plätze gezählt. Eine weitere Möglichkeit ist im Bereich der Baulücken nicht gegeben.

MR Hubert Kraus erklärt, dass er keine Problematik mehr in den Beschlussvorschlägen sieht. Diese wurden mit Herrn Rechtsanwalt Dr. ... abgestimmt, welcher als sehr kompetenter Partner kennengelernt wurde und sind damit rechtlich geprüft. Trotz der unterschiedlichen Meinungen innerhalb der CSU-Fraktion sollten seiner Ansicht nach die Informationen des Rechtsanwaltes Grundlage für die Entscheidung zur Einleitung weiterer Verfahrensschritte sein. Die Aussagen des Dr. ... bestärken ihn darin, einen Schritt weiter zu gehen. Zielrichtung stellt dabei der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dar. Derzeit sind viele Fragen dahingehend ungeklärt, allerdings müssen erst die nächsten Schritte getan werden, um diese Probleme lösen zu können. Erst wenn der Markt Zusmarshausen einen Schritt weiter geht, kann festgestellt werden, ob die Zielvorstellungen des Marktes mit denen des Investors zusammen passen. Niemand hat allerdings etwas davon,

wenn der derzeitige Stand beibehalten wird, so MR Hubert Kraus, denn derzeit handelt es sich um einen unbefriedigenden Zustand für beide Seiten. Wenn schon die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum vorhanden ist, dann sollte diese Gelegenheit auch genutzt werden. Was als Endergebnis dann entsteht, sei dahingestellt. Seiner Meinung nach sollte in der heutigen Sitzung eine Beschlussfassung erfolgen und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages angestrebt werden.

Der Vorsitzende erklärt, dass durch eine Prüfung in Zusammenarbeit mit MR Christian Weldishofer bereits im Jahr 2013 festgestellt wurde, dass eine Aufrechterhaltung des Klinikbetriebes nicht mehr wirtschaftlich erfolgen könnte.

Der jetzt zu fassende Beschluss berechtigt lediglich zur Aufnahme weiterer Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Wenn es heute zu einem positiven Beschluss kommen sollte, bedeutet dies noch lange nicht, dass dort irgendwann ein Haus steht, so Bgm. Uhl. Das entscheidet sich erst, wenn bei der Verhandlung über den städtebaulichen Vertrag eine Übereinkunft entsteht.

MR Joachim Weldishofer bekundet, dass das Vertrauen der FW-Fraktion in den Investor nicht mehr sehr groß ist. Auch ein längeres Telefonat, das er mit Herrn ... geführt hat, konnte an seiner Meinung nichts ändern. Ihn verwundern die Aussagen zur Beschlussvorlage. In der letzten Sitzung war die Rede davon, dass eine Entscheidung über die Wohnbebauung erfolgen sollte – Ja oder Nein. Jetzt handelt es sich lediglich um einen Beschluss zur weiteren Vorgehensweise. Ihm ist nicht mehr klar, was bei Zustimmung zu diesem Beschlussvorschlag tatsächlich bewirkt wird.

Erster Bgm. Uhl erklärt, dass ein Satz aus der letzten Sitzung nun in den Mittelpunkt gestellt, allerdings der Kontext dazu missachtet wird. Zu einer sinnvollen Überprüfung der Möglichkeiten (Städtebaulicher Vertrag, Weilheimer Modell oder Zwischenerwerb) ist ein positiver Beschluss notwendig. Laut Herrn RA ... wäre der vorhergehende Beschlussvorschlag zu nahe an einem Kopplungsverbot gestanden, weshalb eine Umformulierung erfolgte.

VAR ... erläutert, dass mit E-Mail vom 06.10.2016 durch MR Juraschek im Namen der SPD-Fraktion sowie Aktives Bürgerforum ein alternativer Beschlussvorschlag mit folgendem Inhalt eingegangen ist:

**„Der Marktgemeinderat erachtet die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Wohnbauland grundsätzlich für erforderlich. Er beauftragt die Verwaltung, eine städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zusamklinik zu prüfen. Der erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, in Absprache mit Rechtsanwalt Dr. ... und in den Verhandlungen teilnehmend unterstützt durch je einen Vertreter aus den 3 Fraktionen des Marktgemeinderates, die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen zum Grundstücksankauf und dessen Preis im Sinne des Beschlusses vom 29.07.2003 durchzuführen.“**

VAR ... erläutert weiterhin wie folgt: Wenn man die Anmerkungen von Herrn Juraschek nach ihrem Sinngehalt hinterfragt (was möchte der MR?), so glaubt die Verwaltung erkennen zu können, dass Herr Juraschek vor allem möchte, dass der Markt zuallererst 51 % der Flächen aus dem ehemaligen Zusamklinikgelände aufkaufen soll, bevor irgendeine andere Entscheidung getroffen werden soll.

Weiterhin erklärt VAR ..., dass dem neuen, mit Herrn Dr. ... abgestimmten Beschlussvorschlag der Verwaltung hingegen mehrere Fragen zugrunde lagen. Es sollten deshalb die Fragestellungen beleuchtet werden, um den Vorschlag der SPD-Fraktion/Aktives Bürgerforum und den Vorschlag der Verwaltung richtig verstehen und auslegen zu können:

1. Satz:

**„Der Marktgemeinderat erachtet die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Wohnbauland grundsätzlich für erforderlich. Er beauftragt deshalb die Verwaltung, eine städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zusamklinik zu prüfen.“**

Derzeit liegen 30-40 Bauanfragen vor. Es gibt derzeit kein Grundstück des Marktes, das verkauft werden könnte (Rothseeblick mit rund einem Duzend Grundstücken in Vorbereitung). Weitere Wohnbauflächenausweisung soll erfolgen. Grundstücksverhandlungen derzeit schwierig wegen aktueller Wirtschaftslage. Damit ist eigentlich klar, dass der Markt die Ausweisung von Wohnbauland für notwendig erachten muss (§ 1 Abs. 3 BauGB „Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. ....) Natürlich hat sich der Gemeinderat diese Frage nicht nur im Zusammenhang mit der Klinik zu stellen, insoweit besteht völlige Übereinstimmung mit Herrn Juraschek, sondern überhaupt für sein gesamtes Gemeindegebiet. Aber dieser Einführungssatz zeigt quasi das Einverständnis des Gemeinderates auf und ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Satz 2 des Beschlussvorschlages der Verwaltung zu sehen. Denn diesem Satz 2 liegt folgende Frage zugrunde:

2. Wie ist deshalb (also wegen des Erkennens der Notwendigkeit der Ausweisung zusätzlicher Flächen als Wohnbauland) vom MGR die Möglichkeit zu sehen, dass sich auf einem Teil eines Geländes von ca. 8 ha ggf. eine Wohnbaumöglichkeit ergeben könnte?

2. Antwort: Es ist zu ermitteln, ob das Gelände der ehemaligen Klinik für eine städtebauliche Entwicklung geeignet ist. Aus dieser Überlegung resultiert der Satz 2 des BV der Verwaltung. Wenn der Markt sich damit befasst, ob sich das Gelände für eine Entwicklung eignet, so ist es sinnvoll, wenn sich der Markt frühzeitig mit dem Investor auseinandersetzt bezüglich der Zielvorstellung des Marktes und der Umsetzung dieser Vorstellung einer städtebaulichen Entwicklung durch eine Zielsicherung. Deshalb der Satz 3 des Beschlussvorschlages der Verwaltung.

3. In diesem Zusammenhang wiederum muss der Markt überlegen, ob er eigene Flächen in diesem Areal in seinem Eigentum haben möchte. Denn es mag für den Markt selbst möglicherweise attraktivere Standorte für die Ausweisung eines Baugebietes im Kernort von Zusmarshausen geben. Die Frage, ob eigene Flächen des Marktes Zusmarshausen in dem ehemaligen Zusamklinikareal oder eben nicht.....diese Entscheidung wiederum wird getroffen durch eine Entscheidung zum Modell der Zielsicherung. Deshalb der Satz 4 der Beschlussvorlage der Verwaltung.

Der Bürgermeister und die Verwaltung glauben, dass diese Reihenfolge folgerichtig und zielführend ist. Sie orientiert sich an dem, was in der letzten Sitzung von Herrn Dr. ... vorgetragen wurde. Wenn hingegen jetzt vorrangig, also vor der Abarbeitung dieser gedanklichen Überlegungen (nach dem Vorschlag von H. Juraschek) Grundstücke angekauft werden sollen, beinhaltet dies bereits eine nicht wieder umkehrbare Entscheidung zu den Modellen, weil dadurch das Weilheimer Modell bereits ausscheidet, und das Zwischenerwerbsmodell (also eben der Ankauf) zur Ausführung kommen muss.

Zweiter Bgm. Steppich denkt, dass die von RA Dr. ... umformulierten Beschlussvorschläge unverfänglicher sind. In der am 04.07.2016 stattgefundenen Besprechung war hauptsächlich der Gebäudekomplex der Zusamklinik Inhalt. Eine Bebauung war nach Aussage des Marktes aber grundsätzlich vorstellbar. Vorwärts geht zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings nur die Bebauung, keine Kliniknutzung. Er bekundet den Wunsch nach Beratung der neuen Sachlage innerhalb der Fraktion.

Frau ... verliert in diesem Zusammenhang die E-Mail des Büros ... vom 06.10.2016, eingegangen um 12.04 Uhr an Herrn Bürgermeister Uhl, wie folgt:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Uhl,

unter Bezugnahme auf unser vor mehreren Tagen geführtes Telefonat in oben genannter Angelegenheit darf ich Ihnen Folgendes mitteilen: Der von Herrn ... als Geschäftsführer der Domus Mea Management GmbH gegen den Bezirk Schwaben geführte Rechtsstreit wegen des Abschlusses einer Leistungsvereinbarung für den Betrieb einer Sozialeinrichtung im SGB XII Bereich (insgesamt 22 Plätze) ist nach wie vor beim Sozialgericht München anhängig. Das Sozialgericht hat das Verfahren jedoch aufgrund der Komplexität der Streitsache und der wechselseitigen Interessenlage der Beteiligten an den Güterichter des Sozial-

gerichts München verwiesen. Am gestrigen Tage, den 05. Oktober 2016 hat zwischen den Parteien eine erste Güteverhandlung stattgefunden, deren Verlauf erfreulich war. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich Ihnen zum Ablauf der Verhandlungen und deren Inhalt keine genaueren Auskünfte gegeben darf, da diesbezüglich Vertraulichkeit zwischen den Parteien vereinbart worden ist. Es steht außer Frage, dass die beabsichtigten bauleitplanerischen Änderungen für das Areal der ehemaligen Zusamklinik und das gesamte Pfifferlingtal und die Herstellung eines Bauzusammenhanges für die Entscheidung des Bezirkes über den Abschluss einer Leistungsvereinbarung von nicht unerheblichem Gewicht sind. Die gütliche Einigung mit dem Bezirk dauert nach wie vor an.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. ....  
Rechtsanwältin“

MR Juraschek erklärt, dass aufgepasst werden muss, da grundsätzliche Dinge wie das Anbindungsgebot noch nicht geklärt sind. Diese Problematik kann allerdings auch nicht durch RA ... geklärt werden, sondern ist bei den zuständigen Stellen zu hinterfragen. Zudem fehlen ihm die Festsetzungen bei den Modellen zur Zielsicherung. Es ist grundsätzlich die Auswahl gegeben (Einheimischenmodell, Familienmodell, sozialer Wohnungsbau, etc.), aber bisher hat keine Diskussion in den Fraktionen darüber stattgefunden.

Erster Bürgermeister Uhl erklärt, dass der heute zu fassende Beschluss benötigt wird, um genau diese Dinge wie beispielsweise das Anbindungsgebot zu prüfen. Das ist alles Inhalt des Beschlusses und die heutige Beschlussfassung stellt den Startschuss dar.

Nach einem einvernehmlich angenommenen Antrag zur Geschäftsordnung auf Unterbrechung der Sitzung zur Beratung innerhalb der Fraktionen unterbricht der Vorsitzende die Sitzung für die Dauer von 15 Minuten. Die Sitzung wird wieder aufgenommen um 21:48 Uhr.

MR Joachim Weldishofer schlägt die Anpassung des Satzes 3 wie folgt:

„Es sind mit dem Grundstückseigentümer, Herrn Joachim ..., die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages zu diskutieren und der Marktgemeinderat ist über die Ergebnisse und Vorstellungen des Investors zu informieren.“

MR Aumann wünscht die Änderung der Reihenfolge des zweiten und dritten Satzes, wonach dann die Beschlussfassung im Gremium wie folgt erfolgt.

#### **Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat erachtet die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Wohnbauland grundsätzlich für erforderlich. Er beauftragt deshalb die Verwaltung, eine städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen Zusamklinik zu prüfen.**

**Der Marktgemeinderat trifft in einer der nächsten Sitzungen eine Entscheidung zum Modell der Zielsicherung.**

**Es sind mit dem Grundstückseigentümer, Herrn Joachim ..., die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages zu diskutieren und der Marktgemeinderat ist über die Ergebnisse und Vorstellungen des Investors zu informieren.**

**Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, in Absprache mit Herrn Rechtsanwalt Dr. ... die notwendigen Verhandlungen und Vorbereitungen zu treffen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 / Nein 1**

#### **4. Ausbau der Ortsdurchfahrt Vallried Vorstellung des derzeitigen Planungsstandes und Beschlussfassung**

---

##### **Sachvortrag:**

Bgm. Uhl erläutert zunächst den bisherigen Verlauf zur Planung des Neubaus der Ortsdurchfahrt Vallried.

Die Entwurfsplanung wurde in der MGR Sitzung am 11.06.2015 im nichtöffentlichen Teil vorgestellt. Am 15. Juni 2015 wurde die Entwurfsplanung in der Bürgerversammlung in Vallried durch das IB Grontmij, IB Steinbacher-Consult und dem Breitbandpaten vorgestellt. Auf Grund der auftretenden Fragen fand am 13. Juli eine Anliegerversammlung statt. Aus dieser Anliegerversammlung wurden 5 Fragen an die Anlieger gestellt bzw. wurden diese auch von den Anliegern vorgebracht. Die Auswertung dieser Fragen ergab wiederum eindeutige Ergebnisse welche in der MGR Sitzung am 29.10.2015 vorgestellt wurden.

Dementsprechend wurde in der MGR Sitzung am 29.10.2015 beschlossen den Ausbau des Bauernweges, der Flurgasse und der Stichstraße auf Fl. Nr. 21/4 nicht durchzuführen und den Gehweg der Hornbachstraße 3 cm überhöht in Asphaltbauweise herzustellen.

Ferner wurde folgendes einstimmig beschlossen:

Der Ausbau der Haselbergstraße ist bis zum südöstlichen Ortsende einschließlich RW-Kanal zu prüfen, entsprechende Planungen sind durchzuführen.

Für das Brückenbauwerk für den Hornbach mit Wellstahlprofil sind die Entwurfsplanungen durchzuführen. Entsprechende Planungen und Baugrunduntersuchungen sind zu erstellen.

Ein Ausbau der Eichbergstraße soll gegenüber dem Ausbau der Haselbergstraße zurückgestellt werden, sofern nicht durch die Baugrunduntersuchung gravierende Mängel im Unterbau festgestellt werden.

Eine hydraulische Kanalnetzrechnung mit einer Überflutungshäufigkeit von 1-mal in 20 Jahren ( $T=20a$ ) ist durchzuführen.

Eine Außengebietsbetrachtung mit Aufstellung eines Niederschlag-Abfluss-Modelles (NA-Modell), einer hydraulischen Untersuchung des Ist-Zustandes und eine entsprechende Erarbeitung von Lösungskonzepten in Absprache mit den Behörden und der Gemeinde sind ebenfalls umzusetzen.

Ein entsprechender Förderantrag ist vorzubereiten und entsprechende Mittel sind in das Investitionsprogramm 2016/2017 einzuplanen.

Die Ergebnisse der Kanalnetzrechnung und der Außengebietsbetrachtung mit den Lösungsmöglichkeiten sind erneut vorzustellen. Ebenso die Entwurfsplanungen zum Restausbau der Haselbergstraße und dem Brückenbauwerk für den Hornbach.

Zur Vorstellung dieser Planungen begrüßt der Vorsitzende Herrn Hanke vom IB Steinbacher-Consult, Herrn ... vom Ingenieurbüro ... und den Breitbandpaten Herrn ....

Hr. ... geht zunächst auf die Untersuchungen zum Ausbau der Haselbergstraße und der Eichbergstraße ein. Er erläutert, dass Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden und diese in die Straßenplanung eingeflossen sind. Die Baugrunduntersuchungen konnten erst Anfang 2016 durchgeführt werden. Unmittelbar im Anschluss erfolgte die weitere Straßenplanung, sodass diese im August fertig gestellt werden konnten. Hr. ... erläutert die Straßenplanung anhand von Grundrissen und Querschnitten. Er teilt ferner mit, dass gemäß Stellungnahme der Behindertenbeauftragten des Landratsamtes ein Bordstein mit einer Erhöhung von 6cm erforderlich ist. Hierzu werden noch Abstimmungen erfolgen. Ferner verdeutlicht er die naturschutzfachliche Stellungnahme

des Landratsamtes Augsburg bezüglich des Restausbaues der Hornbachstraße und den damit verbundenen Eingriff in das östlich gelegene Biotop.

Herr Hanke erläutert im Anschluss die entsprechende Kanalplanung und den Planungsstand zum Ausbau des Durchlassbauwerkes für den Hornbach. Danach erläutert Steinbacher-Consult die hydraulische Kanalnetzberechnung, die Außengebietsbetrachtung und die möglichen Lösungskonzepte.

Hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise teilt der Breitbandpate Hr. ... mit, dass die Umsetzung der Breitbandversorgung bis November 2017 fertig gestellt sein muss.

Um einen reibungslosen Ablauf sicher zu stellen, ist es erforderlich, dass die Tiefbauarbeiten (u.a. Kanal, Wasser, Straßenplanum) bis zum Beginn der Breitbandarbeiten abgeschlossen sind und im Anschluss erst der Deckeneinbau für den Straßenausbau erfolgt.

Auch auf Grund der Tatsache dass der Förderantrag bis zum September vorgelegt werden muss, wurde dieser unter Berücksichtigung des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.10.2015 bei der Regierung von Schwaben eingereicht.

#### **Diskussionsverlauf:**

MR Reitmayer erkundigt sich nach der Notwendigkeit einer Straßenverbreiterung in der Haselbergstraße. Seiner Ansicht nach war die schmale Fahrbahn bisher kein Problem und sollte bei solch schwierigen Konstruktionen zur Hangabsicherung, etc. eher beibehalten werden.

MBM Völk gibt hierzu bekannt, dass die momentane Vorortsituation keine Verbreiterung notwendig macht. Deshalb wurden im Beschlussvorschlag auch alle Alternativen zum Ausbau der Haselbergstraße vorgelegt. Die Entscheidung über eine Verbreiterung verbleibt beim MGR. Egal wofür sich das Gremium entscheiden wird, ändert dies allerdings nichts an der Tatsache, dass der darunterliegende Kanal trotzdem saniert wird. Nach Rücksprache mit dem Kämmerer, könnte es allerdings sein, dass bei Beibehaltung der bestehenden Straßenbreite eine Zuschussgewährung für diesen Teilabschnitt der Haselbergstraße anteilig wegfällt.

MR Schwarz spricht sich gegen den Eingriff in die bestehende Hangsituation im Bereich gegenüber des Anwesens Haselbergstraße 17 aus. Ihrer Meinung nach sollte der Markt Zusmarshausen diese Kosten leichter sparen und in einem weiteren Zug die gesamte, ihrer Ansicht nach in einem schlechten Zustand befindliche, Ortsverbindungsstraße bis zur Kläranlage der Firma Schwarzbräu ausbauen. Zudem handelt es sich in diesem Bereich um kein extrem hohes Verkehrsaufkommen, sodass eine Verbreiterung nicht zwingend notwendig vorzunehmen ist.

Der Marktbaumeister erklärt, dass zu einem Gesamtausbau der Ortsverbindungsstraße weitere Untersuchungen notwendig sind. Trotz der vorgenommen Sanierungen, entstehen immer wieder Aufplatzungen. Ein Baugrundgutachter hat allerdings festgestellt, dass der Unterbau nach derzeitigem Sachstand nicht ausreichend ist. In Teilbereichen wurde ferner Hangwasser im Unterbau gefunden, sodass auf der Nordseite der Fahrbahn eine Drainage notwendig wird. Erst nach Einbau einer solchen Oberflächenwasserableitung kann der Unterbau für den anschließenden Ausbau der Straße erfolgen. Zum derzeitigen Zeitpunkt steht die Ortsdurchfahrt Vallried an erster Stelle, anschließend kann über den Ausbau der Verbindungsstraße nachgedacht werden. Hierzu fällt dann wohl auch Grunderwerb an, weshalb diese Baumaßnahme ein größeres Projekt darstellt. Hierzu sind momentan keine Mittel im Haushalt vorgesehen.

MR Aumann erkundigt sich nochmals nach der Zuschusssituation. Herr ... des Büros ... erklärt, dass ein Zuschuss immer dann gewährt wird, wenn eine Verbesserung der verkehrlichen Situation nachgewiesen werden kann. Meist geschieht dies durch Anpassung der Fahrbahnbreiten oder durch Substanzverbesserung. Ein schmaler Ausbau der Haselbergstraße müsste mit dem Zuschussgeber vorher abgestimmt werden, um diese Frage eindeutig zu klären.

Aufgrund dieser Information erkundigt sich MR Reitmayer nach den Zuschusssummen, welche als Kalkulationsgrundlage dienen. Darauf erklärt Herr ..., dass der Zuschuss nicht ganz genau bezif-



fert werden kann. Derzeit wird von einer anteiligen Bezuschussung von 50 % ausgegangen. Dieser Wert kann aber zwischen 40 – 70 % schwanken.

MR Winkler wünscht nach Ausführungen des Herrn ... die Stellungnahme der Behindertenbeauftragten des Landratsamtes zur Durchsicht. Er kann sich die Erhöhung der geplanten Borde von 3 cm auf 6 cm nach Wunsch der Sachbearbeiterin nicht erklären.

Weiterhin erkundigt sich MR Reitmayer nach dem Ergebnis der Bürgerbefragung in Sachen Stromversorgung und Dachständer. Herr ... gibt bekannt, dass die Straßenbeleuchtung bei einem Ausbau immer mittels Standleuchten ausgeführt wird. Die Stromversorgung als solche ist bisher nicht abschließend geklärt, da die Kostentragung zum Dachständerabbau durch die jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen wäre. Bei der Bürgerbefragung hatten nur 60 % der Anwohner für eine Erdverkabelung gestimmt, so BGM Uhl. Nur wenn 90 % der Eigentümer dieser Änderung zustimmen, kann eine Planung in diese Richtung vorgenommen werden. Es sind hier mit Kosten von 1.500 € je Haushalt zu rechnen. Herr Bürgermeister Uhl appelliert in diesem Zusammenhang an die anwesenden Bewohner des Ortsteils Vallried, ihre Meinung dahingehend nochmals zu hinterfragen und gegebenenfalls zu ändern.

MR Richard Hegele bittet Herrn Bürgermeister Uhl sowie die Verwaltung schon frühzeitig über die Beitragshöhe zum Straßenausbaubeitrag zu informieren. Hierzu sollte auch der Antrag der CSU-Fraktion vom 19.07.2016 in Sachen Prüfung der Möglichkeit zur Satzungsgestaltung, ggf. Abschaffung der Satzung, Beachtung finden. Als Diskussionsgrundlage sollte eine solche Kostenberechnung für die Bürgerversammlung vorbereitet werden, so MR Richard Hegele. Er bittet um umfassende Information der Vallrieder Bürger.

Nachdem Herr Bürgermeister Uhl diesbezüglich darauf verweist, dass die Grundstückseigentümer bereits in einer ersten Anliegerversammlung über die rechtlichen Grundlagen informiert wurden, übergibt er das Wort Frau Scherer zur Erläuterung der Informationspflicht des Marktes Zusmarshausen. Diese erklärt, dass aufgrund der KAG-Novelle von April 2014 eine gesetzliche Informationsobliegenheit für die Kommunen eingeführt wurde. Danach soll die Verwaltung frühzeitig – neben den Informationen zur Planung und zum Bauablauf – auch das Verfahren der Beitragserhebung, die Satzungsregelung an sich sowie Möglichkeiten zur Anwendung von Billigkeitsmaßnahmen informieren. Eine weitreichendere Auslegung dieser Informationsobliegenheit, vor allem in Bezug auf die Nennung von Beitragssätzen und Kosten je Grundstück sind weder in den Vollzugshinweisen noch im Gesetzesentwurf vorgesehen.

Der zweite Bürgermeister Steppich spricht sich dafür aus, die Haselbergstraße in ihrer bisherigen Breite zu belassen. MR Hubert Kraus favorisiert Variante 2, auch aus Gründen des Zeitdrucks durch den gleichzeitigen Breitbandausbau.

Nach Aussage des MR Reitmayer sollte vorher die Förderschädlichkeit einer solchen Entscheidung geprüft werden. Herr ... erläutert hierzu, dass es zu einer anteiligen Minderförderung führen könnte, die Haselbergstraße nicht zu verbreitern. Ein gesamter Verlust der Förderung könnte er sich jedoch nicht vorstellen, da bereits bei einem nur teilweisen Ausbau vom Einmündungsbereich Hornbachstraße bis zur Brücke Hornbach eine Förderung in Aussicht gestellt wurde.

#### **Beschluss:**

**Der MGR nimmt die vorgestellten Planungen zur Kenntnis.**

**Der Ausbau der Hornbachstraße, Feldtorweg und der Haselbergstraße bis zum südöstlichen Ortsende ist einschließlich Regenwasserkanal umzusetzen.**

**Die Haselbergstraße vor dem südlichen Ortsende ist in einer reduzierten Breite von 4,75 m wie im Bestand durchzuführen.**

**Die Planung und der Förderantrag sind entsprechend anzupassen und mit der Regierung abzustimmen.**

**Die Ausführungsplanung ist entsprechend durchzuführen.**

**Ein Ausbau der Eichbergstraße ist lediglich im Mündungsbereich zur Haselbergstraße umzusetzen.**

**Der Entwurfsplanung zum Durchlass über den Hornbach wird zugestimmt. Die Ausführungsplanung für den Durchlass über den Hornbach ist durchzuführen.**

**Die Lösungskonzepte 1 und 2 der Aussengebietsbetrachtung sind in der Ausführungsplanung (Kanalbau, Straßenbau) zu berücksichtigen.**

**Die Lösungskonzepte 1 und 2 der Aussengebietsbetrachtung sind mit den Betroffenen / Grundstückseigentümern abzustimmen.**

**Der MGR stimmt dem Terminlichen Ablauf mit Ausbau Kanal-, Wasser-, Straßenkoffer und Breitband im Jahr 2017 und Straßenausbau / Deckenbau im Jahr 2018 zu.**

**Sofern die vorzeitige Baufreigabe von der Regierung von Schwaben vorliegt, sind entsprechende Ausschreibungen für den Ausbau der Straße, Kanal, Wasser und das Brückenbauwerk durchzuführen.**

**Sofern zeitlich möglich, soll der Deckenbau bereits im Jahr 2017 realisiert werden.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 / Nein 0**

## **5. Ausbau der Mühlgasse und Zusamstraße; Behandlung des städtebaulichen Mehraufwandes**

---

### **Sachvortrag:**

Die Mühlgasse sowie die Zusamstraße liegen im Sanierungsgebiet „Alter Ortskern“, weshalb vom MGR der Ausbau dieser beiden Straßen als Städtebauförderungsmaßnahme beschlossen wurde.

Entsprechende Förderungen über das Städtebauförderprogramm wurden für den städtebaulichen Mehraufwand bereits beantragt. Voraussetzung für die Zuschussbewilligung ist unter anderem, dass ein höherwertiger Ausbau, z. B. in Form von Pflaster gegenüber Asphalt erfolgt. Zu einem höherwertigen Ausbau gehören auch eine Begrünung und eine bestimmte Ausführung der Straßenbeleuchtung.

Laut Berechnungen des Ingenieurbüros Steinbacher Consult aus dem Jahr 2013 liegt der städtebauliche Mehraufwand für die Mühlgasse bei 72.000,00 € und für die Zusamstraße bei 185.350,00 € (insgesamt 257.350,00 €).

Dieser Mehraufwand könnte rechtmäßig auf die Anlieger der beiden Anlagen nach den Bestimmungen des Straßenausbaubeitragsrechts umgelegt werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Abrechnung in der Wertinger Straße, Schloßstraße, Ulmer Straße sowie der Burg- und Webergasse keine Umlage der städtebaulichen Mehrkosten erfolgte. Die Deckung dieser Kostenmassen erfolgte zu 60 % durch die Städtebauförderung der Regierung von Schwaben und zu 40 % durch Kostenübernahme des Marktes Zusmarshausen.

Nach dem Bewilligungsbescheid vom 29.08.2013 sind von den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 551.000 €, 250.000 € förderfähig. Von diesen förderfähigen Kosten erhält der Markt 150.000 € als Zuwendung (60 % der förderfähigen Kosten). Somit verbleiben bei dem Markt 100.000 € an städtebaulichem Mehraufwand.

Aus Gründen der Gleichbehandlung empfiehlt sich auch hier die Übernahme der restlichen, nicht durch die Regierung von Schwaben bezuschussten, städtebaulichen Mehrkosten durch den Markt Zusmarshausen sowie die Weitergabe des Zuschusses an die Beitragszahler.

**Beschluss:**

**Die Kosten für den städtebaulichen Mehraufwand bei Ausbau der Mühlgasse sowie der Zusamstraße werden nicht an die Anlieger der beiden Anlagen weitergegeben. 60 Prozent der Kosten werden durch die Städtebauförderung der Regierung von Schwaben gedeckt, die restlichen Mehrkosten werden vom Markt Zusmarshausen übernommen.**

**Abstimmungsergebnis: Ja 19 / Nein 0**

**6. Verschiedenes**

---

Kein Vorgang.

**7. Bekanntgaben**

---

Kein Vorgang.

Der Vorsitzende beendet die öffentliche Sitzung um 23:25 Uhr.