

Verfahren Mühlhausen – Ländliche Entwicklung
Stadt Neustadt a.d. Donau, Landkreis Kelheim

Niederschrift

über die öffentliche Vorstandssitzung

Ort: Mühlhausen

Datum: 11.05.2017

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Architekt Hillmann (MKS) - Präsentation der Nutzwertanalyse und weitere Besprechung der Planungen zum „Neuen Haus der Vereine“
2. Bericht zum Anhörungstermin, Planungsstand der boden:ständig-Maßnahmen
3. Weiteres Vorgehen und Terminplanung

Nichtöffentlicher Teil

4. Grunderwerbsplan und Maßnahmen „Mühlhausen West“

Anwesend:

1. Der Vorsitzende des Vorstands der Teilnehmergeinschaft:

Sebastian Gaigl

Der Vorsitzende hat den Vorstand der Teilnehmergeinschaft zur heutigen Sitzung einberufen. Die Gesamtzahl der Vorstandsmitglieder beträgt 9; die nebenbezeichneten Mitglieder des Vorstands sind erschienen.

Vorstandsmitglieder:

- BGM Thomas Reimer
- Konrad Dichtl
- Josef Kastl
- Konrad Sigl
- Wolfgang Sigl
- Dominic Rothenwöhrer (bis 20 Uhr)
- Markus Zinner
- Sabine Zott

verhindert:

-
-
-
-
-
- (ab 20 Uhr)
-
-

vertreten durch:

- 2. BGM H. Weber
- Dirk Neitzert
- Anja Reitmeier
- Otto Widmann
- Dieter Schwaiger
- H. Seidenschwand
- Renate Hegner
- Norbert Sigl

2. Die Stellvertreter:

- Dirk Neitzert
- Anja Reitmeier
- Otto Widmann
- Dieter Schwaiger
- H. Seidenschwand
- Renate Hegner
- Norbert Sigl

Die – weiteren – nebenstehenden Stellvertreter nehmen beratend an der Sitzung teil.

Nach § 26 Abs. 2 Satz 1 FlurbG ist der Vorstand somit beschlussfähig.

Zum Punkt 1 „Architekt Hillmann (MKS) - Präsentation der Nutzwertanalyse und weitere Besprechung der Planungen zum „Neuen Haus der Vereine“ gibt es eine gemeinsame Sitzung mit dem SV Mühlhausen.

I. Öffentlicher Teil

1. Architekt Hillmann (MKS) - Präsentation der Nutzwertanalyse und weitere Besprechung der Planungen zum „Neuen Haus der Vereine“

Folgende Nutzergruppen haben sich an der Nutzwertanalyse beteiligt:

- KLJB
- Frauenbund
- OGV
- Skiclub
- Sportverein
- Theaterverein
- Schützenverein
- Reservisten/Kriegerverein und der Abteilung Fussball incl. Fussballjugend

Herzlichen Dank an Anja Reitmeier für die Organisation!

Ergebnisse dieser Sitzung sollten sein (unter Einbeziehung der Auswertung der Nutzwertanalyse):

1. „Makrostandort“ festlegen: Das Sportheim-Umfeld hat sich bereits aus der Nutzwertanalyse als eindeutig bester Standort ergeben.
2. „Mikrostandort“: wo genau soll der Standort sein: Flächenverfügbarkeit, Folgekosten

Herr Hillmann hat die Alternativen vorgestellt: eine „kleine Lösung“ mit den Abmessungen etwa 12 m * 24 m (inkl. kleiner Saal, also teilbar und geringerer Deckenhöhe) oder eine „große Lösung“ Turnhalle mit den Abmessungen etwa 15 m * 27 m und entsprechender Deckenhöhe. (s. nachfolgende Folien der Präsentation).

Der Vorstandsvorsitzende Gaigl hat ein Stimmungsbild eingeholt durch Handzeichen aller TG-Vorstände und Vorstände des Sportvereins. Das Ergebnis: Weit überwiegende Mehrheit für die „kleine Lösung“, keine Handzeichen für die „große Lösung“.

Die Kosten für die „kleine Lösung“ würden sich laut „Baukostenindex“ auf ca. 1,2 Mio. € belaufen (ohne Eigenleistung). Durch „Synergien“ mit dem Sportheim können sich die Baukosten reduzieren.

Im Umgriff würden sich die benötigten Flächen auf ca. 2.500 m² belaufen. Auch hier gilt: Durch „Synergien“ mit dem Sportheim kann sich der Flächenbedarf reduzieren. Auch durch eine mehrgeschossige Lösung kann sich der Flächenbedarf reduzieren.

In der Diskussion wurde festgestellt: Durch den Neubau des Sportheims soll keine Straßenverlegung notwendig werden.

Weiteres Vorgehen:

In Steinbach bei Mainburg soll das Leader-Projekt "Hopfenhaus" angesehen werden, das als Beispiel dienen könnte. Otto Widmann wird den Besichtigungstermin organisieren (im Juni).

Beschluss:

Die Ergebnisse der Arbeit zum „Neuen Haus der Vereine“ werden in den Dorf-erneuerungsplan (DE-Plan) aufgenommen (wie auch dem Sportverein vorgestellt). Der Entwurf des DE-Plans soll in der Pfingstwoche der Vorstandschaft vorgestellt werden.

angenommen mit 9 gegen 0 Stimmen

Aus der Präsentation Hillmann:

AUSWERTUNG NUTZWERTANALYSE

Im Rahmen der Nutzwertanalyse haben insgesamt 11 Vereine eine Bewertung der unterschiedlichsten Varianten vorgenommen. Dabei wurden in drei Kategorien (Standort, Gebäude und Nutzergruppen) insgesamt 17 Merkmale bewertet.

Von der Möglichkeit weitere Standorte vorzuschlagen hat kein Verein gebrauch gemacht. Der OGV hat weitere Kriterien eingetragen, diese jedoch nicht bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich ein eindeutiger Trend in Richtung Standort Sportheim. Es wird die große Lösung bevorzugt.

	Sportheim kleine Lösung		Sportheim große Lösung		Kita keine Lösung		Kita große Lösung		
Theatergruppe	875	19%	1700	37%	665	14%	1415	30%	
Tischtennis	775	36%	1060	49%	90	4%	225	10%	nur eigene Nutzergruppen ausgefüllt
OGV	1329	28%	1618	34%	821	17%	991	21%	weitere Kriterien (Wirtshaus und Küche) diese aber nicht bewertet
Schützenverein									keine Rückmeldung
Skiclub	1250	26%	1341	28%	1072	22%	1145	24%	
Frauenbund	780	29%	825	31%	540	20%	510	19%	Keine Nutzergruppen ausgefüllt
Stockschützen									keine Rückmeldung
Sportverein	729	30%	746	30%	441	18%	554	22%	keine Nutzergruppen ausgefüllt
Fußballjugend	760	34%	1210	54%	135	6%	135	6%	keine Nutzergruppen ausgefüllt
KlUB	2145	26%	2340	28%	1785	22%	1965	24%	
Resevisten und Krieger	940	20%	1463	31%	861	18%	1419	30%	
mittlere Pozenze		28%		36%		16%		21%	

SAAL ODER HALLE

Wird es ein Gemeindesaal,
den man auch für Sport
nutzt,

oder

wird es eine Sporthalle, die
man auch für
Veranstaltungen nutzt?



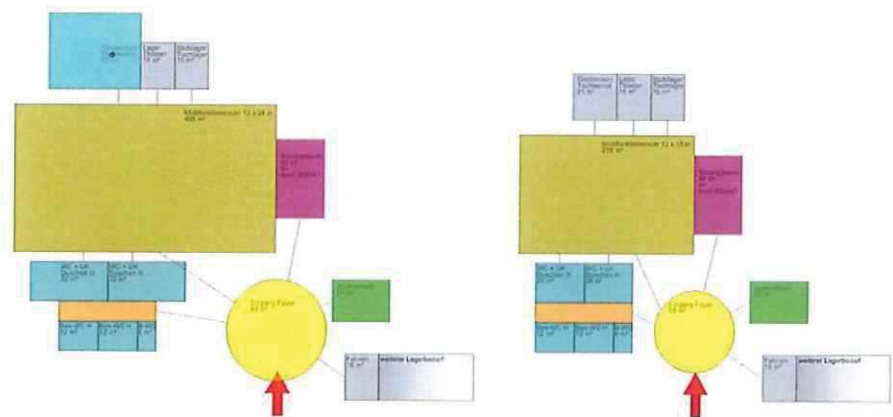
Saal oder Halle?



DAS RAUMPROGRAMM UND DIE BAUKOSTEN

Beim Vergleich der zwei
Varianten (große und
kleine Lösung) ergibt sich
eine Differenz von ca. 300
 m^2 Nutzfläche, bzw. 390 m^2
Bruttogeschossfläche.
Bei der großen Lösung wird
von einer durchschnitt-
lichen Gebäudehöhe von
ca. 7,0 m, bei der Kleinen
von ca. 5,5 m ausge-
gangen.

Aus diesen Vorgaben
ergeben sich die Gebäu-
deparameter, um eine
erste Prognose der zu
erwartenden Investitionen
zu erstellen.



850 m^2 Nutzfläche
1.100 m^2 BGF
7.700 m^3 BRI

550 m^2 Nutzfläche
710 m^2 BGF
3.905 m^3 BRI

BAUKOSTENPROGNOSE

Wird die kleine Lösung (annähernd das Raumprogramm aus der Vereinsbefragung) als 100% angesetzt, erfordert die große Lösung ein 1,55-faches des Investitionsvolumen.

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN DES BAUWERKS (Kostengruppen 300+ 400 nach DIN 276)				
		Kosten/Einheit	Baukosten	
große Lösung				
Bruttorauminhalt in m³	7700,00 m³	285 €/m³	2.194.500,00 €	brutto
Bruttogeschossfläche in m²	1100,00 m²	1.580 €/m²	1.738.000,00 €	brutto
Nutzfläche in m²	850,00 m²	2.220 €/m²	1.887.000,00 €	brutto
Baukosten 300+ 400 im Mittel			1.939.833,33 €	brutto
GESAMTKOSTEN				
Nettobaukosten Gebäude			1.630.112,04 €	netto
Außenanlagen	1.600,00 m²	60,00 €/m³	96.000,00 €	netto
Gesamtbaukosten			1.726.112,04 €	netto
Baunebenkosten		20%	341.875,67 €	netto
			2.067.987,71 €	netto
Mehrwertsteuer		19%	392.917,67 €	netto
Gesamtkosten brutto			2.460.905,38 €	brutto
kleine Lösung				
Bruttorauminhalt in m³	3905,00 m³	285 €/m³	1.112.925,00 €	brutto
Bruttogeschossfläche in m²	710,00 m²	1.580 €/m²	1.121.800,00 €	brutto
Nutzfläche in m²	550,00 m²	2.220 €/m²	1.221.000,00 €	brutto
Baukosten 300+ 400 im Mittel			1.151.908,33 €	brutto
GESAMTKOSTEN				
Nettobaukosten Gebäude			967.990,20 €	netto
Außenanlagen	1.600,00 m²	60,00 €/m³	96.000,00 €	netto
Gesamtbaukosten			1.063.990,20 €	netto
Baunebenkosten		25%	267.871,84 €	netto
			1.331.862,04 €	netto
Mehrwertsteuer		19%	253.053,79 €	netto
Gesamtkosten brutto			1.584.915,82 €	brutto

2. Bericht zum Anhörungstermin, Planungsstand der boden:ständig-Maßnahmen

Am 19. April hat der Anhörungstermin zum Plan nach § 41 FlurbG (Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen) stattgefunden. Dieser Anhörungstermin dient der Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“ (TöB) an den Planungen der TG.

Eingeladen waren

Stadt Neustadt a.d. Donau

AELF Abensberg

Bayerischer Bauernverband

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Landratsamt Kelheim - Kreisbauamt

Landratsamt Kelheim – UNB

Landratsamt Kelheim - Wasserrecht

Staatliches Bauamt

Wasserwirtschaftsamt LA

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.

Vorab wurden bereits folgende Stellungnahmen zugesendet:

WWA Landshut

Einhaltung der Maßgaben für sehr kleine und kleinste Stauanlagen nach DIN 19700 und DWA-Merkblatt M 522 müssen beachtet werden.

Bayerischer Bauernverband

Keine besonderen Bedenken.

Beim Termin wurde noch Folgendes vorgebracht:

Vorrang vor allen baulichen Maßnahmen hat die richtige Bewirtschaftung der Flächen! („Gute fachliche Praxis“).

Anregung von Mitarbeiter der Stadt Neustadt/Donau zu Maßn. Kreut: Prüfung 2. Absetzbecken und/oder Mönch vor Damm (da Rohre hier oft verschlossen).

→ Prüfung in der weiteren Planungen.

Anregung von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu

Maßn. Kreut: Nicht genutzter Weg südlich der Hecke in Kreut kann als AGF genutzt werden.

→ Gestaltung Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit UNB.

RHB Wittmannkapelle: Tiefere Abgrabungen als weitere Absetzmöglich in Dammnähe.

→ Prüfung in der weiteren Planungen. Weitere Objektplanungen in Abstimmung mit UNB.

Beschluss

Die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen kann wie vorgeschlagen in die Plangenehmigung aufgenommen werden.

angenommen mit 9 gegen 0 Stimmen

Stand der bodenständig – Maßnahmen:

- Einholung der Grundabtretungs- und Tauscherklärung sind beinahe abgeschlossen. Eine Erklärungen müssen noch eingeholt werden. Bei der Grundstücksverhandlung mit Kirchengrund wird derzeit noch die Zustimmung des erzbischöflichen Ordinariats eingeholt.
- Plangenehmigung des Plans nach § 41 FlurbG (Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen) wird gerade eingeholt.

3. Weiteres Vorgehen und Terminplanung

In der nächsten Vorstandssitzung soll der Entwurf des DE-Plans vorgestellt werden – Anfrage bei MKS, ob dies in der Pfingstwoche möglich ist.