



MARKT OBERTHULBA

Niederschrift über die öffentliche 9. Sitzung des Marktgemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.06.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:15 Uhr
Ort: St.-Josefs-Heim, Pfarrsaal, Kirchgasse 14,
Oberthulba

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Götz, Mario 1. Bürgermeister

Mitglieder des Marktgemeinderates

Bahn, Daniel
Bieber, Paul
Fröhlich, Holger
Fröhlich, Johannes
Gärtner, Stefan
Kolb, Jürgen
Kunder, Klaus
Meindl, Michael
Mersdorf, Frank
Muth, Alexander
Neder, Kerstin
Römmelt, Michael
Schlereth, Alexander
Schottdorf, Margot
Schuhmann, Thomas
Sell, Elmar
Spahn, Daniela
Väth, Heiko
Ziegler, Julian

Schriftführer/in

Wehner, Nicole

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Reidelbach, Wolfgang

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Grundstück Fl.Nr. 446/54 in Oberthulba, Höllgraben 7 **BW/061/2020**
- 2 Quellenstrasse 14, Oberthulba, ehemaliges Ausweichquartier KiTa, Thulba, Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Leistungsphase 2 nach der HOAI zwecks möglicher Nachnutzung **BW/063/2020**
- 3 Information über die Auswertung der Fragebögen zu den privaten Baulücken und leerstehenden Gebäuden **BW/036/2020**
- 4 Zuschussantrag auf eine Infotafel am Mühlbachplatz in Thulba **HV/063/2020**
- 5 Bekanntgabe über die Vergabe **FW/019/2020**
- 5.1 Lieferleistung der Wasserzähler **FW/020/2020**
- 5.2 Einbauleistung der Wasserzähler **FW/021/2020**
- 6 Bekanntgaben
- 7 Verschiedenes
- 7.1 Genehmigung der Niederschrift

1. Bürgermeister Mario Götz eröffnet um 19:00 Uhr die 9. Sitzung des Marktgemeinderates im Jahr 2020. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Marktgemeinderates fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Bauanträge

TOP 1.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Grundstück FI.Nr. 446/54 in Oberthulba, Höllgraben 7

Auf dem Grundstück FI.Nr. 446/54 ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quelle“ WA.

Es sind folgende Befreiungen beantragt:

- Dachform Pultdach statt Sattel- /Walmdach
- Dachneigung 8 ° statt 30° bis 45°
- Dacheindeckung Trapezblech anthrazit statt rot bis rotbraune Ziegel
- Wandhöhe 7,21 m statt 6,50 m

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Der Marktgemeinderat stimmt dem Bauantrag in der vorliegenden Form zu. Die beantragten Befreiungen werden erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Marktgemeinderätin Daniela Spahn hat aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 19 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

TOP 2 Quellenstrasse 14, Oberthulba, ehemaliges Ausweichquartier KiTa, Thulba, Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Leistungsphase 2 nach der HOAI zwecks möglicher Nachnutzung

Das Anwesen Quellenstrasse 14, Gebäude und Freifläche mit 3.121 qm wurde im Dezember 2016 vom Markt Oberthulba gekauft.

Im März 2017 wurde durch das Büro Hessdörfer Seifert Architekten ein Bauantrag zur Nutzungsänderung als Ausweichquartier für die KITA-Thulba erstellt.

Der Umbau erfolgte dann von März bis November 2017 (Kosten ca. 120.000,-- €).

Das Gebäude wurde von November 2017 bis Februar 2020 als Ausweichquartier für die KITA-Thulba genutzt.

Die Zwischennutzung als Ausweichquartier war die wirtschaftlichere Lösung zur alternativen Unterbringung der Kindergarten- und Krippengruppen in Container.

Der Zwischenbau und rückseitige Anbau sollen bis zum Jahresende abgebrochen werden.

Für die mögliche weitere Nutzung des Gebäudes ist es erforderlich ein Konzept mit verschiedenen Varianten und Möglichkeiten zu erarbeiten. Das Gebäude liegt sehr günstig in der Ortsmitte von Oberthulba und es befinden sich gegenüberliegend Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund. Trotz der Vornutzung durch den Kindergarten sind im Gebäude Erneuerungen im Hinblick auf die Heizungsanlage und die Verkabelung unbedingt notwendig, bevor erneut eine Nutzung stattfinden kann.

Hierfür wurde durch das Büro Hessdörfer Seifert Architekten ein Angebot für die Leistungsphase 2 vorgelegt.

Phase 1: die Grundlagenermittlung

In der ersten Leistungsphase werden die Vorstellungen des Bauherrn zu Nutzungsanforderungen, Bauqualitäten und dem finanziellen Rahmen besprochen. Der Architekt berät zum gesamten Leistungsbedarf und welche Fachplaner – dabei handelt es sich je nach Bauaufgabe um Statiker, Geologen, Landschaftsarchitekten oder Denkmalschützer - einbezogen werden können.

Phase 2: die Vorplanung

In dieser Leistungsphase werden die ermittelten Grundlagen analysiert und ein Zielkatalog erstellt. In ständigem Austausch entstehen erste Planskizzen des Hauses, aber auch alternative Lösungen. Mit diesen Unterlagen werden erste Verhandlungen mit Behörden zur Genehmigungsfähigkeit aufgenommen. Je nachdem, ob Bauherr und Architekt in der Umsetzung der Vorstellungen übereinkommen, kann bereits eine vage Kostenschätzung erfolgen.

Phase 3: die Entwurfsplanung

In der Entwurfsplanung als dritter Leistungsphase erfolgt die Erarbeitung des Planungskonzepts. Die Vorstellungen des Bauherrn zu Gestalt und Funktion werden durch das technische und ökonomische Know-how des Architekten zu einem Entwurf verarbeitet. Auch die Leistungen anderer fachlicher Beteiligter - beispielsweise eines Statikers - fließen ein. Es folgen Entwurfszeichnungen und eine Objektbeschreibung. Nun wird mit der Kostenberechnung des Architekten auch der finanzielle Bedarf konkreter.

Phase 4: die Genehmigungsplanung

Die Entwurfsunterlagen werden in der vierten Leistungsphase aufgearbeitet und ergänzt. Mit der Unterschrift des Bauherrn kann der Architekt sie nun für erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen bei Behörden einreichen und gegebenenfalls Verhandlungen führen.

Phase 5: Die Ausführungsplanung

Die fünfte Leistungsphase bereitet die Bauausführung vor. Der Architekt konkretisiert die Resultate der beiden vorangegangenen Leistungsphasen zu einer ausführungsfähigen Lösung. Dies wird zeichnerisch bis hin zu Baudetails dargestellt und um Angaben für Handwerker und Baufirmen ergänzt.

Phase 6: die Vorbereitung der Vergabe

Anhand der detaillierten Planungen kann nun mit der Ausschreibung der Bauleistungen begonnen werden. Die sechste Leistungsphase beinhaltet für den Architekten die Ermittlung und Zusammenstellung der für den Bau benötigten Mengen an Material und Bauleistungen. So kann eine möglichst genaue Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen erstellt werden, die mit den anderen an der Planung Beteiligten abgestimmt wird.

Phase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Der Architekt verschickt die Leistungsverzeichnisse an Baufirmen und Handwerker und holt deren Angebote ein. Er prüft und wertet sie nach bestem Fachwissen aus und bespricht sie mit

dem Bauherrn. Die Entscheidung zur Vergabe der Leistungen liegt beim Bauherrn, der letztlich auch den Vertrag mit Bauunternehmen oder Handwerkern abschließt.

Phase 8: Bauüberwachung und Dokumentation

Mit der achten Leistungsphase beginnt die eigentliche Bauphase. Der Architekt sorgt als Bauleiter dafür, dass die Bauausführungen gemäß Baugenehmigung, Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibung realisiert werden. Außerdem achtet er auf die Einhaltung des Terminplans, denn Bauverzögerungen können teuer werden. Zusammen mit dem Bauherrn erfolgt die Abnahme der Bauleistungen vor Ort. Werden Mängel entdeckt, überwacht der Architekt anschließend die Beseitigung durch den Unternehmer und stellt die Gewährleistungsfristen aller Firmen zusammen. Der Bauherr erhält alle relevanten Baupläne und Detailzeichnungen.

Phase 9: Objektbetreuung

In der letzten Leistungsphase geht es um das fertige Bauobjekt. Vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche findet eine Objektbegehung statt, um etwaige Mängel festzustellen. So kann eine Mängelbeseitigung des bauausführenden Unternehmens erwirkt werden.

Das Angebot wurde dem Marktgemeinderat zur Kenntnis vorgelegt. Für die Maßnahme insgesamt ist im Haushalt ein Ansatz von 100.000 € eingestellt.

Der Marktgemeinderat fasst folgenden Beschluss:

Das Büro Hessdörfer Seifert Architekten wird zwecks möglicher Nachnutzung für das Gebäude Quellenstraße 14 in Oberthulba mit der Leistungsphase 2, Vorplanung entsprechend dem vorgelegten Angebot, beauftragt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 20 Nein: 0

TOP 3 Information über die Auswertung der Fragebögen zu den privaten Baulücken und leerstehenden Gebäuden

Auswertung der Fragebögen zu den privaten Baulücken und leerstehenden Gebäuden; Stand: 15.05.2020

Nach 2010 und 2016 wurden im März 2020 zum dritten Mal die Eigentümer von Baulücken und Leerständen angeschrieben und befragt, welche konkrete Absichten mit den Bauplätzen bzw. den Leerständen bestehen. Die dem Anschreiben beigefügten Fragebögen sollten bis zum 09.04.2020 zurückgegeben werden. Bis zum 15.05.2020 haben von 187 angeschriebenen Eigentümern 87 ihre Fragebögen zurückgeschickt, eine Rücklaufquote von ca. 46,5 %.

Im Ergebnis stellt sich die Auswertung wie folgt dar:

Baulücken

Von 157 Angeschriebenen haben 68 den Fragebogen zurückgesandt (ca. 43,3 %).

Davon haben 61 angegeben, nicht verkaufsbereit zu sein. 33 gaben an, die Grundstücke für ihre Erben bzw. Nachkommen aufheben zu wollen, 17 stellen eine spätere Eigennutzung in Aussicht, 15 sehen das jeweilige Grundstück als Kapitalanlage, 14 nutzen als Hausgarten, 3 als Parkplatz. Bei dieser Abfrage waren Mehrfachnennungen möglich.

Immerhin 7 Eigentümer sind verkaufsbereit. Davon 3 über das öffentlich zugängliche Grundstücksportal und 4 lediglich über die Gemeinde (anonym). 4 von 7 haben auch eine konkrete Preisvorstellung angegeben, welche jeweils im Rahmen liegt. Von den 7 Grundstücken liegen 6 in Hassenbach, wo auch die Gemeinde noch 4 Bauplätze hat. Der siebte Bauplatz ist in Thulba, hier hat die Gemeinde keine Bauplätze mehr.

Leerstände

Von 30 Angeschriebenen haben 19 geantwortet (63 %).

Davon sind 17 nicht verkaufswillig. 14 planen eine Selbstnutzung, 3 nicht.

4 Eigentümer wünschen sich eine Beratung zur Sanierung/Modernisierung, 1 Eigentümer zu Abriss und Neubau.

2 Eigentümer würden ihre Anwesen gerne verkaufen, einer der beiden hat eine konkrete Preisvorstellung. Beide Anwesen liegen in Oberthulba, beide wünschen eine Beratung zum Verkauf. Einer möchte über das öffentliche Portal vermarktet werden, der andere Eigentümer möchte gänzlich ohne Unterstützung der Gemeinde verkaufen (nur Beratung).

Der Marktgemeinderat diskutierte im Anschluss über die derzeitigen Möglichkeiten die Baulücken zu schließen und die Leerstände wieder einer Nutzung zuzuführen.

Bürgermeister Mario Götz zog Bilanz und stellte fest, dass die bisherigen Maßnahmen bereits wirken. So haben sich die Bauplatzzahlen in privater Hand seit 2010 von 214 auf nunmehr 153, also um 61, reduziert. Andererseits sind die gemeindlichen Bauplätze von 65 auf 14 zurückgegangen. Hier ist besonders erfreulich, dass die Bauplätze nicht nur in den beiden großen Gemeindeteilen Oberthulba und Thulba bebaut wurden, sondern sich die Bauwilligen auch in Frankenbrunn, Hassenbach, Reith und Wittershausen gerne niedergelassen haben.

Das Innenortsrevitalisierungsprogramm erfreut sich weiter einer großen Beliebtheit. Das Programm läuft aktuell noch bis 31.12.2021, so dass in Kürze über die Maßnahmen der Leerstands-beseitigung erneut zu beraten ist.

Zur Kenntnis genommen

TOP 4 Zuschussantrag auf eine Infotafel am Mühlbachplatz in Thulba

Bürgermeister Mario Götz dankte an dieser Stelle dem Obst- und Gartenbauverein Thulba e.V. für die geleistete Arbeit des Vereins zur Erneuerung der Ortseingangstafeln. Sie wurden erfolgreich restauriert und mit Bildern von „schönen Örtchen“ in Thulba sehr liebevoll gestaltet.

Für den Mühlbachplatz plant der Verein nun die Anschaffung neuer Informationstafeln zum Gewässer Thulba und zu den Mühlen an der Thulba. Die Kosten für den Druck betragen ca. 230 €. Der Verein bittet deshalb um Kostenübernahme. Die Zuständigkeit für die Zuwendung fällt nach der Geschäftsordnung in die Zuständigkeit des 1. Bürgermeisters und wird entsprechend gewährt.

Der Bürgermeister und die Mitglieder des Marktgemeinderates begrüßen die Ideen des Vereins und danken den ehrenamtlich Tätigen sehr für dieses Engagement, das besonders jetzt durch Corona nur unter enormen organisatorischen Maßnahmen stattfinden kann.

Zur Kenntnis genommen

TOP 5 Bekanntgabe über die Vergabe

TOP 5.1 Lieferleistung der Wasserzähler

Im Markt Oberthulba sind im Jahr 2020 insgesamt 227 Wasserzähler aufgrund des Ablaufs der Eichgültigkeit auszutauschen.

Nach Prüfung der eingereichten Angebote durch Frau Weigand hat die Firma Zenner International GmbH & Co. KG aus Saarbrücken das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Die Firma Zenner erhielt mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.04.2020 den Auftrag, die Wasserzähler an den Markt Oberthulba zu liefern.

Abstimmungsergebnis: Ja: 20 Nein: 0

TOP 5.2 Einbauleistung der Wasserzähler

Im Markt Oberthulba sind im Jahr 2020 insgesamt 227 Wasserzähler aufgrund des Ablaufs der Eichgültigkeit auszutauschen.

Nach Prüfung der Angebote durch Frau Weigand hat die Firma Metallbau Winfried Heil aus Frankenbrunn das wirtschaftliches Angebot abgegeben.

Die Firma Metallbau Winfried Heil erhielt mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 21.04.2020 den Zuschlag, die Wasserzähler im Gemeindegebiet auszuwechseln.

TOP 6 Bekanntgaben

Information über den vorgesehenen Bauablauf des Ersatzneubaus der Talbrücke Thulba

Aufgrund der vielen Nachfragen über den Baufortgang des Ersatzbaus der Autobahnbrücke haben wir bei der Direktion den aktuellen Terminplan erbeten.

Die Termine können sich nach der Vergabe und der Vorlage eines Bauzeitenplanes noch ändern. Zudem ist es durch nicht vorhersehbare Umstände im Bauablauf ebenfalls möglich, dass Terminverschiebungen notwendig werden.

Derzeit ist geplant, am 14.09.2020 mit dem Bau zu beginnen. Der Marktgemeinderat regte an, einen Vertreter der Autobahndirektion in eine Sitzung einzuladen, damit auch die neuen Mitglieder über den Bauablauf informiert werden.

Haushaltssatzung und Haushaltsplan

Mit Schreiben des Landratsamtes Bad Kissingen vom 28.05.2020 wurde die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und den Anlagen zur Kenntnis genommen. Die Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 500.000 € wurde genehmigt.

Die Haushaltssatzung 2020 wird nun ausgefertigt und mit dem Haushaltsplan veröffentlicht. Die Unterlagen liegen dann öffentlich aus.

Zur Kenntnis genommen

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift der Marktgemeinderatssitzung vom 26.05.2020 wird ohne Einwendungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 20 Nein: 0

1. Bürgermeister Mario Götz schließt um 20:15 Uhr die öffentliche 9. Sitzung des Marktgemeinderates.

Mario Götz
1. Bürgermeister

Nicole Wehner
Schriftführer/in