



Niederschrift

über die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 10. Februar 2022, 19:00, im Großen Kursaal

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil:

<u>TOPNr</u>	<u>TOPBezeichnung</u>	<u>Seite</u>
1.	Protokollgenehmigung der Sitzung vom 20.01.2022	
2.	Bauanträge	
2.1.	Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Wohnung über dem bestehenden Nebengebäude, Eyershäuser Straße 7, Fl.Nr. 16, Gem. Eyershausen	
2.2.	Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von einem Carport, Fl.Nr. 607/10, Am Erb 9, Gem. Merkershausen	
2.3.	Antrag auf Nutzungsänderung: Umnutzung Gaststätte zu Büroflächen, Fl.Nr. 150, Marktplatz 33, Gem. Bad Königshofen	
2.4.	Antrag auf dauerhafte Parkplatznutzung, Rathausstraße 13, Fl.Nr. 279, Gem. Bad Königshofen	
3.	Auftragsvergaben	
3.1.	Kindergarten Eyershausen - Zaunbau	
3.2.	Kindergarten Eyershausen - Spielgeräteausstattung	
3.3.	Kindergarten Eyershausen - Garten- und Landschaftsbau	
3.4.	Feuerwehr Bad Königshofen i. Grabfeld - Löschgruppenfahrzeug 20 (LF 20)	
3.5.	Kinderland - Vergabe Fachplanung Lüftung	
4.	Aufhebung Bebauungsplan "Am Hohen Markstein"	
5.	Aufhebung Bebauungsplan "Am oberen Tor rechts"	
6.	Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen	
7.	Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung der Kostenberechnung	
7.1.	Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung Honorarvertrag Objektplanung	
7.2.	Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung Honorarvertrag TGA-Planung	
7.3.	Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung Honorarvertrag Tragwerksplanung	

8. nichtöffentliche Entscheidungen
9. Informationen
- 9.1. Information zur weiteren Vorgehensweise der
Freiflächenphotovoltaikanlagen im gesamten Gemeindegebiet Stadt
Bad Königshofen

ANWESEND

Name	Funktion	Bemerkung zur Anwesenheit
------	----------	---------------------------

Mitglieder des Stadtrats

Peter Kuhn	Zweiter Bürgermeister	
Anton Fischer	Stadtrat	
Petra Friedl	Stadträtin	
Dr. Maria-Theresia Geller	Stadträtin	
Achim Hartmann	Stadtrat	
Günter Kempf	Stadtrat	
Gerald Kneuer	Stadtrat	
Dr. Roland Köth	Stadtrat	
Sabine Rhein	Stadträtin	
Tobias Saam	Stadtrat	
Karl-Heinz Schönefeld	Stadtrat	
Bernhard Weigand	Stadtrat	
Gerhard Weitz	Stadtrat	
Angelika Wilimsky	Stadträtin	

Ortssprecher

Michael Ebner		
---------------	--	--

Entschuldigt sind

Thomas Helbling	Erster Bürgermeister	
Leslie Dietz	Stadträtin	
Thomas Fischer	Stadtrat	
Oliver Haschke	Stadtrat	
Frank Helmerich	Stadtrat	
Steffen Ott	Stadtrat	
Ruth Scheublein	Stadträtin	

Verwaltung

Vitali Auch	Verwaltungsfachangestellte	
	Ilter	
Elisa Sperl	V	

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:17 Uhr

Öffentlicher Teil:

1. Protokollgenehmigung der Sitzung vom 20.01.2022

Das Protokoll des öffentlichen Teils der Stadtratssitzung vom 20.01.2022 wird stichpunktartig verlesen.

Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

2. Bauanträge

2.1. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Wohnung über dem bestehenden Nebengebäude, Eyerhäuser Straße 7, Fl.Nr. 16, Gem. Eyerhausen

Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich (MD) ohne Bebauungsplan.

Die Antragssteller planen die Aufstockung einer bestehenden Scheune und die Änderung der Firstrichtung sowie der Dachkonstruktion. Eine weitere Wohneinheit soll so geschaffen werden.

Hierfür wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.09.2021 bereits ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Hierfür wurde das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Bauaufsichtsbehörde hat mit Bescheid vom 01.12.2021 die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Aufgrund der geplanten Zerlegung vom Grundstück wird auf die bestehende Erschließung hingewiesen. Die verkehrsmäßige Zufahrt, die Abwasser- und Wasserversorgung wird nicht verändert, das Grundstück ist somit erschlossen. Eventuell nötige weitergehende Rechte sind privatrechtlich zu regeln.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Es wird empfohlen das Dachwasser zu versickern. Die gemeinsame Nutzung der vorhandenen Anschlüsse/Zufahrt nach der Zerlegung vom Grundstück ist privatrechtlich zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau von einem Carport, Fl.Nr. 607/10, Am Erb 9, Gem. Merkershausen

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rosengarten Ost“ (WA-Gebiet). Nach §12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht bis 3,5 Tonnen in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Die Antragsteller planen den Neubau von einem Carport für ein Wohnmobil.

Es werden gemäß Antrag folgende Befreiungen beantragt:

1) Laut zeichnerischer Festsetzung 1.1 beträgt die Baugrenze 6 m, es wird eine Befreiung auf 3 m mit der Begründung auf die bessere Nutzung vom Grundstück beantragt.

2) Laut zeichnerischer Festsetzung 1.1 beträgt die Staufläche vor Garagen 5,50 m, es wird eine Befreiung auf 3 m beantragt mit der Begründung die Grünfläche zu schonen.

3) Laut der weiteren Festsetzung 2.9 beträgt die Höhe der Garage 2,75 m, es wird eine Befreiung beantrag aufgrund der Höhe vom Fahrzeug.

Beschluss:

Von der festgesetzten Baugrenze von 6 m des Bebauungsplanes „Am Rosengarten Ost“ wird auf 3 m befreit. Der Eingabeplan sieht hier allerdings noch 2 m vor und ist mit einem Vermerk über 3 m von der Baugenehmigungsbehörde zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

Beschluss:

Von zeichnerischer Festsetzung 1.1 des Bebauungsplanes „Am Rosengarten Ost“ wird hinsichtlich der die Staufläche vor Garagen 5,50 m befreit. Der Eingabeplan sieht hier allerdings noch 2 m vor und ist mit einem Vermerk von 3 m von der Baugenehmigungsbehörde zu versehen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

Beschluss:

Von der weiteren Festsetzung 2.9 der Gargenhöhe von 2,75 m wird auf 3,56 m befreit.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Dachwasser ist zu versickern.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

2.3. Antrag auf Nutzungsänderung: Umnutzung Gaststätte zu Büroflächen, Fl.Nr. 150, Marktplatz 33, Gem. Bad Königshofen

Das Gebäude liegt im denkmalgeschützten Ensemble und im Geltungsbereich der städtischen Gestaltungssatzung. Es liegt im 2. Sanierungsabschnitt der Altstadtsanierung und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „2. Sanierungsabschnitt“. Es handelt sich um ein MI-Gebiet.

Die Antragstellerin plant die Umnutzung der Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss zu Büroräumen.

Der Stellplatzschlüssel sieht für die Nutzung als Büroräume einen geringeren Bedarf vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

2.4. Antrag auf dauerhafte Parkplatznutzung, Rathausstraße 13, Fl.Nr. 279, Gem. Bad Königshofen

Es wurde am 06.12.2021 dem Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr eine Anfrage zu diesem Grundstück zur Diskussion gestellt. Damals plante der Eigentümer das Grundstück zu verkaufen. Der Käufer wollte das Grundstück zur Nutzung und Nachweis der fehlenden Stellplätze für ein Bauvorhaben in der Martin-Reinhard-Straße erwerben und nutzen. Der Diskussionsverlauf am 06.12.2021 steht am Ende vom Sachverhalt und den Stellungnahmen.

Es folgt nun ein erneuter Antrag auf dauerhafte Nutzung der Freifläche von Flurstück 279, Rathausstraße 13, Gem. Bad Königshofen als Parkplatz. Der Hinweis im Antrag, dass im damaligen Notarvertrag die Gebäude abgebrochen waren und das Grundstück unbebaut ist, beruht auf dem privatrechtlichen Grundstückskaufvertrag. Für das Baurecht, das auf öffentlichem Recht beruht, ist dieser Hinweis im Notarvertrag nicht bindend.

Da sich die erneute Anfrage zur Nutzung nicht grundlegend geändert hat, werden die Stellungnahmen der beteiligten Fachstellen laut dem Sachverhalt vom 06.12.2021 aufgeführt

Zur Historie:

1969 stellte die damalige Besitzerin eine Voranfrage über eine Ersatzbebauung. Dies wurde damals in Aussicht gestellt mit dem Hinweis die vorhandene Gebäudeflucht bei zu behalten.

1977 wurde für dieses Grundstück eine Beseitigungsanzeige für die Bauruine gestellt und auch ohne Auflagen genehmigt.

1986 wurde vom Eigentümer eine Bauvoranfrage gestellt auf dem Grundstück mehrere Fertigaragen in jederzeit widerruflicher Weise zu errichten. Diese Voranfrage wurde mit der Begründung auf den Rahmenplan, diese Lücke ist wieder mit einer Wohnbebauung zu schließen, abgelehnt.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde diese Fläche als Ausstellungsfläche für land. Maschinen und Geräte von der Eigentümerfirma genutzt. Hierfür besteht weder eine Duldung oder Genehmigung von seitens der Stadt, Landratsamt oder Landesamt für Denkmalpflege.

Herr möchte das Eckgrundstück Rathausstraß / Zeughausstraße mit der seit 45 Jahren bestehenden Baulücke an Herrn verkaufen. Dieser benötigt die Fläche zum Nachweis und zur rechtlich dinglichen Sicherung seiner fehlenden Stellplätze für das Bauvorhaben Martin-Reinhard-Str. 21. Die Baugenehmigung hierfür liegt schon einige Zeit beim Landratsamt, da unter anderem die fehlenden 5 Stellplätze nicht nachwiesen sind.

Stellungnahme Landratsamt vom 01.12.2021 – Kreisbaumeisterin Frau Lingerfeld:

Bei einer Abweichung zu der im Rahmenplan vorgesehenen Wohnbebauung ist die geplante Maßnahme, hier Stellplätze zu errichten, nicht unbedingt zielführend.

In jedem Fall ist ein Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDschG notwendig. Der guten Ordnung halber, sollte dies Herrn vor Verkauf des Grundstückes Fl.Nr. 279 mitgeteilt werden.

Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 01.12.2021 – Gebietsreferent Herr Schmitt:

Das Grundstück befindet sich in städtebaulich prominenter Ecklage benachbart und gegenüber von Einzeldenkmälern. Gerade in der sehr regelhaft bebauten Stadt Bad Königshofen ist daher die Wiederbebauung mit einem ensamblegerechten Baukörper aus denkmalpflegerischer und denkmalpflegerisch-städtebaulicher Sicht notwendig. Daher kann dem Ansinnen, den städtebaulichen Missstand durch die Genehmigung von Parkplätzen festzuschreiben, aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Es wird angeregt zu prüfen, ob die Parknutzung auch in einer Kombination aus Baukörper und Toranlage so untergebracht werden kann, dass die Ecksituation zwar nicht durch ein Wohnhaus aber einen Baukörper wiederhergestellt ist.

In der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Königshofen steht unter § 2 Stadtbild folgendes in Absatz 1 und 5-

(1) Die Errichtung, Änderung oder Instandsetzung von baulichen Anlagen ist aus dem

Bestand heraus zu entwickeln. Bauliche Anlagen müssen sich in Stellung, Form, Umfang

und Gestaltung dem Stadtbild und den benachbarten Gebäuden harmonisch einfügen.

(5) Freiflächen im Stadtgebiet dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Stadt als Lager

bzw. Ausstellungsflächen verwendet werden.

Diskussionsverlauf vom 06.12.2021

Das Gremium sprach sich gegen die Nutzung der Baulücke als Fläche zum Nachweis und zur rechtlich dinglichen Sicherung der fehlenden Stellplätze für das Bauvorhaben Martin-Reinhard-Str. 21 aus. Es wurde geäußert, dass „die Leute doch nicht zu diesem Parkplatz laufen“. Stadtrat Herr Ott äußerte den Vorschlag, die Überlegungen zur Anbindung des Fußwegs vom Rewe-Markt zum Marktplatz abzuwarten. Stadträtin Frau Geller wies darauf hin, dass der Platz optimal für eine Bebauung „Innen statt Außen“ sei. Das Gremium meinte, die Stadt sollte im Rahmen des Vorkaufrechts die Fläche kaufen und evtl. als Bauplatz anbieten. Der Platz sei zudem als südliche Zufahrt zum Marktplatz ortsbildprägend und alles sei besser als ein Parkplatz.

Stadtrat Herr Weigand findet einen „Lückenschluss“ in Form eines Baukörpers denkbar. Sowohl Stadtrat Herr Schönefeld, als auch Herr Fischer stimmen dem zu und bestätigen, dass es letztlich konform mit dem Denkmalschutz sein muss und die Befahrbarkeit nur über die Zeughausstraße erfolgen kann.

Beschluss:

Unter der Bedingung des Denkmalschutzes zur Wiederaufnahme der Raumkanten, wird für die Nutzung als Parkplatz, das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Ein Beratungstermin mit Landesamt für Denkmalpflege und Stadtplanern wird vorausgesetzt. Zur weiteren Prüfung ist ein formeller Bauantrag in Verbindung mit einem denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisantrag zu stellen.

Sollte der Antragsteller, den Auflagen des Denkmalschutzes nicht nachkommen können/ wollen, unterbreitet die Stadt Bad Königshofen ein Kaufangebot zum Erwerb der Fläche Flurstück 279, Rathausstraße 13.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

3. Auftragsvergaben

3.1. Kindergarten Eyershausen - Zaunbau

Für das Bauvorhaben Kindergarten Eyershausen wurde eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Sie bezieht sich auf die Leistung „Zaunbau“. Es wurden 11 Firmen angeschrieben. 6 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

3.2. Kindergarten Eyershausen - Spielgeräteausstattung

Für das Bauvorhaben Kindergarten Eyershausen wurde eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Sie bezieht sich auf die Leistung „Spielgeräteausstattung“. Es wurden 34 Firmen angeschrieben. 11 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

3.3. Kindergarten Eyershausen - Garten- und Landschaftsbau

Für das Bauvorhaben Kindergarten Eyershausen wurde eine beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Sie bezieht sich auf die Leistung „Garten- und Landschaftsbau“. Es wurden 24 Firmen angeschrieben. 4 Firmen haben ein Angebot abgegeben.

3.4. Feuerwehr Bad Königshofen i. Grabfeld - Löschgruppenfahrzeug 20 (LF 20)

Für die Feuerwehr Bad Königshofen i. Grabfeld soll ein Löschgruppenfahrzeug 20 (LF 20) angeschafft werden. Hierfür wurde erneut eine europaweite Ausschreibung für Los 1 (Fahrgestell und Aufbau) durchgeführt, nachdem die erste europaweite Ausschreibung für Los 1 aufgehoben werden musste. Die Ausschreibungsunterlagen waren allgemein zugänglich, weshalb jegliche interessierte Firmen ein Angebot hätten abgeben können.

Sechs Firmen haben die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen. Eine Firma hat ein Angebot abgegeben.

3.5. Kinderland - Vergabe Fachplanung Lüftung

Für das Bauvorhaben nachträglicher Einbau einer RLT Anlage im Kinderland wurden Angebote für die Planung eingeholt.

Es wurden 3 Planungsbüros um die Abgabe eines jeweiligen Angebotes gebeten. Eingegangen sind 2 Angebote.

4. Aufhebung Bebauungsplan "Am Hohen Markstein"

Der Bebauungsplan „Am Hohen Markstein“ aus dem Jahr 1969 entspricht nicht dem Bestand und ist überholt. Bei Bauanträgen wurden in der Vergangenheit zahlreiche Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Der tatsächliche Bestand weicht in weiten Teilen von der Planungskonzeption ab.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld sollte der Bebauungsplan aufgehoben werden. Vorhaben könnten dann nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB beurteilt werden. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Aufhebung ist ein Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, bei dem die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger zu beteiligen sind.

Stadträtin Frau Friedl kritisiert, dass bei einer Aufhebung dann gar kein B-Plan mehr vorliegen würde. Der 2.Bürgermeister verweist auf den Sachverhalt und die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Hohen Markstein“. Das erforderliche Verfahren zur Aufhebung ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1 angenommen

5. Aufhebung Bebauungsplan "Am oberen Tor rechts"

Der Bebauungsplan „Am oberen Tor rechts“ aus dem Jahr 1971 entspricht nicht dem Bestand und ist überholt. Bei Bauanträgen wurden in der Vergangenheit zahlreiche Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Der tatsächliche Bestand weicht in weiten Teilen von der Planungskonzeption ab.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rhön-Grabfeld sollte der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Vorhaben könnten dann nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB beurteilt werden. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Stadtrat hat bereits am 24.01.2019 die Absicht zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am oberen Tor rechts“ beschlossen.

Für die Aufhebung ist ein Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, bei dem die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger zu beteiligen sind.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans „Am oberen Tor rechts“. Das erforderliche Verfahren zur Aufhebung ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1 angenommen

6. Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen

Im Gespräch mit Vertretern der Regierung von Unterfranken – Sachgebiet Städtebauförderung - am 19.08.2021 wurde der Stadt empfohlen, eine Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) für den Altstadtbereich zu erlassen, da somit in gewissen Förderprogrammen ein Fördersatz von 80 % ermöglicht werden kann, vgl. Art. 5 Abs. 3 VV Städtebauförderung 2021.

Gem. § 172 BauGB kann die Stadt durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart die Errichtung, der Rückbau, die

Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Grundsätzlich werden Bauvorhaben in Gebieten ohne Bebauungsplan gem. § 34 BauGB danach beurteilt, ob sie sich in die in der Umgebung vorhandenen Bebauung einfügen. Das bedeutet, dass unerwünschte Bebauungen, Änderung oder die Nutzungsänderung sowie Abbrüche, im Einzelfall nicht von der Genehmigungsbehörde abgelehnt werden können, obwohl sie den Gesamteindruck beeinträchtigen. Mit der Erhaltungssatzung lässt sich erreichen, dass eine Baugenehmigung für ein Vorhaben zu versagen oder nicht in Aussicht zu stellen ist, das zwar planungsrechtlich zulässig ist, jedoch als Fremdkörper den Zielen der Erhaltungssatzung zuwiderlaufen würde.

Das Verfahren bei der Erhaltungssatzung ist zweistufig: mit dem Erlass der Satzung (als erste Stufe) wird zunächst nur der Erhaltungsbereich flächenbezogen bezeichnet. Es wird die Erhaltungswürdigkeit festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit von Veränderungen begründet. Die Gründe für die Erhaltung sind in § 3 der Satzung genannt.

Erst auf der zweiten Stufe wird bei der Entscheidung über einen Antrag das Vorliegen der Voraussetzungen im Einzelfall geprüft. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Erhaltungssatzung sind auch Nutzungsänderungen genehmigungsbedürftig. Somit kann mit diesem Instrument auch der Unterwanderung des Gebietes durch unerwünschte Nutzungen und dem damit einhergehenden Identitätsverlust der Altstadt entgegengewirkt werden. Ziel ist es, eine Mischgebietsnutzung mit Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungsbetrieben und Wohnen in der Innenstadt zu erhalten.

Beschluss:

Zur Eindämmung negativer Veränderungen und zur Wahrung der städtebaulichen Funktion, Bedeutung und Eigenart der Altstadt als qualitativvolles Gebiet wird gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die beiliegende Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0 angenommen

7. Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung der Kostenberechnung

Das Bauvorhaben Ersatzneubau Trinkkur- und Wandelhalle (Planungsbeginn 2019) wird nach Fertigstellung der Urbani Quelle wieder aufgegriffen und soll dieses Jahr begonnen werden.

Aufgrund der vergangenen 2 Jahre haben sich die Baupreise extrem erhöht. Die Erhöhung von bis zu 30 % liegt nicht nur in der normalen Baupreissteigerung begründet, sondern viel mehr in der Corona Pandemie. Es ist davon auszugehen, dass dieses Jahr weitere Erhöhung folgen, daher wurden die Kosten durch die Planungsbüros dementsprechend neu ermittelt.

Somit ergeben sich neue Baukosten von 1.953.605,05 € brutto, im Vergleich zu 2019 von 1.562.678,83 € brutto.

Dazu kommt die Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) mit neu 437.962,19 € *brutto* und alt 330.806,60 € brutto.

Die Gesamtsumme der zur Förderung beantragten Kosten lag bei 1.893.485,43 € brutto. Inzwischen liegen die Gesamtkosten bei 2.391.567,24 € *brutto*.

Die neuen Kosten wurden an die Regierung weitergegeben. Der Bescheid für die Maßnahme wurde 2019 noch nicht erstellt. Es lag lediglich ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn für den Abbruch der alten Wandelhalle vor. Durch das Einreichen der neuen Kosten wird der Bescheid auf die aktuellen Kosten ausgestellt. Das Projekt wird weiterhin als förderfähig angesehen. Die neuen Kosten werden nochmals in der Bauabteilung der Regierung von Unterfranken geprüft. Der vorzeitige Maßnahmenbeginn wurde beantragt und wird auch rechtzeitig ausgestellt.

Aus dieser Kostensteigerung resultiert auch eine Anpassung des Honorars der Planer. Es müssen demnach die Honorarverträge für das Büro Hüfner Consult, das Büro für Bauplanung Christian Leicht und Ingenieurbüro Albus GmbH angepasst werden.

Stadträtin Frau Friedl spricht sich gegen den Bau der Trink- und Wandelhalle in der aktuellen Zeit aus. Ihr wäre ein Bau einer Turnhalle wichtiger. Ggf. gäbe es auch Planungsalternativen, die günstiger umsetzbar seien.

Dem widerspricht Herr Fischer, der den Bau der Turnhalle klar mit dem Bau der Schule verbindet. Der Bau der Trink- und Wandelhalle wurde lediglich verschoben durch die längere Bauphase der Urbani-Quelle und muss nun weiter fortgesetzt werden.

Stadtrat Herr Kneuer verweist auf die kombinierte Förderung der Urbani-Quelle und dem Neubau der Trink- und Wandelhalle.

Herrn Kempf erscheinen die Kosten allerdings sehr hoch.

Aus Sicht von Herrn Dr. Köth ist hier der Vorteil, dass bereits Zuschüsse genehmigt wurden, wohingegen bei allen anderen Maßnahmen erst mal die Planungen beginnen müssen.

Frau Friedl erinnert erneut an die Möglichkeiten eines Turnhallenbaus am Kinderland. Dem entgegnet Herr Kneuer, dass es nicht immer nur um die Belange der Kinder gehen könne, die in den vergangenen Jahren stets berücksichtigt wurden.

Herr Saam möchte noch einmal wissen, ob die Förderung wirklich kombiniert war, dies wird bestätigt.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die Baumaßnahme Ersatzneubau Trinkkur- und Wandelhalle wieder aufzunehmen und im Jahr 2022 zu beginnen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1 angenommen

7.1. Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung Honorarvertrag Objektplanung

Der bestehende Honorarvertrag für die Objektplanung des Ersatzneubaus der Trinkkur- und Wandelhalle wird auf die neu ermittelten Kosten geändert, da die Kostenberechnung von 2019 nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen.

Aufgrund der vergangenen 2 Jahre haben sich die Baupreise extrem erhöht. Die Erhöhung von bis zu 30 % liegt nicht nur in der normalen Baupreissteigerung begründet, sondern viel mehr in der Corona Pandemie. Es ist davon auszugehen, dass dieses Jahr weitere Erhöhung folgen, daher wurden die Kosten dementsprechend neu ermittelt.

Aus dieser Kostensteigerung resultiert auch eine Anpassung des Honorars der Planer. Es muss demnach der Honorarvertrag für das Büro für Bauplanung Christian Leicht angepasst werden.

	Vertrag Stand 2019	Vertragsangebot 2022
--	--------------------	----------------------

Bauplanung Leicht: Objektplanung	118.201,36 € (LPH 3 bis 8)	168.376,25 € (LPH 4 bis 8)
LPH 3 abgerechnet	18.858,21 €	

Das Honorarangebot wurde geprüft. Die zu Grunde gelegten Werte (Honorarzone, Prozentsatz, Nebenkosten) wurden nicht verändert und entsprechen den Verträgen von 2019. Es hat sich lediglich der Wert der anrechenbaren Kosten erhöht. Durch den Abschluss der LPH 3 in 2019 erfolgt der angepasste Vertrag für die Leistungsphasen 4 bis 8 zu 74% von 100% nach HOAI.

Der Vertrag wird entsprechend der neuen HOAI 2021 angepasst.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die Anpassung des Honorarvertrags für das Büro für Bauplanung Christian Leicht.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

7.2. Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung Honorarvertrag TGA-Planung

Der bestehende Honorarvertrag für die TGA-Planung des Ersatzneubaus der Trinkkur- und Wandelhalle wird auf die neu ermittelten Kosten geändert, da die Kostenberechnung von 2019 nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen.

Aufgrund der vergangenen 2 Jahre haben sich die Baupreise extrem erhöht. Die Erhöhung von bis zu 30 % liegt nicht nur in der normalen Baupreissteigerung begründet, sondern viel mehr in der Corona Pandemie. Es ist davon auszugehen, dass dieses Jahr weitere Erhöhung folgen, daher wurden die Kosten dementsprechend neu ermittelt.

Aus dieser Kostensteigerung resultiert auch eine Anpassung des Honorars der Planer. Es muss demnach der Honorarvertrag für das Büro Hüfner Consult angepasst werden.

	Vertrag Stand 2019	Vertragsangebot 2022
Hüfner Consult: TGA Planung	100.453,16 € (LPH 1-9)	94.679,34 € (LPH 4-9)
Bis LPH 3 abgerechnet	29.847,21 €	

Das Honorarangebot wurde geprüft. Die zu Grunde gelegten Werte (Honorarzone, Prozentsatz, Nebenkosten) wurden nicht verändert und entsprechen dem Vertrag von 2019. Es hat sich lediglich der Wert der anrechenbaren Kosten erhöht. Durch den Abschluss der LPH 1 bis 3 in 2019 erfolgt der angepasste Vertrag für die Leistungsphasen 4 bis 9 zu 64,25% von 100% nach HOAI.

Der Vertrag wird entsprechend der neuen HOAI 2021 angepasst.

Diese Änderung des Vertrages wurde vergaberechtlich bei der VOB Stelle der Regierung von Unterfranken abgeklärt. Trotz der Erhöhung der Kosten ist noch ein großer Abstand zum Schwellenwert für EU-weite Vergaben von 215.000,00 € netto. Daher und weil ein Vergabeverfahren stattgefunden hat, ist keine erneute Ausschreibung erforderlich. Auch ein früherer Beginn war nicht möglich, da die Maßnahme Sanierung Urbani Heilquelle erst abgeschlossen werden muss.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die Anpassung des Honorarvertrags für das Büro Hufner Consult.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

7.3. Trinkkur- und Wandelhalle: Anpassung Honorarvertrag Tragwerksplanung

Die bestehenden Honorarverträge für die Tragwerksplanung und die thermische Bauphysik (EnEV) des Ersatzneubaus der Trinkkur- und Wandelhalle wird auf die neu ermittelten Kosten geändert, da die Kostenberechnung von 2019 nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen.

Aufgrund der vergangenen 2 Jahre haben sich die Baupreise extrem erhöht. Die Erhöhung von bis zu 30 % liegt nicht nur in der normalen Baupreissteigerung begründet, sondern viel mehr in der Corona Pandemie. Es ist davon auszugehen, dass dieses Jahr weitere Erhöhung folgen, daher wurden die Kosten dementsprechend neu ermittelt.

Aus dieser Kostensteigerung resultiert auch eine Anpassung des Honorars der Planer. Es müssen demnach die Honorarverträge für das Ingenieurbüro Albus GmbH angepasst werden.

	Vertrag Stand 2019	Vertragsangebot 2022
Ingenieurbüro Albus GmbH: Tragwerksplanung	26.955,59 €	41.910,74 €
Thermische Bauphysik / EnEV	3.570,00 €	3.927,00 €
Gesamt	30.525,59 €	45.837,74 €

Das Honorarangebot für die Tragwerksplanung wurde geprüft. Die zu Grunde gelegten Werte (Honorarzone, Prozentsatz, Nebenkosten) wurden nicht verändert und entsprechen dem Vertrag von 2019. Es hat sich lediglich der Wert der anrechenbaren Kosten erhöht. Durch den Abschluss der LPH 1 bis 2 in 2019 werden diese entsprechend dem bestehenden Vertrag abgerechnet und der angepasste Vertrag gilt dann für die Leistungsphasen 3 bis 6 zu 82% von 100% nach HOAI.

Das Angebot für die thermische Bauphysik ist wieder ein pauschales Angebot. Hier wurden lediglich 300,00 € netto aufgeschlagen. Das wird als angemessen bei der Baupreissteigerung von bis zu 30 % gewertet.

Die Verträge werden entsprechend der neuen HOAI 2021 angepasst.

Diese Änderung des Vertrages wurde vergaberechtlich bei der VOB Stelle der Regierung von Unterfranken abgeklärt. Trotz der Erhöhung der Kosten ist noch ein großer Abstand zum Schwellenwert für EU-weite Vergaben von 215.000,00 € netto. Daher und weil ein Vergabeverfahren stattgefunden hat, ist keine erneute Ausschreibung erforderlich. Auch ein früherer Beginn war nicht möglich, da die Maßnahme Sanierung Urbani Heilquelle erst abgeschlossen werden muss.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld beschließt die Anpassung der Honorarverträge für das Ingenieurbüro Albus GmbH.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0 angenommen

8. nichtöffentliche Entscheidungen

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.01.2022 hat das Gremium die folgenden Beschlüsse gefasst.

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen i. Grabfeld hält an seinen Beschlüssen vom 15.07.2021 und 18.11.2021 fest und spricht sich für den Erhalt des Grundschulstandorts in der Kernstadt von Bad Königshofen aus. Die Stadt Bad Königshofen unterbreitet beiden Grundschulverbänden (Milzgrund und Untereißfeld) das Angebot, sich zu einem gemeinsamen Schulverband mit einem einzigen Standort in der Kernstadt von Bad Königshofen zusammenzuschließen.

2. Sollte ein gemeinsamer Schulverband mit einem einzigen Standort in der Kernstadt von Bad Königshofen nicht zustande kommen, spricht sich der Stadtrat der Stadt Bad Königshofen dafür aus, den bisherigen „Status Quo“ beizubehalten, mit der Möglichkeit, bei stark abfallenden Schülerzahlen an einem der Standorte und einer Gefährdung der Klassenbildung, den Nachbarschulen nach Absprache mit dem Staatlichen Schulamt Rhön-Grabfeld nach Möglichkeit mit Schülerinnen und Schülern auszuweichen.

9. Informationen

Der 2. Bürgermeister fragt noch einmal ab, wer an dem Arbeitskreis bezüglich der Freiflächenphotovoltaikanlagen noch teilnehmen möchte. Zusätzlich zu Frau Rhein, Frau Dietz und Herrn Ott melden sich noch Herr Kempf, Herr Kneuer und Frau Friedl bereit.

Stadträtin Frau Wilimsky regt an wieder häufiger Bauausschusssitzungen abzuhalten, da viele Punkte der heutigen Sitzung auch dort hätten behandelt werden können. Die Verwaltung verweist darauf, das Satzungsrecht in der Regel Angelegenheiten des Gesamtstadtrats sind und sich eine Bauausschusssitzung bei wenigen Bauanträgen nicht lohnt, diese aber fristgemäß behandelt werden müssen.

9.1. Information zur weiteren Vorgehensweise der Freiflächenphotovoltaikanlagen im gesamten Gemeindegebiet Stadt Bad Königshofen

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beratung:

Am Donnerstag den 27.01.2022 wurde in einer Sondersitzung das generelle Thema der Freiflächenphotovoltaikanlagen behandelt.

Hierzu erfolgte ein Vortrag von Herrn Klöffel von der Firma Agrokraft. Hierbei wurde das Thema aus gemeindlicher Sicht noch einmal etwas anders beleuchtet. Die Kommune besitzt die Planungshoheit in welchen Bereichen ein solches Gebiet ausgewiesen werden kann. Demnach sei es entscheidend, dass die Stadt konkrete Vertragsbedingungen festlegt, zu welchen Konditionen Projekte möglich sind.

So sollten in einem städtebaulichen Vertrag verschiedene Punkte aufgenommen werden, die es zu erfüllen gilt. Das könnten z.B. sein: Bürgerbeteiligung, Pachtzinsbeteiligung; Bürgerbefragung; Anlagengröße, bevorzugte und/oder ausgeschlossene Gebiete; PV-Konzept mit integrierte Naturschutzmaßnahmen; Sicherung von Gewerbesteuerereinnahmen.

In der Sondersitzung wurde die Bildung von einem Arbeitskreis angeregt, der die speziellen Rahmenbedingungen für die Stadt Bad Königshofen ausarbeitet und ggf. auch eine Umsetzung in Form einer Bürgeranlage oder Genossenschaftsanlage prüft und auf den Weg bringt. Die Firma Agrokraft erstellt zur Unterstützung der künftigen Beratungen ein Angebot für ihre Dienstleistung.

Generell steht das Gremium Freiflächenphotovoltaikanlagen positiv gegenüber. Bis allerdings hier konkrete Rahmenbedingungen vorliegen, sind Anfragen für Freiflächenphotovoltaikanlagen zurückzustellen.

Das Gremium steht dem Thema Freiflächenphotovoltaik positiv gegenüber. Stadtrat Anton Fischer äußerte, dass man dabei aber auch an die landwirtschaftliche Fläche denken sollte.

Ende der Sitzung: 20:17 Uhr

Bad Königshofen, den 23.02.2023

Thomas Helbling
Erster Bürgermeister

Elisa Sperl
Schriftführerin