



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/126/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 12.04.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	25.04.2016		öffentlich

Neuplanung Dorfhaus Fürholzen

Sachverhalt:

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse hat sich das bisherige Planungskonzept für das Dorfhauses als Erweiterung des Feuerwehrhauses nicht weiterverfolgen lassen.

Mittlerweile wurde eine neue Planung sowohl für das Dorfhaus als auch für den zentralen Dorfplatz gefunden. Das Dorfhaus soll nun westlich des alten Schulhauses stehen und über den Zugangsweg zur Kirche und zum alten Schulhaus erschlossen werden.

Die Architektin Fr. Heilgemair wird die aktuelle Planung in der Sitzung vorstellen.

Zusätzlich ist eine Schätzung der voraussichtlichen Baukosten durchgeführt worden. Diese liegt ebenfalls den Unterlagen bei. Hierbei ist von rund € 950.000,- auszugehen. Angesichts der Höhe dieser Baukosten kommt der effizienten Nutzung von Fördermöglichkeiten große Bedeutung zu. Die Förderung im Rahmen der Dorferneuerung wäre unabhängig von der Höhe der Gesamtkosten bei Hochbaumaßnahmen gedeckelt auf max. € 150.000,-. Alternativ ist eine wesentlich interessantere Förderung im Rahmen des Leader-Programms möglich. Hierbei wären 60% der förderfähigen Nettokosten als Zuschuss möglich, was bei rund € 600.000,- (Gesamtkosten abzüglich Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) eine Förderung in Höhe von € 360.000,- bedeuten würde.

ELER-Förderungsmöglichkeit für das Gemeinschaftshaus Fürholzen

Bei der LAG – Lokale Aktionsgruppe Mittlere Isarregion und beim ALE – Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern gibt es derzeit die Möglichkeit, sich mit dem Dorfgemeinschaftshaus Fürholzen beim **Förderprogramm DORFERNEUERUNG / LOKALE BASISDIENSTLEISTUNGEN (ELER-Programm)** zu bewerben.

Gegenstand der Förderung (ELER):

Gefördert werden u. a. dorfgerechte öffentliche Einrichtungen zur Förderung der Dorfgemeinschaft oder der Dorfkultur(z.B. Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses) mit 60% der zuwendungsfähigen Netto-Ausgaben, wenn die Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Förderungsvoraussetzungen zu erfüllen wird allerdings nicht ganz einfach werden, da ganz wesentlich dazu gehört, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung das Baurecht bereits gegeben sein muss. Im Falle des Dorfhauses Fürholzen ist der Standort augenscheinlich ein Grenzfall zum Außenbereich. Die Bauverwaltung und die Planerin stehen in intensiver Abstimmung mit dem Landratsamt, ob eine einfache Baugenehmigung erteilt werden kann oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Zusätzlich sind Belange der Denkmalpflege sowohl hinsichtlich des Baudenkmals Kirche als auch des vermuteten Bodendenkmals im Bereich des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

Eine besondere Dringlichkeit dieser Frage entsteht dadurch, dass der aktuelle Antragszeitraum für die Leaderförderung nur bis Ende Mai dauert. Wann danach wieder eine Möglichkeit zur Einreichung eines Förderantrags eröffnet wird ist ungewiss. Insofern kommt der Möglichkeit einer Baugenehmigung durch das Landratsamt entscheidende Bedeutung zu, wenn das Projekt zeitnah fortgesetzt werden soll. Für die Entscheidung des Landratsamts zur Beurteilung der baurechtlichen Situation kommt es auch auf ein klares Bekenntnis der Gemeinde Neufahrn zur vorgestellten Planung an. Auch kann die Gemeindeverwaltung die Bauantragsunterlagen mit dem gemeindlichen Einvernehmen unverzüglich an das Landratsamt weitergeben, sobald diese von der Architektin Fr. Heiligemair fertiggestellt sind. Nur so lässt sich in der verbleibenden Frist die Antragstellung für die Leaderförderung realisieren.

Sollte seitens der Gemeinde eine Überarbeitung der bisherigen Planung, evtl. mit Blick auf die Reduzierung der Baukosten, für erforderlich erachtet werden, oder das Landratsamt eine Baugenehmigung in der vorgelegten Form nicht erteilen können, bliebe der „normale“ Weg der Baurechtsschaffung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hierbei muss dann mit der Bauantragstellung abgewartet werden, bis der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, und dann in der (möglicherweise) darauf folgenden Frist der Antrag für die Leader-Förderung gestellt werden. Verbindliche Aussagen, ob und wann eine erneute Antragstellung ermöglicht wird sind von zuständiger Stelle bislang nicht zu erhalten gewesen.

Anders stellt sich die Situation bei den Freiflächen der Ortsmitte dar. Hier ist im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms, z. B. für die Herstellung des neuen Dorfplatzes, jederzeit eine Förderung in Höhe von 50% der Bruttokosten einschließlich der Baunebenkosten möglich. Allerdings fördert die Dorferneuerung jede Planungsphase nur einmal, insofern fallen durch die Umplanung des Dorfhauses an den neuen Standort und der damit notwendigen Veränderung der Konzeption des Dorfplatzes Kosten aus der Wiederholung von Leistungsphasen an, die von der Gemeinde alleine getragen werden müssen.

Im Idealfall könnten sowohl das Dorfhaus als auch der Dorfplatz im Zeitraum 2017-2018 realisiert werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Unter der Voraussetzung einer erfolgreichen Förderung durch das ELER-Programm ergibt sich für das Gebäude Gemeinschaftshaus Fürholzen (ohne Außenanlagen) folgende Kostenübersicht:

Kostengruppe Ausgaben	Gesamtkosten brutto (lt. Kostenschätzung vom 08.04.2016)	Zuwendungsfähige netto
KG 100 Grundstück	o. A.	o. A.
KG 200 Herrichten und Erschließen	€ 40.163,00	€ 33.750,42
KG 300 Baukonstruktion	€ 520.030,00	€ 437.000,00
KG 400 Technische Anlagen	€ 180.880,00	€ 130.000,00 ¹
KG 500 Außenanlagen	nicht enthalten	nicht enthalten ²
KG 600 Ausstattung u. Kunstwerke	€ 22.610,00	nicht gefördert
KG 700 Baunebenkosten	€ 183.284,00	nicht gefördert
Gesamt	€ 946.967,00	€ 600.750,42

¹ ohne Kosten für Beleuchtung, Telekommunikation, Alarmanlagen (wird nicht gefördert)

² gesonderte Kostenschätzung durch Landschaftsarchitekt

Die tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Netto-Ausgaben von € 600.750,42 werden im Falle einer erfolgreichen Förderung durch das ELER-Programm mit 60% bezuschusst. Daraus ergibt sich ein möglicher Zuschuss von ca. € 360.000,- für das Gemeinschaftshaus Fürholzen.

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss nimmt die vorgestellte Planung des Dorfhauses, die von der Dorfgemeinschaft Fürholzen und den Planungsbüros Heilgemair sowie Narr, Risk, Türk gemeinsam entwickelt worden ist, zustimmend zur Kenntnis. Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss ermächtigt das Bauamt, den Bauantrag einzureichen und im Falle der Genehmigung durch das Landratsamt fristgerecht den Antrag zur Förderung im ELER-Programm zu stellen. Dem Gemeinderat wird empfohlen, die erforderlichen Eigenmittel in Höhe von € 590.000,- zur Errichtung des Dorfhauses in den Haushalten 2017 und 2018 bereitzustellen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen