



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/150/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 19.04.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	02.05.2016		öffentlich

Standortentscheidung Dorfhaus Fürholzen

Sachverhalt:

Der aktuelle Stand der Planungsüberlegungen zum neuen Dorfhaus in Fürholzen wurde als Hintergrund eines Bauantrages für die Errichtung des Dorfhauses bereits in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vor einer Woche dargestellt. Die Behandlung dort erfolgte vorsorglich, da die nächste Sitzung erst wieder im Juni stattfindet. Anlass war die drohende Verfristung einer Antragstellung zur Förderung nach Leader. Näheres ist der unten wiedergegebenen Sachverhaltsdarstellung im Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss zu entnehmen.

Der Gemeinderat ist als Gremium zuständig für die grundsätzliche Entscheidung, ob das Dorfhaus Fürholzen an der neuen Stelle und zu den Kosten wie dargestellt weiterverfolgt werden soll.

Nachfolgend wird die Sachverhaltsdarstellung für den Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss wiederholt:

„Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse hat sich das bisherige Planungskonzept für das Dorfhaus 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.

...

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 BASISDIENST-LEISTUNGEN (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. Heilgemair 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:

In der Haushaltsplanung veranschlagt sind bislang Gesamtausgaben der Gemeinde für die Dorferneuerung Fürholzen in Höhe von € 774.000,-. Ungefähr die Hälfte davon war für die Errichtung des neuen Dorfhauses vorgesehen. Die Hochbauausgaben würden sich somit nach gegenwärtigem Stand der Planung um rund € 205.000,- erhöhen. Die Ausgabenerhöhung wäre in der Haushaltsplanung der nächsten Jahre zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die neue Planung für das Dorfhaus Fürholzen an dem Standort westlich des alten Schulhauses zustimmend zur Kenntnis. Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel von derzeit geschätzten € 205.000,- werden in der Haushaltsplanung der nächsten Jahre berücksichtigt.

Beratungsergebnis:

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