



GAL Grün- Alternative Liste Utting



Uttilo.online

Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 27.1.2022

und des Bauausschusses vom 26.1.2022

Bürgeranliegen: - Keine Anliegen

Vorstellung der Hausverwaltung Arnold (Verwaltung und Arbeiten)

Es sind in nächster Zeit eine Menge verschiedener Bau- und Sanierungsarbeiten an den einzelnen Gemeindewohnungen und -immobilien geplant. (Dyckerhoffstr, Kellersgartenstr, Schönbachstr. + Schulwohnung, Bahnhofstr, Ludwigshöhe). In der Sitzung des Gemeinderates wurde ein aktueller Überblick über den Zustand der Wohnungen und geplanter Maßnahmen gezeigt.

- 1 Wohnung ist als Musterwohnung bereits renoviert und wird bald wieder vergeben
- Überblick über den aktuellen Zustand der Wohnungen (unvermietet):
 - Großteils Öl-Einzelöfen
 - Teilweise auch Holzfeuerung
 - Verschieden starker Schimmelbefall
 - Leerstand ca. 15 Wohnungen

Einer der Schwerpunkt der Arbeit der Hausverwaltung Arnold war in den beiden vergangenen Jahren die Sicherung der vermieteten Wohnungen. Dazu gehörte unter anderem:

- Neuaufbau der Dienstleister/Handwerkerleistungen
- Überprüfung der Elektroinstallationen, Heizung und der Fenster (incl. Balkon)
- Reparaturen von Heizungen/ Elektroanlagen
- Beauftragung von Firmen / Elektro- und Brandschutzgutachten
- Vermietete Wohnungen haben ebenfalls Mangel i.B.a. Elektrozustand, Schimmelbefall, sanitäre Anlagen
- Preis pro Quadratmeter renoviert ca 8,00€ / unrenoviert ca. 5,00€

Des Weiteren arbeiteten sie an einer Konzepterstellung für die Renovierung / Sanierung der nicht-vermieteten Wohnungen. In diesen Wohnungen finden sich Mängel und Missstände, die teils akut behoben werden müssen. Auch wurden natürlich die entsprechenden Verwaltungs- und Abrechnungsarbeiten gemacht. Zur großen Freude der Verwaltung und des Gremiums konnte mit der „Hausverwaltung Arnold“ ein Partner gefunden werden, mit dem eine ausgesprochen gute und rege Kommunikation stattfindet. Das wurde vom vorherigen Dienstleister sehr vermisst....

- Überprüfung der Einsprüche Betriebskostenabrechnung 2019
- Erstellung der Betriebskostenabrechnung 2020
- Dyckerhoffstr 20 Wohnungen / 5 unvermietet /
- Mieteinnahmen und Betriebskostenvorauszahlung: 214.000 €
- Geplante Maßnahmen 2022
- Fertigstellung der Gutachten Elektro Brandschutz und Durchführung der notwendigen Arbeiten zur Sicherung der Gebäude
- Renovierung der bisher nicht vermieteten Wohnungen

- Speziell geplant in der Kellersgartenstraße:
 - ◆ neue Heizkörper (Strom)
 - ◆ Einbau Elektroinstallation, Elektroboiler
 - ◆ Erneuerung Fußboden
 - ◆ Ersatz Wohnungstür
 - ◆ Malerarbeiten
 - ◆ Einbau Küchenzeile (Standard)

Es wurde intensiv diskutiert, ob tatsächlich Elektroheizungen installiert werden sollen. Die Hausverwaltung Arnold erklärte, dass der Einbau einer Zentralheizung sehr kosten- und zeitintensiv sei. Man wolle aufgrund des Zeitdrucks zumindest die dringend zu renovierenden Wohnungen vorerst mit Elektroheizungen ausstatten. Patrick Schneider (GAL) wies darauf hin, dass Elektroheizungen zwar ohne große bauliche Maßnahmen schnell zu installieren seien, jedoch ökologisch und von den Kosten bei Weitem nicht die erste Wahl sind. Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Das Thema wird uns weiter beschäftigen.

Vorstellung des Konzeptes Photo-Voltaik-Anlagen für öffentliche Gebäude (Telos-Kinderhaus)

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 29.07.2021 von „LENA Service GmbH“ für die Liegenschaften Schmucker, Telos-Kinderhaus und Kindergarten „Zur Ludwigshöhe“ ein Konzept zur Planung von PV-Anlagen zu erstellen. Für die Liegenschaften Telos Kinderhaus und Kiga „Haus der Kinder“ lag das Konzept nun vor. Die Konzepte sind sehr detailliert ausgearbeitet und umfassen verschiedene Bauvarianten mit den jeweiligen Energie- und Kostenwerten. Die Varianten unterscheiden sich in der Größe der Anlagen, der Art und Weise der Stromnutzung und ob die Anlage mit Speicherbatterie oder ohne installiert wird.

Da Gremium beschloss, dass nach weiterer Bearbeitung der Konzepte für die Gebäude Feuerwehrhaus, Quartiere Schönbachstrasse und Kellersgartenstraße, sowie Schmucker die „LENA Service GmbH“ zur Vorstellung ins Gremium eingeladen wird.

Einstimmig zur Kenntnis genommen.

Keine Städtebauliche Förderung im Ortsteil Holzhausen möglich

Das Programm der „Dorferneuerung“ bietet ebenfalls die Möglichkeit einer finanziellen Förderung, jedoch gibt es einen grundlegend anderen Ansatz

Auf Antrag von Lisa Vogt (GAL) und Karl Wilhelm (Bürgerliste/CSU) wurde im Juni 2021 im Gremium beschlossen, für den Ortsteil Holzhausen, ebenfalls eine Grundlagenermittlung zur Feststellung eines städtebaulich geförderten Sanierungsgebietes durchzuführen. Wie im „Hauptort“ Utting wäre dadurch die Möglichkeit zur Förderung von Sanierungen an Gebäuden als Anreiz gegeben.

Nachdem die Verwaltung bei der Regierung von Oberbayern bezüglich dieser Pläne angefragt hat, kam nun die Antwort der Regierung. Laut ihrer Aussage sei Holzhausen als separater Ortsteil zu klein, um als Sanierungsgebiet mit städtebaulich geförderten Maßnahmen zu gelten. Es wurde vielmehr das Vorgehen im Rahmen der „Dorferneuerung“ empfohlen.

Das Programm der „Dorferneuerung“ bietet grundsätzlich auch die Möglichkeit einer finanziellen Förderung, jedoch ist dies von der Höhe der jährlichen Fördertöpfe abhängig und bei weitem nicht so hoch. Zusätzlich war das Kernziel des Antrags alte bemerkenswerte und prägende Baukultur in Holzhausen durch schöne Sanierung zu erhalten und wenn möglich mit einer Sanierungssatzung zu untermauern. Dies ist für BauherrInnen nur interessant, wenn es einen eindeutigen finanziellen Vorteil verspricht, der mit der Dorferneuerung nicht gesichert

ist.

Im Rahmen der Dorferneuerung ist es Ziel, dass einzelne Projekte von BürgerInnen gemeinsam entwickelt und gestaltet werden, beispielsweise einen alten Dorfladen neu beleben oder die Gestaltung der Dorfmitte. Grundsätzlich soll u.a. das Verständnis für den ländlichen Lebensraum, den Erhalt des eigenständigen Charakters oder auch Beiträge zum Klimaschutz und zur Energiewende gestärkt werden.

Auch wenn die Option der Dorferneuerung nicht die Absichten des Antrags erfüllt, wurde es einstimmig befürwortet einen Bürgerworkshop abzuhalten. Dieser soll klären, ob sich in Holzhausen Ideen und engagierte BürgerInnen an einem Dorferneuerungskonzept beteiligen wollen.

Kommentar, Lisa Vogt: *“Persönlich fand ich das sehr schade. In Holzhausen gibt es einen bemerkenswerten Schatz an wunderschönen, alten Künstler-, Bauernhäusern und Hofstellen, die hoffentlich auf freiwilliger Basis saniert werden anstelle sie abzureißen. Eine Sanierungssatzung hätte der Gemeinde das richtige Werkzeug an die Hand gegeben. Aber ohne attraktive Förderung ist es für BürgerInnen nicht interessant.”*

Mehrgenerationenspielplatz; Bericht zur Ausschreibung, Lieferung und Montage der Spielgeräte

Im Zuge der erneuten Ausschreibung für die Lieferung und Montage der Spielgeräte für den Mehrgenerationenspielplatz im Summerpark, wurden acht Firmen angeschrieben. Es wurde leider nur ein Angebot zum Stichtag 10.1.2022 abgegeben. Dieses kam von der Firma „FHS Holztechnik“ aus Arnsberg.

Jedoch ist erfreulich, dass die Zielsetzung der erneuten Ausschreibung Erfolg hatte. Die Kosten für den Spielplatz sind um ca. 24.000,-€ niedriger, als in der ersten Ausschreibung. Die Gesamtkosten belaufen sich nach aktuellem Stand auf 378,263,-€. Der Beginn der Erdarbeiten ist für den 7.3.2022 geplant.

Wenn in den nächsten Wochen keine unerwarteten oder gravierenden Probleme auftreten, sollte dieses wertvolle und ambitioniertere Projekt für den gesamten Ort Utting schnell Gestalt annehmen und eine „spielerisch“ Bereicherung für Jung und Alt sein.

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans (Hofstattstraße)

Die mehrheitliche und übereinstimmende Meinung im Gemeinderat war erneut, dass die Grünflächen im Ort (besonders Tal des Lebens) nach wie vor schützenswert seien.

Dem Bürgermeister gingen mehrere Schreiben von Anwohnern der Hofstattstraße zu. Die Bürger sprachen, aus ihrer Sicht, den Missstand an, dass Teile ihres Grundstücks (angrenzend an das Tal des Lebens) als Grünfläche im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesen sind.

Die Einstufung der Fläche als Grünfläche zur Erholung an sich verwehrt den Eigentümern nicht, in diesem Bereich Baurecht auszuüben, da der FNP nur für die Gemeinde wirkt und sich das Baurecht des Eigentümers nicht aus dem FNP ergibt. Die Gemeinderäte waren sich jedoch einig, dass der FNP an dieser Stelle nicht dem bestehenden Baurecht entspricht und es auch im Sinne der Gemeinde ist, dass im bestehendem Innenbereich nachverdichtet werden kann.

Die Grundstückseigentümer beklagen weiterhin, dass sie bei einem solchen Umgriff im FNP, eine persönliche Information von Seiten der Gemeinde erwartet hätten. Wie in fast jedem öffentlichen Verfahren, gab es aber auch hierbei eine gesetzlich gesetzte Frist, zur Einsichtnahme durch die Bürger und die Möglichkeit des Einspruchs bzw. der Stellungnahme.

Wie aus mehreren vergangenen Sitzungen des Gremiums hervor geht, ist das ständige Abrücken von Festsetzungen, wie z.B. des Flächennutzungsplans, nicht sehr beliebt und stellt die selbstdefinierten Grundsätze der Gemeinde in Frage. Der Möglichkeit, die Eigentümer würden eine Bauvoranfrage stellen und so auf „eine weitere Ausnahme im FNP“ hoffen, wurde im Gremium sehr kritisch gesehen.

Die mehrheitliche und übereinstimmende Meinung im Gemeinderat war erneut, dass die Grünflächen im Ort (besonders Tal des Lebens) nach wie vor schützenswert seien. Die Aufstellung eines FNP unterstreicht diesen Standpunkt. Jedoch wurde das Anliegen der Bürger gut verstanden. Sie möchten die Möglichkeit wahrnehmen,

auf ihrem Grundstück eine Nachverdichtung zu schaffen, und so ihrer nächsten Generation, das Wohnen in Utting zu ermöglichen. (Über mieten brauchen wir nicht reden.....) Aus Sicht des Gemeinderates soll der FNP dies widerspiegeln.

Das Gremium einigte sich darauf, keine Ausnahme vom FNP zu erteilen. Vielmehr soll diese Abgrenzung und Ausweisung innerhalb des FNP korrigiert werden. Dieses Vorgehen wurde einstimmig positiv beschlossen.

Kommentar Kettler: „Die Ausnahme von der Ausnahme von der Ausnahme kann man irgendwann nicht mehr erklären. Ich habe das persönliche Bedürfnis, so klar und so nachvollziehbar wie möglich, alle Entscheidungen gegenüber dem Bürger erklären zu können. Bei der 9., 18. oder 24. Änderung einer Satzung oder FNP, ist mir dies nicht mehr möglich. Im aktuellen Fall kann ich persönlich einer Überarbeitung wohlwollend zustimmen, da es die Vereinbarkeit von Naturschutz und Nachverdichtung im Innenbereich dann klar formuliert und anschaulich darstellt wird.“

Bausachen (aus GR und BauAuSch)

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für „Utting-Süd“

Es besteht der Wunsch eines Antragstellers aus der Schönbachstraße, zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus. Allerdings ist jetzt schon eine Überschreitung der GRZ (durch große Balkone) festzustellen. Der Bauwerber beantragt eine Ausnahme der GRZ für dieses Grundstück.

Das Gremium beschloss eine Überarbeitung des „Bebauungsplans Utting-Süd“, in der u.a. diese Änderung mit eingeplant wird. Eine Ausnahme hätte die bekannten Folgen – weitere Begehrlichkeiten und allgemeines Unverständnis bezüglich einer weiteren Ausnahme.

Kommentar Kettler: *„Für was stellt die Gemeinde dann eigentlich Bebauungspläne auf, wenn ständig Ausnahmen erteilt werden...?!“*

Antrag auf Befreiung des BeBauPlans „Hechelwiese“

Es erfolgte ein Antrag zur Befreiung der vorgeschriebenen Dachneigung bei der Errichtung eines Carports. Der Bebauungsplan gibt Vorgaben bzgl. der Errichtung von Garagen mit Satteldach vor. In einem ähnlichen Fall im Flechtner-Weg wurde bereits eine Befreiung erteilt, da Carports als offene Garagen gesehen werden und so ein Pultdach mit 3° Dachneigung zulässig ist.

Einstimmig positiv beschlossen

Auftragsvergabe; Anbau Telos Kinderhaus

(Treppe, Trockenbau, Fensterbänke)

Wie bereits angekündigt, kommt nun der Nachtrag für die zusätzlichen Leistungen Treppe, Trockenbau und Fensterbänke. Die Gesamtsumme für die Holzarbeiten liegt bei 245.408, -€. Die nachgereichten Arbeiten bei 58.450, -€. Die Gesamtkosten liegen somit aktuell bei 86% des Budgets, ca. 40.260, -€ unter Budgetierung.

Einstimmig positiv beschlossen