



Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 29.06.2017

Schmucker-Bauten einstimmig auf den Weg gebracht!

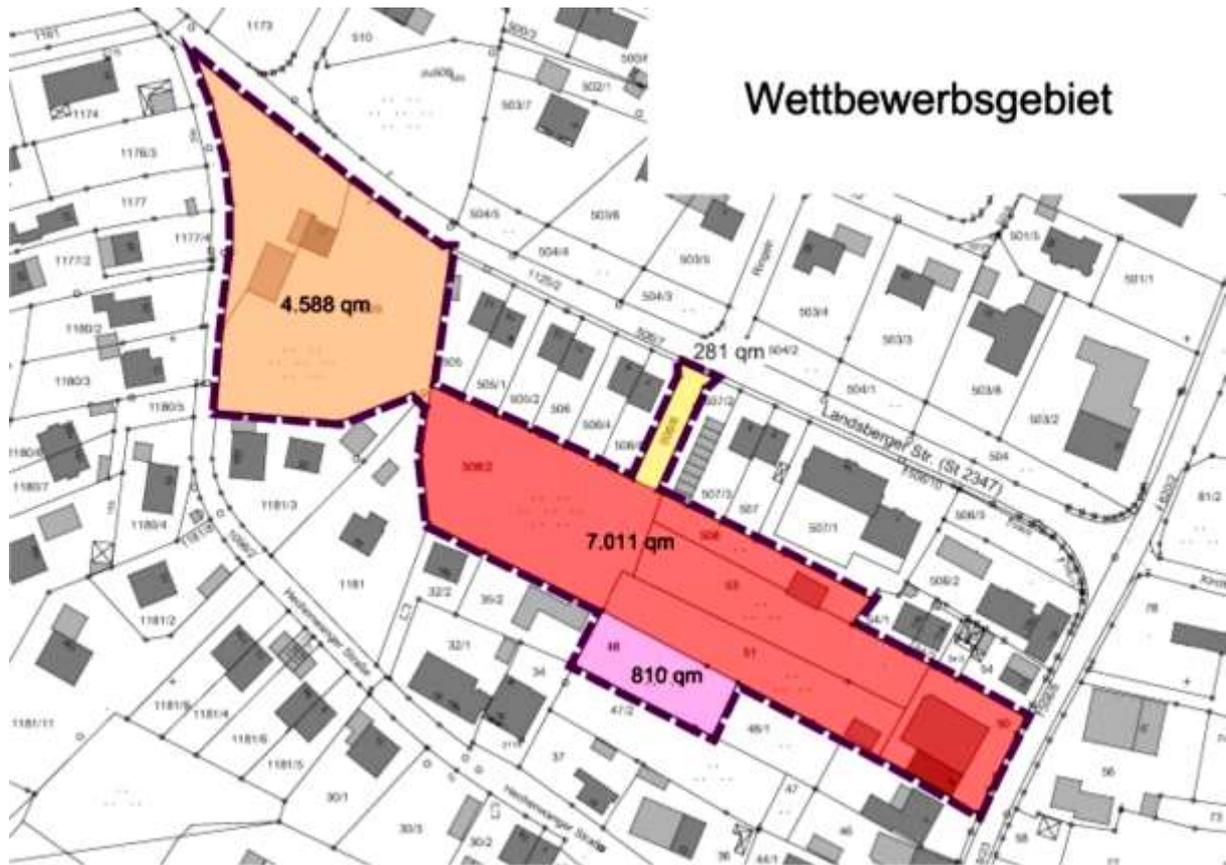
Nach z.T. kontroverser Diskussion beschloss der Gemeinderat in einer außerordentlichen Sitzung einstimmig die Kriterien für einen Architektenwettbewerb, der zu den Plänen für die Bauten auf dem „Schmucker-Grundstück“ führen wird. Wie Frau Architektin Praxenthaler vom Planungsverband, die die Gemeinde durch das komplizierte Vergabeverfahren leitet, erläuterte, können diese Kriterien nun nicht mehr grundlegend geändert werden – wenn die Gemeinde nicht ganz von vorn anfangen will.

„Leitplanken“ im Einzelnen umstritten, zuletzt aber einstimmig beschlossen

Die „AG-Schmucker“ bestehend aus Bürgermeister Lutzenberger (GAL) und den Gemeinderäten Andreas Streicher (CSU), Matthias Hornsteiner (LW), Helmut Schiller (SPD), Peter Noll (GAL) sowie als Vertreter Ralf Stief (CSU) und Sabine Kaiser (GAL), hat in den vergangenen Monaten 13-mal getagt und sich fachkundigen Rat geholt. Die von der AG so erarbeiteten „Leitplanken“ wurden letztlich denn auch sämtlich beschlossen. Umstritten waren die Dachform (Flachdächer werden nicht gewünscht, s.u.) sowie das Maß der Bebauung und die Zahl der Parkplätze (s.u.). Florian Münzer (GAL) äußerte Sorgen um den ländlich-dörflichen Charakter Uttings. Die große Mehrheit des Rats hielt jedoch 5600 m² Wohnfläche auf einem ca. 12.600 m² großen Grundstück nicht für überzogen sondern für wirtschaftlich und sozial geboten schon um niedrige Mieten anbieten zu können. Karl Sauter (CSU) scheiterte bei 2 gegen 13 Stimmen mit seinem Antrag, die im Auslobungstext genannten Holzpellets als Heizungsgrundstoff zu streichen und stattdessen ausschließlich auf Erdgas zu setzen. In der Schlussabstimmung stimmten dennoch alle Räte für das Projekt.

Kompliziertes Prozedere soll beste Bauplanung und -ausführung sichern

Auf die nun beschlossene Ausschreibung können sich Architektinnen und Architekten aus ganz Europa bewerben. Am Wettbewerb werden jedoch letztlich nur bis zu 20 Büros teilnehmen, von denen 7 bekannte Büros aus der Region bereits „gesetzt“ wurden (vgl. Druckausgabe vom **uttilo** , demnächst in den Briefkästen). Die weiteren Teilnehmer werden nach einem Punktesystem ausgewählt, das u.a. das von den Bewerbern bisher bearbeitete Auftragsvolumen und gewonnene Preise berücksichtigt. Frau Praxenthaler erläuterte dem Gremium, dass die an das Auftragsvolumen gekoppelte Punktevergabe – die maximale Punktezahl gibt es ab 10 Mio. € - eine gewisse Erfahrung des/der ArchitektIn und seiner/ihrer Mitarbeiter gewährleisten soll ohne unüberwindbar zu sein. Immerhin wird das Büro nicht nur für eine schöne Planung sondern für die gesamte solide Bauleitung beauftragt werden.



Preisgericht entscheidet am 29. November 2017

Unter den eingereichten Entwürfen werden in einer nichtöffentlichen Preisgerichtssitzung am 29.11.2017 die Gewinner ausgewählt – die Entwürfe werden anschließend den UttingerInnen vorgestellt. Dem Preisgericht gehören als „Sachpreisrichter“ für die Gemeinde die o.g. Mitglieder der „AG-Schmucker“ an. Aus vergaberechtlichen Gründen müssen der Jury in der Mehrheit ausgebildete Fachleute als „Fachpreisrichter“ angehören. Hierfür konnten anerkannte Experten gewonnen werden.

Die Fachpreisrichter in der Jury:

Roman **Dienersberger**, Regierung von Oberbayern, Leiter SG Wohnungswesen, Johannes **Ernst**, Architekt, München, Stefan **Holzfurtner**, Architekt, München (Wessobrunner Kreis), Prof. Bü **Prechter**, Landschaftsarchitektin, München, Karin **Schmidt**, Architektin, München, Ulli **Sommersberger**, Architekt, München, Michael **Deppisch**, Architekt, Freising (Stellvertreter), Eva **Fischer**, Landschaftsarchitektin, München (Stellvertreterin), Michael **Wimmer**, Architekt, München (Stellvertreter)

Da der von der Jury auserkorene Gewinner bereits 45% der zu vergebenden Punkte erhält, wird er/sie aller Voraussicht nach auch den Auftrag erhalten. Wie Frau Praxenthaler auf Nachfrage von Renate Standfest (GAL) erläuterte, können genauere Aussagen zu den Baukosten erst danach gemacht werden. Die bisherigen Schätzungen, die allein auf dem voraussichtlichen Bauvolumen beruhen, belaufen sich auf ca. 18 Mio €.

Bauleitplanung mit Bürgerbeteiligung folgt

Das Gelände, das bisher baurechtlich „Außenbereich im Innenbereich“ ist, wird auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses anschließend mit einem Bebauungsplan überplant werden. Dabei werden im Rahmen der Bürgerbeteiligung auch die Anlieger erneut zu Wort kommen.

Anliegergruppe stellt Anträge zu Schmucker-Bauten

Wie in der Informationsveranstaltung 20.06.2017 in der BVS versprochen, wurde einer Gruppe von Anliegern der geplanten Schmucker-Bauten die Gelegenheit gegeben, noch Anträge zur Sondersitzung des Gemeinderates zu stellen. Dies taten Sie mit insgesamt 9 Anträgen, die vom Gemeinderat überwiegend abgelehnt wurden.

Preisgericht wird nicht um Anwohnervertreter ergänzt

Einstimmig lehnte der Rat das Ansinnen ab, einen Vertreter der Anwohner in das Preisgericht zu berufen. Bürgermeister Lutzenberger (GAL) wies darauf hin, dass, wenn man schon „Betroffene“ einlädt, auch z.B. Vertreter von Wohnungssuchenden eingeladen werden müssten. Das demokratisch legitimierte Gremium für solche Entscheidungen ist vielmehr der Gemeinderat.

Mehr Stellplätze

Einen Teilerfolg erzielten die Anwohner mit ihrem Begehren, den neuen Bewohnern mehr Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Sie argumentierten mit der bereits jetzt angespannten Parkplatzsituation in der Umgebung. Die „Schmucker-AG“ hatte den Antrag vorberaten und empfahl, den Stellplatzschlüssel von den bisher geplanten 1,0 Plätzen pro Wohnung auf 1,25 zu erhöhen. Dem folgte der Rat. Zusammen mit weiteren 15% Parkplätzen für Besucher und Lieferanten sowie den Behindertenparkplätzen wird damit sogar ein faktischer Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 erreicht. Andreas Streicher (CSU) berichtete zu dem Thema von einem Besuch der „Schmucker-AG“ beim Zweckverband Wohnungsbau in Starnberg: Die dortigen Erfahrungen mit einer Vielzahl von sozialen Wohnungsbauten zeigen, dass Tiefgaragenplätze selbst bei einem Stellplatzschlüssel von 1,0 leer stehen. Dem Antrag auf einen Schlüssel von 2,0 folgte der Rat mit 2 gegen 13 Stimmen daher nicht.

Flachdächer werden nicht vorgeschrieben

Mit 1 gegen 14 Stimmen lehnte das Gremium den Antrag ab, für die neuen Bauten „begrünte Flachdächer“ vorzuschreiben. Ralf Stief (CSU) wies darauf hin, dass der bauliche Aufwand für solche Dächer enorm sei - deren Lebensdauer jedoch nicht! Die im Auslobungstext gewählte Formulierung *„Flachdächer und alle Rundformen an Dächern sind nicht gewünscht“* schließt Flachdächer nicht radikal aus und lässt dem Preisgericht die Möglichkeit, sich mit guten Argumenten doch dafür zu entscheiden. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Gemeinde sowohl aus gestalterischen Gründen (es gibt in der Umgebung praktisch keine Flachdächer, siehe Luftbild) als auch aus



Skepsis gegenüber der Haltbarkeit von Flachdächern den Bau anderer Dachformen bevorzugt. In der nachfolgenden Diskussion bestätigte der Rat mit 8 gegen 7 Stimmen diese Formulierung. Die zur Diskussion stehende umgekehrte Formulierung („Sattel- und Pultdächer werden bevorzugt“) hätte allerdings auch keine wesentliche Veränderung bedeutet. Als unbedingter Befürworter von Flachdächern stand Karl Sauter (CSU) jedenfalls ziemlich alleine da.

Bauhöhe bleibt bei drei Geschossen

Das Maß der baulichen Nutzung – geplant sind mindestens 80 Wohnungen mit insgesamt 5600 m² Wohnfläche und eine Bauhöhe von E + II – wurde ebenfalls bestätigt und der Anliegerantrag (sofern keine Flachdächer vorgeschrieben würden) nur E+I+D zuzulassen, mit 1 gegen 14 Stimmen abgelehnt.

Ökologische Kriterien sind selbstverständlich

Dass – wie ein Antrag lautete – eine „optimale Raumausnutzung“ angestrebt wird, war für den Rat ebenso selbstverständlich wie die Beachtung ökologischer Kriterien. So enthält die Auslobung den Hinweis auf Wildtiere wie „Vögel, Fledermäuse, Igel, Zauneidechsen, Bienen“. Soweit ein Antrag „begrünte Beruhigungszonen“ forderte, verwies Bürgermeister Lutzenberger (GAL) darauf, dass ohnehin eine hohe Freiflächenqualität gefordert wird und dass die Abstandsflächen zu den Nachbarn des Baugebiets selbstverständlich eingehalten werden. Die den Antragstellern offenbar am Herzen liegende ökologische Qualität der Bauten wird u.a. auch mit der ausdrücklichen Bevorzugung von Holzbauten seitens der Gemeinde unterstrichen.

Gesamtabwägung geht vor Einzelanliegen

Obwohl die Ziele etlicher Anträge von den Gemeinderäten durchaus positiv gesehen wurden, wurden die Anträge weitgehend abgelehnt. Der Auslobungstext sollte nicht einseitig verändert werden. Die Planung muss vielmehr die verschiedenen, z.T. widerstreitenden Aspekte vernünftig gegeneinander abwägen und eine optimale Gesamtlösung erarbeiten. Hierbei einzelne Anliegen hervorzuheben, erschien dem Rat untunlich.

Kommentar:

Eine Sternstunde des Gemeinderats!

Erfreuliche Jahresrechnung 2016

Wie Herr Zarbo, Geschäftsleiter und Kämmerer der Gemeinde, darlegte, kann die Gemeinde auf ein finanziell gutes Jahr 2016 zurückblicken. Über die bereits sehr hohe geplante Zuführung des Verwaltungshaushalts an den Vermögenshaushalt im Haushaltsplan 2016 hinaus, die mit 2.491.373 € veranschlagt war, ergab die Jahresrechnung eine Zuführung in Höhe von 3.656.645,85 €. Ursächlich für dieses erfreuliche Ergebnis sind die nachstehend dargestellten Verbesserungen bei den Einnahmen und Minderungen bei den Ausgaben:

Wesentliche Mehrungen bei den Einnahmen im Verwaltungshaushalt im Vergleich zu den Planansätzen :	
Einkommensteuer-, Umsatzsteueranteil	+ 57.554,00 €
Gewerbsteuer	+ 109.920,83 €
Anteil an Grunderwerbsteuer	+ 61.953,13 €
Gebühren u. Entgelte	+ 82.206,55 €
Summe an Mehreinnahmen	+ 311.634,51 €
Wesentliche Minderungen bei den Ausgaben im Verwaltungshaushalt im Vergleich zu den Planansätzen :	
Gebäude- und Grundstücksunterhalt	- 296.878,65 €
Personalausgaben	- 97.001,67 €
Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude	- 29.785,95 €
Verbandsumlage Wasserzweckverband	- 24.957,30 €
Sicherheitsdienst Summerpark	- 11.911,11 €
Summe an Einsparungen	- 460.534,68 €

Trotz erheblichem Grunderwerb wurden Schulden zurückgeführt!

Besondere Beachtung verdient der Umstand, dass der Erwerb der „Schmucker-Grundstücke“ (sowohl der Baugrundstücke als auch ca. 20ha landwirtschaftliche Flächen) für ca. 5,1 Mio € ohne die Aufnahme neuer Schulden finanziert werden konnte. Im Gegenteil wurde der Schuldenstand um 112.039 € auf 3.364.756 € zurückgeführt. Es sei allerdings nicht verschwiegen, dass auch die Rücklagen um 1.414.897 € auf 2.998.345 € zurückgegangen sind. Die „freie Finanzspanne“ der Gemeinde, d.h. die Mittel, die für Investitionen zur Verfügung stehen, betrug laut Herrn Zarbo im Jahr 2016 enorme 3,6 Mio. €.

Kommentar:

Kein Grund übermütig zu werden! Zum einen wissen wir bereits, dass die „goldenen Zeiten“ sprudelnder Gewerbesteuereinnahmen schon wieder vorbei sind (im laufenden Jahr werden negative Einnahmen, also Gewerbesteuererstattungen von ca. 700.000 € erwartet). Zum Anderen kommen noch große Ausgaben auf uns zu: Die Schmucker-Bauten werden zwar problemlos mit Krediten zu finanzieren sein, stellen einen entsprechenden Vermögenszuwachs dar und werden sich über die zu erwartenden Mieten über die Jahre selbst bezahlen. Doch was der geplante Umzug des Rathauses noch kosten wird, steht in den Sternen. Auch die Sanierung der Schule wird demnächst

*weitergehen und uns noch einen Millionenbetrag kosten. Und das gute Jahr 2016 wird die Gemeinde im übernächsten Jahr mit einer enormen Kreisumlage „büßen“.
Da ist es beruhigend zu wissen, dass wir mit Herrn Zarbo einen überaus fleißigen und hochqualifizierten Kämmerer bei uns wissen. Bürgermeister Lutzenberger sprach ihm völlig zu Recht für die detaillierte und pünktliche Jahresrechnung ein Extralob aus.*

Termine:

Feierliche Schiffstaupe der neuen MS Utting mit Musik und Freibier:

Freitag, 07.07.2017 um 11.00 Uhr im Summerpark

(das Schiff wird vermutlich im See schwimmen)

Es lädt Finanzminister Söder ein. Welche Freude! ☺

Nächste Gemeinderatssitzung:

Donnerstag, 20.07.2017, 19.30 Uhr im Feuerwehrhaus

Peter Noll