



Gemeinderatssitzung am 14. Dezember 2021

Anwesen Hallstadter Str. 20 in Staffelbach

1. Weitere Vorgehensweise der Sanierung

Für die Sanierung des Anwesens „Hallstadter Str. 20“ hat die Gemeindeverwaltung einen Antrag auf Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm bei der Regierung von Oberfranken gestellt. Nachdem zwischenzeitlich die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn eingeleitet ist, können die nächsten Schritte der Sanierung eingeleitet werden. In einem Sachvortrag erläuterte Architekt Stephan Gleisner (Gleisner Mahnel Architekten, Bamberg) die nächsten Schritte für die Durchführung der Sanierung des Anwesens.

Zunächst ging Herr Gleisner nochmals auf den aktuellen Planungsstand ein, der zuletzt in der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2021 vorgestellt wurde. Neben dem Entwurfsplan sind zwischenzeitlich die Baugenehmigung inkl. Eingabestatik, das Brandschutzkonzept sowie die Beauftragung nach der Energieeinsparverordnung fertiggestellt worden. Wenn nun in den nächsten Schritten das Architekturbüro für die Bearbeitung der Leistungsphasen 4 bis 9 sowie die benötigten Fachplaner (H/L/S und Elektro) beauftragt wurden, kann die Werkplanung ab Januar erstellt werden. Der weitere zeitliche Ablauf sieht vor, dass die Ausschreibungsunterlagen für 70 % der Gewerke bis Ende März erstellt werden und die entsprechenden Angebote bis Ende April eingeholt werden sollen. Bis Ende Mai sollen die Gewerke vergeben werden, sodass mit einem Baubeginn Anfang Juli gerechnet werden kann. Die Bauzeit beträgt anschließend ca. ein Jahr.

Nach dem derzeitigen Bauzeitenplan ist damit zu rechnen, dass die Kosten für die Sanierung der Hallstadter Str. 20 in Staffelbach zu ca. 60 % im Jahr 2022 und zu ca. 40 % im Jahr 2023 anfallen werden.

2. Kreditaufnahme für die Sanierung

Für den Umbau des Anwesens Hallstadter Str. 20 in Staffelbach zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten wurde der vorzeitige Maßnahmenbeginn bereits am 10. November 2021 erteilt. Zur Ausstellung des Bewilligungsbescheides noch in diesem Jahr für diese Maßnahme, hat die Regierung von Oberfranken jetzt zusätzlich noch eine Bestätigung des Landratsamtes Bamberg sowie einen eigenen nochmaligen Darlehensaufnahmebeschluss des Gemeinderates gefordert. Die Darlehensaufnahme wurde zusammen mit der Haushaltsatzung am 18. Mai 2021 im Gemeinderat beschlossen und auf zwei Jahre, in 2021 mit 350.000 Euro und in 2022 mit 305.000 Euro, aufgeteilt. In dem jetzt noch zusätzlich geforderten Gemeinderatsbeschluss soll wegen eines Formerfordernisses insbesondere auch die Tilgung mit 5,26 % sowie die beantragte Laufzeit von 20 Jahren benannt werden. Zusätzlich muss in dem Beschluss die Tatsache der Zinsverbilligung des Darlehens benannt werden. (Grundsätzlich wäre ein solcher Beschluss bei anderen Zuwendungsprogrammen erst bei der tatsächlichen Darlehensaufnahme notwendig.)

Auch wenn die Regierung darauf hinweist, dass durch diese Zinsverbilligung auch eine Nullverzinsung bei der Bayerischen Landesbank möglich sein kann, ist dieser Passus mit im Beschluss aufzunehmen.

Auch das Landratsamt Bamberg hat die Darlehensaufnahme ebenfalls in einem gesonderten Schreiben gegenüber der Regierung als eine weitere Voraussetzung bestätigt und genehmigt. Dieses wurde bereits an die Regierung weitergeleitet.

Aufgrund des Formerfordernisses für die Darlehensaufnahme zum Wohnbauförderungsprogramm wurde folgender Beschluss gefasst:

„Für den Umbau des Anwesens Hallstadter Str. 20 in Staffelbach zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, wird ein zinsverbilligtes Darlehen in der Gesamthöhe von 655.000 Euro aufgenommen. Dieser Betrag ist auf zwei Jahre mit 350.000 Euro in 2021 und mit 305.000 Euro für das Haushaltsjahr 2022 aufgeteilt. Die Laufzeit dieses zinsverbilligten Darlehens beträgt 20 Jahre bei einer Tilgung von 5,26 %.“

Kanalanschluss für TSV Sportheim in Staffelbach – Untersuchung

Die Gemeinde Oberhaid betreibt im Gemeindeteil Staffelbach eine Kleinkläranlage, die auf dem Grundstück des TSV Viktoria Staffelbach liegt. Schon seit längerem liegt der Gemeindeverwaltung ein Antrag des TSV vor, in dem der Anschluss des TSV-Sportheims an die öffentliche Entwässerungsanlage in der Mainstraße beantragt wird. Begründet wurde der Antrag damit, dass die DB Netz AG zum damaligen Zeitpunkt noch Planungen verfolgte, den Bahnübergang in Staffelbach umzubauen bzw. aufzulösen und ein elektronisches Stellwerk unmittelbar neben dem Bahnübergang zu errichten. Im Zuge der Bauarbeiten zur Auflösung des Bahnübergangs hätte die Gemeinde laut Antragsteller eine kostengünstige Gelegenheit, den TSV an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Darüber hinaus werden als Begründungen bestehende technische Schwierigkeiten beim Betrieb der Kleinkläranlage sowie der hohe Wartungsaufwand für die Gemeinde, sowie einige weitere Argumente aufgeführt. Neben dem TSV Viktoria Staffelbach wird derzeit auch das Anwesen „Mainstraße 10“ in Staffelbach über die Kleinkläranlage entwässert.

Hinsichtlich des Antrags des TSV Staffelbach ist zunächst festzuhalten, dass sich die Planungen der DB Netz AG für den Bereich des Bahnübergangs in Staffelbach seit dem Zeitpunkt der Antragstellung bekanntermaßen grundlegend geändert haben. Die Planungen, den Bahnübergang vollständig aufzulösen, werden aufgrund der unwirtschaftlichen Umsetzung nicht weiterverfolgt. Lediglich die Errichtung des elektronischen Stellwerks und die Verlegung eines Teilstückes des bahnparallel verlaufenden landwirtschaftlichen Weges werden durch die DB Netz AG noch angestrebt. Tiefbauarbeiten unmittelbar am Bahnübergang sind von der Deutschen Bahn jedoch nicht mehr vorgesehen, weshalb sich die Möglichkeit der „Mitverlegung“ einer Abwasser-Infrastruktur erübrigt hat. Für die Entwässerung des elektronischen Stellwerkgebäudes ist die DB Netz AG jedoch ebenfalls auf eine Entwässerungsmöglichkeit angewiesen und hat auch bereits einen entsprechenden Antrag bei der Gemeindeverwaltung eingereicht.

Zutreffend ist die Aussage des Antragstellers, dass die Gemeinde einen erhöhten Wartungsaufwand für die Kleinkläranlage aufbringen muss, da Kleinkläranlagen im Allgemeinen für derart unterschiedliche Intensitäten bei der Inanspruchnahme (sehr geringe Belastung im Normalbetrieb, große

Stoßbelastung bei Veranstaltungen im TSV-Sportheim) nicht geeignet sind. Kleinkläranlagen sind für im Wesentlichen gleichbleibende Inanspruchnahmen ausgelegt.

Aus Sicht der Verwaltung und den Klärwärtern bestünde ggf. eine Lösungsmöglichkeit darin, die bestehende Kleinkläranlage zu einem Hebewerk umzubauen, und das darin eingeleitete Abwasser über eine Druckleitung in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Ob dies jedoch technisch möglich ist, und welche Kosten hierfür auf die Gemeinde zukämen, muss vorab durch ein Ingenieurbüro geprüft werden. Sollte sich hierbei herausstellen, dass eine technische Umsetzung wirtschaftlich möglich ist, muss in einem weiteren Schritt eine ggf. aus kommunalabgaberechtlichen Vorschriften bestehende Pflicht zur Kostenbeteiligung der angeschlossenen Anwesen (TSV, DB Netz AG und Anwohner) geprüft werden.

Durch Beschluss beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, in einer Machbarkeitsstudie prüfen zu lassen, ob eine Möglichkeit zur direkten Anbindung der Anwesen „Mainstr. 10 und 12“, sowie des geplanten elektronischen Stellwerks der DB Netz AG an die öffentliche Entwässerungseinrichtung besteht.

Breitbandinfrastruktur – Mitverlegung in der Mühlbachstraße

Die Bayernwerk Netz GmbH plant im Frühjahr 2022, voraussichtlich im Mai, eine Baumaßnahme in der Mühlbachstraße in Staffelbach, in der neben der Verlegung einer 20-kV-Leitung auch die Erdverkabelung der Hausanschlüsse durchgeführt wird. Er reicht vom Anwesen „Mühlbachstr. 15“ bis zum Anwesen „Mühlbachstr. 33“. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wäre es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, auch die Breitbandinfrastruktur mitverlegen zu lassen. Seit einiger Zeit bietet auch die Firma Bayernwerk die Mitverlegung von Breitbandinfrastruktur im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen an. Die Verwaltung hat ein entsprechendes Angebot für die Mitverlegung angefordert. Für die Angebotserstellung wurden umfassende Vorarbeiten durch die Reuther NetConsulting GmbH, Bad Staffelstein, durchgeführt.

Das Angebot der Bayernwerk Netz GmbH beläuft sich für die Mitverlegung und Erstellung von 18 Hausanschlüssen auf einen Gesamtbetrag in Höhe von 49.308,32 Euro (brutto). Die Kosten für die Hausanschlüsse können hierbei mit den jeweiligen Hauseigentümern verrechnet werden. Alleine für die Hausanschlüsse entstehen Kosten in Höhe von 10.503,38 Euro. Dementsprechend ist es auch möglich, die Mitverlegung nur bis zur Grundstücksgrenze zu beauftragen; die Verlegung der Hausanschlüsse ist dann Sache des jeweiligen Eigentümers bzw. der jeweiligen Eigentümerin. Die Gesamtkosten belaufen sich dann auf 38.804,94 Euro (brutto).

Der Verlegung einer 20 kV-Leitung in der Mühlbachstraße durch die Firma Bayernwerk Netz GmbH die Breitbandinfrastruktur zur Versorgung mit Hochgeschwindigkeits-Internetanschlüssen (FTTH) wurde zugestimmt. Die Verlegung soll ohne Hausanschlüsse erfolgen; diese sind Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Freiflächen-Photovoltaikanlage Staffelbach –
Durchführungsvertrag**

Für den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Staffelbach“ ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Durchführungsvertrag regelt alle wesentlichen und für die tatsächliche Umsetzung des beantragten Verfahrens einschlägigen Maßgaben zwischen der Gemeinde Oberhaid und dem Vorhabensträger. Die Verwaltung hat einen entsprechenden Vertrag ausgearbeitet und mit dem Vorhabensträger abgestimmt. Mit dem vorgelegten Durchführungsvertragsentwurf besteht seitens des Gemeinderates Einverständnis.