

# **Protokoll**

der Legislaturperiode 2020 - 2026  
über die 86. Sitzung des Stadtrates  
der Stadt Gerolzhofen



<b>Sitzungsdatum:</b>	<b>Montag, den 19.02.2024</b>
<b>Beginn:</b>	<b>19:00 Uhr</b>
<b>Ende</b>	<b>22:50 Uhr</b>
<b>Ort, Raum:</b>	<b>Sitzungssaal des Alten Rathauses, Marktplatz 20, Gerolzhofen</b>

Erster Bürgermeister

Wozniak, Thorsten

Mitglieder des Stadtrates

Ach, Christian

Döpfner, Stefanie

Feil, Ingrid

Friedrich, Benedikt

Iff, Günter

Koch, Arnulf

Krammer-Kneißl, Kerstin

Reuß, Markus

Rosentritt, Christoph

Roth, Johannes

Servatius, Erich

Vizl, Thomas

Wächter, Burkhard

Zink, Hubert

Zink, Martin

Schriftführer/in

Oberst, Karin

von der Verwaltung

Hoffmann, Maria, Stadtbaumeisterin

**entschuldigt**

Mitglieder des Stadtrates

Finster, Norbert

Herbig, Guido

Krapf, Rainer

Reuß-Wilfling, Susanne

Schwab, Gisela

von der Verwaltung

Lang, Johannes, Geschäftsleitung

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung**

- 1. Antrag CSU; Antrag zur beschleunigten Schaffung neuer Kindergartenplätze**
- 1.1. Antrag CSU Aufhebung des Beschlusses vom 24.04.2023**
- 2. Schaffung neuer Kindergartenplätze: Anmietung des Butterwerks**
- 3. Bauanträge/Bauangelegenheiten**
- 3.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 4659 in der Gemarkung Gerolzhofen, Andreas-Hippler-Straße 3**
- 4. Veröffentlichung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für die die Geheimhaltung weggefallen ist**
- 5. Informationen und Anfragen**

Durch den Vorsitzenden wurden alle 20 Mitglieder des Stadtrates ordnungsgemäß am 13.02.24 eingeladen.

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO ist gegeben.

Erster Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde, somit die Beschlussfähigkeit besteht und eröffnet die Sitzung.

Die Sitzung beginnt mit dem nichtöffentlichen Teil.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Antrag CSU; Antrag zur beschleunigten Schaffung neuer Kindergartenplätze

Die Sitzung beginnt mit TOP 6 des nichtöffentlichen Teils.

Stadtrat Arnulf Koch stellt als Antragsteller der CSU den Antrag vor.

1. Der Stadtrat hebt seinen Beschluss auf, auf dem Geomaris-Gelände einen Kindergarten in Modul-/ bzw. Containerbauweise zu errichten.
2. Der Stadtrat legt sich auf folgendes Vorgehen fest:
  - a) Alternative A: Der Stadtrat vergleicht nach Vorliegen belastbarer Informationen erneut die Standorte:
    - i. Anmietung einer geeigneten Immobilie im Stadtgebiet
      1. Die Verwaltung ruft in rechtlich geeigneter Form auf, Angebote zur Anmietung einzuholen
    - ii. Festes Kindergarten-Bauwerk auf dem Geomaris Gelände
    - iii. Festes Kindergarten Bauwerk am Keltenweg
    - iv. Festes Kindergarten-Bauwerk am TV-Platz
    - v. Für die festen Gebäuden werden jeweils folgende Alternativen verglichen
      1. Die Stadt baut das Kindergartengebäude
      2. Die Stadt überlässt z.B. in Erbpacht oder in Veräußerung die städtischen Flächen an einen Investor, der zur Beschleunigung des Prozesses ohne Beteiligung der Stadt das Kindergartengebäude baut und anschließend an die Stadt vermietet oder verkauft.
  - b) Alternative B: Die Stadt legt sich direkt auf diese Alternative fest: (i-v)
    - I) Sofern Alternative B die Mehrheit bekommen, stimmt der Stadtrat über den jeweiligen Standort aus 2.a.ab.
    - II) Die Verwaltung ruft in rechtlich geeigneter Form auf, Angebote für Kindergärten zur Anmietung einzuholen.
3. Die Verwaltung beauftragt ein Planungsbüro zur Steuerung des Prozesses zur Schaffung der notwendigen zusätzlichen Kindergartengruppen, um das Stadtbauamt zu entlasten.

4. Das Planungsbüro stellt eine grobe Kosten- und Zeitkalkulation für den Bau eines geeigneten Kindergartengebäudes an folgenden Standorten auf. Die Kalkulation soll möglichst schnell zur Verfügung stehen und daher eher grob gehalten werden, z. B. anhand der Kosten aktueller vergleichbarer Projekte. Ebenso kann unterstellt werden, dass der Bau einer Immobilie an allen Standorten das Gleiche kostet.
  - a. Auf dem Geomaris Gelände
  - b. Entlang des Keltenweges als Naturkindergarten am Naherholungsgebiet Nützelbach
  - c. Auf dem TV-Platz

Das Planungsbüro stellt dem Stadtrat die Ergebnisse vor, aus bis dahin eingegangenen Mietangeboten und dem Neubau. Kriterien sollen sein:

- a) Dauer bis die ersten Gruppen einziehen könne.
  - b) Attraktivität des Konzeptes beim künftigen Betreiber
  - c) Gesamtkosten über 15, 20 und 25 Jahre im Szenario:
    - i. Die Stadt baut den Kindergarten selbst
    - ii. Die Stadt stellt die Fläche zur Verfügung und ein Investor baut und vermietet den Kindergarten an die Stadt.
  - d). Auswirkung auf städtische Verschuldung
6. Nach Vorliegen dieser Information entscheidet der Stadtrat erneut über das weitere Vorgehen.

Begründung der Antragstellenden:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.04.2023 in großer Eile entschieden, neue Kindergartenplätze zu schaffen. Hier hat der Stadtrat entschieden, die Entscheidung nicht noch eine Woche zu vertagen, um noch bis zum September 2023 die ersten neuen Kindergruppen im Kindergarten betreuen zu können. Tatsächlich sind im September 2023 nicht nur keine neuen Kindergartengruppen geschaffen worden, sondern das gesamte Projekt ist auf vielen Ebenen ins Stocken gekommen und es ist sehr wenig passiert und viele Entscheidungen warten aufeinander und drehen sich im Kreis.

Es ist nach wie vor Wunsch der CSU, dass schnellstmöglich ein neuer fertiger Kindergarten mit Krippen- und Regelgruppen entstehen soll, um für die Kinder die Betreuung sicherzustellen und um die Eltern zu entlasten.

Wir glauben, dass die Modullösung auf dem Geomaris-Gelände mangels Attraktivität beim Betreiber gescheitert ist und der Stadtrat hier erneut aktiv werden muss.

Wir beobachten darüber hinaus, dass die Stadt nicht die Ressourcen hat, um das Projekt mit der erforderlichen Geschwindigkeit voranzutreiben.

Verschärft hat das Projekt, dass die Bauzinsen in kürzester Zeit von ca. 0,9% auf ca. 4,5% gestiegen sind und die Finanzierung einer Immobilie (ob Stadt oder einem Investor) wieder hohe Kosten verursacht, z.B.

- 2 Mio € Darlehenssumme auf 20 Jahre: 90 T€ Zinsen pro Jahr + 100 T€ Tilgung pro Jahr
- 4 Mio € Darlehenssumme auf 20 Jahre: 180 T€ Zinsen pro Jahr + 200 T€ Tilgung pro Jahr
- 6 Mio € Darlehenssumme auf 20 Jahre: 270 T€ Zinsen pro Jahr + 300 T€ Tilgung pro Jahr
- 8 Mio € Darlehenssumme auf 20 Jahre: 360 T€ Zinsen pro Jahr + 400 T€ Tilgung pro Jahr

Aus dieser Gemengelage müssen wir als Stadtrat erneut die Energie aufbringen, eine gute Entscheidung für unsere Kinder und Eltern zu treffen.

Stadtrat Arnulf Koch stellt als Antragssteller der CSU-Fraktion den Antrag vor.

Stadtrat Günter Iff schlägt vor, abzuwarten, bis alle nötigen Informationen vorliegen, dann könne geprüft werden, welche Lösung besser sei.

Zweiter Bürgermeister Erich Servatius findet den Antrag gut jedoch zu spät. Um schneller voran zu kommen möchte er an dem bisherigen Beschluss festhalten, obwohl er den Standort am Geomaris nach wie vor nicht als optimal sehe.

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak sagt, dass die Zeitkontingente der Verwaltung unterschätzt wurden für ein solches Projekt, da neben der Kita-Planung eine Vielzahl an Aufgaben und zusätzlich personelle Ausfälle zu bewältigen seien.

### 1.1. **Antrag CSU Aufhebung des Beschlusses vom 24.04.2023**

Nachdem Punkt 1 mehrheitlich abgelehnt wird, zieht Stadtrat Arnulf Koch als Antragsteller der CSU die restlichen Punkte des Antrages formell zurück.

**Beschluss: 772      mehrheitlich abgelehnt**

**Der Stadtrat hebt seinen Beschluss auf, auf dem Geomaris-Gelände einen Kindergarten in Modul-/ bzw. Containerbauweise zu errichten.**

**Ja 7    Nein 9**

### 2. **Schaffung neuer Kindergartenplätze: Anmietung des Butterwerks**

Dieser Tagesordnungspunkt wird aufgrund eines Geschäftsordnungsantrages vertagt.

### 3. Bauanträge/Bauangelegenheiten

#### 3.1. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 4659 in der Gemarkung Gerolzhofen, Andreas-Hippler-Straße 3

<b>Eingang der Unterlagen:</b>	22.01.2024
<b>Vorhaben:</b>	<b>Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage</b>
<b>Straße:</b>	Andreas-Hippler-Straße 3
<b>Gemarkung:</b>	Gerolzhofen
<b>Flurstücke:</b>	4659
<b>Beurteilung gemäß BauGB:</b>	§ 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
<b>Bebauungsplan:</b>	An der Bahnlinie
<b>Gebietseinstufung:</b>	MI

Geplant ist der Bau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Vollgeschossen sowie flach geneigtem Satteldach. Hinzu kommt eine Doppelgarage mit Flachdach.

Folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Bahnlinie“ ergeben sich durch die Planung:

Dachneigung Wohnhaus:

Zulässig sind 38 - 55° Dachneigung → geplant ist eine Dachneigung mit 21°.

Farbe Dacheindeckung Wohnhaus:

Zulässig sind Dachziegel in roter Farbe → geplant sind graue Dachziegel.

Dachform Garage:

Zulässig sind Satteldächer, in Neigung an das Hauptgebäude angepasst → geplant ist ein Flachdach mit geringfügiger Neigung.

Wegfall öffentlicher Stellplätze:

Vor dem Anwesen entlang der Andreas-Hippler-Straße befinden sich öffentliche PKW-Stellplätze, die auch im Bebauungsplan ausgewiesen sind. Um die Zufahrt zum Grundstück bzw. zur Garage möglich zu machen, ist der Wegfall von ca. 2 Stellplätzen im Bereich der Garagenzufahrt erforderlich.

Hinweis: Beantragt wurde der Wegfall von 4 öffentlichen Stellplätzen, was nach Prüfung der Verwaltung nicht erforderlich ist, um die Zufahrt zur Garage zu gewährleisten.

Des Weiteren müsste nach aktueller Planung die Straßenlaterne mit kleiner Grünfläche versetzt werden, um die Zufahrt zur geplanten Garage zu ermöglichen. Die Möglichkeit einer Versetzung wird das Bauamt in Zusammenarbeit mit der ÜZ prüfen. Anfallende Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

**Beschluss: 773      einstimmig beschlossen**

**Dem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf der Fl.Nr. 4659 in der Gemarkung Gerolzhofen, Andreas-Hippler-Straße 3 wird zugestimmt und das, gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, erforderliche Einvernehmen durch die Stadt Gerolzhofen wird erteilt.**

**Die Stadt Gerolzhofen erteilt ihr Einvernehmen zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Bahnlinie“ auf Grundlage des §31, Absatz 2, Baugesetzbuch:**

Dachneigung Wohnhaus:

Zulässig sind 38 - 55° Dachneigung → geplant ist eine Dachneigung mit 21°.

Farbe Dacheindeckung Wohnhaus:

Zulässig sind Dachziegel in roter Farbe → geplant sind graue Dachziegel.

Dachform Garage:

Zulässig sind Satteldächer, in Neigung an das Hauptgebäude angepasst → geplant ist ein Flachdach mit geringfügiger Neigung.

Wegfall öffentliche Stellplätze:

Wegfall von ca. 2 öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Garagenzufahrt.

**Ja 16 Nein 0**

#### **4. Veröffentlichung von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen, für die die Geheimhaltung weggefallen ist**

Der Erste Bürgermeister Herr Thorsten Wozniak gibt bekannt, dass in der Stadtrats-sitzung am 29.01.2024 beschlossen wurde, die Bauleistungen Bauabschnitt 2 (Kanal-, Wasserleitungs- und Straßenbauarbeiten) für die Ringstraße des Industriegebietes Mönchstockheimer Straße die Firma R&P Bau GmbH & Co. KG Bad Brückenau zu beauftragen.

#### **5. Informationen und Anfragen**

Erster Bürgermeister Thorsten Wozniak informiert über die bevorstehende Bürger-versammlung am Donnerstag, 29.02.2024 im Pfarrer-Hersam-Haus. Beginn der Bürger-versammlung ist um 19 Uhr, die Infostände sind ab 18 Uhr besetzt.

**Ende der öffentlichen Sitzung um 21:15 Uhr.**

**Der öffentliche Teil des Protokolls der Stadtratssitzung vom 22.01.2024 wurde am 06.02.2024 in das Ratsinformationssystem eingestellt.**

**Nachdem bis zum Ende der Sitzung keine Einwände gegen das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 11.12.2023 erhoben wurden, gilt der nichtöffentliche Teil dieser Sitzung als genehmigt.**

VORSITZENDER

Thorsten Wozniak  
Erster Bürgermeister

Karin Oberst  
Protokollführerin