



# Markt Helmstadt

## Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Helmstadt

---

Sitzungsdatum: Montag, den 12.03.2018  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 22:10 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal, Rathaus Helmstadt

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- 1 Erstellung eines Gewässerentwicklungsplans für den Markt Helmstadt
- 2 Erstellung eines Ökopunktekontos
- 3 Neubau Feuerwehrhaus Helmstadt; Vorstellung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung
- 4 Generalsanierung Schulturnhalle und Umnutzung Schwimmhalle zu gemeindlichen Mehrzweckräumen; hier: Planung der Kücheneinrichtung
- 5 Verschiedenes - Mitteilungen - Anfragen

# Anwesenheitsliste

## Vorsitzende/r

Martin, Edgar

## Marktgemeinderäte

Endres, Joachim

Gersitz, Gabriele

Haber, Bernhard

Haber, Matthias

Kuhn, Volker

Müller, Jürgen

Schätzlein, Bernd

Scheder, Kurt

Schlör, Bruno

Sporn, Peter

Wander, Stefan

## Schriftführer/-in

Dittmann, Klaus

## Gäste/Referenten

Beil, Martin zu TOP 1 und 2 öT

Haus, Manuel zu TOP 3 öT

Martin, Rainer, Dipl.-Ing. (FH) zu TOP 3 öT

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Marktgemeinderäte

Kohrmann, Gerhard anderer Termin

Wander, Fred krank

Wiegand, Achim anderer Termin

## Presse

Main-Post GmbH & Co.KG

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1 Erstellung eines Gewässerentwicklungsplans für den Markt Helmstadt**

#### **Sachverhalt:**

Beim Gewässernachbarschaftstag am 28.11.2017 in Leinach wurde von Seiten des Wasserwirtschaftsamts auf die Möglichkeit eines Gewässerentwicklungsplans hingewiesen, der für den Markt Helmstadt in erster Linie den Welzbach, aber auch andere Gewässer, z.B. der Flecklerisgraben, betreffen würden. Für diese Maßnahme bestünden derzeit auch Fördermöglichkeiten im Rahmen der RZWas (Richtlinien für Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen). Ggf. bestehen auch Möglichkeiten zur Anrechnung von Maßnahmen auf ein Ökopunktekonto.

Herr Beil vom Büro Dietz und Partner (das auch bei früheren Maßnahmen schon für den Markt Helmstadt tätig war), der auch zum TOP „Ökopunktekonto“ in der Sitzung anwesend sein wird, trägt zunächst zur Thematik „Gewässerentwicklungsplan“ anhand einer Präsentation ausführliche Informationen vor.

Ausgangslage ist eine wasserwirtschaftliche Beurteilung des Gewässerbereichs Welzbach, der aufgrund der Vergleichbarkeit mit den Gewässern „Mühlbach“ (Markt Neubrunn) und „Wittwicksbach“ (Markt Kreuzwertheim) und deren Einmündung in den gleichen Abschnitt des Mains im Zusammenhang betrachtet wird.

Dabei hat das Gewässersystem „Welzbach“ eine Streckenlänge von ca. 8 km, „Mühlbach“ eine Streckenlänge von ca. 5 km und „Wittwicksbach“ von ca. 3 km. Sofern eine gemeinsame Gewässerentwicklungsplanung der betreffenden Gemeinden zustande käme, wäre dies wirtschaftlicher und kostengünstiger für die einzelnen Gemeinden, deren Anteil nach der vorgenannten Streckenlänge berechnet würde; es wären jedoch auch für jede Gemeinde separate Konzeptionen möglich.

Grundlage hierfür ist die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Ziel die Erreichung eines „guten Zustandes“ der Gewässer bis zum Jahr 2015 war, das Ziel jedoch zwischenzeitlich verlängert wurde. Zuständig für die Erreichung dieser Ziele sind bei Gewässern 3. Ordnung, wie es der Welzbach ist, als Eigentümer dieser Gewässer die Gemeinden.

Als allgemeines Ziel eines Gewässerentwicklungsplans stellt Herr Beil die Erreichung eines ökologisch und wasserqualitätsmäßig guten Zustandes sowie den Gewässerunterhalt und die Gewässerpflege der sog. Gewässer 3. Ordnung dar, mit deren naturnaher Pflege und Unterhalt u.a. ein besserer Wasserrückhalt und damit die Schadensvermeidung bzw. -verringerung bei Hochwasserereignissen erreicht werden soll. Um einen Anreiz für dieses wasserwirtschaftliche Ziel zu geben, wurden entsprechende Fördermöglichkeiten eingeführt.

Die Beurteilung eines Gewässers erfolgt jeweils unter den Gesichtspunkten Abflussgeschehen, Feststoffhaushalt, Morphologie, Wasserqualität und Lebensgemeinschaften durch den Vergleich des Ist-Zustandes mit dem wasserwirtschaftlichen Leitbild.

Die in einem Gewässerentwicklungsplan aufzunehmenden Möglichkeiten bzw. konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässersituation erläutert Herr Beil einschließlich der damit verbundenen Verfahrensabläufe. Als vergleichbaren Beispielsfall stellt Herr Beil hierzu den Gewässerentwicklungsplan des Marktes Elfershausen vor.

Im Übrigen hätte ein Gewässerentwicklungskonzept einen Sachzusammenhang mit der Thematik „Ökokonto“, da die Gemeinde entsprechende Maßnahmen (alternativ zur Inanspruchnahme der Förderung) auch als naturschutzrechtlichen Ausgleich in Bauleitplanungsverfahren einbringen könnte. Möglich wäre auch eine Kombination beider Varianten, z.B. die Aufstellung eines Entwicklungskonzepts unter Inanspruchnahme der Förderung und die Durchführung von Einzelmaßnahmen wahlweise mit Förderung oder zur Einbringung in ein gemeindliches Ökokonto für den Einsatz bei Bauleitplanungen.

Abschließend stellt Herr Beil ein Honorarangebot seines Büros vor, das bei einer Planung nur für den Markt Helmstadt von einem Honorarumfang von ca. 17.000 € ausgeht und bei einer gemeinsamen Planung mit dem Markt Neubrunn oder dem Markt Neubrunn und dem Markt Kreuzwertheim jeweils entsprechend kostengünstiger ausfallen würde.

Im Marktgemeinderat wird der Sachverhalt einvernehmlich positiv beurteilt und die grundsätzliche Bereitschaft zur Erarbeitung eines Gewässerpflegekonzepts bekundet. Sollte seitens der beiden anderen Gemeinden kein Interesse bestehen, könnte dies auch durch den Markt Helmstadt allein und nur für den Welzbach in Angriff genommen werden.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Aufstellung eines Gewässerpflegekonzepts bzw. eines Gewässerpflegeplans, die als grundsätzlich sinnvolle Maßnahme beurteilt wird, in Zusammenarbeit mit dem Büro Dietz und Planer weiterzuverfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja:</b>	<b>12</b>
<b>Nein:</b>	<b>0</b>
Persönliche Beteiligung:	-

## **TOP 2 Erstellung eines Ökopunktekontos**

### **Sachverhalt:**

Im Zuge der anstehenden Bauleitplanung für ein Wohnbaugebiet im Bereich Messingheinfeld und für ein Gewerbegebiet Nördlich der Würzburger Straße ist auch eine Ausgleichsplanung für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erstellen, in der u.a. geeignete Flächen nachzuweisen sind, auf denen ein solcher Ausgleich stattfinden kann.

Hierzu sieht das Baurecht das Instrument des sog. „Öko-Kontos“ vor, auf dem solche Flächen geführt werden, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Für das Landschaftsplanungsbüro Dietz und Partner, das bereits bei anderen Maßnahmen für die Gemeinde tätig war, informiert Herr Beil über die Grundlagen und die Vorgehensweise bei der Aufstellung eines solchen Ökoflächenkatasters und Führung eines entsprechenden Öko-Kontos. Dabei stellt das Ökoflächenkataster eine Übersicht über alle schon eingesetzten und noch in Frage kommenden Flächen dar; das Ökoflächenkonto als Teil des Katasters enthält die für Ausgleichsmaßnahmen noch in Frage kommenden bzw. noch zur Verfügung stehenden Flächen.

Rechtsgrundlage hierfür sind die Vorgaben aus der Bayerischen Bauordnung sowie der Bayerischen Kompensationsverordnung, die bei Projekten mit Eingriffen in Natur und Landschaft die Verpflichtung zu entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen enthalten. Sofern solche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von Bauleitplanungen erforderlich sind, könnten diese von dem aufzustellenden Ökokonto entnommen werden, auf dem von der Gemeinde vorgenommene ökologische Aufwertungsmaßnahmen geführt werden.

Für das Ökopunktekonto können beispielsweise auch geeignete Flächen bereits im Voraus aufgewertet werden und „verzinsen“ sich bis zu deren Verwendung als Ausgleichsflächen. Eine weitere Möglichkeit ökologischer Aufwertung und zum Sammeln von Ökopunkten ohne Umwandlung bisheriger Ackerflächen bestünde in der Herstellung gestufter Waldränder an den Gemeindewäldern mit vorgelagerten Strauch- und Heckensäumen.

Hierzu würde das Büro zunächst eine Grundlagenermittlung hinsichtlich der schon eingesetzten sowie der noch in Frage kommenden Flächen durchführen. Aus den noch in Frage kommenden bzw. zur Verfügung stehenden Flächen würde ein „Pool“ aus Flächen gebildet, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgewählt und durchgeführt würden. Bei Bedarf z.B. im Rahmen von Bauleitplanungen, könnten dann von diesen auf das Ökokonto gestellten Flächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde „Abbuchungen“ vorgenommen werden, um damit den gemäß der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleich zu erbringen.

Für diese fachplanerischen Leistungen legt er ein entsprechendes Honorarangebot des Büros Dietz und Partner vor, das für die Leistungen einen Bruttogesamtbetrag von 11.419,43 € ausweist.

**Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen		
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		€
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	-	11.419,43 €
	Saldo = Haushaltsverbesserung (+)/-verschlechterung (-)		€
	davon - Sachausgaben	€	
	- Personalausgaben	€	

<input type="checkbox"/>	im Vermögenshaushalt	Haushaltsstelle:
	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 20	<input type="checkbox"/> enthalten
		<input type="checkbox"/> nicht enthalten
	im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle:
	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Budgets	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.	

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln muss erfolgen:	
<input type="checkbox"/>	im Verwaltungshaushalt durch Verschlechterung des Haushalts (Erhöhung Fehlbetrag)
	<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	im Vermögenshaushalt durch eine Mittelbereitstellung von Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	im Vermögenshaushalt durch einen Nachtragshaushalt

## **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Öko-Kontos und beauftragt das Büro Dietz und Partner auf der Grundlage des vorgelegten Honorarangebots vom 01.03.2018 mit einem Bruttogesamtbetrag von 11.419,43 €.

## **Abstimmungsergebnis:**

**Ja:** 12  
**Nein:** 0  
Persönliche Beteiligung: -

<b>TOP 3</b>	<b>Neubau Feuerwehrhaus Helmstadt; Vorstellung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung</b>
--------------	--

## **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 28.11.2016 wurden für die o.g. Maßnahme die Beauftragungsbeschlüsse für die jeweiligen Planer gefasst.

Aus den seitherigen Vorplanungen wurde nun vom beauftragten Büro Gruber Hettiger Haus ein Vorentwurf einschließlich Kostenschätzung erstellt, der dem Marktgemeinderat von Herrn Haus und dem Büro Rainer Martin als Fachplanungsbüro Haustechnik vorgestellt werden soll.

Sofern der Marktgemeinderat beschließt, die Planungen gemäß dem vorgestellten Vorentwurf mit Kostenschätzung fortzuführen, wäre (da sich der Standort teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Hochstatt“ befindet) eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Weiter wurde vom Planer darauf hingewiesen, dass aufgrund der Größenordnung der Maßnahme evtl. eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen (sog. VgV-Verfahren analog der Maßnahme „Schulturnhalle – gemeindl. Mehrzweckräume“) erfolgen muss. Diese Thematik wäre zunächst mit Herrn Kunz vom Projektsteuerungsbüro G+K zu erörtern.

Herr Arch. Haus weist zunächst darauf hin, dass in den jetzigen Planungsstand die bisherigen Leistungen aller beteiligten Büros eingeflossen sind und die daraus erstellte Kostenschätzung das Niveau einer Kostenberechnung hat, d.h. verlässliche Größenordnungen auf heutigem Stand darstellt.

Anhand einer Präsentation informiert er anschließend über den bisherigen Planungsablauf und den derzeitigen Stand. Auf dem Lageplan erläutert er die genaue Position der Gebäude und deren Höheneinstellung sowie der aufgrund der Schallimmissionsgutachten erforderlichen Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksseite, die eine Länge von 27 m und eine Höhe von 3 m haben wird.

Der reguläre Feuerwehrbetrieb, d.h. der Einsatzbetrieb einschließlich Martinshorn, der Übungsbetrieb, Fahrzeugwäschen etc., und auch die Abhaltung einzelner Veranstaltungen sind baurechtlich im Sinne sog. seltener Ereignisse ohne weiteren separaten Schallschutz zulässig und möglich.

Auf dem Areal sind 28 Stellplätze für die Feuerwehr selbst sowie 20 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Da der geplante Saal weniger als 200 Sitzplätze haben soll, fällt er nicht unter die Versammlungsstättenverordnung, sodass hierfür eine Anzahl von 20 Besucherparkplätzen ausreichend ist.

Für den Untergrund hat das Bodengutachten ergeben, dass zur Gewährleistung der erforderlichen Tragfähigkeit Bodenaustausch- bzw. Bodenverbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

Weiter stellt Hr. Haus anhand des Erdgeschoss-Grundrisses die detaillierte Raumplanung ausführlich dar und erläutert, dass auf ein Obergeschoss aufgrund der dafür notwendigen zusätzlichen Brandschutzmaßnahmen verzichtet wurde. Anhand der Schnitte und Ansichten informiert er über die Kubatur und über die äußere Gestaltung der Gebäude.

Herr Martin als Fachplaner Haustechnik erläutert ausführlich die Konzeption hinsichtlich der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen. Die Gebäudeheizung ist komplett als Fußbodenheizung ausgelegt, als Wärmequelle ist eine Wärmepumpe vorgesehen, die (besonders hinsichtlich des laufenden Betriebs) als vorteilhaft gegenüber einer Biomasse-Heizung mit Pellets bzw. Hackschnitzeln zu beurteilen ist.

Für die Lüftung ist ein Dachaufbaugerät vorgesehen, für das die entsprechende Zugänglichkeit über eine Treppe eingerichtet werden muss.

Zur Frage nach der Möglichkeit eine Fotovoltaikanlage auf den freien Flächen des Daches zu installieren gibt Hr. Martin die Auskunft, dass das in der speziellen Situation des Feuerwehrhauses im Hinblick auf den Eigenbedarf unwirtschaftlich sei, auch unter Verwendung eines Pufferspeichers.

Es bestünde jedoch die grundsätzliche Möglichkeit, die Dachflächen an ein interessiertes Unternehmen zu verpachten.

Für die Feuerwehrschläuche ist kein Schlauchturm vorgesehen, stattdessen eine Schlauchwaschanlage. Hierzu ergibt die Diskussion im Marktgemeinderat, dass eine eigene Schlauchwaschanlage (vor allem im Hinblick auf die Einsatzbereitschaft) vorteilhafter ist als die Schläuche mit dem damit verbundenen Aufwand extern reinigen zu lassen.

Im Hinblick auf die Kostensituation stellt Hr. Arch. Haus eine detaillierte Kostenübersicht nach Kostengruppen vor. Diese ergibt Gesamtkosten nach heutigem Stand in Höhe von ca. 4.372.000,00 €. Hierzu stellt er zunächst fest, dass die Situation von 2016 zu Beginn des Projekts heute nicht mehr zugrunde gelegt werden kann, da aufgrund der seitdem eingetretenen Marktentwicklung im Baubereich und der hinzugekommenen Planungsinhalte (Vergrößerung der Kubatur und der Außenanlage, Lärmschutzwand, Bodenverbesserung, Schlauchwaschanlage etc.) ein Kostenanstieg unvermeidlich ist. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung und der hinzugekommenen Planungsinhalte haben sich jedoch die anfänglichen grob überschlägigen Kosten in Bezug auf den damaligen Planungsstand als insgesamt zutreffend herausgestellt.

Im Hinblick auf evtl. Einsparmöglichkeiten zur Verringerung des Kostenanstiegs werden die Größe des Schulungsraums (u.a. im Hinblick auf die derzeit an der Schule entstehenden gemeindlichen Mehrzweckräume), des Bereitschaftsraums und der Außenanlagen sowie die Notwendigkeit der Schlauchwaschanlage angesprochen. Die Diskussion im Marktgemeinderat ergibt hierzu, dass die in der derzeitigen Planung enthaltene Größe des Schulungsraums benötigt wird, da regelmäßig auch ortsübergreifende Schulungsveranstaltungen stattfinden werden, für die eine entsprechende Kapazität an Ort und Stelle gegeben sein muss; eine externe Schlauchwaschanlage kommt unabhängig von der Kostensituation aufgrund der für die (ehrenamtlichen) Transportfahrten notwendigen Zeit- und Organisationsaufwands nicht in Frage.

Im Übrigen weist Hr. Haus darauf hin, dass eine evtl. Verringerung der Raumgrößen auch im späteren Planungsstadium im Wege einer Tektur des dann laufenden Bauantrages noch möglich wäre.

Zum weiteren Ablauf erläutert der Vorsitzende, dass, sofern dieser Planung zugestimmt würde, in der nächsten Sitzung die entsprechenden Beschlüsse im Hinblick auf die Bauleitplanung durch das Büro Köhl gefasst werden könnten.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die Planung in der von Herrn Haus und Herrn Martin vorgestellten Fassung fortzuführen und die erforderlichen Schritte im Hinblick auf die Bauleitplanung durch das Büro Köhl in Angriff zu nehmen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja:** 10  
**Nein:** 2  
Persönliche Beteiligung: -

<b>TOP 4      Generalsanierung Schulturnhalle und Umnutzung Schwimmhalle zu gemeindlichen Mehrzweckräumen; hier: Planung der Kücheneinrichtung</b>
--

### **Sachverhalt:**

Die gemeindlichen Mehrzweckräume sollen einen Küchenbereich erhalten, in dem Essens- und Getränkeausgabe abgewickelt werden kann.

Die hier vorgestellte Küchenplanung ist vorwiegend für die Ausgabe von Catering-Essen vorgesehen, Kochen und Backen ist nur in kleinerem Umfang eingeplant.

Zur Veranschaulichung der Gestaltungsmöglichkeiten hat Hr. Hellmann vom Möbelhaus Spitzhüttl eine Skizze erstellt.

Eine frühzeitige Planung der Küche ist notwendig, damit die entsprechenden Haustechnik- und Elektroanschlüsse verlegt werden können.

Wenn festgelegt wurde, wie die Kücheneinrichtung konkret aussehen soll wird eine entsprechende Ausschreibung erfolgen.

Der Vorsitzende erläutert zunächst die Skizze im Einzelnen und erläutert die Anordnung der einzelnen Einrichtungselemente. Im Marktgemeinderat ist mit der vorliegenden Entwurfsplanung im Grundsatz einverstanden, es ergeben sich jedoch unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf einzelne Einrichtungselemente (größere Spüle? zusätzlicher Getränkekühlschrank? Kochplatte und Backröhre notwendig? zusätzlicher Tisch bzw. Arbeitsfläche? abschließbarer Schrank bzw. Regalsystem für Vereinsgeschirr ? etc.).

Da heute nur ein grundsätzliches Einvernehmen erforderlich ist, um vor allem die Positionen der zu installierenden Haustechnik-Anschlüsse festlegen und ausführen zu können, und besprochen wurde, dass die Position der Backröhre von der Mittelwand in die Unterstellsschränke verlegt wird sowie ein Anschluss für einen Getränkekühlschrank vorgesehen wird, kann jetzt ein entsprechender Grundsatzbeschluss gefasst werden und die vorgenannten Detailfragen im Rahmen der weiteren Planungen geklärt werden.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, dass die KÜcheneinrichtung im Grundsatz wie in der Skizze vorgestellt ausgeschrieben werden soll. Die Detailfragen bezüglich der einzelnen Einrichtungs-elemente sind noch zu klären.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja:** 12  
**Nein:** 0  
Persönliche Beteiligung: -

<b>TOP 5    Verschiedenes - Mitteilungen - Anfragen</b>
---

keine Geschäftsfälle

Edgar Martin  
Vorsitzender

Klaus Dittmann  
Schriftführer