

ORTSGEMEINDE HALSENBACH



Sitzungsniederschrift

Gremium: Ortsgemeinderat Halsenbach
Datum: Dienstag, 25. Juni 2024
Ort: Halsenbach, Ehrer Straße 1, Gemeindezentrum Halsenbach
Öffentlichkeit: öffentlich nichtöffentlich
Einladung vom: 18. Juni 2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:45 Uhr

Anwesend:

			anwesend ja / nein:	Bemerkung:
Vorsitzender:	Lenz	Rita	ja	
Ratsmitglieder:	Bernd	Armin	ja	ab 19:15 Uhr
	Christ	Dieter	ja	
	Christ	Ralph	ja	
	Hoff	Christian	nein	entschuldigt
	Jakobs	Frank	nein	entschuldigt
	Kapellen	Susann	nein	entschuldigt
	Kasper	Manfred	ja	ab 19:11 Uhr
	Lauderbach	Petra	ja	
	Link	Bruno	nein	entschuldigt
	Mayer	Rudolf	ja	
	Möller-Labohm	Britta	ja	
	Nass	Joseph	ja	
	Nass	Wolfgang	nein	entschuldigt
	Nick	Wolfram	ja	
	Nikolai	Marion	ja	
Sonstige:				

Nach Begrüßung der Anwesenden stellt die Vorsitzende fest, dass zur Sitzung form- und fristgerecht und somit ordnungsgemäß eingeladen worden ist. Dem wird nicht widersprochen. Der Ortsgemeinderat ist beschlussfähig.

Tagesordnung:

Öffentlicher Sitzungsteil:

1. Sanierung der KiTa „Arche Noah“ in Halsenbach
Erläuterung der Dachsanierung,
Festlegung der Ausführung und Vergabe der Planleistungen
2. Ausbau K 108;
Beratung und Entscheidung über das Firmenschild
3. Aufstellung Bebauungsplan „Hinter dem Ehrer Wald“;
 - a) Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden (§4 Abs. 1, §2 Abs. 2 BauGB)
 - b) Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2, §3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)
4. Bauangelegenheiten
5. Mitteilung und Anfragen

Nichtöffentlicher Sitzungsteil

6. Grundstückangelegenheiten
7. Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Sitzungsteil:

TOP 1 öGRS Halsenbach 25.06.2024	Sanierung der KiTa "Arche Noah" in Halsenbach; Erläuterung der Dachsanierung, Festlegung der Ausführung und Vergabe der Planungsleistungen
---	---

Beschlussvorlage:

Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Fachbereich 3, 24/Hal/0026

Beratungsdetails:

Die Erweiterung der KiTa Halsenbach befindet sich in der letzten Phase der Realisierung, so dass die Sanierung des Bestandsgebäudes im Anschluss stattfinden soll.

Da es zu Beginn des Jahres bei einem Starkregenereignis zum Eindringen von Wasser in die gerade frisch sanierte Marienkäfergruppe gekommen ist, muss dieses Vorgehen nun überdacht werden.

Die Analyse des Daches hat ergeben, dass der Dachstuhl grundsätzlich in Takt ist, die Eindeckung jedoch den Anforderungen an dieser exponierten Stelle auf Grund der Alterung nicht mehr gerecht wird.

Dabei sind die Gaupen mit ihren vielen technisch problematischen Anschlüssen, kombiniert mit der relativ flachen Dachneigung und der Eindeckung mit Schiefer das Hauptproblem. Diese Punkte auch bei Schlagregen mit Winddruck dicht herzustellen ist entsprechend aufwändig.

Hinzu kommt, dass bei der vorhandenen Dachneigung die Schiefereindeckung alleine auch in der Fläche nicht die notwendige Dichtigkeit erzeugt und diese nur durch eine darunterliegende Folienabdichtung gegeben ist. Alterungs- und materialbedingt versagt diese Abdichtung allerdings schon heute in Teilen. Daher ist für die kommenden Jahre auf den gesamten Dachflächenbereich gesehen die Dichtigkeit nicht mehr zu gewährleisten.

Eine Sanierung des Daches ist daher mit der geplanten Sanierung der Bestandskita einhergehend unumgänglich, um kostspielige Folgeschäden an der Innensanierung zu verhindern.

Mögliche Szenarien zur Dachsanierung

Die Bürgermeisterin und die Beigeordneten wurden vom AB Merwald und der VG HM am 11.06.2024 über den bisherigen Planungs- und Kalkulationsstand informiert.

In einer ersten Analyse des Schadensbildes nach dem Regenereignis im Januar wurde vom AB Merwald das bereits o. g. Schadensbild ermittelt, bei dem an mehreren Stellen, vor allem den Gaupen, Wasser in den Dachraum und in Folge in das darunterliegende Geschoss eingedrungen ist.

1. Option: Erhalt Walmdach

Resultierend waren die ersten Überlegungen auf die Thematik Gaupen fokussiert.

Eine Sanierung der Gaupen hat sich als nicht zweckmäßig herausgestellt, da die komplette Befensterung erneuert werden müsste, alle Anschlüsse in der Fensterfront und die Dachkehlen. Somit müsste bis in die Dachfläche hinein die Eindeckung und Abdichtung zurückgebaut und erneuert werden.

Hier war allen fachlich Beteiligten direkt klar, dass ein Rückbau der Gaupen, zumal diese für den Unterhalt des Dachgeschosses nicht erforderlich sind, kostengünstiger und sicherer ist, als die Sanierung der Gaupen.

Bei der weiteren Untersuchung des Bestandsdaches wurden die besagten Mängel an der vorhandenen Abdichtung auch in der Dachfläche festgestellt. Somit war als nachhaltige und zukunftssichere Ausführung eine Neueindeckung der Gesamtfläche mit Rückbau aller Gaupen der für alle Beteiligten funktionale und wirtschaftliche Weg. Ein weiterer Aspekt ist die Optimierung des Daches für die ggf. spätere Belegung der Dachfläche mit Photovoltaikmodulen.

Das AB Merwald hat hierzu in einer ersten Kostenschätzung Sanierungskosten von ca. 230.000 € (ohne PV-Anlage, Einrüstung und Planung) ermittelt. Dieser Sachstand wurde dem Gemeinderat bereits mitgeteilt und bewilligt, aber z. T., vor allem hinsichtlich der Kosten kritisch hinterfragt.

Da die Sanierung der Gesamtdachfläche auf Grund des alterungsbedingten Zustandes außer Frage steht, wurde noch die grundsätzliche Dachform durch die Planer hinterfragt und geprüft.

2. Alternative Dachausbildung

Da das Bestandsdach in der bisherigen Planung bis auf die Grundkonstruktion zurückgebaut und die Dachfläche konstruktiv ergänzt werden muss, war die Fragestellung, ob der komplette Rückbau des Walmdaches und die Wahl einer anderen Dachform nicht wirtschaftlicher realisiert werden kann. Überlegungen zu einem Pultdach wurden schnell verworfen, da hier bei Einhaltung der notwendigen Mindestdachneigung ein hoher First konstruiert werden muss und enorme Sparrenlängen, die kostenintensiv sind, notwendig werden.

Die weitere Option ist die Wiederherstellung eines Flachdaches mit heutigen Erkenntnissen und Materialeigenschaften. Die häufig in Frage gestellte Dichtigkeit von Flachdächern wird durch Dichtigkeitsprüfungen überwacht und belegt.

Unter Beachtung der Statik der vorhandenen Decke über EG und den heute anzurechnenden Lasten muss die Decke eine Verstärkung erhalten. Hierbei sollen die aus dem Rückbau des Dachstuhles des Walmdaches anfallenden Hölzer wieder zum Einsatz kommen, was die Kosten des Rückbaus senkt und eine nachhaltige Lösung darstellt.

Ein weiterer baulicher Vorteil eines Flachdaches wäre, dass der Spielflur über Lichtkuppeln wieder direkt belichtet und belüftet werden könnte. Diese sind jedoch nicht zwingend erforderlich und sollen nur bei Bewilligung der Förderung hierzu realisiert werden.

Wie auch beim Walmdach ohne Gaupen, kann beim Flachdach eine PV-Anlage errichtet werden. Nach Erörterung in der Besprechungsrunde ist die einhellige Meinung, dass es sinnvoll ist, die Dachfläche zunächst bekieset auszuführen und bei ggf. späterer Errichtung einer PV-Anlage eine Begrünung aufzubringen, die gleichzeitig als Ballastierung funktioniert (Anmerkung: mit der bereits installierten PV-anlage auf dem Erweiterungsbau ist der Eigenbedarf gedeckt).

Fördertechnisch bietet das Flachdach die meisten Möglichkeiten, entstehende Baukosten optimal in Förderprogramme zu integrieren. Für die Sanierung des Bestandsgebäudes sollen drei Förderprogramme in Anspruch genommen werden:

Für die Innensanierungsmaßnahmen kommt das Förderprogramm KiTa-Bau 2024 zum Tragen, mit einer Förderhöhe von 90%. Hier sind die Lichtkuppeln mit aufgenommen, da diese die Belichtung des Innenraumes verbessern, sowie Belüftung und Entrauchung ermöglichen. Bei voraussichtlichen Bruttogesamtkosten von ca. 30.000 € würden diese sich auf 3.000 € reduzieren. Als zweite Förderung ist die Kreisförderung für die Dachsanierung mit pauschal 25.000 € beantragt. Diese würde bei allen Varianten ausgezahlt.

Als dritte Fördermöglichkeit steht die energetische Förderung der BAFA/KFW mit 15% Förderung der Bau- und Planungskosten zur Verfügung.

Bei der Walmdachvariante ist dieses Programm für die Dämmung über der Decke des EG anwendbar, aber nicht für die Dachfläche, da der Dachraum unbeheiztes Volumen darstellt und nicht ohne größere Investitionen statisch und räumlich nutzbar gemacht werden kann.

Da bei dem Flachdach die Decke über EG gleichzeitig auch die Dachfläche werden würde, werden hier alle Investitionskosten zur Herstellung des neuen Flachdaches, incl. Dachhaut, Gerüst und Planungskosten mit 15% gefördert.

Die Kosten der Ausführungsvarianten sind im Anhang gegenübergestellt.

Fazit

Ohne die beim Flachdach einkalkulierten Lichtkuppeln sind die beiden Dachausführungen kostenneutral.

Mit Berücksichtigung der Einsparungen durch die Förderprogramme ist das Flachdach die wirtschaftlichste Ausführung.

Zudem wird direkte Belichtung des Spielflures ermöglicht, die Option der Nachrüstung einer PV-Anlage ist gegeben und mit Flachdach erhält die KiTa mit dem Erweiterungsbau ein optisch einheitliches Erscheinungsbild.

1.1.1 Gemäß Kostenermittlung verbleiben unter Berücksichtigung der bereits vorgesehenen Dämmung der Decke über EG zur Erneuerung des Daches nach Betrachtung der Förderung **Mehrkosten von ca. 248.000 €.**

Unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und der weiteren genannten Aspekte befürwortet die Verwaltung die Dachsanierung in Form des Flachdaches mit voraussichtlichen Gesamtkosten von ca. 404.000,00 € brutto (ohne Betrachtung der Förderung und Abzug der bereits geplanten Deckendämmung).

1.1.2 Im Hinblick auf die Planung und Realisierung der Dachsanierung empfiehlt die Verwaltung die Vergabe der weiteren Planungsleistungen an das Architekturbüro Merwald, Koblenz, und den Tragwerksplaner Büro Hopp und Link, Simmern, mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von **57.120,00 € brutto**.

Diese Kosten sind in o. g. Gesamtkosten enthalten.

Das AB Merwald wird nach Bauantragsstellung unverzüglich mit der Werkplanung und Ausschreibung des Daches beginnen, um die zur Ausschreibung erforderlichen finalen Unterlagen Mitte September 2024 der Verwaltung übergeben zu können.

Ziel ist die Vergabe der baulichen Leistungen Anfang Oktober, um die bauliche Umsetzung Mitte Oktober witterungsabhängig beginnen zu können.

Sollten bei der Ausschreibung keine wirtschaftlichen Ergebnisse erzielt werden, wird eine erneute Ausschreibung mit Beginn der Arbeiten im Frühjahr 2025 veranlasst.

1.2 Finanzielle Auswirkungen:

Nach aktueller Kostenberechnung für die gesamte Baumaßnahme, Neubau sowie Sanierung des Bestandbaus und Dachsanierung, liegen die Gesamtkosten bei ca. 4,4 Mio. € brutto.

Übersicht der beantragten Förderungen:

1. Vom Landesamt für Soziales, Jugend und Versorgung wurden Zuwendungen in Höhe von 150.000,- € bewilligt und bereits in 2024 ausgezahlt.
2. Von der Kreisverwaltung wurden Zuwendungen in Höhe von 64.000,- € gewährt. Gegen diesen Förderbescheid wurde fristgerecht Widerspruch eingelegt und gleichzeitig der Förderantrag auf die gestiegenen Gesamtkosten angepasst. Da die neuen Kreisrichtlinien noch nicht in Kraft getreten sind, steht hier der neue Förderbescheid noch aus.
3. Über das zuvor benannte „Sonderprogramm für den „Kitabau 2024“ wurden Zuwendungen in Höhe von 250.000,- € beantragt. Auch hier steht der Förderbescheid, insbesondere auch die Höhe der Zuwendungen, noch aus.
4. Über den Kreis wurden für die Dachsanierung Zuwendungen in Höhe von 25.000,- € kurzfristig zu den Bau-, Sanierungs- und Ausstattungskosten beantragt. Auch hier steht der Förderbescheid noch aus.
5. Über die BAFA/KfW soll kurzfristig, wie zuvor beschrieben, ein Antrag für die energetische Ertüchtigung des Bestandsgebäudes auf den Weg gebracht werden. Hier werden die Investitionskosten zur Herstellung des neuen Daches, incl. Dachhaut, Gerüst und Planungskosten mit 15% gefördert, ca. 52.000,- €.

1.3 Veranschlagung im Haushalt:

Die Dachsanierung und der Neubau/Erweiterung mit der Sanierung werden im Haushaltsplan 2024 getrennt voneinander dargestellt. Für die Dachsanierung ist ein Haushaltsansatz unter der Buchungsstelle 3650-523100 in Höhe von 250.000 € bereitgestellt. Da dieser Haushaltsansatz nicht ausreichend ist, um die Gesamtkosten in Höhe von 404.000 € zu decken, handelt es sich bei dem Mehrbedarf um eine überplanmäßige Auszahlung.

Gem. § 100 Abs. 1 S. 1 GemO sind überplanmäßige Auszahlungen nur zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Deckung gewährleistet ist.

Der Mehrbedarf kann durch die außerplanmäßigen Einzahlungen aus den verschiedenen Zuwendungen gedeckt werden (vgl. oben genannte Ausführung). Im Rahmen der Gesamtdeckung dient zudem der Ansatz für die Investitionsmaßnahme „Erweiterung und Sanierung“, worin die Kosten für die Dämmmaßnahmen kalkuliert waren.

Sollte die Zuwendungen erst zeitverzögert oder im geringem Umfang ausfallen, so kann die Finanzierung durch die aktuellen Mehrerträge bei der Gewerbesteuer gedeckt werden.

Beschluss:

Die Ortsgemeinde Halsenbach beschließt:

- 1.1.1 die Dachsanierung in Form des Flachdaches mit voraussichtlichen Gesamtkosten incl. der Planungsleistungen von ca. 404.000,00 € brutto
- 1.1.2 die Vergabe der Planungsleistungen an das Architekturbüro Merwald, Koblenz, und den Tragwerksplaner Büro Hopp und Link, Simmern, mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von 57.120,00 € brutto
- 1.1.3 Die Ortsgemeinde Halsenbach stimmt der überplanmäßigen Auszahlung gem. § 100 Abs. 1 S. 2 GemO zu.

Abstimmungsergebnis:

- 1.1.1 Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).
- 1.1.2 Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).
- 1.1.3 Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).

TOP 2 öGRS Halsenbach 25.06.2024	Ausbau der K 108; Beratung und Entscheidung über das Firmenschild
---	--

Beratungsdetails:

Beim Ortstermin am 15.06.2024 wurde das Firmenschild vom Gewerbegebiet, durch die anwesenden Ratsmitglieder besichtigt und begutachtet. Nach eingehender Beratung wurde sich einstimmig darauf verständigt, dass das Firmenschild nicht mehr aufgestellt werden soll.

Das Firmenschild wird auf dem Bauhof am Herscheider gelagert.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt das Firmenschild vom Gewerbegebiet nicht wieder aufzustellen und dieses auf dem Bauhof am Herscheider zu lagern.

Abstimmungsergebnis:

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).

TOP 3 öGRS Halsenbach 25.06.2024	Aufstellung Bebauungsplan "Hinter dem Ehrer Wald"; a) Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB) b) Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)
---	---

Beschlussvorlage:

Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein, Fachbereich 3, 24/Hal/0019

Beratungsdetails:

Der Ortsgemeinderat Halsenbach in seiner öffentlichen Sitzung am 19.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter dem Ehrer Wald“ aufzustellen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in den Hunsrück-Mittelrhein Nachrichten am 28.07.2022.

Der Ortsgemeinderat Halsenbach hat in seiner Sitzung am 02.04.2024 den Planentwurf beraten und beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurden die Planunterlagen erarbeitet und im Anschluss die Öffentlichkeit, die Behörden und die Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden frühzeitig gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Bekanntmachung hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 11.04.2024. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter dem Ehrer Wald“ wurde in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein während der Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden auch im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein veröffentlicht. Daneben wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.04.2024 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Während dieser Beteiligung wurden von den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange insgesamt 23 Stellungnahmen abgegeben. Aus der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben und von den benachbarten Gemeinden ging 1 Stellungnahmen ein. Von dem beauftragten Planungsbüro wurden in Zusammenarbeit mit der Verwaltung Würdigungs- und Beschlussvorschläge erarbeitet, die von dem Ortsgemeinderat Halsenbach zu prüfen und – soweit beachtlich – in die Abwägung einzubeziehen sind. Nach § 1 Abs. 1 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Vorschläge zur Würdigung und Stellungnahmen zur konkreten Beschlussfassung sind der Beschlussvorlage beigelegt und werden in der Sitzung im Einzelnen vorgestellt.

Als nächster Verfahrensschritt folgt die sog. „Offenlage“ des Bebauungsplanes.

1.2 Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren fallen aktuell Kosten in Höhe von rd. 16.000 € an. Ein Abschlag von rd. 3.600 € wurde bereits im Jahr 2022 gezahlt. Weiter Kosten fallen evtl. durch Gutachten usw. an.

1.3 Veranschlagung im Haushalt:

Im Haushalt 2024 sind unter der Produktnummer 5110-562550 die entsprechenden Mittel von 13.000 € + 10.000 € für die Entwässerungsstudie bereitgestellt

Beschluss:

- a) Der Ortsgemeinderat Halsenbach würdigt die im Rahmen der Beteiligungs- bzw. Abstimmungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB (Bürger, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) eingegangenen Stellungnahmen wie in der Anlage im Einzelnen dokumentiert.
- b) Der Ortsgemeinderat beschließt, die weiteren Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt die hierfür notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

- a) Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).
- b) Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).

TOP 4 öGRS Halsenbach 25.06.2024	Bauangelegenheiten
---	---------------------------

Beratungsdetails:

Die Bauherren beabsichtigen einen Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses Gemarkung Halsenbach Flur 2 Flurstück 22/3 Bahnhofsstraße 4 in Halsenbach Ortsteil Ehr.

Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Zuwegung über die Gemeindestraße Bahnhofsstraße ist gesichert. Der Nachweis der Stellplätze ist nicht erforderlich. Der Gemeinderat sollte das gemeindliche Einvernehmen herstellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Die Beschlussfassung erfolgt einstimmig (11 Ja-Stimmen).

TOP 5 öGRS Halsenbach 25.06.2024	Mitteilung und Anfragen
---	--------------------------------

Nichts was der Niederschrift bedarf.

Ende öffentlicher Teil 20:03 Uhr.

Nichtöffentlicher Sitzungsteil:

TOP 6 nöGRS Halsenbach 25.06.2024	Mitteilung und Anfragen
--	--------------------------------

Nichts was der Niederschrift bedarf.

Die Vorsitzende schließt mit einem Dank an die Ratsmitglieder um 20:45 Uhr die Sitzung.

Rita Lenz, Vorsitzende

Manfred Kasper, Schriftführer