

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
24.10.2017

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Niederschrift -Bürgerinfo-	3
Vorlagendokumente	14
TOP Ö 2 Änderung des Stärkeverhältnisses im Gemeinderat aufgrund des Austritts von Herrn Jürgen Junghans aus der CSU	14
Ausschussberechnung_Fraktionsaustritt_Junghans 2020/2017	14
Ausschüsse für die Wahlperiode 2014-2020_Stand 24102017_Beschluss 2020/2017	15
TOP Ö 5 Weiteres Vorgehen zur Nutzung des gemeindlichen Gebäudes (Rat- und Bürgerhaus), Bgm.-Rädler-Str. 1+3	19
170915 PET 8_Kosten Sanierung Rathaus MIT DG 2023/2017	19
170915 PET 8_Kosten Sanierung Rathaus OHNE DG 2023/2017	20
TOP Ö 6 Änderung der Sanierungssatzung	21
Anlage 1 2022/2017	21
Anlage 2 2022/2017	26
Anlage 3 2022/2017	29
Anlage 4 2022/2017	32



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum	Beginn	Ende	Ort
Dienstag, 24.10.2017	19:30 Uhr	22:20 Uhr	im Sitzungssaal, Rathaus

Hinweis: Wir bitten um Verständnis, dass aus Datenschutzgründen evtl. Passagen im Vergleich zum offiziellen Protokoll nicht enthalten sein könnten.

Anwesenheitsliste:

1. Bürgermeister

Fath, Marcel

Mitglieder

Dinauer, Inge

Franke, Bernhard

Fuchs, Günter

Gerer, Josef Fraktionsvorsitzender der CSU

Junghans, Jürgen

Kirmair, Albert

Lettmair, Daniel

Mittl, Josef

Nold, Ernst, Dr.

Rapf, Günther

Scherbaum, Margarete

Scherer, Hans

Schöpe-Stein, Hildegard

Stadler, Wolfgang

Stang, Andrea Fraktionsvorsitzende der Freien

Wähler

Streibl, Susanne

Thiel, Lydia

Trzcinski, Rolf, Dr. Fraktionsvorsitzender der

SPD

Weber, Gerhard

Weßner, Hildegard

Schriftführer

Dinauer, Michael

Verwaltung

Stadelmann, Daniel

Weitere Anwesende:



Tagesordnung der öffentlichen Sitzung:

- 1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters
- 2 Änderung des Stärkeverhältnisses im Gemeinderat aufgrund des Austritts von Herrn Jürgen Junghans aus der CSU;
Feststellung des Verlusts der Ausschusssitze von Herrn Junghans;
Beschluss zur Durchführung eines Losentscheids und zur Neubesetzung der Ausschüsse
Vorlage: 2020/2017
- 3 Beschlussfassung über den Bürgerantrag nach Art. 18 b GO auf Aufstellung der Container für Obdachlose im Hauptort Petershausen und nicht in Kollbach oder einem anderen Ortsteil der Gemeinde
Vorlage: 2021/2017
- 4 Uferabflachung am Mühlbach und Rundweg auf der Glonninsel - Kostenschätzung und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise
Vorlage: 2025/2017
- 5 Weiteres Vorgehen zur Nutzung des gemeindlichen Gebäudes (Rat- und Bürgerhaus), Bgm.-Rädler-Str. 1+3
Vorlage: 2023/2017
- 6 Änderung der Sanierungssatzung
Vorlage: 2022/2017
- 7 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 28.09.2017
- 8 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017, deren Geheimhaltung weggefallen ist
- 9 Sonstiges und Anregungen
 - 9.1 Frau Gemeinderätin Schöpe-Stein zum Sachstand bezüglich Schallschutzelementen an der Bahnlinie.
 - 9.2 Frau Gemeinderätin Weißner zu der Fortsetzung der Buslinie 728
 - 9.3 Herr Gemeinderat Weber zur Beschädigung eines Lichtmastes am Bahnhof



1. Bürgermeister Marcel Fath eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

1 Informationen und Bekanntgaben des 1. Bürgermeisters

Bürgermeister Fath kündigt als Termin für die nächste Gemeinderatssitzung den 30.11.2017 an. Der Beginn wird hier auf 19.00 Uhr vorverlegt, die Bürgerfragestunde entfällt.

Die Termine für die kommenden Bürgerversammlungen lauten:

- 07.11.2017 in Petershausen
- 08.11.2017 in Asbach
- 15.11.2017 in Kollbach und
- 16.11.2017 in Obermarbach.

2 **Änderung des Stärkeverhältnisses im Gemeinderat aufgrund des Austritts von Herrn Jürgen Junghans aus der CSU; Feststellung des Verlusts der Ausschusssitze von Herrn Junghans; Beschluss zur Durchführung eines Losentscheids und zur Neubesetzung der Ausschüsse**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.09.2017 teilte Herr Junghans der Gemeinde Petershausen mit, dass er am 11.09.2017 aus der CSU Bayern ausgetreten sei.

In Übereinstimmung mit der Rechtsauffassung der Kommunalaufsicht im Landratsamt Dachau war festzustellen, dass ein Parteiaustritt ist für sich noch nicht gleichbedeutend mit einem Fraktionsaustritt ist, da eine entsprechende Parteizugehörigkeit keine Voraussetzung für eine Fraktionszugehörigkeit ist. Demzufolge wurde Herr Junghans am 12.10.2017 befragt und erklärte auch seinen Austritt aus der Fraktion der CSU gegenüber der Gemeinde.

Durch diesen Fraktionsaustritt verändert sich das Stärkeverhältnis im Gemeinderat.

Die Fraktion der CSU verzeichnet folglich 7 Sitze.

Herr Junghans gehört dem Gemeinderat weiterhin als nun fraktionsloses Mitglied an, verliert jedoch aufgrund seines Fraktionsaustritts seine Ausschusssitze als stellvertretendes Mitglied im Bau- und Umweltausschuss, Mitglied im Werkausschuss und als stellvertretendes Mitglied im Sozial- und Kulturausschuss). Der Gemeinderat hat als zuständiges Organ den Verlust der Ausschusssitze festzustellen, das Stärkeverhältnis in den Ausschüssen neu zu berechnen und eine neue Ausschussbesetzung vorzunehmen.

Gem. Art. 33 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung (GO) ist das Stärkeverhältnis in den Ausschüssen neu zu berechnen. Diese Berechnung erfolgt gem. § 6 Abs. 1 der Geschäftsordnung nach dem Hare/Niemeyer-Verfahren.

Bei dieser Berechnung wird die Zahl der Gemeinderatsmitglieder einer Fraktion/Gruppierung mit der Zahl der Ausschusssitze multipliziert und durch die Gesamtzahl der Gemeinderatsmitglieder geteilt.

Im Anschluss werden die Ausschusssitze zunächst nach der Zahl vor dem Komma, im Übrigen dann entsprechend der höchsten Zahl nach dem Komma verteilt. Haben danach Fraktionen, Gruppen oder Ausschussgemeinschaften den gleichen Anspruch auf einen Ausschusssitz, so entscheidet das Los (siehe § 6 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Satz 2 Halbsatz 1 Geschäftsordnung).

Auch Einzelpersonen werden hierzu in der Literatur als Gruppe betrachtet („Einmanngruppe“ oder „Kleinstgruppe“).



In den Ausschüssen mit 8 Mitgliedern (Haupt- und Finanzausschuss, Bau- und Umweltausschuss, Werkausschuss) ist das Stärkeverhältnis abhängig vom Ausgang des erforderlichen Losverfahrens, da sowohl die Fraktion der Freien Wähler als auch Frau Dinauer und Herr Junghans nun den gleichen Anspruch auf den jeweils letzten Ausschusssitz haben (siehe Anlage).

Nachdem jeder Ausschuss einzeln betrachtet wird, sind 3 separate Losentscheide analog § 91 Gemeinde- und Landkreiswahlordnung (GLKrWO) durchzuführen.

Sowohl im Rechnungsprüfungsausschuss mit 7 Mitgliedern als auch im Sozial- und Kulturausschuss mit 6 Mitgliedern ändert sich das Stärkeverhältnis nicht (siehe Anlage).

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, infolge des Fraktionsaustritts von Herrn Junghans das Stärkeverhältnis in den Ausschüssen neu zu berechnen. Aufgrund der in der Geschäftsordnung festgelegten Berechnungsformel nach Hare/Niemeyer ergibt sich bei den Ausschüssen mit 8 Mitgliedern (Haupt- und Finanzausschuss, Bau- und Umweltausschuss, Werkausschuss) bei der Verteilung des letzten Ausschusssitzes das Erfordernis, Losentscheide analog § 91 GLKrWO durchzuführen.

Der Gemeinderat beauftragt eines seiner Mitglieder mit der Herstellung der Lose, ein anderes mit deren Ziehung. Keines von beiden darf eine sich bewerbende Person sein, das heißt kein Mitglied der FW-Fraktion, Fr. Dinauer oder Hr. Junghans dürfen Lose herstellen oder ziehen. In Frage kommen Mitglieder der der CSU- oder SPD-Fraktion.

1.1 Der Gemeinderat beauftragt Herrn Dinauer mit der Herstellung der jeweiligen Lose.

1.2 Der Gemeinderat beauftragt Herrn Stadelmann mit der Ziehung der jeweiligen Lose.

angenommen

Ja 20 Nein 0

2. Die Ziehung der Lose ergab für den jeweils letzten Ausschusssitz nachfolgendes Ergebnis:

- Haupt- und Finanzausschuss: Frau Gemeinderätin Dinauer
- Bau- und Umweltausschuss: Herr Gemeinderat Junghans
- Werkausschuss: Frau Gemeinderätin Dinauer

Im Folgenden werden diese oben genannten Ausschüsse mit 8 Mitgliedern neu besetzt. Die neue Besetzung wird auf Vorschlag der Fraktionen und Gruppen/evtl. Einzelpersonen gem. Art. 33 Abs. 1 Satz 5 GO vorgenommen.

Der Gemeinderat stellt fest, dass Herr Junghans aufgrund seines Austritts aus der Fraktion der CSU folgende Ausschusssitze verloren hat:

- Mitglied im Werkausschuss
- stellvertretendes Mitglied im Bau- und Umweltausschuss
- stellvertretendes Mitglied im Sozial- und Kulturausschuss.

Die Fraktionen bzw. Frau Dinauer/Herr Junghans werden um Vorschläge für die jeweilige Ausschussbesetzung gebeten.

Die Ausschüsse mit 8 Mitgliedern (Haupt- und Finanzausschuss, Bau- und Umweltausschuss, Werkausschuss) werden entsprechend der Tabelle vom 24.10.2017 neu besetzt.

Für den Bau- und Umweltausschuss und den Sozial- und Kulturausschuss werden von der Fraktion der CSU neue stellvertretende Mitglieder entsprechend der Tabelle vom 24.10.2017 berufen.



(s. Anlage).

angenommen

Ja 20 Nein 0

3 Beschlussfassung über den Bürgerantrag nach Art. 18 b GO auf Aufstellung der Container für Obdachlose im Hauptort Petershausen und nicht in Kollbach oder einem anderen Ortsteil der Gemeinde

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde Petershausen wurde am 17.07.2017 ein Bürgerantrag nach Art. 18 b GO eingereicht. In seiner Sitzung vom 27.07.2017 stellte der Gemeinderat die formelle und materielle Zulässigkeit des Antrags fest und beschloss, diesen innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von 3 Monaten zu behandeln. Diese Frist ist gewahrt.

Obdachlosigkeit stellt nach allgemeiner Auffassung eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar, die die Gemeinde als Sicherheitsbehörde sofort abzuwehren hat.

Zwar beeinträchtigt der unfreiwillige schutzlose Aufenthalt unter freiem Himmel das Recht des obdachlosen Menschen auf körperliche Unversehrtheit, gleichwohl stellt höchstrichterliche Rechtsprechung fest, dass es bereits die Menschenwürde gebietet, dem Obdachlosen eine geschützte Sphäre zur Verfügung zu stellen.

„Obdachlos“ ist abzugrenzen von oft synonym verwendeten Begriffen wie „nicht-sesshaft“ oder „wohnungslos“ – regelmäßig sind hiervon Menschen betroffen, denen infolge von Mietrückständen die Zwangsräumung der Wohnung droht. Mittellosigkeit ist kein Kriterium, auch für die gemeindliche Unterkunft sind Nutzungsgebühren zu entrichten.

Die Unterbringung obdachloser Menschen in geeigneten Notunterkünften ist eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung und damit letztlich des ersten Bürgermeisters.

Dies umfasst auch Sanktionen beispielsweise bei unterlassenen Mitwirkungspflichten oder Verstößen gegen die Hausordnung bis hin zur Ausweisung aus der Unterkunft, sofern dies nicht unzulässig in die Grundrechte der betroffenen Personen eingreift.

Der Gemeinderat hat mit seinen grundsätzlichen Beschlüssen in der Vergangenheit bereits Grunderwerb bewilligt, der Beschaffung von Wohncontainern zugestimmt und Standortentscheidungen getroffen.

Weiterhin hat der Gemeinderat in der Notunterkunftssatzung und in der dazugehörigen Gebührensatzung Richtlinien festgelegt, nach denen die Verwaltung handelt.

Mit nichtöffentlichem Beschluss vom 24.11.2016 stimmte der Gemeinderat dem Erwerb des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 133/1 Gemarkung Kollbach, Am Anger 4 durch die Gemeinde Petershausen zu. Der Erwerb war erforderlich geworden, da die vorrangigen Versuche, Häuser, Wohnungen oder Fremdenzimmer lediglich anzumieten, gescheitert waren.

In gleicher Sitzung fasste der Gemeinderat öffentlich den Beschluss zur 1. Änderung der Notunterkunftsgebührensatzung, in die sowohl das Anwesen Am Anger 4 als auch die in der Vergangenheit beschafften Wohncontainer zur Abrechnung von Kosten aufgenommen wurden.

Der Münchner Merkur berichtete am 02.12.2016 über den Sachverhalt.

Unterkünfte für obdachlose Menschen sind baurechtlich dort zulässig, wo Wohnen generell zulässig ist.



Die Verwaltung ist gehalten, die betroffenen Personen im Rahmen der in der gesamten Gemeinde Petershausen bestehenden Möglichkeiten auch zukünftig nach pflichtgemäßem Ermessen unterzubringen und weitere Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen, sollten diese vorübergehend erforderlich werden.

Vorrangig müssen die Mindestanforderung an die Unterkunft für obdachlose Menschen erfüllt sein: ein Schlafplatz, eine Toilette, eine Wasch- und eine Kochgelegenheit.

Nach Möglichkeit kann darüber hinaus auch infrastrukturellen Erfordernissen Rechnung getragen werden, sollten diese im Einzelfall nachweislich vorliegen.

Die Unterkunft in Kollbach ist derzeit nicht belegt, die Unterkunft in Petershausen ist mit drei Personen besetzt, wovon eine voraussichtlich zum 01.11.2017 ausziehen wird.

Die Verwaltung rechnet jedoch mit steigender Nachfrage nach Notunterkunftsplätzen z.B. durch den Auszug anerkannter Asylbewerber aus der Asylunterkunft oder obdachlos gewordene Einzelpersonen oder Familien infolge Zwangsräumung.

Die bereits beschränkten Unterkunftsmöglichkeiten ohne Einzelfallprüfung nun weiter zu begrenzen würde dazu führen, dass die Gemeinde ihre Aufgaben als Sicherheitsbehörde nicht mehr vollständig wahrnehmen kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bürgerantrag nach Art. 18 b GO nicht zu entsprechen.

angenommen

Ja 14 Nein 6

4 Uferabflachung am Mühlbach und Rundweg auf der Glonninsel - Kostenschätzung und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sachverhalt:

Am 27.07.2017 fasste der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt, auf Grundlage der Skizze vom 02.07.2017 die weitere Planung durchführen zu lassen. Vorab soll das Konzept jedoch mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt werden.

2. Ein Auftrag für die Planung kann jedoch erst nach Vorliegen eines entsprechenden Förderbescheids vergeben werden.

Inzwischen wurde im Rahmen der beauftragten Konzeptstudie vom Planungsbüro Krämer eine Kostenschätzung / Modellrechnung für das Projekt eingereicht. Diese wird vorgestellt und erläutert.

Mit dem Projektnamen „WASSERERLEBNIS PETERSHAUSEN“ ist eine umfassende Abstimmung der Konzeptstudie sowie der Modellrechnung mit der Städtebauförderung erfolgt. Eine Förderung wurde in Aussicht gestellt. Für das zusätzliche Brückenbauwerk (Steg) wurde ein Wettbewerb gefordert und berücksichtigt. Ein Antrag ist spätestens bis zum 01.11.2017 einzureichen, um den derzeit verfügbaren und umfangreichen Förderpotenzial größtmöglich ausschöpfen zu können. Bei einer späteren Antragstellung können durch die Städtebauförderung derzeit keine Fördermittel in Aussicht gestellt werden.



Für die förderfähigen Baukosten in Höhe von € 684.250 (aufgerundet) wurde eine Förderung von 60% in Aussicht gestellt (brutto € 410.550). Dazu kommen Nebenkosten (Honorare) von brutto € 113.000, für die eine pauschale Förderung von 16% der förderfähigen Baukosten in Aussicht gestellt wurde (brutto € 109.480). Wesentlicher Anteil der hohen Förderquote hat die von Anfang an umfangreiche und weiterhin geplante aktive Beteiligung der Bürger. Somit ergibt sich ohne Eigenleistungen ein Investitionsanteil für die Gemeinde von € 273.700.

Zusätzlich wurde die Einbringung von Eigenleistungen z.B. für den Wegebau durch ehrenamtliches bürgerschaftliches Engagement diskutiert. Hierfür wurde in Aussicht gestellt, dass sich der Investitionsanteil von € 273.700 auf brutto € 256.395 reduzieren ließe. Die Ersparnis der Gemeinde bei brutto € 100.000 Eigenleistung durch ehrenamtliche Helfer beträgt brutto € 17.305€.

Mit dem Projekt werden mit unseren Mitbürgern erarbeitete Entwicklungsziele des ISEK umgesetzt. Auf der Basis der bereits bei den Sanierungsprojekten der Kinderspielplätze mehrfach erfolgreich umgesetzten Konzepte zur aktiven Bürgerbeteiligung soll auch dieses Projekt von der Planung bis zur Realisierung mit bürgerschaftlichem Engagement begleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Unter 1.5990.9590 (Baunebenkosten, Tiefbau) sind für „Freizeiteinrichtung Rundweg Glonninsel“ im Haushaltsansatz in 2017 10.000 € berücksichtigt. Aktuell sind noch 7.173,65 € verfügbar. Für die Nebenkosten brutto € 113.000 / Baukosten brutto € 684.250 / Gemeindeanteil brutto € 273.700 ist ein Budget im Haushalt 2018 vorzusehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Planungen auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs vom 26.07.2017 und der Kostenschätzung vom 17.10.2017 fortzuführen. Weiterhin soll ein Antrag auf Fördermittel gestellt, die Vergaben der Planungsleistungen vorbereitet, die erforderlichen Genehmigungen beantragt und Verträge verhandelt werden. Für den Haushalt 2018 sind die erforderlichen Mittel einzustellen.

Die Öffentlichkeit und die bereits beteiligten Nutzergruppen werden weiterhin aktiv in die Planungen einbezogen.

angenommen

Ja 20 Nein 0

5 Weiteres Vorgehen zur Nutzung des gemeindlichen Gebäudes (Rat- und Bürgerhaus), Bgm.-Rädler-Str. 1+3

Herr Gemeinderat Weber erscheint zur Sitzung.

Sachverhalt:

Das Gebäude Rat- und Bürgerhaus, Bgm.-Rädler-Str. 1-3, wurde aufgrund einer fehlenden baurechtlichen Genehmigung für die Umnutzung zum Rathaus und aufgrund einer anstehenden Sanierung bezüglich Brandschutz, Bautechnik und Statik geprüft.



Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Brandlast der Decken nicht ausreichend ist, um einen Betrieb als öffentliches Gebäude zu ermöglichen. Weiterhin ist das Dach marode und muss einschließlich Dachstuhl saniert werden.

Das Bauamt des Landratsamtes Dachau hat bereits früh darauf hingewiesen, dass eine Umnutzung des Gebäudes im derzeitigen Zustand nicht genehmigungsfähig sei. Nach Auskunft des beauftragenden Architekturbüros Hain-Fischer aus Dachau, wird eine Generalsanierung des Gebäudes für die Umnutzung unumgänglich sein. Hierzu gehört neben einer Ertüchtigung des Brandschutzes (bauliche Maßnahmen an Dachstuhl, Decken, Böden, Türen und Treppenhäusern) auch die Erneuerung der elektrischen Leitungen, ebenso sind Heizungs- und Sanitärausstattung vollständig auszutauschen. Der Einbau eines Aufzugs zur barrierefreien Nutzung ist ebenso notwendig.

Es wurden zwei Alternativen mit einem Kostenansatz (Grobkosten vor Planungsbeginn) überarbeitet.

Alternative I - Altes Schulhaus wird offiziell Rathaus:

Für die Sanierung als Rathaus könne keine öffentlichen Fördermittel abgerufen werden.

Für die weitere Nutzung als Rathaus mit Mäuseburg und VHS ist aufgrund der benötigten Räume der Ausbau des Dachgeschosses erforderlich. Die Kosten (ohne Außenanlagen und Ausstattung) belaufen sich hierbei inkl. Baunebenkosten auf **3.206.000 €**. Die Schaffung weiterer 11 Stellplätze (ca. 35.000 €) an der Schulsportanlage wäre zusätzlich notwendig.

Während der Sanierung ist das Rathaus in Container zu verlagern. Für die Dauer von ca. 18-24 Monate werden mindestens 550 m² Bürofläche benötigt. (Der Sitzungssaal und das Archiv sind nicht berücksichtigt). Die Firma FAGSI Container bietet diese Lösung für ca. 396.000 € für 18 Monate an. Ab dem 19. Monat sind mtl. 8.000 € an Miete zu entrichten. Weitere rund 25.000 € fallen für die notwendigen 25 Stellplätze an. Bei der Ausführung der Stellplätze ist zu beachten, dass ein Winterdienst durchgeführt werden kann. Die Kosten für eine EDV Verkabelung kann erst nach einer abgeschlossenen Planung erfolgen, dürften aber im mittleren fünfstelligen Bereich (30.000 € bis 50.000 €) liegen.

Diese Baumaßnahmen müssen auf einem geeigneten Grundstück erfolgen.

Weiter sind die Kosten für einen zusätzlichen (Hin- und Rück) Umzug zu berücksichtigen. Hier ist davon auszugehen, dass sich die Kosten im mittleren fünfstelligen Bereich bewegen werden.

Alternative II - Neubau des Rathauses an anderer Stelle:

Inklusive einem großem und kleinem Sitzungssaal, ggf. Archiv und den notwendigen Sozialräumen sowie einem Prüferzimmer und Reservebüro werden ca. 900 m² Geschossfläche (einschließlich notwendiger Baureserven) benötigt.

Für einen Bau in dieser Größe muss mit Baukosten von rund 3.092.000 € kalkuliert werden. Hier wurden die Baukosten anhand des BKL ermittelt.

Gegenüber der Sanierung ist hier mit einem Umzug zu rechnen. Die Kosten hierfür werden sich voraussichtlich im unteren fünfstelligen Bereich bewegen.

Ein weiterer Vorteil ist die nach erfolgtem Auszug mögliche Nutzung des alten Schulhauses als Bürgerhaus. Für eine weitere Nutzung als Bürgerhaus (Musikschule/VHS/Mäuseburg/ ggf. Bücherei) wäre der Ausbau des Dachgeschosses nicht erforderlich. Hierbei müssten mit Kosten (ohne Außenanlagen und Stellplätzen) von **2.687.000 €** kalkuliert werden. Nach dem derzeitigen Stand kann die Sanierung zum Bürgerhaus mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden. Voraussichtlich werden ca. 50 % der Kosten sein. Die förderfähigen Kosten (rund 1,35 Mio.



€) werden mit 60 % (derzeitiges Programm „Aktive Zentren“) bezuschusst. Der Zuschuss würde dann bei rund **810.000 €** liegen.

Mittels einer Ausschreibung nach § 128 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung) kann die Gemeinde einen Interessenten suchen, der auf einem geeignetem Grundstück ein Gebäude mit den notwendigen Anforderungen erstellt. Auch Teileigentum oder Mietkauf wären optional denkbar. Mit solch einem Schritt wäre für die Gemeinde auch ein städtebaulicher Meilenstein möglich, sofern das Rathaus als solches weiter in das Ortszentrum rücken könnte.

Hinweis: Die Verwaltung weist darauf hin, dass diese Vorgehensweise eine Ergebnis offene Ausschreibung des Standortes voraussetzt.

Der Gemeinderat verständigt sich im Sitzungsverlauf darauf, eine weitere Option in zukünftige Überlegungen hinsichtlich finanzieller Folgen und grundsätzliche Machbarkeit miteinzubeziehen:

Den Neubau eines Bürgerhauses auf dem derzeit durch die Freiwillige Feuerwehr Petershausen genutztem Grundstück Kirchstraße 32 und dem Umzug der Verwaltung in das dort zu errichtende Gebäude, während das bestehende Rathaus saniert wird. Im Anschluss soll der Rückzug in das sanierte Rathaus erfolgen, um das Bürgerhaus seiner originären Nutzung zuzuführen.

Beschluss:

zur Kenntnis genommen

6 Änderung der Sanierungssatzung

Sachverhalt:

Zwischenzeitlich wurde die Sach- und Rechtslage erneut geprüft, da insbesondere das Instrument des Vorkaufsrechts hier der Gemeinde die erforderlichen Handlungsspielräume gibt, um die Ziele der Ortskernsanierung und der Ortsentwicklung umzusetzen.

Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet wurde am 7.10.1996 erlassen (Anlage 1). Die Sanierungssatzung wurde bisher zweimal geändert, am 28.10.2010, Herausnahme der Genehmigungen nach § 144 BauGB (Anlage 2), und zuletzt am 24.11.2016, Änderung des Umgriffs (Anlage 3).

Durch die Änderung der Satzung am 28.10.2010 wurde beschlossen, dass auch der § 144 Abs. 2 BauGB keine Anwendung mehr findet. Im § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist geregelt, dass im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen.

Solange der § 144 Abs. 2 BauGB anwendbar war, hatte die Gemeinde im Verkaufsfall die Möglichkeit ein Vorkaufsrecht auszuüben. Das bedeutete, dass die Gemeinde, sollte ein Grundstück im Geltungsbereich der Sanierungssatzung veräußert werden, die Möglichkeit hatte im Bedarfsfall zu denselben Konditionen das Vorkaufsrecht auszuüben und in den Kaufvertrag einzusteigen. Durch die Änderungssatzung vom 28.10.2010 wurde diese Möglichkeit jedoch herausgenommen. Die Änderung wurde auch unter dem Gesichtspunkt vorgenommen, dass bis 2010 keine Sanierungsvermerke im Grundbuch eingetragen wurden und man davon ausging, dass bei einer Änderung der Satzung hinsichtlich der Herausnahme der Anwendbarkeit des § 144 Abs. 1 BauGB (keine Möglichkeit zum Erlass einer Veränderungssperre bei Gültigkeit) nun wohl die Sanierungsvermerke einzutragen wären.



Um keine Vermerke einzutragen, wurde auch der § 144 Abs. 2 BauGB für nicht anwendbar erklärt.

Es wurde beim Gemeindetag, Herrn Simon, nachgefragt, ob zwingend die Sanierungsvermerke gem. § 143 Abs. 2 BauGB einzutragen sind, wenn § 144 Abs. 2 BauGB wieder für anwendbar erklärt wird.

Nach Auskunft von Herrn Simon, hat § 143 Abs. 2 BauGB deklatorischen Charakter, d.h. die Wirkungen der Satzung treten auch ohne den Grundbuchvermerk ein. Die Satzung kann demnach geändert werden und § 144 Abs. 2 BauGB für anwendbar erklärt werden, ohne dass sogleich ein Sanierungsvermerk eingetragen wird.

Um das Instrument des Vorkaufsrechts hier im Bedarfsfall wieder einsetzen zu können, wird vorgeschlagen den § 144 Abs. 2 BauGB in der Sanierungssatzung wieder für anwendbar zu erklären.

Aus den oben genannten Gründen ergäbe sich folgende Änderungssatzung (Anlage 4)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt folgende Änderungssatzung zur Satzung der Gemeinde Petershausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ (Anlage 4)

angenommen

Ja 19 Nein 2

7 Feststellung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 28.09.2017

Die Niederschrift wurde allen Gemeinderatsmitgliedern zugestellt.

Es ergehen hierzu keine Einwände.

Die Niederschrift wird genehmigt.

angenommen

Ja 20 Nein 0

8 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017, deren Geheimhaltung weggefallen ist

TOP 1 Personalangelegenheiten; Einstellung eines neuen Mitarbeiters als Leiter der Allgemeinen Verwaltung

Der Gemeinderat stimmt einer Einstellung von Herrn Michael Dinauer zur Gemeinde Petershausen im Wege der Versetzung zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu (Art. 49 Abs. 1 BayBG). Herr Dinauer trat seinen Dienst am 01.10.2017 an.



9 Sonstiges und Anregungen

9.1 Frau Gemeinderätin Schöpe-Stein zum Sachstand bezüglich Schallschutzelementen an der Bahnlinie.

Frau Gemeinderätin Schöpe-Stein fragt nach Veränderungen im Sachstand bezüglich der transparenten Schallschutzelemente an der Bahnlinie.

Antwort Herr Bürgermeister Fath:

Es liegen keine neuen Erkenntnisse zum weiteren Baufortschritt vor.

9.2 Frau Gemeinderätin Weißner zu der Fortsetzung der Buslinie 728

Frau Gemeinderätin Weißner fragte nach der Fortsetzung der Buslinie 728 nach Ende der 4. Schulstunde nach Ziegelberg.

Antwort Herr Bürgermeister Fath:

Die Verwaltung klärt dies mit der Schülerbeförderungsstelle des Landratsamtes Dachau.

9.3 Herr Gemeinderat Weber zur Beschädigung eines Lichtmastes am Bahnhof

Herr Gemeinderat Weber berichtete von einer Beschädigung eines Lichtmastes am Bahnhof und bittet, die Statik des Mastes zu überprüfen.

Antwort Herr Bürgermeister Fath:

Die Verwaltung wird dem nachgehen.

Um 22:20 Uhr schließt 1. Bürgermeister Marcel Fath die Sitzung des Gemeinderates.

Marcel Fath
1. Bürgermeister

Michael Dinauer
Schriftführer

Größe des Gemeinderats (ohne 1. Bürgermeister Fath als Vorsitzenden): 20

Partei/Wählergruppe/gewählte Person	CSU	SPD	FW	fraktionslos Fr. Dinauer	fraktionslos Hr. Junghans
Anzahl der Sitze im Gemeinderat	7	5	6	1	1
Anzahl der Sitze in Ausschüssen mit 8 Sitzen (Haupt- und Finanzausschuss, Bau- und Umweltausschuss, Werkausschuss): Berechnung: Losentscheid zur Vergabe des jeweils letzten Sitzes erforderlich (§ 6 Abs. 1 Satz 3 Geschäftsordnung)	3 (7*8/20 = 2,8)	2 (5*8/20 = 2)	2 oder 3 (6*8/20 = 2,4)	kein oder 1 (1*8/20 = 0,4)	kein oder 1 (1*8/20 = 0,4)
Anzahl der Sitze im Ausschuss mit 7 Sitzen (Rechnungsprüfungsausschuss): Berechnung:	3 (7*7/20 = 2,45)	2 (5*7/20 = 1,75)	2 (6*7/20 = 2,1)	kein Sitz (1*7/20 = 0,35)	kein Sitz (1*7/20 = 0,35)
Anzahl der Sitze im Ausschuss mit 6 Sitzen (Sozial- und Kulturausschuss): Berechnung:	2 (7*6/20 = 2,1)	2 (5*6/20 = 1,5)	2 (6*6/20 = 1,8)	kein Sitz (1*6/20 = 0,3)	kein Sitz (1*6/20 = 0,3)

**Ausschüsse für die Wahlperiode 2014 - 2020
- Stand 29.06.2017**

Haupt- und Finanzausschuss		
Gerer	Josef	CSU
Weber	Gerhard	CSU
Wessner	Hildegard	CSU
Franke	Bernhard	SPD
Stadler	Wolfgang	SPD
Mittl	Josef	FW
Scherer	Hans	FW
Stang	Andrea	FW
Vertreter in der genannten Reihenfolge:		
Fuchs	Günter	CSU
Lettmair	Daniel	CSU
Thiel	Lydia	CSU
Streibl	Susanne	SPD
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD
Dr. Nold	Ernst	FW
Scherbaum	Margarete	FW
Rapf	Günter	FW/fraktionslos
Bau- und Umweltausschuss		
Gerer	Josef	CSU
Fuchs	Günter	CSU
Wessner	Hildegard	CSU
Stadler	Wolfgang	SPD
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD
Rapf	Günther	FW
Dr. Nold	Ernst	FW
Stang	Andrea	FW
Vertreter in der genannten Reihenfolge:		
Weber	Gerhard	CSU
Thiel	Lydia	CSU

**Ausschüsse für die Wahlperiode 2014 - 2020
- Stand 24.10.2017**

Haupt- und Finanzausschuss		
Gerer	Josef	CSU
Weber	Gerhard	CSU
Wessner	Hildegard	CSU
Franke	Bernhard	SPD
Stadler	Wolfgang	SPD
Dinauer	Inge	fraktionslos
Scherer	Hans	FW
Stang	Andrea	FW
Vertreter in der genannten Reihenfolge:		
Fuchs	Günter	CSU
Lettmair	Daniel	CSU
Thiel	Lydia	CSU
Streibl	Susanne	SPD
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD
Dr. Nold	Ernst	FW
Scherbaum	Margarete	FW
Kirmair	Albert	CSU/fraktionslos Inge Dinauer
Bau- und Umweltausschuss		
Gerer	Josef	CSU
Fuchs	Günter	CSU
Wessner	Hildegard	CSU
Stadler	Wolfgang	SPD
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD
Rapf	Günther	FW
Junghans	Jürgen	fraktionslos
Stang	Andrea	FW
Vertreter in der genannten Reihenfolge:		
Weber	Gerhard	CSU
Thiel	Lydia	CSU

Junghans	Jürgen	CSU	
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Franke	Bernhard	SPD	
Streibl	Susanne	SPD	
Scherer	Hans	FW	
Mittl	Josef	FW	
Scherbaum	Marga	FW	
Werkausschuss			
Fuchs	Günter	CSU	
Weber	Gerhard	CSU	
Junghans	Jürgen	CSU	
Franke	Bernhard	SPD	
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Dinauer	Inge	fraktionslos	
Rapf	Günter	FW	
Scherer	Hans	FW	
Vertreter in der genannten Reihenfolge:			
Gerer	Josef	CSU	
Wessner	Hildegard	CSU	
Thiel	Lydia	CSU	
Streibl	Susanne	SPD	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Scherbaum	Margarete	FW	
Stang	Andrea	FW	
		fraktionslos	
Rechnungsprüfungsausschuss			
Fuchs	Günter	CSU	Vorsitzender
Wessner	Hildegard	CSU	
Gerer	Josef	CSU	
Franke	Bernhard	SPD	

Kirmair	Albert	CSU	
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Franke	Bernhard	SPD	
Streibl	Susanne	SPD	
Scherer	Hans	FW	
Dinauer	Inge	fraktionslos für Jürgen Junghans	
Scherbaum	Marga	FW	
Werkausschuss			
Fuchs	Günter	CSU	
Weber	Gerhard	CSU	
Gerer	Josef	CSU	
Franke	Bernhard	SPD	
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Dinauer	Inge	fraktionslos	
Rapf	Günter	FW	
Scherer	Hans	FW	
Vertreter in der genannten Reihenfolge:			
Lettmair	Daniel	CSU	
Wessner	Hildegard	CSU	
Thiel	Lydia	CSU	
Streibl	Susanne	SPD	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Scherbaum	Margarete	FW	
Stang	Andrea	FW	
Junghans	Jürgen	fraktionslos für Inge Dinauer	
Rechnungsprüfungsausschuss			
Fuchs	Günter	CSU	Vorsitzender
Wessner	Hildegard	CSU	
Gerer	Josef	CSU	
Franke	Bernhard	SPD	

Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Mittl	Josef	FW	
Scherer	Hans	FW	Stellvertreter
Vertreter in der genannten Reihenfolge:			
Weber	Gerhard	CSU	
Lettmair	Daniel	CSU	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Streibl	Susanne	SPD	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Scherbaum	Margarete	FW	
Stang	Andrea	FW	
Sozialausschuss			
Lettmair	Daniel	CSU	
Kirmair	Albert	CSU	
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Streibl	Susanne	SPD	
Scherbaum	Margarete	FW	
Mittl	Josef	FW	
Vertreter in der genannten Reihenfolge:			
Junghans	Jürgen	CSU	
Thiel	Lydia	CSU	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Franke	Bernhard	SPD	
Stang	Andrea	FW	
Rapf	Günter	FW	
Mitglieder Verbandsversammlung Zweckverband Grund- u. Mittelschule M. Indersdorf			
Fath	Marcel	FW	
Stadler	Wolfgang	SPD	

Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Mittl	Josef	FW	
Scherer	Hans	FW	Stellvertreter
Vertreter in der genannten Reihenfolge:			
Weber	Gerhard	CSU	
Lettmair	Daniel	CSU	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Streibl	Susanne	SPD	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Scherbaum	Margarete	FW	
Stang	Andrea	FW	
Sozialausschuss			
Lettmair	Daniel	CSU	
Kirmair	Albert	CSU	
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Streibl	Susanne	SPD	
Scherbaum	Margarete	FW	
Mittl	Josef	FW	
Vertreter in der genannten Reihenfolge:			
Weißner	Hildegard	CSU	
Thiel	Lydia	CSU	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Franke	Bernhard	SPD	
Stang	Andrea	FW	
Rapf	Günter	FW	
Mitglieder Verbandsversammlung Zweckverband Grund- u. Mittelschule M. Indersdorf			
Fath	Marcel	FW	
Stadler	Wolfgang	SPD	

Gerer	Josef	CSU	
Weber	Gerhard	CSU	
dessen Vertreterin			
Streibl	Susanne	SPD	
Mitglieder Verwaltungsrat KU Petershausen			
Gerer	Josef	CSU	
Doetsch	Hubert	CSU	
Lettmair	Daniel	CSU	
Dr. Streibl	Martin	SPD	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Dr. Nold	Ernst	FW	
Stang	Andrea	FW	
Meidinger	Florian	FW	
Jugendreferenten			
Junghans	Jürgen	CSU	
Scherbaum	Margarete	FW	
Energierreferenten			
Dr. Nold	Ernst	FW	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Entsendung in Agenda 21			
Thiel	Lydia	CSU	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Stang	Andrea	FW	
Entsendung in VHS			
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Entsendung in Bürgerstiftung			
Fath	Marcel	FW	
Gerer	Josef	CSU	
Streibl	Susanne	SPD	
Stang	Andrea	FW	
Zull	Helga	Sachbearbeiterin	

Gerer	Josef	CSU	
Weber	Gerhard	CSU	
dessen Vertreterin			
Streibl	Susanne	SPD	
Mitglieder Verwaltungsrat KU Petershausen			
Gerer	Josef	CSU	
Doetsch	Hubert	CSU	
Lettmair	Daniel	CSU	
Dr. Streibl	Martin	SPD	
Stadler	Wolfgang	SPD	
Dr. Nold	Ernst	FW	
Stang	Andrea	FW	
Meidinger	Florian	FW	
Jugendreferenten			
Junghans	Jürgen	CSU	
Scherbaum	Margarete	FW	
Energierreferenten			
Dr. Nold	Ernst	FW	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Entsendung in Agenda 21			
Thiel	Lydia	CSU	
Dr. Trzcinski	Rolf	SPD	
Stang	Andrea	FW	
Entsendung in VHS			
Schöpe-Stein	Hildegard	SPD	
Entsendung in Bürgerstiftung			
Fath	Marcel	FW	
Gerer	Josef	CSU	
Streibl	Susanne	SPD	
Stang	Andrea	FW	
Zull	Helga	Sachbearbeiterin	

Sanierung Rathaus MIT DG

Auftraggeber: Gemeinde Petershausen
 Verfasser: Hain-Fischer Architekten, Franz Arnoldt-Str. 2, 85221 Dachau

Grundstück: Pfarrangerweg 6, Petershausen 15.09.2017

Generalsanierung					
Kostenansatz zur Budgetfeststellung nach Baumassen					
Kostenermittlung zur Projektentwicklung und Feststellung des Kostenansatzes zur Budgetfeststellung					
Fassade und Fenster		Statische Ertüchtigungen	1	P	15.000,00 €
Innenwände		Statische u Brandschutz Ertüchtigungen, Änderungen für Fluchtwege	1	P	100.000,00 €
Sanierung Innenwände		Verputz, Maler, Fliesen, WC Trennwände			195.000,00 €
Sanierung Türen		neue Türen			100.000,00 €
Sanierung Brandschutz		Rettungswege, Brandschotts, Ertüchtigungen			180.000,00 €
Dach in m2		Dachstuhl, Dämmung , Eindeckung, Spenglerei, Trockenbau	802	450,00 € /m2	360.900,00 €
Sanierung Decken in m2		Statik, Beläge, Deckenbekleidung, Akustik über KG, EG	400	540,00 € /m2	216.000,00 €
		Statik, Beläge, Deckenbekleidung, Akustik über KG, EG	400	540,00 € /m2	216.000,00 €
		Statik, Beläge, Deckenbekleidung, Akustik überOG	400	540,00 € /m2	216.000,00 €
Sanierung Treppenhaus					125.000,00 €
Sonstige Maßnahmen		m2 BGF für Gerüst, Baustelleneinrichtung, sonstige	930	80,00 € /m2	74.400,00 €
Sanitär		Generalsanierung Sanitär			45.696,00 €
		Behindertengerechtes WC			15.000,00 €
Heizung					201.110,00 €
Lüftung		Entlüftung Sanitär keine Lüftungsanlage in Klassenzimmer			35.700,00 €
Kanal und Regenwasser					65.450,00 €
Elektro incl BMA		Neuinstallation in EG und OG sowie KG BA 3, Überwachung in DG			232.050,00 €
Behindertengerechtigkeit (Aufzug)					120.000,00 €
Kostengruppe 300 und 400 Bereich Rathaus nach Bauteilen und Gewerken					2.513.306,00 €
Kostengruppe 200	Erschließung				40.000,00 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen (Achtung: 5m2/Kind! -> 16 Klassen a 30 Kinder = 480 K a 5 m2 = 2400 m2)		18%	von KG 300 und 400	nicht enthalten
Kostengruppe 600	Ausstattung		6%	von KG 300 und 400	nicht enthalten
Kostengruppe 700	Baunebenkosten		26%	von 300, 400, 500, 600	653.459,56 €
Gesamtsumme Kostengruppen 200-700					3.206.765,56

Sanierung Rathaus OHNE DG

Auftraggeber	Gemeinde Petershausen				
Verfasser	Hain-Fischer Architekten, Franz Arnoldt-Str. 2, 85221 Dachau				
Grundstück	Pfarrangerweg 6, Petershausen			15.09.2017	
Generalsanierung					
Kostenansatz zur Budgetfeststellung nach Baumassen					
Kostenermittlung zur Projektentwicklung und Feststellung des Kostenansatzes zur Budgetfeststellung					
Fassade und Fenster		Statische Ertüchtigungen		P	15.000,00 €
Innenwände		Statische u Brandschutz Ertüchtigungen, Änderungen für Fluchtwege		P	100.000,00 €
Sanierung Innenwände		Verputz, Maler, Fliesen, WC Trennwände			195.000,00 €
Sanierung Türen		neue Türen			75.000,00 €
Sanierung Brandschutz		Rettungswege, Brandschotts, Ertüchtigungen			158.000,00 €
Dach in m2		Dachstuhl, Dämmung , Eindeckung, Spenglerei, Trockenbau	802	370,00 € /m2	296.740,00 €
Sanierung Decken in m2		Statik, Beläge, Deckenbekleidung, Akustik über KG, EG	400	540,00 € /m2	216.000,00 €
		Statik, Beläge, Deckenbekleidung, Akustik über KG, EG	400	540,00 € /m2	216.000,00 €
		Statik, Beläge, Deckenbekleidung, Akustik überOG	400	300,00 € /m2	120.000,00 €
Sanierung Treppenhaus					80.000,00 €
Sonstige Maßnahmen		m2 BGF für Gerüst, Baustelleneinrichtung, sonstige	650	80,00 € /m2	52.000,00 €
Sanitär		Generalsanierung Sanitär			41.650,00 €
		Behindertengerechtes WC			15.000,00 €
Heizung					145.246,11 €
Lüftung		Entlüftung Sanitär keine Lüftungsanlage in Klassenzimmer			32.130,00 €
Kanal und Regenwasser					65.450,00 €
Elektro incl BMA		Neuinstallation in EG und OG sowie KG BA 3. Überwachung in DG			165.750,00 €
Behindertengerechtigkeit (Aufzug)					120.000,00 €
Kostengruppe 300 und 400 Bereich Rathaus nach Bauteilen und Gewerken					2.108.966,11 €
Kostengruppe 200		Erschließung			30.000,00 €
Kostengruppe 500		Außenanlagen (Achtung: 5m2/Kind! -> 16 Klassen a 30 Kinder = 480 K a 5 m2 = 2400 m2	18%	von KG 300 und 400	nicht enthalten
Kostengruppe 600		Ausstattung	6%	von KG 300 und 400	nicht enthalten
Kostengruppe 700		Baunebenkosten	26%	von 300, 400, 500, 600	548.331,19 €
Gesamtsumme Kostengruppen 200-700					2.687.297,30

Satzung
der Gemeinde Petershausen über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) erläßt die Gemeinde Petershausen folgende

Satzung

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

1. Zur Behebung städtebaulicher Mißstände im Bereich des Untersuchungsgebietes, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das in Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Es erhält die Bezeichnung "Ortsmitte".
2. Das Sanierungsgebiet umfaßt alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1 : 2500 des Architekten Emil Kath, Dachau, in der Fassung vom 26.09.1996 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2
Verfahren

1. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt.
2. Für die Durchführung der Sanierung ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich.

§ 3
Genehmigungspflichten

1. § 144 Abs. 1 BauGB findet Anwendung.
2. § 144 Abs. 2 BauGB findet Anwendung.
3. Für § 144 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB wird die Genehmigung allgemein erteilt, so daß ihre Anzeige entfallen kann.

§ 4
Inkrafttreten

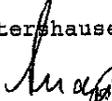
Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Gem. § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres

seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Petershausen geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt aus dem sich die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder der Abwägungsmangel ergeben soll, ist darzulegen.

Petershausen, den 07.10.1996


Ludwig Götz
1. Bürgermeister



Begründung:

Die Gemeinde Petershausen hat im Zeitraum 1991 bis 1994 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und auf dieser Basis einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der mit Datum 26.09.1996 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Die Aussagen des Rahmenplanes begründen detailliert die förmliche Festlegung des Plangebietes zum Sanierungsgebiet. Die Sanierung ist demzufolge notwendig, um städtebauliche Mißstände zu beseitigen; das sind im wesentlichen:

- Verkehrs- und Immissionsprobleme
- Mängel in der strukturellen Verflechtung
- Mängel in der Nutzungsstruktur
- Mängel in der infrastrukturellen und baulichen Substanz
- Mängel in ökologischen Belangen
- Mängel in der Durchgrünung des Ortskerns
- Mängel in der städtebaulichen Gestaltung

Mit der Sanierung sollen diese Mängel behoben werden mit dem Oberziel:

- Entwicklung von Petershausen zum Markort
- Aufwertung der öffentlichen Straßen und Plätze durch gestalterisch sinnvolle und funktionell notwendige Maßnahmen
- Verbesserung der infrastrukturellen Verflechtung und Versorgung
- Steuerung von Entwicklungstendenzen und Wahrung der den Ort prägenden Maßstäblichkeit
- Verringerung der Immissionen aus dem Bahn- und Straßenverkehr
- Integration übergeordneter Planungen, insbesondere im Zuge der Entwicklung des bevorstehenden Bahnausbaues
- Auslagerung störender Nutzungen
- Stärkung der Wohnnutzung, des spezialisierten Einzelhandels und Dienstleistungsbereiches
- Schaffung notwendiger Gemeindebedarfseinrichtungen
- Ausbau und Anlage von Kinderspielplätzen
- Durchgrünung des öffentlichen Raumes und Reduzierung der Bodenversiegelung

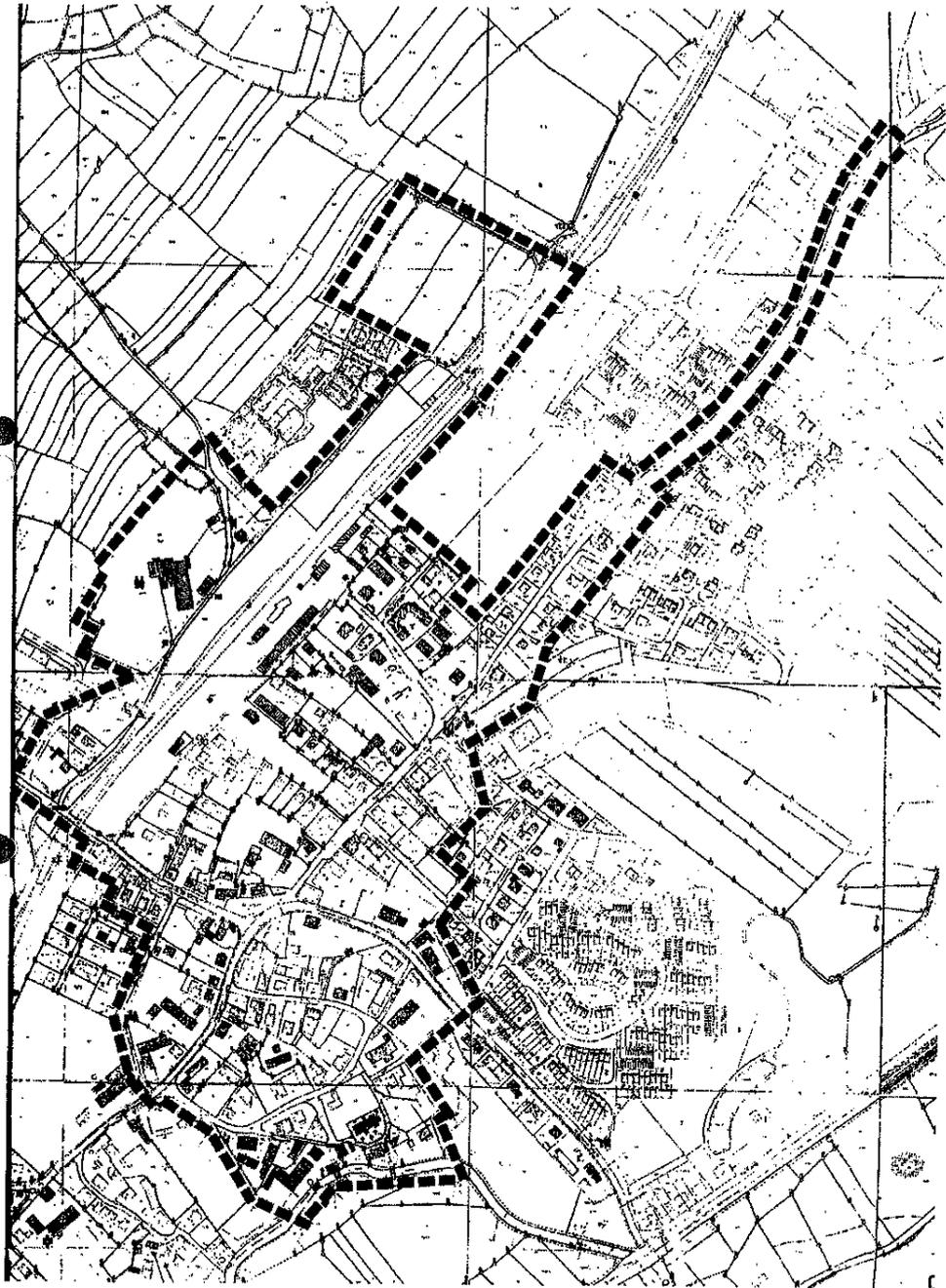
Im Einzelnen sind die für den Zeitraum 1997 bis 2006 vorgesehenen Maßnahmen im Rahmenplan dargestellt und im beiliegenden Maßnahmenprogramm in der vorgesehenen Abfolge aufgelistet.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. §§ 136 - 164 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Zukunft erforderlich, um notwendige private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen lenken und fördern zu können. Die Verwirklichung der Sanierungsziele kann nur in enger Zusammenarbeit mit den privaten Grundstückseigentümern gelingen. Die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ist jedoch erforderlich, da für die Straßensanierungsmaßnahmen Grundstücksabtretungen erforderlich werden.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 - 156 BauGB ist auszuschließen, da nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhungen im Sanierungsgebiet zu rechnen ist. Die Baudichte orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung; in Wohngebieten wird sie wunschgemäß gesenkt. Es gehört mit zu den Zielen der Sanierung, Wohn- und Gewerbebau in einem

sinnvollen Maß zu fördern. Dies geschieht insbesondere auch durch die Aufstellung von Bauleitplänen.

Die durch den Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraßen verursachten Verbesserungen werden von den Grundstückseigentümern im Rahmen der Satzungen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mitgetragen. Die Sanierung kann somit im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB erfolgen.



Änderungssatzung

zur Satzung der Gemeinde Petershausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

vom 28.10.2010

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde folgende

Satzung:

§ 1

(1) § 3 der Satzung vom 07.10.1996 erhält folgende Fassung:

1. § 144 Abs. 1 BauGB findet keine Anwendung
2. § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung
3. § 3 Nr. 3 der Satzung vom 07.10.1996 entfällt

(2) Im übrigen gilt die Satzung vom 07.10.1996 unverändert weiter.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:**Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften:**

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Weitere Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 44 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren, nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, gestellt wird, wird hingewiesen.

Petershausen, den 28.10.2010

Günter Fuchs
1. Bürgermeister

Begründung zur Änderungssatzung vom 28.10.2010

Die Gemeinde ist nach wie vor sehr stark daran interessiert, zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände, wie in der Begründung zur Sanierungssatzung vom 07.10.1996 erläutert, zu beheben und die dort genannten Oberziele umzusetzen. Um gezielt an strategisch für die Belebung des Ortskerns wichtigen Punkten mit Bebauungsplänen und auch bei Bedarf mit Veränderungssperren arbeiten zu können, soll § 144 Abs. 1 BauGB keine Anwendung finden.

Des weiteren ist die Gemeinde bestrebt, für die Aufwertung des Orts so wenig als möglich private Fläche zu beanspruchen. Der Erwerb von privaten Flächen im Einzelfall kann nur in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern von Stätten gehen und sollte die Akzeptanz der Bürger finden. Aus diesem Grund ist es nicht sinnvoll, mit dem Instrument des § 144 Abs. 2 BauGB zu arbeiten.

Gemeinde Petershausen



Änderungssatzung

zur Satzung der Gemeinde Petershausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ vom 07.10.1996, zuletzt geändert am 28.10.2010

vom 24.11.2016

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde folgende

Satzung:

§ 1

- (1) § 1 Abs. 2 der Satzung vom 07.10.1996 wird um folgenden Satz 2 ergänzt:
Das in Satz 1 genannte Sanierungsgebiet wird um alle Grundstücke ergänzt, die sich innerhalb der rot gestrichelten Linie des Plans „Umgriff Sanierungsgebiet“ des Büros Dragomir Stadtplanung vom 24.11.2016 (Maßstab M= 1:6.000) befinden.
- (2) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (2) Es wird ein § 4 Abs. 2 eingefügt:
Die Sanierungssatzung wird auf 15 Jahre befristet.
- (3) Im übrigen gilt die Satzung vom 07.10.1996 in der Fassung der Änderung vom 28.10.2010 unverändert weiter.

§ 2

Inkrafttreten

Die Änderung der Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am Tag nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis:

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

Öffnungszeiten des Rathauses

Montag – Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstags 15:00 Uhr – 18:00 Uhr

Sparkasse Dachau • IBAN DE75 7005 1540 0020 2251 16 • BIC BYLADEM1DAH
VR-Bank Dachau • IBAN DE14 7009 1500 0002 1134 06 • BIC GENODEF1DCA

Bankverbindungen

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Petershausen, den 24.11.2016


Marcel Fath
1. Bürgermeister



Öffnungszeiten des Rathauses

Montag – Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstags 15:00 Uhr – 18:00 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Dachau • IBAN DE75 7005 1540 0020 2251 16 • BIC BYLADEM1DAH
VR-Bank Dachau • IBAN DE14 7009 1500 0002 1134 06 • BIC GENODEF1DCA

Begründung zur Änderungssatzung vom 24.11.2016

Die Gemeinde ist nach wie vor sehr stark daran interessiert, zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Ortskern und zur Ortskernsanierung, wie in der Begründung zur Sanierungssatzung vom 07.10.1996 erläutert, die dort genannten Oberziele umzusetzen. Bei der Erarbeitung des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurde folgendes festgestellt:

Aus der Bestandsaufnahme des ISEK zeichnen sich für die Ortssanierung zusätzlich, zu den bereits im Sanierungsgebiet festgesetzten Inhalte, weitere Schwerpunktbereiche ab:

- Das Rathaus- und Schulareal – Verbesserung der Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit sowie die Anbindung an die Umgebung
- Die Straßenräume des historischen Ortskerns – Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raums inkl. bestehender und neu zu entwickelnder Platzflächen
- Die öffentlichen Frei- und Grünflächen inkl. der für die Freizeit und Naherholung besonders relevanten Gionnbereiche, - Verbesserung der Zugänglichkeit sowie Einbindung in das Ortsbild

Diese Bereiche weisen, zusammen mit den Bereich im bereits bestehenden Sanierungsgebiet schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen. Aus diesem Grund werden sie in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen ein dringender Bedarf zur Umsetzung von Maßnahmen besteht, die den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts entsprechen. Im einzelnen sind die Begründungen für die Umgriffserweiterung im Abschlussbericht des ISEK vom 21.09.2016 unter Nr. 8.2 dargestellt.

Entsprechend BauGB 2014 (45. Auflage) ist die Frist für die Sanierung nach §142 Abs. 3 festzulegen. Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

Öffnungszeiten des Rathauses

Montag – Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr
Donnerstags 15:00 Uhr – 18:00 Uhr

Bankverbindungen
Sparkasse Dachau • IBAN DE75 7005 1540 0020 2251 16 • BIC BYLADEM1DAH
VR-Bank Dachau • IBAN DE14 7009 1500 0002 1134 06 • BIC GENODEF1DCA

Änderungssatzung

zur Satzung der Gemeinde Petershausen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ vom 07.10.1996, geändert am 28.10.2010 und zuletzt geändert am 24.11.2016

vom 24.10.2017

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde folgende

Satzung:

§ 1

(1) § 3 der Satzung vom 07.10.1996 erhält folgende Fassung:

1. § 144 Abs. 1 BauGB findet keine Anwendung
- 2. § 144 Abs. 2 BauGB findet Anwendung**
3. § 3 Nr. 3 der Satzung vom 07.10.1996 entfällt

(2) Im Übrigen gilt die Satzung vom 07.10.1996 in der Fassung der Änderung vom 24.11.2016 unverändert weiter.

§ 2

Inkrafttreten

Die Änderung der Sanierungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am Tag nach der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis:

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Weitere Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 – 44 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren, nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, gestellt wird, wird hingewiesen.

Petershausen, den 24.10.2017

Marcel Fath
1. Bürgermeister

Begründung zur Änderungssatzung vom 24.10.2017

Die Gemeinde ist nach wie vor sehr stark daran interessiert, die städtebaulichen Missstände, wie in der Begründung zur Sanierungssatzung vom 07.10.1996 erläutert, zu beheben und die dort genannten Oberziele umzusetzen

Des Weiteren ist die Gemeinde bestrebt, für die Aufwertung des Orts so wenig als möglich private Fläche zu beanspruchen. Der Erwerb von privaten Flächen im Einzelfall kann nur in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern von Statten gehen und sollte die Akzeptanz der Bürger finden.

Das Instrument des Vorkaufsrechts ist wesentlich für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele.