



**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Gemeinderates
vom 24.10.2023 im Sitzungssaal des Rathauses**

Beginn: 19:32 Uhr
Ende: 21:11 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitz: Bernhard Sontheim, 1. Bürgermeister
Schriftführer: Stefanie Reichart

Schremser, Matthias	2. Bürgermeister
Gerber, Maximiliane	3. Bürgermeisterin
Bergfeld, Karin	
Fischhaber, Peter	
Gollwitzer, Helmut	
Hansel, Günter	
Härtl, Sibylle	
Keltsch, Michael, Dr.	
Klug, Arno	
Maier, Anton	
Melichar, Peter	
Utech, Boris	
Schmid, Imke	Ortsteilbeauftragte GH

Abwesend waren:

Eiling-Hütig, Ute, Dr.
Himmelstoß, Roger
Kaufmann-Jirsa, Stephanie, Dr.
Schuierer, Thomas

Die Gemeinderäte waren ordnungsgemäß geladen. Beschlussfähigkeit liegt vor.

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.09.2023
2. Wegfall des Geheimhaltungsgrundes nichtöffentlicher Tagesordnungspunkte
3. Bestätigung des Feuerwehrkommandanten und stellvertretenden Kommandanten
Bestätigung von Herrn Markus Mörtl zum Kommandanten und Frau Janina Schramm zur stellv. Kommandantin
4. Neues Deckensektionaltor für das Feuerwehrhaus
5. Feuerwehrhaus Feldafing; Umbau/Ertüchtigung der Wohnung im 1. OG links zu Aufenthaltsräumen für die Feuerwehr
6. CO2 freies Feldafing – Einreichung einer 2. Projektskizze im Rahmen der „Kommunalen Modellprojekte“ gem. der bereits realisierten Maßnahme EQF
7. Investpakt Turnhalle Feldafing; Vorstellung der Zusatzmaßnahme ZM 01: Brandschutz (BS)
8. Kommunale Wärmeplanung; Antrag auf Förderung
9. Kauf eines Nutzfahrzeugs für Bauhof; Ersatz für Kompaktschlepper „Kubota“
10. Bebauungsplan Nr.31: „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum“
11. Bekanntgaben / Sonstiges

Vor dem Eintritt in die Tagesordnung bedankt sich BGM Sontheim bei dem ehemaligen Kommandanten der freiwilligen Feuerwehr Feldafing Paul Schiecke und dem scheidenden Notkommandanten Max Maenner für ihren Einsatz und überreicht ihnen einen Geschenkkorb.

Danach erhalten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit um Fragen an den Bürgermeister, den Gemeinderat oder die Verwaltung zu stellen.

Es werden keine Fragen gestellt.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Feldafing bestätigt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG in Benehmen mit dem Kreisbrandrat, die Wahl von Herrn Markus Mörtl, Wieling 17, 82340 Feldafing, zum Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Feldafing. Das Amt des Kommandanten wird mit Wirkung vom 01.11.2023 mit allen Rechten und Pflichten übertragen. Herr Mörtl hat bis 31.12.2024 die erforderlichen Lehrgänge bei der Staatlichen Feuerweherschule erfolgreich zu absolvieren.
2. Der Gemeinderat Feldafing bestätigt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG in Benehmen mit dem Kreisbrandrat, die Wahl von Frau Janina Schramm, Seewiesstr. 6, 82340 Feldafing, zur stellvertretenden Kommandantin der Freiwilligen Feuerwehr Feldafing. Das Amt der stellvertretenden Kommandantin wird mit Wirkung vom 01.11.2023 mit allen Rechten und Pflichten übertragen. Frau Schramm hat bis 31.12.2024 die erforderlichen Lehrgänge bei der Staatlichen Feuerweherschule erfolgreich zu absolvieren.

Anwesend: 13
Für den Beschluss: 13
Gegen den Beschluss: 0

TOP 4 Neues Deckensektionaltor für das Feuerwehrhaus

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.07.2023 wurde der Einbau von neuen Fenstern im Obergeschoss des Feuerwehrhauses beschlossen. Die Kosten hierfür sind im Haushalt 2023 eingestellt. Eine Firma wurde noch nicht beauftragt.

Die Feuerwehr bittet nun, die Erneuerung der Tore in der Fahrzeughalle dem Austausch der Fenster vorzuziehen. Der Austausch der Fenster soll zurückgestellt und in das Gesamtkonzept mit aufgenommen werden.

Die KUVB weist in ihrem Gutachten auf Sicherheitsmängel an den Toren hin und empfiehlt die alten Stahlflügeltore durch moderne Deckensektionaltore auszutauschen. Anhand der neuen Tore können die Mängel abgestellt werden.

Es liegt bereits ein Angebot über 32.621,59 € brutto vor. Die Kosten können durch den Haushaltsansatz der Fenster von 40.000,00 € gedeckt werden.

Der Austausch wird von der Feuerwehr als absolut dringlich angesehen. Die Einholung eines weiteren Angebots würde nur noch mehr Zeit in Anspruch nehmen, zumal die Liefer- und Montagezeit bereits mindestens 8-10 Wochen beträgt.

Aufgrund der Dringlichkeit empfiehlt die Verwaltung den sofortigen Kauf des Tors.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Austausch der Fenster zurückzustellen und stattdessen den Kauf des neuen Tors anhand des vorliegenden Angebots.

Anwesend: 13

Für den Beschluss: 13

Gegen den Beschluss: 0

**TOP 5 Feuerwehrrhaus Feldafing; Umbau/Ertüchtigung der Wohnung im 1. OG
links zu Aufenthaltsräumen für die Feuerwehr**

Das Feuerwehrgerätehaus im Dr. Appelhans Weg entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine bedarfsgerechte Unterbringung der Feldafinger Feuerwehr. Sicherheitsmängel und fehlende Räumlichkeiten behindern die Einsatzfähigkeit und müssen dringend beseitigt werden.

Zudem stellt sich die Personalsituation der FFW als höchst angespannt dar. Eine erfolgreiche Akquise und die feuerwehrgerechte Unterbringung und Ausbildung von Feuerwehrfrauen und Männern ist in den Bestandsräumen nicht möglich.

Nachdem sich die Pläne für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Herbst letzten Jahres zerschlagen haben, wurde die Ertüchtigung des bestehenden Feuerwehrhauses mit höchster Dringlichkeit vorangetrieben. So wurden die Wohnungen im Alten Polizeihaus schnellstmöglich instandgesetzt, um Alternativwohnraum für die langjährig vermieteten Wohnungen im Feuerwehrhaus zu schaffen. Zudem wurde die Nutzungsänderung der Wohneinheiten im FWH eingereicht und in Rekordzeit durch das Genehmigungsverfahren gebracht.

Der Gemeinderat hat am 19.09.2023 die Sanierung / Ertüchtigung des bestehenden Feuerwehrhauses und die schnellstmögliche Erstellung eines Gesamtkonzeptes beschlossen.

Um der Feuerwehr jedoch die Einsatzfähigkeit und die Unterbringungen von Personal im Feuerwehrhaus zu ermöglichen ist es jetzt notwendig, eine der beiden Wohnungen im OG schnellstens für die Feuerwehr nutzbar zu machen. Die Ertüchtigung der Wohnung soll von vorübergehendem Charakter, aber dennoch funktional und ansehnlich sein.



Das PEWU wurde hierzu beauftragt, die anfallenden Maßnahmen und die Kosten die Ertüchtigung der Wohnung abzuschätzen.

	Geschätzte Kosten inkl MWSt und PEWU-Aufschlag
Abbrucharbeiten	13.500
Ausbau von Zwischenwänden	
Ausbau der Holzdecken und Einbauten	
Bodenbeläge ausbauen	
Badfliesen und Einrichtungsgegenstände	
Beseitigung von Kleberresten oder sonst. Abschleifen von Wänden und Böden	
Entsorgungskosten Bauschutt	
Entsorgung gemischte Abfälle. Ansatz 8 to	3.500
Abtrennen und Rückbau und Schließen von Elektroinstallationen und Sanitärleitungen	6.500
Ausgleich der Estriche (hier mit Ausgleichsestrich 65 m ²)	4.800
Elektroinstallation (Kabelkanal 50m)	4.000
Malerarbeiten (inkl. Regieansatz für Tapeten oder Leimfarbe entfernen)	5.500
Bodenbelag 79 m ²	6.500
Sonstige Regieleistungen 100 Std (Putzarbeiten, Schreinerarbeiten)	9.000
Sonstiges Material für Regieleistungen	2.000
Leistungsbeschreibung, Angebotseinholung	2.000
Gesamt	57.300

Die hier angeführten Kosten sind auf Basis von Vergleichswerten und einzelnen Angeboten ermittelt. Sie müssen noch durch Vergleichsangebote bestätigt, bzw. korrigiert werden. Die hierfür notwendigen Leistungsbeschreibungen und Anfragen sind noch zu erstellen. Die Vergabe der einzelnen Leistungen wird erst nach Vorlage von Angeboten, bzw. Vergleichsangeboten erfolgen. Dies bedeutet, dass es bei der Vergabe der Leistungen noch zu Verzögerungen kommen kann. Sollten sich bei der Angebotseinholung noch höhere Kosten ergeben, die nicht im Verfügungsrahmen des Bgm liegen, werden diese dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Deckungsvorschlag:

Im Haushaltsplan 2023 sind für den Umbau lediglich 5.000 € angesetzt. Die weiteren Mittel in Höhe von 52.300 € können durch den Ansatz der Planungskosten für die bestandserhaltende Sanierung in Höhe von 75.000 € gedeckt werden. Für das Gesamtkonzept werden im Haushaltsjahr 2023 nicht mehr als 22.700 € benötigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das PEWU mit dem Umbau/Ertüchtigung der Wohnung im 1. OG zu Aufenthaltsräumen für die Feuerwehr. Für das Bauvorhaben werden 57.300 € zur Verfügung gestellt.

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

TOP 6 CO2 freies Feldafing – Einreichung einer 2. Projektskizze im Rahmen der „Kommunalen Modellprojekte“ gem. der bereits realisierten Maßnahme EQF

Die Gemeinde Feldafing hat sich mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis e.V. und zum Klimapakt des Landkreises Starnberg, das Ziel gesetzt, dem Klimawandel aktiv zu begegnen und u.a. bis 2035 CO2-neutral zu werden.

Neben den bereits laufenden Maßnahmen, wie dem Ausbau der Ladeinfrastruktur und der Einrichtung des Energiequartiers, liegt der Gemeinde Feldafing auch ein konkretes Klimaschutzkonzept vor. Das Konzept beinhaltet ein Bündel von Maßnahmen, mit denen die Klimaneutralität der gemeindlichen Einrichtungen erreicht werden kann:

- PV-Ausbau auf Liegenschaften
- Rückbau Gaskessel in Liegenschaften und Umstellung auf PV unterstützte Wärmepumpenheizsysteme bzw. alternative CO2-freie Lösungen
- Umstellung Fuhrpark auf E-Mobilität
- Quartierslösungen für weitere Liegenschaften, Bernheimer-Quartier
- H2-Quartier für Verwertung Stromüberschüsse (Langzeitspeicher, H2 als zus. Brennstoff für BHKW)
- H2- basierte Black-Out Vorsorge in Feldafing (z.B. Pumpstation)

Mit dem Ausbau des Energiequartiers in der Turnhalle und der Installation von PV-Anlagen auf den Liegenschaften, sind wichtige Meilensteine zur CO₂-Reduzierung beschlussmäßig gefasst und auch bereits in Umsetzung.

Die nächsten anstehenden Schritte auf dem Weg zur einer CO₂-freien Verwaltung sind:

- GR-Beschluss über Austausch der Gaskessel, im Zuge der PV- Installation
- GR-Beschluss für eine Quartierslösung für die Bernheimer Villa, Grundschule und Kindergarten
- GR-Beschluss Umstellung Bauhofflotte auf E mit Ausbau der Lademöglichkeiten
- Umsetzung eines H₂-Systems (falls wirtschaftlich darstellbar)

Zur Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen ist vorgesehen, die einzelnen Punkte auf Grundlage des GEG zzgl. der möglichen Förderungen Schritt für Schritt abzuarbeiten.

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit die einzelnen Schritte in ein großes Paket zu schnüren und als Gesamtmaßnahme als lukrative Fördermaßnahme einzureichen. Hierzu würde gem. dem erfolgreich durchgeführten „Energiequartier Feldafing“ eine 2. Projektskizze für eine Förderung „Kommunale Modellprojekte“ eingereicht werden. Damit wären deutlich höhere Förderquoten realisierbar.

Hierzu ist es notwendig bis zum 31.10.2023 einen Projektskizze zu erstellen und beim Fördergeber einzureichen.

Herr Dornburg von bluemove Consulting (BMC) erstellte hierzu bereits weitreichende Vorüberlegungen und wäre in der Lage die Projektskizze fristgerecht einzureichen. Für die Erstellung der Skizze liegt ein Angebot der BMC vor. Die Kosten belaufen sich auf pauschal 6.800,- (inkl. MwSt. und PEWU-Aufschlag)

In der Sitzung stellt Herr Dornburg das Projekt vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das PEWU den Förderantrag für eine 2. Förderung im Rahmen der „Kommunalen Modellprojekte“ zu stellen und die Projektskizze durch die BMC erstellen zu lassen. Für die Erstellung des Förderantrags werden Mittel in Höhe von 6.800€ zur Verfügung gestellt

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

Schon zu Beginn der Planungen zum BV Investpakt Turnhalle Feldafing zeigten sich wesentliche BS-relevante Ausführungen, welche im Widerspruch zur Genehmigung des Objekts bzw. der damals gültigen Bauordnung stehen. Darüber hinaus bestehen an BS-relevanten Bauteilen Ausführungsmängel. Auch wurden BS-technische Anlagen teilweise falsch geplant, umgesetzt und sind mittlerweile außer Funktion (Brandmeldeanlage und Sprachalarmanlage).

So fehlt an zahlreichen BS-Türen im Gebäude die erforderliche Selbstschließung bzw. fehlt generell die erforderliche BS-technische Eignung oder aber wurden falsch positioniert.

Bei bestehenden Notausgängen sowie der Außentreppe als bauaufsichtlich geforderter Rettungsweg sind die notwendigen Fluchtwegsbreiten eklatant unterschritten.

Aufgrund der festgestellten zahlreichen BS-technischen Mängel besteht in Summe ein deutlich erhöhtes Sicherheitsrisiko und damit für die Gemeinde, als Eigentümerin und/oder Betreiberin des Objekts, ein deutlich erhöhtes Haftungsrisiko im Gefahrenfall. Darüber hinaus sind dadurch die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bestandschutzes nicht mehr gegeben, was bei Überprüfungen von Aufsichtsbehörden zu weitreichenden BS-technischen Nachforderungen führen kann, welche sich an den aktuellen BS-technischen Anforderungen orientieren.

Mit der Zielsetzung den Bestandschutz für den BS-technischen Bereich des Objekts wiederherzustellen, wurde die PEWU bzw. das von ihr beauftragte Architekturbüro m4 von der Gemeinde beauftragt den Entwurf eines entsprechenden BS-Konzepts zu erstellen. Diese soll sämtliche Maßnahmen enthalten, welche notwendig sind, bestehende BS-relevante Bauteile so zu ertüchtigen, dass diese für den Bestandschutz herangezogen werden können.

Daneben sollen in diesem BS-Konzept die bestehenden sicherheitstechnischen Anlagen auf deren Sinnfälligkeit überprüft werden.

Im Abgleich der genehmigten Rettungswegkonzeption mit dem aktuell bauaufsichtlich erforderlichen Sicherheitsniveau an Rettungswege besteht eine weitere Zielsetzung des BS-Konzepts.

Diese Zielsetzungen wurden im Vorfeld der BS-Planungen mit der zust. Bauaufsichtsbehörde LRA STA mit dem Ergebnis abgestimmt, dass die BS-technische Ertüchtigung des Objekts angesichts des Handlungsbedarfs sehr begrüßt wird, die geplanten BS-Maßnahmen vom LRA STA begleitet und gegeben falls isoliert genehmigt werden, jedoch ein BS-Konzept ohne dazugehörendes bauaufsichtliches Verfahren nicht geprüft wird. Für das BV wird keine Genehmigung benötigt, da sämtliche geplanten Maßnahmen genehmigungsfrei sind.

Die Vorplanungsergebnisse des Bereichs des vorbeugenden Brandschutzes werden im Detail anhand des Vorabzugs der BS-Planung LPH III von Herrn Reitmeier in der Sitzung vorgestellt.

Ziel der darin vorgesehenen BS-technischen Maßnahmen ist

- die Wiedererlangung der Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bestandschutzes
- die Reduzierung der sicherheitstechnischen Anlagen im Hinblick auf die Nutzungen sowie die baulichen Gegebenheiten des Objekts
- die Sicherstellung der baulichen Rettungswege zur Selbstrettung aller Nutzergruppen entsprechend des aktuell bauordnungsrechtlichen Sicherheitsniveaus.

TOP 9 Kauf eines Nutzfahrzeugs für Bauhof; Ersatz für Kompaktschlepper „Kubota“

Der im Jahr 2011 angeschaffte Kompaktschlepper „Kubota“ mit bereits 2.300 Betriebsstunden muss ersetzt werden. Eine Neuanschaffung ist von Nöten, da dieser bereits mehrere Mängel aufweist und die Leistungsfähigkeit stetig abnimmt. Die Zuverlässigkeit ist somit nicht mehr gegeben. Der Kubota ist zudem eines der meistgenutzten Fahrzeuge in der Bauhofflotte. Auch aufgrund der Kompaktheit ist dieser u. a. für den Winterdienst essenziell.

Für die Neubeschaffung von Fahrzeugen im Bauhof wurden insgesamt 73.000,00 € im Haushalt 2023 eingestellt.

Es wurden zwei Angebote abgegeben, ein drittes ist laut Bauhof nach mehreren Bemühungen nicht eingegangen.

Anbieter 1:	Kompaktschlepper „ISEKI“ brutto	63.600,00 €
	Abzüglich Inzahlungnahme Altfahrzeug	6.900,00 €
	Kaufpreis brutto:	56.700,00 €
Anbieter 2:	Kompaktschlepper „ISEKI“ brutto	64.972,81 €
	Abzüglich Inzahlungnahme Altfahrzeug	5.000 00 €
	Kaufpreis brutto:	59.972,81 €

Der Haushaltsansatz wird bei allen Anbietern nicht überschritten.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der örtlichen Nähe des Händlers (u. a. im Falle einer Reparatur von Vorteil) empfiehlt die Verwaltung die Annahme des Angebots 1.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Kauf des Kompaktschleppers „ISEKI“ und stimmt dem Angebot 1 zu.

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegen den Beschluss:	0

TOP 10 Bebauungsplan Nr. 31: „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum“

Das Hotel Residence steht seit Anfang des Jahres leer. Es gab und gibt mehrere Interessenten, die das Hotel gerne für eine Nutzung als „normales“ Hotel oder als Seminar- und Ta-

gungshotel pachten bzw. kaufen wollten/wollen. Leider führten die Verhandlungen bisher zu keinem Ergebnis.

Von Seiten des Eigentümers wurde mehrfach der Vorschlag unterbreitet, das Areal zukünftig für Wohnbebauung umzunutzen. Dies widerspricht den Festsetzungen des B-Plans Nr. 31 „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum“. Im FNP ist das Grundstück als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt.

Da Feldafing als Tourismus-Standort und Bildungsstandort auf Hotels angewiesen ist, soll das „Residence“ als Tourismushotel oder als Seminar- und Tagungshotel weitergenutzt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat hält am Inhalt des B-Plans Nr. 31 „Hotel, Seminar- und Schulungszentrum“ fest. Eine Änderung im Hinblick auf eine Nutzung als Seminar- und Tagungshotel kann in Aussicht gestellt werden. Eine andere Nutzung, vor allem Wohnnutzung, ist nicht im Sinne der Gemeinde Feldafing und wird daher definitiv ausgeschlossen.

Anwesend: 13

Für den Beschluss: 13

Gegen den Beschluss: 0

TOP 11 Bekanntgaben / Sonstiges

BGM Sontheim berichtet, dass die Sanierung der Wohnungen im alten Polizeihaus abgeschlossen ist und die Mieter einziehen können.

BGM Sontheim gibt bekannt, dass ab dem 10.12.2023 bei der Buslinie 978 die Schleife über die Koemplerstraße und somit die Haltestellen Traubinger Straße, Edelweißstraße, Koemplerstraße und Seewiesstraße entfallen.

Im Gegenzug erhält die neu überplante Linie 976 (ehemals 982) einen neuen Linienverlauf von Maising nach Traubing mit einer Haltestelle an der Traubinger Straße und am Rauhenbergweg.

GR Klug erkundigt sich nach dem Leichenwagen in der Thurn-und-Taxis-Straße. Der Sachverhalt konnte noch nicht abschließend geklärt werden.

GR Klug berichtet, dass im Auftrag des Ministeriums Filmaufnahmen von seiner vorbildlichen Heizungsanlage gemacht wurden. Nach der Veröffentlichung verschickt er einen entsprechenden Link.

Frau Schmid fragt, wie die Förderung für Balkonkraftwerke angenommen wird. GRin Härtl berichtet, dass 14 Anträge bewilligt wurden und 5 Anträge in Bearbeitung sind. Somit können dieses Jahr noch ca. 3.000 € an Fördergelder abgerufen werden.

GRin Bergfeld fragt nach, ob der Zaun in der Thurn-und-Taxis-Straße 23 rechtmäßig errichtet wurde. Es wird davon ausgegangen, dass die Zaunanlage den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Gefertigt:

Stefanie Reichart

Genehmigt:

Bernhard Sontheim
1. Bürgermeister