



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 50. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 22. November 2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard

Aimer-Kollroß, Gerhard

Angermaier, Hans

Betz, Michael

Feuerer, Michael

Geiger, Florian

Geiger, Lena

Jell, Martin

bis 21:00 Uhr

Keilhacker, Josef

Kellner, Carina

Kunze, Michael

Lechner, Florian

Liebl, Lorenz

Lohmaier, Markus

Maier, Andreas

Maier, Manuela

ab 19:35 Uhr

Schex, Bernhard

Schweiger, Josef

#### Schriftführer/in

Pettinger, Christine

#### Verwaltung

Gutsche, Franz

#### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Betz, Wolfgang

Schrimpf, Hans

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 08.11.2022
- 2 Waldspielplatz; abschließende Vorstellung des Konzepts durch Herrn Rieger und Beschlussfassung durch den Gemeinderat **GL/838/2022**
- 3 St.-Zeno-Platz 3; Beratung und Beschlussfassung über den aktuellen Vorentwurf mit Kostenschätzung zur Vorlage bei der Förderstelle **GL/819/2022**
- 4 Bayer. Städtebauförderungsprogramm; Bedarfsanmeldung für das Jahr 2023 **GL/843/2022**
- 5 Bayer. Förderprogramm Innen statt Außen; Bedarfsmeldung für das Jahr 2023 **GL/844/2022**
- 6 Bekanntgaben und Anfragen

## **Eröffnung der Sitzung**

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 08.11.2022**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.11.2022 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      18 : 0**

### **TOP 2      Waldspielplatz; abschließende Vorstellung des Konzepts durch Herrn Rieger und Beschlussfassung durch den Gemeinderat**

#### **Sachverhalt:**

Herr Rieger stellt das Konzept des Waldspielplatzes abschließend vor. Anschließend erfolgt die Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Die aktuelle Planung mit zugehöriger Präsentation ist dem Protokoll als Anlage 1 beigelegt.

Der Aussichtsturm und die Dirtbikeanlage wurden auf Anregung verschiedener Institutionen herausgenommen.

Anstelle von Sand sind nun Hackschnitzel als Fallschutz geplant, wo erforderlich.

Die Seilbahn ist nun nicht mehr zwischen zwei Türmen, sondern zwischen zwei einfachen, dafür zugelassenen Holzgestellen vorgesehen.

Am 26.01.2023 findet um 19:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses eine Informationsveranstaltung des Isenwerks zum Rahmenplan statt.

Im Januar/Februar sollen die Bäume entnommen werden, im Frühjahr sollen dann das Anlegen der Wege und der Bau der Sitzgelegenheiten stattfinden.

## **Diskussionsverlauf:**

Bzgl. der Wege und Spielgeräte wird ein geringer Unterbau errichtet, damit eine Standfestigkeit gegeben ist. Selbst wenn die Hackschnitzel auf den Wegen nach einiger Zeit nicht mehr vorhanden sind, werden diese erkennbar bleiben.

Spielgeräte wie z.B. die Seilbahn müssen zugekauft werden; ob die 30.000 € ausreichen werden, ist daher fraglich.

Dieser Betrag ist das Mindestziel, damit der Spielplatz sinnvoll realisiert werden kann. Einiges wird ehrenamtlich gemacht, z.B. die Wege oder die Bänke. Im Erstausbau werden evtl. nicht alle Spielgeräte beschafft.

Ein Teil der Spielgeräte wird selbst gebaut und anschließend vom TÜV abgenommen.

Einige Gemeinderäte bemängeln, dass dem Gremium für seine Entscheidung Zahlen vorliegen sollten; dies ist hier nicht der Fall.

Andere Räte befinden, dass zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Gemeinde noch keine Zahlen benötigt werden.

Zahlen werden erst nach dem Crowdfunding im Zuge der Detailplanung vorliegen. Bei Interesse können sich die Räte aber mit Herrn Rieger in Verbindung setzen und den aktuellen Stand einsehen.

Bei den Landwirten wird stets auf die CO<sup>2</sup>-Bilanz geachtet, warum nicht auch hier.

Die vorliegenden Einwände wurden den Gemeinderäten nur in einer Sitzung vorgelesen.

Das stimmt so nicht, alle Einwände sowie die zugehörigen Stellungnahmen des Isenwerks wurden den Räten per Email übermittelt sobald sie vorlagen, so dass sich jeder ausführlich mit der Thematik befassen konnte. Das Isenwerk hat darüber hinaus zu den Begehungen auch alle Personen und Verbände, die Stellung genommen hatten, eingeladen.

Ca. 20 Fahrzeuge können nach Rücksprache zwischen dem Isenwerk und den Staatsforsten nahe dem Spielplatz parken. Eine Vergrößerung der Parkflächen ist wie bereits mehrfach angesprochen nicht vorgesehen.

Der Planungsprozess ist nachvollziehbar, das Konzept ist gut aufgebaut und strukturiert.

Bei einigen Räten besteht die Befürchtung, dass hohe Unterhalts- und Kontrollkosten anfallen werden; zudem empfinden sie den Spielplatz als zu weit vom Ort entfernt.

## **Beschluss:**

Das Konzept für den Waldspielplatz wird wie vorgelegt genehmigt. Das Isenwerk kann die Realisierung des Waldspielplatzes auf dieser Grundlage fortsetzen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vertrag mit der Forstverwaltung zu schließen und mit Unterstützung des Isenwerks eine endgültige Klärung der bau-, forst- und naturschutzrechtlichen Anforderungen herbeizuführen sowie ggf. erforderliche Genehmigungen einzuholen.

Sollte das Mindestbudget von 30.000 € nicht erreicht werden, behält sich der Marktgemeinderat weiterhin vor, der Realisierung des Projektes nicht zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 5**

**Sachverhalt:**

Die Architektin Frau Scharold stellt die Kostenschätzung detailliert vor.

Grundlage für die Entscheidung über das weitere Vorgehen bzgl. des St.-Zeno-Platzes 3 ist die Kostenschätzung des Büros Krug-Grossmann vom 21.11.2022.

Da bereits vorab absehbar war, dass aufgrund der Preisentwicklungen in den letzten beiden Jahren das ursprünglich veranschlagte, von der Städtebauförderung zugesicherte Budget von 1,8 Mio. € (davon erhalten wir 80 % Städtebauförderung) für die Sanierung des Gebäudes inkl. Neubau des Anbaus nicht ausreichen wird, wurden 4 Kostenvarianten erstellt. Variante 1 ist die Grundvariante mit den mindestens auszuführenden Maßnahmen. Die übrigen Varianten setzen hierauf auf und ergänzen sich jeweils (z.B. Variante 3 = Maßnahmen aus Var. 1, 2 und 3):

- Variante 1 Abbruch und Neubau Anbau, Sanierung EG innen, Sanierung Fassade und Fenster, Statische Ertüchtigung, Sanierung Treppenhaus, Leitungsführung in alle Etagen.
- Variante 2 zzgl. Sanierung 1. OG
- Variante 3 zzgl. Sanierung 2. OG
- Variante 4 zzgl. Erneuerung Dachstuhl und ggf. Anbringung PV-Anlage

Geschätzte Kosten, Stand 21.11.2022:

- Variante 1 2.052.355 €
- Variante 2 2.213.851 €
- Variante 3 2.342.496 €
- Variante 4 2.485.462 €, davon 21.420 € PV-Anlage

Die Architekten geht derzeit von einer zu erwartenden Kostensteigerung von 15 – 20 % aus, die zusätzlich anfallen könnten. Bei Var. 4 wären dies dann z.B. Gesamtkosten von 2.982.554 €.

Die Kosten für Var. 2 – 4 gelten nur für die sofortige (Mit-)Sanierung. Sollte eine Variante später ergänzend ausgeführt werden, steigen die Kosten, da z.B. eine gesonderte Baustelleneinrichtung erforderlich wird.

Einsparmöglichkeiten in Variante 1:

- Falttüre bei Bürgersaal entfällt 7.378 €
- Fluchttüre zum Friedhof 9.520 € (aber: ggf. Ausgleichszahlung an Kirche nötig, steht noch nicht fest)

Fassade und Fenster sollten seitens der Städtebauförderung, aber auch seitens der Gemeinde komplett saniert werden, daher sind die hier aufgezeigten Einsparmöglichkeiten bei stockwerkweiser Teilsanierung nicht relevant.

Ein Teil der allg. Abbrucharbeiten kann evtl. vom Bauhof durchgeführt werden.

Bei den Varianten 1 bis 3 würde über der jeweils obersten mitsanierten Etage eine Dämmung angebracht.

Das Dach hält noch (Flicken wäre möglich), ist aber nicht in gutem Zustand. Sofern eine PV-Anlage gewünscht ist, muss es jedoch ersetzt werden (eine Sanierung würde nach Maßgabe des Statikers teurer kommen als der Ersatz). Eine PV-Anlage ist über die Städtebauförderung nicht förderfähig; ggf. könnten hierfür Bundesmittel aus der BEG-Förderung generiert werden (derzeit allerdings kein offener Fördertopf).

Ob die Mittel der Städtebauförderung entsprechend den Mehrkosten erhöht werden, steht noch nicht abschließend fest; eine Vormerkung besteht. Der Förderantrag für die Städtebauförderung ist jedoch bis Ende November zu stellen. Im günstigsten Fall erhält der Markt Isen 80 % Förderung.

Die Verwaltung schlägt vor, die Varianten 1 bis 3 (Sanierung des Gebäudes ohne Dachsanierung) wie geplant vorzusehen. Sobald dann die Zusage der Städtebauförderung vorliegt, aus der der bereitgestellte Förderbetrag ersichtlich ist, und der Haushaltsentwurf für 2023 vorliegt, muss der Marktgemeinderat im Detail entscheiden, was umgesetzt wird.

Die Förderstelle würde diese Vorgehensweise unterstützen.

### **Diskussionsverlauf:**

Wird das Dachgeschoss nicht ertüchtigt und gibt es dafür ein Betretungsverbot außer für Wartungsarbeiten, fällt man in Gebäudeklasse 3 statt 4, wodurch nicht überall eine F60-Anforderung an die Türen gegeben ist (kostengünstiger). Ob dies bei einer Sanierung des Dachstuhls auch möglich ist, müsste geklärt werden.

Die Treppe soll möglichst erhalten werden; andernfalls müsste die Treppe evtl. an anderer Stelle erreicht werden, da eine gewendelte Treppe nicht mehr zulässig ist.

Mit dem Denkmalschutz muss noch abgestimmt werden, auf welcher Höhe die Friedhofsmauer erhalten bleiben soll.

Der Kamin würde aufgrund der Verbindung zu tragenden Wänden bleiben, auch wenn das Gebäude an die Nahwärme angeschlossen wird.

Die Gebäudehülle sollte inkl. Dach vollständig ertüchtigt werden, damit nicht in einigen Jahren erneut eine Baustelle am St.-Zeno-Platz entstehen muss. Zudem macht es Sinn, das Gebäude außen komplett herzustellen. Falls nötig sollte stattdessen eher innen auf einen Ausbau der oberen Etagen verzichtet werden.

Der Ausbau in den Obergeschossen ist bereits so weit wie möglich reduziert; im Notfall müsste man auf den Innenausbau einer ganzen Etage verzichten.

Auf die PV-Anlage wird verzichtet; zum einen ist sie nicht förderfähig, zum anderen ist mit dem Denkmalschutz nicht geklärt, in welcher Form eine PV-Anlage hier möglich wäre (angesprochen wurde eine Folienlösung). Es gibt andere kommunale Gebäude, auf der eine entsprechende Anlage besser positioniert wäre. Die Möglichkeit, später eine PV-Anlage nachzurüsten, sollte jedoch vorgesehen werden; laut Fr. Scharold ist dies der Fall.

Der Haushalt 2023 kann noch nicht aufgestellt werden, da die Kreisumlage und die Schlüsselzuweisung noch nicht feststehen; auch die Einnahmen sind noch unklar. Bekannt ist bisher, dass bei den Einkommens- und Gewerbesteuererträgen deutliche Rückgänge zu verzeichnen sein werden, bereits heuer zeichnet sich dies ab. Es sollte jedoch versucht werden, die gesamte Maßnahme in die Haushalte 2023 und 2024 einzuplanen. Falls das nicht gelingt, ist

vorrangig der Innenausbau ab OG 1 zurückzustellen. Zu klären wäre in diesem Zuge auch, ob die Förderung jährlich (Abschlag nach Rechnungslegung) ausbezahlt werden kann.

Im Zuge der Ausschreibung muss zudem anhand der ersten Ausschreibungsergebnisse die Kostenentwicklung gesteuert werden, z.B. könnte zunächst die Hülle ausgeschrieben werden.

Die beiden Bäume vor dem Eingang sollen erhalten bleiben; falls dies nicht möglich ist, sollen entsprechende Nachpflanzungen erfolgen. Geplant ist aber der Erhalt.

### **Beschluss:**

Die Kostenschätzung vom 21.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit wird die Sanierung und Erweiterung gemäß den Varianten 1 bis 4 (ohne PV-Anlage) angestrebt; auf dieser Grundlage soll der Förderantrag bei der Städtebauförderung eingereicht werden.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

## **TOP 4 Bayer. Städtebauförderungsprogramm; Bedarfsanmeldung für das Jahr 2023**

### **Sachverhalt:**

Die Bedarfsmitteilung zum Städtebauförderungsprogramm ist ein Rahmenantrag, der ein in sich sinnvolles Maßnahmenbündel und ein in etwa absehbares Programm wiedergeben soll - gemäß den Ergebnissen laufender städtebaulicher Untersuchungen.

Er dient zur Beantragung eines Bewilligungsrahmens für die Ortskernsanierung konkret für die Zeit von einem Jahr und soweit absehbar für die Folgejahre.

Der Schwerpunkt liegt im Jahr 2023 auf der Rahmenplanung für den öffentlichen Raum sowie auf dem Kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungsmaßnahmen.

Die Kosten der angemeldeten Vorhaben liegen für 2023 bei 80.000 €.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Isen beschließt, den Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2023 zu stellen.

Die angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben liegen für 2023 bei 80.000 €.

Der Schwerpunkt liegt im Jahr 2023 auf der Rahmenplanung für den öffentlichen Raum sowie auf dem Kommunalen Förderprogramm zur Durchführung privater Fassadengestaltungsmaßnahmen.

Der erforderliche Eigenanteil wird im Haushalt des Marktes Isen bereitgestellt. Die vorgesehenen Vorhaben und Kosten sind im Einzelnen der Bedarfsmittelung zu entnehmen. Gleiches gilt für die in den Fortsetzungsjahren beabsichtigten Vorhaben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Unterlagen für den Jahresantrag zusammenzustellen und bei der Regierung von Oberbayern einzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Bayer. Förderprogramm Innen statt Außen; Bedarfsmeldung für das Jahr 2023</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Die Bedarfsmittelung zum bayerischen Förderprogramm Innen statt Außen ist ein Rahmenantrag, der ein in sich sinnvolles Maßnahmenbündel und ein in etwa absehbares Programm wiedergeben soll - gemäß den Ergebnissen laufender städtebaulicher Untersuchungen. Er dient zur Beantragung eines Bewilligungsrahmens für die Ortskernsanierung konkret für die Zeit von einem Jahr und soweit absehbar für die Folgejahre.

Der Schwerpunkt liegt für den Markt Isen 2023 auf der Sanierung und Nutzbarmachung vom Sankt-Zeno-Platz 3 zu Gemeinbedarfszwecken. Betreut wird das Vorhaben durch das Architekturbüro Krug-Grossmann.

Die Kosten belaufen sich im Jahr 2023 auf 1.000.000 € (inkl. Puffer), 2.000.000 € wurden vorab schon anerkannt. Die Förderquote liegt bei 80 %.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Isen beschließt, den Antrag für das bayerische Förderprogramm Innen statt Außen für 2023 zu stellen.

Die angemeldeten Kosten der beabsichtigten Vorhaben liegen für 2023 bei 1.000.000 €, 2.000.000 € wurden vorab schon anerkannt.

Der Schwerpunkt liegt im Jahr 2023 auf der Sanierung und Nutzbarmachung des Gebäudes Sankt-Zeno-Platz 3 zu Gemeinbedarfszwecken. Betreut wird die Sanierung durch das Architekturbüro Krug-Grossmann.

Der erforderliche Eigenanteil wird im Haushalt des Marktes Isen bereitgestellt. Die vorgesehenen Vorhaben und Kosten sind im Einzelnen der Bedarfsmittelung zu entnehmen. Gleiches gilt für die in den Fortsetzungsjahren beabsichtigten Vorhaben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Unterlagen für den Jahresantrag zusammenzustellen und bei der Regierung von Oberbayern einzureichen.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**



**TOP 6 Bekanntgaben und Anfragen**

Es werden keine Bekanntmachungen oder Anfragen geäußert.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 21:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Christine Pettinger