



ZUSAMMENFASSUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 25.05.2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Sinzing

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Antrag der Fraktion Die Grünen; Tempo 30 in einem hoch frequentierten Abschnitt der Bahnhofstraße zur konkreten Gefahrenabwehr

Der Gemeinderat hat den Antrag auf Tempo 30 in der Bahnhofstraße – zwischen der Laberbrücke und der Einfahrt zum Bauhof - mehrheitlich abgelehnt, weil nach überwiegender Meinung hier keine konkrete Gefahr besteht und in den letzten 10 Jahren keine Unfälle im Zusammenhang mit Radfahrern oder Fußgängern vorgefallen sind. Nach der Fertigstellung der neuen Radwegbrücke wird sich der Gemeinderat mit der Weiterführung des vorhandenen Fuß- und Radweges in Richtung Ortsmitte beschäftigen.

2. Bergfried Viehhausen; Außensanierung/Bedachung von Tonnengewölbe und Mauerkrone (oberer Turmabschluss)

Die Burgruine in Niederviehhausen wurde im 12. Jahrhundert errichtet und ist damit das älteste noch im Originalzustand erhaltene historische Gebäude in der Gemeinde Sinzing. Die Burg weist eine sehr wechselvolle Geschichte auf. Der Bergfried ist gut erhalten und liegt an exponierter Stelle.

In der zweiten Jahreshälfte 2021 führte die Gemeinde Sinzing bereits die innenseitige Sanierung des Tonnengewölbes im denkmalgeschützten Bergfried von Viehhausen durch. Der 22 Meter hohe, sechsstöckige Bergfried schließt nach oben mit einem Natursteingewölbe ab. Die Quaderblöcke des Turms wurden überwiegend aus Kalkstein erbaut, die beiden oberen Stockwerke des Turms inklusive des Daches bestehen aus Grünsandstein. Das Gewölbe befand sich in einem einsturzgefährdeten Zustand mit Einschlüssen und musste dringend gesichert werden.

Dazu wurde ein Innengerüst genutzt, welches die Gemeinde bereits für die denkmalchutzfachlichen Untersuchungen aufgestellt hat. Außerdem wurde der Bewuchs des oberen Turmabschlusses gerodet und im Außenbereich des Turms eine ehemalige Zisterne freigelegt, die zur Wasserversorgung der alten Burganlage diente.

Um das im Jahr 2021 innenseitig sanierte Gewölbe zu schützen und den Bergfried langfristig zu erhalten, muss nun auch eine Außensanierung des Tonnengewölbes und der Mauerkrone mittels Aufbringung einer Bedachung erfolgen. Nach Empfehlung des Landesamtes für Denkmalschutz

beschließt der Gemeinde die Aufbringung eines flachgeneigten Walmdaches mit Titanzinkverblechung in Stehfalztechnik. Der First verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung.

Auf dem Außengelände wurde eine historische Wasserfassung – vermutlich eine ehemalige Zisterne – offengelegt. Das Landesamt für Denkmalschutz hat auf dem Gelände eine Vermessung mit Georadar sowie eine Drohnenbefliegung durchgeführt und die Funde auf dem Gelände dokumentiert. Die Auswertungen sollen später mittels Bild und Text auf dem Areal des Bergfrieds mit Schautafeln dargestellt werden. Das Außengelände soll nach Abschluss der Maßnahmen öffentlich zugänglich und regelmäßig gepflegt werden.

Das im Haushalt veranschlagte Budget in Höhe von 80.000 Euro wird voraussichtlich für die vorgeschlagenen Maßnahmen ausreichend sein. Die Gemeindeverwaltung muss nunmehr einen Antrag auf denkmalschutzfachliche Erlaubnis für die Außensanierung von Tonnengewölbe sowie Mauerkrone stellen.

3. Bedarfsplanung und Bedarfsanerkennung für weitere Kinderbetreuungsplätze in der Gemeinde Sinzing

Der Gemeinderat erkennt den Bedarf von zwei zusätzlichen Krippengruppen mit insgesamt 24 Betreuungsplätzen (12 Plätze pro Gruppe) und einer zusätzlichen Kindergartengruppe mit 25 Betreuungsplätzen an. Dabei soll die zusätzliche Kindergartengruppe räumlich und organisatorisch so eingerichtet werden, dass je nach Bedarf anteilig Krippenkinder und Kindergartenkinder betreut werden können (altersgemischte Gruppe).

Als Standort für die neue Kindertagesstätte (vier Kindergartengruppen + zwei Krippengruppen) wird ein Gebäudeneubau in Viehhausen auf dem Grundstück der Fl.-Nr. 279 neben der bisherigen dreigruppigen Kindergarteneinrichtung St. Marien festgelegt. Das bestehende Gebäude wurde in den Jahren 1976/1977 erbaut und ist grundsätzlich sanierungsbedürftig. In diesem Zusammenhang stand grundsätzlich die Frage an, ob das Gebäude saniert und ggf. erweitert oder ein Neubau auf dem Grundstück entstehen soll. Da das Gebäude in vielerlei Hinsicht nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht (Brandschutz, energetischer Standard, Haustechnik, Raumanforderungen etc.) und zusätzlich in räumlich-funktioneller Weise parallel zum laufenden Betrieb erweitert werden müsste, ist eine Sanierung und Erweiterung aus Sicht der Gemeindeverwaltung schwer darstellbar und unwirtschaftlich. Weil der derzeitige Träger, die Kirchenstiftung Viehhausen, weder für eine Sanierung noch für einen Neubau als Bauherr auftreten würde und ein Investorenmodell nicht wirtschaftlich ist, wird die Gemeinde dieser Aufgabe selbst nachkommen. Dazu wird die Gemeinde das Grundstück im Erbpachtmodell, ähnlich wie beim Kinderhaus St. Markus, langfristig anpachten. Der für die baulichen Maßnahmen erforderliche Platz wäre vorhanden. Der Ortsteil Viehhausen nahm und nimmt eine gewisse bauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde, sodass der Ausbau von Betreuungsplätzen im Kindergarten sowie der Neubau einer Kinderkrippe vor Ort notwendig ist. Im aktuellen Betreuungsjahr werden bereits 8 Krippenkinder und 15 Kindergartenkinder aus Viehhausen und Umgebung in Einrichtungen in Sinzing oder Eilsbrunn betreut.

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Planungsschritte für den Neubau einer neuen Kindertagesstätte in Viehhausen einzuleiten, insbesondere ein erforderliches „VgV-Verfahren“ (Vergabeverfahren) für die Vergabe der Architektenleistungen einzuleiten.



4. Festlegung des Verkaufspreises der gemeindlichen Bauparzellen in den Baugebieten "Donaublick II" Sinzing und "Klosterblick II" Viehhausen

Der Gemeinderat beschließt die Verkaufspreise für die beiden Neubaugebiete Donaublick II in Sinzing und Klosterblick II in Viehhausen. Nach Vorgaben des bayerischen kommunalen Prüfungsverbandes muss sich die Gemeinde dabei an die aktuellen Marktpreise orientieren. Dazu werden die aktuellen Bodenrichtwerte des Landratsamtes Regensburg (Gutachterausschuss) herangezogen.

Donaublick II

Zusammenstellung:

Preis für Grund und Boden pro m ²	481,32€
zzgl. Erschließungsbeitrag BauGB und KAG (Straße):	59,91€
Zwischensumme:	541,23€
zzgl. Herstellungsbeitrag Abwasser (bis 40%)	13,81€
zzgl. Herstellungsbeitrag Wasser (bis 40%)	4,96€
Grundstückspreis laut Bodenrichtwert:	560,00€

Klosterblick II

Zusammenstellung:

Preis für Grund und Boden pro m ²	242,60€
zzgl. Erschließungsbeitrag BauGB und KAG (Straße):	78,63€
Zwischensumme:	321,23€
zzgl. Herstellungsbeitrag Abwasser (bis 40%)	13,81€
zzgl. Herstellungsbeitrag Wasser (bis 40%)	4,96€
Grundstückspreis laut Bodenrichtwert:	340,00€

Der zu zahlende Betrag für die Erschließungskosten nach BauGB wird mit dem Kaufvertrag abgelöst und damit fixiert.



Bodenrichtwert- nummer	Gemeinde	Ortsteil	Bodenrichtwert (€/m ²)	Entwicklungs- zustand	Beitragzustand	Nutzungsart
199101	Sinzing	Baugebiet An der Schwarzen Laber	500	B	1	W
199102	Sinzing	Sinzing (Bereich: östlich der Bahn)	560	B	1	W
199103	Sinzing	Sinzing	560	B	1	W
199104	Sinzing	Bergmatting	250	B	1	W
199105	Sinzing	Eilsbrunn	380	B	1	W
199106	Sinzing	Alling (Bereich: östlich der Staatsstrasse)	290	B	1	W
199107	Sinzing	Viehhausen (Bereich: unterhalb Schloßberg)	300	B	1	W
199108	Sinzing	Kleinprüfening	400	B	1	W
199109	Sinzing	Riegling	420	B	1	W
199110	Sinzing	Saxberg	300	B	1	W
199111	Sinzing	Schneckenbach	250	B	1	W
199112	Sinzing	Bruckdorf	250	B	1	W
199113	Sinzing	Kohlstadt	250	B	1	W
199115	Sinzing	Viehhausen	340	B	1	W
199116	Sinzing	Minoritenhof	340	B	1	W
199117	Sinzing	Südlich der Schwarzen Laber	500	B	1	W
199118	Sinzing	Bereich: Bahnweg	500	B	1	W

Bodenrichtwerte:
Stichtag 01.01.2022

Seite 1 von 2

199119	Sinzing	Alling	290	B	1	W
199120	Sinzing	Schneckenbach Ost	250	B	1	W
199502	Sinzing	Gewerbe westlich der Bahn	70	B	1	G
199503	Sinzing	Gewerbe östlich der Bahn	65	B	1	G
199504	Sinzing	Gewerbe nördlich der Autobahn	65	B	1	G
199505	Sinzing	Gewerbegebiet Reitfeld	110	B	1	G
199507	Sinzing	Gewerbegebiet Viehhausen	80	B	1	GE

5. Vergabekriterien für die Baugebiete Donaublick II und Klosterblick II

Mit den Bekanntmachungen der Satzungsbeschlüsse am 3.11.2021 für das Baugebiet Donaublick II und für das Baugebiet Klosterblick II am 22.12.2021 sind die beiden Bebauungspläne rechtskräftig. Die Erschließung folgt dieses Jahr (Straßen-, Wasser- und Kanalbau etc.). Die Fertigstellung für das Baugebiet „Donaublick II“ ist für den Herbst 2022 geplant, die Erschließung des Baugebiets „Klosterblick II“ wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2023 fertiggestellt.

Seit der Erschließung der letzten Baugebiete im Jahr 2017 führt die Gemeinde eine Interessentenliste für Baugrundstücke im Gemeindebereich. Anfang 2022 wurde diese Liste aktualisiert. Derzeit sind ca. 370 Interessenten eingetragen.

Nachdem die Vergabekriterien und der Kaufpreis vom Gemeinderat festgelegt sind, wird die Gemeinde die Interessenten im Juni 2022 anschreiben und konkrete Daten für die Grundstücksvergabe gemäß der beschlossenen Vergabekriterien abfragen.

Vergabekriterien für die Baugebiete Donaublick II und Klosterblick II

1. Zeitpunkt der Interessensbekundung

2019 und früher:	3 Punkte
2020:	2 Punkte
2021:	1 Punkt

2. Der Familienbezug, d.h. ob Kinder vorhanden sind

Je Kind werden zwei Punkte vergeben, inklusive werdender Mütter pro ungeborenem Kind. Der Nachweis während der Schwangerschaft ist über den Mutterpass zu erbringen.

Als Kinder gelten alle Personen bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres.

3. Der Einheimischenbezug

4 Punkte

Als Einheimischer gilt nicht nur der, der seinen Wohnsitz oder Firmensitz in Sinzing hat, sondern auch derjenige, der früher einmal in der Gemeinde für mindestens 10 Jahre gewohnt hat.

4. Ehrenamt

Nachweislich mindestens zusammenhängend	
drei Jahre	1 Punkte
fünf Jahre	2 Punkte
über zehn Jahre	3 Punkte

Die Punkte werden nur einer Person zugerechnet.

Maßgeblich für die Berücksichtigung einer Tätigkeit im Ehrenamt sind die Regelungen in den Richtlinien des Landkreises Regensburg für die Vergabe der Ehrenamtskarte.

Voraussetzung für die bayerische Ehrenamtskarte ist ein freiwilliges unentgeltliches Engagement von durchschnittlich fünf Stunden pro Woche oder bei Projektarbeiten mindestens 250 Stunden im Jahr, in beiden Fällen seit mindestens zwei Jahren. Der Nachweis ist über die Vorlage der Bayerischen Ehrenamtskarte oder eine Bestätigung über den Verein zu erbringen.

(Zusatz für das BG Klosterblick II in Viehhausen)

5. Anschluss Biomasseheizwerk

3 Punkte

Mit dem von der REWAG modernisierten Biomasseheizwerk in Viehhausen, steht für das gesamte neue Baugebiet eine sichere und nachhaltige Energieversorgung vor Ort zur Verfügung. Für den Bauwerber entfällt der Kauf und die Wartung einer eigenen Heizungsanlage, sowie die Erfüllung entsprechender gesetzlicher Auflagen. Jeder Anschluss an das Biomasseheizwerk leistet einen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit und zum Erhalt des Heizwerks. Die Gemeinde möchte dies bei der Vergabe berücksichtigen.

Ergänzende Verkaufsbedingungen

Bauverpflichtung

Mit dem Bau der Wohngebäude und den dazugehörigen Garagen ist innerhalb von fünf Jahren ab dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zu beginnen.

Eigennutzung

Die Gemeinde Sinzing beabsichtigt die Grundstücke grundsätzlich zur Eigennutzung zu veräußern. Die Eigennutzung von mindestens 10 Jahren wird gemeinsam mit der Bauverpflichtung mit einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Sinzing an dem Vertragsgrundstück im Grundbuch gesichert.

Finanzierung

Die Kaufinteressenten müssen grundsätzlich eine geeignete Finanzierungsbestätigung vorlegen.

Sonstiges

- Bei gleicher Punktezahl erhält der Einheimische den Zuschlag.
Bei erneut gleichen Bedingungen wird die Anzahl der Kinder höher bewertet.
Sofern weiterhin Punktgleichheit besteht, werden Bewerber, die kein Einfamilienhaus, Doppelhaus oder keine Doppelhaushälfte innerhalb des Landkreises Regensburg oder der Stadt Regensburg besitzen, bevorzugt.

6. Erschließung BG Klosterblick II, Viehhausen; Auftragsvergabe der Tiefbauarbeiten

Der Gemeinrat beschließt, den Auftrag für die Erschließungsarbeiten an die Firma Guggenberger GmbH aus Mintraching zum Angebotspreis in Höhe von 2.128.752,96€ inkl. MwSt. zu vergeben. Die Kostenberechnung für die Erschließung (Straßenbau, Kanal, etc.) vom Oktober 2021 beläuft sich auf c. 1,8 Mio. €/Brutto. Die Mehrkosten in Höhe von ca. 18% sind vor allem auf die derzeitigen Preissteigerungen im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine zurückzuführen.

7. Erweiterungsbau Freiwillige Feuerwehr Sinzing; Auftragsvergabe der Baumeisterarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, die Ausschreibung für das Gewerk Baumeister aufzuheben und ein neues Vergabeverfahren durchzuführen.

Kostenberechnung:

Kostenberechnung brutto Stand 29.11.2021		663.783,64 EUR
Angebotssumme des günstigsten Bieters:		1.097.011,66 EUR
Differenz:	+ 65%	+433.228,02 EUR

Der Baubeginn war ursprünglich für Sommer 2022 vorgesehen. Aufgrund der hohen Kostenüberschreitung im Verhältnis zur Kostenberechnung vom November 2021 muss die Ausschreibung aufgehoben werden. Das Vergabeverfahren wird für einen späteren Baubeginn (Frühjahr 2023) wiederholt durchgeführt.

8. Erweiterungsbau Freiwillige Feuerwehr Sinzing; Auftragsvergabe der Gerüstbauarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für Gerüstbauarbeiten der Firma BÖSL Gerüstbau aus Regenstauf zu einem Bruttopreis von 34.258,12 EUR zu erteilen.

Kostenberechnung:

Kostenberechnung brutto Stand 29.11.2021		60.399,64 EUR
Angebotssumme des günstigsten Bieters:		34.258,12 EUR
Differenz:		- 26.141,52EUR

Die Firma Bösl hat mitgeteilt, dass der Angebotspreis auch für das Jahr 2023 gültig ist. Nachdem sich das Bauvorhaben zur Erweiterung des Feuerwehrhauses ins Jahr 2023 verschiebt, kann der Auftrag trotzdem vergeben werden.

9. Anfragen und Bekanntgaben

9.1 Anfrage die Linke; Status Bücherei Sinzing

Am 10. März 2022 erreichte die Gemeinde folgende Anfrage der Partei „Die Linke“:

020 – Anfrage: Status Bücherei Sinzing

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ich habe folgende Fragen und Bitte um Beantwortung in der nächsten Gemeinderatssitzung:

- Wie hat sich die Frequentierung der Bücherei entwickelt?
- Welcher zukünftige Raumbedarf kann hiervon abgeleitet werden?
- Welches sind die Anforderungen an einen alternativen Standort?
- Sind zukünftige Fördermöglichkeiten hierfür in Aussicht?

Begründung:

2018 schloss die Gemeinde Sinzing für die Räume der Bücherei im Anwesen Feldmeier, Donaustraße 1, (meines Wissens nach) einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren ab.

Um damals einen schnellen Start für das Büchereiteam zu ermöglichen, wurde dieser Standort selbst als Interimslösung gewählt, weil die Fläche für umfassende Büchereiaktivitäten (Veranstaltungen, Lesungen ...) zu gering ist.

Zur Hälfte der Mietdauer sollte ein Fazit zum Entwicklungsstand des Büchereibetriebes gezogen werden. Das Ergebnis sollte dann als Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Planung dienen. Ggf. kann man in die Beantwortung der Anfrage auch den Kulturbeauftragten, den Jugendbeauftragten, die Seniorenbeauftragte, das Büchereiteam sowie die Leitung der Grundschule einbinden.

Die Linke sieht in Sinzing den dringenden Bedarf nach Weiterentwicklung und Fortbestand einer solchen kulturellen Einrichtung.

Antworten der Gemeindeverwaltung nach Rücksprache mit der Büchereileitung:

1. Wie hat sich die Frequentierung der Bücherei entwickelt?

Ausleihen nach Jahren:

Zeitraum	Ausleihen gesamt	Ausleihen pro Monat
05/2019 - 12/2019	4.440 (Neueröffnung)	Ca. 550
01/2020 - 12/2020	4.283 (Corona)	Ca. 360
01/2021 - 12/2021	5.524 (Corona)	Ca. 460
01/2022 - 03/2022	2.683	Ca. 890

Medienbestand:

Jahr	Bestand	Zugang
2018	1.840	1.840
2019	2.303	463
2020	2.921	618
2021	3.497	576
2022 / 1. Quartal	3.619	122

2. Welcher zukünftige Raumbedarf kann hiervon abgeleitet werden?

Die Größe der aktuellen Bücherei ist aktuell ausreichend.

3. Welches sind die Anforderungen an einen alternativen Standort?

- (zentrale) Lage
- Parkmöglichkeiten
- Außenbereich (mit Sitzmöglichkeiten)
- Barrierefreiheit
- Aufenthaltsqualität
- hell / freundlich

Aktuell sehen die Bücherei Mitarbeiterinnen keinen akuten Bedarf zur Vergrößerung. Mit steigenden Mitgliederzahlen sollte aber darüber evtl. in Zukunft nachgedacht werden.

4. Sind zukünftige Fördermöglichkeiten hierfür in Aussicht?

Insbesondere nachfolgend genannte Maßnahmen werden momentan von der staatlichen Bibliotheksförderung der Bayerischen Staatsbibliothek gefördert (vgl. a. beigefügte Förderhinweise):

- Einrichtung
- IT, Internet, Technik
- E-Medien
- Gezielter Bestandsaufbau
- Allgemeiner Bestandsaufbau
- Marketing
- Reorganisation

Ausdrücklich nicht von dieser Förderung umfasst sind Aufwendungen für den laufenden Betrieb, bauliche Maßnahmen, Haus- und Sicherungstechnik am Gebäude sowie Personalkosten. Die Förderhöhe beträgt bis zu 50 % der förderfähigen Kosten.

Ggf. wäre aber eine Förderung von baulichen Maßnahmen durch die Städtebauförderung denkbar. Dies müsste jedoch im konkreten Einzelfall geprüft werden. Die Förderhöhe beträgt hierbei grundsätzlich 60 % der förderfähigen Kosten.

9.2 Zusammenfassung der nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte

Sitzung vom 26.01.2022

- Windenergieanlagen Sinzing;
Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Windenergieanlagen

Sitzung vom 23.02.2022

- Vollzug der Abgabenordnung;
Antrag auf Teil-Erlass von Gewerbesteuer, Nachholungszinsen zur Gewerbesteuer, Mahngebühren, Säumniszuschlägen und Vollstreckungskosten

Sitzung vom 30.03.2022

- Erwerb des bebauten Grundstücks mit der Fl.-Nr. 588/4, der Gemarkung Sinzing, Bahnhofstraße 26
- Zustimmung zur Niederlegung des Amtes als Feldgeschworener von Herrn Josef Heussler
- Zustimmung zur Niederlegung des Amtes als Feldgeschworener von Herrn Josef Plank