

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

**Vorsitzender:**

Erster Bürgermeister                      Markus Hiebl

**Teilnehmer:**

Stadtratsmitglied	Susanne Aigner
Stadtratsmitglied	Julia Albrecht
Stadtratsmitglied	Christoph Bräuer
Stadtratsmitglied	Dietmar Eder
Stadtratsmitglied	Thomas Ehrmann
Stadtratsmitglied	Silke Hartmann
Stadtratsmitglied	Michael Helminger
Stadtratsmitglied	Hubert Kreuzpointner
Stadtratsmitglied	Franz Krittian
Stadtratsmitglied	Daniel Längst
Stadtratsmitglied	Edeltraud Rilling
Stadtratsmitglied	Bernhard Schmähl
Stadtratsmitglied	Wilhelm Schneider
Stadtratsmitglied	Christine Schwaiger
Stadtratsmitglied	Maximilian Standl
Stadtratsmitglied	Stefan Standl
Zweiter Bürgermeister	Josef Kapik
Dritter Bürgermeister	Wolfgang Hartmann

**Entschuldigt:**

Stadtratsmitglied	Helmut Fürle
Stadtratsmitglied	Walter Hasenknopf
Stadtratsmitglied	Robert Judl
Stadtratsmitglied	Lukas Maushammer
Stadtratsmitglied	Bettina Oestreich-Grau
Stadtratsmitglied	Stefanie Riehl

**Von der Verwaltung sind (zeitweise) anwesend:**

Daniel Beutel, Noel Kress, Sabina Ljubec, Sebastian Heiß, Michael Feil, Roland Eckert, Gerhard Rehrl, Andrea Schenk, Vanessa Prechtl

**Beginn: 17:00 Uhr**

**Ende: 19:48 Uhr**

**Aktenzeichen: 0241.6.0**

**Protokollführer/in: Vanessa Prechtl**

Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben.

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Dieser Sitzung liegt folgende

**T a g e s o r d n u n g**

zugrunde:

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 26.04.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
2. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.05.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet**
3. **Teilneubau Grundschule mit Umfeld: Genehmigung der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung für die Phase 1 (Objektplanung mit Freianlagen)**
4. **Ortsrecht:**
  - 4.1 **Erlass einer Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablösung (Spielplatzsatzung)**
  - 4.2 **Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung des Rathaus-Vorplatzes der Stadt Freilassing**
5. **Jahresrechnung 2021: Vorlage des Rechenschaftsberichtes gem. Art. 102 Abs. 1 GO**
6. **Informationen und Anfragen**
  - 6.1 **Antrag der FWG-HL-Fraktion vom 20.06.2022 bzgl. Investitionsplanung und Kosteneinsparung**
  - 6.2 **Vollsperrung Reichenhaller Straße - Umleitung**
  - 6.3 **aktueller Zustand des Mozartplatzes**
  - 6.4 **Antrag der Pro Freilassing-Fraktion vom 24.05.2022 bzgl. Umgang mit Wölfen (Absenkung Schutzstatus, wolfsfreie Zonen, Förderung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen)**
  - 6.5 **barrierefreier Ausbau des Bahnhofes und Sachstand zum Zebrastreifen in der Bahnhofstraße**
  - 6.6 **zugewachsener Gehweg in der Eichertstraße**
  - 6.7 **Baustelleneinrichtungsfläche in der Traunsteiner Straße**
  - 6.8 **Bankettherstellung in der Lohenstraße**
  - 6.9 **gelagerter Kies auf dem Bananengrundstück**
  - 6.10 **Sachstand Glasfaser und Bayern-WLAN im Freibad**

Die Untergliederung des Tagesordnungspunktes „Informationen und Anfragen“ war nicht Bestandteil der ursprünglichen Ladung, sondern wurde um die Wortmeldungen in der Sitzung ergänzt.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl** eröffnet um 17:00 Uhr die öffentliche Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Stadtrates, die Pressevertreter und die Besucher. Erster Bürgermeister Hiebl stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Stadtrates mit 19 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist.

**Beschluss:**

**Mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            19 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

**Beratung und Beschlussfassung:**

- |   |
|---|
| <p><b>1.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 26.04.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b></p> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 26.04.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            19 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

- |   |
|---|
| <p><b>2.        Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 17.05.2022 und Freigabe zur Veröffentlichung im Internet</b></p> |
|---|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2022 wird genehmigt und zur Veröffentlichung im Internet freigegeben.**

**Abstimmungsergebnis:**

**JA**            19 Stimmen  
**NEIN**        0 Stimmen

**3. Teilneubau Grundschule mit Umfeld: Genehmigung der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung für die Phase 1 (Objektplanung mit Freianlagen)**

**Erster Bürgermeister Hiebl** begrüßt das Planungsteam, die Schulleitung und die Leiterin der Offenen Ganztageschule, die zu diesem Punkt anwesend sind.

In der Stadtratssitzung am 05.08.2020 wurde der Beschluss zur Nachverdichtung am Grundschulstandort Georg-Wrede-Platz gefasst. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, einen Realisierungswettbewerb für die Objektplanung und Freiraumplanung durchzuführen (**Anlage 2 zu TOP 3**).

Die Auslobung samt Anlagen, welche die Grundlage des Realisierungswettbewerbes bildet, konnte am 24.03.2021 dem Stadtrat zur Genehmigung vorgestellt werden. Hauptaufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, Kapazitäten für eine 5-zügige Grundschule (20 Klassen) sowie für einen 3-gruppigen Kindergarten und eine 2-gruppige Nachmittagsbetreuung/Hort zu schaffen und den Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes zu erhalten. Der Kindergarten soll zudem temporär, bis zur Fertigstellung des zweiten Schulstandortes für die Grundschule zur Verfügung stehen. Neben der baulichen Erweiterung der Grundschule sollten im Zuge des Wettbewerbs auch die angrenzenden Freiräume (Schulwald und Georg-Wrede-Platz) und Verkehrsräume (Schulstraße, Birkenweg und Bräuhausstraße/Martin-Luther-Straße) mitbetrachtet werden.

Im Rahmen des Preisgerichtes am 16/17.09.2021 konnte sich der Wettbewerbsentwurf des Büros Bär Stadelmann Stöcker Architekten + Stadtplaner aus Nürnberg unter den 17 Wettbewerbsbeiträgern durchsetzen. Das Büro konnte sich dann auch im nachfolgenden VgV-Verfahren durchsetzen und somit Ende 2021 beauftragt werden. Parallel zum Realisierungswettbewerb wurden auch die Fachplanungsleistungen europaweit ausgeschrieben und Ende 2021 vergeben. Mit folgendem Projektteam konnte dann am 20.01.2022 die erste Planungs- und Projektbesprechung durchgeführt werden.

- Objektplanung: Bär Stadelmann Stöcker Architekten + Stadtplaner aus Nürnberg
- Freianlagenplanung: Lex Kerfers Landschaftsarchitekten + Stadtplaner aus Bockhorn
- Tragwerksplanung: ISP-Scholz Beratende Ingenieure AG aus München
- TGA - HLS: Ingenieurbüro A. Graßmann GmbH aus Ainring
- TGA – ELT: sib Ingenieure GmbH aus Traunreut

**Aktueller Planungsstand:**

In den letzten 5 Monaten wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) der Wettbewerbsentwurf weiter verfeinert und verschiedenen Varianten untersucht. Unter Hinzuziehung von weiteren Sonderfachleuten (Bauphysik, Küchenplanung, Brandschutz, etc.) wurde die Planung hinsichtlich Wärme- und Schallschutz sowie den brandschutzrechtlichen Belangen optimiert. Zudem wurden verschiedenen Varianten zur Baukonstruktion und zum Bauablauf ausgearbeitet. Die wesentlichen Punkte der Vorentwurfsplanung für die Objekt- und Freianlagenplanung des Teilneubaus können nachfolgend wie folgt dargestellt werden.

Die Vorstellung des Planungsstandes erfolgt vom Projektteam anhand der beigefügten Präsentation (**Anlage 1 zu TOP 3**). Die Vorentwurfsplanung liegt der Beschlussvorlage ebenfalls bei (**Anlagen 3 – 8 zu TOP 3**)

# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

## 1. Bauweise

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden folgende drei Varianten mit Vor- und Nachteilen zur Bauweise untersucht:

Variante A Holzbau	Variante B Hybrid (EG:Massiv/OG:Holz)	Variante C Massivbau
<p><b>Vorteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute CO<sub>2</sub>-Bilanz</li> <li>- Gute Isolation</li> <li>- kurze Bauzeit weniger Baulärm</li> <li>- geringes Eigengewicht</li> <li>- gutes Raumklima</li> <li>- Flexibilität bei Umbauten</li> <li>- Oberflächen fertig</li> </ul> <p><b>Nachteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauphysik/Schallschutz</li> <li>- hoher Vorfertigungsgrad in der Planung und im Werk</li> <li>- geringere Flexibilität bei Installationen</li> <li>- Aufwand Brandschutz</li> </ul>	<p><b>Die Variante B deckt die Vor- und Nachteile der Varianten A und C ab.</b></p>	<p><b>Vorteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bessere Speicherfähigkeit, da mehr Masse</li> <li>- bessere Schallschutzeigenschaften</li> <li>- hohe Flexibilität bei der Installation</li> <li>- hohe Flexibilität bei der Gestaltung</li> <li>- Aufwand Brandschutz</li> <li>- weniger Aufwand in der Planung</li> </ul> <p><b>Nachteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schlechte CO<sub>2</sub>-Bilanz</li> <li>- längere Bauzeit (Trocknungszeiten)</li> <li>- weniger Flexibilität bei Umbauten</li> <li>- Oberflächenbehandlung (Putz, etc.)</li> <li>- hohes Eigengewicht</li> <li>- dickere Außenwandaufbauten</li> </ul>

Für die Kostenschätzung, welche im Rahmen der Leistungsphase 2 erstellt wurde, wird die Variante B herangezogen. Durch die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Geschosse (EG: Mensa/Aula, OG: Unterrichtsbereich) können die Vorteile beider Bauweisen bestmöglich umgesetzt werden. Zudem kann mit der Hybridvariante die Bauzeit am kürzesten gehalten werden.

## 2. Lüftungskonzept:

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden folgende Lüftungskonzepte untersucht:

- Zentrale Lüftung flächendeckend:
- Zentrale Lüftung EG / Dezentrale Lüftung OG in den Klassen:

In der derzeitigen Planung wird eine Zentrale Lüftung flächendeckend herangezogen. In Bezug auf die derzeit gewählte Hybridbauweise (EG:Massiv/OG:Holz) stellt sich die zentrale flächendeckende Lüftung als wirtschaftlichste Variante dar.

## 3. Bauabschnitte/Bauablauf

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden folgende Varianten bezüglich Bauabschnitte/Bauablauf untersucht:

# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

## **Variante 1 (1 Bauabschnitt)**

Die Gebäude am Birkenweg werden in einem Zuge rückgebaut und durch den Teilneubau ersetzt. Die Grundschule benötigt bei dieser Variante zusätzlich 12 Klassenzimmer für die Unterbringung der Schülerinnen und Schüler während der Baumaßnahme von Sommer 2023 bis Sommer 2026 als zusätzliche Interimslösung.

### Vorteile:

- klar strukturierte Baustelle (Lagerflächen, Zufahrten, etc.)
- Lärmbelästigung/Straßenverschmutzung für Nachbarn/Anwohner nur einmal zu Beginn der Maßnahme
- Maschineller und kostengünstiger Gesamtabbruch in einem Zuge
- kurze Bauzeit
- keine doppelten Baustelleneinrichtungen
- Gewerke können für die gesamte Leistung ausgeschrieben werden
- wenig Provisorien
- klare Trennung zwischen Schule und Baustelle

### Nachteile:

- Zusätzliche Interimslösung für 12 Klassen mit Gesamtkosten von ca. 1,4 Mio. Euro (Mietkosten) während der Bauzeit (2023 - 2026)

## **Variante 2 (2 Bauabschnitte Neubau + Abbruch)**

Zuerst wird der Schulpavillon (Gebäude A5) rückgebaut und durch den östlichen Gebäudekomplex des Teilneubaus ersetzt. Es entfallen somit die 2 Räume für die OGTS aus dem Pavillon. Nach Fertigstellung des Ersten Bauabschnittes kann dieser temporär mit 8-10 Klassen in Betrieb gehen. Anschließend können die restlichen Gebäude am Birkenweg mit insgesamt 10 Klassen rückgebaut werden. Die Grundschule benötigt bei dieser Variante temporär (12 Monate) für ca. 2 – 3 Klassen eine Interimslösung.

### Vorteile:

- sehr geringe Kosten für zusätzliche Interimslösung

### Nachteile:

- Vergabe ohne Preisgleitklausel nicht möglich / Preisbindung bis 2027 nicht kalkulierbar
- erhöhte Preise bei allen Gewerken (60 – 70) für zwei Bauabschnitte
- Preisindex/Preissteigerungen aufgrund späterer Ausführung
- Verlängerte Lärmbelästigung/Straßenverschmutzung für Nachbarn/Anwohner
- zusätzliche Schutzmaßnahmen und Anschlussarbeiten an Bauabschnitt 1
- erhebliche Mehrkosten für die Baustelleneinrichtung und Logistik
- zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen für den Schulbetrieb (Baustelle liegt zwischen den Schulen)

## **Variante 3 (2 Bauabschnitte Abbruch)**

Der Schulpavillon (Gebäude A5) sowie der Kredwigbau (Gebäude C) werden rückgebaut und durch den gesamten Teilneubau ersetzt. Das Gebäude an der Bräuhausstraße soll erhalten bleiben und erst nach Fertigstellung des Teilneubaus 2026 rückgebaut werden. Die Grundschule benötigt bei dieser Variante 8 Klassenzimmer für die Unterbringung der Schülerinnen und Schüler während der Baumaßnahme von Sommer 2023 bis Sommer 2026

### Vorteile:

- Kosten für zusätzliche Interimsmaßnahmen können gegenüber Variante 1 um ca. 200.000 – 300.000 € eingespart werden

# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

## Nachteile:

- kein maschineller Abbruch für Gebäude an der Bräuhausstraße möglich
- Abbruch aufgrund der Nähe zum Neubau ( 3,4 -4,5 m) nur mit erheblichen Mehraufwand möglich (Schutzmaßnahmen, etc.)
- Verlängerte Lärmbelästigung/Straßenverschmutzung für Nachbarn/Anwohner
- zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen für den Schulbetrieb (Baustelle liegt zwischen den Schulen)
- Mehrkosten für die Baustelleneinrichtung und Logistik
- Fertigstellung der Freiflächen (Birkenweg und KiGa) nicht in einem Bauabschnitt möglich

Für die Kostenschätzung, welche im Rahmen der Leistungsphase 2 erstellt werden muss, wird die Variante 1 herangezogen. Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile ist das Planungsteam der Meinung, dass aufgrund der aktuellen Lage eine wirtschaftliche Realisierung mit der geringsten Projekt- und Bauzeit umzusetzen ist. Da es sich um einen Teilneubau handelt und enge Platzverhältnisse vorzufinden sind, entstehen bei allen drei Varianten Mehrkosten in gleicher Höhe. Das Risiko für unvorhergesehenes (gestörter Bauablauf, Preissteigerungen, etc.) kann durch die Variante 1 (1 Bauabschnitt) am besten kompensiert werden.

## **Kosten:**

Die Kostenschätzung für die Phase 1 (Objektplanung mit Freianlagen) kann wie folgt dargestellt werden:

<b>Phase 1</b>	<b>TEILNEUBAU</b>	<b>27.901.822,63 €</b>
KG 200	Herrichten und Erschließen	2.283.848,00 €
KG 300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION	13.703.957,34 €
KG 400	BAUWERK – TECHNISCHE ANLAGEN	3.999.448,78 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen	1.597.431,56 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	800.000,00 €
KG700	Baunebenkosten	5.517.136,95 €
	<b>BESTANDSBAU</b>	
<b>KG 300 - 700</b>	<b>ZENTRALSCHULHAUS</b>	<b>592.996,35 €</b>
KG 300 + 600	Bauwerk, Ausstattung	300.000,00 €
KG 400	Technische Anlagen Bestandsbau	21.011,83 €
KG 460	Förderanlagen Bestandsbau	90.000,00 €
KG 540	Rigolen-Entwässerung Außenanlagen	121.984,52 €
KG 700	Baunebenkosten	60.000,00 €

# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

## Phase 1 TEILNEUBAU + SANIERUNG 28.494.818,98 €

Die Verwaltung hat gemeinsam mit der Projektsteuerung noch den Preisindex/Preissteigerung für die Jahre 2022 bis 2025 anhand des aktuellen Rahmenterminplans (Bauablauf + Vergabezeiten) ermittelt. Für die Ermittlung wurde von einer jährlichen Preissteigerung von 5 % ausgegangen. Insgesamt kann der Preisindex mit rund **1.650.000 € brutto** beziffert werden. Die Gesamtkosten würden somit mit **30.150.000 € brutto** beziffert werden und werden als Grundlage für die Finanzplanung verwendet.

Die Planung und die Kostenschätzung für die Phasen 2 – 4 (Umfeld) werden in den nächsten Wochen noch intensiv abgestimmt. Derzeit kann der Kostenrahmen wie folgt dargestellt werden.

## Phase 2 - 4 FREIFLÄCHEN UMFELD 3.800.00 - 4.918.000 €

Georg-Wrede-Platz:	500.000 - 855.000 €
Straßen – Sicherer Schulweg:	3.100.000 - 3.693.00 €
Schulwald	200.000 - 370.000 €

### Förderung:

Sowohl für den Grundschulneubau, als auch für die Sanierung des bisherigen Gebäudeteils kann eine Zuwendung nach FAG beantragt werden. Hinsichtlich der vorübergehenden Nutzung von Räumlichkeiten als Klassenzimmer, die in absehbarer Zeit dann als Kindergarten umgenutzt werden, hat die Regierung von Oberbayern bei ersten Nachfragen die Förderung als Schule oder Kindergarten nicht ausgeschlossen. Zur Beurteilung bedarf es allerdings noch weiterer Unterlagen. Bei Schulbauten ist die Grundlage für die Festlegung der Förderhöhe eine „schulaufsichtliche Genehmigung“ durch das Sachgebiet 12.2 der Regierung von Oberbayern. Dazu muss ein konkretes Raumprogramm und sämtliche Pläne in Ausführungsqualität (Entwurfsplanung) vorliegen; Ein Vergleich mit dem bisher vorhandenen ist nicht möglich. Jegliche Umplanung oder Planungsänderung bedarf einer erneuten schulaufsichtlichen Genehmigung.

Zu einer Erhöhung des Fördersatzes kann es durch die Einrichtung einer Ganztagsbetreuung kommen.

Bei einer Förderung von Räumen als Kindergarten gelten für diesen Teilbereich die Kostenrichtwerte nach FAZR. Bei einem dreigruppigen Kindergarten ist die förderfähige Fläche auf 426 qm begrenzt. Der Kostenrichtwert je qm beläuft sich auf 5.636 €. Daraus ergibt sich eine förderfähige Höchstsumme von ca. 2.400.000 €. Bei einem angenommenen Fördersatz in Höhe von 55 % beläuft sich die mögliche Obergrenze der Förderung auf ca. 1.320.000 €.

Weitere Fördermöglichkeiten, die zum Zeitpunkt der Antragstellung (vor Auftragsvergabe) geprüft werden:

- Berchtesgadener Landesstiftung – bei „Erweiterung“ des Schulangebots.
- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle – Programm „Heizen mit erneuerbaren Energien“
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – Bei entsprechender energieeffizienter Bauweise und aktivem Förderprogramm
- Städtebauförderung – Außenanlagen, sichere Schulwege und städtebaulicher Mehraufwand Gehwege, Parkanlage mit barrierefreier Zuwegung, Schulwald, Barrierefreiheit in den vorgenannten Bereichen
- Bayern Innovativ – Öffentliche E-Ladesäulen (Förderaufrufe (!))

Die Abstimmung mit den verschiedenen Förderstellen werden laufend fortgeführt.

# NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Stadtrates der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

## **Meilensteine:**

Terminliche Meilensteine aus der Planung sowie der Ausführung:

- **Vorstellung und Genehmigung Vorentwurf Phase 1 (Objektplanung mit Freianlagen) 21.06.2022**
- **Vorstellung und Genehmigung Vorentwurf Phase 2-3 (Umfeld) 02.08.2022**
- **Vorstellung und Genehmigung Pre-Check für das Thema Nachhaltigkeit 02.08.2022**
- **Vorstellung und Genehmigung Varianten Interimslösung 27.09.2022**
- **Vorstellung und Genehmigung Entwurfsplanung (LPH 3) 06.12.2022**
  - o Kostenberechnung für Gesamtbaumaßnahme
  - o Terminablaufplan für Gesamtbaumaßnahme
  - o Gegenüberstellung der belastbaren Kostenberechnung zu den eingestellten Kosten aus der Haushaltsplanung 2022
- Einreichung Förderantrag Nov./Dez. 2022
- Einreichung Bauantrag Jan. 2023
- Ca. Baugenehmigung Juli 2023
- Ca. Regierungsbescheid - vorzeit. Maßnahmenbeginn Februar 2023
- Beginn Vorabmaßnahmen (Rodung, Interimslösung) Mai. 2023
- Beginn Abbrucharbeiten Sommerferien 2023
- Beginn Arbeiten Teilneubau März 2024
- Fertigstellung Teilneubau Grundschule Sep. 2026
- Fertigstellung Umfeld Ende 2027

## **Die nächsten Schritte:**

### Teilneubau:

Nach der Genehmigung und Freigabe der Vorentwurfsplanung für den Teilneubau wird sofort mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) begonnen. Im Rahmen der Entwurfsplanung werden die Qualitäten und die Materialauswahl genau definiert. Zudem finden weitere Abstimmungen mit den Nutzern statt, damit die Einrichtung und Ausstattung Raum für Raum definiert werden kann. Die ausgewählten Materialien werden anhand verschiedener Kriterien (Wirtschaftlichkeit, architektonische Belange, Ökologie, etc.) ausgewählt und der Kostenberechnung zu Grunde gelegt. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird auch die Kostenberechnung sowie der Terminplan ausgearbeitet. Ziel ist es, die Entwurfsplanung dem Stadtrat in der Sitzung am 06.12.2022 zur Genehmigung vorzustellen. Direkt zu Beginn der Entwurfsplanung wird auch die Zertifizierung für die Nachhaltigkeit und die damit verbundene Fördermöglichkeit untersucht. Die Ergebnisse sollen dem Stadtrat in der Sitzung am 02.08.2022 vorgestellt werden.

Die Leistungen für die vorgezogenen Maßnahmen (Interimslösung, Abbruch, etc.) müssen teilweise bereits Ende 2022 ausgeschrieben werden. Für diese Leistungen werden bereits Planungsleistungen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung erforderlich. Für die Interimslösung werden in den nächsten Wochen noch die Varianten hinsichtlich Kauf/Miete und Standort untersucht. Die Entscheidung ist dann für die Sitzung des Stadtrates am 27.09.2022 geplant.

### Umfeld:

Die Vorentwurfsplanung der angrenzenden Freiräume (Schulwald und Georg-Wrede-Platz) und Verkehrsräume (Schulstraße, Birkenweg und Bräuhausstraße/Martin-Luther-Straße) wird in den nächsten Wochen noch final abgestimmt und dem Stadtrat in der Sitzung am 02.08.2022 zur Genehmigung vorgestellt.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

**Herr Beck (Constrata GmbH)** beginnt mit der Präsentation und erläutert, was bisher gemacht wurde.

**Herr Altmann (Bär Stadelmann Stöcker Architekten)** erläutert anschließend den aktuellen Planungsstand der Objektplanung.

**Herr Beck** geht nachfolgend auf die sogenannte „Green Building Zertifizierung“ ein.

Mögliche Lüftungskonzepte in Vergleich der einzelnen Bauweisen sowie Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Varianten werden durch **Frau Lederhofer (Ingenieurbüro Grassmann)** dargestellt.

**Herr Hartmann (Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten)** gibt einen Überblick zur Freianlagengestaltung. Diese würde in den nächsten Wochen noch verfeinert werden und in einer weiteren Sitzung ausführlicher dargestellt werden.

Abschließend erläutert **Herr Beck** einzelne Varianten bzgl. Bauabschnitte und stellt die derzeitige Kostenschätzung (Variante Hybridbau, zentrale Lüftung, ein Bauabschnitt) sowie eine Kostenschätzung mit Berücksichtigung des Preisindex und die weiteren Meilensteine vor.

**Erster Bürgermeister Hiebl bedankt sich beim gesamten Planungsteam und allen weiteren Beteiligten für die gute Zusammenarbeit. In der heutigen Sitzung stehe eine wichtige Entscheidung für den weiteren Planungsprozess an. In der Planung konnten jedoch alle Anforderungen und Herausforderungen berücksichtigt werden. So beispielsweise auch genügend Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung, die ab 2026 für die ersten Klassen und bis 2029 für die weiteren Klassen zur Pflicht werden wird.**

**Im Gremium wird der Hybridbau als die beste Lösung gesehen und die Planung zeige ein zeitgemäßes, modernes Gebäude. Die Überlegungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit seien sehr positiv. Es würde ein Vorzeigeprojekt für Freilassing entstehen, bei dem neben den Belangen der Schüler und Lehrer etc. auch der Umwelt und dem Klimaschutz Rechnung getragen wird. Die Baumaßnahme sollte in einem Bauabschnitt durchgeführt werden.**

**Auf Nachfrage aus dem Gremium bzgl. Information der Anlieger zur Baumaßnahme, erklärt Erster Bürgermeister Hiebl, dass bereits eine Anliegerversammlung stattgefunden habe. Nach der heutigen Sitzung würde nochmals eine aktuelle Information der Nachbarn erfolgen, wie genau der Bauablauf etc. sein wird.**

**Seitens des Gremiums wird die vorgeschlagene Planung als sehr gut empfunden und es sei positiv, dass alle Anregungen der letzten Sitzung mitaufgenommen worden seien. Bei der Ausführung bzw. Umsetzung der Planung sei es sehr wichtig, dass an die Nutzer und vor allem an die Kinder gedacht würde.**

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass sich die Schule sehr intensiv mit der Planung beschäftigt hätte und Wünsche etc. mitaufgenommen worden seien. Die Kinder können sich auch selbst miteinbringen, wenn es dann beispielsweise darum gehe, welche Spielgeräte vorgesehen werden sollten.**

**Im Gremium wird betont, dass die Hybridvariante zukunftsweisend sei. Es sollte eine zentrale Lüftung vorgesehen werden und ein Bauabschnitt bei der Umsetzung erfolgen, da so Kosteneinsparungen möglich seien und die Baumaßnahme schneller abgeschlossen werden könne.**

**Im Gremium wird nachgefragt, ob der Speisesaal tatsächlich für 120 Personen ausgelegt werden soll.**

**Frau Krause (Leiterin der Offenen Ganztageschule der Grundschule) erklärt, dass aktuell 125 Kinder auf drei Schichten aufgeteilt Mittagessen würden. Es wird davon ausgegangen, dass die Zahlen künftig weiter steigen würden und dies müsse bei der jetzigen Planung mitberücksichtigt werden. Außerdem sollten die Räumlichkeiten so gestaltet werden, dass der Lärmpegel in Grenzen gehalten werden könne.**

**Erster Bürgermeister Hiebl ergänzt, dass der Raum bei Bedarf auch für andere Zwecke verwendet werden könnte.**

**Seitens des Gremiums wird aufgeführt, dass bei den Freiflächen sicher noch Einsparungsmöglichkeiten gegeben seien.**

**Erster Bürgermeister Hiebl erläutert, dass die Planung für die Freiflächengestaltung bisher noch nicht abgeschlossen sei und weitere Abstimmungen erfolgen würden. Eine konkretere Planung wird in einer anderen Sitzung vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt werden.**

**Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass es sinnvoll sei, den Birkenweg in Zusammenhang mit dem Neubau umzugestalten. Es sollte geprüft werden, ob der Baumbestand erhalten werden könne, auch hinsichtlich der Gestaltung der Pausenflächen. Außerdem wird nachgefragt, ob ausreichend Platz für Hausmeister und Reinigungspersonal in der Planung berücksichtigt sei.**

**Herr Kress antwortet, dass die Planung mit allen Nutzern abgestimmt sei, auch mit dem Hausmeister und dem Reinigungspersonal. In den weiteren Phasen wird die Planung weiter konkretisiert werden und somit auch die entsprechenden Bedarfe konkret abgestimmt.**

**Im Gremium wird bzgl. der Kosten nachgefragt, welche Bezugsgröße für den Preisindex herangezogen worden sei und ob die Preise tatsächlich realistisch seien.**

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Herr Beck erklärt, dass für die Hinterlegung des Preisindexes die zweite Ebene angeschaut worden sei und zu welchem Zeitpunkt welche Gewerke vergeben würden. Es könne nicht pauschal für alle Gewerke über die gesamte Bauzeit hinweg 5 % Preissteigerung angenommen werden. Dies müsste je Gewerk entsprechend abgewogen werden und laufend betrachtet und ggf. angepasst werden. Aufgrund von Corona sei für das erste Jahr eine Kostensteigerung von 14 % angenommen worden. Die Ermittlung der Kosten könne bei Bedarf näher aufgezeigt werden.

Im Gremium wird darum gebeten, frühzeitig zu informieren, wenn Kostensteigerungen auftreten würden.

Erster Bürgermeister Hiebl antwortet, dass es regelmäßige Statusberichte geben würde, so wie es beim Projekt Badylon auch der Fall gewesen sei.

**Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt die vorgestellte Vorentwurfsplanung der Phase 1 (Objektplanung mit Freianlagen) für den Teilneubau der Grundschule mit folgenden wesentlichen Grundlagen:

- Hybridbauweise (EG:Massiv/OG:Holz)
- Flächendeckende zentrale Lüftung
- Durchführung der Maßnahme in einem Bauabschnitt mit Interimslösung für 12 Klassen

Die Gesamtkostenschätzung der Kostengruppen 200 -700 in Höhe von 28.494.818,98 € brutto wird genehmigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung für die Phase 1 (Objektplanung mit Freianlagen Grundschule) in die Wege zu leiten.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>JA</b>	<b>19 Stimmen</b>
<b>NEIN</b>	<b>0 Stimmen</b>

**4. Ortsrecht:**

**4.1 Erlass einer Satzung über die Herstellung von Spielplätzen und deren Ablösung (Spielplatzsatzung)**

Im Rahmen der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 2021 hat sich unter anderem die Rechtslage hinsichtlich der Herstellungspflicht von Kinderspielplätzen maßgeblich verändert. Den Gemeinden wurde die Möglichkeit gegeben, eine Spielplatzsatzung zu erlassen.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Die Spielplatzpflicht ist in Art. 7 Abs. 3 i.V. mit Art. 47 Abs. 3 BayBO geregelt. Art. 7 Abs. 3 BayBO (neue Fassung) lautet nun wie folgt:

„Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Art. 47 Abs. 3 BayBO gilt entsprechend. Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Kinderspielplätzen für die Herstellung oder Unterhaltung einer örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtung zu verwenden.“

Art. 47 Abs. 3 BayBO legt die Möglichkeiten zur Erfüllung der Herstellung von Stellplätzen fest. In Bezug auf die Herstellung von Spielplätzen ist diese Vorschrift analog anzuwenden. Die Herstellung kann demnach erfüllt werden, indem der Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück selbst errichtet wird, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder durch die Übernahme der Kosten für die Herstellung des notwendigen Kinderspielplatzes durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Spielplatzablöse im Rahmen eines Ablösungsvertrags).

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO können Gemeinden durch Satzung im eigenen Wirkungsbereich örtliche Bauvorschriften erlassen. Die Gemeinden können nach Art. 81 Abs. 1 Nummer 3 BayBO (n. F.) in einer Spielplatzsatzung Regelungen in Bezug auf die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen, die Art der Erfüllung sowie die Ablösung festsetzen.

Der Entwurf der Spielplatzsatzung ist aus der **Anlage 1 zu TOP 4.1** zu entnehmen.

Zunächst ist zu erörtern, welche Faktoren bei der Errechnung des Ablösebetrags ausschlaggebend sind. Ziel soll es sein, die Lebens- und Wohnqualität in Mehrfamilienhäusern zu verbessern. Durch den hohen Ablösebetrag sollen demnach viele Kinderspielplätze entstehen.

Die Formel zur Berechnung des Ablösebetrags setzt sich wie folgt zusammen:

**Ablösebetrag in EUR = (Bodenrichtwert + Herstellungskosten) x nachzuweisende Spielplatzfläche**

Bodenrichtwert:

Der Bodenrichtwert wird regelmäßig vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Berchtesgadener Land festgelegt und veröffentlicht. Es ist jeweils der Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Antragsstellung anzusetzen.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Herstellungskosten:

Die Herstellungskosten setzen sich aus den Abschreibungsbeträgen der bisher vorhandenen sowie zu erwartende Abschreibungsbeträge für neue Spielplätze zusammen (siehe **Anlage 2 zu TOP 4.1**).

Die jährliche Abschreibung für Abnutzung (AfA) i. H. v. 37.101,35 € sowie die zu erwartende Abschreibung für Abnutzung (AfA) im Kalkulationszeitraum vom 01.07.2022 bis 31.12.2023 i. H. v. 2.214,01 € ergeben in Summe 39.315,36 €.

In diesem Zeitraum ist mit einer jährlichen Wohnfläche aus Neubauten von ca. 11.350 m<sup>2</sup> zu rechnen. Dieser Durchschnittswert ergibt sich aus den Neubauten in den letzten 3 Jahren. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 50% der Spielplätze im Zusammenhang mit diesen Bauvorhaben abgelöst werden. Hieraus würde sich eine Gesamtablösefläche von 550 m<sup>2</sup> ergeben.

Herstellungskosten: 39.315,36 € / 550 m<sup>2</sup> = 71,48 €/m<sup>2</sup>

Mindestgröße des Kinderspielplatzes:

Um den Begriff „ausreichend großer Kinderspielplatz“ aus dem Art. 7 Abs. 3 BayBO gerecht zu werden, soll die Größe des herzustellenden Kinderspielplatzes anhand der Gesamtwohnfläche ermittelt werden, wobei Wohnungen, die nach der Art keinen Kinderspielplatz bedürfen, wie beispielsweise Boardinghäuser, Einzimmerappartements, betreutes Wohnen und Altenheime sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime, außer Acht gelassen werden. Aus dem Kommentar Simon/Busse zur BayBO ist zu entnehmen, dass die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1,5 m<sup>2</sup> betragen soll, jedoch eine Mindestfläche von 60 m<sup>2</sup> aufweisen soll. Diese Angaben ergeben sich aus § 1 Abs. 3 der Verordnung zur Durchführung der BayBO (DVBayBO), die bis zur BayBO Novelle 1998 Anwendung fand. Damit trug die DV auch der Norm DIN 18034 Rechnung. Die genannten Maße spiegeln daher einen Erfahrungswert wieder, der bei der Auslegung des Begriffs „ausreichend großer Spielplatz“ zugrunde gelegt werden kann.

Da auf jedem Kinderspielplatz eine ortsfeste Sitzeinrichtung, ein ortsfester Abfallbehälter, eine Sandspielfläche und ein ortsfestes Spielgerät errichtet werden sollen, wurden durch das Hochbauamt zur Ermittlung der erforderlichen Spielplatzfläche mehrere Skizzen angefertigt (siehe **Anlage 3 zu TOP 4.1**). Aus diesen ist zu entnehmen, dass der kleinste Spielplatz mit zwei Wipptieren eine Mindestfläche von 60 m<sup>2</sup> aufweist. Ermittelt man den durchschnittlichen Flächenbedarf so ergeben sich 75 m<sup>2</sup>. Laut dem Bayerischen Gemeindetag handelt es sich bei der vorhergenannten Mindestgröße von 60 m<sup>2</sup> um einen Richtwert, der nicht zwingend angesetzt werden muss. Die Verwaltung hat im Rahmen der Ausarbeitung der Satzung ihr Ermessen pflichtgemäß ausgeübt. Die in beiliegenden Skizzen dargestellten Mindestflächen von 60 m<sup>2</sup> bzw. 75 m<sup>2</sup> sind somit auch verhältnismäßig.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Bzgl. der eingangs genannten 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche als Faktor für die Berechnung ist festzustellen, dass der Wert aus der BayBO Novelle 1998 übernommen wurde. Hier ist eine erneute Betrachtung notwendig, da sich die Wohnverhältnisse seither geändert haben. In den letzten Jahren kam es in Freilassing vermehrt zu Nachverdichtungen und zu mehr Geschosswohnungsbau. Um hier der aktuellen Situation gerecht zu werden, wurde die vom Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) vorgegebenen Mindestflächen für den geförderten Wohnungsbau herangezogen. Hieraus ergibt sich aus einer beispielhaft betrachteten Wohnung für 4 Personen folgende Mindestfläche:

35 m<sup>2</sup> Mindestfläche für eine Person  
10 m<sup>2</sup> für eine weitere Person mit eigenem Individualraum  
14 m<sup>2</sup> für 2 Kinder mit gemeinsamen Individualraum  
59 m<sup>2</sup> Gesamtmindestfläche

Daraus ergibt sich aus den 59 m<sup>2</sup> für vier Personen ein durchschnittlicher Wert von 15 m<sup>2</sup> (14,75 m<sup>2</sup>) der als Faktor für die Berechnung zugrunde gelegt werden sollte.

Aus der DIN 18034-1 Punkt 4.2 ergibt sich ein Spielflächenbedarf von 0,75 m<sup>2</sup> pro Bewohner jeweils für die Altersgruppe von 0-6 Jahren und von 6-11 Jahren, somit gesamt 1,5 m<sup>2</sup> pro Person.

Als Berechnungsfaktor sollte deshalb pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Spielplatzfläche von 0,1 m<sup>2</sup> in die Satzung aufgenommen werden.

Die vorangegangene Erläuterung zur Errechnung der Spielplatzgröße bzw. die Festsetzung der Mindestfläche fließt in die Berechnung des Ablösebetrags mit ein, so dass diese Fläche unter anderem ausschlaggebend bei der Höhe des Ablösebetrages ist.

Je nach Bruttofläche des Kinderspielplatzes ergeben sich folgende Berechnungsbeispiele in Bezug auf die Höhe des Ablösebetrages:

Angenommen wird bei nachfolgenden Berechnungsbeispielen eine durchschnittliche Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit sowie ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 600 € und Herstellungskosten in Höhe von 71,48 €.

Mindestgröße des Kinderspielplatzes: 60 m <sup>2</sup> Berechnungsformel der Bruttofläche: pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 0,1 m <sup>2</sup> Spielplatzfläche		
Wohneinheiten	Fläche des Spielplatzes in m <sup>2</sup>	Ablösebetrag in EUR
4	60	40.288,80
6	60	40.288,80
8	60	40.288,80
10	75	50.361,00

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

12	90	60.433,20
14	105	70.505,40
16	120	80.577,60
18	135	90.649,80
20	150	100.722,00
22	165	110.794,20
24	180	120.866,40

Mindestgröße des Kinderspielplatzes: 75 m <sup>2</sup>		
Berechnungsformel der Bruttofläche: pro m <sup>2</sup> Wohnfläche 0,1 m <sup>2</sup>		
Spielplatzfläche		
Wohneinheiten	Fläche des Spielplatzes in m <sup>2</sup>	Ablösebetrag in EUR
4	75	50.361,00
6	75	50.361,00
8	75	50.361,00
10	75	50.361,00
12	90	60.433,20
14	105	70.505,40
16	120	80.577,60
18	135	90.649,80
20	150	100.722,00
22	165	110.794,20
24	180	120.866,40

Der Bau-, Umwelt und Energieausschuss hat in seiner Sitzung vom 31.05.2022 folgenden Beschluss gefasst:

*Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, in Bezug auf die Spielplatzsatzung folgende Faktoren festzulegen*

*Berechnungsformel der Bruttofläche des Kinderspielplatzes  
Mindestgröße des Kinderspielplatzes*

*Und die Kinderspielplatzsatzung in der beiliegenden Fassung zu beschließen.*

*Der Kalkulationszeitraum für die Herstellungskosten wird für den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.12.2023 festgelegt. Für den Zeitraum danach ist eine Neukalkulation durchzuführen sowie ein neuer Zeitraum festzulegen.*

Aus der Vorberatung des Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dieser vor, für die Berechnungsformel der Bruttofläche des Kinderspielplatzes pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Spielplatzfläche von 0,1 m<sup>2</sup> als Berechnungsfaktor, sowie 60 m<sup>2</sup> Mindestgröße des Kinderspielplatzes in die Satzung aufzunehmen.

NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

In der Sitzung wurde zudem vereinbart, dass die Liste der Bäume nochmals überarbeitet wird, sowie die Genehmigung von Ausnahmen von der Pflanzenliste für Kinderspielplätze aufgenommen werden soll. Die Satzung solle zudem am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft treten.

Bezüglich der Entfernung eines Kinderspielplatzes auf einem Grundstück in der Nähe wurde aufgenommen, dass die Erreichbarkeit gefahrlos und kindgerecht möglich sein muss.

Die Punkte wurden entsprechend in die als Anlage beigefügte Satzung eingefügt.

**Im Gremium wird auf die Formulierung im § 7 der Satzung „wenn der Bauherr es wünscht“ Bezug genommen und aufgeführt, dass also keine Verpflichtung bestehe einen Spielplatz zu errichten und somit viele Bauträger dies ausnutzen könnten, nur den entsprechenden Ablösebetrag zu bezahlen.**

**Im Gremium wird die Meinung vertreten, dass der Paragraph umformuliert werden sollte.**

**Im Rahmen der Diskussion wird der § 7 umformuliert und die Satzung in der Anlage 1 entsprechend angepasst.**

**Frau Ljubec erklärt, dass keine Verpflichtung zum Errichten eines Spielplatzes in der Satzung aufgenommen werden könne, da der Bauherr eine Wahlfreiheit zwischen den in der Bayerischen Bauordnung aufgeführten Möglichkeiten hätte. Mit der Satzung sollen die zu zahlenden Ablösebeträge festgelegt werden, da es bisher noch keine solche Regelung gäbe.**

**Im Gremium wird betont, es müsse sichergestellt sein, dass die eingenommenen Ablösebeträge dann auch zweckgebunden nur für die Unterhaltung und Errichtung von öffentlichen Spielplätzen verwendet würden.**

**Frau Ljubec erklärt, dass die Mittel zweckgebunden für die Spielplätze verwendet würden und dies sogar rechtlich vorgeschrieben sei.**

**Erster Bürgermeister Hiebl führt auf, dass die Stadt Laufen sowie die Gemeinden Teisendorf, Saaldorf-Surheim und Ainring auch überlegen würden, eine solche Satzung zu erlassen. Die Stadt Traunstein hätte vor Kurzem bereits eine entsprechende Satzung erlassen. Ziel sei es, dass wohnortnah Spielplätze vorgesehen würden. Dies sei auch vom Gesetzgeber so gewünscht.**

**Seitens des Gremiums könne es nicht nachvollzogen werden, warum eine Wahlfreiheit bestehen würde und die Errichtung von Spielplätzen nicht verpflichtend vorgeschrieben werden könne.**

**NIEDERSCHRIFT**  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Hinsichtlich einer Anmerkung im Gremium, dass dies ggf. Auswirkungen auf die Mietpreise haben könnte, entgegnet ein Gremiumsmitglied, dass seitens der Bauträger alles umgelegt werden würde, was möglich sei und dies nicht geändert werden könne.

Im Gremium wird betont, dass dann auch eine entsprechende Kontrolle wichtig sei. Das Thema Spielplätze sollte bereits im Rahmen von Bauanträgen mit den Bauträgern besprochen werden und darauf abgezielt werden, dass Spielplätze errichtet werden.

Die Angelegenheit wird im Gremium teilweise skeptisch betrachtet, da eine Mindestgröße von 60 m<sup>2</sup> zu klein sei und es vor allem bei großen Wohnanlagen nicht möglich sein sollte, sich von der Errichtung eines Spielplatzes „freizukaufen“. Zudem sollte eine Entfernung für den Spielplatz festgelegt werden, da nicht genau definiert werden könne, was unter „gefahrlose und kindgerechte Erreichbarkeit“ fallen würde.

Herr Heiß erklärt, dass die Erreichbarkeit auch bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses thematisiert worden sei. Es sei jedoch davon abgesehen worden, eine Entfernung festzulegen, da die Verortung eines Spielplatzes immer im Einzelfall betrachtet werden müsse und auch darauf geachtet werden müsse, dass Kinder keine große Straße überqueren müssen, um auf den Spielplatz zu gelangen.

Erster Bürgermeister Hiebl stellt klar, dass die Spielplatzablässe auf Vorhaben nach § 34 BauGB abzielen würde. Denn in einem Bebauungsplanverfahren könnten gezieltere Vorgaben für Spielplätze etc. gemacht werden.

Im Gremium wird aufgeführt, eine Mindestgröße sollte definiert werden, um zu verhindern, dass Spielplätze irgendwo hineingequetscht werden. So würde für die Kinder ein Mehrwert entstehen.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, in Bezug auf die Spielplatzsatzung folgende Faktoren festzulegen:

- für die Berechnungsformel der Bruttofläche des Kinderspielplatzes pro m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Spielplatzfläche von 0,1 m<sup>2</sup> als Berechnungsfaktor;
- die Mindestgröße des Kinderspielplatzes mit 60 m<sup>2</sup>.

Der Stadtrat beschließt, die Spielplatzsatzung in der beiliegenden Fassung zu erlassen.

Der Kalkulationszeitraum für die Herstellungskosten wird für den Zeitraum vom 01.07.2022 bis 31.12.2023 festgelegt. Für den Zeitraum danach ist eine Neukalkulation durchzuführen sowie ein neuer Zeitraum festzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA	18 Stimmen
NEIN	1 Stimme

**4.2 Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung des Rathaus-Vorplatzes der Stadt Freilassing**

In der Satzung über die Benutzung des Rathaus-Vorplatzes ist derzeit geregelt, dass die Benutzung u.a. verboten ist

- zum Fahren und Abstellen von Krafträdern mit Ausnahme auf den Parkplätzen an der Augustinerstraße und an der Münchener Straße.

Dies ist entsprechend abzuändern, da die Stadtratsmitglieder während Sitzungen und das Rathauspersonal berechtigt sind, auch am Rathausplatz zu parken.

Die Satzung ist entsprechend anzupassen.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat beschließt, folgende Satzung zu erlassen:**

**Dritte Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung des Rathaus-Vorplatzes**

**vom .....**

Auf Grund von Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Freilassing folgende

**Satzung**

**§ 1**

Die Satzung über die Benutzung des Rathaus-Vorplatzes der Stadt Freilassing vom 17.09.1999, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land Nr. 40 vom 05.10.1999, Bek.-Nr. 7, zuletzt geändert durch Satzung vom 10.12.2019, veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Berchtesgadener Land Nr. 51 vom 17.12.2019, Bek.-Nr. 5, wird wie folgt geändert:

**§ 3 Abs. 2 Ziffer 4 wird wie folgt neu gefasst:**

„4. zum Fahren und Abstellen von Kraftfahrzeugen; dies gilt nicht für Stadtratsmitglieder während Sitzungen und das Rathauspersonal sowie auf den Parkplätzen an der Augustinerstraße und der Münchener Straße;“



NIEDERSCHRIFT  
über die Sitzung  
des Stadtrates  
der STADT FREILASSING

Sitzung Nr. 9  
vom 21. Juni 2022  
- öffentlich -

Vermögenshaushalt durch die Zuführung der Mehreinnahmen an die allgemeine Rücklage erreicht. Mindereinnahmen im Vermögenshaushalt werden durch eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage oder durch die Neuaufnahme von Krediten ausgeglichen.

Im Jahr 2021 konnte eine allgemeine Zuführung vom Verwaltungshaushalt an den Vermögenshaushalt erfolgen. Ebenso eine Zuführung an die Sonderrücklage „Straßenreinigung“. Aus der Sonderrücklage „Abwasserbeseitigung“ erfolgte eine Rückführung an den Verwaltungshaushalt.

Als Abgleich des Vermögenshaushaltes 2021 wurde sowohl ein Teil der allgemeinen Rücklage entnommen sowie auch Kredite aufgenommen. Im Einzelnen ergaben sich im Berichtsjahr 2021 folgende Zuführungen und Entnahmen:

Zwischen Verwaltungs- und Vermögenshaushalt:

<b>Allgemeine Zuführung an den Vermögenshaushalt</b>	<b>4.426.401,77 €</b>
<b>Zuf. an den VerwaltungsHH aus SoRL Abwasser</b>	<b>94.046,22 €</b>
<b>Zuf. vom VerwaltungsHH an die SoRL Straßenreinigung</b>	<b>27.579,65 €</b>

Rücklagen-Zuführungen und –Entnahmen:

<b>Entnahme aus der SoRL Abwasser</b>	<b>94.046,22 €</b>
<b>Zuführung an die SoRL Straßenreinigung</b>	<b>27.579,65 €</b>
<b>Zuführung an die allgemeine Rücklage</b>	<b>401,61 €</b>
<b>Entnahme aus der allgemeinen Rücklage</b>	<b>882.764,11 €</b>

Damit ergeben sich zum Ende des Rechnungsjahres folgende Rücklagenstände:

<b>Allgemeine Rücklage</b>	<b>4.966.004,93 €</b>
<b>Sonderrücklage Straßenreinigung</b>	<b>27.579,65 €</b>
<b>Sonderrücklage Abwasserbeseitigung</b>	<b>865.725,26 €</b>
<b>Gesamtrücklagen</b>	<b>5.859.309,84 €</b>

Die Vorlage des Rechenschaftsberichtes dient dem Stadtrat zur Kenntnis. Daran anschließend ist bis 31.12.2022 die örtliche Rechnungsprüfung durchzuführen. Die anschließende Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2021 hat sodann bis spätestens 30.06.2023 durch den Stadtrat zu erfolgen.

**Herr Rehl verliest außerdem die Zusammenfassung aus dem Rechenschaftsbericht (Anlage 1 zu TOP 5).**

**Erster Bürgermeister Hiebl bedankt sich bei der Kämmerei für die Ausarbeitung.**

**Beschluss:**

**Der Stadtrat nimmt die Jahresrechnung 2021 zur Kenntnis.**

## 6. Informationen und Anfragen

### 6.1 Antrag der FWG-HL-Fraktion vom 20.06.2022 bzgl. Investitionsplanung und Kosteneinsparung

Der Antrag ist als **Anlage 1 zu TOP 6.1** beigefügt.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

### 6.2 Vollsperrung Reichenhaller Straße - Umleitung

**Stadratsmitglied Albrecht** weist darauf hin, dass viele Verkehrsteilnehmer über den Heideweg und die Watzmannstraße ausweichen würden und nicht die offizielle Umleitung über die B 20 nutzen würden. Bei den betroffenen Straßen sollte eine entsprechende Beschilderung (z. B. Anlieger frei) vorgesehen und kontrolliert werden, dass nicht alle über die Anliegerstraßen ausweichen.

**Erster Bürgermeister Hiebl** führt auf, dass heute der Spatenstich durchgeführt worden sei und die Situation weiter beobachtet würde, um bei Bedarf entsprechend reagieren zu können. Beschwerden von Anliegern seien bisher nicht bekannt.

**Zweiter Bürgermeister Kapik** ergänzt, dass in der Anliegerversammlung kommuniziert worden sei, dass die Busse über die B 20 ausweichen würden und nicht durch die Watzmannstraße fahren würden. Trotzdem würden aktuell Busse den Weg über die Watzmannstraße wählen, was zu Verkehrschaos führe. Dies sollte überprüft werden.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert Überprüfung zu.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

### 6.3 aktueller Zustand des Mozartplatzes

**Stadratsmitglied Eder** verweist auf den derzeitigen Zustand des Mozartplatzes, da hier häufig Müll herumliegen würde und das Unkraut bereits durch die Bänke hindurchwachsen würde. Eine „wilde Wiese“ sei durchaus positiv, sollte aber entsprechend gepflegt werden.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert Überprüfung zu.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.4 Antrag der Pro Freilassing-Fraktion vom 24.05.2022 bzgl. Umgang mit Wölfen (Absenkung Schutzstatus, wolfsfreie Zonen, Förderung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen)**

Der Antrag ist als **Anlage 1 zu TOP 6.4** beigelegt.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.5 barrierefreier Ausbau des Bahnhofes und Sachstand zum Zebrastreifen in der Bahnhofstraße**

**Stadtratsmitglied Schmähl** verweist auf den Zeitungsbericht bzgl. Startschuss zum barrierefreien Ausbau des Bahnhofes und erkundigt sich in diesem Zuge nach dem Sachstand hinsichtlich des Zebrastreifens in der Bahnhofstraße.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass noch weitere Abstimmungen bzgl. der genauen Verortung der Baustelleneinrichtungsflächen notwendig seien. Danach könne geklärt werden, ob der Zebrastreifen bereits während der Bauzeit vorgesehen werden könne oder ob die betreffende Stelle als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt wird. Sobald weitere Informationen bekannt seien, würden diese weitergegeben.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.6 zugewachsener Gehweg in der Eichertstraße**

**Zweiter Bürgermeister Kapik** bittet darum auf den Eigentümer des Grundstücks an der Eichertstraße zwischen Schulstraße und Beethovenstraße zuzugehen, da die Hecke sehr weit in den Gehweg hineinragen würde und diese unbedingt zurückgeschnitten werden sollte.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert Überprüfung zu.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.7 Baustelleneinrichtungsfläche in der Traunsteiner Straße**

**Stadratsmitglied Helminger** würde gerne wissen, was in der Traunsteiner Straße gemacht würde, da hier eine Baustelleneinrichtungsfläche geschaffen worden sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass die Baustelleneinrichtungsfläche für Ausbau von Glasfaser dienen würde.

**Stadratsmitglied Helminger** bittet die Vorgehensweise der ausführenden Firma zu überprüfen, da Geotextil verwendet würde und dadurch über die Grasnarbe ggf. Schadstoffe in das Grundwasser eindringen könnten.

**Erster Bürgermeister Hiebl** sichert eine Abklärung zu.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.8 Bankettherstellung in der Lohenstraße**

**Stadratsmitglied M. Standl** würde gerne wissen, wann das Bankett in der Lohenstraße fertiggestellt werden würde, da sich dies verzögert hätte.

**Erster Bürgermeister Hiebl** führt auf, dass in den nächsten Tagen nochmals ein Abstimmungsgespräch hinsichtlich des Ablaufs geplant sei und die Fertigstellung dann Anfang/Mitte Juli durchgeführt werden soll.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.9 gelagerter Kies auf dem Grundstück FINr.976/29 in der Georg-Wrede-Straße**

**Stadratsmitglied M. Standl** weist auf die große Menge Kies hin, die derzeit auf dem Grundstück FINr.976/29 in der Georg-Wrede-Straße gelagert würde. Hier stellt sich die Frage, ob die Straße der großen Belastung durch die Transportfahrzeuge standhalten würde und ob dies tatsächlich ein geeigneter Lagerplatz sei.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass dieses Grundstück als Baustelleneinrichtungsfläche für den barrierefreien Ausbau des Bahnhofs seitens der Stadt zur Verfügung gestellt worden sei. Dies sei im Gremium auch so beschlossen worden.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

**6.10 Sachstand Glasfaser und Bayern-WLAN im Freibad**

**Stadtratsmitglied Kreuzpointner** erkundigt sich nach dem Sachstand zum Glasfaserausbau und Einrichtung des Bayern-WLANs im Freibad.

**Erster Bürgermeister Hiebl** erklärt, dass diese Angelegenheit derzeit in Ausarbeitung sei und eine Vorstellung in einer Sitzung durch den Breitbandpaten Herrn Plenz stattfinden würde.

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt **Erster Bürgermeister Hiebl** die öffentliche Sitzung um 19:48 Uhr.

Die Sitzungsniederschrift wird in der nächsten Sitzung am 12.07.2022 genehmigt.

Freilassing, 07.07.2022  
STADT FREILASSING

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Markus Hiebl  
Erster Bürgermeister

Vanessa Prechtl

**Anlagen sind dem Original der Niederschrift beigelegt.**