



**Gemeinde Hausen bei Würzburg**

## Kurzprotokoll über die 86. Sitzung des Gemeinderates

---

<b>TOP 1</b>	<b>Vorstellung Entwurfskonzepte Rathaus mit Umgriff; Gast: Architekt B. Gerber</b>
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass, nachdem sich der Gemeinderat gegen einen Umbau der ehemaligen Schule zum Rathaus entschieden hatte, Anfang 2017 ein geänderter Antrag zum Umbau mit Erweiterung des bestehenden Rathauses eingereicht wurde, um weiterhin auf die Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) zugreifen zu können.

In diesem Zusammenhang wurde von Architekt Benedikt Gerber mit den Antragsunterlagen bereits ein erstes Entwurfskonzept für Umbau, Sanierung und Erweiterung des Rathauses erstellt.

Im Oktober 2017 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Architekten mit der Entwicklung eines weiteren Entwurfskonzeptes inklusive ausführlicher Kostenschätzung für den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung des Rathauses zu beauftragen. Außerdem wurde die Beauftragung zur Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den Platz zwischen Rathaus und bisherigem Kindergarten für beide Konzeptvarianten des Rathausumbaus ohne ausführliche Kostenschätzung beschlossen.

Der Architekt Herr Gerber führt aus, dass dieser Teil des Altortes noch eine dörfliche Struktur mit einer relativ geschlossenen Bauweise aufweist. An diese Architektur soll sich das Rathaus anschließen. Für das bewohnte Schwesternhaus soll eine „Hofsituation“ geschaffen werden, die sich an die Umgebung anpasst.

Im Wesentlichen handelt es sich um 2 Entwürfe, die sich durch den Standort des Anbaus unterscheiden. Hierzu wurden jeweils noch weitere Varianten erstellt, die sich hauptsächlich durch Merkmale wie Keller, Umfang des Dachausbaus und Unterbringung des Archivs unterscheiden. Für den Dorfplatz hält er eine Fördermaßnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung für möglich, beispielsweise im Rahmen der Dorferneuerung Hausen.

Herr Gerber stellt nun die Entwurfskonzepte mit Angabe der Bruttokosten incl. Nebenkosten gem. DIN 276, Kostengruppe 3, 4, 6 u. 7 vor:

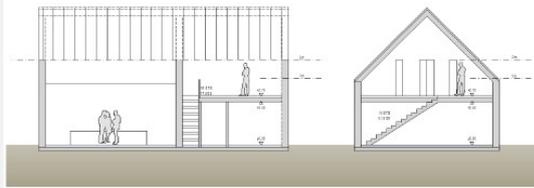
Variante 1



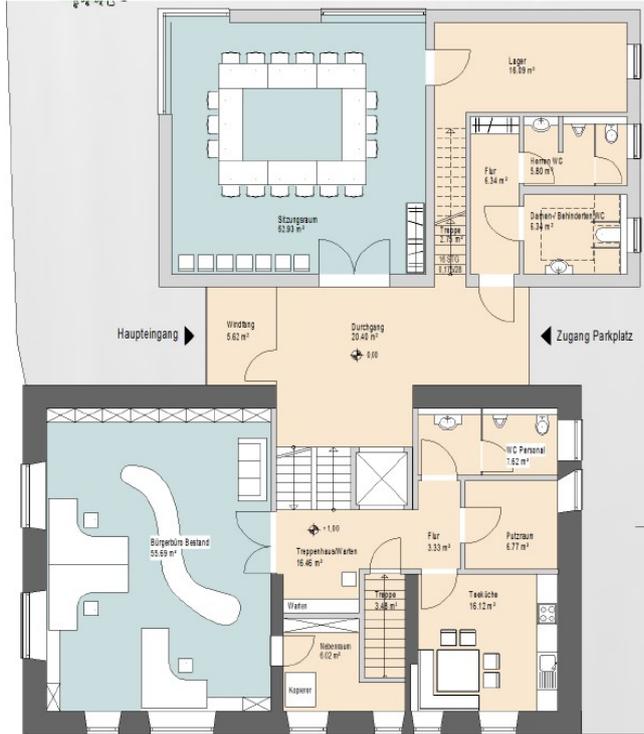
# Variante 1.1



Ansicht von Westen M 1 : 100



Schnitte Neubau M 1 : 100

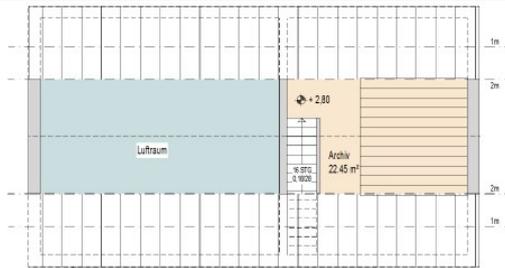


Grundriss Erdgeschoss

Volumen Anbau ca. 800 m<sup>3</sup>

**Baukosten Neubau:** rd. 441.000,00 €  
**Baukosten Altbau:** rd. 900.000,00 €  
**ggf. zusätzl. Kosten:** rd. 281.000,00 €  
 (siehe Erläuterung)

**Kosten Dorfplatz:** rd. 443.000,00 €



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

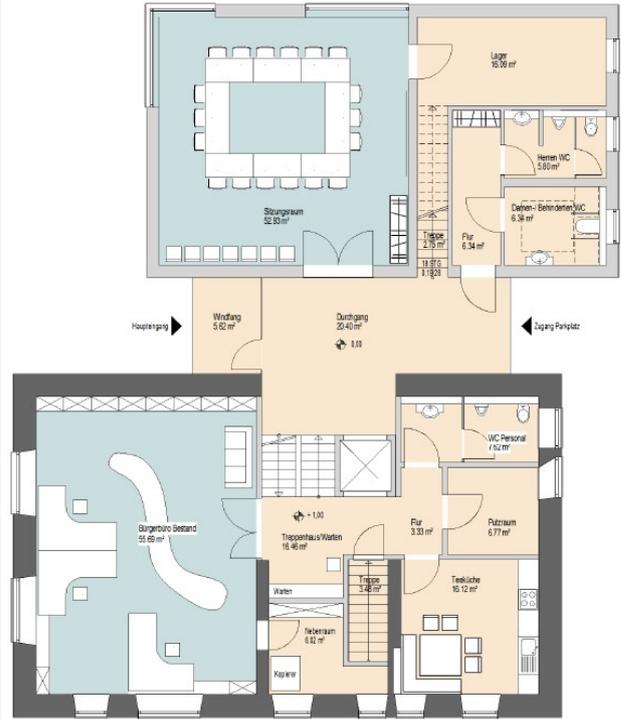
# Variante 1.2



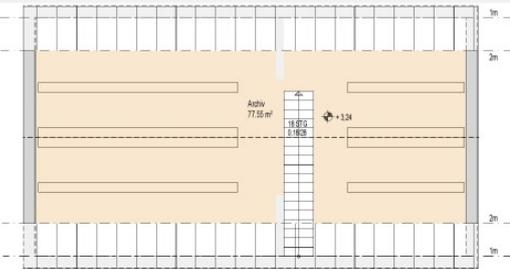
**Straßenansicht**



**Schemaschnitt**



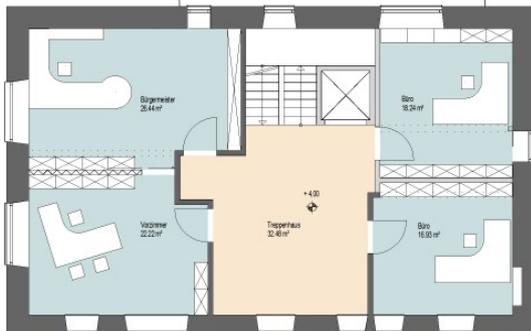
**Grundriss Erdgeschoss**



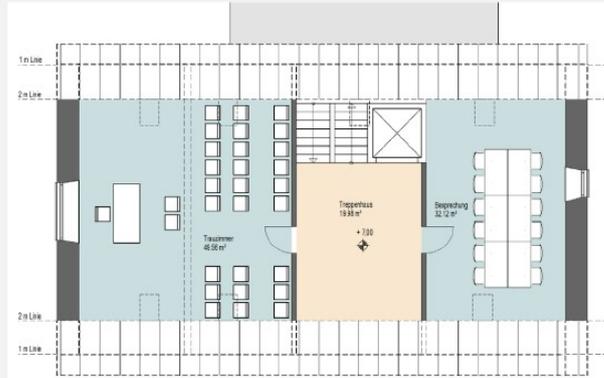
Volumen Anbau ca. 900 m<sup>3</sup>

**Baukosten Neubau:** rd. 496.000,00 €  
**Baukosten Altbau:** rd. 900.000,00 €  
**ggf. zusätzl. Kosten:** rd. 281.000,00 €  
 (siehe Erläuterung)

**Kosten Dorfplatz:** rd. 443.000,00 €



**Grundriss Obergeschoss**

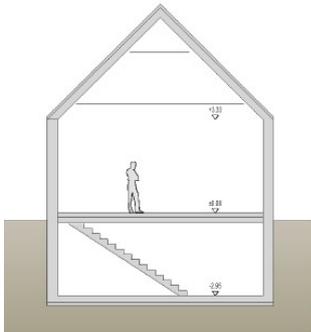


**Grundriss Dachgeschoss**

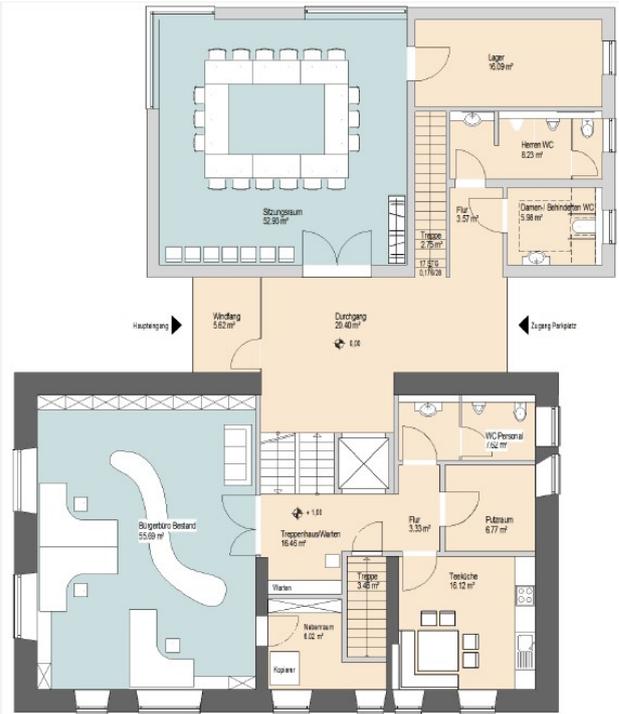
## Variante 1.3



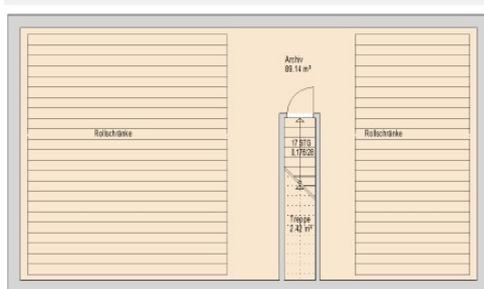
Straßenansicht



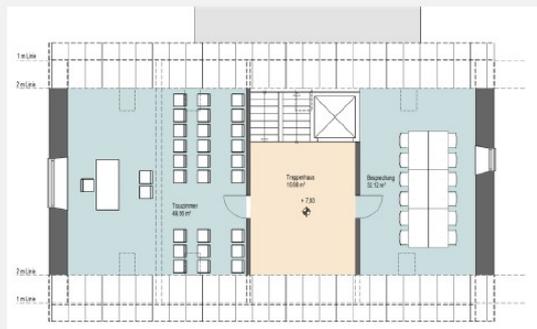
Schemaschnitt



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Volumen Anbau ca. 1070 m³

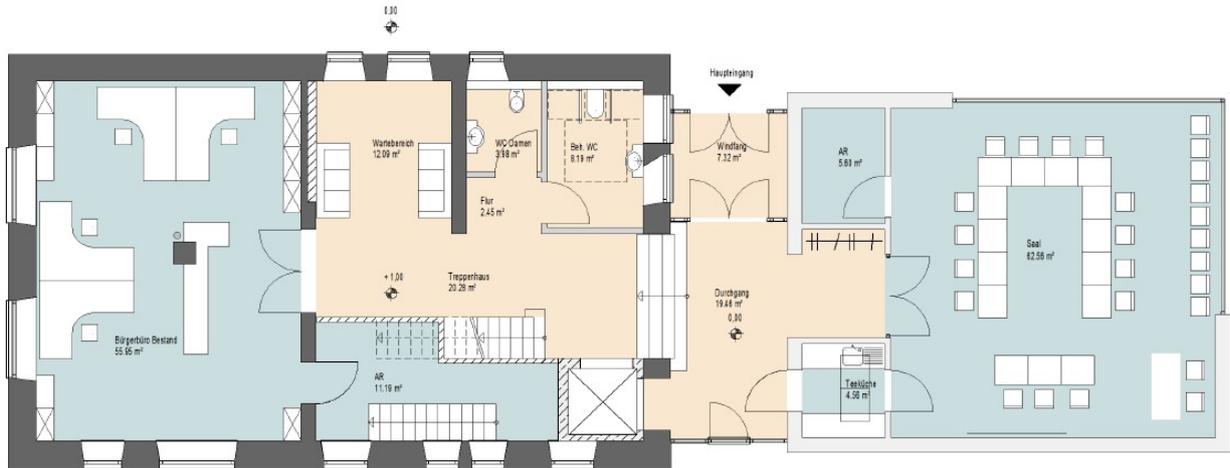
Baukosten Neubau: rd. 590.000,00 €  
 Baukosten Altbau: rd. 900.000,00 €  
 ggf. zusätzl. Kosten: rd. 281.000,00 €  
 (siehe Erläuterung)

Kosten Dorfplatz: rd. 443.000,00 €

Variante 2



## Variante 2.1

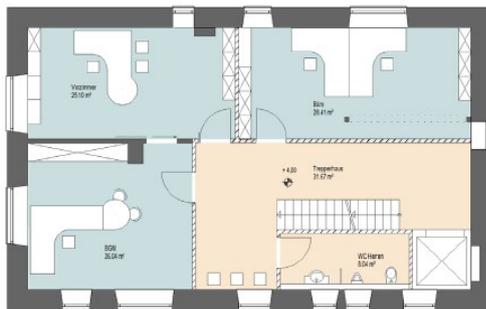


Volumen Anbau ca. 670 m<sup>3</sup>

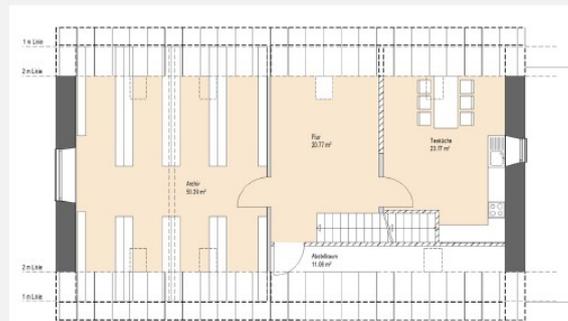
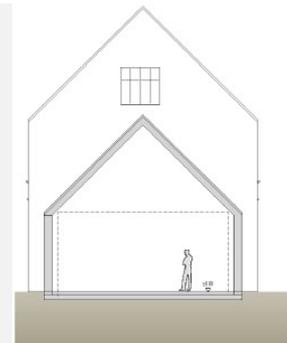
Grundriss Erdgeschoss

**Baukosten Neubau:** rd. 370.000,00 €  
**Baukosten Altbau:** rd. 900.000,00 €  
**ggf. zusätzl. Kosten:** rd. 281.000,00 €  
 (siehe Erläuterung)

**Kosten Dorfplatz:** rd. 443.000,00 €

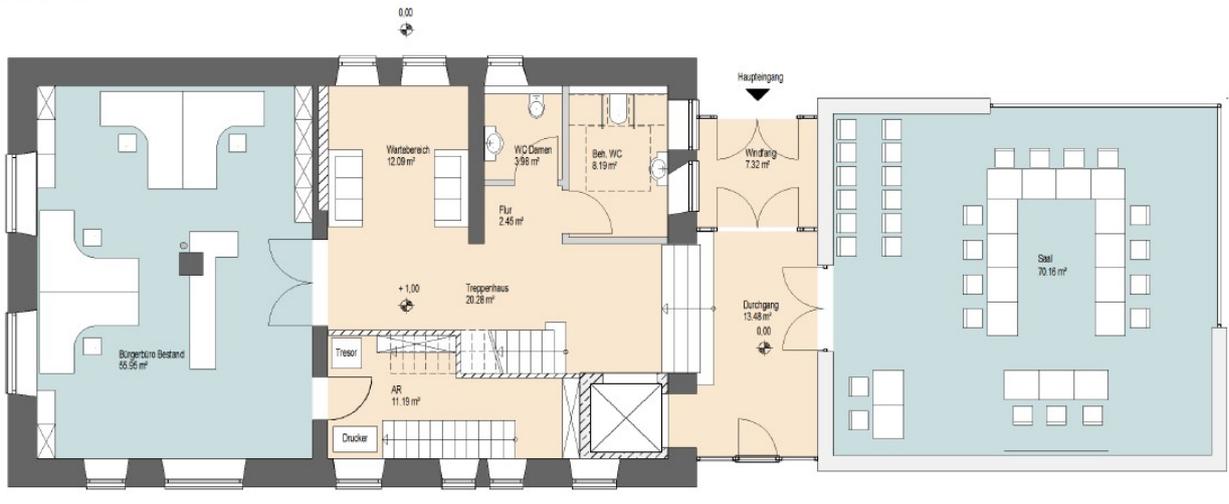


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

## Variante 2.2



Volumen Anbau ca. 860 m<sup>3</sup>

Grundriss Erdgeschoss

Baukosten Neubau: rd. 475.000,00 €

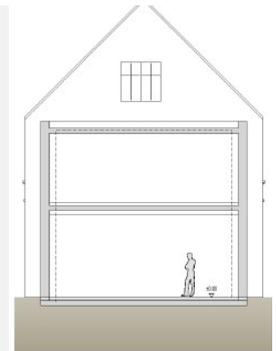
Baukosten Altbau: rd. 900.000,00 €

ggf. zusätzl. Kosten: rd. 281.000,00 €  
(siehe Erläuterung)

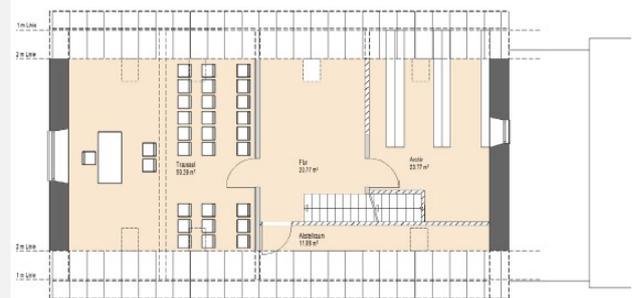
Kosten Dorfplatz: rd. 443.000,00 €



Grundriss Obergeschoss



Ansicht Nord-West



Grundriss Dachgeschoss

Da die Sanierung und Erweiterung zukunftsorientiert sein sollte, ist Dritter Bürgermeister Peter Weber der Ansicht, dass auf jeden Fall ein Keller für das Archiv vorgesehen werden sollte.

Hierzu schlägt Gemeinderat Norbert Rumpel vor, auch die Verbindung zwischen bestehendem Rathaus und neuem Anbau zu unterkellern, da hierdurch mit dem Aufzug auch der neue Keller barrierefrei erreichbar wäre.

In diesem Zusammenhang weist Gemeinderat Klaus Römert darauf hin, dass in öffentlichen Gebäuden auch der Bereich für die Mitarbeiter barrierefrei sein muss und ein Archivkeller daher auf jeden Fall mit einem Aufzug erreichbar sein muss.

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut berichtet, dass im Kindergarten Erbshausen die Feuchtigkeit im Keller immer noch ein Problem ist und es immer noch Diskussionen gibt, ob ein Neubau nicht besser gewesen wäre. Sie erkundigt sich daher nach der Situation für einen Neubau an dieser Stelle, insbesondere da der Umbau des Altbaus mit erheblichem Aufwand verbunden ist.

Herr Gerber gibt zu bedenken, dass es sich beim bestehenden Rathaus um ein Gebäude mit ortsbildprägender Wirkung handelt, die zerstört würde. Die Kosten für einen Neubau schätzt er grob auf 1,5 Millionen Euro. In Bezug auf den feuchten Keller ist er der Meinung, dass dieses Problem mit Lüftungsfenstern gelöst werden könnte. Hierdurch würden auch die Probleme am Natursteinsockel geringer.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt abschließend mit, dass diese Entwürfe auch den Mitgliedern der Zukunftswerkstatt Hausen vorgestellt werden und danach erst im Gemeinderat eine Entscheidung gefunden werden soll.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 2</b>	<b>Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Schaffung von Baurecht für das Grundstück Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung Rieden</b>
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass zur Schaffung von Baurecht für das Grundstück Hauptstraße 32, GT Rieden, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Würzburg, in der Sitzung vom 14.12.2017 der Gemeinderat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Flurstück 122 der Gemarkung Rieden beschlossen hat. Das Architekturbüro Hahn aus Bad Kissingen hat im Auftrag des Miteigentümers des betroffenen Grundstücks inzwischen die Planunterlagen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erarbeitet und vorgelegt.

Vor einem Beschluss zum vorliegenden Satzungsentwurf müssen jedoch noch einige Fragen geklärt werden. Es wurde daher mit dem Bauamtsleiter des Landratsamtes ein Termin vereinbart, um folgendes zu klären:

- Kann die Gemeinde eine Grundstücksteilung auch nach der Bebauung verhindern?  
Eine Grundstücksteilung wurde bereits im Rahmen der Bauvoranfrage auf Grund der Erschließungssituation seitens der Gemeinde abgelehnt.
- Kann in der Satzung ein Mindestabstand der Bebauung zum Kanal festgelegt werden?  
Der dort verlaufende Hauptkanal soll nicht überbaut werden.
- Kann durch die Satzung bestimmt werden, dass der Anschluss an den Kanal nur über einen Revisionsschacht erfolgen darf?

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Befreiung von der Baugrenze zum Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle und Sägerei mit einer Wohneinheit im Obergeschoss, Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass das Grundstück Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung Erbhausen, durch die im Jahr 1999 unanfechtbar gewordene Umlegung für das Gewerbe- und beschränkte Industriegebiet „Wiesenweg“ mit einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> neu gebildet worden ist. Unmittelbar im Westen schloss der Wendehammer für dieses Gebiet an das Grundstück an.

Die bis heute unveränderte westliche Baugrenze des Grundstücks war entsprechend der damaligen Größe des Grundstücks an der Grenze zum Wendehammer hin ausgerichtet.

Mit der späteren Erschließung der Erweiterung des Gewerbe- und beschränkten Industriegebietes um den Bereich „Wiesenweg II“ wurde im Jahr 2002 jedoch der Wendehammer an dieser Stelle entbehrlich und mit einer Fläche von 209 m<sup>2</sup> mit dem Grundstück „Am Wiesenweg 12“ verschmolzen, das seither eine Größe von 2.709 m<sup>2</sup> hat – ohne, dass aber die westlich Baugrenze des Grundstücks weiter nach Westen verschoben worden wäre.

Inzwischen befindet sich das Grundstück nicht mehr in Gemeinde-, sondern in Privateigentum.

In seiner 30. Sitzung am 14. Dezember 2017 hat der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates einem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle und Sägerei mit einer Wohneinheit im Obergeschoss mit gleichzeitiger Zustimmung zur Erteilung der beantragten Befreiungen hinsichtlich der Stützwandhöhe von 2,00 m und der Aufschüttung von max. 4,00 m auf dem genannten Grundstück mit einer Maßgabe zugestimmt.

Im Zuge der Prüfung des Bauantrags hat das Landratsamt festgestellt, dass das Vorhaben u. a. die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenweg“ bezüglich der Baugrenze (im Westen) und der öffentlichen Verkehrsfläche (in Bezug auf den Wendehammer) nicht einhält.

Das Landratsamt hat jedoch signalisiert, dass es die Befreiungen für die Baugrenze und die öffentliche Verkehrsfläche mitträgt, wenn die Gemeinde schriftlich erklärt, „dass die Fläche für den vormals geplanten Wendehammer nicht mehr für die gemeindliche Planung herangezogen wird, da sich die Führung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Erweiterung des Gewerbegebietes geändert hat.“

Das Landratsamt bittet die Gemeinde darum, diesen Bereich im Zuge der nächsten Bebauungsplanänderung anzupassen.

Der Bauherr hat nunmehr einen entsprechenden Antrag auf Befreiung über die Gemeinde eingereicht:

>> Sehr geehrter Bürgermeister,

hiermit beantrage ich die Befreiung vom amtlichen Bebauungsplan um die Baulinie auf dem Grundstück „Am Wiesenweg 12“ Fl. Nr. 465/4 auf der Ost- und Westseite zu überschreiten sowie die Überschreitung der ehemaligen Grundstücksgrenze am Wendehammer, da dieser rückgebaut und meinem Grundstück zugeteilt wurde (...)

Freundliche Grüße (...)<<

#### **Anmerkung der Verwaltung:**

Eine Baulinie ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt, wohl aber Baugrenzen. Auf der Ostseite des Bebauungsplans ist aber auch keine Baugrenze festgesetzt.

#### **Beschluss:**

Zum vorliegenden Antrag auf Befreiung von der Baugrenze im Hinblick auf die beantragte Errichtung einer Lagerhalle und Sägerei mit einer Wohneinheit im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung und GT Erbhausen, erklärt die Gemeinde Hausen bei Würzburg, dass der früher am damaligen nordwestlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Wiesenweg“ im GT Erbhausen der Gemeinde Hausen bei Würzburg zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 469/1 (Am Wiesenweg 11) und 469/4 (Am Wiesenweg 12) befindliche Wendehammer inzwischen rückgebaut ist und seine Fläche nicht mehr für die gemeindliche Planung herangezogen wird, da sich die Führung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Er-

weiterung des Gewerbe- und beschränkten Industriegebiets geändert hat.  
Für die nächste Änderung dieses Bebauungsplans wird eine Änderung in diesem Bereich angestrebt.

**einstimmig beschlossen Ja 13**

#### **TOP 4 Verschiedenes**

##### **TOP 4.1 Sachstand Herrichten der für Windanlage- teiletransporte ausgebauten Waldwege**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass von Drittem Bürgermeister Peter Weber eine Anfrage eingegangen ist. Darin weist er darauf hin, dass die Waldwege, die für den Transport der Windanlage- teile genutzt wurden, noch nicht wieder hergerichtet wurden, dies aber aufgrund der inzwischen vorhandenen Schlaglöcher sowie der nach dem Winter wieder sprudelnden Pleichachquelle dringend nötig sei.

Auf Nachfrage hat die beauftragte Firma mitgeteilt, dass mit den Arbeiten bewusst auf das Abtrocknen der Wege nach dem Winter gewartet wird, um eine „Schlammschlacht“ zu vermeiden.

**zur Kenntnis genommen**

##### **TOP 4.2 Termine für KIP-Förderung**

Auf Anfrage von Zweiter Bürgermeisterin Hannelore Schraut teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass die Rathaussanierung mit Erweiterung bis Ende 2021 abgerechnet sein muss, um die Förderung durch das Kommunalinvestitionsprogramm KIP zu erhalten.

**zur Kenntnis genommen**

##### **TOP 4.3 Zustand Leichenhaus in Erbshausen**

Gemeinderat Bruno Strobel teilt mit, dass die Holzverschalung sowie das Dach der des Leichenhauses in Erbshausen in schlechtem Zustand sind. Er bittet darum, im Haushalt 2018 einen Betrag für Reparaturmaßnahmen einzuplanen.

**zur Kenntnis genommen**