

Aus der Sitzung des Marktgemeinderates vom 14. November 2024

Diskussion und Genehmigung der Fassadengestaltung und Werbeanlagen des künftigen Schlossberg Resort im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nachdem in der Oktober-Sitzung des Marktgemeinderates eine weitere Überarbeitung der Fassade von den Architekten gefordert wurde, stellten Vertreter von Bauherr und Planungsbüro in dieser Sitzung die überarbeitete Fassadengestaltung vor:



Der Marktgemeinderat begrüßte die zuletzt geforderte Gestaltungsanpassung des so genannten „Vogtei“-Gebäudes an die Turmfassade. So zeigen beiden Gebäude jetzt eine gewisse Zusammengehörigkeit. Die bisher geplante Fassade gefiel dem Gremium nicht, da sie als zu austauschbar und zu wenig aussagekräftig gesehen wurde. Des Weiteren war es Wunsch des Marktgemeinderates die Farbe der Dächer einheitlich darzustellen, was ebenfalls vom Architekten aufgenommen wurde. Die nun präsentierte Überarbeitung der Planung fand großen Zuspruch beim Marktgemeinderat.

Dieser stimmte einstimmig der vorgestellten, überarbeiteten Variante hinsichtlich Fassaden- und Werbegestaltung zu, mit der Auflage, dass nach der gemeindlichen Werbeanlagensatzung keine selbstleuchtenden Werbeschriften verwendet werden dürfen. Der Abwägungsprozess ist somit abgeschlossen.

Bekanntgabe des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“

Der Marktgemeinderat hat am 14.11.2024 in nichtöffentlicher Sitzung den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“ in Oberstaufen in der Fassung vom 14.11.2024 vollinhaltlich genehmigt, sodass der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen kann. Gegenstand des Vertrages sind der Neubau eines Hotels mit ca. 160 Zimmern, einem Wellnessbereich und Tagungsmöglichkeiten, Parkgaragen im Untergeschoss des Hotelgebäudes, sowie eines Mitarbeiterhauses einschließlich aller notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“

Der Marktgemeinderat hatte in seiner Sitzung am 11. September 2024 den Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlossberg Resort“ durchgeführt. Der Fassadengestaltung wurde in der aktuellen Fassung im der heutigen Sitzung im Abwägungsprozess zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde auch der Durchführungsvertrag unterzeichnet, sodass nun der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Seit 2019 beschäftigte sich Verwaltung und Marktgemeinderat in vielen Sitzungen und öffentlichen Versammlungen nun mit dem Projekt Schlossberg Resort. Erster Bürgermeister Martin Beckel bedankte sich bei der Firma Geiger und dem Büro Alpstein für die transparente und konstruktive Zusammenarbeit in den letzten Jahren. Die Planung des Projekts war eine Herausforderung und eine neue Erfahrung für alle Beteiligten.

Sachstandsbericht Wohnraumbedarfsumfrage

Sachstandsbericht zur frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange bei Überplanung des Bebauungsplanes „Auf der Halde“ in Wiedemannsdorf und weiteres Vorgehen

Bereits seit längerem befasst sich der Marktgemeinderat mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Auf der Halde“ in Wiedemannsdorf, um den Einheimischen weitere Bauplätze anbieten zu können. Der bisherige Bebauungsplan ist bereits 25 Jahre alt und geht somit nicht auf die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen ein. So ist der Wunsch nach Einfamilienhäusern bei den Bauwilligen zwar noch da. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen und um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken hat der Marktgemeinderat bereits in einer früheren Sitzung mehrheitlich gefordert, künftig auf Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie mehrgeschossige Wohnhäuser zu setzen. Es wurde ein Planungsbüro damit beauftragt, Entwürfe für eine Änderung des geltenden Bebauungsplans auszuarbeiten. Der Marktgemeinderat hat sich dann ebenfalls mehrheitlich für einen dieser Entwürfe entschieden, welcher an einige ausgewählte Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme geschickt wurde. Es stellte sich leider heraus, dass vom Wasserwirtschaftsamt einige Anmerkungen bezüglich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, wild abfließendem Wasser und geologischen Gefahren eingegangen sind. Auch das Landratsamt forderte aufgrund der größeren Versiegelung einen höheren Flächenausgleichsbedarf. Aufgrund dessen wären nun Untersuchungen und Gutachten in Auftrag zu geben, die das Verfahren enorm verzögern und gleichzeitig die Kosten in die Höhe treiben würden, was sich auch negativ auf die Bauplatzpreise auswirken würde. Für den Marktgemeinderat war dieses Ergebnis äußerst ernüchternd und unzufriedenstellend. In der Diskussion fand man folgenden Kompromiss: Der Marktgemeinderat hält im Wesentlichen an der bisher geplanten südlichen Erschließungsstraße mit Plätzen für Einfamilienhäusern und evtl. Doppelhäusern fest, um den Bauwilligen kurzfristig Flächen bieten zu können. Zugleich soll dort auch abweichend zum Bebauungsplan ein Mehrfamilienhaus entstehen. Die restliche Fläche nördlich der Erschließungsstraße und der nördliche Teil der Erschließungsstraße soll einer Teiländerung des Bebauungsplanes unterworfen werden. Dieses Teiländerungsverfahren soll umgehend eingeleitet werden. Erster Bürgermeister Martin Beckel wurde beauftragt, mit dem Sozialwirtschaftswerk des Landkreises Kontakt aufzunehmen um eine kostengünstige Grobplanung des Mehrfamilienhauses vorzunehmen, um dann eine Abstimmung mit dem Landratsamt zu ermöglichen. Außerdem wurde er ermächtigt, die Erschließungsplanung für das südliche Gebiet in Auftrag zu geben, um im nächsten Jahr die Erschließungsmaßnahme angehen zu können. Der Beschluss wurde mit einer Gegenstimme gefasst. Im nächsten Jahr wird sich der Marktgemeinderat dann mit den Richtlinien zur Vergabe der Bauplätze beschäftigen.

Neuerlass der Stellplatzsatzung

Nach einem Termin im Landratsamt wurde der Verwaltung empfohlen, die neue Baugesetznovelle der Bayerischen Bauordnung abzuwarten. Hier wird sich speziell § 47 der Stellplatzverordnung ändern. Das Gesetz soll wohl zum 1. Juni 2025 in Kraft treten. Daher wurde der Neuerlass der Stellplatzsatzung einstimmig von der Tagesordnung abgesetzt.

Erlass der Verordnung über den Ladenschluss im Markt Oberstaufen (Ladenschlussverordnung)

Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig die Verordnung über den Ladenschluss im Markt Oberstaufen (Ladenschlussverordnung).

Ausschreibung zur Beschaffung eines Löschgruppenfahrzeuges (LF 20) für die Feuerwehr Steibis

Mit Beschluss vom 29. Februar 2024 wurde der Feuerwehrbedarfsplan mit der daraus resultierenden Notwendigkeit zur Ersatzbeschaffung eines Löschgruppenfahrzeuges 20 (LF 20) für die Freiwillige Feuerwehr Steibis festgelegt. Der Marktgemeinderat beauftragte einstimmig die Verwaltung zum Start des Ausschreibungsverfahrens über die Firma Tratzmiller.

Umbau ehemaliges Krankenhaus Schloßstraße 28: Bauantrag und Zuschussantrag

In den nächsten Tagen soll der Bauantrag für den Umbau des ehemaligen Krankenhauses in der Schloßstraße fertig gestellt werden. Wie schon des Öfteren berichtet, ist vorgesehen in den oberen drei Geschossen zwölf Wohnungen einzubauen, die Umnutzung des Erdgeschosses zu Räumlichkeiten des Familienzentrums sowie die Nutzung der Räumlichkeiten im Untergeschoss als Praxisräume. Das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes soll dabei zum Vollgeschoss (in Zukunft 3. OG) ausgebaut werden. Somit könnten dann jeweils vier Wohnungen in den drei Obergeschossen untergebracht werden. In der Diskussion wurde das Thema PV-Anlagen näher thematisiert und der Wunsch geäußert, einheitliche Balkonkraftwerke am Gebäude anzubringen. Dies wurde zusätzlich in den Beschluss mit aufgenommen. Der Marktgemeinderat ermächtigte einstimmig die Verwaltung nach Eingang des Bauantrags das Einvernehmen zu erteilen und einer Abweichung von der Stellplatzsatzung bzgl. des Familienzentrums zuzustimmen.

Die Entwurfsplanung für den Umbau liegt nun vor. Die Grundrisse für die 12 Wohnungen soll auf allen drei Stockwerken gleich ausgeführt werden. Die aktuelle Kostenberechnung schließt mit Gesamtkosten von 5.927.411,45 Euro brutto (gerundet 6 Mio. Euro) ab. Der Bau soll mit dem Kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern, Städtebauförderungs Sonderprogramm „Innen statt Außen“ sowie der Holzbauförderung für das 3. OG abgeschlossen werden. Die entsprechenden Anträge werden von der Verwaltung gestellt.

Kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern

Anrechenbare Kosten	5.946.686,54 Euro
40% Zuwendung	2.378.000,00 Euro
50% Darlehen 30 Jahre Laufzeit	2.973.000,00 Euro

Städtebauförderungs Sonderprogramm „Innen statt Außen“

Für die Räume des Familienzentrums im Erdgeschoss	
Anrechenbare Kosten	1.390.002,11 Euro
80% Zuwendung	1.112.000,00 Euro

Holzbauförderung

Soweit es vom Brandschutz her möglich ist, soll der Ausbau des 3. OG in Holzbauweise erfolgen. Die Antragstellung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Ausführungsplanung vorliegt.

Für die Maßnahme werden damit insgesamt Zuwendungen in Höhe von ca. 3,49 Mio. Euro zzgl. der noch nicht errechneten Holzbauförderung erwartet.

Der Marktgemeinderat nahm den vorgetragenen Sachverhalt zustimmend zur Kenntnis und beschloss die Maßnahme „Umbau des ehem. Krankenhaus mit Familienzentrum und Einbau von Wohnungen“ umzusetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die erforderlichen Zuwendungsanträge zu stellen und das zinsgünstige Darlehen mit 30-jähriger Zinsbindung zu beantragen. Außerdem soll die Ausschreibung der Architektenleistung für die Leistungsphasen 5-9 durchgeführt werden.

Ortswärme Oberstaufen Verwaltungs GmbH

Geschäftsführer Josef Aichele stellte die Jahresbilanz 2023 der OWO Verwaltungs GmbH vor. Die Jahresbilanz schloss mit einer **Bilanzsumme** von 35.351,43 Euro und einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 841,75 Euro ab. Geschäftsführer Josef Aichele wurde uneingeschränkt entlastet. Der Marktgemeinderat nahm die vorgetragene Jahresbilanz 2023 einstimmig zur Kenntnis und ermächtigte Ersten Bürgermeister Martin Beckel in der Gesellschafterversammlung die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

Ortswärme Oberstaufen GmbH & Co. KG

Die Jahresbilanz 2023 der OWO GmbH & Co. KG wurde zustimmend zur Kenntnis genommen und Erster Bürgermeister Martin Beckel wurde ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung folgende Beschlüsse zu fassen: der vorgelegte Jahresabschluss 2023 wurde genehmigt und mit einer **Bilanzsumme** von 12.142.300,80 Euro sowie einem **Jahresüberschuss** von 72.683,46 Euro festgestellt. Der **Jahresabschluss** in Höhe von 772.683,46 Euro wird dem variablen Kapital zugeschlagen, dieses beträgt dann 2.742.151,87 Euro. Die **durchgeführten Rechtsgeschäfte** im Geschäftsjahr 2023 wurden genehmigt und **Geschäftsführer** Josef Aichele wurde uneingeschränkt **entlastet**. Geschäftsführer Josef Aichele geht 2025 von Erlösen in Höhe von 3.975.000,00 Euro und Kosten in Höhe von 3.508.000,00 Euro aus, was zu einem positiven Betriebsergebnis in Höhe von 467.000,00 Euro führen soll. Abzüglich Zinsen und Zinsaufwänden in Höhe von 113.000,00 Euro sowie Steuern in Höhe von 44.000,00 Euro rechnet er für 2025 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von 310.000,00 Euro. Mit Netzverdichtung, Spitzenlastkessel, energetischen Optimierungsmaßnahmen, Netz Reparaturen und div. Reparaturen an Gebäuden geht er von einer Gesamtsumme an **Investitionen und Reparaturen** in Höhe von 1.095.000,00 Euro aus. Der Erfolgs- und Vermögensplan 2025 mit Anlagen wurde zustimmend zur Kenntnis genommen und Erster Bürgermeister Martin Beckel wurde ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung die erforderlichen Beschlüsse zu fassen. Erster Bürgermeister Martin Beckel dankte dem Geschäftsführer Josef Aichele und der ganzen Mannschaft im Heizkraftwerk für das hohe Engagement und hob positiv hervor, dass das Heizkraftwerk der Ortswärme einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz und der CO₂-Einsparung leiste. Auch der Betriebsführung, die durch die ZAK Energie GmbH und die Allgäuer Kraftwerke in Gemeinschaft übernommen werde, zollte er großes Lob.

Zuschuss für Oberstaufen handelt aktiv (OHA) e. V.

Der Verein Oberstaufen handelt aktiv e. V. (OHA) hat über seinen Vorstand bei Bürgermeister Martin Beckel nach einem Kostenzuschuss angefragt. Aufgrund der Einrichtung und Pflege der neuen Homepage sowie der beiden verkaufsoffenen Sonntage im Mai und September sind Kosten in Höhe von ca. 11.400,00 Euro entstanden. Aus Sicht der Verwaltung ist das Engagement sowie die geplanten Investitionen und Aktionen der OHA nicht nur im Sinn der im Verein engagierten Mitgliedsbetriebe, sondern dienen auch der Attraktivierung von Oberstaufen als Einkaufs- und Einkehrort. Die Verwaltung schlug deshalb vor, die OHA im Jahr

2024 mit einem weiteren Zuschuss von insgesamt 11.500,00 Euro zu unterstützen. Der Marktgemeinderat anerkannte die Leistungen und die damit einhergehende Attraktivierung der Marktgemeinde und beschloss einstimmig einen Zuschuss in Höhe von 11.500,00 Euro an die OHA als Unterstützung für das Kalenderjahr 2024.

Angebot E-Carsharing: weiteres Vorgehen

Im Rahmen des landkreisweiten Projektes AllgaEuMobil haben im Lauf des Jahres 2022 acht von insgesamt 28 Gemeinden ein E-CarSharing Angebot eines Allgäuer Autohauses angenommen und seither für zunächst zwei Jahre ein Elektroauto im CarSharing in der jeweiligen Gemeinde angeboten. Auch Oberstaufen bietet in diesem Rahmen seit Ende November 2022 ein Fahrzeug an. Die zweijährige Vertragsbindung endet damit nun. Die übrigen Projektkommunen, die eher im nördlichen Landkreis liegen, führen das Angebot nach Kenntnis der Verwaltung mehrheitlich fort. Die Verwaltung schlägt vor, das bestehende Angebot um ein weiteres Jahr zu verlängern. Hierbei entstünden dem Markt voraussichtlich – und wie bisher – monatliche Kosten in Höhe von 476,00 Euro brutto. Außerdem ist die Verwaltung derzeit mit anderen Gemeinden im südlichen Oberallgäu in Kontakt mit weiteren E-CarSharing Anbietern um evtl. ein günstigeres Alternativangebot zu bekommen. Von Vorteil könnte beispielsweise sein, dass das Auto durch den Nutzer nicht wieder an den Entleihort zurückgegeben werden muss.

Der Marktgemeinderat ermächtigte Ersten Bürgermeister Martin Beckel im Vorgriff auf den Haushalt 2025 zur Fortführung des bereits vorhandenen E-CarSharing Angebotes bis zum Ende des Jahres 2025. Er ermächtigte ihn zudem und ebenfalls im Vorgriff auf die Genehmigung des Haushaltsplanes 2025, bis zu 6.000,00 Euro für die Einrichtung eines alternativen E-CarSharing-Angebotes zu investieren und die dazu erforderlichen Verträge abzuschließen, wenn ein solches aus Sicht der Verwaltung vorteilhaft gegenüber dem jetzt vorhandenen Angebot ist.

Jugendsozialarbeit: Unterstützung der Wiedereröffnung eines Jugendtreffs

Das Familienzentrum Oberstaufen e.V. hatte zu Beginn des Jahres 2024 einen Jugendtreff für Staufner Kinder im Alter zwischen ca. 11 und 15 Jahren in den Räumen des Familienzentrums im ehemaligen Krankenhaus angeboten. Dieser Jugendtreff wurde durch Ehrenamtliche betreut. Der wöchentlich am Freitagnachmittag stattfindende Treff wurde durchschnittlich von etwa 20 Kindern und Jugendlichen besucht. Nach etwa drei Monaten sah sich das Familienzentrum genötigt, das Angebot einzustellen, da es den Ehrenamtlichen zunehmend schwer gefallen war, ein geordnetes Miteinander der Kinder und Jugendlichen zu gewährleisten, ohne dass es dabei jedoch zu besonders schwerwiegenden Vorfällen gekommen wäre. In Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung und dem Jugendbeauftragten Björn Walser ist in den vergangenen Monaten der Entschluss gereift, dass der Jugendtreff wieder eröffnet und dabei eine Begleitung der Jugendlichen durch sozialpädagogisch geschulte Fachkräfte im Verbund mit Ehrenamtlichen erfolgen soll. Seitens der Verwaltung wurde dazu vorgeschlagen, mit dem Dienstleister SoViKo gGmbH ein Vertragsverhältnis einzugehen. Die SoViKo gGmbH ist als freier Träger der offenen Jugendarbeit anerkannt und betreibt beispielsweise seit dem Jahr 2020 mit eigenem Personal beispielsweise das Jugendhaus Immenstadt im Auftrag der Stadt Immenstadt. Die Verwaltung schlug vor, die Initiative des Familienzentrums für einen Jugendtreff durch Annahme des Angebotes der SoViKo gGmbH zu unterstützen. Hierzu soll zunächst befristet auf 12 Monate die SoViKo gGmbH beauftragt werden. Angestrebt wird, den Jugendtreff in Partnerschaft von Familienzentrum e. V., SoViKo gGmbH und der Marktgemeinde ab dem 01.02.2025 wieder anzubieten. Sollte ein Vertrag mit der SoViKo gGmbH nicht bis 3 Monate vor Ende der Laufzeit gekündigt werden, verlängert sich dieser um ein weiteres Kalenderjahr.

Der Marktgemeinderat ermächtigte Ersten Bürgermeister Martin Beckel zum Vertragsabschluss mit der SoViKo gGmbH mit jährlichen Kosten in Höhe von ca. 17.000,00

Euro. Der Marktgemeinderat beschloss zudem, die hierfür benötigten Mittel sowie zusätzlich 2.000,00 Euro als Verfügungsmittel für den Jugendtreff im Vorgriff auf die Genehmigung des Haushaltsplanes 2025 bereit zu stellen.

Ortsdurchfahrt Oberstaufer

Marktbaumeister Josef Aichele informierte den Marktgemeinderat darüber, dass das Projekt Ortsdurchfahrt Oberstaufer nun fertiggestellt wurde. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 2,3 Mio. Euro. Eine offizielle Verkehrsfreigabe mit Beteiligung der anliegenden Geschäfte soll im Frühjahr 2025 stattfinden.

Lindauer Straße 14

Marktbaumeister Josef Aichele informierte den Marktgemeinderat darüber, dass die Firma Hollfelder eine vorübergehende Filiale in der Lindauer Straße 14 eröffnen wird und stellt nun die Anfrage, ob die Fassadengestaltung in Anthrazit möglich wäre. In der Diskussion stellte sich heraus, dass sich die Marktgemeinderäte ein Grau/Anthrazit für einen Juwelier gut vorstellen könnten. Eine schwarze Fassadengestaltung ist nicht zulässig.

Ausschreibung Asylhelfer

Auf Anfrage aus dem Marktgemeinderat informierte Hauptamtsleiter Christian Schiebel die Anwesenden darüber, dass bereits einige Bewerbungen für die Stelle eingegangen sind, die Ausschreibung aber derzeit noch läuft.