

## 1. Genehmigung des letzten öffentlichen Protokolls

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt das letzte öffentliche Protokoll.

### **Abstimmungsergebnis:**

**14 : 3**

## 2. Bauen, Planen, Stadtentwicklung, Nachnutzung Kita Bühl und Fröschloch, Beratung und ggf. Beschlussfassung

### **Sachverhalt:**

Am 19.09.2024 waren die Fraktionsvorsitzenden und Bürgermeistervertreter zu einem Sondierungsgespräch bezüglich möglicher Nachnutzung der beiden Gebäude eingeladen. Herr Prof. Hauck hat Ideen entwickelt, wie die beiden Grundstücke in der Zukunft sinnvoll genutzt werden könnten. Ein mögliches Konzept wurde im Sondierungsgespräch vorgestellt.

Das Konzept soll dem Gemeinderat in der nächsten Sitzung vorgestellt werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Erste Bürgermeister leitet den Tagesordnungspunkt wie folgt ein:

*„Liebe GR-Kolleginnen und –kollegen, liebe anwesende Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

*heute stehen wir möglicherweise vor einer wegweisenden Sitzung für die Zukunft unserer Gemeinde. In den letzten Jahren haben wir gemeinsam sehr viel erreicht, um unsere Infrastruktur zu stärken und unsere Gemeinde weiterzuentwickeln. Die EDEKA und die neue Kita sind nur die zwei prominentesten Beispiele.*

*Die Versorgung passt, die Kinderbetreuung ist geregelt, die Schule ebenso.*

*Der Kita-Neubau neben der Schule ist das Beispiel dafür, dass wir im Gemeinderat uns intensiv mit der Zukunft beschäftigen – für unsere Kinder, unsere Familien und letztlich für alle Generationen.*

*Die Kita ist mehr als nur ein Gebäude, sie ist ein Meilenstein für die Zukunft unserer Jüngsten und ein starkes Symbol für unsere Zukunftsorientierung.*

*Von Anfang an war immer die Frage. „Was passiert denn mit dem Bühl und dem Fröschloch?“ Wir alle haben diese Frage schon oft gehört und sie uns auch selbst gestellt.*

*Hier werden zwei Liegenschaften gleichzeitig an zwei unterschiedlichen Stellen frei.*

*Was für eine einzigartige Chance.*

*Ich bin der festen Überzeugung, dass Sie uns jetzt bisher ungeahnte Möglichkeiten schaffen.*

*In den vergangenen Jahren und Monaten habe ich mit vielen Bürgerinnen und Bürgern gesprochen und bin oft angesprochen worden, welche weiteren Schritte wir gehen können, um Grafenrheinfeld für alle Generationen noch lebenswerter zu machen.*

*Immer wieder wurde der Wunsch an mich herangetragen, im Bereich der Tagespflege Möglichkeiten zu schaffen. Auch die fachärztliche Situation in Grafenrheinfeld ist für viele Bürger ein Thema, bei dem großer Bedarf besteht. Und nicht zuletzt das Dauerthema Wohnen wird immer wieder angesprochen.*

*Auch die Gemeinderäte haben sich sicherlich schon den einen oder anderen Gedanken gemacht, was wir hier entwickeln könnten.*

*Es ist jetzt die Zeit, dass wir uns gemeinsam auf den Weg machen und das nächste Kapitel aufschlagen.*

*Ich habe das Thema bereits mit unserm Architekten Prof. Jürgen Hauck intensiv besprochen und ihn gebeten, die bisherigen Überlegungen hinsichtlich der Themen Wohnen und fachmedizinische Versorgung dem Gemeinderat vorzustellen. Die Überlegungen sind mittlerweile so weit, dass wir jetzt auch in die öffentliche Behandlung einsteigen können.*

*Jetzt ist der Gemeinderat gefragt, die Weichen zu stellen.*

*Die Liegenschaften in der Bühlstraße und am Fröschloch, die durch den Umzug des Kindergartens frei werden, bieten uns hier eine einmalige Chance.*

*Beide Areale haben ihre eigenen Vorteile und bieten uns die Möglichkeit, sowohl Wohnraum zu schaffen als auch eine gesundheitliche Versorgung in Grafenrheinfeld zu realisieren. Wir können beides ermöglichen: Wohnen am Fröschloch und vielleicht ein Fachärzte- und Gesundheitszentrum, Tagespflege in der Bühlstraße.*

*Wenn wir das gemeinsam schaffen, haben wir auf jeden Fall viel für unsere Bürger erreicht.*

*In der Bühlstraße, im Herzen der Gemeinde und dennoch über die Haak sehr gut erreichbar, könnte ein Zentrum für Tagespflege entstehen. Viele Bürgerinnen und Bürger haben mir gegenüber den Bedarf an solchen Pflegeangeboten geäußert – es wäre ein Ort, an dem ältere Bürger und ihre Familien die Unterstützung finden, die sie benötigen, und gleichzeitig etwas entsteht, das unsere gesundheitliche Infrastruktur noch einmal erheblich nach vorne bringt.*

*Wir wollen auch die Möglichkeiten am Fröschloch optimal nutzen. Hier könnte das Thema „Wohnen“ so umgesetzt werden, wie wir es gemeinsam entwickeln können. Wichtig wäre, dass es sich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügt.*

*Ein weiterer Punkt, der mir in den Gesprächen mit den Bürgerinnen und Bürgern, immer wieder begegnet ist, betrifft eben die gesundheitliche Versorgung in Grafenrheinfeld.*

*Natürlich. Welche Gemeinde von 3.500 Einwohnern hat schon ein umfassendes fachärztliches Angebot? Wir haben jetzt die Chance.*

*Ein Beispiel, das jede junge Familie kennt, die Kinder hat, ist der Kinderarztbesuch. Bisher müssen Eltern aus Grafenrheinfeld regelmäßig nach Schweinfurt fahren – oft wöchentlich, manchmal sogar mehrmals hintereinander. Mit langen Anfahrtswegen und unter großem Zeitdruck wird das schnell zur Belastung. Ein Kinderarzt vor Ort in Grafenrheinfeld wäre eine erhebliche Erleichterung für junge Familien und würde die Lebensqualität in unserer Gemeinde spürbar verbessern.*

*Aber nicht nur Familien würden profitieren. Auch andere Fachrichtungen wären ein wichtiger Beitrag zur Gesundheitsversorgung für alle Generationen. Das alles kann ich mir grundsätzlich vorstellen.*

*Ein solches Gesundheitszentrum würde nicht nur die medizinische Versorgung vor Ort verbessern, sondern damit die Wohnqualität für alle Bürgerinnen und Bürger erheblich steigern.*

*Ich bin überzeugt, dass wir gemeinsam diese Vision verwirklichen können, wenn wir gemeinsam daran arbeiten. Grafenrheinfeld hat das Potenzial, ein Ort zu sein, an dem sich Menschen in jedem Alter und in jeder Lebenssituation wohlfühlen.*

*Jetzt braucht es ein professionelles Konzept, eine fachliche Begleitung, eine Markterkundung um zu wissen, was möglich ist.*

*Lasst uns diese Chancen nutzen und die Zukunft unserer Gemeinde aktiv gestalten – für uns, für unsere Kinder und für kommende Generationen.*

*Ich freue mich jetzt erstmal auf die Vorstellung von Prof. Hauck und dann vor allem auf die Ideen aus dem Gemeinderat und der Diskussion im Anschluss.“*

Der Erste Bürgermeister übergibt nach Verlesung des Tagesordnungspunktes das Wort an Herrn Prof. Hauck.

Prof. Hauck stellt das angedachte Konzept mittels einer Präsentation, welche zum Bestandteil dieses Protokolls erklärt wird, vor. Im Ergebnis wird für das Areal am Fröschloch eine Nutzung für Wohnen vorgeschlagen. Mehrere Häuser könnten entstehen, die Wohnungen vorsehen. Die Gestaltung soll so ausgeführt werden, dass sich das Areal formschön in die Umgebung einfügt und einen guten Übergang zwischen dem Bereich an der Schillerstraße hin zur Wohnbebauung am Fröschloch darstellt. Für das Bühl sieht das Konzept zum einen eine Nutzung für Tagespflegeplätze im Bestand und einen Neubau für ein Fachärzteezentrum vor.

#### Diskussionsverlauf KiTa Fröschloch

Herr Prof. Hauck gibt hinsichtlich der Frage, die vorhandenen Gebäude umzunutzen, zu bedenken, dass der Neubau der Kindertagesstätte mit einem Schimmelschaden behaftet ist. Eine Sanierung dort und die Überführung in eine neue Nutzung ist schon aus diesem Grund und auch hinsichtlich der Gebäude nur mit sehr hohen Kompromissen zu realisieren. Der Schimmelschaden sei, wenn überhaupt, nur mit sehr hohen Kosten zu beseitigen und ist unwirtschaftlich. Er ist jedoch der Meinung, dass eine Nutzung sehr schwierig ist. Die Gebäude wurden als Kindertagesstätte geplant und gebaut. Eine effektive und auch raumsparende Umnutzung sieht er nicht.

Der Erste Bürgermeister erklärt, dass die Umsetzung ein Investor vornehmen müsse. Unter keinen Umständen solle die Gemeinde dieses Projekt selbst umsetzen, da es sich hierbei nicht um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde handelt. Man habe mit den

bereits vorhandenen Wohnungen einen hohen Aufwand zu tragen. Die Gemeinde kann steuern was entsteht. Die Investition müsse aber durch einen Investor übernommen werden. Dies wird auch im Gemeinderat so gesehen.

Frau Verne erklärt, dass die Nachnutzung seit 3 Jahren diskutiert werden soll. Im August hat der Dritte Bürgermeister als Sitzungsleiter dazu aufgerufen, dass sich der Gemeinderat Gedanken machen solle, wie die beiden Gebäude einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden können. Die Fraktionssprecher wurden im September zu einer Sondierung für die Nachnutzung der beiden Gebäude eingeladen. Heute wurde das Projekt öffentlich vorgestellt.

Der Erste Bürgermeister erklärt, dass es ein übliches und auch sinnvolles Vorgehen ist, sich Gedanken zu machen und diese dann vorzustellen. Jeder Gemeinderat hat die Möglichkeit seine Ideen jetzt einzubringen.

Der zweite Bürgermeister Herr Riegler erinnert, dass schon mehrfach aufgerufen wurde sich Gedanken zur Nachnutzung zu machen. Bisher wurden keinerlei Ideen aus dem Rat an den Ersten Bürgermeister herangetragen. Es wird nichts hinter verschlossenen Türen besprochen. Im Gegenteil, der Erste Bürgermeister informiert umfassend. Jetzt steht die erste Grundüberlegung im Raum. Der Gemeinderat entscheidet nun über das weitere Vorgehen.

Frau Braun wünscht sich, dass erst Ideen gesammelt werden müssten.

Der Erste Bürgermeister erinnert daran, dass im Sondierungsgespräch der Wunsch an die Verwaltung herangetragen wurde, das Thema in der nächsten Sitzung öffentlich zu behandeln. Dies wurde so auch umgesetzt.

Herr Weinig unterstützt das Vorgehen. Es haben sich viele Gedanken gemacht. Dies sei wichtig. Im Gegenteil, der Erste Bürgermeister und die Verwaltung nehmen die bisherigen Ideen auch aus der Bevölkerung auf und macht sich viele Gedanken um die Gemeinde Grafenrheinfeld nach vorne zu bringen. Es wurden nun vom Planer

Ideen auf höchstem Niveau ausgearbeitet, welche keinerlei Kosten verursachten. Er bedankte sich auch bei Prof. Hauck für seine Unterstützung.

Herr Dr. Oster erinnert an den Bebauungsplan im Bereich Quartier Fröschloch, der einzuhalten ist. Dies sei gerade hinsichtlich der Verlässlichkeit an die Bauleitplanung sehr wichtig. Sozialer Wohnungsbau könne hier ebenfalls angedacht werden.

Frau Braun ist es auch wichtig, dass der soziale Wohnungsbau forciert wird. Eine Reparatur des Schimmelschadens wäre aus Ihrer Sicht durchaus denkbar.

Der Bürgermeister erklärt, dass man unter keinen Umständen Eigentümer bleiben solle. Das ist nicht Kernaufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde kann hier aber genau festlegen, was entsteht.

Herr Kaspar erklärt, dass er der geäußerte Vorwurf der Intransparenz nicht nachvollziehen kann. Die ersten Überlegungen werden bereits jetzt im GR in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Er unterstützt grundsätzlich die bisherigen Vorüberlegungen und Pläne.

Herr Weidinger fragt, welche Wärmeversorgung vorgeschlagen wird.

Der Erste Bürgermeister erklärt, dass die Planung noch nicht so detailliert ausgearbeitet ist, dass man hierüber jetzt schon eine Aussage treffen könne.

### **Diskussion zu KiTa Bühl:**

Dr. Oster findet die grundsätzliche Idee klasse. Er denkt jedoch, dass es schwierig werden könnte, für Grafenrheinfeld Fachärzte zu finden. Für ihn ist es ganz entscheidend, ob man Ärzte finden kann. Praxengrößen werden immer mehr und finden sich im städtischen, jedoch eher nicht im ländlichen Bereich. Bedingung ist, die Kompetenz der Banken mit ins Boot zu nehmen, die sich im Bereich des Gesundheitswesens auskennen.

Herr Hauck empfiehlt, das Büro Cocaring mit ins Boot zu nehmen. Dieses Fachbüro hat deutschlandweit Erfahrungen mit der Umsetzung von Facharztzentren auch in ländlichen Gemeinden.

Herr Weinig findet die Idee oder den Wunsch sehr gut. Entscheidend sei, ob Cocaring Ärzte finden wird. Ein Weiterverfolgen der Idee solle angestrebt werden.

Herr Binder erklärt, dass er das Konzept und das Architektonische sehr gut findet.

Frau Verne möchte, dass man sich grundlegend überlegt, was wir in Grafenrheinfeld benötigen. Die Innenentwicklung fehle. Die Innenentwicklung benötigt Wohnflächen für alleinstehende Senioren. Man dürfe den demografischen Wandel nicht vergessen. Altersgerechte Versorgung sei sehr wichtig. Das vorgestellte Konzept geht ihr persönlich jedoch zu weit. Sie sieht es sehr kritisch. Ärzte für ein solches Projekt zu gewinnen. Die Verkehrsführung sowie das Verkehrsaufkommen müsse vorab diesbezüglich auch beachtet werden.

Bürgermeister Keller plädiert dafür, die Akquise von Ärzten auf jeden Fall zu prüfen. Ein Fachärzteezentrum mit Disziplinen, wie Kinderheilkunde, Diabetologie, Kardiologie, Augenheilkunde, Hebammenangebot, Frauenheilkunde usw. würde einen wesentlichen Beitrag zu einer modernen Infrastruktur darstellen.

Herr Kupczyk findet, dass die Firma Cocaring beauftragt werden soll, um die Analyse durchzuführen. Weiterhin ist er der Meinung, dass man mit der Förderung nichts falsch mache.

Frau Braun fehlt das Innenentwicklungskonzept. Es existiert eine Altort- und Gestaltungssatzung. Das Dach des angedachten Anbaues entspräche nicht den Vorgaben.

Herr Scholl stellt die Frage, in wie weit die Ärzte verpflichtet werden können, wenn alle Regularien eingehalten sind und diese Ihre Interesse bekunden. Weiterhin möchte er

in Erfahrung bringen, welchen Zeitraum man für die Umsetzung des Projektes benötigen wird?

Herr Prof. Hauck erklärt, dass bei solchen Projekten Vorverträge geschlossen werden. Von der Akquise bis zur Umsetzung könne man mit ca. drei Jahren rechnen.

Herr Dr. Oster erinnert, dass die Gemeinde eine solche Investitionssumme nicht leisten kann. Der Investor habe durchaus auch erhebliche steuerliche Vorteile, die er nutzen könne, um hier etwas zu entwickeln. Diese haben die Gemeinden nicht.

**Beschluss:**

Der Erste Bürgermeister beantragt Rederecht für Herrn Prof. Hauck 16:1

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat begrüßt das Konzept und beschließt das Areal der Kindertagesstätte Fröschloch mit dem Ziel einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung weiterzuentwickeln. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Vorbereitungen, wie z. B. Abklärung der rechtlichen Voraussetzungen, Entwurf eines städtebaulichen Vertrags, Veranlassung einer Überplanung, Ermittlung des Verkaufspreises etc. zu veranlassen und den Gemeinderat einzubinden.

**Beschluss:**

Der Erste Bürgermeister beantragt Rederecht für Herrn Prof. Hauck 16:1

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat begrüßt das Konzept und beschließt das Areal der Kindertagesstätte Fröschloch mit dem Ziel einer zukünftigen wohnbaulichen Nutzung weiterzuentwickeln. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Vorbereitungen, wie z. B. Abklärung der rechtlichen Voraussetzungen, Entwurf eines städtebaulichen Vertrags, Veranlassung einer Überplanung, Ermittlung des Verkaufspreises etc. zu veranlassen und den Gemeinderat einzubinden.

Keine Beschlussfassung

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat begrüßt das vorgestellte Konzept und beschließt zum Erhalt und zur Verbesserung der ambulanten medizinischen Versorgung in Grafenrheinfeld, Maßnahmen nach Nr. 2a) der Richtlinie über die Förderung kommunalen Engagements für die ärztliche Versorgung vor Ort (Kommunalförderrichtlinie – KoFÖR) zu ergreifen und in einem ersten Schritt insbesondere die Konzeption eines interdisziplinären Gesundheitszentrums unter Einbeziehung allgemein- sowie kinder- und jugendmedizinischer Angebote, sowie z. B. auch Innere Medizin, Augenheilkunde, Kardiologie, Frauenheilkunde, Hebammenangebot, Diabetologie, Apotheke sowie Tages- und Kurzzeitpflege zu erarbeiten.

Nach genehmigten Förderantrag wird die Verwaltung ermächtigt, die Firma COCA-RING aus Gießen mit der Projektbegleitung und Konzeption für ein Gesundheitszentrum in Grafenrheinfeld zu beauftragen. Vorab ist ein Gespräch mit der Apothekerkbank zu führen, ob ein solches Konzept tragfähig ist.

**Abstimmungsergebnis:**

**14 : 3**

**3. Liegenschaften; Rathaus; Aufbau einer neuen PV-Anlage; Information**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung hat die notwendigen Arbeiten bzw. Materialien für den Aufbau einer neuen PV-Anlage auf das Dach des Rathauses ausgeschrieben.

Zur Entscheidungsfindung hat August Weth eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt.

<b>Neue Anlage NE Solar mit Dach der Garage</b>			
Nennleistung:	18,7 Kwp	<b>keine Drosselung mehr</b>	
	<b>17.000 Kwh</b>	<b>Jahresertrag geschätzt</b>	Ergebnis:
	1.800 Kwh	Einspeisung	0,08 € 144 €
	15.200 Kwh	Eigenverbrauch	0,30 € 4.560 €
<b>Ertrag neue Anlage</b>			<b>4.704 €</b>

**Mehrertrag gegenüber Altanlage (als Weiterbetrieb Altanlage) : 2.780 €**

**Kosten 17.200 €**

**Amortisation in Jahren: 6,2**

<b>Das Speicherproblem:</b>	
<b>Kosten Speicher 11 KWh:</b>	<b>5.330 €</b>
Einsparung pro Jahr:	1.400 KWh
<b>Einsparung in Geld</b>	<b>280 €</b>
<i>Amortisation in Jahren:</i>	<i>19,0</i>
<i>Lebensdauer eines Speichers:</i>	<i>15,0 Jahre max.</i>
<b>Beschaffung wäre wirtschaftlich nicht sinnvoll.</b>	
<b>Auch umweltpolitisch kritisch, weil hohem Materialverbrauch zu geringe Einsparungen gegenüber stehen.</b>	

Ergebnis nur wegen hohem Eigenverbrauch und begrenzter Fläche.

9.8.2024 A. Weth

Es handelt sich um beschränkte Ausschreibung.

Ablauf der Angebotsfrist: 19.09.2024

Zwei Angebote wurden abgegeben.

Die Angebotssummen lauten wie folgt:

Firma 1: 17.203,88 Euro brutto  
Firma 2: 18.490,00 Euro brutto

Die Vergabe erfolgt in der nichtöffentlichen Sitzung.

Gemäß der Geschäftsordnung für den Gemeinderat Grafenrheinfeld erfolgt die Vergabe durch den Gemeinderat, da der Auftragswert über 15.000,00 Euro liegt.

#### 4. KiTa Gesamtneubau; Vergabe Küchenboden; Information

##### **Sachverhalt:**

Am 15.07.2024 war die Submission des Küchenbodens welcher gem. Gemeinde-ratsbeschluss vom 26.02.2024 mit Kunstharz ausgeführt werden soll.

Während des Ausschreibungszeitraumes wurde lediglich ein Angebot abgegeben. Gemäß Kostenberechnung des Küchenbodens sowie den genehmigten Mehrkosten für die Kunstharzbeschichtung wurden für den Küchenboden ca. **62.000 EUR** veranschlagt.

Das abgegebene Angebot belief sich auf **140.787,23 EUR**.

Da das Angebot unangemessen hoch war, wurde die Ausschreibung aufgehoben.

Es erfolgte eine Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb. Es wurden drei Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Die Angebotsfrist endete am 06.09.2024.

Es ging ein Angebot ein.

Firma 1      **47.020,95 EUR brutto**

Die Vergabe erfolgt in der nichtöffentlichen Sitzung.

## **5.      Verschiedenes**

**Sachverhalt:**

**Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters:**

Um 20:31 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.