



GEMEINDE HETTENSHAUSEN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE GEMEINSAME SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.11.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Ilmmünster

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hagl, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Abeltshauser, Claudia
Breitner-Weber, Anna
Carmanns, Andreas
Günter, Armin
Hiereth, Albert
Hiereth, Erich
Krois, Stefan
Remmele, Josef
Riehm, Volker
Schrätzenstaller, Wolfgang
Stowasser jun., Josef
Straßer, Martin

Schriftführerin

Holzer, Gerda

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Niederauer, Martina	entschuldigt
Salvermoser, Johannes	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

2. Geschäftsordnung; Antrag auf Änderung der Tagesordnung
3. Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens - Beschlussfassung
Vorlage: 03/GL/175/2022
4. Gründung eines Zweckverbands "Kommunaler Wohnungsbau" durch den Landkreis und interessierte Gemeinden
Vorlage: 03/GL/178/2022

Erster Bürgermeister Wolfgang Hagl eröffnet um 18:00 Uhr die gemeinsame Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

2. Geschäftsordnung; Antrag auf Änderung der Tagesordnung

Sachverhalt:

Gemeinderat Ziegler aus Ilmünster beantragt mit Schreiben vom 23.10.2022 die Änderung der Tagesordnung zur gemeinsamen Sitzung. Die Entscheidung über die Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens solle zurückgestellt werden.

Begründet wird dies damit, dass bei einer Änderung der Planung für den gemeinsamen Wasserhochbehälter (eine Stahlbetonbauweise mit Edelstahlauskleidung anstelle einer Halle mit Edelstahltanks) erhebliche Kosteneinsparungen möglich seien. Vor weiteren Schritten sollten unabhängige Prüfer die beiden Bauweisen miteinander vergleichen. Auch der Bayerische Kommunale Prüfungsverband (BKPV) könne evtl. herangezogen werden.

Diskussion:

Die Gemeinderäte diskutieren nochmals die Notwendigkeit der schnellen Umsetzung eines neuen gemeinsamen Hochbehälters. Sofern die beiden Bauvarianten gegenübergestellt und geprüft werden sollten, müsste dies ein drittes unabhängiges Büro durchführen.

Bürgermeister Hagl fügt ein, dass das Planungsbüro Kienlein aus mehreren Bietern ausgewählt wurde. Der Gemeinderat der letzten Legislaturperiode hat sich bereits intensiv damit auseinandergesetzt und beispielsweise in Allershausen Trinkwasserbehälter angesehen. Ein Gemeinderat findet es gut, wenn die Planungen der Ingenieure kritisch hinterfragt werden. Er habe sich beim Wasserzweckverband erkundigt. Demnach trete bei einem betongedeckten Wasserspeicher über kurz oder lang Wasser ein. Die Sanierung für diesen Fall sei teuer. Im Gebiet des Wasserzweckverbands ist ein solcher Fall momentan akut. Die Halle mit den Trinkwasserspeichern habe die günstigsten Wartungskosten und können über viele Jahrzehnte genutzt werden.

Ein Gemeinderat wendet ein, dass bislang die meisten vorhandenen Trinkwasserspeicher noch in Beton gebaut seien. Eine Gemeinderätin ergänzt, dass Beton mit Edelstahl wohl nicht mehr der aktuelle Stand der Technik sei. Und nun wieder vor vorne anzufangen wollen, sei schade. Ein Gemeinderat weist darauf hin, dass diese zwei verschiedenen Bauausführungen nicht vergleichbar seien und man sich mit dem Betonbauwerk auf lange Sicht einen Sanierungsfall baue. Ein Gemeinderat hat sich das Vergleichsangebot hinsichtlich der Preise angesehen und findet diese zumindest hinsichtlich der Stahlpreise für nicht aktuell. Ein Gemeinderat aus Hettenshausen befindet, dass der Bedarf unbestritten ist und ist für ein Ende der Diskussion.

Auch eine Gemeinderätin aus Ilmünster stellt einen Antrag auf Ende der Diskussion.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 1 Nein 12

3. Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens - Beschlussfassung

Sachverhalt:

In der gemeinsamen Gemeinderatssitzung der Gemeinderäte Hettenshausen und Ilmmünster am 18.07.2022 war die Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens (Anstalt des öffentlichen Rechts) beschlossen worden. Die Errichtung des Trinkwasserspeichers samt Versorgungsleitungen sowie weiterer infrastrukturelle Maßnahmen sollen diesem Kommunalunternehmen übertragen werden.

Herr Rüger von der Fa. KFB Baumanagement GmbH, Reuth b. Erbendorf und Herr Rechtsanwalt Hilge aus Aiterhofen nehmen an der Sitzung teil und stellten das Konstrukt eines Kommunalunternehmens sowie den Entwurf der Unternehmenssatzung in der nichtöffentlichen Sitzung vor. Die Entwürfe der Unternehmenssatzung, der Geschäftsordnung des Verwaltungsrats, des Vorstands und ein Überblick über Leistungen eines KU wurden als Tischvorlage zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens.

Das Kommunalunternehmen trägt den Namen „Gemeinsames Kommunalunternehmen Ilmmünster-Hettenshausen“.

Der Gemeinderat beschließt die Unternehmenssatzung in der geänderten Fassung. Diese tritt zum 02.01.2023 in Kraft.

Einstimmig beschlossen

Ja 13 Nein 0

4. Gründung eines Zweckverbands "Kommunaler Wohnungsbau" durch den Landkreis und interessierte Gemeinden

Sachverhalt:

Der Landkreis Pfaffenhofen schlägt die Gründung eines Zweckverbands „Kommunaler Wohnungsbau“ vor, an dem sich interessierte Gemeinden beteiligen können. Ziel des Zweckverbands ist der Bau von gefördertem Wohnraum in kommunaler Regie. Die Wohnungen sollen von Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, jungen Menschen, Senioren, Menschen mit Handicap sowie Geringverdienenden belegt werden, die auf dem marktwirtschaftlich orientierten Wohnungsmarkt keinen angemessenen Wohnraum erlangen können.

Das Landratsamt Pfaffenhofen nimmt an, dass durch Zuzug weiterhin zusätzliche Wohnungen (private und öffentlich geförderte) notwendig sein werden. Als Lösung schlägt er die Gründung eines kommunalen Zweckverbands vor, um staatlich geförderte Wohnungen im Gebiet der Mitgliedsgemeinden errichten zu können. Finanziert werden soll dies durch 10 % Eigenanteil (Zweckverband), 30 % staatlicher Zuschuss und 60 % Labo-Darlehen. Die staatliche Förderung beinhaltet die Vergabe an den bedürftigen Personenkreis. Der Zweckverband kann Empfänger von Zuwendungen im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms sein. Beim Bau ist der Zweckverband an die Anwendung der Regeln des Vergaberechts gebunden. Sofern die Gemeinden Mitglied des Zweckverbands werden möchten, wäre der Zweckverband zu gründen (Satzung, Gemeinderatsbeschlüsse, Gründungsversammlung usw.).

Der Zweckverband würde die staatlich geförderten Wohnungen errichten und bewirtschaften. An den Kosten würde sich der Landkreis mit 10 % beteiligen (Refinanzierung durch die Kreisumlage). Die Mitgliedsgemeinden sollen sich mit 90 % an den Kosten beteiligen. Die jeweilige Mitgliedsgemeinde hätte das Belegungsrecht. Die Finanzierung des kommunalen Wohnraums fände außerhalb der Haushalte der Gemeinde statt.

Als Risiken des kommunalen (=sozial geförderten Wohnraums) werden die Verfügbarkeit von Grundstücken, steigende Baukosten und allgemein bekannte Unwägbarkeiten bei Bauprojekten genannt. Die Mieteinnahmen bei diesem sozial geförderten Wohnraum, die der Zweckverband erhalten würden, werden stets unter dem allgemeinen Mietpreis sein. Auch fallen bei

Mieterwechsel u. U. auch Renovierungskosten der Wohnungen an, die vom Zweckverband getragen werden müssen.

Die Kosten des Zweckverbands werden mit ca. 46.000 €/Jahr angenommen. Die Landkreisbürgermeister bevorzugen eine Finanzierung des Zweckverbands nach der Einwohnerzahl und nach gebauter Wohnfläche in der jeweiligen Kommune (Finanzierungsmodell B).

Der Gemeinderat hat im Vorfeld zu dieser Sitzung die Präsentation aus der Bürgermeister-Dienstbesprechung vom 22.09.2022 per E-Mail erhalten.

Der stv. Landrat, Herr Huber nimmt an der gemeinsamen Sitzung mit der Gemeinde Ilmünster teil und erläutert den Zweck, die rechtliche Ausgestaltung und insbesondere die Finanzierung des Zweckverbands.

Herr Huber hat bereits in seiner Zeit als Bürgermeister der Gemeinde Ernsgraden kommunale Wohnungen errichtet. Der zur Debatte stehende Zweckverband ist ein Angebot des Landkreises an die Gemeinden in den Wohnungsbau einzusteigen, ohne dass die Gemeinden „etwas tun müssen“. Selbstverständlich können auch die Gemeinden selbst kommunalen Wohnungsbau betreiben. Die Frage, die sich jeder Gemeinderat stellen muss, ist, ob die Gemeinde bezahlbaren Wohnraum schaffen möchte. Die Schaffung von Wohnraum ist eine freiwillige Aufgabe nach Art. 57 Bay. Gemeindeordnung (GO). Es gibt verschiedene Wege der Wohnraumschaffung: den sozialen Wohnungsbau, den privaten Wohnungsbau und den kommunalen Wohnungsbau.

Diskussion:

Auf Nachfrage teilt Herr Huber mit, dass man in den Zweckverband auch später einsteigen könne, sofern man z. B. kein geeignetes Grundstück zur Verfügung habe. Auch könne man später wieder aus dem Zweckverband austreten. Man verlöre dann allerdings das Belegungsrecht. Derzeit gibt es zehn interessierte Gemeinden. Am Ende des Jahres muss man sehen, wie viele Gemeinden dem Zweckverband tatsächlich beitreten.

Bürgermeister Ott teilt mit, dass die Gemeinde Ilmünster über ein für einen Wohnungsbau geeignetes Grundstück verfüge. Allerdings müsste noch geprüft werden, ob die Grundstücksgröße der Förderrichtlinien entsprechen würde. Der Zweckverband kauft Grundstücke zum aktuellen Verkehrswert auf.

Ein Gemeinderat stellt fest, dass künftige Bebauungspläne so festgesetzt werden müssten, dass ein Grundstück für diesen kommunalen Wohnungsbau ausgewiesen werden könnte.

Entscheidend für die Förderung ist ein Mietkorridor, der sich zwischen 10,00 €/m² und 8,50 €/m² bewegen dürfte.

Festgestellt wird, dass es für eine Mitgliedschaft entscheidend ist, ob man ein Grundstück zur Verfügung habe. Ohne Grundstück würde man nur die anteiligen Kosten einer im Landratsamt vorgehaltenen Teilzeitstelle zahlen.

Die Belegung der Wohnungen erfolge in der Weise, dass die Gemeinde die Wohnungen ausschreibt und sich die Mietinteressenten bewerben können. Die Gemeinde lege fest, wer die Wohnung mieten darf. Ein Kriterienkatalog sei nicht notwendig.

Der Zweckverband hat kein Eigenkapital. Über die Mieteinnahmen können die Darlehen in 30 Jahren getilgt werden. Für die Mitgliedschaft ist ein entsprechender Beschluss der Gemeinde notwendig. Der Zweckverband gibt sich seine Verbandssatzung selbst.

Bürgermeister Hagl bedankt sich bei stv. Landrat Karl Huber für die ausführliche Information.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Hagl
Erster Bürgermeister

Gerda Holzer
Schriftführung