



Niederschrift

- öffentlicher Teil - über die 60. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses des Stadtrates der Stadt Fürstentfeldbruck

Sitzungsort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

05.11.2024

Sitzungstag: Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21:05 Uhr

Anwesend:

Bemerkungen:

Vorsitzender, Oberbürgermeister

Götz, Christian

Schriftführer/in

Kruse, Silke

Schriftführer/in (Stellv.)

Winkler, Franziska

Ausschussmitglieder

Dräxler, Willi

Geißler, Karin

Halbauer, Jan

Heimerl, Philipp

Jakobs, Georg, Dr.

Kusch, Hermine

Lohde, Andreas

Merkel, Gina

Ab 18:05 Uhr

Ab 18:07 Uhr

Bis 20:15 Uhr| Vertretung Herr Thomas
Brückner von 20:15 - 21:06 Uhr

Piscitelli, Michael

Stockinger, Georg

Vertreter/in

Bosch, Albert

Brückner, Thomas

Vertretung für Frau Katrin Siegler

Vertretung für Frau Gina Merkel von 20:15
- 21:06 Uhr

Glockzin, Peter

Rubin, Lisa

Vertretung für Herrn Markus Droth

Vertretung für Herrn Dieter Kreis

Verwaltung

Dachsel, Johannes
Eckert, Marcus
Huber, Georg
Kieser, Christian
Reichlmaier, Susanna
Wagner, Michael

Leitung Amt 4| Bis 19:55 Uhr
Stadtkämmerer
Leitung SG 24| Bis 21:05 Uhr
Leitung Amt 3| Ab 18:20 Uhr
SG 14 für Rathaus-Report bis 21:05 Uhr
Leitung SG 13

Gäste

Danke, Karl
Hannig, Theresa
Maier, Christoph, Dr.

Von 19:20 - 19:55 Uhr für Wohnungsbau-
gesellschaft

Stangl, Christian
Weinberg, Irene

Abwesend:

Grund:

Ausschussmitglieder

Droth, Markus

Entschuldigt| Vertretung Herr Peter
Glockzin

Kreis, Dieter
Siegler, Katrin

Entschuldigt| Vertretung Frau Lisa Rubin
Unentschuldigt| Vertretung Herr Albert
Bosch

Weber, Florian

Unentschuldigt| Ohne Vertretung

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 10.09.2024
2. Schuldenbericht 2023
3. Reform der Grundsteuer ab 01.01.2025;
Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze
der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS)
4. Bauhofverlagerung - Projektentwicklung
5. Grundstücksangelegenheiten;
Pucher Meer II - Dokumentation
SA-Nr. 172/2020-2026
6. Verschiedenes

Herr Oberbürgermeister Christian Götz eröffnet die öffentliche Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit gemäß Artikel 47 Abs. 2 GO fest.

Die Ladung erfolgte ordnungsgemäß.

Herr StR Halbauer beantragt, den nichtöffentlichen TOP NÖ6 im öffentlichen Teil zu behandeln.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 5

Der Top rückt an TOP Ö5, weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung ergeben sich nicht.

TOP 1	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 10.09.2024
--------------	--

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 10.09.2024.**

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen: 0

TOP 2	Schuldenbericht 2023
--------------	-----------------------------

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3399/2024 vom 18.10.2024 liegt dem Gremium vor.

Herr Eckert legt den ersten Schuldenbericht vor, dieser soll weiter überarbeitet werden. Anregungen und Wünsche zu den folgenden Berichten werden gern entgegengenommen.

Kenntnisnahme

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Schuldenbericht 2023 zur Kenntnis.

TOP 3	Reform der Grundsteuer ab 01.01.2025; Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS)
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3396/2024 vom 15.10.2024 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr OB Götz verweist auf den Eckwertebeschluss und die Haushaltskonsolidierung und in dieser beschlossenen Änderung der Hebesätze, diese sollen nun umgesetzt werden.

Herr StR Lohde kann dem Vorschlag nicht folgen, es war angedacht den Hebesatz so anzugleichen, dass man Plus-Minus-Null herauskommt. Nun ist von der Kämmerei ein höherer Satz angesetzt um der Forderung der Kommunalaufsicht nachzukommen. Anstatt an dieser Steuerschraube zu drehen, müssen wir schauen wo wir einsparen können.

Herr StR Lohde beantragt bei der Grundsteuer B den Hebesatz statt 480 v.H. auf 390 v.H. zu ändern.

Herr OB Götz kann nicht nachvollziehen, wieso etwas in der Haushaltskonsolidierung einstimmig beschlossen und nun erneut diskutiert wird. Auf der anderen Seite würde er sich über konkrete Vorschläge zu Mehreinnahmen freuen.

Herr Finanzreferent Prof. Wollenberg stimmt Herrn OB Götz zu, die Erhöhung von einer Million wurde bereits bei der Konsolidierung beschlossen und ist für 2025 eingeplant. Auch an anderer Stelle wird nicht eingespart, im Gegenteil, es werden weiterhin Anträge gestellt, die neue Ausgaben generieren.

Herr StR Heimerl stimmt der Erhöhung zu, bei einem gleichbleibenden Hebesatz würde die Einnahme negativ ausfallen. Auch um neutral zu bleiben, muss der Hebesatz erhöht werden. Auch andere Gemeinden haben diesen schon angehoben, es ist legitim die Konsolidierung umzusetzen. Die Beträge, die auf die einzelnen Mieter fallen, sind verkraftbar.

Antrag StR Lohde:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

1. ...
2. Der Grundsteuerhebesatz wird für die Grundsteuer B ab 01.01.2025 **auf 390 v.H.** festgesetzt.
3. ...

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 10

(Antrag ist abgelehnt)

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen:

4. Der Grundsteuerhebesatz wird für die Grundsteuer A ab 01.01.2025 auf 340 v.H. festgesetzt.
5. Der Grundsteuerhebesatz wird für die Grundsteuer B ab 01.01.2025 auf 480 v.H. festgesetzt.
6. Die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck (Hebesatzsatzung – HSS) in der beiliegenden Fassung.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Bauhofverlagerung - Projektentwicklung
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3390/2024 vom 02.10.2024 liegt dem Gremium vor.

Herr Bauhofreferent Bosch spricht sich gegen eine Wohnbebauung auf dem Gelände des Bauhofes aus, bittet jedoch darum, dem Beschlussvorschlag jetzt zuzustimmen um das Projekt weiterzubringen.

Herr Eckert teilt mit, dass die Projektentwicklung noch nicht umfänglich abgeschlossen ist, gesondert sollen noch in einem weiteren Schritt die Finanzierungs- und Realisierungsvarianten vorgestellt werden.

Herr StR Halbauer und seine Fraktion würden dem Vorschlag grundsätzlich zustimmen, aber er würde sich wünschen das Projekt nochmal zusammen mit dem PBA zu besprechen. Das Projekt ist nicht in der Zeitschiene und zudem ist es kostenmäßig explodiert. Ihm fehlt ferner das in Auftrag gegebene INFA-Gutachten, man hat keinen Weg gefunden die Kosten deutlich zu minimieren.

Herr OB Götz erwidert, dass seit anderthalb Jahren das Projekt läuft und es keinen festen Zeitplan gibt der hier nicht eingehalten wurde. Viele Vergleichsbauhöfe wurden angeschaut, viele Angebote wurden eingeholt und alles musste bewertet werden. Der Bauhof soll modern für die Zukunft gebaut werden, er muss auch noch Kapazitäten und Erweiterungspotenzial für die nächsten 50 Jahre haben.

Für **Herrn StR Heimerl** sind die unterschiedlichen Kostenansätze nicht nachvollziehbar, der Wohnraum soll u.a. 7 Mio. € mehr kosten, das wären Entstehungskosten von 6.500 € pro/m².

Herr Dachsel erläutert die Kostenübersicht nach den BKI Kostenkennwerten der Anlage 5, die unter anderem aus Erfahrungswerten der letzten Projekte resultiert. Noch weiß man nicht welche Ausstattung gewünscht ist. Bei den Entstehungskosten nach Nutzfläche werden oft unterschiedliche Sachen und Kosten verglichen. Herr Dachsel schlägt vor, dem Beschlussvorschlag zu folgen und dann im vorgegebenen Rahmen in die Planung weiter zu gehen. Nach der Entwurfsplanung wird ein neuer Beschluss notwendig sein, der sich erneut mit den Kosten befasst. Die Wohnungsbaugesellschaft wird uns keinen Preis garantieren, wir müssen einen Generalunternehmer finden, der uns einen garantierten Maximalpreis sicherstellt. Sonst haben wir den doppelten Aufwand, wenn wir jemanden abstellen der die Baukosten überwacht.

Herr StR Dräxler macht deutlich, dass die Zahlen auf den ersten Blick hoch sind. Doch der Bauhof sollte nicht nur 50 Jahre, sondern für mindestens 3 Generationen gebaut werden, da muss man auch auf Qualität achten.

Er appelliert hier den Bauhof mit Wohnungen zu beschließen, der Grund gehört uns bereits, er liegt mitten in der Stadt und wir müssen nicht versiegeln. Lärmemission entsteht natürlich, doch da gibt es auch andere Wohngebiete die direkt an viel befahrenen Straßen liegen. Jeder der dort hinzieht weiß, dass es tagsüber Lärm geben kann. Wir sollten diese einmalige Gelegenheit nutzen und auch die Fördergelder mitnehmen.

Herr StR Lohde macht deutlich, dass bereits 2015 die Bauhofverlagerung beschlossen wurde. Es ist so gut wie keine Haushaltsrede vergangen, in der er nicht gewarnt hat sich über das Grundstück Gedanken zu machen bevor der Bauhof ausgezogen ist. Sich um den Wettbewerb „Auf der Lände“ zu kümmern war immer charmanter, nun ist der Druck aber groß, ohne Wegzug des Bauhofes geht auf dem Aral nichts weiter.

Die finanzielle Lage ist nun schwierig. Zuletzt war man beim Bauhof der Stadt Ulm, wo der letzte Bauabschnitt 2023 fertiggestellt wurde. Auch dort konnte man sehen, wie ein nutzungsorientiertes Denken die Planungen finanziell beeinflussen kann. Kein Planer kommt auf die Stadt zu und bringt von sich aus Einsparungen. Man sollte sich daher besser am Vorschlag der Wohnungsbaugesellschaft in Höhe von 23 Mio. € orientieren und dies zur Grundlage machen. Bei der Planung mit Wohnungen schlägt **Herr Lohde** vor, eher kleine Appartements anzubieten. Auf der Suche nach Kostenersparnis würde er vorschlagen, ein Kellergeschoss einzusparen. Auf jeden Fall ist eine Obergrenze von 23 Mio. € notwendig, man muss sich die Systembauweise anschauen, was kostet Metall, was kostet Holz.

Mit Risikozuschlag und womöglich noch fehlenden Ansätzen kommt man laut **Herrn OB Götz** bestimmt auf 25 Mio. €, ein Rahmen ist ein Rahmen, der eingehalten werden sollte. Teurer wird es auf jeden Fall, wenn man kleinere Wohnungen baut.

Der Architekt **Herr Kammerl** stellt noch einmal die Konzeptstudie mit Gebäuden in Holzhybridbauweise vor, die, wie er betont gründlich kalkuliert wurde.

Herrn StR Stockinger machen die Folgekosten ein wenig Bauchweh, Unterhalt wie Strom, Heizung dürfen nicht außer Acht gelassen werden. Bei der Lagerung des Straßenkehrichts macht er auf eine Höchstgrenze von 100 Tonnen aufmerksam.

Herr Dachsel gibt an, dass z.B. der Flächenausgleich nicht berücksichtigt ist, die PV-Anlagen, die im Moment gefördert werden; bei nur mit 50 % Abdeckung der Fläche

muss man mit 1,75 Mio. € zusätzlich rechnen. Diese Dinge muss man später noch bedenken.

Für **Frau StRin Geißler** sind die 23 Mio. € schon recht knapp kalkuliert. Mit Wohnungsbau beantragt sie daher eine Grenze von 27 Mio. € als Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat.

Herr OB Götz lässt über die beantragten Varianten, mit und ohne Wohnnutzung, sowie den Maximalbetrag abstimmen.

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

- 1.1) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird **mit Wohnnutzung**

Abstimmung

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen:1

- 1.2) und mit dem vorgelegten **Kostenrahmen von 25 Mio. € brutto** gebilligt.

Abstimmung

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen:8

(abgelehnt)

- 1.2) und mit dem vorgelegten **Kostenrahmen von 27 Mio. € brutto** gebilligt.

- 2) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der gebilligten Projektentwicklung und des Kostenrahmens Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) zu erarbeiten und beschließen zu lassen.
- 4) Die Projektentwicklung, ausgenommen Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte, ist damit abgeschlossen.

Ursprünglicher Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1.1) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird ohne Wohnnutzung und mit dem vorgelegten Kostenrahmen von 33 Mio. € brutto gebilligt.

ODER

1.2) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird mit Wohnnutzung und mit dem vorgelegten Kostenrahmen von 40 Mio. € brutto gebilligt.

2) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der gebilligten Projektentwicklung und des Kostenrahmens Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.

3) Die Verwaltung wird beauftragt die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) zu erarbeiten und beschließen zu lassen.

4) Die Projektentwicklung, ausgenommen Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte, ist damit abgeschlossen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

- 1.3) Die vorgelegte Projektentwicklung für die Verlagerung des Bauhofs an die Landsberger Straße wird **mit Wohnnutzung**

Abstimmung

Ja-Stimmen: 13

Nein-Stimmen:1

- 1.4) und mit dem vorgelegten **Kostenrahmen von 27 Mio. € brutto** gebilligt.

- 2) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis der gebilligten Projektentwicklung und des Kostenrahmens Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte zu erarbeiten und den zuständigen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt die baurechtlichen Rahmenbedingungen (Bauleitplanung) zu erarbeiten und beschließen zu lassen.
- 4) Die Projektentwicklung, ausgenommen Finanzierungs- bzw. Realisierungskonzepte, ist damit abgeschlossen.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

TOP 5	Grundstücksangelegenheiten; Pucher Meer II - Dokumentation SA-Nr. 172/2020-2026
--------------	--

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 3405/2024 vom 23.10.2024 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr Eckert stellt die Dokumentation vor, die zur Kenntnisnahme vorliegt und ursprünglich für den nichtöffentlichen Teil zusammengestellt wurde.

Nach sehr kontroverser Diskussion, möglicher Versäumnisse seitens der Verwaltung, warum und wieso Termine nicht eingehalten und Verträge nicht unterschrieben wurden, kommt man abschließend überein, die Prüfung der Vorgänge durch eine unabhängige Stelle wie die Kommunalaufsicht oder intern durch das Revisionsamt untersuchen zu lassen.

Beschluss:

Zum beiliegenden SA-Nr. 172 empfiehlt der HFA dem Stadtrat zu beschließen:

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt, die Versäumnisse bei der vertraglichen Sicherung der Erweiterungsfläche des Pucher Meers 2 durch eine unabhängige Stelle, **Kommunalaufsicht oder internes Revisionsamt** untersuchen zu lassen. Dies umfasst die Fristverlängerung von 2014, die Einwände und kurzfristigen Änderungswünsche der Verwaltung vom Frühjahr 2023 und reicht bis zum Scheitern des Erwerbs im Juli 2023 unter der Verantwortung von OB Götz. Ziel ist es zu prüfen, ob der Stadt oder den Bürgern Schaden entstanden ist und ob die Behauptung des Oberbürgermeisters, dass die Firma KRO nie die Absicht gehabt habe, das Pucher Meer 2 zu verkaufen, der Wahrheit entspricht.
- 2) Auf Grundlage des Ergebnisses der Untersuchung, die dem Stadtrat vorgestellt wird, soll dieser dann - entsprechend der ursprünglichen Intention - ein Vorgehen beschließen können, um doch noch die Erweiterung des Freizeitareals „Pucher Meer“ zu erreichen und zum Vertragsabschluss mit der KRO GmbH zu kommen.
- 3) Entsprechend dem Ziel, möglichst zeitnah den Bürgern die erweiterte Erholungsfläche des Pucher Meer 2 zur Verfügung zu stellen, wird die Verwaltung beauftragt auch ein zwischenzeitliches Pachtverhältnis mit Nachdruck zu prüfen, so dass eine Öffnung im Sommer 2025, spätestens aber 2026 realisiert werden kann.

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 6

TOP 6	Verschiedenes
--------------	----------------------

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Herr Oberbürgermeister Christian Götz beendet den öffentlichen Teil der Sitzung.

Christian Götz
Oberbürgermeister

Silke Kruse
Schriftführerin