

Niederschrift
über die
Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 29.09.2020
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	22:00 Uhr
Ort, Raum:	im Bürgersaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Stadträte

Frau Renate Baumer

Herr Johann Eichenseher

Herr Franz Greipl

war bei Punkt NÖ8 nicht anwesend

Herr Norbert Hofbauer

Herr Thomas Hölzl

Herr Markus Huber

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Florian Meyer

Herr Peter Ostenrieder

Herr Gottfried Riepl

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Herr Josef Staudigl

Herr Franz Ziehaus

Ortsprecher

Herr Benjamin Hillert

Herr Rainer Liedl

Frau Maria-Anna Meier

Herr Benedikt Riepl
Herr Jonas Schöfmann
Herr Gerhard Weiß

Schriftführer

Herr Franz Hofmeister

Abwesend:

Stadträte

Frau Marianne Mayer
Herr Alfred Paulus

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2019
- 2 Feststellung der Jahresrechnung 2019
- 3 Entlastung über die Jahresrechnung 2019 der Stadt Hemau
- 4 Kommunales Förderprogramm;
Objekt: Unterer Stadtplatz 9
- 5 Informationen
- 5.1 Informationen;
Antrag der Freien Wähler zum Aufbau eines Konzeptes für ein
kommunales Wochenblattes
- 5.2 Informationen;
Vereinsförderung OGV Hemau für den Unterstand eines Backofens
- 5.3 Informationen;
Überörtliche Rechnungsprüfung 2013 bis 2017; Abarbeitung der
Prüfberichte
- 5.4 Informationen;
Termine Bürgerversammlung; Einweihung Kinderhaus Hohen-
schmabach
- 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

Punkt: 1	Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2019
-----------------	--

Sachverhalt:

Der Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2019 vom 20.07.2020 wurde vorgetragen.

Zu den im Rahmen der Rechnungsprüfung erfolgten Anregungen wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

1. Aufstellung der Grundstücke in Besitz der Stadt Hemau

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Hemau besitzt aktuell (Stand 05.08.2020) insgesamt 2.454 Grundstücke. Mit einer Gesamtfläche von 8.234.617 m². Mit insgesamt 57 Grundstücken und einer Fläche von 128.143 m² hat die Stadt Hemau noch Grundstücke in den verschiedenen Baugebieten in Besitz.

2. Erbpachtvertrag läuft im Februar 2023 aus, Möglichkeiten prüfen - Vertragsverlängerung, Kauf/Verkauf – rechtzeitig in Verhandlungen treten

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Erbbaurechtsvertrag vom 03.02.1993 für die Kläranlage in Klapfenberg (Grundstücke FlNr. 947, 946, 973 und 945/2 je der Gemarkung Haag) läuft am 03.02.2023 aus. Der monatliche Erbbauzins wird jährlich, wie vertraglich vereinbart, an den Verbraucherpreisindex angepasst.

Folgende Möglichkeiten hinsichtlich des weiteren Vorgehens liegen vor:

Gemäß § 5 des Erbbaurechtsvertrages ist ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der 30 Jahre nicht eingeräumt.

In § 6 des Erbbaurechtsvertrages ist die Beendigung durch Zeitablauf geregelt. Mit der Beendigung gehen die errichteten Gebäude und Anlagen in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Hierbei hat der Eigentümer der Stadt Hemau (Erbbauberechtigten) den seinerzeitigen Verkehrswert zu bezahlen.

Die Stadt Hemau hat nach Buchstabe C. des Erbbaurechtsvertrages ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht.

Gemäß Buchstabe D. des Erbbaurechtsvertrages wurde eine Erwerbspflicht der Stadt Hemau gegenüber dem jeweiligen Eigentümer festgehalten. Die Erwerbspflicht ist jedoch befristet.

Sie erlischt mit Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Erbbaurechts. Der Kauf durch die Stadt Hemau hat auf schriftliches Verlangen des Grundstückseigentümers zu erfolgen. Das schriftliche Verlangen darf jedoch frühestens nach den 30 Jahren ausgeübt werden. Bei Geltendmachung der Erwerbsverpflichtung kommt ein Kaufvertrag nach den Vertragsbedingungen zustande, die im Erbbaurechtsvertrag festgehalten wurden.

Dieser Vorgang liegt bei der Verwaltung im Jahr 2021 auf Wiedervorlage zur Prüfung über das weitere Vorgehen (Grundstückserwerb, Hinwirken auf schriftliches Verlangen des Grundstückseigentümers, Kaufpreisverhandlungen, ...) und wird im Anschluss dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

3. Zukünftig zur Prüfung 2 PCs zur Verfügung stellen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt diesen Vorschlag auf und wird künftig zwei PCs für die örtliche Rechnungsprüfung zur Verfügung stellen.

4. Generell Versicherungsverträge der Stadt Hemau prüfen lassen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fahrzeuge der Stadt Hemau waren bis 2017 bei der Versicherungskammer Bayern (VKB) versichert. Ende 2017 wurden Angebote eingeholt und ab 2018 wurde die Fahrzeugflotte bei der Allianz versichert.

Die Gebäude sind alle bei der VKB versichert. Hier werden aktuell sämtliche Versicherungsverträge durch unseren Kundenbetreuer neu bewertet. Nach Abschluss dieser Bewertung wird das Ergebnis dem Stadtrat vorgelegt.

5. Bei Wärmelieferung weiteren Abbau des Defizits anstreben

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Defizit in der Wärmebelieferung hat mehrere Gründe:

Abschreibung:

Im jährlichen Defizit ist die Abschreibung für die Anlage in Höhe von rund 30.000 € noch enthalten.

Wärmeverluste:

Ein wesentlicher Grund sind auch die Wärmeverluste und die komplexe Verteilung in der Schule. Die Verteilung wird gerade mit dem vom Werkausschuss beschlossenen Konzept umgeplant und sollte im Jahr 2021 umgesetzt werden. Diese würde die Effizienz und die Betriebsführung deutlich verbessern.

Die Dämmung der Leitungen im Heizhaus wurde bereits vor 4 Jahren erneuert. Dadurch wurden die Wärmeverluste deutlich reduziert.

Im Wärmenetz wurde damals die „mittlere Qualität“ an Dämmung verbaut. Dadurch ist der Wärmeverlust im Leitungsnetz erhöht und führt dadurch zu einem höheren Defizit. Dies nachträglich zu korrigieren wäre teuer und aufwendig.

Erhöhung der Einnahmen:

Die Einnahmen aus der Wärmelieferung beruhen auf Wärmelieferungsverträge die an drei Indexe vom Statistischen Bundesamt (jeweils Jahresdurchschnitt: Maschinenbauerzeugnisse, Heizöl leicht Rheinschiene, Holz in Form von Plättchen oder Schnitzel) gekoppelt sind.

D.h. die Preise für die Belieferung werden jährlich an die neuen Indexwerte angepasst. Die Verträge haben eine Laufzeit von 10 Jahren und verlängern sich dann automatisch um 5 Jahre. Diese Preise haben sich in den letzten Jahren als marktüblich herausgestellt. Auch die Vertragsform mit einer flexiblen Preisklausel ist aktuell. Diese Variante wurde damals vom Stadtrat auch so beschlossen.

Eine Verbesserung der Einnahmesituation wäre nur mit einer Aufkündigung der Verträge möglich. Dies wäre allerdings juristisch als auch kaufmännisch sehr kritisch zu bewerten. Von daher wäre die Empfehlung die Verträge weiter so bestehen zu lassen.

Bedingt durch die Abschreibung der nicht änderbaren Ertragslage und der Problematik mit den Wärmeverlusten ist eine deutliche Verbesserung des Defizites nicht möglich. Nach Abschreibungsende kann zumindest die „schwarze Null“ erreicht werden.

6. In Hinblick auf eine mögliche Grundsteuer C- betroffene Grundstücke erfassen (rechtzeitig)

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der sogenannten Grundsteuer C erhalten die Gemeinden ab dem Jahr 2025 die Möglichkeit, baureife Grundstücke zu bestimmen und dafür einen gesonderten Hebesatz bei der Grundsteuer festzusetzen (Aufsplittung der Grundsteuer B). Dadurch sollen baureife Grundstücke für eine Bebauung mobilisiert werden, um brachliegendes Bauland zu vermeiden und Wohnraum zu schaffen. Die jeweils örtlich zuständige Gemeinde hat nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden, ob aus städtebaulichen Gründen eine sog. Grundsteuer C auf baureife Grundstücke erhoben und welche steuerliche Belastung den betroffenen Grundstückseigentümern im Rahmen der verfassungsmäßigen Vorgaben auferlegt werden soll.

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch Anwendung eines Tausendsatzes (Steuermesszahl) auf den Einheitswert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der nach dem Bewertungsgesetz im Veranlagungszeitpunkt für den Steuergegenstand maßgebend ist. Diese Berechnung führt das zuständige Finanzamt durch. Eine Neubewertung der Grundstücke wird ab 01.01.2022 ebenfalls durch die Finanzämter durchgeführt.

Die Stadt Hemau bestimmt danach lediglich den Hebesatz, mit welchem Hundertsatz des Steuermessbetrages oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist.

Eine Auswertung solcher baureifen Grundstücke seitens der Stadt Hemau ist jederzeit möglich. Zum Stand 05.08.2020 liegen 298 Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 512.574 m² vor, die bebaubar wären. In dieser Auswertung sind aber beispielsweise auch alle neuen Baugebietsgrundstücke erfasst bzw. Grundstücke, auf denen aktuell Gebäude errichtet werden, aber diese noch nicht bezugsfertig sind. Abzüglich der Grundstücke, auf denen z.B. eine Bauverpflichtung (i.d.R. innerhalb von 3 Jahren ab Grundstückserwerb) geregelt ist oder Grundstücke, die im Eigentum der Stadt Hemau stehen, verbleiben zum aktuellen Stand ca. 89 Grundstücke die bebaubar bzw. baureif wären und somit unter eine Grundsteuer C fallen könnten.

Ob die Erhebung einer Grundsteuer C künftig ermöglicht wird, muss erst noch durch Gesetz geregelt werden. Ob dann für die Stadt Hemau unter Einbeziehung aller Gesichtspunkte (z.B. Verwaltungsaufwand) die Erhebung einer Grundsteuer C wirtschaftlich sinnvoll ist, wird dem Stadtrat zu gegebener Zeit vorgelegt.

Beschluss:

Der Stadtrat hat den Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2019 zur Kenntnis genommen. Die Prüfungsfeststellungen bzw. -empfehlungen wurden hinreichend erläutert.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö1

Punkt: 2 Feststellung der Jahresrechnung 2019

Sachverhalt:

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat die vorgelegte Jahresrechnung 2019 der Stadt Hemau geprüft. Es wurden keinerlei Beanstandungen erhoben.

Beschluss:

Der Stadtrat stellt die Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2019 gemäß Art. 102 Abs. 3 GO mit folgendem Ergebnis fest:

Im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit 18.863.988,81 €.

Im Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit 9.440.325,67 €.

Die im Haushaltsjahr 2019 angefallenen außerplan- und überplanmäßigen Ausgaben (Haushaltsüberschreitungen) werden, soweit die Genehmigung nicht bereits durch einen früheren Stadtratsbeschluss erfolgt ist, hiermit gemäß Art. 66 Abs. 1 GO nachträglich genehmigt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö2

Punkt: 3 Entlastung über die Jahresrechnung 2019 der Stadt Hemau
--

Sachverhalt:

Die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2019 wurde durch den örtlichen Rechnungsprüfungsausschuss am 20.07.2020 durchgeführt und in öffentlicher Sitzung des Stadtrates behandelt. Unstimmigkeiten wurden nicht festgestellt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, zu der Jahresrechnung 2019 der Stadt Hemau gemäß Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO Entlastung zu erteilen.

Erster Bürgermeister Tischhöfer hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen (Art. 49 GO).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 18 Nein: 0 Anwesend: 19 pers. beteiligt: 1
Beschlusnummer: StR/200929/Ö3

Punkt: 4 Kommunales Förderprogramm; Objekt: Unterer Stadtplatz 9
--

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Anwesens „Unterer Stadtplatz 9 “ beabsichtigen die Sanierung des Objektes. Insbesondere sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Austausch aller Fenster
neu: zweiflügelige Fenster mit senkrechten Sprossen –Reduzierung der Fenstergrößen über der Schaufensteranlage und Entfernung der Glasbausteine und Einbau eines Blendrahmenfensters (6 Felder) - Ausführung jeweils in Kunststoff anthrazit
- Ersatz der Schaufenster durch gegliederte Aluminiumfenster mit Oberlicht
- Ersatz der Ladentüre durch Alu-Glastür
- Ersatz der Haustüre
- Neugliederung des Balkons (senkrecht angeordnete Elemente)
- Entfernung der Betonbrüstung
- Stilllegung bzw. Sanierung der Rollläden

Für die Maßnahme wurde bei der Stadt Hemau am 16.07.2020 der Antrag auf Zuwendung nach dem Kommunalen Förderprogramm gestellt. Der Bauherr wurde dabei gebeten, prüfbare Angebote vorzulegen.

Ein Angebot konnte bisher jedoch nur für die Erneuerung der Fenster und Türen vorgelegt werden (39.600,00 Euro). Für die restlichen Arbeiten wurden die Kosten vom Bauherrn geschätzt. Die Gesamtschätzung der geplanten Schritte beläuft sich auf ca. 65.000,00 €.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführung der Sanierung muss auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens von Herrn Wild erfolgen.

Unverzichtbar ist laut Beratung die Entfernung der Betonbrüstung, da ein Verbleiben dieser horizontalen Zäsur zwangsläufig den Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss unterbinden würde. Diese Arbeiten wurden inzwischen erledigt, hierfür wurde mit Schreiben vom 22.07.2020 ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn erteilt, ebenso wie für die Erneuerung der Fenster und Türen. Laut Rücksprache mit Herrn Städteplaner Wild ist der Einbau von anthrazitfarbenen (Kunststoff-)Fenstern und Türen hinnehmbar.

Die Gliederung bzw. Farbigkeit der Fassade werden nach Aussage des Bauherrn rechtzeitig mit der Stadt abgestimmt.

Das Anwesen „Unterer Stadtplatz 9“ befindet sich an einem stadtbildprägenden Standort am „Unteren Stadttor“. Aus diesem Grund sollte die Maßnahme von der Stadt Hemau unterstützt werden.

Das Vorhaben ist nach dem Kommunalen Förderprogramm der Maßnahmengruppe „Neu- oder Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen“ zuzuordnen.

Eine Förderung der Stilllegung bzw. Sanierung der Rollokästen, die vom Antragsteller der Maßnahmengruppe „Modernisierungsmaßnahmen“ zugeordnet wurde, kommt nicht in Betracht, da sich dadurch keine städtebauliche Aufwertung ergibt. Hierbei handelt es sich um energetische Aspekte.

Bei der Sanierungsmaßnahme ist darauf zu achten, dass eine städtebauliche Aufwertung für das Objekt als Ganzes erreicht wird. Die Förderung erfolgt für die stadtbildprägenden Maßnahmen und abzüglich der notwendigen Unterhaltsmaßnahmen.

Die Förderbestimmungen in Verbindung mit Stadtratsbeschluss vom 26.01.2010 sehen vor, dass je Maßnahmengruppe eine Förderung von max. 5.000 Euro, bei Fassadensanierung 10.000 Euro möglich sind, wobei eine Überlagerung der Maßnahmengruppen bei städtebaulich besonders bedeutenden Maßnahmen möglich ist (§ 4 der Förderrichtlinien).

Die zu erwartenden Kosten für die Maßnahmengruppe „Neu- oder Umgestaltung von Fassaden, einschließlich Fenster und Türen“ belaufen sich auf schätzungsweise rund 60.000,00 Euro.

Für die Fassadengestaltung (Maßnahmengruppe 3.1) soll eine Förderung mit 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 10.000,00 Euro, in Aussicht gestellt werden.

Es wurde angeregt zu prüfen, ob die Treppenanlage den Anforderungen der Verkehrssicherungspflicht entspricht.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das Vorhaben entsprechend dem Kommunalen Förderprogramm (§ 4 der Förderrichtlinien) in Verbindung mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.01.2010 mit 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, max. 10.000,00 Euro zu fördern.

Die Auszahlung der Mittel erfolgt nach Vorlage des Verwendungsnachweises und der Verfügbarkeit der Haushaltsmittel.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 19 Nein: 0 Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö4

Punkt: 5 Informationen

Abstimmung:
Beschlusnummer:

Punkt: 5.1	Informationen; Antrag der Freien Wähler zum Aufbau eines Konzeptes für ein kommunales Wochenblattes
-------------------	--

Erster Bürgermeister Tischhöfer berichtet über den Antrag der Freien Wähler, einen Grundsatzbeschluss zur Installation eines kommunalen Nachrichtenblattes/Mitteilungsblattes zu erlassen. Die Verwaltung soll prüfen, in welcher Weise (durch Verwaltungsmitarbeiter oder externe Dritte) ein kommunales Nachrichtenblatt/Mitteilungsblatt erstellt und verteilt werden kann.

Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass im Vorfeld bereits umfangreiche Vorarbeit geleistet wurde. Verschiedene Firmen habe man bereits kontaktiert um ein Angebot zu erhalten. Ein Gesamtkonzept will man voraussichtlich im Oktober vorstellen.

Es wurde angeregt, Anträge künftig allen Fraktionen zuzuleiten.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö5.1

Punkt: 5.2	Informationen; Vereinsförderung OGV Hemau für den Unterstand eines Backofens
-------------------	---

Erster Bürgermeister Tischhöfer berichtet, dass der OGV Hemau für die Errichtung eines Unterstandes für den Backofen eine Förderung nach den Vereinsförderungsrichtlinien beantragt hat. Nach vorgelegter Kostenschätzung betragen die Gesamtkosten 6.000 €. Dem OGV Hemau wurde eine Förderung in Höhe von 1.200 € zugesagt.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö5.2

Punkt: 5.3	Informationen; Überörtliche Rechnungsprüfung 2013 bis 2017; Abarbeitung der Prüfberichte
-------------------	---

Erster Bürgermeister Tischhöfer gibt bekannt, dass die überörtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnungen 2013 bis 2017 sowie für das Bauwesen abgeschlossen ist. Das Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde hat mitgeteilt, dass aufgrund der vorgelegten Unterlagen die Abarbeitung des Prüfberichts als erledigt betrachtet wird.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö5.3

Punkt: 5.4 Informationen; Termine Bürgerversammlung; Einweihung Kinderhaus Hohenschambach

Erster Bürgermeister Tischhöfer gibt die Termine für die Bürgerversammlungen und die Einweihung des Kinderhauses in Hohenschambach bekannt. Aus gegebenem Anlass finden alle Bürgerversammlungen in der Tangrintelhalle statt.

Bürgerversammlungen:

02.11.2020 Neukirchen, Pellndorf, Berletzhof, Langenkreith
04.11.2020 Aichkirchen, Klingen, Thonlohe
05.11.2020 Hohenschambach, Laufenthal, Haag
06.11.2020 Hemau, Kollersried

Einweihung Kinderhaus Hohenschambach: 23.10.2020 um 16:30 Uhr

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 19 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: StR/200929/Ö5.4

Punkt: 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
--

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Abstimmung:
Beschlusnummer:

Hemau, 30.09.2020
Stadt Hemau

Tischhöfer
1. Bürgermeister

Franz Hofmeister
Schriftführer