

NIEDERSCHRIFT
über die Sitzung
des Finanz- und Verwaltungsausschusses
vom Dienstag, 05. Dezember 1996

Sitzungsleiter: 1. Bürgermeister W. Brilmayer
Schriftführer: König und R. Brilmayer

Anwesend waren 2. Bürgermeisterin Anhalt, die Stadträtinnen Luther (für StRin Hülser) und Will sowie die Stadträte Geislinger, Heilbrunner, Krug, Schuder (für StR Reischl) und Schurer.

Entschuldigt fehlten Stadträtin Hülser und Stadtrat Reischl.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte Bgm. Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlußfähigkeit des Ausschusses fest.

TOP 1

Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung öffentlich

Die Kalkulation der Beiträge und Gebühren wurde den Mitgliedern des FiVA bereits in der Sitzung am 26.11.96 erläutert und detailliert aufgeschlüsselt. Für die Kalkulation der Gebühr bei Schmutzwasserkanalisation wurde dem FiVA die Berechnung vorgelegt. Die neue BGS wurde anhand des Satzungsentwurfs im einzelnen durchgesprochen, Änderungen gegenüber der alten BGS sowie vorgeschlagene Abweichungen von der Mustersatzung deutlich gemacht:

zu § 2 BGS:

In § 3 der EWS wurde Mitte 1996 der Begriff „Abwasser“ geändert, dementsprechend mußte § 2 BGS angepaßt werden.

zu § 5 Abs. 1 BGS:

Die bisherige Regelung für landwirtsch. Anwesen ist überflüssig, es ist immer ein angemessener Umgriff anzusetzen.

Eine Regelung wie bisher könnte diesem Erfordernis im Einzelfall womöglich nicht entsprechen und entspricht auch nicht der Mustersatzung.

Allerdings könnte zur Verdeutlichung folgendes in die Satzung aufgenommen werden: Bei großen Grundstücken im Außenbereich werden die Grundstücksflächen herangezogen, die der vorhandenen Bebauung als Umgriffsflächen zurechenbar sind. Zum Umgriff gehören auch die Flächen, die im wesentlichen der Deckung des

eigenen Bedarfs (z.B. Obst- und Gemüsegarten) sowie der Bewirtschaftung des Grundstücks (z.B. Verkehrsflächen) dienen.

Bei Umgriffsflächen über 2.000 m² ist die Flächenbegrenzungsregelung analog anzuwenden.

Die neu aufgenommene Flächenbegrenzung für übergroße Grundstücke ist Pflicht, 2.000 m² scheinen aufgrund der Kommentare und der durchschnittlichen Grundstücksgrößen (ca. 840 m²) in Ebersberg angemessen. Rein rechnerisch würde sich ein aufgerundeter Vervielfältigungsfaktor 2 (siehe Schima Teil III, 18.18) ergeben. Er hätte zur Folge, daß die Grundstücksfläche eines übergroßen Grundstücks mit 2.000 m² gleich anzusetzen wäre, obwohl auf einem Grundstück z. B. nur 400 m² Geschoßfläche, aber auf einem anderen 1.000 m² Geschoßfläche existieren. Um den Gedanken des gerechten Vorteilsausgleichs nicht zu verletzen, dürfte deshalb ein Vervielfältigungsfaktor 3 anzustreben sein.

zu § 5 Abs 2 BGS:

Dieser Absatz wurde entsprechend der Mustersatzung (Nebengebäudeproblematik) geändert.

zu § 5 Abs. 4 BGS:

Entsprechend der Mustersatzung sollte hier als anzusetzende Geschoßfläche nur noch $\frac{1}{4}$ der Grundstücksfläche festgelegt werden. Dadurch kann vermieden werden, daß die Stadt bei einer späteren Bebauung womöglich Beiträge verzinst zurückzahlen muß.

zu § 6 BGS:

Der bisherige Abs. 1 hatte nur nachrichtliche Bedeutung und ist auch in der Mustersatzung nicht mehr enthalten. Die neuen Beitragssätze entsprechend der Kalkulation betragen 5,00 DM je qm Grundstücksfläche und 13,95 DM je qm Geschoßfläche. Mit diesen Sätzen kann eine 100%ige Deckung der Investitionen über Beiträge erreicht werden, so daß hier eine teilweise Finanzierung über Gebühren vermieden werden kann.

Für Grundstücke, die nur Schmutzwasser einleiten können, darf auch nur ein abgestufter Beitrag erhoben werden. Nachdem das Schmutzwasser den Geschoßflächen zuzurechnen ist, ist der Verzicht auf den Beitrag für die Grundstücksflächen gerechtfertigt.

Bei Grundstücken, die nur Teilkanalisation haben können (Reinigung des Schmutzwassers in Hauskläranlage, Ableitung der gereinigten Wässer über Regenwasserkanal oder offenen Graben in Vorfluter), erscheint ein Beitrag von $\frac{1}{3}$ des errechneten Beitrags als angemessen (Nichtbenutzung der Kläranlage, verminderte Nutzung der Kanalisation). Der Begriff Teilkanalisation sollte in der Satzung erklärt werden.

zu § 7a BGS:

Diese Regelung wurde neu eingeführt und eröffnet die Möglichkeit der Ablösung der Beiträge, was im Einzelfall durchaus einmal sinnvoll sein kann (GE, Bauträger usw.).

zu § 10 Abs. 1 BGS:

Die neu kalkulierte Gebühr bei Vollkanalisation beträgt 4,50 DM und gilt bei einem Kalkulationszeitraum von 3 Jahren bis zum 31.12.1999. Sie ist bis dahin unabänderbar. Die Gebührenhöhe für die Schmutzwasserkanalisation muß extra errechnet und festgelegt werden, bei der Teilkanalisation stellt eine auf 20 % bzw. 10 % verringerte Gebühr eine angemessene Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzung der Anlage dar. Eine eigene Gebühr für Niederschlagswasser ist nicht erforderlich, da der Kostenanteil für Niederschlagswasser sehr gering ist. Evtl. Sonderfälle bei Großverbrauchern wird die Stadt auch in Zukunft im Einzelfall regeln.

Der bisher festgesetzte Mindestgebühr von 6,00 DM vierteljährlich ist rechtswidrig und muß zukünftig entfallen.

zu § 10 Abs. 2 BGS:

Die für Großviehhaltung angesetzten 30 cbm Abzug stellen eine Abweichung zur Mustersatzung (bis 20 cbm) dar. Diese Menge wurde aber anhand eines Beispiels eindeutig belegt.

zu § 10 Abs. 3 BGS:

Bisher waren 60 cbm im Jahr vom Abzug ausgeschlossen. Diese Regelung ist rechtswidrig, allenfalls dürften 12 cbm rechtmäßig sein können. Hierauf sollte jedoch ganz verzichtet werden. Die frühere Regelung unter Abs. 3 d) dürfte ebenfalls rechtswidrig sein und sollte gestrichen werden.

zu § 12 BGS:

Hier soll die neue Satzung an die Mustersatzung angepaßt werden. Ergänzend dazu sollten als Schuldner auch Mieter und Pächter aufgenommen werden.

Ansonsten wurden geringfügige textliche Änderungen gegenüber der alten BGS und zur Mustersatzung vorgenommen, die aber keine materiellen Auswirkungen haben.

Zum Thema Regenwassernutzung im häuslichen Bereich wurde darauf hingewiesen, daß hierzu derzeit keine eigenen Satzungsregelungen erforderlich sind. In der Gebühr für die Vollkanalisation sind die Kosten für die Beseitigung des Niederschlagswassers bereits enthalten, so daß der Gebührenpflichtige für sein Regenwasser tatsächlich Gebühr bezahlt. Für die zwischenzeitliche Nutzung des Regenwassers kann deshalb nicht ein weitere Gebühr erhoben werden.

Bei Grundstücken mit großer baulicher Nutzung und hohem Anfall an Niederschlagswasser aber geringem Frischwasserverbrauch kann davon ausgegangen werden, daß durch einen hohen Beitrag auch eine angemessene Beteiligung an den Investitionskosten für die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist. Die laufen-

den Kosten der Niederschlagswasserbeseitigung fallen dagegen praktisch nicht ins Gewicht.

Stadtrat Schurer regte an, die für die Bürger maßgeblichen Punkte bis zur Stadtratssitzung möglichst kurz zusammenzufassen (Anlage zum Protokoll).

Mit 9:0 Stimmen empfahl der FiVA dem Stadtrat, die Gebühr für Schmutzwasserkanalisation auf 4,27 DM festzusetzen.

Ebenfalls mit 9:0 Stimmen empfahl der FiVA dem Stadtrat, die neue BGS zum 1.1.97 gemäß dem diesem Protokoll als Anlage beigefügten Satzungsentwurf zu beschließen.

TOP 2

Erlaß einer Satzung für die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

öffentlich

Sämtlichen Ausschußmitgliedern wurde der Entwurf einer Straßenausbaubeitragsatzung auf der Grundlage der Mustersatzung des Bayer. Gemeindetags zugestellt. Die einzelnen Bestandteile dieses Entwurfes wurden dem Ausschuß im Detail erläutert. Von der Verwaltung sowie von Mitgliedern des Ausschusses wurden hierbei insbesondere folgende Punkte angesprochen:

1. Rückwirkung und Inkrafttreten:

§ 3 Abs. 2 der Mustersatzung sieht eine Rückwirkung der Satzung bis zur Grenze der gesetzlichen Verjährung vor. Dies entspricht nicht der Absicht des Stadtrates, die vom Prüfungsverband festgestellten Fälle der Vergangenheit endgültig ohne eine Beitragsnacherhebung abzuschließen und die Satzung ausschließlich für die Zukunft gelten zu lassen. Diese Bestimmung wird deshalb ersatzlos gestrichen. § 3 Abs. 3 wird zu Abs. 2.

Nachdem heuer bereits begonnene Maßnahmen (z.B. Abt.-Häfele-Str. - Ost, Oberndorf - Kurvenbereinigung, Bgm.-Meyer-Str.) erst nach Eingang der letzten Schlußrechnung im rechtlichen Sinne abgeschlossen sind, war sich der Ausschuß einig, die künftige Satzung mit Wirkung vom 01.07.1997 in Kraft zu setzen. Damit sind alle in 1997 neu vorgesehenen Maßnahmen mit erfaßt. § 13 lautet deshalb: „Die Satzung tritt am 01.07.1997 in Kraft. Sie gilt nicht für Maßnahmen oder Teilmaßnahmen, die bis zum 30.06.1997 abgeschlossen sind.“

2. Art und Umfang des Aufwandes

Zunächst wurde der Ausschuß davon in Kenntnis gesetzt, daß aufgrund einer Änderung des KAG künftig auch die Erneuerung von Straßen oder Straßenteilen umlegungsfähiger Aufwand sind. Nach der alten Rechtslage war dies auf Verbesserungs- oder Erweiterungsmaßnahmen beschränkt.

§ 5 Abs. 1 der Satzung legt alle kommunalen Straßen- und Wegearten fest, die von der Satzung erfaßt werden. Ferner wird dort die jeweilige maximale Ausbaubreite festgehalten. Aufgrund der bereits jetzt erkennbaren Schwierigkeiten, Bushaltestellen, selbständige Grünanlagen und Kinderspielplätze einem Abrechnungsgebiet (= „Einzugs“gebiet) zuzuordnen, war sich der Ausschuß einig, diese Anlagen nicht in die Satzung einzubeziehen. Die Ziff. 7.2 und 8. werden ersatzlos gestrichen. Die Ziff. 7 lautet künftig „Grünanlagen, die Bestandteil der in Nr. 1 - 6 genannten Verkehrsflächen sind (Straßenbegleitgrün) 8,0 m“.

§ 5 Abs. 2 regelt den beitragsfähigen Aufwand. Hier wurden die Ziff. 3.12 (Omnibusbuchten) und 3.17 (Ausstattung Begrünung und Bepflanzung der Kinderspielplätze) ersatzlos gestrichen. Die dazwischenliegenden Ziffern werden neu numeriert.

3. § 7 legt die Eigenbeteiligung der Stadt gestaffelt nach der jeweiligen Art der Maßnahme fest. Hier wurde in Nr. 1 (Maßnahmen nach § 5 Abs. 1 Nr.1) der Bezug zu § 5 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 (Einbeziehung von Wendeflächen und Straßenbegleitgrün) auch für die Erschließungs-, Geschäfts-, Hauptverkehrs- und Durchgangsstraßen hergestellt. In Abs. 2 wurde der Bezug für Grünanlagen entsprechend geändert sowie die Ziff. 14 (Kinderspielplätze) ganz gestrichen.

§ 5 Abs. 4 klassifiziert die einzelnen Straßenarten. Der Ausschuß war sich einig, hier derzeit keine endgültige Festlegung für sämtliche Straßen von Ebersberg zu treffen, da sich die Merkmale verändern können und maßgebend ausschließlich die Funktion zum Zeitpunkt der jeweiligen Baumaßnahme ist.

4. Aufwandverteilung:

Anders als im Erschließungsbeitragsrecht nach Baugesetzbuch bzw. bei den Wasser- und Kanalherstellungsbeiträgen - hier wird der Aufwand nach Grundstücks- und Geschoßfläche verteilt - sieht die vorliegende Satzung vor, den Aufwand grundsätzlich nach der Grundstücksfläche zu verteilen. Die Grundstücksfläche wird jedoch entsprechend der Anzahl der Vollgeschoße des jeweiligen Grundstücks mit einem Nutzungsfaktor vervielfältigt, der für das erste Vollgeschoß 1,0 und für jedes weitere Vollgeschoß zusätzlich 0,3 beträgt. Dieses Verfahren ist etwas gröber als die Verteilung nach Grundstücks- und Geschoßfläche, empfiehlt sich jedoch bei der Straßenausbaubeitragsatzung, da hier häufig umfangreiche Aufnahmen der vorhandenen Geschoßflächen (z.B. im Innenbereich) notwendig wären. Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch werden in der Regel bei Neubaugebieten abgerechnet, dort sieht der Bebauungsplan eine klare zulässige Geschoßfläche vor. Bei den leitungsgebundenen Einrichtungen liegt für die Berechnung des Herstellungsbeitrages eben

falls in der Regel ein Bauplan vor, der eine klare Ermittlung der Geschoßfläche zuläßt.

Ferner wird die heranzuziehende Grundstücksfläche definiert. Bei Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans ist dies die Fläche nach dem Grundbuch. Hierbei kann davon ausgegangen werden, daß in der Regel mit dem Bebauungsplan

auch eine Vermessung durchgeführt worden ist, so daß Abweichungen aus Altbeständen nicht vorkommen. Im gesamten Innenbereich wird die tatsächliche Grundstücksfläche herangezogen, wobei bei sehr tiefen Grundstücken die auch im Erschließungsbeitragsrecht vorgesehene Tiefenbegrenzung von 50 m gemessen ab der Grenze zur Erschließungsanlage herangezogen wird. Tatsächliche darüber hinausgehende Nutzungen sind jedoch zu berücksichtigen. Mehrere hintereinander liegende Grundstücke desselben Eigentümers werden zusammengezogen, wenn Sie eine wirtschaftliche Einheit bilden.

5. In § 8 Abs. 10 wird der sogenannte Artzuschlag für Gewerbegrundstücke festgesetzt. Er kann zwischen 20 und 50 % des Nutzungsfaktors liegen. Im Erschließungsbeitragsrecht beträgt der Artzuschlag 1/3 bezogen auf die Geschoßfläche. Dies bedeutet, daß bei einer durchschnittlichen Verteilung aufgrund der Umliegung von jeweils 50 % der Kosten nach der Grundstücksfläche und 50 % der Kosten nach der Geschoßfläche im Erschließungsbeitragsrecht der Artzuschlag 1/6 des anfallenden Beitrags beträgt. Dem gegenüber würde ein Artzuschlag von 50 % bei der Straßenausbaubeitragssatzung deutlich zu hoch ausfallen. Der Ausschuß war sich deshalb einig, den Artzuschlag auf 25 % festzusetzen.

Wie in der Erschließungsbeitragsatzung sieht auch die vorliegende Straßenausbaubeitragssatzung vor, daß bei Eckgrundstücken die 2/3-Regelung angewandt wird. Dies bedeutet, daß ein Grundstück, das an zwei Erschließungsanlagen liegt, jeweils nur mit 2/3 der Grundstücksfläche für jede einzelne Erschließungsanlage herangezogen wird.

6. Kostenspaltung:

§ 9 wurde insoweit geändert, als auch hier Ziff. 8 bis 10 (selbständige Grünanlagen, Kinderspielplätze und Ausstattung der Kinderspielplätze) gestrichen wurden. Die nachfolgenden Ziffern wurden neu numeriert.

Der Ausschuß beschloß abschließend mit 9 : 0 Stimmen, dem Stadtrat die Verabschiedung der vorliegenden Satzung mit den besprochenen Änderungen zu empfehlen.

Sämtlichen Stadtratsmitgliedern wird der Entwurf der geänderten Satzung zugestellt.

TOP 3

Kindergarten „Die Arche“;
Vertragsänderung

öffentlich

Der Ausschuß wurde über die zwischenzeitlich geführten Verhandlungen mit der Evang. Luth. Kirchengemeinde Ebersberg über die von dort angestrebten Änderungen des Vertrages für den Kindergarten „Die Arche“ vom 28.10.1993 unterrichtet. Im einzelnen wurden folgende Änderungen besprochen:

Es wird fixiert, daß die Evang. Kirchengemeinde das Grundstück und das Gebäude samt Einrichtungen zum Betrieb des Kindergartens zur Verfügung stellt.

Die im Kindergarten anfallenden Betriebskosten werden näher spezifiziert. Es zählen (wie bisher praktiziert) auch der Küchenbetrieb, die Kosten für die Frühförderung der Integrationsgruppe sowie die laufenden Aufwendungen in der kleinen Baulast dazu. Ausdrücklich nicht zu den Betriebskosten zählen die Ausgaben für den Schuldendienst (Zins und Tilgung) von Darlehen aus dem Grunderwerb und Kindergartenbau. Für diese Kosten kommt die Trägerin selbst auf. Die Personal- und Betriebskosten sollen soweit als möglich durch angemessene Elternbeiträge, Zuschüsse, Kostenerstattungen und etwaige Spenden getragen werden. Das dann verbleibende Defizit übernimmt die Stadt neben dem gesetzlichen Personalkostenzuschuß in voller Höhe. Die Abrechnung erfolgt innerhalb von 3 Monaten nach Abschluß des Kindergartenjahres.

Aufgrund der vollen Kostenübernahmegarantie durch die Stadt hat sich die Evang. Kirchengemeinde verpflichtet, der Stadt weitreichende Rechte einzuräumen. Insbesondere hat die Stadt auch ein Initiativrecht zur Gestaltung der Elternbeiträge, einen Anspruch auf rechtzeitige Einsichtnahme in den Haushaltsentwurf, ein Mitspracherecht zu einzelnen Positionen des Haushalts, die bei der Stadt auf Bedenken stoßen, einen Einwilligungsvorbehalt für außer- und überplanmäßige Ausgaben sowie ein weitgehendes Mitspracherecht in Fragen der Organisation und Betriebsführung des Kindergartens.

Die Kosten für den Unterhalt des Kindergartengebäudes und des Grundstücks einschließlich der Außenanlagen (große Baulast) trägt künftig ganz die Stadt, soweit nicht öffentliche oder kirchliche Zuschüsse bzw. Spenden gewährt werden. Als Gegenleistung erhält auch hier die Stadt weitgehende Mitsprache- und Zustimmungrechte in bezug auf Planung, Ausführung, Umfang und Zeitpunkt der Auftragsvergabe für jede Maßnahme. Hierdurch kann sichergestellt werden, daß die Stadt ausreichend Zeit hat, die eventuell erforderlichen Haushaltsmittel rechtzeitig bereitzustellen und eventuelle Zuschußanträge zu stellen. Auch hier wurde eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt und der Trägerin vereinbart. So wurde neben einer Einbeziehung des Bauhofes auch eine jährliche gemeinsame Begehung des Kindergartens vorgesehen, um evtl. Schäden rechtzeitig vorbeugen zu können.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde hierzu angeregt, mit der Evang. Kirche auch über die Beschäftigung eines Hausmeisters für alle von ihr betriebenen Einrichtungen (Pfarrheim, Kirche, Kindergarten) zu sprechen.

Die Zahlung einer Miete bzw. Nutzungsentschädigung etc. - ersatzweise der Ankauf des Gebäudes - durch die Stadt ist nicht mehr Gegenstand der Verhandlungen und wird in den künftigen Vertrag nicht aufgenommen. Die Finanzierung der Grunderwerbs- und Baukosten konnte durch die Evang. Kirchengemeinde im Zusammenarbeit mit der Evang. Landeskirche anderweitig dauerhaft sichergestellt werden.

Der Vertrag tritt am 01.09.1996 (Beginn des Kindergartenjahres 96/97) in Kraft und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er ist frühestens nach 10 Jahren kündbar.

Aus der Mitte des Ausschusses wurde deutlich gemacht, daß der Vertrag zwar zu finanziellen Mehrbelastungen für die Stadt führen wird, jedoch das wesentliche Ziel, eine nachträgliche Finanzierung der Grunderwerbs- und Baukosten durch die Stadt zu vermeiden, erreicht worden ist.

Angesichts der Notwendigkeit und des Wunsches der Stadt, den Kindergarten „Die Arche“ dauerhaft zu erhalten sowie im Hinblick auf die Mehrbelastung, die durch den Wunsch der Stadt, grundsätzlich eine integrierte Gruppe bereitzustellen, für die Trägerin vorhanden ist, hielt der Ausschuß die nun verhandelten Vertragsänderungen für annehmbar. Er beschloß mit 9 : 0 Stimmen, dem Stadtrat die Zustimmung zum vorliegenden Vertragsentwurf zu empfehlen.

TOP 4

Überprüfung möglicher Betriebsformen für die städtischen Ver- und Entsorgungsbereiche;
weiteres Vorgehen

öffentlich

Dieser Tagesordnungspunkt wurde angesichts der fortgeschrittenen Zeit vertagt.

TOP 5

Verschiedenes

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer berichtete, daß in einem Gespräch mit den Fraktionsvorsitzenden Einigkeit darüber erzielt wurde, das Jahresabschlußessen des Stadtrates am 17.12.1996 wieder im Obergeschoß des Rathauses durchzuführen. Als Finanzierungsbeitrag wird das Sitzungsgeld für diesen Tag einbehalten.

TOP 6

Wünsche und Anfragen

öffentlich

Stellvertretende Bürgermeisterin Anhalt wies daraufhin, daß sie aus dem Kinderhort Signale erhalten habe, es könne möglicherweise eine zweite Hortgruppe erforderlich werden.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 22:00 Uhr

Ebersberg, 12.12.1996

Brilmayer
Sitzungsleiter

Brilmayer, Reinhard
Schriftführer

König
Schriftführer