

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates vom Dienstag, 09. März 2010

Sitzungsleiter: Bürgermeister Brilmayer
Schriftführer: Herr Ipsen

Anwesend waren der stellv. Bürgermeister Riedl, die Stadträtinnen Anhalt, Bachmeier, Gruber, Platzer, Rauscher, Schmidberger, Will und Warg-Portenlänger sowie die Stadträte Abinger, Goldner, Heilbrunner, Lachner, Schedo, Schechner, Schuder, Schulte-Langfort und Zwingler.

Entschuldigt fehlten der stellvertretende Bürgermeister Riedl, die Stadträtinnen Dr. Luther und Schurer sowie die Stadträte Brilmayer, Gietl und Mühlfenzl.

Frau Pfleger, Herr König und Herr Ipsen nahmen beratend an der Sitzung teil.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte Bürgermeister Brilmayer die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Sodann gratuliert er dem stellvertretenden Bürgermeister Riedl nachträglich zum Geburtstag.

TOP 1

Richtlinien für die Vergabe von Bauland für Einheimische;
Änderung

USK 19.01.10

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer erläutert kurz, dass die erneute Änderung der Richtlinien für die Vergabe von Bauland für Einheimische aufgrund der Erfahrungen der letzten Baulandvergabe notwendig erschien und bereits ausführlich in einer Arbeitsgruppe mit den Fraktionen vorbesprochen und folglich dem Stadtrat einstimmig vom Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss empfohlen worden ist.

Herr König trägt die empfohlenen Kriterien vor:

1. **Zugangsberechtigung:**

- 1.1 Berechtigt sind Ortsansässige, die bis zum Stichtag mindestens 6 Jahre ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Ebersberg haben.
- 1.2 Arbeitnehmer und Selbständige, die bis zum Stichtag länger als 12 Jahre im Stadtgebiet ihrem Hauptberuf nachgehen, werden dem Personenkreis nach Ziffer 1.1 gleichgestellt.
- 1.3 Ehemalige Ebersberger Bürger, die vor ihrem Wegzug mindestens 12 Jahre ununterbrochen in Ebersberg mit Hauptwohnsitz gewohnt haben und am Stichtag noch nicht länger als 12 Jahre auswärts wohnen, werden ebenfalls dem Personenkreis nach Ziffer 1.1 gleichgestellt.
- 1.4 Personen, die bereits mehr als ein Wohnhaus und / oder Baugrundstück besitzen, können nicht berücksichtigt werden, auch wenn die sonstigen Zugangsvoraussetzungen erfüllt sind.

Personen, die höchstens ein Wohnhaus oder Baugrundstück besitzen, können sich in folgenden Fällen bewerben:

- a) Die Eigennutzung durch den Bewerber ist aus nicht von ihm zu vertretenden Gründen langfristig nicht möglich.
- b) Seit Beginn der Eigennutzung sind in der Familie erhebliche Veränderungen eingetreten, die im bestehenden Wohneigentum nicht ausreichend berücksichtigt werden können. In diesem Fall ist Voraussetzung für eine Berücksichtigung, dass das vorhandene Wohngrundstück vollständig in die Finanzierung des Einheimischen-Objekts eingebracht wird.

Personen mit Eigentumswohnung können sich bewerben. Die Eigentumswohnung ist dabei grundsätzlich in die Finanzierung des Einheimischen-Objekts einzubringen.

Die Stadt kann im Einzelfall die Zulassung ablehnen, geeignete Nachweise verlangen, Auflagen machen sowie unter Heranziehung eines strengen Maßstabes Ausnahmen zulassen.

1.5 Alleinstehende Bewerber sind nachrangig zu berücksichtigen.

2. **Antragstellung:**

2.1 Die Grundstücksbewerbung erfolgt mit dem offiziellen Bewerbungsbogen der Stadt samt Anlagen, maßgebend ist der von der Stadt öffentlich bekannt gegebene Termin für den Eingang der vollständigen Bewerbungsunterlagen (Stichtag).

3. **Berücksichtigungsfähige Vorhaben:**

3.1 Jede antragsberechtigte Person oder jedes Ehepaar kann nur ein Baugrundstück erwerben.

3.2 Einfamilien- und Doppelhäuser sind innerhalb einer Frist von 10 Kalenderjahren, Reihenhäuser innerhalb einer Frist von 5 Kalenderjahren nach der notariellen Beurkundung bezugsfertig zu erstellen.
Für Mehrfamilienhäuser (6 Wohnungen und mehr) können abweichende Fristen vereinbart werden.

3.3 Berücksichtigungsfähig sind auch Vorhaben von Bauträgern, soweit sich diese verpflichten, die Gebäude in einen bestimmten Bauzustand zu versetzen und die Häuser an die von der Stadt zu benennenden Käufer zu verkaufen, soweit das nicht schon durch die Stadt geschieht.

3.4 Ebenso sind berücksichtigungsfähig Vorhaben von Bauträgern, soweit sich diese verpflichten, die Mieten auch dann nach den für den Sozialen Wohnungsbau geltenden Bestimmungen festzusetzen, wenn sie keine Mittel aus dem Sozialen Wohnungsbau erhalten haben, und soweit sie für die Dauer von 15 Jahren das Belegungsrecht der Stadt überlassen.

4. **Sonstige Voraussetzungen:**

Der Antragsteller anerkennt im notariellen Kaufvertrag mindestens folgende weiteren Bedingungen:

- 4.1 Er bewohnt das Gebäude oder die Wohnung selbst. Eine Vermietung ist nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt möglich.
- 4.2 Bei Veräußerung des Grundstücks innerhalb von 10 Kalenderjahren seit Baufertigstellung auf dem Grundstück kann die Stadt Ebersberg einen Nachschlag auf den vereinbarten Grundstückspreis erheben, der sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis des Grundstücks und seinem Verkehrswert zum Veräußerungszeitpunkt ergibt. Die vom ursprünglichen Erwerber errichteten Gebäude sind dabei mit ihrem Zeitwert vom Verkehrswert abzusetzen. Der Differenzbetrag ist bei einem Verkauf innerhalb der ersten fünf Kalenderjahre in voller Höhe zu entrichten. Er wird ab dem sechsten Kalenderjahr für jedes volle über fünf Kalenderjahre hinausgehende Kalenderjahr um 20 % gekürzt. Anstelle des Aufschlags kann die Stadt auch ein Wiederkaufsrecht ausüben, wobei die Entscheidung darüber ob ein Aufschlag verlangt oder das Wiederkaufsrecht ausgeübt werden soll, ausschließlich bei der Stadt liegt. Bei Rückerstattung des Kaufpreises werden keine Zinsen vergütet.

Die Stadt kann im Einzelfall abweichende Regelungen im Sinne dieses Kriterienkataloges vorschlagen.

- 4.3 Bei Wegfall der Voraussetzungen nach Ziff. 1.1, 1.2 oder 1.3 vor Baubeginn geht das Grundstück grundsätzlich an die Stadt zurück, ohne dass ihr dafür Kosten entstehen dürfen.
- 4.4 Der Käufer bestätigt ausdrücklich, dass er das Grundstück oder die Eigentumswohnung zum Zwecke des Eigenbedarfs erwirbt und zumindest 2/3 für Wohnzwecke verwendet.
- 4.5 Der Käufer anerkennt, dass die Stadt den Kaufvertrag rückgängig machen kann, wenn vom Bewerber falsche Angaben gemacht worden sind oder Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben worden ist.
- 4.6 Der Kaufpreis einschließlich der bis zum Kauf angefallenen Erschließungskosten ist innerhalb von 4 Wochen nach der Beurkundung an die Stadt zu entrichten. Unbeschadet dieser Regelung werden zusätzlich anfallende Erschließungsaufwendungen gesondert mit dem Käufer abgerechnet.
- 4.7 Die Bestimmungen der Ziff. 4.1, 4.2, 4.4 und 4.5 gelten 10 Kalenderjahre nach Fertigstellung des Gebäudes.

5. **Rangfolge innerhalb der Bewerber:**

Kommen mehrere Antragsteller für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem nach folgender Maßgabe:

- 5.1 Es wird ein nach oben und unten unbegrenztes Bonus-Malus-System anhand einer Punktetabelle angewendet. Hierbei werden Einkommen mit Minuspunkten sowie berücksichtigungsfähige Kinder, die Schwerbehinderung von Kindern, die Eigenschaft „Junge Familie“, die Eigenschaft „Alleinerziehend mit Kind(ern)“, ehrenamtliche Betätigung für die örtliche Gemeinschaft sowie langjähriges Wohnen oder Arbeiten im Stadtbereich mit Pluspunkten bewertet.

- 5.2 Die Punktesumme nach Ziff. 5.1 ermittelt sich wie folgt:
- 5.2.1 Für das Einkommen werden „negative“ Punkte beginnend ab 0 vergeben. Es wird ein Mindesteinkommen von 10.000 € zuzüglich bei Alleinstehenden 8.004 €, bei Ehepaaren/Lebensgemeinschaften 16.008 € angesetzt. Erst ab diesem Betrag setzt eine Punktwertung auf das Einkommen ein. Für die Punktwertung gibt es keine obere Einkommensgrenze.
Es werden pro beginnenden 500,- € des über dem Mindesteinkommen liegenden maßgeblichen Einkommens ein Minuspunkt gerechnet. Heranzuziehen sind als maßgebliches Einkommen die letzten Jahreseinkommen sämtlicher Personen, die das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden. Maßgebend ist grundsätzlich die Summe des Einkommens im Sinne der §§ 20 bis 23 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).
Die Angaben sind durch geeignete Unterlagen zu belegen.
- 5.2.2 Ein Antragsteller erhält für das 1. Kind 50 Punkte, für das 2. Kind 60 Punkte, für das 3. Kind 70 Punkte und für jedes weitere Kind 80 Punkte. Bei allen nicht behinderten Kindern werden - beginnend ab dem 16. Lebensjahr - pro vollem Lebensjahr 10 % der ursprünglichen Punktezahl abgezogen. Kinder im Sinne des Satz 1 sind alle Personen, für die der Antragsteller oder sein Ehe- bzw. Lebenspartner zum Stichtag Kindergeld erhält und die das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.
Besteht bei Antragstellung eine Schwangerschaft, wird nach Vorlage des Mutterpasses auch ein ungeborenes Kind angerechnet.
Für jedes am Stichtag behinderte Kind erhält der Antragsteller zusätzlich 50 Punkte. Eine anrechenbare Behinderung liegt vor, wenn der durch das zuständige Versorgungsamt festgelegte Grad der Behinderung 100% oder mindestens 80% bei häuslicher Pflegebedürftigkeit im Sinne des § 14 SGB XI beträgt. In begründeten Einzelfällen kann die Stadt eine Begünstigung für Behinderte auch bei geringerem Grad der Behinderung gewähren; dabei ist ein strenger Maßstab anzuwenden.
- 5.2.3 Für junge Familien (Bewerber, bei denen am Stichtag die Ehe noch nicht länger als 5 Jahre besteht und beide Ehepartner das 35. Lebensjahr noch nicht überschritten haben) oder entsprechende unverheiratete verschiedengeschlechtliche Bewerber wird ein Bonus von 90 Punkten gegeben. Etwaige Kinderpunkte werden darauf angerechnet.
- 5.2.4 Für Alleinerziehende Bewerber, wird ein Bonus von 50 Punkten gegeben. Ziff. 5.2.2 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.
- 5.2.5 Stellt oder stellte sich ein Antragsteller bzw. ein anrechenbares Familienmitglied 5 Jahre oder länger Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft ehrenamtlich zur Verfügung und liegt die Beendigung dieser Tätigkeit noch nicht länger als 5 Jahre zurück, so werden für die ersten 5 Jahre für den Antragsteller 20 Punkte und für jeden weiteren entsprechend tätigen Familienangehörigen 10 Punkte gewährt. Für jedes einen Zeitraum von 5 Jahren überschreitende volle Jahr wird pro Person ein weiterer Punkt gewährt. Anrechenbar ist insbesondere eine ehrenamtliche Tätigkeit in Vereinen und Institutionen mit arbeitsintensiver Funktion. Bei der Beurteilung der ehrenamtlichen Tätigkeit ist ein strenger Maßstab anzulegen.
- 5.2.6 Bei dem berechtigten Personenkreis nach Ziff. 1.1 bis 1.3 wird für die Person mit der längsten örtlichen Wohn- oder Arbeitsdauer die über die Mindestwartezeit hinausgehende Wohndauer oder hauptberufliche Tätigkeit im Bereich der Stadt Ebersberg mit 2 Punkten pro Jahr bewertet. Die Zahl der Punkte hieraus ist jedoch auf maximal 60 Punkte begrenzt.
- 5.2.7 Bei Punktegleichheit zwischen mehreren Bewerbern entscheidet die höhere Kinderzahl.

6. Schlussbestimmungen:

- 6.1 Die Stadt behält sich vor, die qm-Preise für einzelne Grundstücke unterschiedlich festzusetzen und / oder bestimmte Parzellen aus dem Verteilungstopf von vornherein herauszunehmen.
- 6.2 Die Stadt behält sich im Übrigen vor, in sonstigen begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden. Dazu bedarf es der Zustimmung von 2/3 der anwesenden Mitglieder des nach der Geschäftsordnung des Stadtrats zuständigen Gremiums.
- 6.3 Hat ein Antragsteller sonstiges größeres Vermögen, behält sich die Stadt eine detaillierte Vermögensprüfung vor.

Unter den Mitgliedern des Stadtrates herrscht Einvernehmen über die soziale und kinderorientierte Ausrichtung der Vergabe, ebenso einig sind sich die Stadträtinnen und Stadträte aber auch, dass im Punkt 5.2.3 das Wort „verschiedengeschlechtliche“ gestrichen werden soll, um die größtmögliche Gleichbehandlung gewährleisten zu können.

Der Stadtrat beschließt einstimmig mit 23:0 Stimmen, die vom Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2010 empfohlenen Kriterien unter Streichung des Wortes „verschiedengeschlechtliche“ im Punkt 5.2.3 für künftige Vorhaben „Bauland für Einheimische“ anzuwenden.

TOP 2

Gebührensatzung für das Friedhof- und Bestattungswesen in der Stadt Ebersberg (BestGS);
Änderung FiVA 02.02.10

öffentlich

Herr Ipsen trägt vor, dass die Friedhofsgebührensatzung hinsichtlich der Gebühren in §6 nach Empfehlungsbeschluss des Finanz- und Verwaltungsausschusses vom 02.02.2010 geändert werden sollte:

§ 6 Bestattungsgebühren

(1) Die Bestattungsgebühren betragen für:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. die Grunddekoration der Leichenhalle | 56,85 € (bisher: 47,60 €) |
| 2. das Öffnen und schließen eines Erdgrabes mit Anlegen eines provisorischen Grabhügels bei einem | |
| a) Normalgrab bis 1,75 m Tiefe | 116,62 € (bisher: 130,90 €) |
| b) Tiefgrab bis 2,50 m Tiefe | 138,04 € (bisher: 155,89 €) |
| 3. Frostzuschlag | 16,66 € (bisher: 19,04 €) |
| 4. Bereitstellung der erforderlichen Träger (4 Personen) | 97,58 € (bisher: 109,48 €) |

- | | |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 5. die Urnenbeisetzung | |
| a) ohne Feier | 27,37 € (bisher: 30,94 €) |
| b) mit Trauerfeier | 36,89 € (bisher: 41,65 €) |
| 6. das Öffnen und Schließen eines Urnengrabes | 41,65 € (bisher: 47,60 €) |

(2) Bei Kindern vor dem vollendeten 6. Lebensjahr werden 50% der vorgenannten Gebühren erhoben.

Die Gebühren würden durch diese Änderung insgesamt um 9,1 % gesenkt werden, der Deckungsgrad bliebe bei 60 %.

Der Stadtrat beschließt einstimmig mit 23:0 Stimmen die vom Finanz- und Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2010 empfohlene Änderung der Friedhofsgebührensatzung.

TOP 3

Kindergarten St. Benedikt, Ersatzbau;
Kostenbeteiligung der Stadt

USK 19.01.10 und FiVA 02.02.10

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer beschreibt kurz die Vorhabenplanung des Ordinariats bezogen auf den Neubau des Kindergartens St. Benedikt und die Sanierung des Kindergartens St. Sebastian mit abschließendem Abbruch des heutigen Gebäudes Kindergarten St. Benedikt. Frau Pfleger erläutert, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 28.07.2009 den notwendigen Maßnahmen zur Generalsanierung des Kindergartens St. Benedikt bzw. einem Ersatzbau und einer Kostenbeteiligung im gesetzlich festgelegten Umfang (2/3 der notwendigen Kosten) zugestimmt hat. Da die Diözese von einer Kostenbeteiligung der Stadt in Höhe von 2/3 der tatsächlichen Kosten ausgeht, wurden im Beschluss des Stadtrates Verhandlungen über eine zusätzliche Kostenbeteiligung zugesagt.

Im Zuge dieser Verhandlungen wurde seitens der Diözese argumentiert, dass die kath. Kirche – als einer der wenigen, wenn nicht als einziger Träger von Kindertageseinrichtungen – bereit ist, 1/3 der Gesamtkosten zu übernehmen. Von anderen Trägern würden üblicherweise die vollständige Errichtung und der komplette Unterhalt der Gebäude durch die für die Bereitstellung von Kindertagesbetreuungsplätzen zuständige Kommune gefordert.

Mit den in den FAG-Richtlinien festgelegten, „notwendigen“ Kosten, könnte zudem auf der Basis der derzeit gültigen Preise für Bauleistungen kein angemessenes, nachhaltiges Gebäude errichtet werden.

Eine Begrenzung der städtischen Beteiligung auf die gesetzlichen Vorgaben könne daher nicht akzeptiert werden.

Von der Diözese wurde jedoch - neben dem Mitspracherecht in der Bauausführung - eine Deckelung der Gesamtbaukosten auf 2.370.000,00 € angeboten, so dass für den 2/3-Kostenanteil der Stadt nach Abzug der FAG- und KP II-Förderung eine Maximalhöhe von ca. 1.008.000,00 € festgelegt wäre. Die Übernahme aller diese Obergrenze überschreitenden Kosten würde dann durch das Ordinariat garantiert.

Darüber hinaus stellt das Ordinariat die Übernahme der Abbruchkosten für das bisherige Kindergartengebäude in Aussicht. Diese sind derzeit mit ca. 50.000,00 € geschätzt und sind in der aktuellen Kostenschätzung von 2,42 Mio € für die Gesamtmaßnahme enthalten, werden jedoch voraussichtlich nicht als förderfähig im Sinne der FAG-Richtlinien anerkannt.

Die voraussichtlichen Kosten und der Vergleich der pflichtigen zur freiwilligen Kostenbeteiligung werden anhand eines Schaubildes dargestellt.

Der Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss und der Finanz- und Verwaltungsausschuss haben jeweils einstimmig eine Kostenbeteiligung entsprechend dem Vorschlag der Diözese empfohlen.

Seitens des Stadtrates wird die Maßnahme ausdrücklich begrüßt. Es erfolgt aber der deutliche Hinweis, dass die Stadt sich hier mit immerhin zwei Dritteln der Kosten an einer fremden Immobilie beteiligt, aber immerhin mit dem Erfolg, Kindergartenplätze zu sichern.

Bei der Detailplanung möge die Kindergartenleitung bitte beteiligt werden.

Der Stadtrat beschließt einstimmig mit 23:0 Stimmen, die vom Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss in seiner Sitzung am 19.01.2010 und vom Finanz- und Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 02.02.2010 empfohlene städtische Beteiligung an den Kosten für den Neubau des Kindergartens St. Benedikt über die gesetzliche Verpflichtung hinaus bis zu einem Höchstbetrag von 1.008.524,00 € zu tätigen.

TOP 4

Ortsteil Riederhof;

Änderung des Namens in Riedhof

öffentlich

Herr König trägt vor, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 22. Juli 2008 schon beschlossen hatte, den Ortsteil Riederhof in Riedhof umzubenennen. Motiviert war der Stadtrat dadurch, dass der Ortsteil ortsüblich Riedhof genannt wird und die Anwohner sowie der Kreisheimatpfleger dieses auch befürworten.

Im Zuge des Antragsverfahrens bei dem Landratsamt teilte das Staatsarchiv München mit, dass es aufgrund von Eintragungen aus dem neunzehnten Jahrhundert die Beibehaltung des Namens Riederhof bevorzuge.

Das Landratsamt bittet die Stadt Ebersberg aufgrund der Mitteilung des Staatsarchivs um einen weiteren Beschluss in dieser Angelegenheit.

Der Stadtrat beschließt einstimmig mit 23:0 Stimmen, an dem Antrag, die Namensänderung für den Ortsteil Riederhof in Riedhof vorzunehmen, festzuhalten.

TOP 5

Verschiedenes

öffentlich

Bürgermeister Brilmayer teilt mit, dass ihm heute von Herrn Bail aus Ebersberg ein Bürgerantrag zur geplanten Aufstellung eines BOS-Sendemastes auf dem Gelände der Polizeiinspektion in Ebersberg überreicht worden ist.

Die Zulässigkeit des Bürgerantrages wird kurzfristig geprüft werden, so dass bereits in der nächsten Woche vom zuständigen Technischen Ausschuss darüber beraten und beschlossen werden könnte. Für die fachliche Auseinandersetzung mit dem Antrag würde dann eine Frist von drei Monaten beginnen.

Es wird in dieser Woche eine entsprechende Nachladung zur Sitzung des Technischen Ausschusses für den 16.03.2010 geben.

TOP 6

Wünsche und Anfragen

öffentlich

- a) Stadträtin Will berichtet, dass es täglich zwischen dem Bio-Markt und der Firma Schlecker zu einem unsicheren Parkplatzan- und abfahrtverkehr kommen würde. Ge-

rade für Besucher des Finanzamtes würde in dem Bereich eine Art Ringverkehr entstehen. Die Verwaltung wird den Sachverhalt prüfen.

- b) Auf Anfrage von Stadträtin Gruber stellt Bürgermeister Brilmayer die Prüfung des Aufwandes von Aufbau und Betrieb so genannter Urnenwände für den Umwelt-, Sozial- und Kulturausschuss in Aussicht. Stadträtin Will regt an, in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit eines Friedenswaldes in Betracht zu ziehen.
- c) Stadtrat Schedo bittet um einen Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Waldsportpark und regt an, in jeder Sitzung des Technischen Ausschusses über den neuesten Stand zu informieren.

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19.00 Uhr
Ende der öffentlichen Sitzung: 19.55 Uhr

Brilmayer
Sitzungsleiter

Ipsen
Schriftführer