



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3	
Vorsitzender	Hainzinger, Gerhard	
Schriftführer	Ramsteiner, Michael	
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.	
Anwesend	Von den 15 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 14 anwesend. Hainzinger, Gerhard Kneidl, Johannes Schmid, Paul Dr. Braun, Annegret Fried jun., Michael Heinzinger, Elfriede Huber, Wolfgang Kraut, Josef Schlatterer, Matthias Schmid jun., Michael Stumpferl, Johann Wallner, Andreas Winter, Markus Wohlmüt, Richard	
Es fehlen entschuldigt	Ketterl, Siegfried	Erkrankt
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.	
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 14.10.2019 wird ohne Einwand genehmigt.	

1 Haushalt 2019

Sachverhalt:

Der Entwurf des Haushaltsplans wurde mit der Einladung versandt.

Herr Erster Bürgermeister Hainzinger erläutert die Gesamtsituation im Verwaltungshaushalt und die Ansätze des Vermögenshaushalts.

1.1 Finanzplanung 2019

Beschluss:

Der Finanzplanung wird wie vorgelegt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.2 Stellenplan 2019

Beschluss:

Dem Stellenplan wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.3 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2019

Beschluss:

Der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan 2019 wird einschließlich aller Anlagen wie vorgelegt bzw. vorgetragen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

2 Beratung und Beschlussfassung in Sachen Satzungsänderung der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau (WLD mbH)

Sachverhalt:

Die Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau (WLD mbH) ist ein kommunales Wohnungsunternehmen und wurde mit Eintrag in das Handelsregister am 14.01.1981 gegründet. Gesellschafter sind neben dem Landkreis Dachau (29,51 %) und der Sparkasse Dachau (29,51 %) 16 Gemeinden aus dem Landkreis Dachau (40,98 % Anteil am Stammkapital).

Zweck der Gesellschaft ist derzeit gemäß § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags (Satzung) vorrangig eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Dieses Ziel wird durch den Bau und Kauf von Immobilien, die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes sowie die Verwaltung von Immobilienbesitz für Dritte verfolgt.

Die Geschäftsführung der WLD mbH beabsichtigt den Gesellschaftszweck um das neue Geschäftsfeld „Generalübernehmer für Gesellschafter“ zu erweitern.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

Hintergrund ist, dass der Wohnungspakt Bayern in der Säule II das kommunale Wohnungsförderprogramm (KommWFP) verankert hat. Das Förderprogramm beinhaltet neben einem Baukostenzuschuss von 30 % der Gesamtinvestition (Grundstück, Gebäude und Baunebenkosten) zinsgünstige Darlehen bis zu 60 %, so dass die Kommunen noch 10 % Eigenbeteiligung zu tragen haben. Dieses sehr attraktive Förderangebot veranlasst die Gemeinden verstärkt selbst einen sozialen Wohnungsbau zu betreiben.

Um die Gemeinden bei der Säule II als Dienstleister im Bereich sozialer Wohnungsbau zu unterstützen, beabsichtigt die Geschäftsführung der WLD mbH, den Gesellschaftszweck um das neue Geschäftsfeld „Generalübernehmer für Gesellschafter“ zu erweitern. Durch diese geplante Erweiterung des Gesellschaftszwecks würde der aktuelle Gesellschaftszweck, eine sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung (→ sozialer Wohnungsbau) sicherzustellen, eine perfekte Ergänzung finden und das Produkt-Portfolio der WLD mbH abrunden.

Im Vorfeld der Umsetzung zur geplanten Erweiterung des Gesellschaftszwecks hat die Geschäftsführung der WLD mbH den VdW-Bayern mit der rechtlichen Prüfung beauftragt. Die rechtliche Stellungnahme des VdW-Bayern kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesellschafter der WLD mbH bei einer Auftragsvergabe an die WLD mbH nicht verpflichtet sind, öffentlich auszuschreiben, die Inhouse-Fähigkeit ist gegeben.

Die Gesellschafterversammlung hat daher am 25.09.2019 davon Kenntnis genommen, dass die WLD mbH künftig als Generalübernehmer für die Gesellschafter tätig werden kann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Die Auftragsvergabe liegt unterhalb des EU-Schwellenwertes.
2. Es ist kein öffentliches Vergabeverfahren für sämtliche Ausschreibungen durchzuführen, sondern nur beschränkte Ausschreibungen sind durchzuführen.
3. Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber leistet regelmäßige Abschlagszahlungen, so dass dabei kein Kosten- und Liquiditätsrisiko für die WLD mbH entsteht.
4. Die Auftraggeberin/ der Auftraggeber leistet eine Vergütung in Höhe von 6 % (netto) der anrechenbaren Kosten (KGr. 300, 400, 500).
5. Der Aufsichtsrat erteilt vor Übernahme einer Generalübernehmerschaft seine Zustimmung gemäß § 14 Abs. 2 Buchst. i) der Satzung.
(Anmerkung: Buchstabe i) soll durch die geplante Satzungsänderung, positive Beschlussfassung in den Kreis- und Gemeindeorganen vorausgesetzt, eingefügt werden.)

Zur Umsetzung der geplanten Erweiterung des Gesellschaftszwecks bedarf es der Satzungsänderung der WLD mbH.

§ 2 ist um den neuen Gesellschaftszweck zu erweitern, sowie § 14 Abs.2 um Buchstabe i) zu ergänzen, so dass der Aufsichtsrat seiner Aufgabe als Kontrollinstanz der Geschäftsführung der WLD mbH ordnungsgemäß nachkommen kann. Der genaue Wortlaut kann Nr. 2 der Beschlussfassung entnommen werden.

Zusätzlich sollen zwei weitere Anpassungen der Satzung im Zuge der für den erweiterten Gesellschaftszweck erforderlichen Satzungsänderung erfolgen.

- a) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung soll in Zukunft schriftlich, nicht mehr durch eingeschriebenen Brief erfolgen (§ 17 Abs. 2).
- b) § 27 Absatz 3 Buchstabe d) wird auf die ursprüngliche Fassung (Verteilmasse nach Auflösung der Gesellschaft bemisst sich wieder nach Stammeinlagen und Baukostenzuschüsse; der Passus „und sonstige Einlagen in die Kapitalrücklage“ wurde gestrichen) zurückgeführt.

Den Mitgliedern des Gemeinderates Sulzemoos wurden mit der Einladung zur Sitzung umfangreiche Informationen zur geplanten Satzungsänderung übersandt, insbesondere auch der bisherige Satzungstext in Kopie.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

Personelle Auswirkungen:

Keine.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos ermächtigt Herrn Ersten Bürgermeister Hainzinger im Umlaufbeschluss für die Gemeinde Sulzemoos als Gesellschafter der WLD mbH folgende Beschlüsse zu fassen.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos stimmt der Durchführung eines Umlaufverfahrens zur Satzungsänderung gemäß § 16 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag zu.
2. Herr Erster Bürgermeister Hainzinger wird ermächtigt im Zuge des Umlaufverfahrens dem Gesellschafterbeschluss wie folgt zustimmen:

Die Gesellschafterversammlung beschließt folgende Satzungsänderungen (in roter Farbe):

§ 2

- (3) Die Gesellschaft darf auch für ihre Gesellschafter bzw. deren Tochterunternehmen Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten - insbesondere im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Sie kann dazu soziale wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Davon ausgenommen sind Objekte mit überwiegend gewerblichem oder öffentlichem Charakter.
- (4) Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.
- (5) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages.
- (6) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtkapitalrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

§ 14

- (2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über
 - a) die Grundsätze für den Erwerb und die Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 - b) die Einstellung in und die Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen (§ 22 Abs. 3),
 - c) die Höhe und Fälligkeit auf die Stammeinlagen zu leistenden restlichen Zahlungen (§ 3 Abs. 2),
 - d) die Zustimmung und Abtretung von Geschäftsanteilen und zum Beitritt neuer Gesellschafter (§ 4)
 - e) die Zustimmung zur Bestellung von Prokuristen
 - f) die Vorbereitung der Vorlagen an die Gesellschafterversammlung,
 - g) die Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer
 - h) die Wahl des Abschlussprüfers
 - i) die Ausübung der Tätigkeit als Generalübernehmer bzw. als Generalunternehmer

§ 17

- (2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung schriftlich an die Gesellschafter. Zwischen dem Tage der Gesellschafterversammlung und dem Tage der Absendung des die Einladung enthaltenen Schreibens muss ein Zeitraum von mindestens einer Woche liegen. Dabei wird der Tag der Absendung und der Gesellschafterversammlung nicht mitgezählt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

§ 27

Die Auszahlung erfolgt nachfolgenden Grundsätzen:

- a) Grundstücke, die im Erbbaurecht oder kostenlos von den Gesellschaftern der Gesellschaft überlassen wurden, werden an den jeweiligen Gesellschafter zurückgegeben.
 - b) Grundstücke, die von der Gesellschaft direkt erworben wurden, fließen in die Verteilungsmasse.
 - c) Veräußerungserlöse aus den Gebäuden der Gesellschaft fließen in die Verteilungsmasse.
 - d) Die Aufteilung der Verteilungsmasse erfolgt im Verhältnis der von den Gesellschaftern erbrachten Barleistungen (Stammeinlagen und Baukostenzuschüsse).
 - e) Auf einen Verzinsungsfaktor für Barleistungen wird verzichtet.
-
3. Herr Erster Bürgermeister Hainzinger wird ermächtigt die Geschäftsführung zu bevollmächtigen, um die Änderungen im Gesellschaftsvertrag zu veranlassen.
 4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß Art. 96 Abs. 1 Satz1 Nr.1 GO die Änderung der Aufgabe der WLD mbH der Kommunalaufsicht innerhalb der vorgegebenen Frist, das heißt mindestens 6 Wochen vor Vollzug, anzuzeigen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

3 Erledigung der überörtlichen Rechnungsprüfung für die Haushaltsjahre 2014 mit 2016 der Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen

Sachverhalt:

Diese Angelegenheit ist vom Gemeinderat Sulzemoos zu behandeln, da die Gemeinde Sulzemoos seit 01.01.2017 Rechtsnachfolgerin der Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen ist.

Die Beanstandungen der überörtlichen Rechnungsprüfung werden vorgetragen; der einschlägige Bericht vom 15.10.2019 der Staatlichen Rechnungsprüfungsstelle wurde den GemeinderätInnen mit der Einladung zur Sitzung in Kopie übersandt. Mit Beschluss des Bayer. Landtages vom 30.11.2016 wurde die Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen mit Ablauf des 31.12.2016 aufgelöst.

Der Gemeinderat Sulzemoos sieht aus diesem Grunde, da keine gravierenden Fehler vorgekommen sind, teilweise Beanstandungen auch in den künftigen Prüfungsberichten für die Gemeinde Sulzemoos durch die Staatliche Rechnungsprüfungsstelle aufgegriffen werden und nach nunmehr fast 3 Jahren es diese juristische Person Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen nicht mehr gibt, absolut keine Notwendigkeit für irgendeine Veranlassung durch die Verwaltung bezüglich dieses Prüfungsberichtes für die Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen.

Beschluss:

Von den Beanstandungen der Staatlichen Rechnungsstelle vom 15.10.2019 wurde Kenntnis genommen; diese sind als erledigt zu betrachten. Weitere Veranlassung für die Gemeindeverwaltung Sulzemoos besteht nicht.

Die Kommunalaufsicht / Staatliche Rechnungsprüfungsstelle beim Landratsamt Dachau sind entsprechend über diesen Beschluss in Kenntnis zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 6

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

4 **Bauantrag zum Neubau einer Produktionshalle mit Büro und Lager, Fl.-Nr. 1079/12, Gem. Sulzemoos, Werner-Heisenberg-Str. 2a,**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“.

Es wird folgende Ausnahme/Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Entfall der Gliederung. Durchgehende Sandwichverkleidung (ohne Vor- oder Rücksprünge) mit einer Gebäudelänge von 54,56 m.

Gem. der Festsetzung im Bebauungsplan ist es ausnahmsweise zulässig, Gebäude mit einer Länge von 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Diese sind architektonisch durch Vor- oder Rücksprünge der Fassaden, unterschiedliche Fassadenausbildungen oder durch Höhenvarianten zu gliedern.

Es werden 24 Stellplätze nachgewiesen. Hierbei wird beantragt, die Stellplätze nicht nach der Fläche der Produktionshalle, sondern der Mitarbeiter anzusetzen. Außerdem wird eine Abweichung zur Durchgrünung der Stellplätze beantragt. Die Festsetzung der gemeindlichen Stellplatzsatzung lautet:

„Stellplätze sind durch Bepflanzungen einzugrünen. Je 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.“

Es ist geplant, die erforderlichen Bepflanzungen je 10 Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes zu errichten.

Das gemäß Bebauungsplan zu erstellende Schallschutzgutachten wird nach Angaben des Bauherrn nachgereicht.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die beantragte Ausnahme, Befreiung und Abweichung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

Ohne Gemeinderat Huber wegen persönlicher Beteiligung

5 **Bauantrag zum Anbau an eine bestehende Doppelhaushälfte, Fl.-Nr. 297/2, Gem. Wiedenzhausen, Rosenstraße 4, Wiedenzhausen**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist somit nach der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Das Gebäude fügt sich in die Umgebung ein und beeinträchtigt diese nicht.

Die Stellplätze werden gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 7

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

6 Bauvoranfrage zum Umbau und Erweiterung des Wohnhauses um 1 weitere Wohneinheit, Fl.-Nr. 191, Gem. Wiedenzhausen, Orthofener Str. 5

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt am nördlichen Ortsrand Wiedenzhausen im Außenbereich.

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid mit folgenden Fragen vor:

1. Erweiterung des Wohngebäudes um 1 weitere Wohneinheit auf bis zu 2 Wohneinheiten

Wird die Erweiterung des Wohngebäudes auf 2 Wohneinheiten ermöglicht und ist somit für die offen gelassene Hofstelle die Errichtung einer zweiten Wohneinheit gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 a- c zulässig?

Begründung:

Der Antragsteller ist der Sohn der jetzigen Eigentümer und dort aufgewachsen. Dieser möchte zur Familiengründung das bestehende DG neu ausbauen und das Wohnhaus in die Tenne im OG und DG erweitern und sich um seine Eltern kümmern zu können.

Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens 2 Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden.
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

2. Errichtung von Gauben, die gem. Art. 6 BayBO kein untergeordnetes Bauteil sind

Wegen der Belichtung, Belüftung und Besonnung der Dachräume sind auf der Südseite 2 Schleppgauben mit je einer Breite von 1,50 m wegen der EnEV (Wandstärke mit Wärmedämmung) und einer Satteldachgaube, die eine Loggia als Balkon im DG ermöglicht mit einer Breite von 3,0 m geplant. Somit übersteigt die Summe der Gauben die Anforderung des Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO, da sie mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5,0 m in Anspruch nehmen.

Summe: $1,5\text{ m} + 1,5\text{ m} + 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m} > 3,975\text{ m}$. Die Gauben lösen somit eine Abstandsfläche aus, die auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Kann der Errichtung der dargestellten Gauben auf dem Dach des Wohnhauses auf der Südseite unter Berücksichtigung des Bezugsfalls der Gauben an der Orthofener Str. 6 und Orthofener Str. 10 A, wie in beiliegenden Fotos dargestellt, zugestimmt werden?

Gauben auf der Nordseite $2,0\text{ m} + 2,80\text{ m} = 4,80\text{ m} > 3,975\text{ m}$ lösen eine Abstandsfläche aus, die auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

Kann der Errichtung der dargestellten Gauben auf dem Dach des Wohnhauses auf der Nordseite sonst wie vor, zugestimmt werden?

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 8

Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde
Sulzemoos vom 04.11.2019

Öffentlicher Teil

7 Zuschussantrag des Vereins für Gartenbau und Landschaftspflege Sulzemoos für 2019

Sachverhalt:

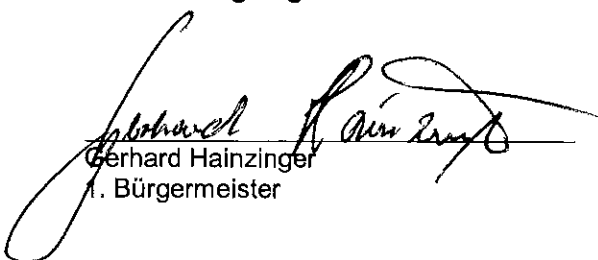
Der Zuschussantrag des Vereins für Gartenbau und Landschaftspflege Sulzemoos vom 23.10.2019 liegt den Gemeinderäten in Kopie vor.

Herr Bürgermeister Hainzinger teilt mit, dass in den letzten beiden Jahren ein Zuschuss in Höhe von jeweils 500,00 € gewährt wurde.

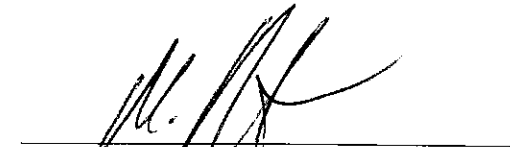
Beschluss:

Der Verein für Gartenbau und Landschaftspflege Sulzemoos erhält für das Jahr 2019 einen Zuschuss in Höhe von 500,00 €.

Abstimmungsergebnis: 14:0



Gerhard Hainzinger
1. Bürgermeister



Ramsteiner, Michael
Schriftführer