



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 09.11.2020

Öffentlicher Teil

Ort	Sulzemoos, Kirchstraße 3
Vorsitzender	Johannes Kneidl
Schriftführer	Michael Ramsteiner
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 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 16 anwesend. Johannes Kneidl Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Christian Huber Wolfgang Huber Rudolf Rupp Matthias Schlatterer Michael Schmid jun. Klaus Schäffler Thomas Stumpferl Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter
Es fehlen entschuldigt	Alexander Brunner
	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 19.10.2020 wird ohne Einwand genehmigt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 2

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 09.11.2020

Öffentlicher Teil

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurde beschlossen, keine Tagesordnungspunkte zu veröffentlichen.

2 Haushalt 2020

Sachverhalt:

Der Entwurf des Haushaltsplans wurde mit der Einladung versandt.

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl erläutert die Gesamtkosten im Verwaltungshaushalt und die Ansätze des Vermögenshaushalts.

2.1 Finanzplanung 2020

Beschluss:

Der Finanzplanung wird wie vorgelegt zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.2 Stellenplan 2020

Beschluss:

Dem Stellenplan wird in der vorgelegten Form zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.3 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2020

Beschluss:

Der Haushaltssatzung und dem Haushaltsplan 2020 wird einschließlich aller Anlagen wie vorgelegt bzw. vorgetragen zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3 Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau - Feststellung Jahresabschluss 2019

Sachverhalt:

Bestandsangaben

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2019:

- a) 30 Häuser mit 384 Wohnungen, 295 Garagen und 115 Stellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 25.903 m².
- b) 8 Häuser mit 64 Wohnungen für Asylsuchende und Flüchtlinge in Karlsfeld mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 4.224 m²

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 3

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 09.11.2020

Öffentlicher Teil

Daneben werden für den Landkreis Dachau 36 Mietwohnungen und 36 Garagen verwaltet, sowie die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau e.G. durchgeführt.

Teilweise wurden die Wohnungen auf Erbbaurechtsgrundstücken mit einer Laufzeit von 99 Jahren errichtet. Nach den vertraglichen Vereinbarungen mit den Erbbaurechtsgebern fallen Erbbaurechtszinsen bei einigen Erbbaurechten an. Die Erbbaurechte enden in den Jahren 2083 bis 2108.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2019 noch 309 Einheiten preisgebunden.

Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Fertigstellung und Übergabe der insgesamt 109 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten tätig.

Die drei Neubauten in Karlsfeld (79 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit), Vierkirchen (10 Wohnungen) und Markt Indersdorf (20 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit) wurden im Berichtsjahr fertiggestellt. Die angesetzten Kosten für alle drei Bauprojekte lagen zum Teil deutlich unter den ursprünglichen Schätzungen. Die ursprünglich geplanten Fertigstellungszeitpunkte wurden nur geringfügig mit ein bis zwei Monaten überschritten. Alle 109 Wohnungen werden nach der „Einkommensorientierten Förderung“ vom Freistaat Bayern gefördert, sodass in 2019 insgesamt 6.692 m² Wohnflächen zu vergünstigten Mieten angeboten werden können. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diese Neubauten lag bei 21,0 Mio. €.

In 2019 wurde mit dem Neubau „Wohnen für Senioren“ in Röhrmoos mit insgesamt 20 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsraum und einer Gewerbeeinheit begonnen.

Außerdem wurden im Berichtsjahr Baugenehmigungen für Asyl- und Obdachlosenunterkünfte in Schwabhausen, Bergkirchen, Petershausen, Odelzhausen, Erdweg und Vierkirchen eingeholt. Es wird beabsichtigt, in den folgenden Jahren an diesen Standorten Asyl- und Obdachlosenunterkünfte ähnlich wie die bereits bestehenden Unterkünfte in Karlsfeld zu errichten, um die derzeit bestehenden Wohncontainer zu ersetzen.

Die Wohnungsknappheit in München führt wie schon in den vergangenen Jahren zu einer Verlagerung der Wohnungssuchenden in den umliegenden Landkreisen. Die Leerstandsquote von 0,0% zum Bilanzstichtag verdeutlicht, dass sich die Zahl der Wohnungssuchenden wie schon in den Vorjahren auf einem hohen Niveau bewegt.

Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft 448 Wohnungen sowie 295 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze. Davon unterliegen 309 Wohnungen aufgrund öffentlicher Förderung einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Neben der Verwaltung von 82 Wohn- und Gewerbeeinheiten übernimmt die Wohnungsbaugesellschaft auch die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau e.G.

In 2019 wurden Beschlüsse gefasst, dass die Gesellschaft künftig als Generalunternehmer für ihre Gesellschafter tätig sein kann. Das neue Geschäftsfeld bietet den Gesellschaftern die Möglichkeit, die Wohnungsbau mit dem Bau von Wohnhäusern zu beauftragen, um für den eigenen Bestand der Gesellschafter Wohnhäuser zu errichten.

Die Geschäftsführung beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund geringerer Instandhaltungsaufwendungen und geringere Neubaukosten positiv.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 4

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 09.11.2020

Öffentlicher Teil

Zum Geschäftsverlauf sind noch einige wesentliche Kennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019 zu nennen:

	Vorjahr	2019
Eigenkapitalquote:	33,8%	26,6%
Eigenkapitalrendite:	5,4%	6,4%
Leerstandsquote:	0,0%	0,0%
Fluktuationsrate:	5,5%	3,1%
Zinsdeckung	11,2%	10,8%
Ø Wohnungsmiete:	6,74 €/m ²	7,53 €/m ²

Wohnungsmiete: Ohne Einbezug der Asylunterkünfte in Karlsfeld, Parzivalstraße und Hochstraße

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüssen betragen in 2019 T€ 3.756,0 (Vorjahr T€ 3.392,2).

Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2019 9,86 €/m² (Vorjahr 14,41 €/m²), ausgegeben. Für das Geschäftsjahr 2020 werden sich die Instandhaltungskosten auf einem deutlich höherem Niveau wie im Berichtsjahr bewegen.

Ertragslage

Der **Jahresüberschuss** in Höhe von 438 T€ liegt um 96 T€ über dem Vorjahreswert von 342 T€. Damit wurde unsere Vorjahresprognose von 380 T€ bis 420 T€ mit 18 T€ übertroffen. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu unseren Planungen durch die um ein bis zwei Monate spätere Bezugsfertigkeit unserer drei Neubauten beeinflusst. Die im Vergleich zu unseren Planungen um 62 T€ geringeren **Umsätze aus der Hausbewirtschaftung** konnten durch geringere Abschreibungen auf Sachanlagen (-18 T€), geringere Zinsaufwendungen (-24 T€) und geringere Aufwendungen für Erbbauzinsen (-14 T€) weitestgehend aufgefangen werden.

Finanzlage

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 7,2% auf 26,6%. Aufgrund der weiteren Investitionen wird eine weitere Reduzierung der Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren erwartet.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag betragen die flüssigen Mittel bei Kreditinstituten 2,3 Mio. €. (Vorjahr 0,6 Mio. €). Zusätzlich bestehen Guthaben aus Bausparverträgen Insgesamt sind die flüssigen Mittel in Höhe von 3,1 Mio. € mit 1,8 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (1,3 Mio. €) gestiegen.

Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme (45.322 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (34.439 T€) um 10.883 T€ erhöht. Das Eigenkapital zum 31.12.2019 inklusive des Jahresüberschuss 2019 beträgt 12.070 T€; das sind 26,6% der Bilanzsumme (Vorjahr: 33,8%). Das Anlagevermögen (39.796 T€) und langfristige Forderungen (371 T€) sind durch Eigenkapital sowie durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft ist geordnet. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird positiv beurteilt.

Gemeinde Sulzemoos

Beschlussbuch Seite 5

Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde
Sulzemoos vom 09.11.2020

Öffentlicher Teil

Prüfungsbericht

Die **Bilanz** schließt mit folgender

Bilanzsumme:	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	45.322.429,63 €	34.439.089,21 €

Gewinn- und Verlustrechnung weist als Ergebnis aus:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Jahresüberschuss	438.428,05 €	341.723,51 €
Bilanzgewinn	<u>438.428,05 €</u>	<u>341.723,51 €</u>

Im Prüfungsbericht vom 26.06.2020 hat der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, festgestellt, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, so dass seine Prüfung zu keinen Beanstandungen geführt hat. Auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz hat zu keinen Einwendungen geführt.

Beschluss der Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung am 01.10.2020 wurde

- a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2019
- b) die Zuführung des Bilanzgewinnes
 - ba) mit 100.000,00 € den Bauerneuerungsrücklagen
 - bb) mit 338.428,05 € den anderen Gewinnrücklagen
- c) die Entlastung der Geschäftsführer
- d) die Entlastung des Aufsichtsrates

beschlossen.

Beschluss:

1. Die Gemeinde Sulzemoos als Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau stimmt der Feststellung des Jahresabschlusses 2019 sowie der Zuführung des Bilanzgewinnes in Höhe von € 438.428,05 € zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage (Zuführung 100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 338.428,05 € den anderen Gewinnrücklagen) zu.
2. Der Entlastung des Aufsichtsrates für das Berichtsjahr 2019 wird zugestimmt.
3. Der Entlastung der Geschäftsführer für das Berichtsjahr 2019 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4 **Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einer Doppelgarage sowie vier Stellplätze, Bachstraße 12, 85254 Orthofen**

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt zwei Einfamilienhäuser nebst Stellplätze und jeweils einer Einzelgarage, die die Wohnhäuser miteinander verbinden, zu errichten. Die Bezeichnung des Bauvorhabens ist im Hinblick auf die Doppelgarage fehlerhaft.

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

Die Planung erscheint widersprüchlich. Im Erdgeschoss und Kellergeschoss sind die Wohnhäuser mit den dazugehörigen Garagen und Kellerräumen durch Brandwände getrennt. Aus der Planung ist eine Teilungsabsicht des Grundstückes ersichtlich. Im Dachgeschoss der Garagen fehlt jedoch diese Wand.

Auf den Garagen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° vorgesehen. Die planerische Notwendigkeit für diesen üppigen Dachraum ist nicht nachvollziehbar. Damit befindet sich die Firsthöhe der Garagen auf etwa gleicher Höhe wie das westliche Wohnhaus. Durch diese Architektur entsteht der Eindruck eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes. Diese Größenordnung fügt sich nicht in die Ortsrandlage in Orthofen ein.

Die Stellplätze werden nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Da es sich derzeit um ein Einzelgrundstück handelt, ist maximal eine Zufahrt von 6 m Breite zulässig. Die bestehende Zufahrt befindet sich eher bei der Westseite des Grundstückes. Die neue Zufahrt wurde mittig vorgesehen. Sollten Kosten für die Verlegung der vorhandenen Zufahrt in die Grundstückmitte entstehen, sind diese vom Bauwerber zu tragen.

Bei einer Grundstücksteilung ist jeweils ein weiterer Hausanschluss für Schmutz- und Oberflächenwasser herzustellen. Die Kosten sind ebenfalls vom Bauwerber zu tragen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss 1:

Der Bauantrag wird in der vorliegenden Form abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat könnte sich eine Zustimmung mit einer deutlich reduzierten Dachneigung der Garagen (bis zu 25°) und mit maximal einer Wohneinheit je Haus vorstellen.

Abstimmungsergebnis: 9:7

5 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert den Gemeinderat über folgende Themen:

1.

Sanierungsmaßnahmen an den Kanalschächten im Gemeindegebiet Sulzemoos:

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert über die derzeit stattfindenden Sanierungsmaßnahmen.

2.

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert, dass inzwischen alle Bescheide bezgl. des Verbesserungsbetrages für die Entwässerungseinrichtung Sulzemoos an die BürgerInnen und Institutionen ausgefertigt und zugestellt worden sind.

3.

Über die geänderten Öffnungszeiten der Kindertageseinrichtungen, befristet bis vorerst Ende November 2020 wird informiert.

4.

Herr Erster Bürgermeister Kneidl informiert über die Verkehrsbeeinflussungsanlage auf der A8 zu München und Augsburg.

Das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) hat Bundesmittel in Höhe von 37 Mio. EUR zugesagt.

Nun können zügig die nächsten Schritte zur Errichtung der Verkehrsbeeinflussungsanlage auf der A8 zwischen der AS Adelsried und dem AD München Eschenried in Fahrtrichtung München und zwischen der AS Dachau und dem AK Augsburg-West in Fahrtrichtung Augsburg angegangen werden. Ein Baubeginn ab 2022 und eine Inbetriebnahme in 2025 wären so möglich.

gez.
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.
Michael Ramsteiner
Schriftführer