



GEMEINDE NIEDERNBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.07.2022
Beginn: 19:36 Uhr
Ende: 21:31 Uhr
Ort: Hans-Herrmann-Halle, Diemarusstraße

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Reinhard, Jürgen

Mitglieder des Gemeinderates

Bieber, Udo

Falinski, Julia

Goebel, Volker

ab 19:55 Uhr

Grundhöfer, Niko

Hartlaub, Rudi

Klement, Jürgen

Linke, Julia, Dr.

ab 20:30 Uhr (Top 3)

Linke, Thomas

Oberle, Hannelore

Reinhard, Peter

Scheuring, Josef

Scheuring, Tatjana

Seitz, Eugen

ab 20:02 Uhr

Uhrig, Christian

Wenzel, Alexander

Schriftführer/in

Debes, Marion

Verwaltung

Bauer, Corinna

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Niebauer, Janet

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----|---|-----------------|
| 1 | Bürgerviertelstunde | |
| 2 | Neubau Onlinelager, Vorstellung des Bauvorhabens | 090/2022 |
| 3 | Haushaltssatzung 2022 | 087/2022 |
| 4 | Jahresabschlüsse 2017 bis 2021 | 092/2022 |
| 4.1 | Jahresabschluss 2017 | 074/2022 |
| 4.2 | Jahresabschluss 2018 | 075/2022 |
| 4.3 | Jahresabschluss 2019 | 076/2022 |
| 4.4 | Jahresabschluss 2020 | 077/2022 |
| 4.5 | Jahresabschluss 2021 | 078/2022 |
| 5 | Tafeläcker II, Sachstand | 083/2022 |
| 5.1 | Antrag der SPD-Fraktion sowie der Freien-Wähler-Fraktion auf Durchführung der gesetzlichen Baulandumlegung im Bereich Tafeläcker II | 066/2022 |
| 5.2 | Antrag der CSU-Fraktion auf Aufkauf der Grundstücke im Bereich Tafeläcker II | 089/2022 |
| 5.3 | Antrag der Initiative Mensch und Umwelt Niedernberg auf Befassung mit dem Thema bezahlbarer Wohnungsraum/Wohnungsbaugesellschaft | 091/2022 |

Erster Bürgermeister Jürgen Reinhard eröffnet um 19:36 Uhr die Sitzung des Gemeinderates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

Die Niederschrift vom 07.06.2022 wurde vollinhaltlich genehmigt (Abstimmungsergebnis: 13:0; Stimmenthaltungen: -).

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Bürgerviertelstunde

TOP 2 Neubau Onlinelager, Vorstellung des Bauvorhabens

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Architekt und Vertreter der Gries Deco Company stellen das Projekt „Neubau Onlinelager“ vor. Der Bauantrag wird im Bau- und Umweltausschuss behandelt.

TOP 3 Haushaltssatzung 2022

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Haushaltssatzung 2022 der Gemeinde Niedernberg in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

Sachverhalt:

Rechtliche Grundlage der Haushaltswirtschaft im Haushaltsjahr ist die Haushaltssatzung mit ihren Anlagen. Gemäß Art. 65 Abs. 1 Gemeindeordnung beschließt der Gemeinderat über die Haushaltssatzung samt ihren Anlagen in öffentlicher Sitzung.

Der Haushaltsplan 2022 wurde in Zusammenarbeit mit den Sacharbeitern, dem Ersten Bürgermeister, der Kämmerei, mit Unterstützung der Auszubildenden, erstellt. Maßnahmen, die außerhalb des Tagesgeschäfts liegen, wie z. B. größere Investitionen, wurden dem Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Niedernberg am 23.11.2021, 14.12.2021 und 21.06.2022 vorgestellt. In seiner Sitzung vom 05.07.2022 fasste dieser die Empfehlungsbeschlüsse.

Die Haushaltssatzung wird nach ihrer Beschlussfassung der Rechtsaufsichtbehörde, dem Landratsamt Miltenberg, vorgelegt. Das Landratsamt prüft die Satzung auf ihre Rechtmäßigkeit, eine Genehmigungspflicht einzelner Bestandteile ist nicht gegeben. Nachdem die Rechtsaufsichtbehörde auf eine Beanstandung verzichtet hat, oder aber eine Frist von einem Monat vergangen ist, wird die Satzung vom Ersten Bürgermeister ausgefertigt. Anschließend ist die Haushaltssatzung bekanntzumachen.

Die Festsetzungen der Haushaltssatzung sind in Art. 63 Gemeindeordnung aufgeführt. Bestandteil der Haushaltssatzung ist der Haushaltsplan mitsamt seinen Anlagen. Der Haushaltsplan besteht nach § 1 Kommunalhaushaltsverordnung-Doppik (KommHV-Doppik) ausfolgenden Bestandteilen:

- Gesamthaushalt (Ergebnishaushalt, Finanzhaushalt, je einer Übersicht über die Erträge und Aufwendungen der Teilhaushalte im Ergebnishaushalt und der Einzahlungen, Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen der Teilhaushalte im Finanzhaushalt, Übersicht der Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit)
- Teilhaushalte (inkl. Produktübersicht)
- Stellenplan

Die Anlagen des Haushaltsplans sind:

1. der Vorbericht,
2. der mittelfristige Finanzplan
3. eine Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen in den einzelnen Jahren voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen
4. eine Übersicht über den voraussichtlichen Stand der Verbindlichkeiten aus Anleihen, die Kreditaufnahmen und Rechtsgeschäften, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen, der Rückstellungen und der Rücklagen zu Beginn des Haushaltsjahres
5. der letzte konsolidierte Jahresabschluss**
6. eine Übersicht über die aus Vorjahren übertragenden Haushaltsermächtigungen*
7. die Wirtschaftspläne und letzten Jahresabschlüsse der Sondervermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden*
8. eine Übersicht über die Budgets nach § 4 Abs. 6 KommHV-Doppik*

* Diese Bestandteile sind im Haushaltsplan 2021 der Gemeinde Niedernberg nicht von Nöten, da der Haushaltsplan keine Verpflichtungsermächtigung enthält, keine Haushaltsermächtigungen von Vorjahren übertragen wurden und die Gemeinde Niedernberg kein Sondervermögen besitzt, für das eine eigene Rechnung geführt wird. Außerdem ist der Haushalt der Gemeinde Niedernberg nicht nach Budgets gegliedert.

** Der letzte fertige Jahresabschluss ist aus dem Jahr 2016 und war Anlage der Haushaltssatzung 2018 (und liegt dem Landratsamt bereits vor).

TOP 4 Jahresabschlüsse 2017 bis 2021

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist die örtliche Prüfung vom Rechnungsprüfungsausschuss durchzuführen. Zuletzt stellt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Entlastung.

Der Haupt- und Finanzausschuss wurde in seiner Sitzung vom 21.06.2022 bereits über die Ergebnisse informiert.

Im Folgenden eine Übersicht über die Ergebnisse der Jahresabschlüsse 2017 bis 2021.

| | Ergebnisrechnung | Finanzrechnung | Finanzmittel-Endbestand | Abweichung Plan Gründe |
|----------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|
| 2017alt | 1.974.799,23 € | 1.342.075,59 € | 13.976.750,68 € | |
| 2017 | 1.636.640,63 € | 1.181.951,14 € | 13.976.750,68 € | Korrektur Anlagenbuchhaltung, jahresübergreifende Erträge und Aufwendungen angepasst |

| | | | | |
|-------------|----------------|----------------|-----------------|---|
| 2018 | 2.426.121,93 € | 1.586.839,83 € | 15.458.957,30 € | mehr Gewerbesteuer weniger Personalaufwendungen Sanierung auf Bestandskonto, kein Aufwand Mittelschule verschoben |
| 2019 | 1.445.325,03 € | 2.580.943,06 € | 18.153.997,45 € | mehr Gewerbesteuer |
| 2020 | 2.159.497,06 € | 1.730.526,95 € | 19.045.277,89 € | mehr Gewerbesteuer weniger Personalaufwendungen Sach- und Dienstleistungen meh- rere Einzelpositionen Trinkwasserleitung, Friedhof, Mittelschule, Tafeläcker II ver- schoben |
| 2021 | 3.457.111,56 € | 1.852.328,64 € | 20.688.490,19 € | mehr Gewerbesteuer weniger Personalaufwendungen Sach- und Dienstleistungen meh- rere Einzelpositionen Defizit noch nicht gelaufen Mittelschule läuft noch, Ta- feläcker II verschoben |

TOP 4.1 Jahresabschluss 2017

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist die örtliche Prüfung vom Rechnungsprüfungsausschuss durchzuführen. Zuletzt stellt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Entlastung.

Der Jahresabschluss 2017 wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 29.01.2019 vorgelegt. Nach dem erfolgten Mitarbeiterwechsel in der Kämmerei im Jahr 2020 stellte die Gemeindeverwaltung fest, dass noch Korrekturen von Nöten waren. Unter anderem wurde die Anlagenbuchhaltung in Vorbereitung auf den Programmwechsel im Finanzbereich bereinigt. Die Differenz zwischen dem damals vorgelegtem Jahresergebnis und dem jetzigen Jahresergebnis (ca. 400.000 Euro geringerer Überschuss in der Finanzrechnung, ca. 330.000 Euro in der Ergebnisrechnung) resultiert zum Teil aus den Zu- und Abgängen der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie Zu- und Abschreibungen der einzelnen Anlagegüter. Hieraus resultieren auch die höheren außerordentlichen Erträge und Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr. Auch ergaben sich nochmals Änderungen in der Ergebnisrechnung durch die Korrektur von fehlerhaft gebuchten Erträgen und Aufwendungen, welche erst 2018 zahlungswirksam wurden.

Die Finanzrechnung 2017 der Gemeinde Niedernberg weist einen Finanzmittelüberschuss i. H. v. 1.181.951,14 € aus, der Endbestand an Finanzmitteln beträgt 13.976.750,68. Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2018 schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis i. H. v. 1.636.640,63 € ab.

Der Haushaltsansatz 2017 wies einen Jahresüberschuss von knapp 200.000 Euro aus. Das nun mit einem Jahresüberschuss von 1,6 Millionen deutlich positivere Ergebnis resultiert vor allem aus der noch nicht begonnen Sanierung der Mittelschule mangels fehlender Freigaben von Förderstellen.

Die Erschließung Rüttelweg konnte in 2017 aufgrund der fehlenden Beschilderung nicht abgeschlossen werden (geplanter außerordentlicher Ertrag).

Insgesamt kann die Haushaltslage der Gemeinde Niedernberg auch im Haushaltsjahr 2017 weiterhin als „sehr gut“ bezeichnet werden.

TOP 4.2 Jahresabschluss 2018

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist die örtliche Prüfung vom Rechnungsprüfungsausschuss durchzuführen. Zuletzt stellt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Entlastung.

Die Finanzrechnung 2018 der Gemeinde Niedernberg weist einen Finanzmittelüberschuss i. H. v. 1.586.839,83 € aus, der Endbestand an Finanzmitteln beträgt 15.458.957,30. Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2018 schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis i. H. v. 2.426.121,93 € ab.

Der Haushaltsansatz 2018 wies einen Jahresfehlbetrag von rund 1,7 Millionen Euro aus. Das nun mit einem Jahresüberschuss von 2,4 Millionen Euro deutlich positivere Ergebnis resultiert vor allem aus folgenden Punkten.

- Gewerbesteuerereinnahmen lagen über dem Ansatz (ca. 600.000 Euro)
- Die geplante Sanierung der Grundschule wurde auf ein Bestandskonto verbucht, so dass das Aufwandskonto nicht in Anspruch genommen wurde (ca. 700.000 Euro)
- Die geplante Sanierung der Mittelschule konnte mangels fehlender Freigaben von Förderstellen in 2018 noch nicht begonnen werden (ca. 700.000 Euro)

Die Erschließung Rüttelweg konnte in 2018 aufgrund der fehlenden Beschilderung nicht abgeschlossen werden (geplanter außerordentlicher Ertrag).

In der Finanzrechnung resultiert – bis auf die Grundschulsanierung – die Abweichung im Wesentlichen aus den gleichen Positionen.

Seit dem Haushaltsjahr 2018 bucht die Gemeindeverwaltung mit dem Finanzprogramm der AKDB.

Insgesamt kann die Haushaltslage der Gemeinde Niedernberg auch im Haushaltsjahr 2018 weiterhin als „sehr gut“ bezeichnet werden.

TOP 4.3 Jahresabschluss 2019

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist die örtliche Prüfung vom Rechnungsprüfungsausschuss durchzuführen. Zuletzt stellt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Entlastung.

Die Finanzrechnung 2019 der Gemeinde Niedernberg weist einen Finanzmittelüberschuss i. H. v. 2.580.943,06 € aus, der Endbestand an Finanzmitteln beträgt 18.153.997,45. Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2019 schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis i. H. v. 1.445.325,03 € ab.

Der Haushaltsansatz 2019 wies einen Jahresüberschuss von rund einer Million aus. Durch die weit über dem Ansatz liegenden Gewerbesteuererträge sowie die geringeren Ausgaben für Sach- und Dienstleistungen konnten die weitaus höheren Transferaufwendungen (größtenteils resultierend aus der Rückstellung für die Kreisumlage) ausgeglichen. Die Erschließung Rüttelweg konnte in 2019 aufgrund der fehlenden Beschilderung nicht abgeschlossen werden (geplanter außerordentlicher Ertrag).

Insgesamt kann die Haushaltslage der Gemeinde Niedernberg auch im Haushaltsjahr 2019 weiterhin als „sehr gut“ bezeichnet werden.

TOP 4.4 Jahresabschluss 2020

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist die örtliche Prüfung vom Rechnungsprüfungsausschuss durchzuführen. Zuletzt stellt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Entlastung.

Die Finanzrechnung 2020 der Gemeinde Niedernberg weist einen Finanzmittelüberschuss i. H. v. 1.730.526,95 € aus, der Endbestand an Finanzmitteln beträgt 19.045.277,89. Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2020 schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis i. H. v. 2.159.497,06 € ab.

Der Haushaltsansatz 2020 wies einen Jahresfehlbetrag von rund 1,5 Millionen Euro aus. Das nun mit einem Jahresüberschuss von 2,1 Millionen Euro deutlich positivere Ergebnis resultiert vor allem aus folgenden Punkten.

- Gewerbesteuererträge lagen über dem Ansatz (ca. 1 Million Euro)
- Personalaufwendungen blieben aufgrund nicht besetzter Stellen unter dem Ansatz (ca. 600.000 Euro)
- Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen blieben mit über 1 Million Euro unterhalb des Ansatzes. Die Summe setzt sich aus mehreren kleineren Beträgen zusammen.

Die Erschließung Rüttelweg konnte in 2020 aufgrund der fehlenden Beschilderung nicht abgeschlossen werden (geplanter außerordentlicher Ertrag).

In der Finanzrechnung resultiert die Abweichung im Wesentlichen aus den gleichen Positionen. Hinzu kommen geplante Grundstückskäufe für Tafeläcker II (noch nicht vollzogen), der Neubau der Trinkwasserleitung (begonnen, Abschluss erst in 2021), die Sanierung der Mittelschule (in 2021 begonnen) sowie die Friedhofssanierung (begonnen, Abschluss erst in 2021).

Insgesamt kann die Haushaltslage der Gemeinde Niedernberg auch im Haushaltsjahr 2020 weiterhin als „sehr gut“ bezeichnet werden.

TOP 4.5 Jahresabschluss 2021

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Gemäß Art. 102 Gemeindeordnung ist der Jahresabschluss dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist die örtliche Prüfung vom Rechnungsprüfungsausschuss durchzuführen. Zuletzt stellt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Jahresabschluss fest und entscheidet über die Entlastung.

Die Finanzrechnung 2021 der Gemeinde Niedernberg weist einen Finanzmittelüberschuss i. H. v. 1.852.328,64 € aus, der Endbestand an Finanzmitteln beträgt 20.688.490,19. Die Ergebnisrechnung des Haushaltsjahres 2021 schließt mit einem deutlich positiven Ergebnis i. H. v. 3.457.111,56 € ab.

Der Haushaltsansatz 2021 wies einen Jahresfehlbetrag von rund 0,6 Millionen Euro aus. Das nun mit einem Jahresüberschuss von 3,4 Millionen Euro deutlich positivere Ergebnis resultiert vor allem aus folgenden Punkten.

- Gewerbesteuerereinnahmen lagen über dem Ansatz (ca. 1 Million Euro)
- Personalaufwendungen blieben aufgrund nicht besetzter Stellen unter dem Ansatz (ca. 600.000 Euro)
- Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen blieben mit über 2 Million Euro unterhalb des Ansatzes. Die Summe setzt sich aus mehreren kleineren Beträgen zusammen.
- Die Transferaufwendungen blieben mit knapp 1,5 Millionen unterhalb des Planansatzes. Hier wurden u. a. aufgrund der Pandemie Defizitabrechnungen noch nicht behandelt und Umbaumaßnahmen an den Kindertagesstätten noch nicht gestartet.

Die Erschließung Rüttelweg konnte in 2021 aufgrund der fehlenden Beschilderung nicht abgeschlossen werden (geplanter außerordentlicher Ertrag).

In der Finanzrechnung resultiert die Abweichung im Wesentlichen aus den gleichen Positionen. Hinzu kommen geplante Grundstückskäufe für Tafeläcker II (noch nicht vollzogen), die Sanierung der Mittelschule (begonnen, Abschluss erst in 2021).

Insgesamt kann die Haushaltslage der Gemeinde Niedernberg auch im Haushaltsjahr 2021 weiterhin als „sehr gut“ bezeichnet werden.

TOP 5 Tafeläcker II, Sachstand

Zur Kenntnis genommen

Mitteilung:

Der Gemeinderat hat die Baulandumlegung analog der Umlegung und den Rahmenbedingungen aus Tafeläcker I beschlossen. Wichtig war dem Gemeinderat auch hier wieder eine Bauverpflichtung aufzunehmen, damit keine Baugrundstücke brach liegen und mit Bauplätzen spekuliert wird.

Nicht alle Eigentümer zeigten sich mit den damals vorgelegten Konditionen einverstanden.

Daraufhin wurde in Zusammenarbeit mit dem Vermessungsamt nach weiteren Möglichkeiten einer Baulandumlegung sowie deren Vor- und Nachteile eruiert. Der Gemeinderat sprach sich weiterhin für die Beibehaltung der vereinbarten Umlegung aus. Die Umlegungsbedingungen wurden angepasst (mit/ohne Baugebot, Regelung über den Preis).

Auf Grundlage der neuen Werte und in mehreren Gesprächsrunden signalisierten alle Eigentümer, dass sie an der Umlegung teilnehmen würden.

In den Gesprächen zur Durchführung kam schließlich die Problemstellung der Energieversorgung auf. Gasleitungen werden in neuen Baugebieten nicht mehr verlegt. In mehreren Schritten wurden mit mehreren Beteiligten (Energienetzwerk, Energieversorger in verschiedenen Konstellationen) Konzepte für eine Energieversorgung entworfen und auf Realisierbarkeit geprüft. Das letzte Konzept wurde nun im Frühjahr vorgelegt und im Mai der Beschluss gefasst, dass ent-

sprechende Voruntersuchungen stattfinden sollen. Die Beteiligten warten auf Freigabe, dass mit den Untersuchungen begonnen werden kann.

| | |
|----------------|--|
| TOP 5.1 | Antrag der SPD-Fraktion sowie der Freien-Wähler-Fraktion auf Durchführung der gesetzlichen Baulandumlegung im Bereich Tafeläcker II |
|----------------|--|

Beschluss:

Die Baulandumlegung zur Schaffung des Baugebiets Tafeläcker II in Niedernberg wird im gesetzlichen Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zur Durchführung wird das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beauftragt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 7

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.05.2022 stellen die Fraktionen der Freien Wähler und der SPD den Antrag folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Baulandumlegung zur Schaffung des Baugebietes Tafel II in Niedernberg wird im gesetzlichen Umlegetverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zur Durchführung der Umlegung wird das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beauftragt.“

Als Begründung wird seitens der Antragsteller ausgeführt: „Der Gemeinderat hat im Mai 2016 beschlossen, die Baulandumlegung für den Bereich Tafeläcker II einzuleiten. Dabei hat der Gemeinderat festgelegt, dass die Baulandumlegung als „freiwillige Umlegung“ durchgeführt werden soll. Bis heute konnte das Ziel, eine freiwillige Umlegung durch das vertragliche Mitwirken aller Grundstückseigentümer einzuleiten, nicht erreicht werden. Damit ist die freiwillige Baulandumlegung für das Gebiet Tafeläcker II gescheitert. Eine Realisierung des Baugebietes Tafeläcker II ist folglich nur mit einer gesetzlichen Baulandumlegung zu erreichen. Um in der Baulandumlegung einen vergleichbaren Flächenabzug wie im Gebiet Tafel | zu erreichen, sollen Teile der Öko - Ausgleichsfläche im Baugebiet selbst realisiert werden. Wir bitten um eine zeitnahe Behandlung des Antrags.“

| | |
|----------------|---|
| TOP 5.2 | Antrag der CSU-Fraktion auf Aufkauf der Grundstücke im Bereich Tafeläcker II |
|----------------|---|

Beschluss:

Zur Entwicklung des Wohngebiets Tafeläcker II in Niedernberg wird die Gemeinde Niedernberg die Grundstücke aufkaufen und dann die Planung und Erschließung selbst durchführen. Bauwillige Eigentümer erhalten die Baugrundstücke bevorzugt zu einem beim Ankauf festzulegenden Kaufpreis nach der Erschließung angeboten; dabei ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren. Die Verwaltung soll prüfen, ob der Grunderwerb durch die Verwaltung selbst oder einen externen Dienstleister durchgeführt werden soll.

Zur Kenntnis genommen

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.07.2022 stellen die Fraktion der CSU den Antrag folgenden Beschluss zu fassen:

„Zur Entwicklung des Wohngebiets Tafeläcker II in Niedernberg wird die Gemeinde Niedernberg die Grundstücke aufkaufen und dann die Planung und Erschließung selbst durchführen. Bauwillige Eigentümer erhalten die Baugrundstücke bevorzugt zu einem beim Ankauf festzulegenden Kaufpreis nach der Erschließung angeboten; dabei ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren.“

Die Verwaltung soll prüfen, ob der Grunderwerb durch die Verwaltung selbst oder einen externen Dienstleister durchgeführt werden soll.“

Als Begründung wird seitens der Antragsteller ausgeführt: „Die Erschließung des Baugebiets Tafeläcker I erfolgte mittels freiwilliger Umlegung und Kostentragung zu 100 % durch die Grundstückseigentümer. Wenn dieses Modell in Tafeläcker II nicht umsetzbar ist, kommt wegen der Gleichbehandlung aller Eigentümer nur der Aufkauf durch die Gemeinde in Frage. Andere Verfahren würden einen Vertrauensverlust bei den Eigentümern und der Bevölkerung bedeuten.

Ziel bei der Entwicklung des Baugebiets ist die Bereitstellung von Bauland an bauwillige Bürger. Deshalb ist es erforderlich, dass die Gemeinde selbst möglichst viele Baugrundstücke ins Eigentum bekommt. Dies war im bisherigen freiwilligen Modell teilweise gegeben und kann durch den Ankauf erreicht werden. Ferner hat die Gemeinde es in der Hand, nach eigenen Kriterien (Einheimischen-Model, ...) die Grundstücke ohne finanzielle Verluste an Bauwillige zu verkaufen.“

| |
|--|
| TOP 5.3 Antrag der Initiative Mensch und Umwelt Niedernberg auf Befassung mit dem Thema bezahlbarer Wohnraum/Wohnungsbaugesellschaft |
|--|

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt sich der Thematik bezahlbarer Wohnraum, inkl. der Eruiierung der Möglichkeit der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft, an.

Abstimmungsergebnis: Ja: 15 Nein: 1

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.06.2022 reicht die Gruppe „Initiative Mensch und Umwelt Niedernberg“ folgenden Antrag ein:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Reinhard, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, mit großer Sorge beobachten wir die Entwicklungen auf dem Niedernberger Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Die Preise entwickeln sich derart schnell nach oben, dass bezahlbarer Wohnraum für viele unserer Mitbürger/innen nicht mehr vorhanden ist.

Menschen, die sich in Niedernberg eigentlich sehr wohl fühlen und in Vereinen und Elterngremien aktiv sind, orientieren sich weg von hier. Für Senior/innen fehlt barrierefreier, bezahlbarer Wohnraum. Dies führt zu Verschiebungen in unserem Sozialgefüge.

Wir von der Gruppe IMUN sehen als Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen der Daseinsvorsorge dieses Problem aktiv anzugehen.

Deshalb stellen wir den Antrag, dass ein Grundsatzbeschluss im Gemeinderat gefasst wird, sich mit diesem Thema zu befassen und in die Diskussion über die Gründung einer gemeindeeigenen Wohnungsbaugesellschaft einzusteigen. Mit den im Rahmen der Umlegung des Neubaugebiets „Tafeläcker II“ der Gemeinde zufallenden Grundstücken besteht zudem die Möglichkeit, schnell Grundlagen für solch eine Gesellschaft zu schaffen. Und dies möglichst bevor Teile dieser Grundstücke an Investoren abgegeben werden.

Wir von IMUN beteiligen uns gerne, falls gewünscht, an diesem Diskussionsprozess.

Mit freundlichen Grüßen

Siegmar Buhler
Sprecher der Gruppe“

Jürgen Reinhard
Erster Bürgermeister

Marion Debes
Schriftführer/in