Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.10.2019
Beginn der Sitzung:	19:49 Uhr
Ende der Sitzung:	22:13 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erste Bürgermeisterin

Susanna Tausendfreund

Mitglieder des Gemeinderates

Dr. Alexander Betz	kommt um 19:42 Uhr zu TOP nö3
Johannes Burges jun.	
Martin Eibeler	kommt um 19:07 Uhr zu TOP nö3
Renate Grasse	
Wilma Hennevogel	
Dr. Walter Mayer	
Angelika Metz	
Dr. Andreas Most	
Fabian Müller-Klug	
Holger Ptacek	kommt um 19:30 Uhr zu TOP nö3
Marianne Stöhr	
Reinhard Vennekold	
Caroline Voit	kommt um 19:12 Uhr zu TOP nö3
Wilhelm Wülleitner	
Cornelia Zechmeister	

Schriftführer/in

Nadjat Moumouni

Verwaltung

Peter Kotzur
Karin Meißner
Bernhard Rückerl
André Schneider
Andreas Weber
Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Stefan Demmeler	entschuldigt
Sabine Horak	entschuldigt
Arnulf Mallach jun.	entschuldigt
Benno Schroeder	entschuldigt
Johannes Schuster	entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1.1	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
1.2	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.09.2019
2	Bürgerfragestunde
3	Gemeinderatsfragestunde
4	Jahresabschluss 2018 der IEP GmbH, Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden und Entlastung des Aufsichtsrats
5	Jahresabschluss 2018 der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH - Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden und Entlastung des Aufsichtsrats
6	Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Antrag der Firma United Initiators GmbH auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big-Wings" durch 4 Anträge auf Baugenehmigung am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60; 1) Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 2) Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB 3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB
7	Erlass einer Satzung zur Regelung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für den Bereich des Anwesens Kreuzeckstraße 21, Fl.-Nr. 695/0
8	Antrag der FDP-Fraktion vom 03.04.2019 auf Bekanntgabe der Kosten für Leistungen externer Berater
9	Zuschüsse, Mitgliedsbeiträge und Spenden 2020
10	Friedhof Pullach: Umbau und Erweiterung der Friedhofsgebäude mit Neubau Werkhof Nachtragsbeauftragung von Bauleistungen
11	Verkehrssituation in der Wolfratshauser Straße, Errichtung eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen), Antrag vom 31.07.2019
12	Kommunalwahlen 2020; Berufung des Gemeindewahlleiters und dessen Stellvertretung gemäß Art. 5 Abs. 1 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG)
13	Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
14	Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

TOP 1.1 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 1.2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.09.2019

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 17.09.2019.

TOP 2 Bürgerfragestunde

Carl Stichweh und Marlene Bold (Jugendparlament) laden zum Rama Dama am 12.10.2019 und zur Jugendbürgerversammlung am 09.11.2019 um 16.30 Uhr ein.

TOP 3 Gemeinderatsfragestunde

GR Eibeler weist daraufhin, dass die Automaten in der Tiefgarage defekt seien.

Bürgermeisterin Tausendfreund wird es zur Überprüfung weitergeben. Außerdem berichtet sie über Vandalismus in der Tiefgarage. Sie wird hierzu mit der örtlichen Polizeiinspektion und Vertretern des freiraum² Gespräche führen.

GR Dr. Mayer nimmt Bezug auf den Ausbau des Fernmeldenetzes. Ihm ist aufgefallen, dass die Fernmeldekästen der Telekom, insbesondere im Bereich der Kreuzung Birkenallee/ Seitnerstraße, in das Sichtdreieck hineinragen. Nach den baurechtlichen Vorgaben müssten Sichtdreiecke freigehalten werden. Er fragt, ob das kontrolliert bzw. wie hierzu vorgegangen wird.

Herr Kotzur antwortet, dass die neuen Fernmeldekästen zu groß für die schmalen Gehwege sind. Deshalb werden die Kästen häufig in die Sichtdreiecke platziert. Die Standorte der Kästen werden mit der Bauverwaltung abgesprochen. Im Einzelfall wird der Standort nochmals geprüft.

GR Metz möchte wissen, wann der Einzug in den Neubau an der Hans-Keis-Straße 26 a möglich ist.

Bürgermeisterin Tausendfreund erläutert, dass für die nachträglich eingebaute Brandmeldeanlage noch die Freigabe vom Landratsamt fehlt. Vor dieser Freigabe kann das Haus nicht bezogen werden.

GR Vennekold fragt, ob und wann die 6-7 gefällten Bäume an der Fritz-Gerlich-Straße ersetzt werden.

Herr Kotzur antwortet, dass nachgepflanzt wird.

Herr Rückerl fügt hinzu, dass die Ersatzpflanzungen im Herbst 2019 oder im Frühjahr 2020 durchgeführt werden.

GR Vennekold möchte wissen, ob der Zuschuss durch die Verzögerung beim Neubau an der Heilmannstr. 53/55 verfällt.

Bürgermeisterin Tausendfreund antwortet, dass eine Förderzusage vorliegt, die nicht verfällt. Zudem sei das Förderprogramm verlängert worden.

GR Vennekold fragt, für welchen Zweck die im Haushaltsplan angesetzten 2 Millionen Euro für das Grundstück an der Habenschadenstr. 8 verwendet werden. Nachdem die Mehrheit des Gemeinderates entschieden hat, dass die Grundschule auf das Grundstück der Mittelschule gebaut wird, sei die Verwendung des Grundstückes für die Grundschulerweiterung nicht mehr notwendig.

Bürgermeisterin Tausendfreund erläutert, dass die Mittel in Hinblick auf eine mögliche Beschlussfassung des Gemeinderats zur weiteren Nutzung des Grundstücks vorgesehen sind. Die Gemeinde befindet sich momentan noch in einer Untersuchungsphase. Dabei müssen auch die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Erst danach kann ein Projekt entwickelt werden, welche Nutzungen für das Grundstück möglich sind.

Herr Kotzur ergänzt, dass die Mittel angemeldet worden sind, da man von einem Mindestinvestitionsaufwand von 2 Millionen € ausgehen muss.

GR Vennekold fragt nach, ob es richtig sei, dass am 18.06.2019 bereits eine finale Begehung mit der Denkmalschutzbehörde stattgefunden hat und, dass bei dem Termin festgestellt wurde, dass eine kommunale Nutzung unmöglich sei.

Herr Kotzur entgegnet, dass noch nicht abschließend festgestellt worden ist, in welchem Zustand das Gebäude sei. Die Zustandserfassung gestalte sich schwierig, da das Haus noch nicht mietfrei ist.

GR Burges hat bemerkt, dass ein gemeindeeigenes Straßenkehrfahrzeug mit über 3,5 Tonnen den Kalkofenberg zur Isar befuhr, obwohl dieser für Fahrzeuge über 3,5 Tonnen gesperrt ist.

Herr Kotzur wird dem Bauhof mitteilen, dass auch für eine eigene Nutzung der Berg gesperrt ist.

TOP 4 Jahresabschluss 2018 der IEP GmbH, Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden und Entlastung des Aufsichtsrats

Die Präsentation von Herrn Dr. Most ist im Ratsinformationssystem zu diesen TOP hinterlegt.

Antrag der WIP-Fraktion, TOP 4 zu vertagen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 13

Nach einer 20-minütigen nichtöffentlichen Diskussion wird über folgende Anträge abgestimmt:

Beschluss:

a) Der Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Most wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0

b) Der Gemeinderat beschließt die Entlastung des Aufsichtsrats der IEP GmbH für das Jahr 2018. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der IEP GmbH den entsprechenden Beschluss zu fassen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 1

Bemerkungen zur Abstimmung

Zu b): Abstimmung ohne GR Dr. Most und GR Dr. Betz, aufgrund persönlicher Beteiligung.

GR Vennekold stimmt dagegen, weil nicht dokumentiert wurde, wie der Aufsichtsrat seine Überwachungsfunktion erfüllte.

GR Müller-Klug erklärt, er habe dafür gestimmt, weil die vorliegenden Unterlagen ausreichend waren.

TOP 5 Jahresabschluss 2018 der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH - Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden und Entlastung des Aufsichtsrats

Der Bericht der Ersten Bürgermeisterin als Aufsichtsratsvorsitzende ist als Anlage der Niederschrift beigefügt.

Beschluss

1. Der Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden und der Lagebericht des Geschäftsführers für das Jahr 2018 werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0

2. Der Gemeinderat beschließt die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH für das Jahr 2018. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH für die Entlastung zu stimmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 3

Bemerkungen zur Abstimmung

zu 2.): Abstimmung unter Sitzungsleitung von Zweiter Bürgermeisterin Zechmeister und ohne GR Tausendfreund, GR Burges, GR Ptacek und GR Dr. Mayer, aufgrund persönlicher Beteiligung.

GR Dr. Betz stimmt gegen die Entlastung des Aufsichtsrats, weil es beim Neubau an der Hans-Keis-Straße 26 a massive Kostensteigerungen gab, über diese Kostensteigerungen wurde der Gemeinderat nicht informiert.

GR Vennekold gibt zu Protokoll, dagegen gestimmt zu haben, weil die WIP-Fraktion nicht im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft vertreten ist und zu keinem Zeitpunkt die erforderliche Kostentransparenz gewährt worden sei.

TOP 6	**Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Antrag der Firma United Initiators GmbH auf Genehmigung der wesentlichen Änderung des Produkt- und Rohstofflagers (Anlage Nr. 15) durch das Logistikkonzept "Big-Wings" durch 4 Anträge auf Baugenehmigung am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60; 1) Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 2) Zurückstellung des Bauantrages nach § 15 BauGB 3) Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB**

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt die eingereichten Anträge auf Baugenehmigung (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) im Zuge der Beteiligung nach den BImSchG durch das Landratsamt München zur Kenntnis und versagt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB, da die Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ entsprechen.

2. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses aus der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 die dritte Änderung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ nach § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst den Teilbereich des Anwesens Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3 mit den Fl.-Nrn. 412/105 und 412/60 und ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Nr. 23-03 vom 08.10.2019“ dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist u.a. die von United Initiators geplante Werkserweiterung nach dem Konzept „Big-Wings“ und deren Begrenzung auf die planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

3. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Industrie- und Gewerbegebiet westl. der Bahnlinie / südlich der Gustav-Adolph-Straße (Peroxid)“ ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4. Auf Empfehlung des Bauausschuss aus der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2019 beantragt die Gemeinde Pullach i. Isartal beim Landratsamt München die Zurückstellung der 4 Anträge auf Baugenehmigung des Unternehmens United Initiators GmbH am Standort Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nrn 412/105 und 412/60 (1. Neubau OP-Läger - Geb. 398 / 2. Errichtung einer Versandhalle - Geb. 810 / 3. Ersatzfläche für WAB und Leergebinde - Geb. 710 / 4. Neubau Rückhaltebecken - Geb. 490) gemäß § 15 BauGB.

5. Der Gemeinderat beauftragt mit der fachlichen Beratung der Gemeinde Pullach i. Isartal den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und die Kanzlei Döring * Spieß, München, mit der Rechtsberatung.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Erlass einer Satzung zur Regelung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für den Bereich des Anwesens Kreuzeckstraße 21, Fl.-Nr. 695/0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die der Beschlussvorlage beigefügte Vorkaufsrechtssatzung. Der Bereich der Vorkaufsrechtssatzung für ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB umfasst den Bereich des Grundstückes Kreuzeckstraße 21, Fl.-Nr. 695/0 (das Flurstück liegt in der Gemarkung Pullach). Der Geltungsbereich wird im Lageplan mit der Bezeichnung „19 09 19 / VK1" dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil des Beschlusses.

Zielstellung ist die Erweiterung der unmittelbar angrenzenden gemeindeeigenen Grundstücke mit der Fl.-Nr. 461/68 und 442/5 am sog. „Wöllnerplatz" u.a. mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Das Anwesen in der Kreuzeckstr. 21 ist vorgesehen für fehlende Großtagespflege und zur Unterbringung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte und als Erweiterungsfläche des nördlich angrenzenden Spielplatzes. Dies soll zunächst im Bestand und später durch entsprechende Neubauten erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung umgehend auszufertigen und bekannt zu machen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Antrag der FDP-Fraktion vom 03.04.2019 auf Bekanntgabe der Kosten für Leistungen externer Berater

Beschluss:

Der Antrag der FDP-Fraktion lautet wie folgt:

Die FDP-Fraktion beantragt, dem Gemeinderat bekannt zu geben, in welcher Höhe der Gemeinde Pullach und ihren 100% Töchtern (VBS, IEP) durch Leistungen externer Berater entstanden sind, und zwar insgesamt, sowie aufgeschlüsselt nach:

- Abteilung (z.B. Bautechnik, Umweltamt, Finanzen), gemeindliche Tochterunternehmen, insbesondere VBS und IEP

Die Art der Leistung, also z.B.:
- Rechtsberatung
- Ingenieurleistungen (bitte nach Bauvorhaben z.B. Friedhof, Promenadenweg, etc.. gegliedert)
- Unternehmens- und Verwaltungsberatung
- Beratung in Personalsachen
- und sonst. Leistungen.

Hier sind die Jahre 2017, 2018 sowie das Q1 2019 zu beleuchten

Abstimmung: Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 12

TOP 9 Zuschüsse, Mitgliedsbeiträge und Spenden 2020

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Übersicht zu den Ausgaben für Zuschüsse zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, die darin aufgelisteten Posten bei der Aufstellung des Haushaltsplans 2020 zu berücksichtigen und die Zuschüsse auszuzahlen.

   Darüber hinaus ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

   1.1. Der **Musikschule Pullach im Isartal e.V.** wird im Haushaltsjahr 2020 ein laufender Zuschuss in Höhe von 319.000 EUR gewährt.

   1.2. Dem **Pullacher Geschichtsforum e.V.** wird im Haushaltsjahr 2020 ein laufender Zuschuss in Höhe von 1.000 EUR gewährt.

   1.3. Dem **Salonorchester „La Rose Pauillac"** wird im Haushaltsjahr 2020 ein laufender Zuschuss in Höhe von 900 EUR gewährt.

2. Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Übersicht zu den Ausgaben für Mitgliedsbeiträge zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, die darin aufgelisteten Posten bei der Aufstellung des Haushaltsplans 2020 zu berücksichtigen und die Mitgliedsbeiträge auszuzahlen.

3. Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Übersicht zu den Ausgaben für Spenden zu. Die Verwaltung wird ermächtigt, die darin aufgelisteten Posten bei der Aufstellung des Haushaltsplans 2020 zu berücksichtigen und die Spenden auszuzahlen.

4. Der Burschenverein wird mit 400,00 € und die Pfadfinder mit 685,00€ in die vorgelegte Übersicht aufgenommen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0

Bemerkung zur Abstimmung

Bezogen auf den Zuschussantrag vom Verein Pullach Aktiv e. V. erfolgt die Abstimmung ohne GR Dr. Most und GR Eibeler, aufgrund persönlicher Beteiligung.

TOP 10 Friedhof Pullach: Umbau und Erweiterung der Friedhofsgebäude mit Neubau Werkhof Nachtragsbeauftragung von Bauleistungen

Beschluss:

1. Dachabdichtungs- und Spenglerarbeiten - Josef Vogt GmbH:
   Der Nachtrag 4 in Höhe von 7.749,17 € (brutto) und
   der Nachtrag 5 in Höhe von 11.958,91 € (brutto) werden beauftragt.

2. Heizungsarbeiten - Bielmeier & Schneider GmbH & Co.KG:
   Der Nachtrag 1 in Höhe von 1.082,71 € (brutto) und
   der Nachtrag 2 (Massenmehrung) in Höhe von 39.818,14 € (brutto) werden beauftragt.

3. Elektroarbeiten - Elektro Management Facility GmbH:
   Der Nachtrag 6 in Höhe von 2.541,42 € (brutto),
   der Nachtrag 7 in Höhe von 5.623,94 € (brutto) und
   der Nachtrag 8 in Höhe von 10.965,74 € (brutto) werden beauftragt.

4. Medientechnik - Elektro Management Facility GmbH:
   Der Nachtrag 1 in Höhe von 11.578,77 € (brutto) wird beauftragt.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 13 Nein-Stimmen: 2

Bemerkung zur Abstimmung

Abstimmung ohne GR Dr. Betz.

TOP 11 Verkehrssituation in der Wolfratshauser Straße, Errichtung eines Fußgängerüberweges (Zebrastreifen), Antrag vom 31.07.2019

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Planung und Errichtung eines Fußgängerüberweges für die Wolfratshauser Straße im Bereich der Verkehrsinsel südlich der Einmündung zur Jaiserstraße.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 0

Bemerkung zur Abstimmung

Abstimmung ohne GR Dr. Betz.

TOP 12 Kommunalwahlen 2020; Berufung des Gemeindewahlleiters und dessen Stellvertretung gemäß Art. 5 Abs. 1 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz (GLKrWG)

Beschluss:

Der Gemeinderat bestellt Herrn Andreas Weber zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen am 15. März 2020.
Der Gemeinderat bestellt Frau Karin Meißner zur stellvertretenden Wahlleiterin für die Gemeindewahlen am 15. März 2020.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 0

Bemerkung zur Abstimmung

Abstimmung ohne GR Dr. Betz.

TOP 13 Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen

Es liegen keine Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung vor.

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

Bürgermeisterin Tausendfreund teilt mit, dass für den Ortsentwicklungsplanprozess die Kosten für die verschiedenen Beratungsfremdleistungen rd. 258.000,00 € betragen. Für die Schulkonzeption sind bisher 50.000,00 € angefallen, die Gesamtkosten werden auf 120.000,00 € geschätzt.

Bürgermeisterin Tausendfreund informiert, dass der Kaufpreis für das Gebäude Hans-Keis-Str. 26a pauschal, inklusive der Verwaltungskosten der Wohnungsbaugesellschaft, 9,8 Mio. betragen hat. Für die Ablöse des Erbbaurechts sind 2 Mio. angefallen, hinzukommen noch die Kaufnebenkosten.

Die Gemeinde hat inzwischen die Förderzusage von der Regierung von Oberbayern über 3.708.000,00 € bekommen. Beide Tiefgaragengeschosse wurden als förderfähig anerkannt, weil sie nötig gewesen sind, um den Bau überhaupt realisieren zu können, da die vorherigen Stellplätze kompensiert werden mussten.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Nadjat Moumouni
Schriftführerin

Anlage zur Niederschrift

Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden der Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH Susanna Tausendfreund an den Gemeinderat am 5. Oktober 2019 zum Geschäftsjahr 2018

Dem Aufsichtsrat gehören Frau Tausendfreund, Herr Ptacek, Herr Dr. Mayer, Herr Burges jun., Herr Dr. Hallermann, Herr Schröder und Herr Stengel an.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 laufend über die Geschäftsentwicklung und wirtschaftliche Situation der Gesellschaft unterrichtet.

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2018 befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Gesellschaft.

Durch mündliche Berichte des Geschäftsführers habe ich mich zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Situation und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V. hat gemäß §§ 317 ff. HGB den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsprüfung geprüft. Er hat festgestellt, dass der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt hat. Die Prüfer haben den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Im Eigen-Bestand der Gesellschaft befinden sich zum 31.12.2018 insgesamt 80 Häuser mit 565
Wohnungen, 1 gewerbliche und 1 eigengenutzte Einheit, 233 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 125 Abstellplätze mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 34.240 Quadratmetern.

Die Sollmietenerträge stiegen im Berichtsjahr um ca. € 0,19 Mio. auf € 3,57 Mio. Rund € 3,42 Mio. davon entfallen auf die Erträge aus den Wohnungsmieten. Der Mehrertrag resultiert aus Mietanpassungen nach Neuvermietung modernisierter Wohnungen sowie Mieterhöhungen nach BGB zum 01.07.2017.

Der Instandhaltungsaufwand betrug T€ 1.138 (Vorjahr T€ 1.089).

Der Schwerpunkt der Aktivitäten im Geschäftsjahr 2018 konzentrierte sich - wie seit vielen Jahren - auf die Modernisierungstätigkeit und seit 2017 zusätzlich auf den Neubau an der Hans-Keis-Str. 26a.

Der Neubau in der Hans-Keis-Straße 26a mit 20 Wohnungen sowie einer 2-geschossigen Tiefgarage wurde im Geschäftsjahr 2018 weiter vorangetrieben. Es haben intensive

Vertragsverhandlungen mit der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Erwerb des Gebäudes samt Ablöse des Erbbaurechts vor Erstbezug sowie über eine mögliche anschließende Verwaltung des Gebäudes durch die Wohnungsbaugesellschaft.

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.192,6 wurde maßgeblich durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erwirtschaftet.

Die Mieten betragen derzeit bei Neuvermietungen € 11,-- je m². Bei der Münchener Str. 9 und 9a wird die Miete derzeit einkommensabhängig festgelegt. Mieterhöhungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Ertragslage ist zufrieden stellend. Eine zügige Entschuldung wird weiter angestrebt.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich Modernisierung des eigenen Bestandes und im Bau des Gebäudes Hans-Keis-Straße 26 a getätigt.

Größere Modernisierungen wurden im Jahr 2018 nicht durchgeführt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist geordnet.
Die Vermögenslage ist überwiegend durch langfristig gebundenes Vermögen geprägt, das insbesondere Wohnungsbauten beinhaltet.
Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet.

Im Jahr 2018 ist die Mieterfluktuation mit 38 Auszügen etwas niedriger gewesen als im Jahr davor. 7 Umzüge davon fanden innerhalb der Gesellschaft statt.

Für 2019 rechnet die Gesellschaft durch den Verkauf des Neubaus mit einem wesentlich höheren Jahresüberschuss, da die Rückgabe des Erbbaugrundstückes in der Hans-Keis-Str. 26a sich einmalig gewinnerhöhend auswirkt.
Der Neubau wurde zu einem Festpreis vom € 9,8 Mio. an die Gemeinde verkauft. Für die Rückgabe des Erbbaurechts wurden € 2 Mio. vergütet.

Für 2019 sind im Bereich der Bestandserhaltung für reine Instandhaltungsmaßnahmen rund T€ 1.500 geplant.

Die nächsten Projekte werden sein:
• die Bebauung des Herzoghausgrundstückes sein. Dazu muss aber die Gemeinde Pullach i. Isartal als Mehrheitsgesellschafterin zunächst beschließen, was sich die Gemeinde bzw. der Gemeinderat dort auf diesem Grundstück mit welchen Nutzungen vorstellen kann
• Modernisierungen am Grundelberg und
• die Modernisierung der Außenanlagen mit Fahrradhäusern und Abfallhäusern etc. in der Vormbrocksiedlung

Satzung
über das besondere Vorkaufsrecht

der Gemeinde Pullach i. Isartal

im Bereich des Grundstückes Kreuzeckstraße 21

(Vorkaufsrechtssatzung)
vom DD.MM.YYYY
Gemeinderatsbeschluss: DD.MM.YYYY

Die Gemeinde Pullach i. Isartal erlässt aufgrund von Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-L), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) und aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) folgende

S a t z u n g

über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal im Bereich des Grundstückes Kreuzeckstraße 21 (Fl.-Nr. 695 Gemarkung Pullach).

§ 1
Zweck der Satzung

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen erlassen. Zielstellung ist die Erweiterung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 461/68 und 442/5 am sog. „Wöllnerplatz" mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Das Anwesen auf der Kreuzeckstr. 21 ist vorgesehen für fehlende Großtagespflege und zur Unterbringung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte und als Erweiterungsfläche des nördlich angrenzenden Spielplatzes. Dies soll zunächst im Bestand und später durch entsprechende Neubauten erfolgen.

§ 2
Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung gilt für das Grundstück Kreuzeckstraße 21 umfasst die Fl.-Nr. 695 Gemarkung Pullach. Der Geltungsbereich ist auch in beiliegendem Lageplan (Anlage 1 / Plan-Nr. 19 09 19 / VK1), der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 3
Vorkaufsrecht

An dem im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegendem Grundstück steht der Gemeinde Pullach i. Isartal ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

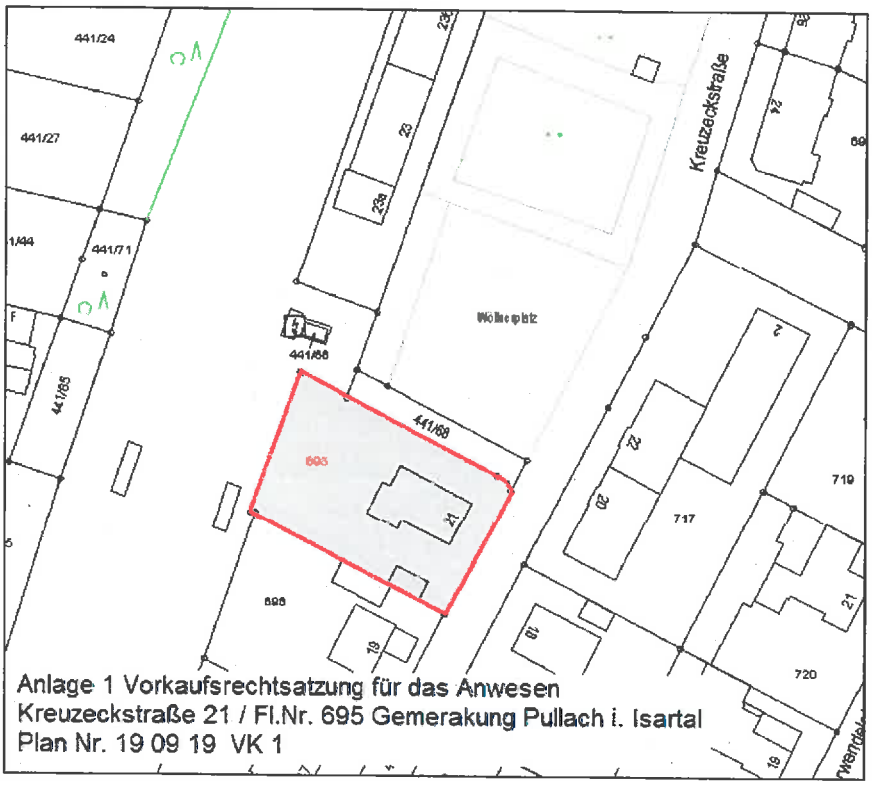
§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Pullach i. Isartal, den DD.MM.YYYY

…… Siegel
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Anlage 1 – Lageplan zur Vorkaufsrechtssatzung:



Anlage 1 Vorkaufsrechtsatzung für das Anwesen
Kreuzeckstraße 21 / Fl.Nr. 695 Gemerakung Pullach i. Isartal
Plan Nr. 19 09 19 VK 1

2