

Urschrift

Sitzungsbuch der Gemeinde Pähl

Sitzungsniederschrift

über die öffentliche Sitzung
im Saal des Pfarr- und Gemeindezentrum

am 12.03.2020

I. Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1.	Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)
2.	Erschließung "Am Weißbach" - Vergabe der Straßenbauarbeiten
3.	Haushalt 2020; Beschlussfassung der Haushaltssatzung samt Anlagen
4.	Vollzug der Baugesetze - Verlängerungsantrag zum Vorbescheid Errichtung eines EFH FINr. 684/8 Fischen
5.	Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Fl.Nr. 389/21, Gemarkung Pähl)
6.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage, Schulungsraum, Müllhaus, Tektur der Abstandsflächen (FINr. 651, Gemarkung Pähl) im Genehmigungsfreistellungsverfahren
7.	Vollzug der Baugesetze - Anbau eines zus. Zimmers und Wintergarten m. Terasse und Überdachung Flnr. 398-3
8.	Vollzug der Baugesetze - Antrag auf isolierte Abweichung zum B-Plan Schleiferanger FINr. 389/14
9.	Diskussion zur Modifizierung der Vergaberichtlinien für preisvergünstigtes Bauland (ehm. Einheimischen-Modell)
10.	Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit:

ANWESEND

Name

Bemerkung

Vorsitzender

Werner Grünbauer

Mitglieder

Alexander Zink

Daniel Bittscheidt

Wolfgang Czerwenka

Richard Graf

Daniel Greinwald

Günther Hain
Ursula Herz
Claudia Klafs
Helmut Mayr
Gerhard Müller
Irene Popp
Stephan Schlierf

Abwesend (entschuldigt)

Robert Kergl
Kaspar Spiel

Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder geladen sind, die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 1 GO).

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 05.03.2020 mittels schriftlicher Ladung durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

III: Öffentliche Bekanntgabe der Sitzung (Art. 52 GO):

Zeitpunkt und Ort der Sitzung wurden unter Angabe der Tagesordnung am 05.03.2020 ortsüblich durch Anschlag an den Anschlagtafeln bekannt gemacht.

Die Sitzung wurde um 19:30 Uhr eröffnet und um 20:30 Uhr beendet.

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Werner Grünbauer
1. Bürgermeister

Christiane Singer

Genehmigt durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 02.04.2020.

Begrüßung

Die Ladung war ordnungsgemäß entsprechend der Geschäftsordnung am 05.03.2020 mittels schriftlicher Ladung und Aushang durch den 1. Bürgermeister Werner Grünbauer erfolgt.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Gemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2, 3 GO beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Öffentlicher Teil:

1. Genehmigung des letzten Protokolls (öffentlich)

Sachverhalt:

Genehmigung des Protokolls (öffentlicher Teil) vom 13.02.2020.

Beschluss:

Das Protokoll (öffentlicher Teil) vom 13.02.2020 wird genehmigt.

Abstimmung
13 : 0

2. Erschließung "Am Weißbach" - Vergabe der Straßenbauarbeiten

Sachverhalt:

Die Maßnahme Straßen- und Kanalbauarbeiten „Am Weißbach“ wurde am 07.02.2020 im Bayerischen Staatsanzeiger ausgeschrieben und muss nun vergeben werden. Die Submission fand am 02.03.2020 statt.

Es sind insgesamt fünf Angebote eingegangen.

Die Baukostenschätzung (Stand: 11/2019) lag bei 1.273.300 € brutto.

Nach Prüfung der Angebote (gemäß VOB) durch das beauftragte Planungsbüro ctk Thurner (Landsberg a. L.) ergibt sich folgende Rangverteilung:

Rang 1: Werk Oberland, Strohmaier	899.651,35 € brutto
Rang 2: M. Haseitl	919.558,14 € brutto
Rang 3: Schneider Erd- & Tiefbau	939.875,27 € brutto
Rang 4: Xaver Schmid	1.083.334,74 € brutto
Rang 5: Strommer Tiefbau	1.244.993,72 € brutto

1. Umfang der Baumaßnahme

Die vorliegende Ausschreibung beinhaltet Leistungen zur Durchführung von Straßen- und Kanalbauarbeiten im Bereich der Straße Am Weißbach in Fischen (Ortsteil der Gemeinde Pähl). Die Gemeinde Pähl (Auftraggeber) beabsichtigt mit der Baumaßnahme, die Straße Am Weißbach bestehend aus der Durchgangsstraße in Richtung Osten und der Querverbindungsstraße zu der Erlinger Straße als Vollausbau herzustellen.

Die vorliegende Ausschreibung umfasst hierbei in Titel 2 vorrangig Leistungen zur erstmaligen geordneten Herstellung der Straßenabschnitte mit Randeinfassungen sowie den zugehörigen Entwässerungseinrichtungen zur geordneten Ableitung des Oberflächenwassers. Die Baustrecke im Bereich der Durchgangsstraße von der Anbindung an die Weilheimer Straße im Westen bis zum Anschluss an den Wirtschaftsweg im Osten beträgt etwa 720 m. Der Abschnitt der Querverbindungsstraße an die Erlinger Straße in Richtung Norden bis vor das vorhandene Brückenbauwerk beträgt insgesamt etwa 140 m.

Im gesamten Baubereich der Straßenherstellung wird das Baufeld freigemacht. Vereinzelt erforderliche Rodungsarbeiten werden in Abstimmung mit dem Auftraggeber (im Folgenden auch AG) durchgeführt, falls diese nicht im erforderlichen Umfang bereits vorab erfolgt sind.

Der vorhandene Oberboden (Grünflächen, Straßenbegleitstreifen und dgl.) wird im erforderlichen Baubereich nach Absprache abgetragen und entweder zur Wiederandeckung im Baufeld zwischengelagert oder auf eine Zwischenlagerfläche des Auftraggebers gefördert und zur weiteren Verwertung zwischengelagert.

Die vorhandenen Asphaltdecken mit variierender Stärke und teils gravierend unterschiedlichen Belastungsgraden (etwa Ausbauasphalt mit geringer PAK-Belastung unter 10 mg/kg bis hin zu teils sehr hoher Belastung weit deutlich über 1000 mg/kg) werden je nach Belastungsgrad in Abstimmung mit dem AG getrennt ausgebaut und entweder auf der Zwischenlagerfläche des AG ordnungsgemäß zwischengelagert oder bei hoher Belastung direkt aufgeladen und einer Entsorgung zugeführt.

Es ist beabsichtigt, dass der Bodenaushub (v. a. Auffüllungen in Form von Kiesen, darunter Schluffe gemäß Baugrunduntersuchung) im Bereich der Fahrbahnen und Nebenflächen sowie das Material aus dem Kanalbau vorrangig auf der Zwischenlagerfläche des Auftraggebers zwischengelagert und beprobt wird. Bei entsprechender Eignung wird ein Teil des zwischengelagerten Materials zur Wiederverfüllung von Leitungsgräben und Baugruben verwendet.

Das direkt unter dem Bereich der stark belasteten Asphaltflächen liegende Bodenmaterial wird in Abstimmung mit dem AG durch gezieltes Abschälen und getrennte Zwischenlagerung auf der Zwischenlagerfläche separiert und eigens beprobt.

Ausgebautes Pflastermaterial, Randeinfassungen und dergleichen aus dem Baubereich werden gemäß Leistungsbeschreibung entweder zum Wiedereinbau im Baufeld gelagert oder sind vom Auftragnehmer (in Folgenden auch AN) zu beseitigen.

In den auszuführenden Leistungen zum Straßenvollausbau sind vor allem die Erdarbeiten und die Herstellung der Frostschutzschichten sowie der projektierten Randeinfassungen und der vorrangig zweilagigen Asphaltdecken beinhaltet. Zudem werden die öffentlichen Grundstückszufahrten und die Straßenbegleitflächen (Bankettbereiche, Straßenbegleitstreifen) mit erstellt.

Die bestehende Erschließungsstraße Bachäcker wird in diesem Zuge wieder mit angebunden.

In den weiteren Anschlussbereichen der neuen Straßenabschnitte an den jeweiligen Bestand (etwa Brücke Weißbach im Norden, Weilheimer Straße im Westen, Wirtschaftsweg im Osten) wird der ursprüngliche Zustand entsprechend Planung bzw. nach Angabe des AG wieder angelegt.

Darüber hinaus sind Leistungen zur Erstellung der ordentlichen Straßenentwässerung in den beiden Straßenabschnitten Am Weißbach vorgesehen.

Im östlichen Ausbaubereich der Durchgangsstraße wird eine längslaufende Entwässerungsrinne (Betonschlitzrinne) erstellt (Baulänge ca. 150 m, DN 300). Diese erhält einen freien Auslauf in eine nachgeschaltete ebenfalls neu zu erstellende Entwässerungsmulde. Diese Mulde ist zwischen zwei Grundstücken in einen schmalen vorhandenen öffentlichen Wegabschnitt (Gesamtbreite ca. 1,50 m bis 2,00 m, derzeit vorrangig Oberboden) zu erstellen.

Im Einmündungsbereich Durchgangsstraße und Querverbindungsstraße in Richtung Norden wird ein neuer Straßenentwässerungskanal mit Rohren aus Stahlbeton DN 300 (ca. 160 m) sowie aus Kunststoff DN 200 (ca. 9 m) und DN 160 (ca. 43) erstellt. Die zugehörigen Kontrollschächte DN 1000 sowie Absetzschächten DN 1200 bzw. DN 1500 werden in diesem Zuge mit hergestellt.

Zum Fassen und Ableiten des Oberflächenwassers ist in diesen Straßenabschnitten die Erstellung von Straßenabläufen mit Ablaufleitungen DN 160 aus Kunststoff und deren Anschluss an den neuen Straßenentwässerungskanal vorgesehen. Der Entwässerungskanal entwässert über einen freien Auslauf in den Weißbach. An zwei weiteren Stellen im Baubereich sind punktuell weitere Entwässerungseinrichtungen projektiert. Beim Beginn der Baustrecke (ca. 0+030) der Achse Durchgangsstraße ist die Herstellung eines Absetzschachtes DN 1500 mit Auslauf DN 200 in den Weißbach und zwei vorgelagerten Straßenabläufen geplant. Beim Ende der Baustrecke in der Achse Querverbindungsstraße (ca. bei 0+135) ist die Herstellung eines Absetzschachtes DN 1000 mit Auslauf DN 160 in den Weißbach und ebenfalls zwei vorgelagerten Straßenabläufen geplant.

In der Ausschreibung sind unter Titel 3 (Leerrohrverlegung im Zuge des Straßenbaus) Leistungen zur Verlegung von Kabelleerrohren im Baubereich der Straßenabschnitte Am Weißbach aufgeführt.

Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen in diesem Titel vor allem die Erdarbeiten zur Verlegung der Leerrohre DN 110 (einzügig) für mögliche Versorgungskabel im Bereich der neuen Straßenabschnitte sowie die Lieferung und Verlegung der Leerrohre entlang der Baustrecke und auch zur Vorstreckung in die Grundstücke.

Die in Titel 4 (Wegebauarbeiten östlich der Straßenbaumaßnahme) aufgeführten Leistungen umfassen in erster Linie die teilweise Erneuerung des durchgehenden Wirtschaftsweges (Erneuerung Asphaltauflage) sowie den Ausbau des angrenzenden Einmündungsbereichs (derzeit mit ungebundener Oberbauschicht, Kies). Im Einmündungsbereich soll gezielt eine quer verlaufende Zweizeilerinne aus Granit zur Fassung von Oberflächenwasser eingebaut werden. Weiterhin werden ergänzend Einzeilerstreifen als Einfassung erstellt. Die Ausbauflächen sollen final eine neue Asphalttragdeckschicht erhalten.

Die entsprechenden Positionen zur Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung und dgl. für alle auszuführenden Leistungen sind in Titel 1.1 aufgeführt. Der Titel 5 beinhaltet diverse Ansätze zu möglichen Stundenlohnarbeiten.

Die Hauptmassen der auszuführenden Bauleistungen sind im Leistungsverzeichnis ersichtlich. Der Baulastträger der gesamten Baumaßnahme ist die Gemeinde Pähl.

2. Ausführungsfristen

- Beginn der Ausführung: spätestens am 08.06.2020
- Bauzeit: 14 Kalenderwochen
- Vollendung der Ausführung: spätestens am 11.09.2020

Das Angebot der Fa. Werk Oberland Rolf Strohmaier GmbH aus Huglfing beinhaltet abschließend folgende Einzeltitel (Nettosummen). Die vergleichbaren Kostenanteile aus der Kostenberechnung sind ebenfalls aufgeführt.

Titel	Bezeichnung	Rolf Strohmaier	Kostenberechnung
1.1	Baustelleneinrichtung, Verkehrssicherung	35.722,27 €	74.128,00 €
2.1	Freimachen des Baugeländes	2.234,33 €	4.672,50 €
2.2	Oberboden	3.460,15 €	4.970,00 €
2.3	Bodenbewegungen, Geotextilien	85.009,47 €	152.499,00 €
2.4	Sicherungsbauweisen	6.467,45 €	26.125,00 €
2.5	Leitungsgräben, Baugruben	47.768,25 €	54.105,00 €
2.6	Straßenentwässerung, Kabelkanäle	109.769,28 €	128.113,00 €
2.7	Ungebundene Schichten des Oberbaus	93.587,37 €	98.727,50 €
2.8	Asphaltschichten	194.605,98 €	230.102,50 €
2.9	Pflaster, Platten	121.631,83 €	112.089,00 €
2.10	Landschaftsbau	365,55 €	1.117,50 €
2.11	Sonstige Arbeiten	12.164,17 €	12.540,00 €
3.1	Leerrohrverlegung	24.687,20 €	26.457,50 €
4.1	Wegebauarbeiten	7.281,28 €	7.322,50 €
5.1	Stundenlohnsätze	11.254,95 €	10.656,00 €
	Endsumme netto	756.009,53 €	943.625,00 €

(hierbei handelt es sich um die Nettobeträge; Vergleich mit der Kostenberechnung vom 27.02.2020)

Beschluss:

Die Gemeinde Pähl beschließt der Firma Werk Oberland, Rolf Strohmaier GmbH (Weiden 3, 82386 Huglfing) für die Straßen- und Kanalbauarbeiten „Am Weißbach“ den Zuschlag zu erteilen. Die Firma Werk Oberland, Strohmaier hat im Rahmen der öffentlichen Vergabe mit 899.651,35 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Abstimmung
13 : 0

3. Haushalt 2020; Beschlussfassung der Haushaltssatzung samt Anlagen

Sachverhalt:

Die Haushaltssatzung 2020 wird samt Anlagen (Vorbericht, Haushaltsplan, Übersicht über die Schulden, Übersicht über die Rücklagen, Investitionsprogramm und Stellenplan) dem Gemeinderat vorgelegt und erläutert.

Haushaltssatzung der Gemeinde Pähl

für das

Haushaltsjahr 2020

Auf Grund der Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2020 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **€4.591.963**

und

im Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **€4.195.855**

ab.

§ 2

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **€0,00** festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf **€0,00** festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **€450.000** festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	330 v.H.
b) für die bebauten und unbebauten Grundstücke (B)	350 v.H.

2. Gewerbesteuer	350 v.H.
------------------	----------

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2020 in Kraft.

Pähl, den xx. xxxx 2020
Gemeinde Pähl

Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister

Der Teil VerwHH wurde – unter Vorkenntnis des seit Jahren amtierenden Gemeinderats – durch den Kämmerer in den Punkten erläutert, bei denen es gegenüber den Vorjahren maßgebliche Änderungen gab. Zum Beispiel im Bereich Kindergarten (BayKiBiG), Personal (Reinigungskräfte) und Bankgebühren.

Im Rahmen des VerwHH wurden, wie in den Vorjahren auch, die Prosperität der Gemeinde mit ihren Auswirkungen auf die kommunalen Einrichtungen angesprochen.

Der VerwHH 2020 zeigt keine besonderen in der Tiefe erläuterungswürdigen Ausnahmen.

Auf Fragen aus dem Rat wurde jeweils spezifisch geantwortet; auch anhand der Zurhilfenahme des Druckes Gesamthaushalt bzw. DLS-Liste Gesamthaushalt.

Der Teil VermHH wurde primär durch den ersten Bürgermeister erläutert, nachdem der VermHH in der Hauptsache aus beschlossenen bzw. noch zu beschließenden Projekten (Rathausneubau, BPI EHM, Tiefbaumaßnahmen (Stützmauern, Brücken) etc.) besteht.

Der erste Bürgermeister und der Kämmerer wiesen hierbei mit besonderem Augenmerk darauf hin, dass sämtliche Werte in der Finanzplanung (Umsetzung von EHM) auch im Verkauf innerhalb dieses Zeitraumes angesetzt wurden, um hier Klarheit über Ausgaben und daraus folgender Einnahmen zu schaffen. Sollten sich die Projekte in Gänze bzw. politisch gewollt im Verkauf verschieben, werden diese i.R. der folgenden Haushalte und FiPI wiederum berücksichtigt werden.

Die Aufnahme eines neuen Kfz für die FF Fischen (TSF-L) wurde erneut debattiert und letztlich, auch aufgrund der Anhäufung der Projekte bzw. deren Priorität, auf die Planungen der Folgejahre verschoben.

Der diesbezügliche Antrag wurde durch GR Hain (Vorstand FF Fischen e.V.) nochmals verstärkt, mit der Bitte um Behandlung in einer der nächsten GR-Sitzungen.

Der erste Bürgermeister erläuterte zur Abrundung kurz den Stand zu einer avisierten Tagespflege und zum soz. Wohnungsbau.

Beide Bereiche sind momentan noch zu unkonkret um sie in jeweilige Planungen finanzieller Art umzusetzen.

Für die Tagespflege Gld. 4320 wurde nur ein Ansatz für Planungskosten gefunden und eine planerische Struktur für die Folgejahre hinterlegt; ohne weitere Werte.

Hervorgehoben wurde durch den ersten Bürgermeister und den Kämmerer noch die Möglichkeit einer Gesamtilgung des bestehenden Kredits bei der Sparkasse Oberland zum 30.06.2021.

Diese Gesamtilgung wurde, zum Beweis der dauerhaften Leistungsfähigkeit, in der FiPI für 2021 eingeplant. Es kann jedoch auch eine Verlängerung zu weitaus günstigeren Konditionen erfolgen.

Insgesamt wurde der Haushalt durch den Gemeinderat, unter Beantwortung aller anstehenden Fragen, abgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Haushaltssatzung 2020 zu erlassen und den Haushaltsplan mit den vorgelegten Ansätzen aufzustellen. Die angefügte Haushaltsatzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmung

13 : 0

4. Vollzug der Baugesetze - Verlängerungsantrag zum Vorbescheid Errichtung eines EFH FINr. 684/8 Fischen

Sachverhalt:

Der Antragsteller bittet um Verlängerung des Antrages um weitere zwei Jahre.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung zu .

Abstimmung

13 : 0

5. Vollzug der Baugesetze - Neubau eines Doppelhauses mit Garage und Stellplätzen im Genehmigungsverfahren (Fl.Nr. 389/21, Gemarkung Pähl)

Sachverhalt:

Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren

Beschluss:

Kein Beschluss notwendig

Abstimmung

0 : 0

6. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage, Schulungsraum, Müllhaus, Tektur der Abstandsflächen (FINr. 651, Gemarkung Pähl) im Genehmigungsverfahren

Sachverhalt:

Antrag auf Errichtung einer Werbeanlage (FI.Nr. 651, Gemarkung Pähl) im Genehmigungsverfahren.

Beschluss:

Der GR nimmt das Bauvorhaben (Werbeanlage auf FI.Nr. 651, Gemarkung Pähl) zur Kenntnis.

Abstimmung

0 : 0

7. Vollzug der Baugesetze - Anbau eines zus. Zimmers und Wintergarten m. Terasse und Überdachung FlNr. 398-3

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Ausbau bzw. Modernisierung des Objektes

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu

Abstimmung

13 : 0

8. Vollzug der Baugesetze - Antrag auf isolierte Abweichung zum B-Plan Schleiferanger FINr. 389/14

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte einen zusätzlichen Stellplatz mit Carport errichten. Hierzu ist eine Abweichung von den Festsetzungen erforderlich.

Beschluss:

Die Verwaltung begrüßt die Schaffung zusätzlichen Stellplatzraumes auf dem Grundstück.

Abstimmung

13 : 0

9. Diskussion zur Modifizierung der Vergaberichtlinien für preisvergünstigtes Bauland (ehm. Einheimischen-Modell)

Sachverhalt:

Aufgrund der aktuellen Entwicklung am Immobilien- und Grundstücksmarkt wie auch der verschärften Wohnraumsituation in Pähl wird dem GR vorgeschlagen, unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben die Kriterien anzupassen.

Ziel der Überlegungen war es, ehrenamtliches Engagement zu fördern. Zentrum der Überlegung war die Schaffung von Instrumenten, die denjenigen Vorteile erbringen, die sich in unserem Ortsleben engagieren und integrieren. Die Modifizierungen sollen Vorteile für diese Bürger schaffen ohne dabei die andere von dem Erwerb auszuschließen.

Richtlinien für das Familien- und Bürger-Modell zur Vergabe von preisgünstigen Bauland

Fassung vom 03.03.2020

In der geänderten Fassung mit aufgenommen werden Punktebewertungen wie auch Freibeträge zur Einkommensberechnung für eine ehrenamtliche Tätigkeit in den verschiedenen Ausführungen (siehe Ziffer 9). Vereinfacht wurde das Punkteverfahren zu Punkt B.6. Angepasst wird auch die Punktebewertung zur Wohnsitzbeurteilung und Einkommensgrenzen. Aufgrund des BGH-Urteils vom unter AZ: wird die Haltefrist unter Punkt C von 10 auf 15 Jahre erhöht.

Die Gemeinde Pähl verfolgt das gesetzliche Ziel, den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Aufgrund der angespannten Wohnraumsituation ist es insbesondere für ortsansässige Einkommensempfänger mit geringen oder durchschnittlichen Einkommen schwierig, bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Pähl zu erwerben. Betroffen hiervon sind insbesondere junge Familien und Familien mit Kinder. Deshalb hat sich die Gemeinde Pähl dazu entschlossen, kostengünstiges Bauland zur Errichtung von Wohnraum **im Familien- und Bürger-Modell** bereitzustellen.

Für die Vergabe von Wohnbauparzellen **im Familien- und Bürger-Modell** gibt sich die Gemeinde folgende Richtlinien:

Zunächst wird klargestellt, dass es sich bei dem Begriff "Partner" oder "Paar" stets um den Ehepartner, den eingetragenen Lebenspartner (LPartG) oder den in eheähnlicher Gemeinschaft lebenden Partner (mit mind. einem Kind), des Antragsstellers handelt. Aus Vereinfachungsgründen wird jeweils nur die männliche Schreibweise gewählt.

Maßgeblich ist jeweils die Person des Antragstellers. Soweit ausdrücklich geregelt, werden dem Antragsteller Umstände anderer Personen wie z. B. Grundstücke oder das Einkommen seines Partners zugerechnet. Hierzu erklärt der Antragsteller, dass die im Fragebogen hierzu gestellten Fragen wahrheitsgemäß und vollständig für ihn selbst und seinen Partner beantwortet wurden.

Bei unwahren Angaben kann die Gemeinde den Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis und erzielbaren Preis zum Zeitpunkt des Erwerbs vom Erwerber verlangen. Der erzielbare Preis wird vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Weilheim-Schongau ermittelt. Sämtliche Kosten hierfür hat der Begünstigte des Einheimischen-Modells zu tragen.

Paare können nur ein Grundstück erwerben. Es bleibt den Partnern überlassen, selbst zu entscheiden, wer den Antrag stellt.

Über mögliche nicht erfasste Sonderfälle einer eheähnlichen Gemeinschaft kann der Gemeinderat in eigenem Ermessen entscheiden.

Ein Miteigentumsanteil des nicht antragstellenden Partners kann im Rahmen der notariellen Beurkundung vereinbart werden.

A. Antragsberechtigte Personen

1. Antragsberechtigt sind nur Personen, die mindestens 21 Jahre und höchstens 60 Jahre alt sind.
2. Nicht antragsberechtigt sind Personen, die selbst oder deren Partner, **bereits zu einem früheren Zeitpunkt** ~~früher~~ ein Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Pähl **oder anderswo zu vergünstigten Konditionen von einer Kommune erworben hat (Einheimischen-Modell, Weilheimer-Modell etc.)** oder deren Vermögen den Kaufpreis gemäß Bodenrichtwert für das gewünschte Grundstück übersteigt.

Dies gilt entsprechend, wenn der Antragsteller Inhaber eines Erbbaurechts für ein bebau-tes oder bebaubares Grundstück im Gemeindegebiet ist. Ein entsprechender Vermö-gensnachweis ist zu erbringen und mit Erklärung zu bestätigen, dass kein weiteres Ver-mögen besteht, welches das Antragsrecht ausschließen könnte. **Nicht antragsberechtigt sind Eltern oder Alleinerziehende für ihre Kinder. Der Ausschluss von Anträgen für Kinder begründet sich darin, dass nach Ansicht der Gemeinde Pähl bei ganz jungen Erwachse-nen in aller Regel noch keine hinreichend gesicherte und finanziell abgesicherte Lebens-planung vorhanden ist, eine solche aber für den Erwerb eines gemeindlich begünstigten Grundstückes darstellt. Personen, die älter als 60 Jahre sind, sind ebenso ausgeschlos-sen, da vorrangig der Wohnbedarf für jüngere Bürger und Familien gedeckt werden soll.**

3. Antragsberechtigt ist jede natürliche Person, die zum Stichtag der Bekanntmachung der Bewerbungsfrist mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pähl gemeldet ist oder zu einem früheren Zeitpunkt mit Hauptwohnsitz gemeldet war.
4. Von der Antragsberechtigung ausgeschlossen sind Personen, die zu Wohnzwecken be-baubaren oder bebauten Grundbesitz in der Gemeinde als Eigentümer oder Erbbaube-rechtigter besitzen. Immobilien, die mit einem Wohnrecht oder Nießbrauchsrecht zu-gunsten Dritter auf deren Lebenszeit belastet sind, bleiben außer Betracht. Immobilien-eigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.
5. Von der Antragsberechtigung ausgeschlossen sind auch Personen, deren zu versteu-erndes Einkommen **40.000,- €** - bei Paaren **70.000,- €** - überschreitet. **Das Einkommen reduziert sich mit Ausübung eines Ehrenamtes gem. Ziffer 9a bis 9c um jeweils 4000 Euro, maximal 12.000 Euro.** Die vorstehende Grenze erhöht sich für jedes kindergeldbe-rechtigte Kind um 7.000,- € pro Kind, maximal 21.000 Euro. Ebenso können Pflegebei-träge, die nicht von Pflegekassen oder gesetzlichen Leistungsträgern übernommen wer-den mit geeignetem Nachweis zugerechnet werden. Maßgeblich ist der Durchschnitt der letzten drei bestandkräftigen Steuerbescheide bzw. ein aktueller Leistungsnachweis zur Pflegestufe gem. Sozialgesetzbuch (SGB).
6. Antragsberechtigt sind nur Personen, die für den Kauf des Grundstückes und die Errich-tung eines entsprechenden Gebäudes einen geeigneten Finanzierungs-nachweis einer Bank/eines Kreditinstitutes bei Antragstellung vorlegen.

7. Bei den obigen Ziffern 2, 4 und 5 wird nicht nur auf die Person des Antragstellers sondern auch auf den Partner abgestellt. Das ~~zu versteuernde~~ Einkommen wird mithin addiert. Immobilien des Partners sind nach den Vorgaben gemäß Ziffer 4 zu bewerten und dem Antragsteller zuzurechnen. **Einkommen von Kindern, deren Lebensmittelpunkt im Haushalt des/der Antragsteller sich befindet werden dem Einkommen des Antragstellers zugerechnet**
8. Die Reihenfolge der Bewerber richtet sich nach der Summe der erreichten Punkte in absteigender Reihenfolge. Bei Punktegleichheit entscheidet das Los.
9. **Zusätzlich Punkte erhalten aktive Mitglieder von ortsansässigen eingetragenen Vereinen, anerkannten Rettungsdiensten (z.B. Feuerwehr, Sanitätsorganisationen, Bergwacht, Wasserwacht, THW usw.). Für die Tätigkeit als Mitglied im Vorstand, Führungskräfte oder vergleichbaren Funktionen werden zusätzlich Punkte zugesprochen. Unter 9c werden andere Organisationen erfasst, die der Ziffer 9a nicht zuordenbar sind. Hierüber entscheidet der Gemeinderat auf Vorschlag des ersten Bürgermeisters.**
- Für das Engagement in verschiedenen Organisationen gem. Ziffer 9a bis 9c wird die doppelte Punktzahl max. 8 Punkte zugesprochen.**

B. Punktesystem

Die nach A. antragberechtigten Personen (bei Paaren nur eine Person) erhalten bei Bewerbung um ein Grundstück folgende Punkte:

1a	Je Wohnsitzjahr bis max.15 Wohnsitzjahre Anrechenbar sind nur volle Jahre beginnend ab dem nächsten Kalenderjahr. Das Jahr des Wegzuges wird als volles Kalenderjahr angerechnet.	1 Punkt
1b	Wohnsitzzeigenschaft länger als 15 Wohnsitzjahre Anrechenbar sind nur volle Jahre beginnend ab dem nächsten Kalenderjahr. Das Jahr des Wegzuges wird als volles Kalenderjahr angerechnet.	5 Punkte
2.	Die zum Zeitpunkt der Antragstellung ununterbrochen 10 Jahre und länger in Pähl mit Hauptwohnsitz gemeldet sind:	10 Punkte
3.	Antragsteller, die zum Zeitpunkt der Antragstellung in der Gemeinde nicht mehr gemeldet sind, jedoch mehr als fünf Jahre mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Pähl gemeldet waren (max. 25 Punkte). Bei mehr als zehn Jahren Abwesenheit keine Punkte.	0,75 Punkte je Jahr
4.	Paare erhalten einen Zuschlag von	10 Punkte
5.	Jedes Kindergeldberechtigtes Kind des Antragstellers unter 18 Jahren, sofern dieses bisher mit Hauptwohnsitz beim Antragsteller wohnt und anzunehmen ist, dass es auch weiterhin in Zukunft dort wohnen wird. Be-	7 Punkte

	rücksichtigt werden max. drei Kinder (21 Punkte).	
6.	Je schwerbehinderte Person prozentual je nach Behinderungsgrad, sofern diese Person bisher mit Hauptwohnsitz beim Antragsteller wohnt und dort voraussichtlich auch in Zukunft weiterhin wohnen wird	Max. 8 Punkte
6a	Prozentual errechneter Erschwerniszuschlag für Alleinstehende die Eltern mit Behinderung oder Abkömmlinge gem. Ziffer 6 versorgen;	Max. 5 Punkte
7.	Antragsteller oder deren Ehegatten oder Lebenspartner, deren Eltern, Elternteile oder direkte Abkömmlinge zum Zeitpunkt der Antragstellung nachweislich ab Pflegestufe 1 pflegebedürftig sind, im Haushalt des Antragstellers leben werden und ein Bauantrag nach DIN 18040-2 gestellt wird ab Pflegestufe 1 (zum Zeitpunkt der Antragstellung)	Max. 5 Punkte
7a	Erschwerniszuschlag für Alleinstehende, die pflegebedürftige Personen gem. Ziffer 7 versorgen	8 Punkte je pflegebedürftiger Person
8.	Unterschreitung der Einkommenshöchstgrenze nach A. Ziffer 5. um volle € 1.000,- bis zu einer Unterschreitung von höchstens € 10.000,- je Antragsteller	0,5 Punkte je 1.000,- €
9a.	Punkte für bürgerliches Engagement gem. Ziffer 9 als aktives Mitglied eines Rettungsdienstes oder ortsansässigen Vereins	4 Punkte + 4 Punkte Einkommensreduzierung ???
9b	Punkte für bürgerliches Engagement gem. Ziffer 9 als Mitglied des Vorstandes	4 Punkte + 4 Punkte Einkommensreduzierung ???
9c	Punkte für bürgerliches Engagement gem. Ziffer 9 als aktives Mitglied einer unter 9a nicht genannten Organisation	4 Punkte + 4 Punkte Einkommensreduzierung ???

C. Regelungen des Kaufvertrages

Die Regelungen des Kaufvertrages richten sich nach dem Mustervertrag der Gemeinde Pähl für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Einheimischen-Modell. Dieser wird fortlaufend für Neuabschlüsse an die aktuelle Rechtsprechung und Gesetzgebung angepasst.

Wesentlicher Vertragsinhalt:

1. Pflicht zur überwiegenden Selbstnutzung **für 15 Jahre (evtl 20)** ab Bezugsfähigkeit
2. Veräußerungsverbot für die Dauer der Selbstnutzungs- und Baupflicht
3. Bau- und Fertigstellungspflicht innerhalb von 5 Jahren ab Bebaubarkeit
4. Bei Verstoß gegen die unter Nrn. 1. und 2. angegebenen Voraussetzungen hat die Gemeinde wahlweise die Möglichkeit, ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde auszuüben oder eine Aufzahlungsverpflichtung zum jeweils aktuell gültigen Bodenrichtwert des Gut-

achterausschusses zeitanteilig entsprechend der verbleibenden Selbstnutzungsfrist zu verlangen.

5. Im Falle des Verstoßes gegen Nr. 3 wird ein jährlicher Aufpreis von 20 Prozent des Kaufpreises bis maximal 100 Prozent fällig.
6. Recht zur Rückabwicklung oder Wiederkaufsrecht der Gemeinde bei Falschangaben des Antragstellers oder Verzicht auf Schadensersatz und Entschädigungsansprüche insbesondere Gebäudeentschädigung, falls das Einheimischen-Modell aus europarechtlichen Gründen rückabgewickelt werden müsste.

D.

Antragsfrist, Stichtag, Abweichung

Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet eine Frist fest, innerhalb derer die Antragsunterlagen nach Ausschreibung der Grundstücke vollständig bei der Gemeinde eingegangen sein müssen. Diese Frist beträgt mind. 10 Wochen plus 2 Wochen Nachfrist ab Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Anträge ist der Ablauf der vorgenannten Frist als Stichtag. Änderungen hat der Antragsteller der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Für die Vorlage weiterer und ergänzender Unterlagen beträgt die Nachfrist maximal 2 Wochen.

Die Gemeinde behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von diesen Richtlinien abzuweichen.

Pähl, 20.04.2017



Werner Grünbauer
Erster Bürgermeister

Bürgermeister Grünbauer erläutert, dass die Bezeichnung EHM nicht mehr erlaubt ist. Aus den vergangenen Erfahrungen sollen die Vergaberichtlinien angepasst werden. Vor allem sollen ehrenamtliche Tätigkeiten in die Punktevergabe einbezogen werden.

Ein GR ist der Meinung, dass der Begriff Ehrenamt schwer zu definieren ist. Außerdem ist relevant, wie lange derjenige schon im Ehrenamt tätig und was alles zum Ehrenamt dazuzählt. Das kann seiner Meinung nach nicht konkret bewertet werden. Die Bewerber sollen ihre Tätigkeiten in einem Bewerbungsschreiben erläutern und der GR entscheidet dann über die Bepunktung.

Ein GR ist für die Aufnahme Punkten für ehrenamtliche Tätigkeiten, allerdings müssen die Kriterien hierfür genau festgelegt werden. Wie können Ehrenamtliche berücksichtigt werden, wenn sie kein Verein sind? Das EHM ist ein Geben und Nehmen, deshalb sollte die Ehrenamtskriterien in jedem Fall aufgenommen werden.

Ein GR ist der Meinung, dass das genau geregelt werden kann. Es darf nur die aktive Mitgliedschaft bepunktet werden und außerdem nur Vorstandsmitglieder. Auch muss die Mitgliedschaft langjährig bestehen.

Ein GR sagt, dass in der Nachbargemeinde sehr strenge Kriterien festgelegt worden sind, ab welchem Zeitpunkt ein Vereinsmitglied eine entsprechende Mitgliedsbescheinigung erhält.

Ein GR ist der Meinung, dass Einzelfälle durch den GR entschieden werden können und sollen.

Bürgermeister Grünbauer erläutert, dass die Haltefrist auf 15 bis 20 Jahre verlängert werden, je nach Verkaufspreis des Grundstücks. Der Gemeinderat spricht sich für 20 Jahre aus.

Ein GR schlägt vor, dass sich nur Paare mit oder ohne Kinder bewerben dürfen und keine Alleinstehenden. Bgm. widerspricht dieser Auffassung. Alleinlebende sollten nicht grds. ausgeschlossen werden. Aufgrund der Punkteverteilung ist es sehr unwahrscheinlich, dass ein Alleinstehender ein Grundstück erhalten wird.

Ein GR merkt an, dass unter Nr. 3 die 5jährige Aufenthaltsfrist fehlt.

Einem GR sind die Einkommensgrenzen viel zu niedrig angesetzt. Bgm. Grünbauer widerspricht ihm. Es sollten die Bürger ein Grundstück erhalten, welche wenig verdienen. Der GR antwortet, dass sich die Steuerkraft in Pähl verdoppelt hat, was auf ein stark steigendes Einkommen hindeutet.

Ein GR wirft ein, dass in diesem EHM kleinere Grundstücke als bisher veräußert werden, so können sich auch die Geringverdienenden ein Grundstück/eine Wohnung leisten.

Ein GR ist ebenfalls der Meinung, dass die Einkommensgrenze erhöht werden sollte. Ein GR ist der Meinung, dass die Einkommensgrenze abhängig davon ist, was zu welchem Preis verkauft werden soll. Ein GR schlägt 45.000 € vor.

Ein GR meint, dass das Ehrenamt keine Auswirkungen auf das Einkommen haben sollte.

Anschließend folgt eine Diskussion über die Wohnsitzjahre. Bürgermeister Grünbauer schlägt vor, die Möglichkeiten an einem Modell durchzurechnen und das Ergebnis im GR vorzustellen.

Abstimmung
0 : 0

10. Bekanntgaben, Anträge, Verschiedenes

Sachverhalt:

1.) Bgm Grünbauer; Coronavirus

Aktuelle Info's wurden auf der Homepage eingestellt

2.) Bgm Grünbauer; Ganztagesbetreuung ab 2025

3.) Bgm Grünbauer; Übergang Kita

Auftrag wurde vergeben; Nachbesserung für Zugang mit Rollator; Barrierefreiheit

4.) Bgm Grünbauer; Machbarkeitsstudie für Tagespflege stehen noch aus (Verspätung wegen Corona)