



Sitzung des Stadtrates vom 18.5.2021

Anwesend:

Dr. Ingo Mehner, Erster Bürgermeister
Michael Lindmair, Zweiter Bürgermeister
Dr. Christof Botzenhart, Dritter Bürgermeister
sowie 21 Mitglieder des Stadtrates

**TOP 2: Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung
gefassten Beschlüsse**

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Dr. Mehner gibt nachstehende Beschlussfassungen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 27.4.2021 bekannt:

**Top 1: Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Dachdeckungsarbeiten**

Der Auftrag für die Dachdeckungsarbeiten bei der Erweiterung der Jahnschule wurde an die Firma Fuss und Gartenschläger Flachdachbau GmbH aus Mainleus zum Bruttoangebotspreis von 454.472,42 € vergeben.

**Top 2: Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Fensterarbeiten**

Der Auftrag für die Fensterarbeiten bei der Erweiterung der Jahnschule wurde an die Firma HAMA Alu + Holzbauwerke GmbH aus Rottenburg/Oder zum Bruttoangebotspreis von 435.169,91 € vergeben.

**Top 3: Erweiterung der Jahn-Grundschule Bad Tölz:
Vergabe der Zimmererarbeiten**

Der Auftrag für die Zimmererarbeiten bei der Erweiterung der Jahnschule wurde an die Firma Holzbau + Trockenbau Sonner aus Benediktbeuern, zum Bruttoangebotspreis von 619.480,32 €, vergeben.



TOP 3: Haushalt 2021 – Satzung zur Änderung der Haushaltssatzung 2021 der Stadt Bad Tölz und der örtlichen Stiftungen

Beschluss

Der Stadtrat erlässt die in der Anlage beigefügte Satzung zur Änderung der Haushaltssatzung 2021 der Stadt Bad Tölz und der örtlichen Stiftungen.

Abstimmungsergebnis: 24:0

Sachverhalt:

Beim Erlass der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 war der Wirtschaftsplan des Alten- und Pflegeheimbetriebs Josefistift noch nicht aufgestellt. Dies ist nunmehr erfolgt, so dass die entsprechende Satzung zur Änderung der Haushaltssatzung erlassen werden kann.

Nach Inkrafttreten kann die Satzung hier eingesehen werden (siehe „Finanzwesen“):
<https://stadt.bad-toelz.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht-satzungen.html>

TOP 4: Baugebiet Hintersberg II, Verkauf von Bauparzellen; hier: Festlegung der Wertungskriterien und der Wertungstabelle für die Vergabe

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Wertungstabelle in der vorgelegten Fassung.

Abstimmungsergebnis: 24:0

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Tölz hat am 22.12.2020 den Bebauungsplan „Hintersberg II“ beschlossen (Einsicht hier möglich <https://stadt.bad-toelz.de/service/bau-und-verkehrsangelegenheit/bauleitplanung.html>). Insgesamt werden hier 38 Baugrundstücke geschaffen

BÜRGERPROTOKOLL

19. Mai 2021



STADT BAD TÖLZ

für aktuell drei Einfamilienhäuser, elf Doppelhäuser, drei Dreispänner und einem Vier-spänner. 23 Baugrundstücke sind dabei im Eigentum der Stadt. Um die Vergabe ge-recht und nachvollziehbar zu gestalten, müssen objektive Kriterien erstellt werden.

Für die Vergabe dieser städtischen Parzellen wird ein Fragebogen versandt. Welche Kriterien hier abgefragt und wie sie gewertet werden sollen, wurde bereits im Jahr 2018 mehrfach in Sitzungen der AG Wohnen besprochen. Die einzelnen Kategorien wurden auf Basis von Grundstücksvergaben anderer Kommunen erstellt. Die von der AG Wohnen erarbeiteten Kategorien wurden nun mit einem Rechtsanwalt diskutiert sowie mit einer Auswertung des Städte- und Gemeindetags abgeglichen. Entsprechend wurde der Kriterienkatalog angepasst. Gemäß einer Bewertungsmatrix erfolgt dann der Verkauf der Parzellen an die Bauinteressenten mit der höchsten Punkteanzahl.

Folgende Bewertungskriterien sollen bei der Vergabe entscheidend sein:

- Familienverhältnisse
- Schwerbehinderung
- Einkommen
- Wohnsitz
- Aktueller Arbeitsplatz in Bad Tölz

Erläuterung zu den Kriterien:

Laut geltender Rechtsprechung müssen alle Personengruppen gleichberechtigt bewertet werden. Deshalb darf zum Beispiel niemand aufgrund seines Alters oder der Ortszugehörigkeit benachteiligt werden.

Die maximal zu erzielenden Punkte in der jeweiligen Kategorie stellen eine ausgewo-gene Berücksichtigung familiärer Verhältnisse und Ortszugehörigkeit dar. Beim Wohnsitz darf laut Rechtsprechung allerdings nur der direkte (frühere oder aktuelle) Wohnsitz in der Stadt berücksichtigt werden, da die Stadt nur für die eigenen Bürger Fürsorge treffen darf.

Ursprünglich war von der AG Wohnen auch beabsichtigt, ehrenamtliches Engage-ment besonders zu bewerten. Allerdings muss darauf verzichtet werden, da sonst die maximale Punktzahl für die Wertung des Wohnsitzes reduziert werden müsste.

BÜRGERPROTOKOLL

19. Mai 2021



STADT BAD TÖLZ

Die Grenzen bei Einkommen und Vermögen werden höher als bei einem klassischen Einheimischenmodell angesetzt, da die Vergabe der Baugrundstücke nicht im geförderten Modell erfolgt und der Bodenrichtwert den Quadratmeterpreis in Bad Tölz vorgibt. Sie entsprechen jedoch den laut Rechtsaufsicht vertretbaren Grenzen.

Nebenbemerkung: Der Erlös aus diesen Grundstücksverkäufen wird in die Sonderrücklage „Sozialer Wohnungsbau“ fließen. Mit dieser Sonderrücklage wird die Stadt weitere Bauprojekte im Bereich „geförderte Maßnahmen“ realisieren (In der Vergangenheit erfolgte dies beispielsweise beim Wohnbauprojekt an der Osterleite und aktuell in der Königsdorfer Straße).

Ablauf der Vergabe

Von den Bauwerbern müssen klar nachprüfbar Dokumente (zum Beispiel Kopie der Eheurkunde beziehungsweise der Lebenspartnerschaftsurkunde, Meldebescheinigung des Einwohnermeldeamtes etc.) zur Bewertung vorgelegt werden.

Neben dem (noch zu erstellenden) Fragebogen und der zugehörigen Wertungstabelle wird den Bewerbern auch die (noch zu erstellenden) Vergaberichtlinie zur Verfügung gestellt, nach der nach Auswertung der Fragebögen die Grundstücksvergaben erfolgen. Diese Vergaberichtlinie wird, gemeinsam mit den Kaufvertragseckpunkten (müssen noch erstellt werden), in der nächsten Stadtratssitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Daneben wird intern eine Datenschutzerklärung verfasst, die von den Bewerbern unterzeichnet werden muss.

Damit wird die Vorbereitung der Grundstücksvergabe noch bis Sommer andauern; ein Beginn des Verfahrens ist erst nach den Sommerferien angedacht. Die Stadt wird zu gegebener Zeit auf den Beginn des Vergabeverfahrens hinweisen. Bewerber haben dann ausreichend Zeit, ihr Interesse zu bekunden.



TOP 5: Baugebiet Hintersberg II, Verkauf von Bauparzellen; hier: Festlegung der Kaufpreise

Beschluss:

Der Stadtrat setzt für die Bauparzellen im Baugebiet Hintersberg II folgende Kaufpreise fest:

**Parzellen 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32:
850 Euro pro Quadratmeter.**

Abstimmungsergebnis: 24:0

Für die Parzellen 33, 34, 36, 37, 35, 38 (windwurfgefährdet) wird ein Abschlag von 50 Euro pro Quadratmeter festgesetzt, so dass sich der Kaufpreis für diese Grundstücke auf 800 Euro pro Quadratmeter reduziert.

Abstimmungsergebnis: 11:13

Sachverhalt:

Es handelt sich am Hintersberg II nicht um ein subventioniertes Einheimischenmodell. Die Baupreise spiegeln in diesem Baugebiet auch die Gestehungskosten und den Bodenrichtwert wieder. Die durch den Verkauf erzielten Erlöse fließen in die Sonderrücklage „Sozialer Wohnungsbau“, die für den Bau von Mietwohnungen („geförderter Wohnungsbau“) verwendet wird.

Die Grundstückswerte der Bauparzellen im Baugebiet Hintersberg II wurden von einem Gutachter ermittelt. Dabei wurde die geltende Bodenrichtwertliste wie auch die seitdem eingetretenen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Letztlich kann ein Durchschnittspreis von 850 Euro pro Quadratmeter als angemessen festgesetzt werden. Nach der Diskussion im Stadtrat wurde mehrheitlich entschieden, auch für die Grundstücke, die sich im windwurfgefährdeten Bereich befinden, denselben Quadratmeterpreis anzusetzen.



TOP 6: Baugebiet Hintersberg II – Grundstücksvergabe im Erbbaurecht (Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und StRM Julia Dostthaler vom 19.4.2021)

Beschluss:

Die Vergabe im Baugebiet Hintersberg II erfolgt über einen Verkauf der städtischen Grundstücke. Ein Erbpachtmodell wird in diesem konkreten Fall nicht präferiert.

Abstimmungsergebnis: 14:10

Sachverhalt:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat am 19.4.2021 gemeinsam mit Stadtratsmitglied Julia Dostthaler den folgenden Antrag gestellt:

Von den Grundstücken im Baugebiet Hintersberg II, die die Stadt Bad Tölz unter anderem im Rahmen der ZoBoN vom ehemaligen Grundstückseigentümer erworben hat, werden insgesamt 9 Grundstücke (die Parzellen für die 3 Dreispänner) im Rahmen eines Erbbaurechts vergeben. Der Erbbauzins wird mit 1,75% p.a. des Grundstückswertes festgesetzt. Sollte die kommunale Rechtsaufsicht nach Verhandlungen und trotz Verweis auf Bezugsfälle auf einem höheren Erbbauzins bestehen, so wird dieser angewandt.

Begründung: Durch die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht ist die Stadt unter anderem in der Lage, sich langfristig Einflussnahme-Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzung dieser Grundstücke zu sichern. Vor allem jedoch eröffnet sich insbesondere für weniger zahlungskräftige Bauwerber (oftmals junge Familien, also aus der Zielgruppe für die Grundstücke) mit geringerem Eigenkapital und/oder niedrigerem Haushaltseinkommen im Modell Erbbaurecht die Chance auf ein Eigenheim.

Nach Auffassung der Verwaltung beinhaltet der Antrag genau genommen zwei voneinander zu trennende Aspekte:

- 1.) die Vergabe eines Teils der Grundstücke durch die Stadt im Erbbaurecht (statt Grundstücksverkauf) und
- 2.) die Festsetzung des Erbbauzinssatzes auf 1,75 % p.a.

Da bisher lediglich Vergabekriterien für den Grundstücks-Verkauf entwickelt und rechtlich geprüft worden sind, muss nach dem Votum für eine zusätzliche Vergabe



von neun Parzellen im Erbbau-Modell ein weiteres Wertungs- und Vergabe-Modell entwickelt und geprüft werden.

Bereits in der AG Wohnen wurden Pro und Kontra zum Erbbaurecht in diesem konkreten Fall ausführlich diskutiert. Da die Vergabe im Erbbaurecht hier definitiv nicht mehrheitlich favorisiert wurde, ist bisher hierzu auch kein formeller Beschluss darüber erfolgt.

Argumente, die in der AG Wohnen mehrheitlich dazu geführt haben, dass das Erbbaumodell nicht favorisiert wurde:

- Der Stadt sind für das Bauvorhaben aktuell fast ausschließlich Kaufinteressenten für Bauparzellen bekannt.
- In der offen gestalteten Umfrage zum Wohnraumbedarf Mitte 2019 (und damit bewusst terminiert vor der Entscheidung zum Vergabekonzept für das Baugebiet Hintersberg II) wünschte sich nur 1 Prozent der befragten Personen ein Erbbaumodell.
- Für viele Interessenten ist es das Ziel, irgendwann in der „abbezahlten“ Immobilie frei von monatlichen Zahlungen für Zins, Tilgung (oder Erbpacht) zu leben, häufig aus dem Wunsch heraus einer Schaffung von Wohneigentum als private Altersvorsorge.
- Immer wieder fragen Erbbaunehmer nach einer bestimmten Zeit nach, das Grundstück durch Kauf zu erwerben (Zuletzt thematisiert im Zusammenhang mit konkreten Übernahmeanfragen im Stadtrat am 28.1.2020).
- Das Bestreben, per Erbbau städtische Grundstücke langfristig in städtischer Hand zu behalten, hat für die AG Wohnen am Hintersberg keine Rolle gespielt. Grund: Bei den Flächen handelt es sich ausschließlich um solche, die bisher nicht im Besitz der Stadt waren und nur zum Zweck der Veräußerung angekauft worden sind. Die Erlöse aus dem Verkauf der Bauparzellen sollen der Sonderrücklage „Sozialer Wohnungsbau“ zugeführt werden, um damit durch die Stadt Mietwohnungen für Tölzer zu errichten (Pflichtaufgabe einer Stadt).
- Die Stadt hat den Grund damals gemäß der ZoBoN erworben. Darin heißt es: *„Mit dem Bad Tölzer Konzept einer Zukunftsorientierten Bodennutzung (ZoBoN) werden Grundstücke für kommunale Pflichtaufgaben aktiviert.“* Infrage kommen hierfür beispielsweise a) eine direkte Bebauung erworbener Flächen mit günstige Mietwohnungen oder b) (wie aus städtebaulichen Gründen am Hintersberg angedacht) eine Zuführung zur Sonderrücklage, um sozial orientierten Mietwohnraum an anderer Stelle zu ermöglichen.



- Mit Vertragsende („Heimfall“) ist die Stadt gehalten, eine Entschädigung für die Bebauung zu leisten.
- In Zeiten historisch niedriger Kapitalmarkt-Zinsen verliert die Vergabe im Erbbau-Modell (aus Sicht des Erbbaurechtsnehmers) grundsätzlich an Attraktivität gegenüber einem Flächenerwerb mit Finanzierung des Grundstücks.

Hinzu kommen im konkreten Bauvorhaben zwei weitere „Hebel“, die dasselbe Ziel verfolgen, wie ein niedriger Erbbauzins, die aber einfacher und sicherer zum Ziel der moderateren Gesamtkosten führen: Der Verzicht auf einen Bauträger sowie kleine Grundstückszuschnitte.

Für die Vergabe der Grundstücke im Erbpachtmodell spricht:

- Die Grundstücke blieben nach diesem Vergabemodell in städtischer Hand.
- Eine Vergabe nach dem Erbbaumodell verhindert die Gefahr von Grundstücksspekulation.
- Bei einer Finanzierung durch Erbbau verringert sich die Darlehenssumme. Auch Familien mit geringerem Einkommen erhalten so theoretisch die Chance auf Wohneigentum.
- Somit könnte eine soziale Durchmischung in diesem neuen Wohngebiet erreicht werden.
- Die Beispiele anderer Kommunen zeigen, dass das Modell durchaus häufiger zur Anwendung kommt und Fürsprecher findet.

TOP 7: Aufstellung Bebauungsplan „SO Hotelanlage an der Isar“ – Aufstellungsbeschluss (§ 13 a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Hotelanlage an der Isar“ mit Geltungsbereich laut Plan vom 18.5.2021 wird beschlossen (§ 2 Abs. 1, § 13a BauGB).

Abstimmungsergebnis: 24:0



Sachverhalt:

Wie bereits im Stadtrat vorgestellt, soll im Bereich des ehemaligen städtischen Hallenbades eine Hotelanlage mit zwei Baukörpern und zirka 100, beziehungsweise 140 Zimmern entstehen. Für die baurechtliche Umsetzung ist dafür ein Bebauungsplan erforderlich.

Nachdem die Fläche nach Rücksprache mit dem Landratsamt als Innenbereich zu bewerten ist und es sich um die Wiedernutzbarmachung von Innenflächen handelt, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden (§ 13a BauGB).

Obwohl im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB eine Umweltprüfung nach BauGB nicht erforderlich ist (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), schlägt das Stadtbauamt vor, diese gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dennoch durchzuführen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zirka 10.000 Quadratmeter. Damit ist der Umgriff größer, als das Grundstück, das aktuell für die angedachte Hotelbebauung notwendig ist.

Auch wenn aktuell die Planung mit dem Investor noch nicht abgeschlossen ist, können mit diesem Bebauungsplan bereits eine städtische Planung begonnen und beispielsweise die aufwändigen notwendigen Gutachten angestoßen werden. Sollte die jetzt aktuelle Hotelentwicklung hinfällig werden, kann bei späteren, davon abweichenden Projektentwicklungen der Geltungsbereich wieder verändert werden.

TOP 8: Antrag der Fraktionen B90/Die Grünen und SPD zu Hybridsitzungen des Stadtrates

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, dass für die Dauer der Pandemie Hybridsitzungen des Ratsgremiums möglich sind. Die Sitzungen sind als Präsenzveranstaltungen zu gestalten, die audiovisuelle Teilnahme sowie Möglichkeit zur Abstimmung soll den Ratsmitgliedern aber ermöglicht werden. Folgende Details sollen vom Stadtrat geklärt werden: die Mindestzahl der anwesenden Räte, die Regelung für Ausschüsse sowie die Geltungsdauer der Regelung zu Hybridsitzungen. Die Stadtverwaltung stellt so schnell wie möglich ein geeignetes, datenschutzkonformes Videotool zur Verfügung.



Abstimmungsergebnis: 11:13

Sachverhalt:

Die beiden Fraktionen des Tölzer Stadtrates Bündnis 90/Die Grünen und SPD haben am 11.5.2021 folgenden Antrag gestellt:

„Die Geschäftsordnung des Stadtrates Bad Tölz ist dergestalt zu ändern, dass für die Dauer der Pandemie Hybridsitzungen des Ratsgremiums möglich sind. Die Sitzungen sind als Präsenzveranstaltungen zu gestalten, die audiovisuelle Teilnahme sowie Möglichkeit zur Abstimmung soll den Ratsmitgliedern aber ermöglicht werden. Folgende Details sollen vom Stadtrat geklärt werden: die Mindestzahl der anwesenden Räte, die Regelung für Ausschüsse sowie die Geltungsdauer der Regelung zu Hybridsitzungen. Die Stadtverwaltung stellt so schnell wie möglich ein geeignetes, datenschutzkonformes Videotool zur Verfügung.“

Bereits in der März-Sitzung des Stadtrates wurde angekündigt, das Thema zur Diskussion im Stadtrat zu stellen, sobald die angekündigten Vollzugshinweise des Innenministeriums zu Hybridsitzungen nach Art. 47a GO vorliegen. Diese wurden inzwischen veröffentlicht und geben einen Leitfaden über diejenigen Punkte, die durch den Stadtrat zu entscheiden sind, um Hybridsitzungen rechtssicher regeln und durchführen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung sind folgende Entscheidungen zu treffen:

- Der Stadtrat muss grundsätzlich entscheiden, ob zukünftig eine Teilnahme von Ratsmitgliedern per Bild-Ton-Übertragung möglich sein soll. Hierfür ist eine Zwei-Drittel-Mehrheit erforderlich. (Für Hybridsitzungen bis Ende 2021 ist als Entscheidungsgrundlage ein Stadtratsbeschluss ausreichend; für Sitzungen in Hybridform ab 1.1.22 bedarf es einer Änderung der Geschäftsordnung. Art. 47a GO tritt mit Ablauf des 31.12.2022 außer Kraft.)
- Der Gesetzgeber hat den kommunalen Gremien einen Spielraum zur konkreten Ausgestaltung der audiovisuellen Teilnahme an Sitzungen eingeräumt. Entschieden sich der Tölzer Stadtrat für die Möglichkeit der Hybridsitzungen, so sind diverse Punkte bezüglich der konkreten Ausgestaltung zu regeln.
- Auf dieser Grundlage kann die Verwaltung gemeinsam mit einem zu beauftragenden Unternehmen ein Konzept für die Durchführung von Hybridsitzungen erarbeiten inklusive der zu erwartenden Kosten für die Realisierung. Dieses Konzept wird dem Stadtrat zeitnah vorgestellt.

BÜRGERPROTOKOLL

19. Mai 2021



STADT BAD TÖLZ

Gerade in Pandemie-Zeiten ist es dringend geboten, Sitzungen sicher abzuhalten. Neben diversen Hygiene- und Abstandsregeln gelten in der Stadt Bad Tölz deshalb inzwischen zu allen Sitzungen des Stadtrates und der Ausschüsse Maskenpflicht, Abstand mindestens 1,5 Meter und die daraus sich ergebende Begrenzung der Zuschaueranzahl, Datenerhebung aller Teilnehmenden zur möglichen Kontaktnachverfolgung, Gebot der freiwilligen Reduktion der Redezeit bei Wortmeldungen, Gebot der Beschränkung auf unaufschiebbare und notwendige Tagesordnungspunkte sowie Testpflicht für alle Teilnehmenden (alternativ Vorlage des Nachweises einer vollständigen Impfung, bzw. Genesung). Darüber hinaus kann die Teilnahme per Video an einer Sitzung des Stadtrates in bestimmten Situationen, etwa wenn Stadtratsmitglieder oder deren Angehörige zu einer Hochrisikogruppe gehören, Quarantäne angeordnet wurde oder wenn beispielweise aufgrund mangelnder Betreuungsmöglichkeiten für Familienangehörige ein Verlassen des Hauses nicht möglich ist, durchaus sinnvoll sein.

Trotz der mittlerweile vorliegenden Vollzugshinweise des Innenministeriums zu Hybridsitzungen, sind allerdings Punkte wie Sicherstellung der Geheimhaltung (Nichtöffentlichkeit) oder Nachweis über den Grund bei technisch bedingter Unterbrechung einer Sitzung noch nicht final geklärt.

TOP 9: Nominierung der Stadt Bad Tölz als Austragungsort für die Special Olympics Winterspiele Bayern 2023

Sachverhalt:

Obwohl Sie es der Presse sicher schon entnommen haben, möchten wir in der Stadtratssitzung die wirkliche freudige Nachricht dem Gremium noch einmal persönlich bekannt geben: Mit einem Schreiben, welches am 7.5.2021 im Rathaus einging, wurde Erster Bürgermeister Dr. Ingo Mehner darüber informiert, dass die Special Olympics Winterspiele Bayern 2023 für Menschen mit geistiger Behinderung in Bad Tölz stattfinden werden. Dafür hat sich das Präsidium von Special Olympics Bayern in seiner Sitzung am 28.4.2021 entschieden. Laut Aussage des Präsidiums haben die sehr aussagekräftige Bewerbung, das schlüssige Veranstaltungskonzept sowie die Evaluation vor Ort durch die Geschäftsstellenmitarbeiter am 11.3.2021 ein stimmiges Bild einer inklusiven, bunten und vielfältigen Wintersportveranstaltung gezeichnet. Der Auftakttermin der Projektplanung findet voraussichtlich im Juni statt. In dieser Sitzung wird auch der genaue Termin für die Veranstaltung festgelegt.