

# Niederschrift

über die 5. Sitzung des Finanzausschusses

vom Dienstag, 11.10.2016

Sitzungsort:  
Grafring b. München  
Marktplatz 28  
Sitzungssaal, Rathaus  
Beginn: 18:00 Uhr

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

### Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Huber, Thomas MdL

Stadtrat

Offenwanger, Regina

Stadträtin

Oswald, Johannes

Stadtrat

Rothmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Saßreiner, Franz

Stadtrat

Schlechte, Georg

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

### Stellvertreter

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.

Stadtrat

Vertretung Dr. Nave

### Verwaltung

Bauer, Christian

## **Entschuldigt:**

### Mitglieder

Nave, Yukiko Dr.

Stadträtin

Wischeropp, Gabriela

Stadträtin

### Schriftführer/in

Meyerhofer, Stephan

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 5. Sitzung des Finanzausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 4. öffentlichen Sitzung des Finanzausschusses vom 08.03.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Haushaltswesen;  
Bericht über den Verlauf des Haushaltsjahres 2016
3. Liegenschaften;  
Bericht über die Gründung des Kommunalunternehmens
4. Informationen
5. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

### TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 4. öffentlichen Sitzung des Finanzausschusses vom 08.03.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

Die Niederschrift über die 4. öffentliche Sitzung des Finanzausschusses vom 08.03.2016 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Der Finanzausschuss beschloss einstimmig, die Niederschrift der 4. öffentlichen Sitzung des Finanzausschusses vom 08.03.2016 zu genehmigen.**

### TOP 2

Haushaltswesen;  
Bericht über den Verlauf des Haushaltsjahres 2016

---

Die Sitzungsleiterin erteilt dem Stadtkämmerer, Herrn Bauer, das Wort.  
Dieser erläutert folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

## **1. Verwaltungshaushalt**

### **1.1 Einnahmen**

Der Verwaltungshaushalt des Haushaltsjahres 2016 verläuft sehr erfreulich. Voraussichtlich kann das gute Ergebnis bei der **Gewerbesteuer** aus dem vergangenen Jahr (4,115 Mio. €) deutlich übertroffen werden. Fast 25% könnten die Mehreinnahmen gegenüber dem letzten Jahr und auch gegenüber dem Ansatz dieses Jahres steigen. 2012 lagen die Gewerbesteuerereinnahmen zum ersten Mal über 4,0 Mio. €. Nun steigen sie zum ersten Mal – wenn es keine großen Rückzahlungen mehr gibt – auf mehr als 5,0 Mio. €.

Bei der Beteiligung an der **Einkommensteuer** wurden zwei von vier Raten verbucht, die jeweils ein Volumen von jeweils mehr als Euro 2,2 Mio. € aufweisen. Sie lassen erwarten, dass

der Ansatz von Euro 8.896.300 € zumindest erreicht wird. Damit steigt diese Einnahmequelle weiterhin jährlich kontinuierlich.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung von Gewerbe- und Einkommensteuer seit 1993:

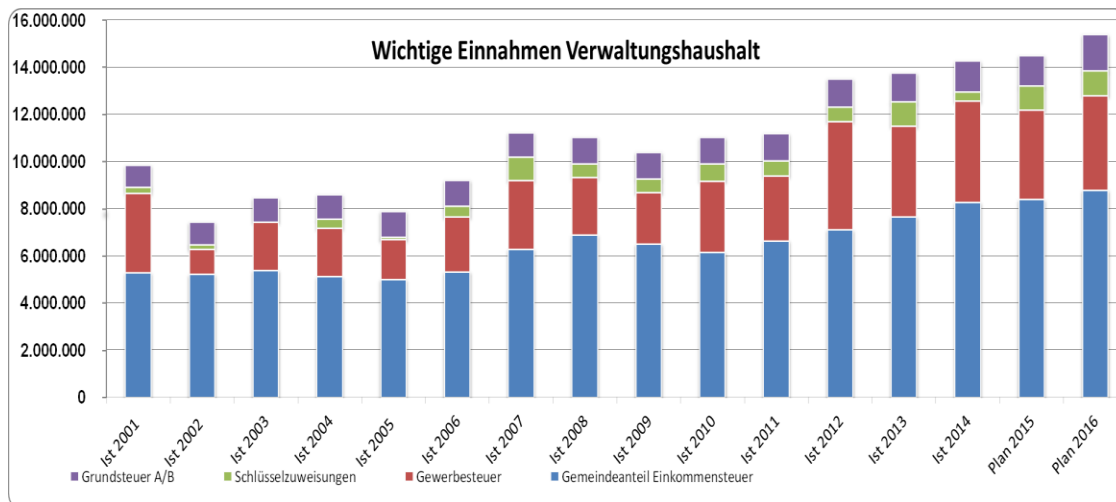
Jahr	Gewerbesteuer	Beteil. Einkommenssteuer	Summe	
1993	1.673.545 €	4.688.809 €	6.362.354 €	
1994	1.695.771 €	4.989.304 €	6.685.075 €	+5%
1995	2.122.431 €	4.818.747 €	6.941.178 €	+4%
1996	2.089.430 €	4.587.211 €	6.676.641 €	-4%
1997	2.088.404 €	4.343.201 €	6.431.605 €	-4%
1998	1.812.454 €	4.671.705 €	6.484.159 €	+1%
1999	2.301.860 €	5.168.662 €	7.470.522 €	+15%
2000	2.498.656 €	5.345.613 €	7.844.269 €	+5%
2001	3.376.789 €	5.298.147 €	8.674.936 €	11%
2002	1.062.174 €	5.222.027 €	6.284.201 €	-28%
2003	2.058.062 €	5.400.724 €	7.458.786 €	+19%
2004	2.060.074 €	5.120.559 €	7.180.633 €	-4%
2005	1.492.185 €	5.015.332 €	6.507.517 €	-9%
2006	2.335.840 €	5.335.852 €	7.671.692 €	+18%
2007	2.938.010 €	6.295.400 €	9.233.410 €	+20%
2008	2.411.569 €	6.907.396 €	9.318.965 €	+1%
2009	2.219.507 €	6.507.004 €	8.726.511 €	-6%
2010	3.024.206 €	6.163.774 €	9.187.980 €	+5%
2011	2.761.855 €	6.650.682 €	9.412.537 €	+2%
2012	4.585.929 €	7.119.637 €	11.705.566 €	+24%
2013	3.896.511 €	7.671.629 €	11.568.140 €	-1%
2014	4.219.868 €	8.279.098 €	12.498.966 €	+8%
2015	4.115.323 €	8.714.843 €	12.829.966 €	+1%
2016 (15.09.2016)	5.151.800 € voraussichtlich	8.896.300 € voraussichtlich	14.048.100 € voraussichtlich	+12%

Allerdings stiegen auch die **Ausgaben**. Dies gilt z.B. für die Kreisumlage als größte Ausgabe im Haushalt, die in diesem Jahr um 667.000 € (23%) gestiegen ist.

Die im Einzelplan 900 angesetzten Steuereinnahmen von 17 Mio. € werden sehr wahrscheinlich erreicht werden.

Bezeichnung	Ansatz	AO-Soll	%	Ist 15.09.2016	% vom Ansatz
Grundsteuer A	49.000,00 €	49.095,82 €	100%	34.127,00 €	70%
Grundsteuer B	1.470.000,00 €	1.494.546,83 €	102%	1.088.633,00 €	74%
Gewerbesteuer	4.000.000,00 €	5.152.540,93 €	129%	3.717.032,00 €	93%
Anteil Einkommensteuer	8.896.300,00 €	4.502.076,00 €	51%	4.502.076,00 €	51%
Anteil Umsatzsteuer	328.000,00 €	160.044,00 €	49%	160.044,00 €	49%
Hundesteuer	25.000,00 €	23.055,02 €	92%	23.055,00 €	92%
Schlüsselzuweisungen	1.056.000,00 €	1.056.792,00 €	100%	780.924,00 €	74%
übertragene Aufgaben	220.000,00 €	223.262,30 €	101%	167.448,00 €	76%
Familienlastenausgleich	707.500,00 €	346.245,00 €	49%	346.245,00 €	49%
Grunderwerbsteuer	250.000,00 €	190.908,59 €	76%	190.908,00 €	76%

Bezeichnung	Ansatz	AO-Soll	%	Ist 15.09.2016	% vom Ansatz
Verwarnungsgelder	70.000,00 €	41.423,77 €	59%	41.423,00 €	59%
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>17.071.800,00 €</b>	<b>13.239.990,26 €</b>	<b>78%</b>	<b>11.051.915,00 €</b>	<b>65%</b>
Gewerbsteuerumlage	836.400,00 €	521.981,00 €	62%	521.981,00 €	62%
Kreisumlage	6.464.300,00 €	6.464.330,73 €	100%	4.309.554,00 €	67%
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>7.300.700,00 €</b>	<b>6.986.311,73 €</b>	<b>96%</b>	<b>4.831.535,00 €</b>	<b>66%</b>
<b>Nettoeinnahmen</b>	<b>9.771.100,00 €</b>	<b>6.253.678,53 €</b>	<b>64%</b>	<b>6.220.380,00 €</b>	<b>64%</b>



### Gebühreneinnahmen

Bei den Einnahmen aus den Gebühren wurden insgesamt 1,6 Mio. € angesetzt. Davon wurden bis jetzt 1,352 Mio. € eingenommen. Dies entspricht ca. 85%. Beim Freibad konnten wegen des durchwachsenen Wetters die Einnahmen des letzten Jahres, trotz Erhöhung der Eintrittspreise, nicht erreicht werden. Trotzdem lagen die die Einnahmen mit 165.000,- € nur knapp unter dem Ansatz von 170.000,- €. Bei den Parkgebühren wurden aktuell über 65% der angesetzten Summen des Ansatzes von 50.000,- € eingenommen. Im letzten Jahr war es zu diesem Zeitpunkt weniger als die Hälfte. Die Müllgebühren werden in der geplanten Höhe eingehen. Beim Friedhof wurden jedoch erst 67% der Gebühren eingenommen.

### Wichtige Einnahmen des Verwaltungshaushaltes

Bereich	Bezeichnung	Ist 2014	Ist 2015	Ansatz 2016
Verwaltung	Erstattungen Stadtwerke	197.290 €	199.151 €	200.000 €
Öff. Sicherheit	Verwaltungsgebühren	95.088 €	102.394 €	100.000 €
Freibad	Eintrittsgebühren	120.882 €	197.106 €	165.000 €
Abfallbeseitigung	Müllabfuhrgebühren	743.710 €	758.719 €	759.800 €
Unternehmen	Konzessionsabg. Strom	262.652 €	237.671 €	270.000 €
Liegenschaften	Mieten Wohnungen	271.731 €	240.298 €	261.087 €
Finanzen	Grundsteuer B	1.271.098 €	1.260.400 €	1.470.000 €
Finanzen	Gewerbesteuer	4.270.214 €	4.115.323 €	4.000.000 €
Finanzen	Einkommenssteueranteil	8.279.098 €	8.714.843 €	8.896.300 €

Bereich	Bezeichnung	Ist 2014	Ist 2015	Ansatz 2016
Finanzen	Umsatzsteueranteil	254.257 €	317.576 €	328.000 €
Finanzen	Schlüsselzuweisungen	394.168 €	1.009.440 €	1.056.000 €
Finanzen	Finanzzuweisungen	216.015 €	218.636 €	220.000 €
Finanzen	Familienlastenausgleich	687.621 €	670.928 €	707.500 €
Finanzen	Grunderwerbsteuer	191.399 €	513.293 €	250.000 €
		<b>17.255.223 €</b>	<b>18.555.778 €</b>	<b>18.683.687 €</b>

### Personalausgaben

Die Personalausgaben wurden mit 4.372.500 € angesetzt. Im letzten Jahr lagen sie bei 4.297.007 € (+1,7%). Bisher wurden 2.610.708 € ausgegeben. Dies sind insgesamt 59% des Ansatzes. Zu überplanmäßigen Ausgaben wird es in diesem Bereich nicht kommen.

### Liegenschaften

Bei den Ausgaben für den **Unterhalt der Gebäude** wurden lediglich 140.343 € von 408.800 € eingesetzt. Bei den **Bewirtschaftungskosten** der Gebäude wurden vom Ansatz von 534.700 € bis jetzt 290.727 € (54%) ausgegeben. 2015 lagen die Ausgaben in diesem Bereich bei 494.396 €.

### Kindergärten

Die Zuschüsse für die Kindergärten nach dem BayKiBiG wurden mit 3.051.100 € angesetzt. Die tatsächlichen Ausgaben liegen voraussichtlich bei 3.219.663 €. 2015 waren es noch 3.014.301 €. Allerdings liegen auch die Einnahmen im Bereich Kinderbetreuung über dem Ansatz. Momentan konnten von der Kasse 1.830.819 € verbucht werden.

## 1.2 Ausgaben

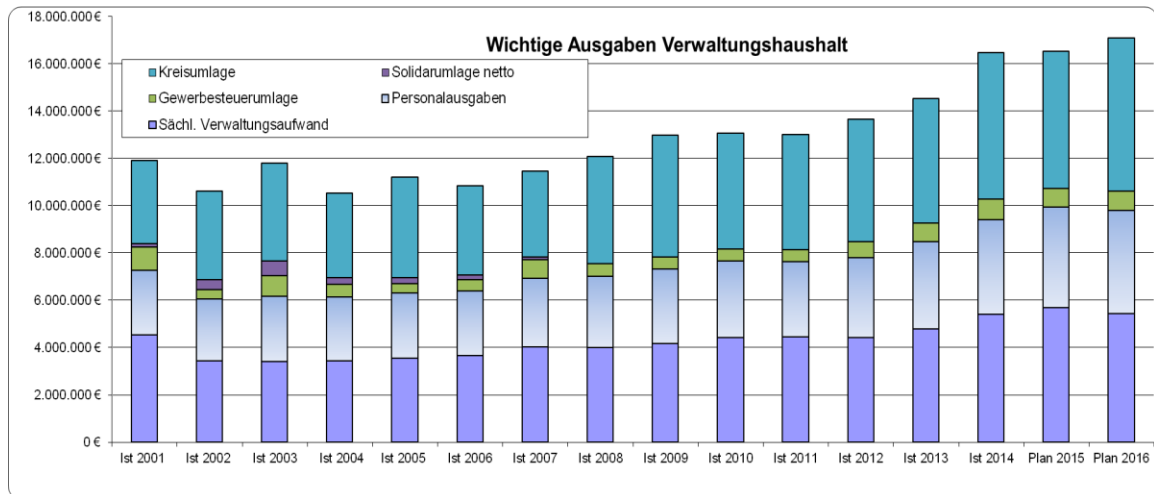
Insgesamt wurden von den geplanten Ausgaben des Verwaltungshaushalts in Höhe von 23.490.200 € bisher 17.260.768 € (73%) ausgegeben. Eine endgültige Aussage über die Ausgaben des Verwaltungshaushalts ist momentan, schwierig. Über- oder außerplanmäßige Ausgaben liegen eigentlich nur im Bereich Kindertagesstätten vor. Die einzige weitere große zu erwartende überplanmäßige Ausgabe ist die **Gewerbsteuerumlage**, die wegen der hohen Einnahme aus der Gewerbesteuer auf rund 1.069.500 € steigen könnte. Dies hängt allerdings davon ab, ob bei der Gewerbesteuer noch Rückzahlungen zu leisten sind.

Allerdings gilt weiterhin, dass die Kreisumlage zu hoch ist, denn während sich der Kreis wegen den guten Einnahmen aus der Kreisumlage weiter entschuldet, müssen die Kommunen an der Steuerschraube drehen und sich weiter verschulden, um ihre Aufgaben erfüllen zu können. Dies gilt nicht nur für den Haushalt in Grafing.

### Wichtige Ausgaben des Verwaltungshaushalts

Bereich	Bezeichnung	Ist 2014	Ist 2015	Ansatz 2016
Schülerbeförd.	Kosten	152.371 €	155.549 €	150.000 €
Musikschule	Umlage	222.700 €	221.821 €	225.700 €
Straßen	Entwässerung	155.589 €	157.550 €	160.000 €
Abfallbeseitigung	Kosten	144.559 €	149.256 €	148.000 €
Abfallbeseitigung	Abfuhr- Komposttonne	147.249 €	147.508 €	148.000 €
Abfallbeseitigung	Entsorgungsumlage	257.765 €	267.476 €	265.000 €
Stadthalle	Kalk.Kosten	84.600 €	84.600 €	84.600 €
Finanzen	Gewerbsteuerumlage	890.854 €	870.971 €	836.400 €

Bereich	Bezeichnung	Ist 2014	Ist 2015	Ansatz 2016
Finanzen	Kreisumlage	6.191.759 €	5.796.843 €	6.464.300 €
Finanzen	Zinsausgaben	97.411 €	134.006 €	155.500 €
		<b>8.344.857 €</b>	<b>7.985.580 €</b>	<b>8.637.500 €</b>



Der Verwaltungshaushalt des Jahres 2016 läuft gut. Die angesetzte Zuführung zum Vermögenshaushalt von 2.396.700 € wird mit großer Wahrscheinlichkeit übertroffen. Eine „Freie Finanzspanne“ von mindestens 2.000.000 € wird wohl erreicht werden. Ein großer Anteil der geplanten Investitionen des Vermögenshaushalts könnte über die bereits durchgeführte Rücklagenentnahme und die Zuführung aus dem Verwaltungshaushalt finanziert werden.

Verwaltungshaushalt	Ansatz €	Soll zum 15.09.2016	%
Einnahmen	23.490.200 €	18.735.001 €	79%
Ausgaben	23.490.200 €	17.263.560 €	73%
Einkommenssteuer	8.896.300 €	4.502.076 €	
Gewerbesteuer	4.000.000 €	5.152.540 €	
Zuführung	2.396.700 €	0,00 €	

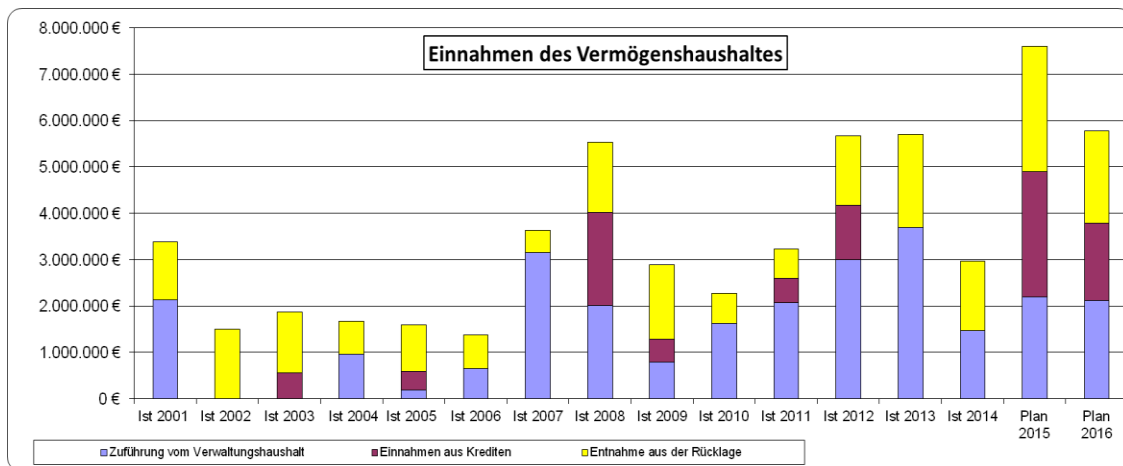
## 2. Vermögenshaushalt

### 2.1 Einnahmen

Die Einnahmen im Vermögenshaushalt reichen bei einer ausreichenden Zuführung aus dem Verwaltungshaushalt aus, um evtl. ganz auf die Kredit-Aufnahme verzichten zu können. Der Haushalt enthält eine Kreditermächtigung von 5.065.000 € für den städtischen Investitionsbereich. Davon waren 4.000.000 € für die Errichtung eines Asylbewerberheims neben dem neuen städtischen Bauhof eingeplant. Nachdem die Regierung von Oberbayern keine Flüchtlingsunterkünfte mehr anmietet, hat sich das Projekt momentan zerschlagen.

Wegen der Mehreinnahmen von rund 1,0 Mio. € bei der Gewerbesteuer und der damit zu erwartenden höheren Zuführung zum Vermögenshaushalt kann möglicherweise auch auf die restliche Kreditaufnahme verzichtet werden. Allerdings lässt sich dieses erst im Dezember abschließend beurteilen.

Wahrscheinlich wird aber die geplante Rücklagenentnahme von 2.200.000 € für den Haushaltsausgleich notwendig werden. Hier werden sich keine Einsparungen erreichen lassen.



Aus dem Verkauf eines Grundstücks in Dichau sollte ein Verkaufserlös von 700.000 € erzielt werden. Das Grundstück wurde allerdings noch nicht verkauft. Weiter sollen in diesem Jahr die Straßenausbaubeiträge für die Bernauer Straße in Höhe von 150.000 € und die Beiträge für die Straßenbeleuchtung in Nettelkofen in Höhe von 10.000 € erhoben werden.

Von den staatlichen und kommunalen Zuschüssen von 694.000 € sind erst 296.373 € eingegangen. Der Landkreis muss noch einen Teil der Beteiligung an den Sanierungskosten für die Dreifachturnhalle leisten. Hier gab es Verzögerungen bei der Fertigstellung. Auch hat sich die Zuteilung eines Fahrzeuges für den Hochwasserschutz für die Feuerwehr zerschlagen. Der Zuschlag für das Fahrzeug ging nach Emmering. Bis zur Entscheidung hat die Verwaltung das im Haushalt geplante Fahrzeug nicht beschafft. Nun muss ausgeschrieben werden. Nach der Beschaffung durch die Feuerwehr kann ein Zuschuss in Höhe von 37.000 € angefordert werden.

Auch sonst konnten erst 1,8 Mio. € der geplanten 11,3 Mio. € eingenommen werden.

Die Verschuldung betrug zum 31.12.2015 ca. 6,1 Mio. € – das bedeutete eine Prokopfverschuldung von ca. 450 €. Durch den voraussichtlich möglichen Verzicht auf eine Kreditaufnahme wird die Verschuldung dieses Jahr um ca. 500.000 € sinken. Sie könnte dann bei ca. 5,6 Mio. € oder 414 €/Einwohner liegen.

### Wichtige Einnahmen des Vermögenshaushalts

Bereich	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ist 15.09.2016
Feuerwehr	Staatszuschuss Fahrzeuge	37.000 €	- €
Grundschule	Beteil. Verkehrsübungsplatz	80.000 €	4.667 €
Bücherei	Zuschuss Kath. Kirche für Bücherei	2.000 €	14.106 €
Dreifachturnhalle	Beteiligung d. Lkr. an der Sanierung	150.000 €	80.624 €
Soz. Wohnungsab.	Tilgung Soz. Wobau Wasserburger Str	6.400 €	6.391 €
Soz. Wohnungsab.	Tilgung Darl. StBFö Rotter Str.11	1.800 €	1.992 €
Soz. Wohnungsab.	Tilgung StBFö Alte Hammerschmiede	900 €	987 €
Straßen	KAG-Beiträge Bernauer Straße	150.000 €	- €
Straßen	Erstattung Abbiegespur Rotter Str.	120.000 €	- €
Straßen	Verlegung Gaschberg	40.000 €	- €
Straßen	Zuwendung Breitbandversorgung	70.000 €	- €
Beleuchtung	Strassenbeleuchtung Nettelkofen	10.000 €	- €
Parkplatz	Stellplatzpauschalen	20.000 €	- €
Parkplatz	Parkplatz Brauereigelände	130.000 €	- €
Gewässer	Herstellung Durchgängigkeit Attel	55.000 €	- €

Bereich	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ist 15.09.2016
Gewässer	Zuwend. Hochwasser 2013	- €	33.300 €
Gewässer	Zuweisungen Gewässer Ausbau	10.000 €	- €
Fuhrpark	Veräußerung bewegliches Vermögen	- €	3.300 €
Wirtschaftsförd.	Verkaufserlöse Werbehinweistafeln	1.000 €	746 €
Wohnungen	Verkauf eines Grundstücks in Dichau	700.000 €	- €
Finanzen	Investitionskostenpauschale	120.000 €	163.676 €
Finanzen	Zuführung vom Verwaltungshaushalt	2.396.700 €	- €
Finanzen	Entnahmen „Allgemeine Rücklage“	1.500.000 €	1.500.000 €
Finanzen	Entnahme Stellplatzrücklage	700.000 €	- €
Finanzen	Einnahme aus Krediten Baylabo	4.000.000 €	- €
Finanzen	Kreditaufnahmen Sparkassen	361.000 €	- €
Finanzen	Kreditaufnahmen aus Kapitalmarkt	704.000 €	- €
	<b>Summe</b>	<b>11.365.800 €</b>	<b>1.809.789 €</b>

Bei den Einnahmen fehlt noch die Zuführung aus dem Verwaltungshaushalt, die erst am Ende des Jahres feststeht. Wahrscheinlich werden die Einnahmen im Vermögenshaushalt bei knapp 6,0 Mio. € liegen und für den Haushaltsausgleich ausreichen.

## 2.2 Ausgaben

Die Ausgaben im Vermögenshaushalt sind mit einem Ansatz von Euro 11.365.800 € höher als im Vorjahr. Damals wurde der Grunderwerb für das neue Gewerbegebiet durchgeführt. Tatsächlich werden die Ausgaben in diesem Jahr deutlich niedriger sein.

Vorgesehen waren Ausgaben in Höhe von 9.254.100 € für Baumaßnahmen, von denen fast die Hälfte auf das Asylbewerberheim entfallen wären. Für den Erwerb von Grundstücken waren 798.000 € vorgesehen. Dabei ging fast die Hälfte auf den allgemeinen Grunderwerb und ein Anteil von 350.000 € auf den Erwerb der Tiefgaragenplätze auf dem Brauereigelände. Für den Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagevermögens 720.500 €. Dabei wurden 150.000 € für die Beschaffung von Bauhoffahrzeugen und 160.000 € für den Erwerb eines Feuerwehrfahrzeuges eingestellt. 100.000 € wurden für die EDV im Rathaus eingestellt. Die Tilgungen werden 500.000 € betragen.

### Wichtige Ausgaben im Vermögenshaushalt:

Bereich	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ist 15.09.2016
Öff. Sicherheit	Unterbringung Obdachloser	30.000 €	11.489 €
Feuerwehr	Erwerb FFW Grafing	10.000 €	13.371 €
Feuerwehr	Erwerb FFW Straußdorf	7.800 €	12.099 €
Grundschule	Erwerb. Sachen Grundschule	10.000 €	36.712 €
Grundschule	Verkehrsübungsplatz	71.000 €	53.419 €
Grundschule	Ausbau Ganztagschule	370.000 €	72.415 €
Mittelschule	verschiedene Einrichtungen	20.000 €	33.231 €
Mittelschule	Verkabelung EDV	15.000 €	10.939 €
Mittelschule	Sanierungsmaßnahmen	200.000 €	116.206 €
VHS/MS	Investitionen für die VHS	5.000 €	9.111 €
Bücherei	Umbauarbeiten	5.000 €	19.753 €
Bücherei	Zuschuss. Michaelsbund	35.000 €	38.000 €
Kindertagesstätten	Kiga Wasserburger Str	60.000 €	25.311 €
Stadion	Erwerb Anlagevermögens	10.000 €	10.649 €
Stadion	Maßnahmen Außenanlagen	10.000 €	10.793 €



Bereich	Bezeichnung	Ansatz 2016	Ist 15.09.2016
Dreifachturnhalle	Sanierungsmaßnahmen	200.000 €	67.251 €
Dreifachturnhalle	Brandschutz	200.000 €	143.395 €
Freibad	Erwerb Anlagevermögens	10.000 €	9.607 €
Straßen	Grunderwerb allgemein	360.000 €	238.314 €
Straßen	Ausbau Breitbandversorgung	100.000 €	18.772 €
Straßen	Gehwegsanie rung u.Absenkung	80.000 €	14.551 €
Straßen	Gehweg Jahnstraße	10.000 €	18.570 €
Beleuchtung	Erweiterung Straßenbeleuchtung	15.000 €	10.277 €
Parkplätze	Tiefgaragepl. Brauereigelände	350.000 €	8.798 €
P+R Anlage	Baumaßnahmen P & R Anlage	6.500 €	11.146 €
Gewässer	Hochwasserschutz Attel	35.000 €	30.151 €
Friedhof	Sanierung Waldfriedhof	30.000 €	41.515 €
Öff. Gebäude	Vereinsheim Oberelkofen -	2.000 €	9.854 €
Stadthalle	Brandschutzmaßnahmen	150.000 €	40.164 €
Stadthalle	Beleuchtung	-€	12.170 €
Fuhrpark	Beschaffung Bauhoffahrzeugen	150.000 €	35.482 €
Bauhof	Planungen und Bau für Bauhof	1.700.000 €	354.436 €
Finanzen	Tilgung Kfw unrentierlich -neu-	70.000 €	64.384 €
Finanzen	Tilgung BayLaBo -rentierlich-	140.000 €	149.007 €
Finanzen	Tilgung Sparkassen unrentierlich	30.000 €	14.000 €
Finanzen	Tilgungen von Krediten	220.000 €	104.309 €
	<b>Summe</b>	<b>4.717.300 €</b>	<b>1.907.650 €</b>

Vermögenshaushalt	Ansatz €	Soll zum 15.09.2016	
Einnahmen	11.365.800 €	1.809.788 €	15 %
Ausgaben	11.365.800 €	2.029.637 €	17 %
Kreditaufnahme	5.065.000 €	0 €	
Rücklagenentnahme	2.200.000 €	1.500.000 €	

Die relativ hohe Rücklagenentnahme verringert natürlich die Reserven für die kommenden Jahre. Die Rücklage wurde im Vorjahr bereits reduziert und hat sich von 5,2 Mio. € im Haushaltsjahr 2014 auf 3,7 Mio. € verringert. Ohne eine erneute Rücklagenzuführung wird sie zum Ende des Haushaltsjahres 2016 auf rund 2–1,5 Mio. € verringern.

### 3. Überblick

Die Verschuldung der Stadt wird sich in diesem Jahr verringern und am Endes dieses Jahres ca. 5,6 Mio. € betragen, wobei eine weitere Erhöhung für die nächsten Jahre aber bereits im Finanzplan eingeplant ist. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird auf jeden Fall einen weiteren hohen Fremdfinanzierungsbedarf auslösen.

Die Rechtsaufsichtsbehörde beurteilte in einem umfangreichen Genehmigungsschreiben für den Haushalt 2016 die wirtschaftliche Situation der Stadt und ging dabei auf die vorliegenden Problemfelder ein. Dabei wurde bestätigt, dass die in diesem Haushaltsjahr geplante Kreditaufnahme bei der Stadt und den Stadtwerken genehmigt wird.

Allerdings wurde wiederum auf folgende Auflagen hingewiesen:

1. Beim Bestattungswesen soll eine höhere Kostendeckung angestrebt werden.

2. Freiwillige Aufgaben dürfen nur verwirklicht werden, wenn entsprechende Finanzierungsspielräume vorhanden sind und Pflichtaufgaben nicht vernachlässigt werden.

Positiv bewertet wurde bereits in den vergangenen Feststellungen der Rechtsaufsicht die Erhöhung der Realsteuerhebesätze bei der Gewerbesteuer und Grundsteuer B. Dies gilt auch für andere gebührenfinanzierte Bereiche und das Freibad. Das strukturelle Ungleichgewicht im Verwaltungshaushalt wurde so nachhaltig verbessert.

Trotzdem werden die zukünftigen Investitionen und die damit verbundenen Folgekosten im Verwaltungshaushalt als bedenklich bewertet. Die guten Steuereinnahmen werden weiterhin zu einer Erhöhung der Kreisumlage in den Jahren 2017ff führen. Wobei berücksichtigt werden muss, dass die Erhöhung der Nivellierungshebesätze im Finanzausgleichsgesetz die Umlagekraft erhöht und damit den Landkreisen über die Kreisumlage deutlich mehr Einnahmen ermöglicht, wenn der Umlagesatz nicht gesenkt wird. Auch sollen alle Möglichkeiten für eine Senkung der Umlage an den Zweckverband ausgeschöpft werden. Auch sonstigen Einrichtungen im freiwilligen Bereich wie Bücherei oder Freibad sollen die Gebühren erhöht werden. Letzterer Forderung kommt die Stadt nach.

Eine Umsetzung der im Finanzplan veranschlagten Investitionen wird zu einem deutlichen Anstieg der Verschuldung im Finanzplanungszeitraum führen und die Rücklagen weiter abschmelzen lassen. Auch darf gleichzeitig der erforderliche Unterhalt nicht vernachlässigt werden. Insgesamt verläuft das Haushaltsjahr 2016 aber zufriedenstellend.

In der anschließenden Diskussion wurde angeregt, trotz der durch die Gewerbesteuereinnahmen bedingten guten Haushaltslage Rücklagen für die zu erwartende Steigerung der Kreisumlage zu bilden. Ebenso solle dies für die Hochwasserinvestitionen gelten. In einem weiteren Wortbeitrag wurde die Erstellung einer „Warteliste Investitionen“ vorgeschlagen, die sich im Haushalt des Landkreises bewährt hätte.

### TOP 3

Liegenschaften;

Bericht über die Gründung des Kommunalunternehmens

---

Die Sitzungsleiterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Bauer, das Wort. Dieser erläuterte die folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Bereits vor einigen Monaten hat der Landkreis geplant, zusammen mit mehreren Kommunen ein gemeinsames kommunales Wohnbauunternehmens (gKU) zu gründen, um günstigen Wohnraum zu schaffen. Der Kreistag fasste folgenden einstimmigen Empfehlungsbeschluss:

**Dem Beitritt des Landkreises zur Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) wird grundsätzlich zugestimmt. Der Landrat wird beauftragt und ermächtigt, mit weiteren Kommunen aus dem Landkreis über die Gründung einer Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) zu verhandeln sowie einen Businessplan aufzustellen. Den kommunalen Gremien ist bis 10.10.2016 über die Gründungsvorbereitungen zu berichten.**

Verschiedene Gemeinden haben bereits ihre Absicht erklärt, dem gemeinsamen Kommunalunternehmen beizutreten. Zorneding, Forstinning sowie Grafing haben bereits einen entsprechenden Beschluss gefasst. In Anzing wird noch beraten. In Grafing wurde der Beschluss in der Stadtratssitzung am 05.07.2016, Top 10, gefasst.

Gedacht war an das städtische Grundstück in der Kapellenstraße 6, wobei der Stadt an einer schnellen Realisierung gelegen. Größe und Bebaubarkeit entsprechen genau den Anforderungen des KU.



In der Folgezeit stellte Herr Dr. Detig, der als Berater für die Gründung des Kommunalunternehmens beauftragte Rechtsanwalt, bei mehreren Treffen im Landratsamt den Vertretern der interessierten Kommunen den Aufbau des gKU vor.

Die Gemeinden bringen ein Grundstück in das KU ein und schließen einen Pachtvertrag mit ihm (keinen Erbpachtvertrag). Das KU wird von verschiedenen Gemeinden zusammen mit dem Landkreis als Unternehmen des Privatrechts gegründet. Entscheidungen werden vom Vorsitzenden und dem Vorstand nach den in der Unternehmenssatzung festgelegten Vorgaben getroffen. Den für die Förderung von Wohnraumbeschaffung ausgezahlten 30% Zuschuss aus dem Wohnungspakt des Freistaats kann das gKU nutzen, um die Baukosten und damit die Miete zu verringern.

Es eröffnet sich momentan die historische Chance vor dem Hintergrund der Zuwanderung von Flüchtlingen, mit der 2. Säule der staatlichen Zuschüsse günstigen Wohnraum zu schaffen.

Bei der 2. Säule des Wohnungspaktes sind nur Gemeinden und Städte Zuwendungsempfänger. Rechtlich ist aber abgeklärt, dass die Gemeinde den Zuschuss an ein gKU, an dem sie selbst beteiligt ist, weiterleiten darf.

Das gKU in Kürze:

- Die Gemeinde stellt ein Grundstück zur Verfügung (baureif und erschließungsbeitragsfrei).
- Das gKU baut mit einem Generalunternehmer.
- Die Belegungsrechte liegen bei der Gemeinde.
- Die Mieteinnahmen gehen an das gKU.
- Verwaltung und Bewirtschaftung/Instandhaltung übernimmt das gKU.
- Jedes Bauprojekt des KU muss wirtschaftlich sein, das heißt, die Mieten müssen ausreichen, um Zins, Tilgung und Bewirtschaftung zu decken.

Im gKU gilt die gesamtschuldnerische Haftung, d.h., wenn es ein Problem mit einem unwirtschaftlichen Projekt gibt, betrifft dies auch alle anderen Gemeinden.

Die Standortgemeinde ist nicht nur zivilrechtlich Eigentümerin des Grundstücks, sondern auch des Gebäudes. Wirtschaftlicher Eigentümer des Gebäudes ist das Kommunalunternehmen. Das bedeutet, das Anlagevermögen des Gebäudes ist im gKU, während sich das Grundstück im Anlagevermögen der Gemeinde befindet.

Die Mieter schließen einen Vertrag mit dem gKU. Die Mieteinnahmen sind steuerfrei. Es soll so viel wie möglich in die Tilgung gesteckt werden. Nach 20 Jahren soll der Kredit getilgt sein, was nur funktionieren kann, wenn kostenbewusst gebaut wurde.

Weitere Gemeinden können schrittweise beitreten. Durch die Befristung der Förderung bis 2019 besteht ein gewisser Umsetzungszeitdruck, Wenn der Zuschuss nach 2019 wegfällt, wird es schwer werden, die Wirtschaftlichkeit darzustellen. Vorteil für die Gemeinden ist, dass die technischen Bauämter und die Liegenschaftsverwaltung entlastet sind, die Belegung aber bei der Gemeinde bleibt.

Das gKU beauftragt Planer mit einer klaren Maßgabe, standardisiert in Modulbauweise zu bauen. Dazu werden benötigt geeignete Grundstücke. Die Bauwerke sollen ohne Keller, ohne Tiefgarage und wenn nötig auf Stelzen gebaut werden. Am besten werden auf allen Grundstücken die gleichen Module verwendet, um die Preise niedrig zu halten.

Auch beim Modulbau sehen nicht alle Häuser und Wohnungen gleich aus. Lediglich die Wände haben die gleichen Anschlüsse und die Dächer sind gleich. Ein Generalübernehmer sollte am besten auch den Planer zahlen. Die Ausführung, zum Beispiel bei der Auswahl der Fliesen sollte auf wenige Varianten begrenzt werden. Das Erdgeschoss sollte barrierefrei gestaltet werden und das Obergeschoss auch familieneeignet sein.

Überwiegend sollten kleine Wohnungen gebaut werden. Die Größen könnten bei rund 25 m<sup>2</sup> für 1 Zimmer, 45 m<sup>2</sup> für 2 Zimmer und 65 m<sup>2</sup> für 3 Zimmer liegen.

Das gKU will werthaltig bauen. Wenn der Kredit nach 20 Jahren getilgt ist, ist das Gebäude noch nicht abgeschrieben.

Wenn die Maßnahme allerdings mehr als geplant kostet, muss entweder die Gemeinde, wenn die Mehrkosten aus dem Grundstück kommen, oder das Kommunalunternehmen, wenn die Mehrkosten aus der Errichtung des Gebäudes kommen, für diese Mehrkosten aufkommen. Evtl. muss die Miete dann erhöht werden.

In der Vergangenheit war es so, dass die Mieten in den Gemeindehaushalt flossen. Für Sanierung sind dann keine Mittel mehr da. Das Grundstück kann beim Zuschussantrag als Kostenfaktor mit eingebracht werden, es erhöht also die Baukosten und damit den 30%igen Zuschuss.

Das Unternehmen soll noch in diesem Jahr gegründet werden. Das noch auf dem Grundstück befindliche Gebäude in der Kapellenstraße 6 wird bis zum Jahresende entmietet und im Frühjahr 2017 abgerissen. Baubeginn soll spätestens im Herbst 2017 sein.

In der anschließenden Diskussion wurde von der Verwaltung noch erklärt, dass nach 20 Jahren „Abfinanzierung“ das Gebäude zurück an die jeweilige Kommune falle solle, Details hierzu wurden noch nicht vollständig ausgearbeitet. In einem Wortbeitrag wurde darauf hingewiesen, dass das Gebäude als Teil des Grundstücks im Eigentum der Stadt Grafing verbleibe, dem gKU werde lediglich ein exklusives Nutzungsrecht eingeräumt.

TOP 4  
Informationen

---

-keine-

TOP 5  
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

-keine-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 22.12.2016  
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Christian Bauer  
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.2,3	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.