

# Niederschrift

über die 33. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 14.03.2017

Sitzungsort:  
Grafring b.München  
Marktplatz 28  
Sitzungssaal, Rathaus  
Beginn: 19:00 Uhr

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

### Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Klinger, Josef

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Nave, Yukiko Dr.

Stadträtin

Offenwanger, Regina

Stadträtin

Oswald, Johannes

Stadtrat

Oswald, Veronika

Stadträtin

Ottinger, Marlene

Stadträtin

Pollinger, Josef

Stadtrat

Rothmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Saißreiner, Franz

Stadtrat

Schlechte, Georg

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Wieser sen., Josef

Dritten Bürgermeister

### Schriftführer/in

Häusser, Susanne

### Verwaltung

Bauer, Christian

Ernst, Marietta

Weißmüller, Markus

**Entschuldigt:**Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Huber, Thomas MdL

Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 33. Sitzung des Stadtrates 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. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Dorferneuerungsmaßnahme Straußdorf;  
Vorstellung und Billigung des Maßnahmenplanes (Dorferneuerungsplan)
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Dorfstrukturentwicklung für den Ortsteil Straußdorf mittels eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) mit Regelungen zur Wohnungszahl;  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur
  - a) Änderung des Bebauungsplanes "Straußdorf - westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße" vom 09.03.2011
  - b) Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich "Straußdorf - östlich der Grafinger- / Aßlinger Straße"
4. Antrag der CSU-Fraktion und des CSU-Ortsverbandes vom 17.01.2017 auf "Überprüfung der Barrierefreiheit in Grafing"
5. Klimaschutzkonzept;  
Beschluss zur Umsetzung des Konzeptes als Grundlage für die Förderung eines Klimaschutzmanagers
6. Antrag des Ortsverbandes Bündnis 90/Die Grünen vom 12.12.2016 zur Schaffung einer Vollzeitstelle für einen Klimaschutzmanager
7. Antrag des Bündnis für Grafing vom 03.03.2017 "Grundsatzbeschluss Klimaschutz"
8. Personalwesen;  
Schaffung einer Stelle für den Bereich Stadtmarketing/Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit
9. Abschluss einer Zweckvereinbarung mit der Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg gKU für das Grundstück in der Kapellenstraße 6
10. Programm zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung im Wohnbaugebiet „Aiblinger Anger“  
Korrektur der Zugangsberechtigung des Kriterienkatalogs in Nr. 1.8
11. Informationen
12. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

**TOP 1****Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung**

---

Eine Bürgerin bat um einen kurzen Sachstandsbericht hinsichtlich der defekten Heizung und der Wasserversorgung im städtischen Anwesen Rotter Straße 8 (JIG).

Die Bürgermeisterin antwortete, dass im nächsten BWUA darüber beraten werden soll, ob und wie das Heizungssystem repariert werden kann.

Ein Bürger fragte an, ob im Bereich des neuen Kreisverkehrs an der Rotter Straße eine Geschwindigkeitsbeschränkung vorgesehen ist.

Die Bürgermeisterin antwortete, dass die Stadtverwaltung deswegen mit der Straßenverkehrsbehörde in Verhandlung sei und dass sich die Möglichkeit einer Geschwindigkeitsbegrenzung abzeichne.

**TOP 2**

Dorferneuerungsmaßnahme Straußdorf;

Vorstellung und Billigung des Maßnahmenplanes (Dorferneuerungsplan)

---

Auf den Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 Nr. 7 wird verwiesen.

Die Beschlussvorlage sowie die Abschlusspräsentation der Dorferneuerung Straußdorf lagen den Stadtratsmitgliedern vor.

**Grundlagen**

Auf Grundlage der Entscheidung des Stadtrats vom 07.07.2015 wurde beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern die Durchführung einer Dorferneuerung für den Ortsteil Straußdorf beantragt. Die Kostenbeteiligung für die Vorbereitungsplanung wurde hierbei auf die Höhe von 25.000,- € beschränkt; dieser Kostenrahmen ist nach dem jetzt erreichten Verfahrensstand auch auskömmlich.

Rechtliche Grundlagen für die Förderung im Rahmen der Dorferneuerung sind das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und das Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AG-FlurbG). Die Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) des Bayer. Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, welche den rechtlichen Rahmen der Förderung von Dorferneuerungsmaßnahmen bilden, finden ihre Ermächtigungsgrundlage in Art. 25 AGFlurbG i.V.m. § 2 Abs. 3 FlurbG. Neben der DorfR sind für die Förderung auch die Finanzierungsrichtlinien Ländliche Entwicklung (FinR-LE) zu beachten.

Maßnahmen zur Neuordnung von ländlichem Grundbesitz sind im Rahmen der Dorferneuerung Straußdorf aufgrund der dortigen begrenzten Aufgabenstellung nicht erforderlich, weshalb die Anordnung einer Flurbereinigung (Bodenordnung) entfällt. Durchgeführt wird deshalb eine sog. „einfache Dorferneuerung“ (Nr. 4 Abs. 4 DorfR), deren Ablauf sich wie folgt gliedert:

| Maßnahme |  | Verlauf        |
|----------|--|----------------|
| 1        | Antrag der Gemeinde beim Amt für ländliche Entwicklung   | 2015           |
| 2        | Information von Stadt-/Gemeinderat und Bürgern durch das Amt für Ländliche Entwicklung   | 2015           |
| 3        | Vorbereitungsphase – Bildung von Arbeitskreisen, Erarbeiten eines Leitbildes und eines vorläufigen Maßnahmenplans durch die Bürger und Gemeindevertreter mit Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung | 2015-2017      |
| 4a       | <b>Festlegung der Ziele (Dorferneuerungsplan) und Schlüsselmaßnahmen und Abstimmung mit Bauleitplanung (vgl. § 188 Abs. 2 BauGB)</b>   | <b>aktuell</b> |
| 4b       | Festlegung der Förderung in einer Projektbeschreibung durch das Amt für Ländliche Entwicklung  | März 2017      |
| 5        | Einleitung des Verfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung mit Antragstellung der ersten Einzelmaßnahme   |                |
| 6        | Aufstellen der endgültigen Planung sowie der Finanzierung der Maßnahmen durch die Gemeinde   |                |
| 7        | Umsetzung der Maßnahmen durch die Gemeinde und die Bürger  |                |
| 8        | Grundstücksregelungen (bedarfswise)  |                |
| 9        | Schlussabrechnung durch die Gemeinde   |                |
| 10       | Abschluss des Verfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung   |                |

An die Stelle der Teilnehmergeinschaft als beschließendes Organ tritt bei einer einfachen Dorferneuerung der Gemeinderat der antragstellenden Gemeinde.

### Verfahren/Erkenntnisse

In drei Arbeitskreistreffen, mehreren Abstimmungsgesprächen mit Behörden und Beteiligten, einer Dorfbegehung und einer Besprechung zur Bebauungsplansituation wurden die Grundlagen für den nun vorliegenden Maßnahmenplan erarbeitet. Dieser Maßnahmenplan wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am 17.01.2017 im Gasthaus Aschauer vorgestellt. Die 35 Einzelmaßnahmen wurden entsprechend ihrer erreichten Platzierung bei der Bewertung durch die Teilnehmer des Arbeitskreistreffens am 21.09.2016 aufgelistet und in Kategorien eingeteilt (Priorität 1, 2 und 3).

1. Der erarbeitete Maßnahmenplan und deren Rangfolge (Prioritätenliste) sind jetzt als sog. Dorferneuerungsplan zu beschließen.
2. Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen war auch die Anpassung der Bauleitplanung. So besteht in Straußdorf seit 1999 schon ein (einfacher) Bebauungsplan mit dem Planungsziel, die dörflichen Strukturen zu erhalten und strukturelle Veränderungen zu steuern. Erkenntnisse der Arbeitskreissitzungen und Bürgerbeteiligungen war aber, dass Erleichterungen hinsichtlich der Begrenzung für die Wohnungszahl hinsichtlich der Umnutzung bestehender Gebäude (Hofstellen) geprüft werden sollen.

Dem Grunde nach entsprechen die Planungsinhalte des Bebauungsplans auch den Zielen der Dorferneuerung und sind damit weiter erforderlich und aktuell. Daher soll der Geltungsbereich auch auf den Siedlungsbereich östlich der Grafinger-/Aßlinger Straße erweitert werden. Das war schon 1999 erklärte Absicht und sollte damals aus zeitlichen Gründen in zwei getrennten Planungsabschnitten umgesetzt werden. Es ist dann aber mangels konkreter Baufälle im östlichen Dorfteil bei der Bauleitplanung für den Bereich „westlich der Aßlinger- / Grafinger Straße geblieben“. Da die Ziele der Dorferneuerung und die örtlichen Bauleitpläne aufeinander anzupassen sind (vgl. § 1 Abs. 3, § 188 Abs. 2 BauGB), soll über die Durchfüh-

rung der Bebauungsplanverfahren möglichst zeitnah entschieden werden (vgl. TOP 8).

### Weitere Vorgehensweise

1. Aufstellung der endgültigen Planung (Dorferneuerungsplan)
2. Bestimmung von Schlüsselmaßnahmen als Startprojekte  
Anschließend wird versucht, die Realisierung dieser Maßnahmen vorzubereiten. Auf den noch zu erarbeitenden Grundlagen für die Teilmaßnahmen und Abstimmung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung hat dann der Stadtrat/Fachausschuss zum gegebenen Zeitpunkt über die tatsächliche Umsetzung und Finanzierung der Einzelmaßnahmen noch gesondert zu entscheiden.
3. Zuwendungsantrag und Finanzierung der beschlossenen Einzelmaßnahmen, die zur Durchführung der Dorferneuerung bestimmt wurden.  
Mit der Beantragung der ersten über die Dorferneuerung zu finanzierenden Maßnahme beim Amt für ländliche Entwicklung wird die Dorferneuerung verbindlich angeordnet. Ab diesem Zeitpunkt können dann auch Förderanträge für private Maßnahmen gestellt werden. Hingewiesen wurde darauf, dass die Querungshilfen an den Ortseingängen Nord und Süd nach dem FAG bezuschusst werden und damit eine Förderung im Rahmen der Dorferneuerung nicht vorgesehen ist (Nr. 5.6 Abs. 3 DorfR).

### Beschluss:

**Ja: 20 Nein: 3**

**Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses mit allen gegen drei Stimmen:**

1. **Der Entwurf des Planungsbüros NRT vom 10.01.2017 mit den dort vorgesehenen Einzelmaßnahmen wird als Dorferneuerungsplan für Straußdorf beschlossen.**
2. **Als vorrangig vorzubereitende Einzelmaßnahmen (Startprojekte) werden bestimmt:**
  - a. **Dorfplatz zwischen Pfarrstadl und Kirche**
  - b. **Neuordnung und Erhalt des Schulhofes mit angrenzendem Spielplatz**
  - c. **Querungshilfe am südlichen Ortseingang**

### TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Dorfstrukturentwicklung für den Ortsteil Straußdorf mittels eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) mit Regelungen zur Wohnungszahl;

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur

- a) Änderung des Bebauungsplanes "Straußdorf - westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße" vom 09.03.2011
- b) Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich "Straußdorf - östlich der Grafinger- / Aßlinger Straße"

Auf den Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 Nr. 8 wird verwiesen.

### Grundlagen:

#### 1. **Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“**

Die Stadt Grafing b.M. hat in den Jahren 1994–1996 (also vor 20 Jahren) die damals geplante Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 38 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße

15) zum Anlass genommen, mittels Bauleitplanung die Erhaltung der dörflichen Strukturen von Straußdorf zu steuern.

Es handelte sich dabei um das auch heute noch nicht bebaute Grundstück in der Ortsmitte, auf dem 2016 die alte Hofstelle beseitigt wurde. Die Freilegung erfolgte zur Vorbereitung einer geplanten Neubebauung mit 4 Doppelhäusern (Vorbescheid vom 07.04.2016).

Anfänglich wurde zum Bauantrag für 2 Wohnhäuser mit je 6 Wohnungen das gemeindliche Einvernehmen von der Stadt am 02.08.1994 versagt. Dann wurde das Vorhaben reduziert auf 2 Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten. Auch hierzu hat die Stadt das gemeindliche Einvernehmen (17.12.1996) zum Bauantrag versagt. Nachdem das Landratsamt Ebersberg aber die Rechtmäßigkeit des Vorhabens festgestellt hat, war die Stadt Grafing b.M. zur Verhinderung dieser den eigenen städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Vorhaben angehalten, diese Planungsziele mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Erlass einer Veränderungssperre abzusichern.

Am 14.01.1997 hat dann der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zur Verwirklichung des dort bestimmten Planungsziels (Bewahrung der gewachsenen Baustruktur mit dörflichen Charakter; Verhinderung des Überhandnehmens der Wohnbebauung, insbesondere durch Wohnanlagen) sollte die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen beschränkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zunächst wegen des dort bestehenden Bauwunsches nur für den Teilbereich westlich der Staatsstraße beschränkt. Die erklärten Planungsziele galten zwar in identischer Weise auch für den östlichen Teil des Ortes. Dort erhoffte man einen „Selbstregulierungseffekt“ durch die gezeigte Vorgehensweise; die Aufstellung eines inhaltsgleichen Bebauungsplans für den östlichen Ortsteil sollte erst dann erfolgen, wenn auch dort eine übermäßige Wohnnutzung konkret beabsichtigt ist.

Nach einem 2-jährigen Bebauungsplanverfahren und mit Unterstützung der Obersten Baubehörde (Staatministerium des Inneren) wurde dann am 06.07.1999 der Bebauungsplan „Straußdorf westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße“ (künftig „Straußdorf West 1999“) erlassen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, womit neben den dortigen Festsetzungen weiterhin die Vorschriften des § 34 bzw. § 35 BauGB gelten.

Wesentliche Festsetzungsinhalte waren:

- Festsetzung der Gebietsart („Dorfgebiet“, § 5 BauNVO)
- Beschränkung der Wohnungszahl wie folgt:
  - Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
  - Abweichend sind je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
  - Bei bestehenden Gebäuden sowie am Bestand orientierten Ersatzbauten können abweichend bis zu 7 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden, wenn, es sich um ortsbildprägenden Baubestand bzw. dessen Ersatz handelt, die Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> je Wohneinheit nicht unterschritten ist.

Um ein Überhandnehmen der Wohnnutzung insgesamt zu verhindern und eine gemischte Nutzung zu erreichen, wurde je Grundstück eine Geschossflächengrenze für die Wohnnutzung festgelegt.

## **2. Bebauungsplan „Straußdorf West 2011“**

Im Jahr 1999 war erneut das Grundstück Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15) Ausgangspunkt für ein planerisches Handeln. Nachdem die Eigentümer für das Grundstück Fl.Nr. 38 wegen der Beschränkung der Wohnnutzung trotz vielfacher Versuche keine wirtschaftliche Bebauung

bzw. einen Verkauf erreichen konnten und das Grundstück zunehmend verwahrloste, sollte dorthin das „Straußdorfer Fitnessstudio mit Gesundheitsbereich“ verlegt werden. Das Vorhaben hätte aber die damals noch festgesetzte Geschossflächengrenze massiv überschritten. Damit waren Planungsgrundzüge berührt und eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausgeschlossen. Die Realisierung des Vorhabens (Fitness-Studio mit Gesundheitsbereich) war also auf eine Änderung des Bebauungsplans angewiesen.

Nachdem aufgrund veränderter Rechtsprechung zum einen Nichtigkeitsmängel zu erkennen waren und zum anderen Festsetzungserleichterungen entstanden sind, hat sich die Stadt erneut dieser Aufgabe gestellt. So wurde die bisherige Rechtsprechung der Obergerichte aufgehoben, wonach – streng nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – die Wohnungszahl nur für reine Wohngebäude nicht aber auch für gemischt genutzte Gebäude beschränkt werden kann. Außerdem war mittlerweile vom BayVGH eine Festsetzungskombination zur Wohnungszahl in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße erlaubt, was bessere Steuermöglichkeiten eröffnete.

Der geänderte Bebauungsplan „Straußdorf – westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße II“ (kurz: „Straußdorf West 2011“) wurde dann erneut als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) am 21.12.2010 beschlossen und am 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan trifft folgende geänderte Festsetzung zur Wohnungszahlbeschränkung:

- Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig,
- insgesamt jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten (pro Wohngebäude);  
Reihenhäuser sind unzulässig.

### **3. Bebauung Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15)**

Nach über 20 Jahren hat sich der Eigentümer des Anwesens Grafinger Straße 15 für eine Neubebauung des Grundstücks entsprechend den dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Straußdorf West 2011“ entschieden. Mit Vorbescheid vom 07.04.2016 wurde die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 DHH/Wohneinheiten) genehmigt und aufgrund dieser verbindlichen bauaufsichtlichen Zulassung (Art. 71 BayBO) dann der gesamte Baubestand beseitigt.

Auf Empfehlung der Dorferneuerungsgemeinschaft wurde dann der Versuch unternommen, eine Änderung der Planung zugunsten einer Neubebauung mit einem „dörflicheren Gebäudecharakter“ zu erreichen. Der Bauherr hat zuletzt aber seine Entscheidung mitgeteilt, das Grundstück entsprechend dem genehmigten Vorbescheid zu bebauen.

### **4. Dorferneuerung Straußdorf 2008/2016**

Ausgelöst durch die Planfeststellung der Ostumfahrung von Grafing und der damit zu erwartenden Verschärfung der städtebaulichen Missstände in Straußdorf wurde vom Stadtrat schon am 09.12.2008 die Durchführung einer Dorferneuerungsmaßnahme für Straußdorf beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte dann erst im Jahr 2015.

Bei den Arbeitskreistreffen zur Vorbereitungsplanung der Dorferneuerung Straußdorf wurde vereinzelt auch angeregt, die Wohnungszahlbeschränkung des bestehenden Bebauungsplans zu überarbeiten, um leergefallene landwirtschaftliche Gebäude durch eine Umnutzung zu Wohnzwecken erhalten zu können. Damit könnte die sowohl vom Bebauungsplan als auch der Dorferneuerung verfolgten Entwicklungsziele, die dörfliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten, weiter gefördert werden. Zwar ist eine für Dorfgebiete typische gewerbliche Nutzung (gemischte Nutzung „Wohnungen und Gewerbe“) immer möglich, wird auf dem Grundstücksmarkt aber nur bedingt nachgefragt. Für die Umnutzung vorhandener

Gebäude (Hofstellen) ist aber oftmals die bisher verlangte Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> je Wohnung ein Hindernis. Zugunsten einer Umnutzung von Bestandsgebäuden sollte diese Einschränkung aufgegeben werden.

Nach der sehr häufig vertretenen gegenläufigen Auffassung sollte unbedingt an einer Beschränkung der Wohnungszahl festgehalten werden. Ein weiteres Zurückdrängen der dorfgebietstypischen Nutzung durch eine übermäßige Wohnbebauung würde dem erklärten Ziel zuwiderlaufen, die dörflichen Strukturen und auch die Bevölkerungszusammensetzung von Straußdorf zu erhalten und zu stärken. Hier stimmten die von der Stadt seit 20 Jahren verfolgten städtebaulichen Ziele auch mit den heutigen Zielen der Dorferneuerung überein.

Es besteht im Arbeitskreis Dorferneuerung mehrheitlich die Auffassung, dass eine Wohnungszahlbeschränkung weiterhin notwendig ist. Jedoch sollte eine Erleichterung für die Umnutzung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden geprüft werden. Dabei wurde der im Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“ noch enthaltene Ausnahmeverbehalt als Lösung vorgeschlagen. Ob dann mit 7 Wohnungen (1999) oder mit 6 Wohnungen (2011) als Obergrenze, wurde dabei offen gelassen.

Übereinstimmung bestand auch darin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und der Einheitlichkeit die Regelung auch für den Bereich östlich der Grafinger/Aßlinger Straße ausgeweitet werden soll.

## 5. Beurteilung

Auch nach über 20 Jahren hat sich die städtebauliche Problematik in den dörflichen Ortsteilen nicht wesentlich geändert. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft schreitet weiter fort. Gleichzeitig wird die Fortführung der wenigen verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe durch die zunehmende Wohnnutzung und den dadurch entstehenden Spannungen erschwert. Hinzugekommen ist zuletzt die rasante Verteuerung von Wohnbauland und Wohnungsmieten, die auch die außenliegenden (dörflichen) Siedlungseinheiten erfasst hat. Der Anreiz zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen hat sich dadurch natürlich erhöht.

Im Widerspruch dazu fehlen in den Dörfern die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, die Voraussetzung sein sollten für eine bewusste Förderung des Wohnungsbaus. Die fehlende Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs löst zwangsläufig einen erhöhten motorisierten Individualverkehr aus. Nicht zuletzt aus diesem Grunde hat sich die Stadt Grafing b.M. für den städtebaulichen Grundsatz entschieden (vgl. Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht s. 43 und 44), die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof zu konzentrieren und eine bauliche Entwicklung der außenliegenden Ortsteile (Straußdorf u.a.) nicht zu beabsichtigen.

Die Ortsplanung hat also einen städtebaulichen Spagat zu meistern. Einerseits soll das überlieferte Bild der Dörfer mit seiner ländlichen Bau- und Nutzungsstruktur möglichst erhalten werden. Das verlangt auch Anreize, um die vorhandene Bausubstanz einer zweckmäßigen Nachverwendung zuzuführen. Andererseits soll entsprechend der gesetzlichen Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben .... Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen) der Gebietscharakter eines „dörflichen Mischgebiets“ erhalten bleiben und deshalb eine Dominanz des Wohnens verhindert werden.

In diesem Sinne sollen nun aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitungsmaßnahmen für die Dorferneuerung die Bebauungspläne entsprechend fortgeschrieben werden. Gemäß § 188 Abs. 2 BauGB sollen die Ziele der Dorferneuerung und der Bauleitplanung aufeinander abgestimmt werden. Insoweit kann von einem gesetzlichen Planungserfordernis ausgegan-

gen werden, das Dorferneuerungsverfahren in Straußdorf mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu unterstützen.

Außer Frage steht dabei die Empfehlung, in diesem Zuge den „Bebauungsplan zur Dorfstrukturerhaltung“ auch auf den östlichen Ortsteil von Straußdorf zu erweitern. Auch dort mehrten sich die Bauwünsche für zusätzliche Wohnbebauung. Die Erweiterung auf den östlichen Ortsteil war von Anfang an (1999) erwogen, wurde aber mangels einer konkreten Erforderlichkeit zurückgestellt. Mit der jetzt begehrten 2. Anpassung des Bebauungsplanes „Straußdorf West“ ist fraglos auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf „Straußdorf Ost“ vorzunehmen.

Im Mittelpunkt steht dabei die Regelung der „Wohnungszahlen“ als zentrales Steuerungsinstrument für die Gebietsart und der Wohn- und Besiedlungsdichte. Aufgrund der beschriebenen Situation ist die Regulierung auch städtebaulich notwendig. Die Rechtsgrundlage zur Regelung über die Wohnungszahlbeschränkung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Nach der Ermächtigungsnorm kann die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung ist – wie bisher schon praktiziert – auch in einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3 BauGB) möglich.

Eine Festsetzung gemäß dem Alternativvorschlag des Arbeitskreises Dorferneuerung, wonach je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche 1 Wohnung zugelassen wird, führt nach Ansicht der Verwaltung zu keinem brauchbaren Ergebnis. Eine Erfassung der Geschossflächen der größeren Bestandsgebäude zeigt, dass in diesem Fall bis zu 40 bzw. 48 Wohnungen (etwa beim Wirtshaus-Gebäude) möglich wären. Selbst bei (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen herkömmlicher Größenordnung könnten bis zu 17 Wohnungen – unter Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude sogar bis zu 31 Wohnungen – entstehen.

Folgende Regelung hinsichtlich der Höchstzahl der Wohnungen wird aufgrund der bisherigen Vollzugserfahrung und den aktuellen Planungswünschen seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen:

1. Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

Hiervon kann eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, wenn

- a) das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
  - b) das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist (z.B. ortsbildprägende Hauptgebäude von Hofstellen),
  - c) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt;
- In begründeten Einzelfällen gilt das auch für die Neuerrichtung der Gebäude.

2. Je Wohngebäude sind maximal 6 (Alternative: 7) Wohnungen zulässig.

Wichtig ist angesichts der „Vorgeschichte“, dass im Falle von Erleichterungen für das Grundstück Fl.Nr. 38 keine Nachteile aus der jüngsten Beseitigung des dortigen Baubestandes entstehen. Das wird mit dem Regelungszusatz sichergestellt, dass in begründeten Einzelfällen auch bei einer bestandsgleichen Neuerrichtung die (mögliche) Erleichterung zulässig ist.

Wichtig ist, mögliche Erleichterungen als Ausnahmeregelung (§ 31 BauGB) zu treffen. Damit kann der jeweilige Einzelfall mit seinen Besonderheiten im Rahmen des Ausnahmemessens gewürdigt werden. Damit kann etwa einer weit verbreiteten (rechtsmissbräuchlichen) Grundstücksparzellierungen zur Umgehung der Festsetzungsinhalte vorgebeugt werden. Auch der besonderen Grundstücks- und Umgebungssituation (etwa in Nachbarschaft noch ausgeübter Landwirtschaftsbetriebe) kann bei der Einzelfallentscheidung Rechnung getragen werden.

**Beschluss:****Ja: 23 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses einstimmig:**

- 1. Die Erhaltung und Förderung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur im Ortsteil Straußdorf wird durch einen einheitlichen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) neu geregelt.**
- 2. Grundlage für den Regelungsinhalt ist der Bebauungsplan „Straußdorf – westlich der Aßlinger-/Grafinger Straße“ vom 25.03.2011. Um die zweckmäßigen Nachverwendung vorhandener Bausubstanzen zu fördern, soll die zulässige Höchstzahl der Wohnungen wie folgt geregelt werden:**

- a) **Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.**

**Hiervon kann eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, wenn**

- **das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient.**
  - **das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist (z.B. Hauptgebäude von Hofstellen) und**
  - **die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.**
- In begründeten Einzelfällen gilt das auch für die Neuerrichtung der Gebäude.**

- b) **Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Hiervon kann in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme zugelassen werden bis zu 10 Wohnungen. Ein begründeter Einzelfall liegt vor, wenn die Stadt Grafing ein Belegungsrecht für 1 Wohnung erhält.**

- 3. Hierfür wird der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) gefasst für**

**3.1 die Änderung des einfachen Bebauungsplans „Straußdorf – westlich der Aßlinger-/Grafinger Straße“ vom 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses**

**3.2 die Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet zwischen Grafinger Straße und Blumenstraße“ vom 28.07.2009 im Teilbereich des als einfachen Bebauungsplans geregelten Grundstücks Fl.Nr. 7 der Gemarkung Straußdorf**

**3.3 die erstmalige Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den im beiliegenden Lageplan bezeichneten Geltungsbereich (Anlage „Geltungsbereich“) auch östlich der Grafinger-/Aßlinger Straße**

**4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntzumachen.**

**5. Für die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird bestimmt, dass diese durch Unterrichtung in der Bauverwaltung erfolgt und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen kann.**

**6. Mit den Planungsarbeiten wird das Planungsbüro NRT (Narr-Rist-Türk, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner & Ingenieure, Isarstraße 9, 85417 Marzling) beauftragt.**

#### TOP 4

#### Antrag der CSU-Fraktion und des CSU-Ortsverbandes vom 17.01.2017 auf "Überprüfung der Barrierefreiheit in Grafing"

---

Die Sitzungsleiterin führte aus, dass der Ortsverband der CSU mit Schreiben vom 17.01.2017 einen Antrag auf Überprüfung der Barrierefreiheit in Grafing gestellt hat. Dieser wurde an die Mitglieder des Stadtrates mit der Einladung zur heutigen Sitzung weitergeleitet. Man beruft sich dabei auf die Zielvorgaben der Bayerischen Staatsregierung. Danach soll der gesamte öffentliche Raum und der gesamte ÖPNV bis 2023 barrierefrei sein.

Der Seniorenbeirat hat sich in seiner Sitzung vom 26.01.2017 mit dem Thema befasst, hat dieses aber aus Zuständigkeitsgründen wieder an den Stadtrat zurückverwiesen.

Stadträtin Frau Linhart erläuterte im Folgenden den Antrag für die CSU-Stadtratsfraktion.

Seitens der Verwaltung wurde anschließend ausgeführt, dass für die Stadt Grafing zunächst, wie auch im Antrag ausgeführt, eine Bestandserhebung notwendig ist, um Handlungsfelder und Umfang der Aufgaben abzustecken.

Dafür gibt es einen Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr. Dieser bietet eine Vielzahl von Informationen.

#### **1. Allgemein**

*„Barrierefreier und diskriminierungsfreier Zugang und entsprechende Teilnahme am öffentlichen Leben sind wichtige kommunalpolitische Ziele. Dies besagt auch die UN-Behindertenrechtskonvention. Der demografische und der gesellschaftliche Wandel, verbunden mit der aktuell herausragenden Frage der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, sind große Herausforderungen, besonders auch auf lokaler Ebene.“*

**Eine Kommune, die sich fit machen will für die Zukunft, muss entsprechende Rahmenbedingungen schaffen für ein Miteinander von Jung und Alt, von sozial Starken und sozial Schwachen, von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, von Menschen mit und ohne Behinderung. Dazu zählen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Angebote für Freizeit, Sport und Kultur, Mobilität vor Ort sowie geeignete Wohnformen für jedes Alter und individuelle Bedürfnisse.**

Die Stadt Grafing hat diese Herausforderung erkannt. Oft fehlen allerdings personelle und finanzielle Ressourcen, um die wünschenswerten Ziele zu erreichen. Bund und Land sollten nicht nur ständig neue Vorgaben formulieren, sondern Städte und Gemeinden finanziell, personell und organisatorisch in die Lage versetzen, den Inklusionsgedanken vor Ort verwirklichen zu können.

Auch im Rahmen der Daseinsvorsorge und der Bauleitplanung haben die Aspekte der Inklusion und damit auch der Barrierefreiheit an Gewicht gewonnen. Die zuletzt gebauten Kindertageseinrichtungen erfüllen den Inklusionsgedanken und in der Grundschule orientieren sich die Planungen des Anbaus an einem barrierefreien Zugang zum Gebäude und zu den einzelnen Stockwerken.

Die Stadt Grafing hat im Rahmen ihrer Möglichkeiten schon vieles umgesetzt. Am Ziel sind wir aber noch nicht angekommen. Inklusion und der Abbau von Barrieren bleiben weiterhin eine Daueraufgabe, wobei sich die Barrierefreiheit jedoch nicht nur auf motorische Einschränkungen bezieht.

Eine barrierefreie Umwelt Menschen:

- mit Sehbehinderung (z.B. Orientierung im öffentlichen Raum, in Gebäuden, Verkehrsmitteln und im Internet),
- mit Hörschädigung (z.B. Gebärdensprache gleichberechtigt neben der Lautsprache),
- mit Lernbehinderung (z.B. Verwendung von leichter Sprache),
- mit motorischen Einschränkungen (z.B. Bedienung des Computers nur mit Tasten, nicht mit der Maus).

Die Themen im Einzelnen sind u. a.:

- Barrierefreies Bauen und Wohnen
- Barrierefreie Information und Kommunikation im digitalen Raum
- Barrierefreiheit am Arbeitsplatz
- Barrierefreiheit in Pflege- oder Bildungseinrichtungen
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und im öffentlichen Nahverkehr
- Barrierefreier Tourismus, Barrierefreiheit im Landschafts- und Freizeitraum

Barrierefreiheit macht allen Menschen das Leben leichter. Dies zeigen die folgenden Bereiche.

## 2. Barrierefreiheit für Behinderte

Eine Behinderung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn die

- körperliche Funktion
- und/oder geistige Fähigkeit
- und/oder seelische Gesundheit

eines Menschen mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für sein Alter typischen Zustand abweicht und deshalb seine Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist.

In Bayern leben rund 1,19 Millionen Menschen mit einer Schwerbehinderung. Danach dürften ca. 1.000 Einwohner Grafings betroffen sein.

*„Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensqualität in unseren Städten und Gemeinden für behinderte wie auch für nicht behinderte Menschen. Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden gehört für ältere oder behinderte Menschen zur Selbstverständlichkeit, für jüngere oder nicht behinderte Menschen ist es eine kluge Planung in die Zukunft.“*

## 3. Barrierefreiheit für Kinder und Familien

Barrierefreiheit betrifft auch Familien und Kinder. Wer mit kleinen Kindern unterwegs ist, erlebt, wie mühsam es z.B. ist ...

- den Buggy eine Treppe hochzutragen,
- den Kinderwagen über Kopfsteinpflaster zu schieben,
- sich mit dem Kinderwagen durch schwere Türen zu zwängen,
- den Kinderwagen in Busse oder Bahnen zu heben
- oder durch enge Gänge in Läden zu steuern.

**Eine barrierefreie Umwelt ist deshalb eine enorme Erleichterung für Familien.**

#### 4. Barrierefreiheit bei der Kinderbetreuung

Inklusion heißt, dass Menschen mit Behinderung ihr Leben nicht mehr an vorhandene Strukturen anpassen müssen, sondern dass die Gesellschaft Strukturen schafft, die es jedem Menschen ermöglichen, selbstständig an allen Bereichen des Lebens teilzuhaben.

In **inkluisiven Kitas** lernen und leben schon die Kleinsten gleichberechtigtes Miteinander. Eine barrierefreie Ausstattung sorgt dafür, dass auch kleine Kinder mit Behinderung am gemeinsamen Spielen teilhaben können.

#### 5. Inklusion und Barrierefreiheit in Schulen

In Bayern gibt es rund **130 Inklusionsschulen**. In diesen Schulen werden Kinder und Jugendliche mit und ohne Behinderung in gemeinsamen Klassen unterrichtet. Eine der Voraussetzungen für den inklusiven Unterricht ist eine barrierefreie Ausstattung.

Schulprofil der Mittelschule Grafing ist die Inklusion. In allen Jahrgangsstufen werden Schüler mit sonderpädagogischem Förderbedarf unterrichtet.

#### 6. Barrierefreiheit für Senioren

Das Seniorenhaus Grafing ist barrierefrei. In dieser Umgebung können Menschen oft ihren gesamten Lebensabend selbstbestimmt und selbstständig gestalten – nicht nur, wenn sie z.B. auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Der Lift im Haus, der schwellenlose Zugang in die Dusche (mit Haltegriffen und stabilem Sitz), deutlich beschriftete Bedienknöpfe an Geräten, schwellenlose Türen, gut lesbare Hinweisschilder, Toiletten und Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum, gute Beleuchtung, Orientierungshilfen u. v. m. machen das Leben im Alter einfacher und sicherer. Wenn wir heute unsere Umwelt barrierefrei gestalten, profitieren morgen alle.

#### 7. Vorschriften

**Verschiedene Gesetze, Verordnungen und andere Regelungen enthalten Anforderungen an das barrierefreie Bauen in Bayern. Insbesondere die**

- Bayerische Bauordnung (Art. 48 BayBO),
- das Bayerische Behindertengleichstellungsgesetz (Art. 10 BayBGG),
- die DIN-Norm zum barrierefreien Bauen (DIN 18040 Teil 1 – öffentlich zugängliche Gebäude)
- und die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV).

Die **Staatliche Bauverwaltung** führt seit 2012 bei allen Neubauten, Umbauten und Sanierungen ein Audit durch. Ziele: die Qualität sichern und die Vorbildfunktion des Staates stärken.

**Mehrgenerationenhäuser** waren ein Thema aus dem Projekt Zukunftsstadt „Grafing 2030“. Schon im Rahmen dieses Wettbewerbs wurde deutlich, dass diese Wohnform sinnvoll wäre. Es gibt dafür auch in der näheren Umgebung viele Beispiele.

#### 8. Wo kann man Informationen über das Thema erhalten

Die **Bayerische Architektenkammer** hat die Beratungsstelle Barrierefreiheit in den 1980er-Jahren eingerichtet. Zunächst konzentrierte sich das Beratungsangebot auf das Thema „Bauen und Wohnen“. Heute umfasst es alle Lebensbereiche und bietet kostenlose Erstberatung zur Barrierefreiheit in allen Lebensbereichen.

Zum Thema Information und Kommunikation im digitalen Raum hat die **Stiftung Pfennigparade** mit ihren Fachexperten für barrierefreies Internet (selbst mit Behinderung) ihr Wissen eingebracht und die Expertinnen und Experten der Beratungsstelle entsprechend geschult. Seit ihrer Gründung wird die Beratungsstelle vom Bayerischen Sozialministerium gefördert.

Adressen:

Beratungsstelle Barrierefreiheit  
Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur  
Waisenhausstraße 4, 80637 München

Beratungsstelle Barrierefreiheit  
Volkshochschule Rosenheim, Raum 24, 2. OG  
Sollstraße 1, 83022 Rosenheim

## 9. Wie wurde das Thema in der Stadtverwaltung bisher abgehandelt?

Für verschiedene öffentliche Einrichtungen wurde Barrierefreiheit beschlossen. Die Umsetzung hat sich aber bisher eigentlich ausschließlich auf die Barrierefreiheit im Rahmen der Mobilität beschränkt.

**Grundschule:** Der Einbau eines Aufzugs wurde bei der anstehenden Sanierung eingeplant, ebenso ein barrierefreier Zugang. Verschiedene Klassenzimmer wurden bereits mit Akustikdecken versehen. Für einen Kleinwüchsigen wurde seinerzeit ein spezieller Stuhl angeschafft. Momentan ist die Schule für in der Mobilität eingeschränkte Schüler noch nicht erreichbar.

**Mittelschule:** Die Mittelschule hat schon seit Jahren ein Inklusionsprofil, welches auf der Kooperation mit dem Förderzentrum beruht. Die Schule hat deswegen mehr Lehrerstunden. Die Inklusion bezieht sich allerdings derzeit noch nicht auf die Mobilität. Im Rahmen der Sanierung und des Einbaus des Aufzugs in der Grundschule wird auch die Mittelschule profitieren.

**Förderzentrum des Landkreises:** Diese Schule fällt unter die Zuständigkeit des Landkreises. Barrierefreiheit ist hier, unseres Wissens, gegeben.

**Dreifachturnhalle:** Für die Dreifachturnhalle besteht zumindest die Möglichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit der Zuschauerränge. Auch die Halle kann über eine Rampe über die Nordwestecke durch Rollstuhlfahrer erreicht werden. Es gibt auch ein Behinderten-WC; allerdings im Keller ohne Aufzug.

**Freibad:** Im Freibad wurde bei der Sanierung eine behindertengerechte Einstiegshilfe eingebaut. Auch sonst besteht die Möglichkeit, das Freibad barrierefrei zu erreichen. Es gibt auch ein Behinderten-WC und Behindertenparkplätze.

**Mensa:** Die Mensa ist barrierefrei und hat ein Behinderten-WC.

**Stadion:** Die städtischen Sporteinrichtungen und die alte Schulturnhalle sind barrierefrei erreichbar. Die Einrichtung verfügt auch über ein Behinderten-WC. Sogar der Kunstrasenplatz ist über die Forellenstraße barrierefrei erreichbar.

**Eisstadion:** Auch das Eisstadion ist barrierefrei erreichbar. Es verfügt über eine Zuschauerampe für Rollstuhlfahre. Ein Behinderten-WC gibt es nicht. Es gibt auch Behindertenparkplätze vor dem Stadion.

**Bücherei:** Hier ist eine Rollstuhlrampe vorhanden. Es gibt allerdings kein Behinderten-WC und lediglich einen Lastenaufzug in den 1. Stock. Es gibt auch Behindertenparkplätze.

**Stadthalle:** Die Stadthalle verfügt über einen Aufzug, mit dem die Treppe im Eingangsbe-  
reich überwunden werden kann. Die Erreichbarkeit von Keller und 1. Obergeschoss ist aber  
nicht gegeben. Ein Behinderten-WC befindet sich im Foyer. Außerdem gibt es seit kurzem  
ausgewiesene Behindertenparkplätze auf dem Vorplatz der Stadthalle und auf dem Park-  
platz gegenüber.

**Rathaus:** Im Rathaus gibt es einen Aufzug und eine Behindertentoilette. Auf dem Rathaus-  
platz befindet sich ein Behindertenparkplatz. Die Kämmerei und die Räume in der Griesstra-  
ße 27 sind nicht barrierefrei erreichbar.

**Museum der Stadt Grafing:** Das Museum ist nicht barrierefrei und hat weder Behinderten-  
parkplatz noch Behinderten-WC.

**Feuerwehr:** Das Feuerwehrhaus ist weder barrierefrei erreichbar noch verfügt es über ein  
Behinderten-WC

**Haidling 17:** Das für den Zweckverband kommunale Bildung angemietete Gebäude hat ei-  
nen Aufzug, die Rollstuhlrampe am Eingang ist beauftragt.

**Kindergarten Maria Stern:** Der Kindergarten Maria Stern ist ebenerdig erreichbar und inso-  
weit barrierefrei. Ein Behinderten-WV ist vorhanden.

**Kindergarten St. Elisabeth:** Beim Neubau dieses Gebäudes wurde ein behindertengerech-  
ter Aufzug eingebaut. Er ist barrierefrei erreichbar. Außerdem gibt es auch ein Behinderten-  
WC.

**Kinderkrippe in der Schloßstraße:** Auch diese Einrichtung ist barrierefrei erreichbar und  
mit Behinderten-WC ausgestattet.

**Kindergarten St. Margareth:** In Straußdorf gibt es keinen Aufzug und auch kein Behinder-  
ten-WC. Vor dem Haus gibt es allerdings ausreichende große Parkplätze.

**Kindergarten Alte Villa:** Der Gebäudekomplex verfügt über ausreichend Parkplatz, der al-  
lerdings nicht als behindertengerecht ausgewiesen ist. Die „Alte Villa“ kann nicht barrierefrei  
erreicht werden.

**Kindergarten „Der gute Hirte“:** Der Kindergarten hat seit 2015 einen Treppenlift. Es han-  
delt sich um einen Integrationskindergarten, der barrierefrei ist.

**Kinderhort „Der gute Hirte“:** Die Einrichtung ist barrierefrei erreichbar, hat aber kein behin-  
dertengerechtes WC.

**Kinderhaus Rappelkiste:** Die Rappelkiste ist in einem angemieteten Jugendstilhaus unter-  
gebracht. Dieses ist nicht barrierefrei.

**Die kleinen Strolche:** Die private Einrichtung ist im ersten Stock in einem privat angemie-  
teten Gebäude untergebracht und ist nicht barrierefrei.

Im **Stadtgebiet** gibt es eine Reihe von Behindertenparkplätzen. So sind zum Beispiel am  
Marktplatz, am Rathausplatz, vor der Bücherei, am Stadion, vor dem Freibad und der Eishal-  
le sowie an verschiedenen anderen Stellen Parkflächen dementsprechend gekennzeichnet.

In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl an **Gehwegen abgesenkt**. Allerdings besteht hier  
noch ein großer Nachholbedarf. Viele Gehsteige müssten **verbreitert und der Belag erneu-  
ert** werden.

Die neue **Ampel** beim St.-Ägidius-Weg wird mit einem akustischen Signal ausgestattet.

Weiter sind viele **öffentliche Bushaltestellen** nicht barrierefrei und die Busse nicht entsprechend ausgerüstet.

In der Griesstraße gibt es ein **behindertengerechtes öffentliches WC**. Auch auf dem Spielplatz in der Bahnhofstraße sind WCs, die aber nicht behindertengerecht sind.

Die **Bahnhöfe** fallen nicht in die Zuständigkeit der Stadt. Einige Bahnsteige sind barrierefrei; entweder durch eine Rampe wie in Grafing Stadt oder einen Aufzug wie in Grafing Bahnhof erreichbar. Zumindest Grafing Bahnhof verfügt über ein Behinderten-WC.

Viele **Supermärkte** sind barrierefrei erreichbar. Sie haben Behinderten- oder Familienparkplätze und vereinzelt auch Behinderten-WCs. Welche privaten Bauten den Vorgaben der Barrierefreiheit genügen, ist für die Verwaltung schwer nachvollziehbar. Hier kann nur Aufklärungsarbeit geleistet werden.

Das Thema Barrierefreiheit ist wie bereits ausgeführt sehr viel umfassender. Zum Beispiel kann der **Internetauftritt** der Stadt verbessert werden, um eingeschränkten Menschen eine Bedienung der Funktionen zu erleichtern.

## 10. Fazit

Wie der Leitfaden zeigt, umfasst der Bereich viele Handlungsfelder, so dass es der Verwaltung ohne Hilfestellung nicht möglich ist, alle auch nur annähernd abzudecken. Deshalb soll professionelle Beratung in Anspruch genommen werden, die mithilfe einer Arbeitsgruppe einen entsprechenden Aufgabenkatalog, zugeschnitten auf die Stadt Grafing, erarbeitet.

In der anschließenden Beratung wurde der vorliegende Antrag einhellig begrüßt. Angeregt wurde, auch die Teilgemeindeteile mit in den zu erstellenden Maßnahmenplan aufzunehmen.

In einem weiteren Wortbeitrag wurde vorgeschlagen, bei der Erstellung des Maßnahmenplanes neben Vertretern der Architektenkammer auch den Seniorenbeirat, die Behindertenbeauftragten der Stadt Grafing und des Landkreises, die Bürgerschaft, usw. mit einzubeziehen. Ferner sollte der Beschlussvorschlag um die Worte ... „im öffentlichen Raum“ ergänzt werden.

Es wurde vorgeschlagen, das Thema zunächst im zuständigen Ausschuss zu beraten und mit der Bildung eines Arbeitskreises noch abzuwarten. Vielmehr wurde angeregt, einen Vertreter der Bayerischen Architektenkammer in den zuständigen Ausschuss einzuladen.

### **Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und kurzer Aussprache beschloss der Stadtrat einstimmig, dem Antrag der CSU-Stadtratsfraktion zuzustimmen und unter Mithilfe von professioneller Beratung und einen ersten Maßnahmenplan zur Verbesserung der Barrierefreiheit, ergänzt um die Worte „im öffentlichen Raum“ zu erstellen. Das Ergebnis ist sodann dem zuständigen Ausschuss vorzustellen.**

## TOP 5

## Klimaschutzkonzept;

## Beschluss zur Umsetzung des Konzeptes als Grundlage für die Förderung eines Klimaschutzmanagers

Der Vertreter der Verwaltung, Herr Bauer, erläuterte, dass das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Grafing von Studenten des *Studiengangs Business Management & Entrepreneurship Renewable Energy* der Hochschule Weihenstephan-Triesdorf in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Ebersberg erstellt wurde. Dieses Konzept ist Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln zur Finanzierung einer Stelle für Klimaschutz in der Stadtverwaltung.

Die Studierenden des Moduls „Nachhaltige Energiekonzepte“ stellten ihre Studienarbeit bereits am 12.07.2016 im Rahmen einer Veranstaltung der Öffentlichkeit und den Stadträten vor. Das von der Energieagentur dann abschließend ausgearbeitete Konzept wurde am 16.02.17 im Energiebeirat der Stadt Grafing vorgestellt und erläutert.

Das erarbeitete Konzept beruft sich dabei ausdrücklich auf den Kreistagbeschluss von 2006, dem „Aktionsprogramm 2030“, der 2015 noch einmal erneuert wurde: *„Der Landkreis Ebersberg hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 frei von fossilen und anderen endlichen Energieträgern zu sein. Dies soll in erster Linie durch Effizienzmaßnahmen und Einsparen von Energie erreicht werden. Der verbleibende Anteil an Energie soll dezentral und regenerativ in unserer Region erzeugt werden.“*

Das Konzept enthält eine ausführliche Darstellung des IST-Zustand der Energieverbräuche und eine CO<sub>2</sub>-Bilanz. Eine Potenzialanalyse untersucht sowohl die Potentiale für verschiedene Formen der alternativen Energieerzeugung im Stadtgebiet als auch die Potentiale der Energieeinsparung in den Bereichen Strom, Wärme und Verkehr.

Wichtigster Teil des Klimaschutzkonzeptes ist ein nach zeitlicher Umsetzbarkeit und Priorität gewichteter Maßnahmenkatalog. Aufgabe des eventuell einzustellenden Klimaschutzmanagers wird es sein, eine detaillierte Priorisierung vorzunehmen und die Umsetzungsmöglichkeit zu überprüfen oder auch die bereits umgesetzten oder in Planung befindlichen Maßnahmen herauszufiltern bzw. zu beschleunigen. Unterstützt wird die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs durch fundierte Information und Miteinbeziehung der Öffentlichkeit und Akteure.

In der anschließenden Beratung wurde die Dringlichkeit eines Klimaschutzplans nochmals hervorgehoben. Das bislang vorliegende Konzept kann dabei aber nur als eine grobe Grundlage gewertet werden. Aufgabe des Klimaschutzmanagers ist es, dieses speziell für die Bedürfnisse Grafing aufzubereiten und Umsetzungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

In einem weiteren Wortbeitrag wurde berichtet, dass die Stadt Ebersberg bereits 2012 Jahren einen Klimaaktionsplan beschlossen hat. Dieser wurde in Arbeitsgruppen unter der Mitarbeit von Fachleuten und Bürgern erarbeitet. Erst dann sei ein Klimaschutzmanager eingestellt worden, der diesen Plan nun umzusetzen habe.

Hierauf wurde erwidert, dass diese Vorgehensweise nicht zielführend sei, da ja bereits ein professionell erstelltes Klimaschutzkonzept vorliege. Vielmehr sollte jetzt ein Klimaschutzmanager eingestellt werden, der unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptes die Aufgabe hat, dieses weiter auszuarbeiten und umzusetzen. Dabei ist auch unbedingt die Einbindung der Bürgerschaft zu berücksichtigen.

Stadtrat Dr. Fröhlich stellt im Folgenden einen Änderungsantrag gemäß § 24 Abs. 3 GO. Danach soll der Beschlussvorschlag, Satz 2, wie folgt geändert bzw. ergänzt werden: ... „Der

Stadtrat beschließt, die darin formulierten Maßnahmen und das Controlling im Rahmen der finanziellen und personellen Möglichkeiten umzusetzen. Die notwendigen finanziellen Mittel sind in den Haushalt und Finanzplan einzustellen.“ ....

Anschließend ließ die Erste Bürgermeisterin über den Änderungsantrag von Stadtrat Dr. Fröhlich abstimmen:

**Beschluss: 15 : 8**

**Der Stadtrat beschloss mit 15 gegen 8 Stimmen, dem Änderungsantrag von Stadtratsmitglied Dr. Fröhlich nicht zuzustimmen.**

**Beschluss: 20 : 3**

**Der Stadtrat beschloss nach eingehender Beratung mit allen gegen drei Stimmen, das Integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Grafing als Grundlage für ihre weiteren Aktivitäten zum Schutz des Klimas. Die Stadt ist bestrebt, die darin formulierten Maßnahmen und das Controlling im Rahmen ihrer finanziellen und personellen Möglichkeiten umzusetzen. Der Beschluss ist Grundlage für den Antrag zur Förderung eines Klimaschutzmanagers bei der Projektgruppe Jülich.**

TOP 6

Antrag des Ortsverbandes Bündnis 90/Die Grünen vom 12.12.2016 zur Schaffung einer Vollzeitstelle für einen Klimaschutzmanager

---

Der Arbeitskreis Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung vom 15.11.2016 die Schaffung einer Kombi-Stelle für Klimaschutz und Wirtschaftsförderung vorgeschlagen. Diese beiden Bereiche erhalten eine immer größer werdende Bedeutung. Auch wird die Verflechtung dieser beiden Bereiche immer größer. Trotzdem wurde die Stelle vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 06.12.2016 mehrheitlich abgelehnt.

Der Ortsverband Bündnis 90/Die Grünen hat daraufhin am 12.12.2016 einen Antrag auf Schaffung einer Vollzeitstelle für einen Klimaschutzmanager gestellt. Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.02.2017 behandelt. Obwohl die Grundlagen des Klimaschutzkonzeptes bereits am 12.07.2016 dem Stadtrat und der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, beschloss der Stadtrat, den Tagesordnungspunkt zu vertagen und die Endfassung des Konzeptes abzuwarten.

In der Sitzung des Energiebeirates vom 16.02.17 wurde dieses Klimaschutzkonzept durch den Klimaschutzmanager des Landkreises, Herrn Gröbmayer, vorgestellt. Darin enthalten ist eine Darstellung des Status quo und ein umfangreicher Maßnahmenkatalog, des Weiteren eine Verstärkungsstrategie und ein Controlling-Konzept.

Aufgabe des Klimaschutzmanagers ist es, den Klimaschutz in der Verwaltung und in der Stadt zu etablieren. Er unterstützt die Akteure bei Planung und Umsetzung und bringt verborgene Klimaschutz-Potenziale ans Licht. Information und Öffentlichkeitsarbeit und Moderation unterstützt die Umsetzung des Gesamtkonzeptes und einzelner Maßnahmen. Er ist die zentrale Anlaufstelle und Motivator für Verwaltung, Bürgerschaft und Unternehmen.

Der Stelleninhaber muss kommunikativ sein und fundierte technische Kenntnisse aufweisen. Am besten sollte er über Erfahrungen mit kommunalen Verwaltungsabläufen und -strukturen verfügen.

Gefördert wird die Schaffung einer Stelle für Klimaschutzmanagement bei der Umsetzung von Klimaschutzkonzepten. Die Projekte, die in den Aufgabenbereich der Stelle fallen, sind nach Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative vom 15.09.2014 ebenfalls zuwendungsfähig.

Im Rahmen der Förderung ist es wünschenswert, an zusätzlichen Qualifizierungs- und Fortbildungsangeboten mit einem zeitlichen Umfang von bis zu fünf Tagen pro Jahr, teilzunehmen. Um die Konzeptumsetzung zu reflektieren und zu begleiten, ist es möglich, Prozessunterstützung durch sachkundige externe Dritte in einem zeitlichen Umfang von maximal fünf Tagen pro Jahr zu erhalten. In den ersten 18 Monaten des Bewilligungszeitraums der Förderung einer Stelle für Klimaschutzmanagement kann einmalig die Durchführung einer ausgewählten Klimaschutzmaßnahme beantragt werden.

Für die Antragsteller, die bereits eine Förderung eines Klimaschutzmanagers erhalten, ist es möglich, ein Anschlussvorhaben für die fachlich-inhaltliche Unterstützung zur Umsetzung von Klimaschutzkonzepten oder Teilkonzepten zu beantragen. Mit der Anschlussförderung der Tätigkeit der Klimaschutzmanager sollen die bereits entstandenen Strukturen in der Kommune und ihre Aktivitätsfelder gefestigt werden.

Grundlage für eine Förderung ist ein Beschluss zur Umsetzung des Konzepts und eines Klimaschutz-Controllings durch den Stadtrat. Anträge sind einzureichen beim Projektträger Jülich. Die beantragten Tätigkeiten dürfen erst mit dem Beginn des Bewilligungszeitraums begonnen werden.

Es ist ein Arbeitsplan zu erstellen, in dem jeder Maßnahme die konkreten Tätigkeiten des Klimaschutzmanagers bei deren Umsetzung zugeordnet sind. Diesbezüglich sind wir bereits mit der Stadt Ebersberg in Kontakt. Dort gibt es bereits seit mehreren Jahren einen Klimaschutzmanager.

Es können Sachausgaben (v.a. für Geschäftsbedarf und Literatur) beantragt werden. Im Rahmen der Förderung einer Stelle für ein Klimaschutzmanagement bei der Umsetzung eines Klimaschutz(teil)konzepts ist die Erstellung von Zwischenberichten und eines Verwendungsnachweises notwendig.

Ein Großteil der Klimaschutzmanager/innen (85%) hat einen zeitlich befristeten Vertrag, 15% eine unbefristete Festanstellung. 94% der Klimaschutzmanager/innen haben nach einer Umfrage aus dem Jahr 2013 einen Hochschulabschluss, ein Drittel einen Abschluss als Ingenieur, 21% im Berufsfeld Architektur, Raumplanung, Bauen und 20% in Geographie.

Wie bereits festgestellt, wurde das Klimaschutzkonzept bereits im Energiebeirat vorgestellt. Dieser hat den Empfehlungsbeschluss gefasst, einen Klimaschutzmanager auf Basis einer Vollzeitstelle anzustellen.

Stadtratsmitglied Dr. Fröhlich stellte im Folgenden einen Änderungsantrag. Danach soll der Beschluss um den Satz: „Die Aufgabe des Klimaschutzmanager ist die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs des Klimaschutzkonzeptes und das Klimaschutzcontrolling der Stadt Grafing.“ ergänzt werden.

**Beschluss: Ja: 23 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, eine Vollzeitstelle für Klimaschutz zu schaffen und zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu besetzen. Basis ist das Klimaschutzkonzept incl. des darin enthaltenen Maßnahmenkatalogs und die Empfehlung des Energiebeirates.**

**Beschluss: 20 : 3**

**Der Stadtrat beschloss mit allen gegen drei Stimmen, dem Antrag von Stadtratsmitglied Dr. Fröhlich nicht zuzustimmen.**

## TOP 7

Antrag des Bündnis für Grafing vom 03.03.2017 "Grundsatzbeschluss Klimaschutz"

---

Stadtrat Dr. Fröhlich erläuterte den Antrag vom Bündnis für Grafing (BfG) vom 03.03.2017, welcher den Mitgliedern des Stadtrates zur heutigen Sitzung des Stadtrates übersandt wurde. Er änderte den vorliegenden Antrag auf „Antrag zum Klimaschutz“.

Er verwies im Übrigen bei der Verlesung des Antrags auf eine geänderte Formulierung: Der Begriff „Grundsatzbeschluss“ möge durch „Beschluss“ ersetzt werden.

In der anschließenden kurzen Aussprache wurde mehrheitlich die Meinung vertreten, dass eine Beratung über den vorliegenden Antrag aufgrund der Beschlussfassungen zu TOP 5 und 6 nicht mehr erforderlich sei. Der Antrag sollte vielmehr seitens der Antragsteller zurückgezogen werden.

**Beschluss:**

**Ja: 3 Nein: 20**

**Der Stadtrat beschloss mit allen gegen 3 Stimmen, dem Antrag des BfG vom 03.03.2017 nicht zuzustimmen.**

## TOP 8

Personalwesen;

Schaffung einer Stelle für den Bereich Stadtmarketing/Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit

---

Auf die Sitzungen vom 04.10.2016 und 06.12.2016 wird verwiesen. Darin wurde jeweils die Schaffung einer Stelle für den Bereich Wirtschaftsförderung in Kombination mit Klimaschutz behandelt, in dieser Kombination aber abgelehnt.

Zwischenzeitlich wurde für den Bereich der Wirtschaftsförderung eine Einschätzung der IHK München eingeholt, ob eine verstärkte Tätigkeit im Bereich der Wirtschaftsförderung für sinnvoll erachtet wird, und ob die Aufgaben ggf. innerhalb der Verwaltung oder extern erledigt werden sollten. Die Stellungnahme hierzu lautet wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr Bauer,  
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30.01.2017. Seitens der IHK München ist es ausdrücklich zu begrüßen, dass sich die Stadt Grafing im Zusammenhang mit der Gewerbegebietentwicklung Schammach II intensiv mit dem Thema Wirtschaftsförderung beschäftigt.*

*Ihr Anliegen sich personell zu verstärken halten wir grundsätzlich für sehr sinnvoll. Als eine Stadt mit über 13.000 Einwohner, einer engen Verflechtung mit der Stadt Ebersberg und zentraler Lage im Ballungsraum München ist es wichtig in Sachen Wirtschaftsförderung gut aufgestellt zu sein.*

*Wir sehen neben der Vermarktung des Gewerbegebiets Schammach II gerade Ihre genannten Aktionsfelder als eine grundsätzliche Aufgabe einer professionellen Wirtschaftsförderung und deckt sich mit unserem Anforderungsprofil.*

*Erlauben Sie uns deshalb Ihnen folgenden Rat zu geben und Sie damit hoffentlich in Ihrer Entscheidung zu unterstützen. Aufgrund des großen Aufgabenspektrums in der Wirtschaftsförderung empfehlen wir aus Sicht der IHK die Einstellung einer entsprechend qualifizierten Person (Wirtschaftsgeograf/in, BWLer, Raumplaner etc.) ggf. zunächst befristet und/oder in Teilzeit. Die Aufwände in der Vergabe einer solchen Tätigkeit an einen Dienstleister halten wir mit den dafür notwendigen Schritten für zu aufwändig. Um eine solche Stelle entsprechend ausfüllen zu können braucht es auch eine gewisse Dauer/Kontinuität, bis sich positive Effekte einstellen.*

*Anbei erhalten Sie von uns ohne Anspruch auf Vollständigkeit ein kleines Anforderungsprofil bzgl. Wirtschaftsförderung aus Sicht der IHK.“*

Neben der Wirtschaftsförderung gibt es weitere Aufgabenbereiche, die auszubauen sind, und deren zeitgemäße Erledigung von einer modernen Stadtverwaltung erwartet wird. Es wird die Erweiterung der Stadtverwaltung um eine Stelle vorgeschlagen mit folgenden Aufgabenschwerpunkten:

1. Stadtmarketing/Wirtschaftsförderung
2. Öffentlichkeitsarbeit

Die Wirtschaftsförderung ist ein wichtiger Baustein des Aufgabenbereichs Standort- bzw. Stadtmarketing. Mit diesem Begriff werden verschiedene Aktivitäten verbunden. Die einen verstehen darunter Tourismusmarketing, andere Citymarketing; und häufig wird darunter die Vermarktung eines Gewerbegebietes verstanden. Bestenfalls werden alle Marketingthemen zu einem Wirtschaftsstandort „Kommune“ gebündelt.

Die zu erfüllenden Aufgaben wurden in der Beschlussvorlage vom 06.12.2016 unter dem Schlagwort Wirtschaftsförderung als aktive Wirtschaftspflege wie folgt beschrieben:

- Bestandspflege, also Pflege der Kontakte mit Gewerbetreibenden
- Akquisition von Neuansiedlungen
- Leerstandsmanagement
- Weiterentwicklung der Infrastruktur
- Standortmarketing
- Öffentlichkeitsarbeit
- Vernetzung der Akteure

Die Teilbereiche Standortmarketing und Öffentlichkeitsarbeit sind auch für die Wirtschaftsförderung wichtig, sollen sich aber nicht nur darauf beschränken bzw. stehen miteinander in Wechselwirkung. Ziel ist auch eine Imagesteigerung. Beispielhaft sei hierzu aufgezählt: moderner Web-Auftritt, digitale Antrags- und Lösungsmöglichkeiten, Einbindung von Social-Media, Familienbewusstsein, Optimierung öffentlicher Veranstaltungen usw.

Die Information und Kommunikation nach außen soll verbessert werden. Das betrifft sowohl abrufbare Informationen über laufende Vorgänge innerhalb und außerhalb des Rathauses, Verfahrensstände, Beschlüsse und Erläuterungen hierzu, also auch einen aktiven Umgang mit Medien und Bürgern.

Als Plattform für alle Bereiche soll das 3D-Modell für den Wettbewerb Zukunftsstadt weiterentwickelt werden.

Besonders die Aufgaben außerhalb des Bereichs der Wirtschaftsförderung setzen detaillierte Kenntnisse von Vorgängen im Hause, aber auch der Ansprechpartner innerhalb und außerhalb des Hauses voraus. Soll Stadtmarketing nicht nur aus austauschbaren Schlagworten bestehen, muss es von den Entscheidern in Politik und Verwaltung mit Einbindung von Vertretern der Wirtschaft mitgetragen werden. Die Erarbeitung von Konzepten sollte jedoch Profis vorbehalten sein; die Einbindung externer Firmen, die sich auf die Strategien des

Standortmarketings spezialisiert haben, ist unabhängig von der zu schaffenden Stelle notwendig und zielführend.

Die Stelle soll als Stabsstelle eingerichtet werden, die direkt der Bürgermeisterin unterstellt und räumlich angegliedert ist. Dadurch sind entsprechende Kompetenzen zur Koordinierung beteiligter Fachreferate im Hause vorhanden. Auch ist sichergestellt, dass der/die Stelleninhaber/in Kenntnis von den Angelegenheiten erlangt, die sich zur Veröffentlichung anbieten. Die Stelle soll als unbefristete Vollzeitstelle im Wesentlichen mit folgendem Tätigkeitsprofil ausgeschrieben werden:

1. Wirtschaftsförderung

- a) Laufende Information und Einbindung der Entscheider in Politik und Verwaltung,
- b) auf Grafing abgestimmte Marketingkonzepte für Einzelhandel (Einkaufsstadt) und Gewerbeansiedlung (z.B. Schammach II) mit externer Beratung
- c) Kontaktpflege, Beratung und Ansprechpartner für Unternehmen und Einzelhandel
- d) Erfassung und Beratung zu staatlichen Fördermöglichkeiten im Bereich Wirtschaft
- e) Netzbildung mit Wirtschaft, Verbänden und Arbeitskreisen
- f) Anwerbung und Förderung von An- und Umsiedlungen
- g) Aktivitäten zur Erhaltung von Unternehmen und Einzelhandel
- h) Förderung und Umsetzung bzw. Begleitung von Ausstellungen, Messen, Tagungen
- i) Zusammenarbeit mit Verbänden zur Förderung des Fremdenverkehrs
- j) Entgegennahme und Auswertung von Vorschlägen zur örtlichen Förderung der Wirtschaft
- k) Erstellung und Führung eines Leerstandmanagements (Bauflächen für Gewerbe und Gewerbeimmobilien)

2. Stadtmarketing

- a) Betreuung und Weiterentwicklung des Projekts Zukunftsstadt als Instrument zur Wirtschaftsförderung, Bürgerbeteiligung und Stadtentwicklung
- b) Federführend Modernisierung des städtischen Erscheinungsbilds, insbesondere Website, elektronische Angebote, Social Media
- c) Marketingkonzepte z.B. familienfreundliche Gemeinde mit externer Beratung
- d) Optimierung der städtischen Veranstaltungen

3. Öffentlichkeitsarbeit

- a) Federführend Informationsangebote über laufende Vorgänge innerhalb oder außerhalb des Rathauses, Verfahrensstände, verständliche Aufbereitung komplexer Vorgänge
- b) Berichte aus Sitzungen und Infoveranstaltungen
- c) Ausarbeitung von Pressebeiträgen
- d) Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit

Daneben sollen – zeitlich untergeordnet – stellvertretende Vorzimmertätigkeiten (bei Abwesenheit der Assistenz) übertragen werden.

Zeitlich überwiegend (>50%) werden Aufgaben im Bereich der Wirtschaftsförderung wahrgenommen. Für die erfolgreiche Erfüllung der übertragenen Aufgaben und die Wahrnehmung der Interessen der Stadt ist im tariflichen Sinne ein in die Tiefe und Breite gehendes Fachwissen und Erfahrungswissen erforderlich, so dass das Tarifmerkmal „gründliche und umfassende Fachkenntnisse“ erfüllt ist. Je nachdem, welche Auswirkungen sich auf Dritte (Gewerbetreibende, Bürger) und die ideellen und materiellen Belange der Stadt ergeben, könnte – ggf. zu einem späteren Zeitpunkt – das Tarifmerkmal der besonders verantwortungsvollen Tätigkeit vorliegen (Entgeltgruppen 9b, 9c oder 10 TVöD). Die Ausschreibung richtet sich daher an einen Personenkreis mit einer Qualifikation Fachhochschule/Bachelor).

Über die Notwendigkeit der Schaffung dieser Stelle wurde im Folgenden zum Teil konträr diskutiert. Zum einen wurde die Notwendigkeit der Besetzung einer derartigen Stelle hervorgehoben. Auch der Arbeitskreis Wirtschaftsförderung hat für die Einrichtung dieser Stelle ausgesprochen. Wichtig sei zunächst ein Grundkonzept zu erstellen. In Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern sollen dann weitere Schritte eingeleitet werden. Aufgrund der Gewichtung dieser Stelle wäre diese als „Stabsstelle“ direkt der Ersten Bürgermeisterin zu unterstellen. Wichtig sei es, einen kompetenten Ansprechpartner im Rathaus zu haben.

Zum anderen wurde ausgeführt, dass in den letzten Jahren auch ohne die Beschäftigung eines Wirtschaftsförderers die Einnahmen aus der Gewerbesteuer gestiegen sei. Deshalb erscheine die Besetzung dieser Stelle als „Halbtagesstelle“ ausreichend. Nachdem die Zielsetzung derzeit noch nicht konkretisiert werden könne, solle eine Zielvereinbarung geschlossen und der Arbeitsvertrag auf 3 Jahre befristet werden.

Der Vertreter der Verwaltung gab zu bedenken, dass bei einer Ausschreibung für die Besetzung einer Halbtagesstelle zu befürchten sei, dass keine qualifizierten Bewerbungen eingehen werden, da insbesondere eine berufserfahrene Person gesucht wird. Auch eine Befristung auf drei Jahre würde potentielle Kandidatinnen und Kandidaten abschrecken. Ferner verwies er auf die bestehende 6 monatige Probezeit.

Stadtratsmitglied Einhellig stellte den Geschäftsordnungsantrag, die Stelle zunächst befristet für 3 Jahre auszuschreiben.

#### **mehrere Abstimmungen**

**Ja: 14 Nein: 9**

**Nach ausführlichem Sachvortrag und anschließender Aussprache beschloss der Stadtrat mit allen gegen 9 Stimmen der Schaffung einer Vollzeitstelle für die Aufgabenbereiche Stadtmarketing/Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit zuzustimmen. Bezogen auf einzelne Projekte und Aufgaben sollen qualifizierte, externe Dienstleister beauftragt werden. Die Stelle wird als „Stabsstelle“ besetzt.**

**Beschluss: 10 : 13**

**Der Stadtrat beschloss mit allen gegen 10 Stimmen, dem Antrag von Stadtratsmitglied Einhellig auf Befristung der Stelle auf 3 Jahre nicht zuzustimmen.**

#### TOP 9

Abschluss einer Zweckvereinbarung mit der Wohnungsbaugesellschaft Ebersberg gKU für das Grundstück in der Kapellenstraße 6

---

Die Erste Bürgermeisterin begrüßte den zu diesem Tagesordnungspunkt erschienenen Herrn RA Dr. Detig.

Eingangs erläuterte der Vertreter der Verwaltung, dass, um bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen, Fördermittel im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP; sog. zweite Säule) zur Verfügung gestellt werden. Der Landkreis Ebersberg und die Stadt sowie weitere Kommunen des Landkreises möchten auf dieser Grundlage Wohnungen für Obdachlose, anerkannte Asylbewerber und Sozial Schwache schaffen.

Hierzu wurde am 19.12.2016 die „Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU“ gegründet. Diese soll die örtlichen Rathausverwaltungen von Planung, Baudurchführung und Bewirtschaftung entlasten, aber gleichzeitig den Gemeinden das Belegungsrecht überlassen. Ferner sollen in der Wohnbaugesellschaft aus den Mieterträgen Rücklagen für absehbare Sanierungen ge-

bildet werden, um die Wohnqualität auf Dauer zu erhalten. Dies wäre nach § 20 Abs. 4 Satz 1 KommHV-Kameralistik im kommunalen Haushalt nicht zulässig.

Das erste Projekt des gKU wird in Grafing auf dem Gelände der Kapellenstraße 6 entstehen. Dazu wird das bestehende und inzwischen entmietete Gebäude abgerissen. Die Abrissarbeiten organisiert die Stadt. Die dafür notwendige Ausschreibung wurde bereits durchgeführt.

Die Stadt beabsichtigt, zwei große Wohnungen des Neubaus zur Obdachlosenunterbringung anzumieten. Es ist geplant, dass auch andere Kommunen des Landkreises der Wohnbaugesellschaft Grundstücke zur Verfügung stellen. Damit die Wohnbaugesellschaft auf dem Grundstück tätig werden kann, muss die Stadt eine Zweckvereinbarung abschließen. Stadt und Wohnbaugesellschaft vereinbaren mit dieser Gemeinschaftszweckvereinbarung nach Art. 7 Abs. 3 KommZG die Aufgabe des kommunalen Wohnungsbaus zum Zwecke der Mietwohnraumschaffung für einkommensschwache Haushalte und anerkannte Flüchtlinge gemeinschaftlich durchzuführen.

Die Stadt ist Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks und stellt der Wohnbaugesellschaft das erschlossene Grundstück Kapellenstraße 6 erschließungsbeitragsfrei im Wege dieser Zweckvereinbarung langfristig entgeltlich zur Verfügung.

Die Stadt wird kraft Gesetzes Eigentümerin sämtlicher auf ihrem Grundstück durch die Wohnbaugesellschaft errichteten baulichen Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO, insbesondere des Wohngebäudes mit Nebenanlagen sowie der mit den Freiflächen fest verbundenen Sachen, insbesondere von Pflasterbelägen, Einfriedungen und Pflanzen. Die Beteiligten sind sich einig, dass sämtliche durch die Wohnbaugesellschaft oder durch von ihr beauftragte Dritte (z.B. Handwerker) mit dem Grundstück verbundenen beweglichen Sachen wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, die nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden.

Die vorliegende Zweckvereinbarung kann noch geringfügige Änderungen erfahren. Ein endgültiger Beschluss ist deshalb noch nicht möglich.

Anschließend beantwortete Herr Dr. Detig die Fragen der Stadtratsmitglieder.

**Der Stadtrat Der Entwurf der nachfolgenden Zweckvereinbarung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Endfassung ist dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.**

Fassung: 01.03.2017, SD, AF

Wappen LKr EBE

Wappen Stadt Grafing

### **Gemeinschaftszweckvereinbarung**

zwischen

der

Stadt Grafing b. München1

Marktplatz 28, 85567 Grafing

- im Folgenden „**Stadt**“ genannt -

und

der  
Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU  
Eichthalstr. 5, 85560 Ebersberg  
- im Folgenden „**Wohnbaugesellschaft**“ genannt –  
- gemeinsam „**Beteiligte**“ genannt -

gemäß Art. 7 Abs. 3 KommZG

### **Vorbemerkung**

Der Freistaat Bayern legt den Kommunen nahe, den gemeindlichen Wohnungsbau zu verstärken, um für Haushalte, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Hierzu stellt der Freistaat insbesondere Fördermittel im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP; sog. zweite Säule) zur Verfügung (**Anlage 1**).

Der Landkreis Ebersberg und die Stadt sowie weitere Kommunen möchten auf dieser Grundlage den Wohnungsbau aus sozial- und integrationspolitischen Gründen intensivieren.

Hierzu wurde am 19.12.2016 die Wohnbaugesellschaft gegründet, die am 24.12.2016 entstand. Diese soll die örtlichen Rathausverwaltungen von der Planung, Baudurchführung und Bewirtschaftung entlasten, und gleichzeitig diesen das Belegungsrecht überlassen. Ferner sollen in der Wohnbaugesellschaft aus den Mieterträgen Rücklagen für absehbare Sanierungen gebildet werden, um die Wohnqualität auf Dauer zu erhalten. Dies wäre nach § 20 Abs. 4 Satz 1 KommHV-Kameralistik im kommunalen Haushalt nicht zulässig.

Die Stadt beabsichtigt, den Neubau teilweise zur Obdachlosenunterbringung von der Wohnbaugesellschaft anzumieten.

Es ist geplant, dass auch andere Kommunen der Wohnbaugesellschaft Grundstücke zur Verfügung stellen. 2

### **§ 1 Aufgaben gemäß Art. 10 Abs. 1 KommZG**

- (1) Die Stadt hat gemäß Art. 106 Abs. 2 BV die Aufgabe, den Bau billiger Volkswohnungen zu fördern, beispielsweise durch die **Überlassung** von Grundstücken.
- (2) Die kommunale Aufgabe des **Wohnungsbaus** nach Art. 57 Abs. 1 GO ist hinsichtlich des Grundstücks Kapellenstraße 6 in Grafing (Fl.Nr. 283 der Gemarkung Oexing) – im Folgenden: Grundstück – durch die Unternehmenssatzung vom 19.12.2016 von der Stadt auf die Wohnbaugesellschaft übergegangen.
- (3) Jeder Beteiligte bleibt Aufgabenträger.
- (4) Durch die Gemeinschaftszweckvereinbarung entsteht weder eine neue Rechtsperson noch eine BGB-Gesellschaft.

### **§ 2 Gemeinschaftliche Durchführung gemäß Art. 7 Abs. 3 KommZG**

- (1) Stadt und Wohnbaugesellschaft vereinbaren mit dieser Gemeinschaftszweckvereinbarung nach Art. 7 Abs. 3 KommZG, die Aufgabe des kommunalen Wohnungsbaus zum Zwecke der Mietwohnraumschaffung für einkommensschwache Haushalte und anerkannte Flüchtlinge gemeinschaftlich durchzuführen.
- (2) Die Wirtschaftlichkeit und die Finanzierung der Maßnahme bestimmt sich nach den §§ 3 bis 7 und der Anlage ..... Die Stadt verpflichtet sich, die Verluste aus vorgenanntem Objekt alleine zu tragen.

### § 3 Nutzungsüberlassung

- (1) Die Stadt ist Eigentümerin des vorgenannten Grundstücks und stellt der Wohnbaugesellschaft dieses erschlossen und erschließungsbeitragsfrei im Wege dieser Zweckvereinbarung langfristig entgeltlich zur Verfügung, damit die Wohnbaugesellschaft in die Lage versetzt wird, hierauf Wohnungen zu errichten und an Haushalte, die sich nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können, zu vermieten.
- (2) Die Nutzungsüberlassung erfolgt zu jährlich 1,00 EUR/qm, insgesamt somit jährlich ..... EUR einschließlich Grundsteuer und etwaiger Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Eine Sicherheit wird nicht bestellt.
- (3) Die Wohnbaugesellschaft wird mit Ver- und Entsorgungsunternehmen unmittelbar Nutzungsverhältnisse eingehen, soweit möglich.

### § 4 Eigentum

- (1) Die Stadt wird kraft Gesetzes Eigentümerin sämtlicher auf ihrem Grundstück durch die Wohnbaugesellschaft errichteter baulicher Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO, insbesondere des Wohngebäudes mit Nebenanlagen sowie der mit den Freiflächen fest verbundenen Sachen, insbesondere von Pflasterbelägen, Einfriedungen und Pflanzen. Die Beteiligten sind sich einig, dass sämtliche durch die Wohnbaugesellschaft oder durch von ihr beauftragte Dritte (z.B. Handwerker) mit dem Grundstück verbundenen beweglichen Sachen wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind, die nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden werden.
- (2) Etwaige vereinbarte verlängerte Eigentumsvorbehalte bleiben hiervon unberührt.
- (3) Durch diese Zweckvereinbarung wird kein Recht im Sinne von § 95 Abs. 1 S. 2 BGB begründet. Dingliche Rechte, insbesondere Dienstbarkeiten oder Erbbaurechte, werden für die Wohnbaugesellschaft nicht bestellt.
- (4) Die Wohnbaugesellschaft ist wirtschaftliche Eigentümerin und führt die baulichen Anlagen in ihrem Anlagevermögen.
- (5) Die Wohnbaugesellschaft wird nicht Miteigentümerin am Grundstück.
- (6) Die Stadt wird die Bestandteile gemäß Abs. 1 übernehmen. Die Wohnbaugesellschaft ist weder berechtigt noch verpflichtet, die mit Zustimmung der Stadt nach Art. 64 Abs. 4 Satz 2 BayBO mit dem Grundstück festverbundenen Sachen gemäß Abs. 1 zu entfernen. Dies gilt insbesondere bei Rückgabe des Grundstücks gleich aus welchem Grund.
- (7) Die Stadt kann der Wohnbaugesellschaft Vorschläge für die bauliche Konzeption bis spätestens einen Monat nach Inkrafttreten dieser Zweckvereinbarung schriftlich vorlegen. Die Stadt hat jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die bauliche Konzeption.

### § 5 Entschädigung

- (1) Der Anspruch auf Bereicherungsausgleich nach den §§ 951 Abs. 1, 812 BGB wird mit Rückgabe des Grundstücks an die Stadt fällig.
- (2) Der Anspruch beträgt höchstens den Buchwert, soweit, insbesondere gemäß Art. 75 GO, zulässig, wenigstens jedoch EUR 50,00 je qm Wohnfläche.
- (3) Etwaige Kosten, insbesondere Grunderwerbsteuer, trägt die Stadt.
- (4) § 951 Abs. 2 BGB findet keine Anwendung.

### § 6 KommWFP-Darlehen

- (1) Die Stadt gewährt der Wohnbaugesellschaft ein Darlehen in Höhe von EUR.....
- (2) Die Konditionen entsprechen den Konditionen des LaBO-KommWFP-Kredits gemäß Anlage .....
- (3) Sicherheiten werden nicht bestellt.

## **§ 7 Belegungsrecht**

- (1) Der Stadt steht das Belegungsrecht nach Maßgabe des Zuwendungsbescheids der Regierung von Oberbayern (Anlage....) zu. Sie wird von einer Kündigung eines Mieters umgehend durch die Wohnbaugesellschaft schriftlich unterrichtet.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, Mietausfälle zzgl. Nebenkosten, die durch Leerstand oder Nichtbezug begründet sind, in Höhe der jeweils gültigen Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs. 1 SGB II) zu tragen. Die Zahlungen sind jeweils zum Monatsersten im Voraus fällig. Dies gilt nicht für von Mietern verursachte Mietausfälle (z.B. aufgrund Insolvenz).
- (3) Von Bewohnern verursachte Schäden (z.B. am Gebäude durch Brand, an Einrichtungsgegenständen, Nutzungs-/Einnahmeausfälle) sind von der Stadt zu tragen, soweit von den Verursachern und Versicherungen kein Ersatz zu erlangen ist.

## **§ 8 Pflege der Außenanlagen; Winterdienst**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, die Außenanlagen zu pflegen, insbesondere den Rasen zu mähen und das Laub zu entfernen, sowie den Winterdienst gemäß städtischer Verordnung in der jeweils gültigen Fassung auch auf den Zuwegungen und den Hofflächen durchzuführen.
- (2) Hierfür stellt sie die Selbstkosten auf Grundlage der jeweils gültigen Verrechnungssätze der Zeitschrift „Gemeindekasse“ der Wohnbaugesellschaft in Rechnung.
- (3) Die Wohnbaugesellschaft ist nicht verpflichtet, die städtischen Leistungen anzunehmen.

## **§ 9 Kündigung 4**

- (1) Die Gemeinschaftszweckvereinbarung gilt auf unbestimmte Zeit. Sie kann unter Einhaltung einer Frist von zehn Jahren zum 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2038 (ordentliche Kündigung).
- (2) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund (außerordentliche Kündigung) bleibt unberührt.
- (3) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.
- (4) Zum Zeitpunkt der Rückgabe ist die Wohnbaugesellschaft verpflichtet, sämtliche Mietsicherheiten nebst Zinsen, eine etwaige Instandhaltungsrücklage für das Objekt sowie sämtliche Unterlagen und Dateien, die baulichen Anlagen betreffend, der Stadt zu übergeben, dies betrifft insbesondere Baupläne und -genehmigungen, Mieterakten mit Mietverträgen sowie Nebenkostenabrechnungen der letzten drei Kalenderjahre.

## **§ 10 Schlichtung von Streitigkeiten**

- (1) Bei Streitigkeiten über Rechte und Pflichten unter den Beteiligten aufgrund dieser Zweckvereinbarung ist zunächst eine gütliche Einigung anzustreben (Erste Stufe). Ein neutraler Dritter (z.B. BKPV oder im Einvernehmen eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) kann hinzugezogen werden.
- (2) Falls eine gütliche Einigung erfolglos oder nicht zu erwarten ist, so ist die Aufsichtsbehörde zur Schlichtung anzurufen (Zweite Stufe).
- (3) Falls auch die Schlichtung erfolglos ist oder eine Einigung nicht zu erwarten ist, so ist jeder Beteiligte berechtigt, eine gerichtliche Klärung herbeiführen (Dritte Stufe).

## **§ 11 Anpassung**

Sollten sich die wirtschaftlichen Voraussetzungen, die rechtlichen Grundlagen oder die Rechtsform oder Trägerschaft ändern, verpflichten sich die Beteiligten, notwendige Anpassungen dieser Zweckvereinbarung an die veränderten Verhältnisse einvernehmlich herbeizuführen; Art. 60 BayVwVfG bleibt unberührt.

**§ 12 Forderungsabtretung**

Die Abtretung von Forderungen und Rechten bedarf der schriftlichen Einverständnisses des jeweils anderen Beteiligten.

**§ 13 Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung**

Die Stadt unterwirft sich gemäß Art. 7 Abs. 1 KommZG i.V.m. Art. 61 BayVwVfG gegenüber der Wohnbaugesellschaft der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen; § 882a Abs. 3 ZPO bleibt unberührt.

**§ 14 Schlussbestimmungen, Inkrafttreten**

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieser Zweckvereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
- (2) Soweit diese Zweckvereinbarung keine Regelungen enthält, gelten gemäß Art. 62 BayVwVfG insbesondere die allgemeinen Vorschriften des BGB zu Miet- und Pachtverhältnissen.
- (3) Den Beteiligten ist bewusst, dass das vorliegende Benutzungsverhältnis im Wesentlichen aus mietvertragsähnlichen Elementen besteht und daher das besondere Schriftformerfordernis der §§ 550, 126, 578 BGB in entsprechender Anwendung eingreift. Sie verpflichten sich daher, auf jederzeitiges Verlangen eines Beteiligten alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesem Schriftformerfordernis Genüge zu tun und diese Zweckvereinbarung nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt auch für Nachtrags-, Änderungs- oder Ergänzungsvereinbarungen.
- (4) Sollte eine Bestimmung der Zweckvereinbarung rechtsunwirksam sein oder werden oder andere Regelungen aus bestimmten Gründen nicht mehr anwendbar sein, so wird dadurch die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, die rechtsunwirksame Regelung zu ersetzen.
- (5) Die Gemeinschaftszweckvereinbarung tritt am ... in Kraft.

Grafig, den.....  
Stadt Grafig

Ebersberg, den.....  
Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU

Angelika Obermayr (Siegel) .....  
Erste Bürgermeisterin

Vorstände

## TOP 10

Programm zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung im Wohnbaugelände „Aiblinger Anger“  
Korrektur der Zugangsberechtigung des Kriterienkatalogs in Nr. 1.8

---

Die Erste Bürgermeisterin erläuterte, dass im Kriterienkatalog vom 04.10.2016 die Vorgaben zur Zugangsberechtigung zum Vergabeverfahren in der Nr. 1 festgelegt wurden.

Nicht zum Vergabeverfahren zugangsberechtigt sind gemäß Nr. 1.8. Alternative 1 Personen,

*„deren Vermögen beim Erwerb eines Hauses den Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie (incl. Grundstücksanteil) übersteigt.“*

Grundlage zur Feststellung der Berechtigung sollte demzufolge nicht nur der Grundstückspreis, sondern auch die Kosten des Hausbaus sein.

Im Zuge der weiteren Entwicklung des Programms zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung und des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrags wurden jedoch die Zugangskriterien weiter konkretisiert.

Im Rahmen des Baulandprogramms „Aiblinger Anger“ sollte nun nur das unbebaute Grundstück vergünstigt verkauft werden. Somit ist die „Ungenauigkeit“ in der Nr. 1.8. 1. Alternative zu korrigieren und die Eigenkapitalgrenze, die zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führt, auf den Wert des Grundstückanteils (incl. Gemeinschaftsflächen) zu beschränken.

Die Baukosten für das Gebäude, die vom Erwerber direkt zu tragen sind, können nicht Grundlage der Bestimmung zur Zugangsberechtigung sein. Dies gilt auch vor allem deswegen, weil die Stadt nicht weiß, wie hoch die Baukosten für die Häuser sein werden. Diese werden von den Bewerbern ja in Eigenregie gebaut.

**Beschluss:**

**Ja: 23 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschließt, den Wortlaut des Kriterienkatalogs vom 04.10.2016 in Nr. 1.8 1. Alternative wie folgt zu ändern:**

***„Personen, deren Vermögen beim Grundstückskauf den Kaufpreis des zu erwerbenden Grundstücks übersteigt.“***

TOP 11

Informationen

---

Die Erste Bürgermeisterin berichtete, dass geplant ist, hinsichtlich der Verkehrsanbindung der Rotter Straße/Marktplatz im Mai eine Sondersitzung des Stadtrates einzuberufen. Bei dieser Sitzung werden auch die Fachplaner anwesend sein, um auftretende Fragen beantworten zu können.

TOP 12

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

- a) Ein Stadtratsmitglied berichtete, dass sie von Anwohnern angesprochen worden sei, dass die Rotter Straße ohne Vorankündigung für die Anlieger geschlossen wurde.

Die Erste Bürgermeisterin führte hierzu aus, dass die Anlieger u.a. über die Presse, die Webseite der Stadt, über Grafing-Aktuell, Facebook und über Handzettel, die in die Briefkästen verteilt wurden, von der Schließung informiert wurden

- b) Ein Stadtratsmitglied fragte an, ob für die derzeit stattfindende Renovierung des Anwesens Am Urtebach / Glonner Straße ein entsprechender Bauantrag vorliegt,

Die Sitzungsleiterin erklärte auf, dass für diese Baumaßnahme keine Bauerlaubnis erforderlich ist.

c) Ein Stadtratsmitglied monierte die noch ausstehenden Protokolle.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 03.04.2017

Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Susanne Häusser  
Schriftführerin

| Referat 1 | Referat 2                   | Referat 3 | Referat 4<br>Verwaltung | Referat 4<br>Technik |
|-----------|-----------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|
| Nz.:      | Nz.:                        | Nz.:      | Nz.:                    | Nz.:                 |
| TOPNr.    | TOPNr. 4, 5, 6,<br>7, 9, 10 | TOPNr. 8  | TOPNr.                  | TOPNr.               |