

Bericht über die Stadtratssitzung vom 02.07.2019

1. Würdigung von Herrn Ehrenbürger Altbürgermeister Elmar Pfandzelter aus Anlass seines 95. Geburtstages

Nach einem kleinen Sektempfang zu Ehren von Herrn Ehrenbürger Pfandzelter würdigte Erster Bürgermeister Müller die Verdienste, die sich dieser um die Stadt Schwabmünchen erworben hat.



Foto Stadt Schwabmünchen

v.l.n.r.: Ehrenbürger Altlandrat Dr. Karl Vogele, Landrat und Bezirkstagspräsident Martin Sailer, Ehrenbürger Altbürgermeister Elmar Pfandzelter, Erster Bürgermeister Lorenz Müller

2. Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat

Seit dem (Neu-)Erlass der Geschäftsordnung für den Stadtrat Schwabmünchen zu Beginn der Amtsperiode 2014/2020 ist in der Geschäftsordnung auch eine Regelung zur Beauftragung von Nachträgen durch den Ersten Bürgermeister enthalten. Diese Bestimmung lautet: „Zu den Aufgaben des Ersten Bürgermeisters gehören insbesondere auch: (...) in allen Angelegenheiten mit finanziellen Auswirkungen für die Stadt: (...) Nachträge zu Verträgen und Rechtsgeschäften, die einzeln oder zusammen die ursprüngliche Auftragssumme um nicht mehr als 10 %, insgesamt jedoch nicht mehr als 10.000 €, erhöhen“.

Im praktischen Vollzug hat sich diese Regelung als wenig praktikabel erwiesen. Darauf hat im Rahmen der kürzlich durchgeführten Bauprüfung der Stadt Schwabmünchen durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband auch der mit der Prüfung befasste Mitarbeiter des Prüfungsverbandes hingewiesen.

Der Stadtrat beschloss daher, die entsprechende Regelung wie folgt zu fassen: „Nachträge zu Verträgen und Rechtsgeschäften, die einzeln oder zusammen die ursprüngliche Auftragssumme um nicht mehr als 50 %, insgesamt jedoch nicht mehr als 40.000 €, erhöhen.“

3. Antrag der SPD-Fraktion auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Grundstücke in der Innenstadt, die seit längerem unbebaut sind

Die SPD-Fraktion hat den Antrag gestellt, dass der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragt, für das sog. Bürgergrundstück und das Grundstück der früheren Metzgerei Seemiller, die seit längerer Zeit unbebaut sind, jeweils ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten bzw. vorzubereiten. Zudem soll die Stadtverwaltung überprüfen, ob weitere Grundstücke im Innenstadtbereich von Schwabmünchen länger als zwei Jahre trotz einer bestehenden Baumöglichkeit bislang unbebaut geblieben sind.

Die Stadtverwaltung hat hierzu eine Stellungnahme der Kanzlei Scheidle & Partner eingeholt. Die ausführliche Stellungnahme kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die Anordnung eines Baugebots für die beiden im Antrag genannten Grundstücke rechtswidrig wäre. Für beide Grundstücke wurden nämlich bereits Baugenehmigungen erteilt und bereits mit der Bebauung begonnen; dennoch ein Baugebot anzuordnen, wäre also unverhältnismäßig.

Im Übrigen ist laut der Stellungnahme der Kanzlei das Instrument des Baugebots, wie im Antrag der SPD-Fraktion ausgeführt, prinzipiell tauglich, um unbebaute Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Allerdings gibt es eine ganze Reihe rechtlicher und tatsächlicher Einschränkungen, die jeweils im konkreten Einzelfall geprüft werden müssten, und zwar insbesondere:

- Eine Wohnbebauung resultiert nur dann aus dem Baugebot, wenn dies die einzig zulässige Nutzungsart des Grundstücks ist.
- Ein Mangel an Wohnraum ist mit Blick auf die Stadt Schwabmünchen schlüssig darzulegen, die alsbaldige Bebauung des konkreten Grundstücks mit Wohnraum muss erforderlich sein. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Bebauung des Grundstücks mit Wohnungen ist ebenfalls vorab zu ermitteln.
- Im Rahmen einer Ermessenserwägung ist aus Gründen der Verhältnismäßigkeit darauf Bedacht zu nehmen, die Privatnützigkeit und die Sozialbindung des Eigentums abzuwägen.

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich nach Aussage der Kanzlei keine verlässlichen Maßstäbe für die Zulässigkeit eines Baugebots aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung herleiten. Baugebote finden in der Praxis, insbesondere auch der bayerischen Kommunen, offenbar nicht statt. Die Stadt Schwabmünchen beträte Neuland.

Der Stadtrat lehnte den Antrag mit großer Mehrheit ab. Und zwar hinsichtlich der beiden genannten Grundstücke, da dort bereits Abriss- bzw. Bautätigkeiten stattfinden. Der weitere Antrag wurde insbesondere deswegen abgelehnt, weil sehr fraglich ist, ob auf diese Weise tatsächlich zusätzlicher Wohnraum entstehen würde. Falls dies der Fall sein sollte, würde das auf jeden Fall viele Jahre dauern. Zudem würden auch durch eine solche Maßnahme keine günstigen Wohnungen entstehen.

Erster Bürgermeister Müller sicherte zu, dass die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch künftig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstützen werde. Der schnellste Weg hierzu sei die zügige Realisierung des neuen Wohnbaugebietes im Südwesten der Stadt. Dort solle sehr viel Geschosswohnungsbau entstehen, zudem werde man für die Errichtung von Sozialwohnungen die Baugrundstücke vergünstigt verkaufen.

Um eine merkliche Verbesserung für den angespannten Wohnungsmarkt erreichen zu können, müsse insbesondere der Gesetzgeber aktiv werden, beispielsweise durch eine Verschlankung der Bauvorschriften oder durch die Einräumung erweiterter Vorkaufsrechte für Städte und Gemeinden.