Niederschrift über die öffentliche Sitzung des

MARKTGEMEINDERATES BAD HINDELANG

am Mittwoch, 11. Dezember 2013

im Sitzungssaal des Rathauses Bad Hindelang

12. Sitzung 2013

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 20.00 Uhr

Tagesordnung: siehe Seite 114

Anwesend:

1. Bürgermeister Adalbert Martin
2. Bürgermeister Hans Heim

die Gemeinderatsmitglieder:
Manfred Berktold
Martin Berktold
Caroline Blanz
Hubert Geißler
Barbara Karg
Florian Karg
Thomas Karg
Albert Keck
Robert Kennerknecht
Editha Kuisle
Inge Novak
Anton Rusch
Christian Schöll
Günter Simon

Entschuldigt: Eric Beißwenger – dienstliche Gründe

Ferner anwesend:

Hauptamtsleiter Karl-Heinz Reimund (zugleich Schriftführer)
Kämmerer Edgar Reitzner
Bauamtsleiter Stefan Wechs
Tourismusdirektor Max Hillmeier

Die Öffentlichkeit war durch Frau Schönmetzer vom Allgäuer Anzeigeblatt und 5 Zuhörer vertreten.

Vorbemerkungen:

1. Bürgermeister Martin begrüßt die Anwesenden. Er eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwendungen vorgebracht.

Nach Befragen der zur Überprüfung eingeteilten Gemeinderatsmitglieder Barbara Karg und Christian Schöll genehmigt der Marktgemeinderat einstimmig das Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.11.2013.

1. Haushaltsangelegenheiten;
1.1 Vorlage des Berichtes über die örtliche Rechnungsprüfung 2012

Gemeinderatsmitglied Editha Kuisle, Vorsitzende des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses, erläutert den Bericht des Gremiums. Der Bericht wird zur weiteren Bearbeitung an die Verwaltung übergeben. Sobald diese erfolgt ist, wird der Gemeinderat die Ergebnisse der Jahresrechnungen des Marktes und der Fiegenschuh'schen Wohltätigkeitsstiftung sowie das Ergebnis des Jahresabschlusses des Wasserwerkes Hindelang feststellen. Es folgt dann die Entlastung durch den Gemeinderat.
Ohne Beschlussfassung wird der Bericht zur Kenntnis genommen und der Verwaltung zur weiteren Bearbeitung übergeben.

1.2 Beschlussfassung betreffend über- und außerplanmäßige Ausgaben im Haushaltsjahr 2013

Bürgermeister Martin berichtet über die eingegangenen staatlichen Zuwendungen für die Schule, die Feuerwehrfahrzeuge und die Poststraße.
Anschließend erläutert Kämmerer Edgar Reitzner anhand einer Übersicht die im Laufe des Jahres angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben und unterbreitet dem Gremium hierzu Deckungsvorschläge. Die Übersicht ist dieser Niederschrift auf der Seite 120 als Anlage beigefügt.

Beschluss:
(16 : 0 Stimmen)

Den über- und außerplanmäßigen Ausgaben sowie den Deckungsvorschlägen gemäß Anlage 1 wird zugestimmt.

2. Ortsentwicklung
2.1 Beschlussfassung über Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken bzw. Immobilien im Einheimischenmodell

Bürgermeister Adalbert Martin führt in das Thema ein. Der Markt Bad Hindelang ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke bzw. Immobilien zu bezahlbaren Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Der von einer Arbeitsgruppe unter Leitung von Gemeinderat Toni Rusch ausgearbeitete Richtlinienentwurf wurde am 15.02.2012 im Bau- und Umweltausschuss vorberaten.

Die Arbeitsgruppe hat sich dem Thema noch einmal gewidmet und folgende Änderungen eingearbeitet: In Ziffer 2 wurde der ½ Punkt für ein passives Vereinsmitglied gestrichen und die Punkteanzahl bei gemeinnütziger Tätigkeit von 1 auf 2 erhöht. Zudem wurden die Richtlinien vorab dem Bayerischen Gemeindetag zur Stellungnahme vorgelegt, ob diese EU-rechtlich konform sind. Dies wurde zwischenzeitlich bestätigt.

Kämmerer Edgar Reitzner trägt dem Gemeinderat den Entwurf der Richtlinien vor. In der folgenden Aussprache einigt man sich auf folgende Änderungen:

- Die Überschrift soll wie folgt lauten: „Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Einheimischenmodell des Marktes Bad Hindelang".
- Die bisherige Ziffer I. 2 zum antragsberechtigten Personenkreis mit dem Text „Verheiratete oder alleinerziehende Personen mit kindergeldberechtigten Kindern" wird ersatzlos gestrichen. Aus der Streichung sich im Abschnitt I ergebende Anpassungen sind entsprechend vorzunehmen.
- Im Punktekatalog (Ziffer IV) werden unter Nr. 1.3 folgende Punkte festgelegt:
  - Kinder bis 14 Jahre = 4 Punkte
  - Kinder 14 bis 18 Jahre = 3 Punkte
  - Kinder über 18 Jahre = 1 Punkt.
- Änderung im Punktekatalog Nr. 1.4 (in Erwartung eines Kindes) = 4 Punkte
- Änderung im Punktekatalog Nr. 3.4; neuer Text:
  - seit Geburt in Bad Hindelang gemeldet

Beschluss:
(16 : 0 Stimmen)

Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Einheimischenmodell in der Fassung, wie sie sich aus Anlage 2 zu dieser Niederschrift mit 3 Seiten ergeben.

2.2 Baulandentwicklung für Familien; Grundsatzbeschluss

Bürgermeister Martin stellt fest, dass die Gemeinde über keine Entwicklungsflächen für Einheimische verfügt. Hinzu kommen hohe Bodenpreise im Ort, bedingt durch die hohe Nachfrage als Alterswohnsitz. Preise spielen für diese Klientel oftmals keine Rolle. In der Folge führt dies zur Verdrängung der Einheimischen. Bedingt durch den engen Talraum, die Naturgefahren sowie durch organische Strukturen, Naturschutz und Tourismus bestehen beschränkte örtliche Entwicklungsmöglichkeiten.
Er sieht hier Handlungsbedarf für die Gemeinde um Klarheit zu schaffen, als Voraussetzung für bauleitplanerische Tätigkeit.
Sein Ziel wäre, der Innenentwicklung grundsätzlich den Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und Arrondierungen vorzunehmen, wenn der Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde vorab möglich ist. Die Vergabe an Einheimische könnte dann nach dem Kriterienkatalog erfolgen. Dabei soll der Planungsgewinn nicht der Gemeinde zugutekommen.

Hauptamtsleiter Karl-Heinz Reimund stellt die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Oberallgäu auf der Grundlage des von der Bertelsmann Stiftung erarbeiteten Datenreports „Deutschland im demographischen Wandel 2030“ und aufgrund von aktuellen Einwohnerzahlen aus Bad Hindelang vor.
Bauamtsleiter Stefan Wechs hat Pläne zusammengestellt, aus denen hervorgeht, welche Flächen in den Ortsteilen (sog. Innenbereichslagen) sofort bebaubar sind und welche Innenentwicklung in den letzten fünf Jahren stattgefunden hat. Auch wenn man darauf aktuell nicht zugreifen kann, haben diese eine Fläche von rund 10 Hektar.

2. Bürgermeister Hans Heim verweist auf Immobilien im Dorf, die von älteren Mitbürgern bewohnt seien. Hier müsse man versuchen, diese Bewohner mit jüngeren Mitbürgern zusammen zu bringen. In diesem Bereich sieht er Entwicklungsmöglichkeiten. Die Natur sei die Zukunft von Bad Hindelang, deshalb müsse man die freien Flächen erhalten.

Gemeinderatsmitglied Editha Kuisle greift das Thema auf, sieht den mit einem Gebäudemanagement verbundenen Aufwand und fragt, was die Gemeinde stemmen kann. Sie regt an, dieses Thema im Rahmen einer Klausur mit dem neuen Gemeinderat aufzuarbeiten.

Bürgermeister Adalbert Martin wird den Gemeinderatsmitgliedern die Broschüre zum „kommunalen Flächenmanagement“ zukommen lassen.

Für Gemeineratsmitglied Albert Keck ist die Innenentwicklung kein „Allheilmittel“. Er spricht sich ebenfalls dafür aus, dass Freiflächen ebenso erhalten werden sollen, wie der dörfliche Charakter des Ortes. Ein städtisches Gesicht unserer Ortsteile sei seiner Meinung nach nicht erwünscht.

Gemeinderatsmitglied Florian Karg schließt sich dem an, fordert aber von Bauwilligen, dass sie auch selbst die Initiative ergreifen sollen.

Beschluss:
(16 : 0 Stimmen)

1. Der Gemeinderat spricht sich dem Grunde nach für die Beibehaltung des Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung in allen Ortsteilen aus. Gleichwohl besteht die Bereitschaft zur Schaffung von Bauland zur Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit bezahlbarem Bauland im sogenannten Einheimischenmodell, sofern sich diese Flächen im Eigentum der Marktgemeinde befinden oder vorab durch diese erworben werden können und die Lage der Grundstücke eine städtebaulich und wirtschaftlich vertretbare Entwicklung zulassen.
2. Die Gemeinde wird hierzu bauleitplanerische Aktivitäten nur dann einleiten, wenn Grundstücke zum landwirtschaftlichen Verkehrswert erworben werden können. Die Grundeigentümer werden im Zuge der Weiterveräußerung der Baugrundstücke im sog. Einheimischenmodell einen angemessenen Aufzahlungsbetrag erhalten.
3. Gleichzeitig ist zu untersuchen, ob ein Bestandsmanagement im Kernbereich der Ortsteile eingeführt werden kann.

Gemeinderatsmitglied Albert Keck verweist auf die zusätzliche Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen zu erwerben, um bei Bedarf über Tauschflächen zu verfügen.

3. Bekanntgaben, Verschiedenes, Anfragen

a) Finanzierung Umgestaltung neuer Dorfplatz in Hinterstein (beim „Grünen Hut")
Bürgermeister Martin gibt bekannt, dass sich sowohl die Regierung von Schwaben, Abteilung für Städtebauförderung, als auch der Landkreis Oberallgäu an der Finanzierung der Baumaßnahme beteiligen wird. Derzeit kann von einer Kostenbeteiligung von rd. 50 % ausgegangen werden.

b) Wandertrilogie
Hierzu ist ein Förderbescheid über 21.470 € eingegangen.

c) Hindelang Natur & Kultur
Bürgermeister Martin verliest den Brief von „Hindelang Natur & Kultur" vom Dezember 2013, in dem sich der Verein für die gemeindliche Unterstützung der Landwirtschaft bedankt.

d) Wasserkraftwerk am Prinze Gumpe
Gemeinderatsmitglied Günter Simon erkundigt sich nach dem Sachstand. Bürgermeister Martin informiert, dass die Rechtler von dem Vorhaben zur Realisierung eines Kleinwasserkraftwerkes beim Illesbach Abstand nehmen. Die Maßnahme zur Installation einer Turbine zur Stromerzeugung beim Prinze Gumpe wird nun im gemeindlichen Haushalt 2014 Berücksichtigung finden.

Zum Jahreswechsel stellt Bürgermeister Martin fest, dass auch im abgelaufenen Jahr ein riesiges Arbeitspensum bewältigt worden ist. Dies sei eine große Leistung des Gemeinderates und auch der Verwaltung. Die Gemeinde habe die Chancen genutzt. Dabei kamen ihr leistungsfähige Förderprogramme und niedrige Zinsen zugute.
Sein besonderer Dank gilt dem 2. Bürgermeister Hans Heim, der neben der Bürgermeistervertretung Arbeitsgruppen zum Umbau des Kurhauses und der Generalsanierung der Schule geleitet hat.
Er bedankt sich bei den Gemeinderatsmitgliedern und bringt seine Wünsche zu Weihnachten und zum Jahreswechsel zum Ausdruck.

Frau Schönmetzer von Allgäuer Anzeigeblatt dankt er für die objektive Berichterstattung und wünscht ihr für ihre persönliche Zukunft alles Gute (Frau Schönmetzer verlässt zum Jahresende das Allgäuer Anzeigeblatt).

Der Erste Bürgermeister beendet um 20.00 Uhr die öffentliche Sitzung.

Der Inhalt dieses Protokolls steht unter dem Vorbehalt

der Genehmigung durch den Marktgemeinderat.

Überplan- und außerplanmäßige Ausgaben

(> 5.000 €) ohne HHSt, die zu einem Deckungskreis gehören sowie ohne innere Verrechnungen u. Personalkosten:

	Ansatz	Neuer Ansatz	Benötigte Mittel	
0610.6300 Rathaus - EDV-Aufwand	28.000,00 €	33.000,00 €	5.000,00 €	
2150.7110 Schule - Mitfinanzierung offene Ganztagesschule	- €	5.000,00 €	5.000,00 €	
3400.5700 Ortsbild - Verwaltungs- und Betriebsausgaben	14.000,00 €	29.000,00 €	15.000,00 €	
6750.5700 Winterdienst - Steugut incl. Transport	30.000,00 €	50.000,00 €	20.000,00 €	
7000.6410 Kanal - Abwasserabgabe	2.900,00 €	8.300,00 €	5.400,00 €	
8610.5300 Kurbetrieb - Büromieten	25.000,00 €	33.000,00 €	8.000,00 €	
8610.6306 Kurbetrieb - Wetterbildkamera	9.500,00 €	20.500,00 €	11.000,00 €	
8610.6309 Kurbetrieb - Sonstige Geschäftsausgaben	50.000,00 €	81.000,00 €	31.000,00 €	
8650.6341 Naturbad - Sonstiges	2.000,00 €	7.000,00 €	5.000,00 €	*105.400,00 €*
9000.0030 Gewerbesteuer	1.250.000,00 €	1.175.000,00 €	75.000,00 €	*75.000,00 €*
0610.9351 Rathaus - Erwerb EDV	64.200,00 €	67.700,00 €	3.500,00 €	
1100.9400 Neubau Bergwachthaus - Anschlussbeiträge	- €	7.800,00 €	7.800,00 €	
1300.9400 Feuerwehr - Neubau Feuerwehrhaus Oberjoch	270.000,00 €	305.000,00 €	35.000,00 €	
8630.9352 Kurbetriebe - Erwerb EDV	57.000,00 €	64.000,00 €	7.000,00 €	
6900.9500 Bäche - Beseitigung Unwetterschäden	20.000,00 €	28.000,00 €	8.000,00 €	
8100.9300 Beteiligung Energieversorgung	25.000,00 €	47.200,00 €	22.200,00 €	
8210.9270 Bergbahnen - Gewährung von Darlehen	- €	200.000,00 €	200.000,00 €	
6700.9600 Straßenbeleuchtung	30.000,00 €	70.000,00 €	40.000,00 €	
8630.9400 Kurhaus - Hochbau	1.285.000,00 €	1.311.100,00 €	26.100,00 €	
8630.9500 Kurhaus - Außenanlage	7.000,00 €	15.800,00 €	8.800,00 €	
8810.9320 Grunderwerbe	14.500,00 €	25.000,00 €	10.500,00 €	*368.900,00 €*
			549.300,00 €	

Deckungsvorschläge	Ansatz	Neuer Ansatz	Deckungssumme	
4640.1100 KiGa Hindelang - Kindergartengebühren	60.000,00 €	85.800,00 €	25.800,00 €	
8100.2200 Konzessionsabgabe	153.000,00 €	158.800,00 €	5.800,00 €	
8210.2070 Bergbahnen - Zinseinnahmen	20.000,00 €	228.000,00 €	208.000,00 €	
8650.1100 Naturbad - Badegebühren	- €	56.500,00 €	56.500,00 €	
9000.0611 Grunderwerbsteueranteil	65.000,00 €	109.000,00 €	44.000,00 €	*340.100,00 €*
1300.3610 Feuerwehr - Zuschüsse Freistaat	163.000,00 €	245.900,00 €	82.900,00 €	
1300.3620 Feuerwehr - Zuschüsse Landkreis	13.400,00 €	26.700,00 €	13.300,00 €	
1300.3670 Feuerwehr - Zuschüsse der Wehren	30.000,00 €	37.000,00 €	7.000,00 €	*103.200,00 €*
2150.9401 Generalsanierung Grund- und Mittelschule	2.185.000,00 €	2.079.000,00 €	106.000,00 €	*106.000,00 €*
			549.300,00 €	

Haushaltsüberschreitungen bei Deckungskreisen:				
Deckungskreis 50XX Gebäudeunterhalt	180.000,00 €	213.000,00 €	33.000,00 €	
Deckungskreis 52XX Geräteunterhalt	78.300,00 €	88.800,00 €	10.500,00 €	
Deckungsvorschlag			**43.500,00 €**	
Deckungskreis 51XX Unterhalt unbeweglichen Vermögens	665.300,00 €	621.800,00 €	**43.500,00 €**	

Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Einheimischenmodell des Marktes Bad Hindelang

Der Markt Bad Hindelang ist bestrebt, für die einheimische Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu realistischen Bedingungen zur Verfügung zu stellen.

Grundgedanke dieser Maßnahme sind planerisch-städtebauliche Ziele, wo die Wohnbedürfnisse junger Familien besonders berücksichtigt werden, um die gewachsenen Strukturen der Gemeinde zu fördern und zu erhalten.

Eine begrenzte Ausweisung neuer Bauflächen soll und wird diese Ziele sichern, da sie unter die hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde fallen.

I. Antragsberechtigter Personenkreis

1. vollgeschäftsfähige Personen, Mindestalter 18 Jahre
2. Wohnsitz / Arbeitsstelle
   a. seit mindestens 5 Jahre mit ihrem Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde Bad Hindelang gemeldet sind
   b. oder ehemalige Bürger, die vor dem Wegzug mindestens 10 Jahre mit ihrem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Bad Hindelang gemeldet waren
   c. oder seit mindestens 5 Jahre im Gemeindegebiet hauptberuflich beschäftigt sind
3. Einkommensobergrenze: Das zu versteuernde Gesamteinkommen darf nicht größer als sein als das doppelte durchschnittliche Einkommen vor Steuern pro Person in der Marktgemeinde Bad Hindelang.
4. Vermögensobergrenze: Das Gesamtvermögen des antragsberechtigten Personenkreises darf nicht höher als 1/3 der Gesamtkosten (Grundstück und Gebäude) sein.
5. Sofern der/die Bewerber/in oder sein/ihr Ehegatte/in oder eingetragene/r Lebenspartner/in Eigentümer eines Einfamilienhauses, eines Mehrfamilienhauses, einer ausreichend großen Eigentumswohnung, eines bebaubaren Grundstückes oder sonstigen Wohneigentums ist, ist er/sie nicht antragsberechtigt.
6. Verfügt das Elternhaus des Antragstelles/der Antragstellerin oder Ehegatten über Haus- bzw. bebaubaren Grundbesitz, der über die Eigennutzung hinausgeht, behält sich der Gemeinderat vor, vorab unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Gesichtspunkte über die Wertung und Annahme des Antrags zu entscheiden.

Bei der Beantragung, auch durch mehrere Personen (Ehegatten), muss mindestens ein Bewerber die vorstehenden Voraussetzungen (Punkt 1. bis 4.) erfüllen.

Als Stichtag gilt der Tag der Vergabe der Grundstücke durch den Gemeinderat

Ausbildungs-, Studien-, oder vergleichbare Zeiten, die zur Unterbrechung der Hauptwohnsitzzeiten führten, bleiben unberücksichtigt.

II. Sonstige Voraussetzungen

1. Der Antragsteller akzeptiert im notariellen Vertrag mindestens folgende weiteren Bedingungen
2. Das Wohngebäude muss innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung errichtet werden und bezogen sein.
3. Das Gebäude wird auf die Dauer von mindestens 20 Jahren selbst bewohnt.
4. Bei Veräußerung innerhalb von 20 Jahren seit dem Kaufvertrag für ein Grundstück kann die Gemeinde einen Nachschlag zum vereinbarten Grundstückspreis nacherheben, der dem jeweiligen Richtpreis entspricht. Der Kaufpreis wird nicht verzinst.
5. Bei Wegfall der Voraussetzungen nach Nr. I vor Baubeginn fällt das Grundstück grundsätzlich „zum Erwerbspreis" ohne Zinsen an die Gemeinde Bad Hindelang zurück.
6. Der Käufer bestätigt ausdrücklich, dass er das Grundstück zum Zwecke des Eigenbedarfs für Wohnzwecke erwirbt.

III. Vergabe der Grundstücke

1. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach einem Punktekatalog. Die aus den dort festgeschriebenen Bewertungspunkten sich ergebende Reihenfolge ist für die Zuteilung eines Bauplatzes nicht allein ausschlaggebend.
   Sie begründet vor allem keinen Anspruch und dient dem Gemeinderat lediglich als Anhaltspunkt.
   Im Einzelfall können weitere Überlegungen in die Vergabe mit einfließen.
2. Vor Abschluss des Notarvertrages ist ein Finanzierungsnachweis über das Baugrundstück und das Wohnhaus vorzulegen.
3. Der Gemeinderat behält sich ausdrücklich vor, von diesen Richtlinien abzuweichen, wenn dies aus sozialen, wirtschaftlichen Gründen oder sonst wie im öffentlichen, die Gemeinde berührenden Interesse gerechtfertigt ist.
   Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Richtlinien nicht einklagbar sind.
4. Der Gemeinderat behält sich weiterhin vor, weitere Unterlagen von den Bewerbern anzufordern, aus denen die wirtschaftlichen, familiären und sozialen Verhältnisse erkennbar sind.
5. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks auf Grund dieser Richtlinie besteht nicht.
   Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

IV. Punktekatalog

1.	**Familienstand, Kinder**	**Punkte**
1.1	alleinstehend	1
1.2	mit Ehegatte oder Lebenspartner	2
1.3	je im Haushalt lebendes Kind (Kindergeldberechtigt) bis 14 Jahre	4
	- 14 bis 18 Jahre	3
	- über 18 Jahre	1
1.4	in Erwartung eines Kindes	4
1.5	je pflegebedürftiger Person (Kind, Eltern, Schwiegereltern, Großeltern)	2
1.6	im Haus mit einziehen (Eltern, Schwiegereltern, Großeltern)	1
2.	**Ehrenamtliches Engagement pro Person** (Hinweis: pro Person ist keine Mehrfachnennung /-wertung möglich)	**Punkte**
2.1	Aktives Vereinsmitglied	1
2.2	Gemeinnützige Tätigkeit	2
3.	**Dauer des Wohnsitzes im Gemeindebereich**	**Punkte**
3.1	5 bis 10 Jahre	1,5
3.2	11 bis 15 Jahre	2
3.3	über 15 Jahre	2,5
3.4	zudem seit Geburt im Markt Bad Hindelang gemeldet	2,5
4.	**Dauer der Beschäftigung im Gemeindebereich**	**Punkte**
4.1	5 bis 10 Jahre	1
4.2	über 10 Jahre	2

Ausfertigung:

Diese Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücke im Einheimischenmodell wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.12.2013 beschlossen.

Bad Hindelang, xx.12.2013

Adalbert Martin
1. Bürgermeister