

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Dienstag, den 10.11.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 21.04 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Frau Cornelia Achilles
Herr Jonas Alber
Frau Johanna Bischofberger
Herr Dietmar Bitzenhofer
Herr Peter Blezinger
Herr Bernd Brielmayer
Frau Susanne Deiters Wälischmiller
Herr Dr. Markus Gantert
Herr Dr. Bernhard Grafmüller
Frau Lisa Gretscher
Herr Rolf Haas
Herr Markus Heimgartner
Herr Arnold Holstein
Frau Martina Koners-Kannegießer
Herr Joachim Mutschler
Herr Jens Neumann
Frau Christiane Oßwald
Herr Simon Pfluger
Frau Sandra Steffelin
Frau Susanne Sträßle
Herr Alfons Viellieber
Herr Erich Wild
Herr Wolfgang Zimmermann

Protokollführung

Herr Thilo Stoetzner

von der Verwaltung

Herr Michael Lissner
Herr Klaus Schiele
Herr Michael Schlegel

Abwesend:

Mitglieder

Herr Uwe Achilles
Frau Kerstin Mock

entschuldigt
entschuldigt

Tagesordnung:

- 99 Bürgerfrageviertelstunde**
- 100 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse**
- 101 Bericht des Bürgermeisters**
- 102 Vorinformation zur Gründung eines Eigenbetriebes Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung**
Vorlage: 2020/787
- 103 Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für Kinderbetreuungseinrichtungen (Änderung der Gebührensatzung) entsprechend der Empfehlungen der Spitzenverbände**
Verzicht auf die Erhebung der Betreuungsgebühren für die nicht durchgeführten Betreuungstage während des Corona-Lockdowns - Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: 2020/782
- 104 Überarbeitung der Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Markdorf vom 27.2.1996 (zuletzt geändert am 23.2.2010) mit Umstieg auf das Gemeindetagmodell mit Optimierungen**
Vorlage: 2020/747
- 105 Entgeltordnung der Stadtverwaltung Markdorf für die Übernahme von Betreuungstätigkeiten im Körperschafts- und Privatwald**
Vorlage: 2020/784
- 106 Feststellung des Betriebsplans für den Forst 2021**
Vorlage: 2020/793
- 107 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 die Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde. Herr Riedmann gibt bekannt, dass am Eingang eine Unterschriftenliste zur Kontaktdatenerfassung ausgelegt sei. Die Kontaktdatenerfassung sei für den Besuch der Gemeinderatssitzung nicht vorgesehen, man wolle jedoch das Angebot machen, wenn Menschen aus Sicherheitsgründen darauf Wert legen. Wer wolle, könne sich gerne eintragen.

99 Bürgerfrageviertelstunde

Aus der Bürgerschaft meldet sich Herr Braig. Er möchte zum Thema Stadtbuss wissen, wie weit dieses Projekt mittlerweile entwickelt wurde, nachdem es im Moment zurückgestellt sei und wann es wieder damit weitergehe. Bürgermeister Riedmann erwidert, auf Grund der Corona Situation sei der Stadtbustestbetrieb zunächst nicht gestartet worden, Corona habe sich negativ auf dieses Projekt ausgewirkt. Auch in anderen Orten seien die bereits etablierten Stadtbusse teilweise reduziert worden, erst bei normaler Nachfrage würden diese wieder an den Start gehen. Geld für das Projekt sei für 2020 und 2021 im Haushalt eingestellt und stehe ggf. zur Verfügung. Glücklicherweise sei man im Moment über die Linie 700 von Ravensburg nach Konstanz welche neu und erfolgreich gestartet sei.

100 Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es heute nichts zu berichten.

101 Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Riedmann begrüßt Herrn Münzer und das Planungsteam des Jugendgemeinderates. Im Frühjahr habe man die Gründung eines Jugendgemeinderates beschlossen und auf den Weg gebracht. Nun habe Herr Münzer vor 10 Tagen den Gemeinderat darüber informiert, dass die Wahl des Jugendgemeinderates nicht durchgeführt werden könne, da es im Moment noch an Kandidaten fehle. Dies sei hauptsächlich damit begründet, dass aufgrund der Corona Situation kaum Informationsveranstaltungen durchgeführt werden konnten. Somit konnte kein Kontakt zu den Jugendlichen aufgebaut werden, Werbung und Kommunikation war deshalb nicht über alle Kanäle möglich. Weiter gebe es bei den Jugendlichen im Moment auch eine relativ große Zurückhaltung und Unsicherheit. Herr Riedmann schlägt vor, dass sowohl er als auch Herr Münzer und das Konzept Team weiterhin zusammenarbeiten, bis eine echte Wahl möglich und sinnvoll sei. In den nächsten Monaten wolle man auf jeden Fall weiter Kontakt zu den Jugendlichen zu halten. Herr Münzer ergänzt, die Jugendlichen seien bereit gewesen, sich für den Jugendgemeinderat einzusetzen, im Moment habe es aber noch zu wenig Interessenten für das Amt. Viele seien sehr engagiert, im Moment könne man jedoch nicht vorausschauend arbeiten, manche seien wegen der weiteren Entwicklung an den Schulen zurückhaltend. Herr Mutschler erklärt, man wolle dies vorläufig hinnehmen, eventuell könne man zunächst auch mit einem informellen Jugendrat arbeiten, damit auch die anderen Jugendlichen sehen, was machbar sei. Er schlägt vor, dass der Jugendrat auch Kontakt zu den einzelnen Fraktionen halte, um hier Einblick in die Kommunalpolitik zu erhalten.

Herr Bitzenhofer findet es ebenfalls positiv, den Kontakt zu den Jugendlichen zu halten. Sicherlich sei Corona mit ein Grund für die momentane Situation, aber der Zeitplan sei auch sehr eng gesteckt gewesen und die Zielgruppe zu weit gefasst. Die sozialen Medien funktionieren offensichtlich doch nicht immer, ein persönlicher Kontakt zu den Jugendlichen sei vielleicht doch die bessere Wahl.

Herr Pfluger findet es schade, dass der Jugendgemeinderat im Moment nicht zu Stande komme, er begrüßt jedoch den Vorschlag eines informellen Jugendgemeinderates. Auf längere Sicht sollte der Jugendgemeinderat jedoch auf jeden Fall umgesetzt werden.

Auch Herr Zimmermann bedauert das nicht zu Stande kommen, er sieht Corona als einen Hauptgrund. Die Idee, dass die Jugendlichen Kontakt zu den Fraktionen halten sollen, hält er für sehr gut, dies befürwortet er. Die Gemeindeordnung sieht weiterhin auch andere Modalitäten vor, die Jugendlichen in die Kommunalpolitik mit einzubinden.

Herr Haas findet es ebenfalls schade, dass es mit dem Jugendgemeinderat im Moment nicht geklappt habe, er finde es aber ebenfalls gut, dass die Jugendlichen in die Fraktionen hineinschauen sollten. Allerdings gibt er zu bedenken, dass der Jugendrat eigentlich parteiübergreifend fungieren sollte.

Bürgermeister Riedmann bedankt sich bei allen Jugendlichen des Konzeptteams für die bisher geleistete Arbeit und überreicht jedem noch ein kleines Präsent.

102 Vorinformation zur Gründung eines Eigenbetriebes Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung
Vorlage: 2020/787

Beratungsunterlage

Ausgangslage

Um dem steigenden Druck auf ortsnahe und bezahlbaren Wohnraum zu begegnen, wurde aus der Mitte des Gemeinderats bereits vor geraumer Zeit die Gründung eines Eigenbetriebes für sozialen Wohnungsbau vorgeschlagen bzw. beantragt das Thema im Gemeinderat zu behandeln.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Vergleich der verschiedenen Rechtsformen für die Gründung einer solchen Gesellschaft darzustellen und einen evtl. Aufgabenumfang zu definieren. Mit der heutigen Einbringung erfolgt ein erster Aufschlag zum Thema. Der Gemeinderat sollte im Rahmen der Sitzung die weitere Vorgehensweise beraten und ggf. entscheiden, ob eine vertiefende Beschäftigung mit dem Thema mit Ausarbeitung des konkreten Konzepts erfolgen soll. Dieses könnte dann in den nächsten Monaten gemeinsam erarbeitet werden.

Alle Gemeinden stehen derzeit vor dem gleichen Problem: Dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dieses Marktsegment wurde seit Ende der 80iger Jahre vernachlässigt - sei es aus steuerlichen Gründen oder aufgrund der Zinsentwicklung. Da eine Regulierung des freien Marktes nur langfristig erfolgen kann, sind die Kommunen heute wieder stärker in der Pflicht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Nicht nur die steigenden Zahlen für Einweisungen zeigt, dass es bereits heute für viele Familien, Senioren und Menschen mit kleinerem Einkommen schwierig ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Bei der Stadt liegt eine Liste mit Wohnungssuchenden vor, die auf dem derzeitigen privaten Wohnungsmarkt nicht fündig werden.

Zielgruppe für den bezahlbaren Wohnraum könnten sein

- Senioren, mit Erfordernis einer barrierefreien Wohnung
- Familien mit mittlerem und geringem Haushaltseinkommen
- Alleinstehende Geringverdiener
- Mobilitätseingeschränkte Personen
- Geflüchtete in der Anschlussunterbringung und sonstige Familien mit Migrationshintergrund bzw. sprachlichen Barrieren bei der Wohnungssuche.

Auch das rege Interesse für aktuelle und künftige Baugebiete ist ein Indiz, dass die Nachfrage Wohnraum derzeit und perspektivisch weiterwachsen wird. Für den Wirtschaftsstandort ist es nach Ansicht der Verwaltung wichtig, dass für die erfolgreiche überregionale Personalgewinnung entsprechend der Wohnraum in der Nähe zur Verfügung steht.

Mögliche Rechtsformen

Nach Einschätzung der Verwaltung stehen grundsätzlich drei Säulen für die Befriedigung dieser Anliegen zur Verfügung:

- Freier, privater Wohnungsmarkt
- Kommunen bzw. kommunale Grundstücks- und Wohnbaugesellschaften
- Genossenschafts- bzw. Sozialbaugesellschaften

Eine Wohnbaugesellschaft bzw. ein Eigenbetrieb für Wohnungsbau und Grundstücksentwicklung könnte in der Rechtsform des Eigenbetriebs aufgebaut werden. Die Gemeindeordnung sieht im Eigenbetrieb den Normalfall eines wirtschaftlichen Tätigkeitwerdens der Gemeinden. Nach dem Eigenbetriebsgesetz können Gemeinden ein Unternehmen (...) als Eigenbetrieb führen, wenn deren Art und Umfang eine selbständige Wirtschaftsführung rechtfertigt.

In der Anlage zur Sitzungsvorlage ist eine Gegenüberstellung der verschiedenen Rechtsformen, die grundsätzlich für eine Gesellschaft denkbar wären, mit den jeweiligen Auswirkungen im Steuerrecht dargestellt. Auch danach wäre ein Eigenbetrieb nach Ansicht der Verwaltung die richtige Rechtsform:

- Die Umsetzung benötigt weniger Zeitaufwand, Eigenbetriebe sind rechtlich unselbständig, das zeigt sich auch durch den Nachweis des Vermögens im Sondervermögen der Stadt
- Der Eigenbetrieb ist keine juristische Person, das heißt, die Ausgliederung von bestehenden städtischen Mietwohnungen in den Eigenbetrieb löst keine Grunderwerbssteuerpflicht aus
- Der Gemeinderat ist Hauptorgan der Stadt und des Eigenbetriebs
- es wird Transparenz geschaffen
- Die Bemühungen der Stadt für angemessenen bezahlbaren Wohnraum werden sichtbar
- Das benötigte Fachwissen für den Eigenbetrieb ist in der Stadtverwaltung vorhanden
- Es würde nur geringe zusätzliche Personalausstattung erforderlich. Die Gründung der Gesellschaft ist mit Bordmitteln der Stadt möglich

- Für den Eigenbetrieb wird im Rahmen der städtischen Haushaltsplanung wie für die Gemeindewerke und die Abwasserbeseitigung ein Erfolgsplan aufgestellt, welcher Erträge und Aufwendungen enthält. Der wirtschaftliche Erfolg des Eigenbetriebs ist unmittelbar ablesbar
- Das Innenministerium sowie der Städte- und Gemeindetag empfehlen die kommunalen Wohnungen in Eigenbetrieben zusammenzufassen.

Bestehender Wohnungsbestand

Im Rahmen der Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde als Stiftungsbehörde wurde geprüft, ob eine Eingliederung des Wohnungsbestands der Emil- und Maria-Lanz-Stiftung in eine neue Gesellschaft möglich wäre. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Vermögensübergang rechtlich sehr schwer zu bewerkstelligen wäre, bzw. nicht im Sinne des Stiftungsgedankens wäre. Insofern scheidet nach Auffassung der Verwaltung diese Möglichkeit aus. Eine Verwaltung des Wohnungsbestandes in einer zu gründenden Gesellschaft als Dienstleistung für die Stiftung wäre allerdings möglich.

Zur Übersicht für den Gemeinderat ist eine Aufstellung des derzeitigen Wohnungsbestandes der Sitzungsvorlage beigelegt.

Zusätzliche Möglichkeiten für die Stadt

Eine weitere Möglichkeit für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wäre die Abgabe von Grundstücken an Bauträger oder Baugenossenschaften zu marktüblichen bzw. reduzierten Preisen. Ein Verkauf erfolgt dann mit der zeitlich befristeten Vertragsverpflichtung, Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anzubieten. Auch dieses Modell wird in verschiedenen Gemeinden erfolgreich umgesetzt.

Grundsätzlich ist die Abgabe von städtischen Grundstücken nach der Vorgabe der Gemeindeordnung gemäß § 92 nur möglich zur Erfüllung von ihren Aufgaben. Gemäß § 89 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes hat die Gemeinde grundsätzlich Bauland für den sozialen Wohnungsbau zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Nach der ersten rechtlichen Einschätzung, die jedoch noch mit dem Kommunalamt abzuklären ist, wären auch hier die Grundstücke nur zum vollen Preis zu veräußern.

Für alle drei Säulen des Wohnungsmarkts (Kommune, Sozialbaugesellschaften und Freier Markt) gilt, dass der Hauseigentümer das Investitionsrisiko und den Verwaltungsaufwand für sein Eigentum trägt. Er hält jedoch auch die Steuerzügel in der Hand. Ein Argument gegen die Abgabe von Grundstücken mit Zweckbindung ist die Befristung der zeitlichen Bindung und somit die endliche Wirkung. Das eigene kommunale Engagement wirkt dauerhaft.

In der Anlage ist eine Musterkalkulation für den Bau einer eigenen Immobilie beigelegt, die eine mögliche Option für die Investition einer kommunalen Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft (z.B. im Rahmen des Neubaugebiets Klosteröschle) darstellen könnte.

Darüber hinaus könnte im Rahmen des Eigenbetriebs die Verwaltung der bestehenden Wohnungen auch der Lanz-Stiftung effektiver erfolgen. Auch wäre es überlegenswert, die Wohnungsverwaltung in Kooperation mit Immobilien-Profis von dritter Seite zu erledigen lassen und hier entsprechende Synergieeffekte zu heben. Eine solche Kooperation bzw. Fremdvergabe könnte die für die Gründung einer Wohnbau- und Grundstücksgesellschaft nötigen Personalressourcen in der Verwaltung freisetzen. Die Verwaltung bemüht sich derzeit hierfür unverbindliche Angebote einzuholen, um eine Vorstellung des hier zu erwartenden Aufwands zu bekommen. Eine solche Vergabe wäre allerdings nur nach voriger Ausschreibung möglich.

Neben dem Wohnungsbau und der –verwaltung könnte sich ein Eigenbetrieb sicherlich auch verstärkt um das Thema Grundstücksverkehr bemühen. Die Finanzierung dieser Aktivitäten könnte – wie bei den vorhandenen Eigenbetrieben – entweder über den Kapitalmarkt oder ggf. über Trägerdarlehen der Stadt erfolgen.

Weitere Vorgehensweise

Sofern der Gemeinderat dem Konzept eines Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstückentwicklung nähertritt, könnte die Verwaltung zeitnah einen Entwurf für eine entsprechende Eigenbetriebssatzung vorlegen. Darüber hinaus wäre es nach Auffassung der Verwaltung sinnvoll, zuvor Erfahrungen anderer Gemeinden, die sich aktuell bzw. schon länger mit dem Thema Wohnungsbaugesellschaft beschäftigen im Rahmen einer Exkursion mit Vertretern der Fraktionen einzuholen. Im näheren Umfeld sind der Verwaltung die Stadt Ravensburg und die Gemeinde Kressbronn a.B. bekannt. Darüber hinaus wäre es denkbar, Vertreter der örtlichen Genossenschaften (z.B. Familienheim, Kreisbau) in den Gemeinderat einzuladen, die ihren jeweiligen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – auch in Kooperation mit der Stadt – vorstellen können.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum Thema Wohnungs- und Grundstückentwicklung mit Gründung einer eigenen Gesellschaft zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt, ob die Idee der Gründung einer Wohnbau- und Entwicklungsgesellschaft in der Rechtsform des Eigenbetriebs grundsätzlich weiterverfolgt werden soll.
3. Die Erfahrungen anderer Gemeinden werden im Rahmen einer Exkursion eingeholt.
4. Die Vertreter der örtlichen Baugenossenschaften werden zur Vorstellung des jeweiligen Konzepts in den Gemeinderat eingeladen.
5. Abhängig von den Erkenntnissen dieser Informationen wird die Verwaltung beauftragt eine entsprechende Ausgliederung mit Betriebssatzung vorzubereiten.

Diskussion

Herr Lissner führt nun in das Thema Wohnbau und Entwicklungsgesellschaft ein, der Antrag hierzu wurde von den Freien Wählern bereits 2018 gestellt. Das Ganze sei ein sehr umfangreicher Komplex, deshalb gebe es hier auch viel Raum zur Diskussion. Zunächst gelte es, die Grundsätzlichkeit zu beachten um dann tiefer in die Materie einzusteigen. Für die Verwaltung sei das Thema sehr interessant, es sollte aber schlussendlich eine breite Zustimmung des Gemeinderates dafür vorhanden sein. Er schlage vor, hierzu Arbeitsgruppen zu verschiedenen Schwerpunktthemen zu bilden. Herr Lissner teilt diese Blöcke siehe Sitzungsvorlage in 3 Schwerpunktthemen ein. 1. bezahlbarer, sozialer Wohnraum als öffentliche Aufgabe, damit binde man ggf. zusätzliche öffentliche Mittel. 2. verwalten des vorhandenen Wohnbestandes, dies werde traditionell bisher schon so gehandhabt. Diesen Bereich könne man jedoch sicherlich professionalisieren, um somit freie Ressourcen in der Verwaltung zu erhalten. Der 3. Block sei das Grundstücksmanagement. Heute wolle man den Auftakt zu diesem Thema machen, wichtig sei hierzu, die richtige Rechtsform zu finden, siehe die Tabelle in den Beratungsunterlagen. Bevorzugte Rechtsform wäre dabei ein so genannter Eigenbetrieb. Das Vermögen der Lanz Stiftung könne von einer anderen Institution geführt werden, es könne jedoch nicht ohne weiteres Vermögen entnommen werden. Eine neu gegründete Institution bzw. ein Eigenbetrieb könnte aber z.B. für die Lanz Stiftung Dienstleistungen erbringen. Ein wichtiger Aspekt sei, dass die Stadt selbst auf dem Wohnungsbau- und Vermietung Markt tätig werde könne. Somit würden auch je nach Preis und Generierungskosten die Mietkosten entsprechend ausfallen. Weiter könne man auch bei neuen Baugebieten Grundstücke an Bauträger gegen entsprechende Auflagen abgeben, dies machen andere Kommunen bereits. Man solle aber auch örtliche Baugenossenschaften zu diesem Thema einladen, da nie ein Akteur alle Bereiche allein abdecken könne. Herr Lissner erklärt nun die Musterkalkulation, hier könne eine gesunde Mischung aus 60-70 % Vermietung zum Marktpreis und 30-40 % im sozialen Wohnungsbereich eine schwarze Null möglich machen. Ein Eigenbetrieb habe zudem den Vorteil, auch den eigenen Wohnungsbestand durch diesen verwalten zu lassen, dies wäre zum einen für die Stadt günstiger und würde zudem freie Stellen in der Verwaltung schaffen. Gerade dieser Bereich sei ein sehr spannendes Thema, auch oft Problem behaftet, was die Mieter angehe. Es sei aber möglich, dies wirtschaftlich durch eine Ausgliederung abzudecken. Wichtig sei, eine umfassende Mehrheit im Gemeinderat zu erhalten um dieses Projekt durchzuführen. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, heute wolle man nur den Beschluss treffen, sich in dieses Thema zu vertiefen und sich eingehender mit einem möglichen Konzept für den städtischen Wohnungsbau zu befassen.

Herr Bitzenhofer gibt nun ein Statement der Freien Wähler:

Wir waren es, die am 18.12.2018 den Antrag für eine Beratung über die Schaffung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft möglichst im Eigenbetrieb für das Haushaltsjahr 2019 gestellt haben. Wir regten damals an, dass hierbei der jetzige Immobilienbestand der Stadt Markdorf und eventuell auch die Emil-und Maria-Lanz-Stiftung mit einbezogen werden. Mit der heutigen Einbringung erfolgt ein 1. Aufschlag zu diesem Thema und wir/ich hoffen, nicht der letzte. Zuerst allerdings unser Dank an Kämmerer Michael Lissner, der die Beratungsunterlage vorbildlich erarbeitet hat. In ihr deutet er eine Vielzahl von Bereichen an, die ein solcher Eigenbetrieb übernehmen könnte. Danke auch für die Gespräche und Rückfragen, die wir beide in den letzten Monaten geführt haben. Bei der Umsetzung einer kommunalen Wohnbaugesellschaft geht es nicht nur um bezahlbaren Wohnraum. Es ist ein wichtiger, aber eben nur ein

Aspekt. Es geht auch um andere Geschäftsfelder, die in der Sitzungsvorlage ebenso angeführt werden und die wir auch schon 2019 in diesem Gremium formuliert haben.

- Mietwohnungsverwaltung und Mietwohnungsbau
 - Vermietung von Gewerbeeinheiten (Gastronomie als Beispiel)
 - eventuell sogar Fremdverwaltung von Wohnungen (eigene und ebenso anderer Eigentümer)
 - Zusammenarbeit mit Bauträgern/Investoren über den Hebel des Grundstücksverkehrs.
- Das Innenministerium wie auch der Städte- und Gemeindetag empfehlen kommunale Wohnungen in Eigenbetrieb zu verwalten. Zumindest meine ich und auch unser Kämmerer, dies aus der Vorlage herauslesen zu können. Vielleicht dürfen wir im Verlauf des Abends auch die Meinung/Einschätzung unseres Bürgermeisters erfahren. Aber jetzt sollte zunächst einmal Zeit für Fragen sein.

Herr Bitzenhofer erklärt für die Fraktion der Freien Wähler, den Beschlussvorschlag mit zu tragen und bedankt sich nochmals bei Herrn Lissner für die ausführlichen Gespräche. Er erklärt, bei einer kommunalen Wohnbaugesellschaft geht es nicht nur um sozialen Wohnbau, sondern auch um andere Geschäftsfelder wie z.B. Wohnungsverwaltung, Mietwohnungsbau oder Vermietung von Gewerbeeinheiten und ein sogenanntes Grundstücksmanagement auf politischer Ebene. Hätte man diese Wohnbaugesellschaft bereits gegründet gehabt, hätte man eventuell auch in Ittendorf und Leimbach bei Bauprojekten noch eingreifen können, eine Zusammenarbeit mit Investoren wäre sicher so vorteilhafter gewesen.

Herr Pfluger erklärt für die Fraktion der CDU, diese Folge der Variante, ein Eigenbetrieb mache Sinn, auch bei eventuell anfallenden Mehrkosten. Auch steuerlich sei diese Variante zu bevorzugen, das Land gebe für den sozialen Wohnungsbau Zuschüsse.

Herr Lissner erklärt hierzu, in Baden-Württemberg werde eine Wohnraumoffensive gestartet, die jetzige Kalkulation habe man jedoch noch ohne die eventuelle Förderung erstellt.

Frau Deiters Wälischmiller gibt an, die Wohnungssuche sei allgemein sehr schwierig, auch in Markdorf. Gesellschaftlich treffe es mittlerweile alle Gruppen, die soziale Komponente dürfe man jedoch nicht außer Acht lassen. Sie möchte wissen, wie viele Bewerber bei der Stadt für städtische Wohnungen vorstellig sind. Trotz des Baubooms gebe es eine deutlich höhere Anzahl an Wohnungssuchenden. Dieses Problem könne jedoch nicht allein von den Kommunen gelöst werden, hier stehe das Land und der Bund in der Verantwortung. Trotzdem stünden die Gemeinden in der Pflicht hier ihr Möglichstes zu tun. Sie regt das Thema Firmenwohnungen bzw. Werkwohnungen an. Hier solle versucht werden, mit ortsansässigen Firmen zu kooperieren und das Gespräch zu suchen. Die Umweltgruppe gehe den Antrag mit und würde auch gerne in einer Arbeitsgruppe mitarbeiten, sie stehen zum Beschlussvorschlag, man müsse an diesem Thema dranbleiben. Herr Lissner erklärt zur Anzahl der Wohnungssuchenden, dies sei nicht ganz einfach, die Listen werden zwar ständig aktualisiert, oft habe jedoch bereits dann wieder ein Bewerber eine andere Wohnung gefunden. Im Moment gebe es ca. 100 Interessenten für städtische Wohnungen, Notfälle werden, wenn irgend möglich, immer berücksichtigt. Die Liste sei deshalb nur bedingt aussagekräftig.

Herr Haas fragt nach, warum man das Stiftungsvermögen nicht ohne weiteres überführen könne. Weiterhin bemängelt er, es fehle in der Übersicht der Häuser und Wohnungen die gewerblich genutzten Objekte, um so ein vollständiges Bild zu erhalten. Gut finde er den Ansatz der Prozessoptimierung, z.B. einige Themenbereiche einfach aus Verwaltungen abzugeben und zu privatisieren. Er schlägt vor, zu einer weiteren Sitzung einen Businessplan vorzulegen.

Geplante Neubauten durch die Wohnbaugesellschaft würden jedoch seiner Meinung nach nicht billiger erstellt werden können als durch private Bauträger.

Herr Lissner erwidert auf die Frage von Herrn Haas, die Stiftung habe eine eigene Rechtspersönlichkeit, deshalb könne das Vermögen nicht so ohne weiteres übertragen werden. Eine Stiftung sei dauerhaft zu erhalten, um somit den Stiftungszweck an sich zu erhalten. Weiteres könne nur mit der Stiftungsbehörde abgeklärt werden. Aus diesem Grund könne die Stadt auch nicht auf das Stiftungsvermögen zugreifen. Zum eventuellen Bau von Wohnungen durch die Baugenossenschaft erklärt Herr Lissner, der Baupreis liege im Moment bei 3.800 € pro Quadratmeter, dies sei ein mittelpreisiger Gestellungspreis. Die geplante Wohnungsbaugesellschaft müsse auch keinen Gewinn erwirtschaften.

Frau Achilles begrüßt die Bildung eines Eigenbetriebs, um somit verstärkt sozialen Wohnungsbau zu fördern. Man solle jedoch hier keine Wunder erwarten, richtig und wichtig sei es, dass die Stadt mit einsteige. Die zu erwartenden Kosten seien kein verlorenes Geld, es sei auch sinnvoll, hier Kredite aufzunehmen. Wohnen sei ebenso ein Grundbedürfnis wie z.B. Bildung. Man solle über dieses Thema gerne weiter beraten.

Herr Neumann erklärt, es sei nun deutlich sichtbar, wie wichtig die Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft sei. Vorteilhaft sei es, wenn dies von Profis gemacht werde und somit bei der Verwaltung Ressourcen freigestellt werden könnten. Frage sei in diesem Fall, ob ein Eigenbetrieb auch öffentliche Ausschreibungen machen müsse. Die Nachfrage nach Sozialwohnungsbau werde sicherlich nicht nachlassen, die Wohnungen seien überall sehr knapp. Bei den privaten Bauträgern werden die Sozialwohnungen nach 10 Jahren teuer weiterverkauft oder vermietet, dies könne in einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft anders und vor allem sozialverträglicher gehandelt werden. Private Bauträger investieren bevorzugt in große Wohnungen, da diese am besten zu verkaufen sind. Dies sei jedoch verständlich, da diese Geld verdienen müssen. Über die geplante Wohnbaugesellschaft könne man dann aber sicherlich auch mit den Bauträgern zusammen Lösungen für kleinere 2-3 Zimmer-Wohneinheiten finden. Herr Bitzenhofer stellt fest, der Fokus liege auf bezahlbarem Wohnraum, hier jedoch zu viel auf Neubauten. In Markdorf gebe es auch sehr viele leerstehende Wohnungen und Häuser aus den verschiedensten Gründen. Viele Eigentümer ließen Wohnraum lieber leer stehen als sie an Unbekannte zu vermieten. Dies wäre ein wichtiges Geschäftsfeld, die Verwaltung und Vermietung dieser eigenen und fremden Wohnungen durch die städtische Wohnbaugesellschaft. Er denke, viele Besitzer hätten ein deutlich höheres Vertrauen, wenn deren Wohnungen oder Häuser über diese vermietet werden würden. Durch die Vermietung freistehender Wohnung könne man sicherlich auch das Problem im sozialen Mietbereich etwas entschärfen.

Herr Lissner ergänzt, auch eine Wohnbaugesellschaft in städtischer Hand sei an die Ausschreibungspflicht gebunden, hier könne man zwar nicht mehr nachverhandeln, das sei jedoch nicht unbedingt ein Nachteil. Die Vermietung an sich sei steuerrechtlich einheitlich geregelt. In der Vergabepraxis für Wohnungen, auch was Notfälle betrifft, könnte man hier einen Kriterienkatalog erstellen, diesen in der Praxis umzusetzen sei jedoch immer schwierig.

Bürgermeister Riedmann erklärt, die Vorlage gebe wie jede Sitzungsvorlage, die dem Gemeinderat präsentiert werde, die Meinung der Verwaltung wider und damit auch seine eigene. Er bittet darum, Ansprechpartner für die geplante Arbeitsgruppe zu benennen.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

6. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum Thema Wohnungs- und Grundstücksentwicklung mit Gründung einer eigenen Gesellschaft zur Kenntnis.
7. Der Gemeinderat beschließt, die Idee der Gründung einer Wohnbau- und Entwicklungsgesellschaft in der Rechtsform des Eigenbetriebs grundsätzlich weiter zu verfolgen.
8. Die Erfahrungen anderer Gemeinden werden im Rahmen einer Exkursion eingeholt.
9. Die Vertreter der örtlichen Baugenossenschaften werden zur Vorstellung des jeweiligen Konzepts in den Gemeinderat eingeladen.
10. Abhängig von den Erkenntnissen dieser Informationen wird die Verwaltung beauftragt eine entsprechende Ausgliederung mit Betriebssatzung vorzubereiten.

**103 Änderung der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für Kinderbetreuungseinrichtungen (Änderung der Gebührensatzung) entsprechend der Empfehlungen der Spitzenverbände
Verzicht auf die Erhebung der Betreuungsgebühren für die nicht durchgeführten Betreuungstage während des Corona-Lockdowns - Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: 2020/782**

Beratungsunterlage

Für den Besuch von Kinderbetreuungseinrichtungen werden Gebühren nach der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für den Besuch von Kinderbetreuungseinrichtungen in der Fassung vom 21.07.2015 erhoben. Die Gebühren wurden zuletzt mit Wirkung zum 01.01.2020 angepasst.

Die Vertreter der Kirchen und kommunalen Landesverbände haben für das Kindergartenjahr 2020/2021 eine gemeinsame Empfehlung für neue Gebührensätze der Elternbeiträge in Regelgruppen und VÖ-Betreuung herausgegeben. Seit dem Jahr 2009 erfolgt nach Einigung der Spitzenverbände in Baden-Württemberg eine Erhebung der Kindergartengebühren nach einheitlichen Grundsätzen. Den Empfehlungen liegt eine Regelbetreuungszeit von 30 Stunden/Woche zugrunde (Anlage 1).

Ausgangslage Kinderbetreuungsbereich

In Markdorf wird die Kinderbetreuung derzeit in sieben, künftig in acht städtischen sowie einer katholischen Kindertagesstätte/n angeboten. Die neue Einrichtung Kinderhaus Storchennest im südlichen Teil von Markdorf, wurde im September 2020 fertiggestellt und Anfang Oktober vom Kindergarten St. Elisabeth bezogen. Als nächstes erfolgt die umfassende Sanierung und Erweiterung des Kindergartens St. Elisabeth in der Spitalstraße.

Das Betreuungsangebot umfasst in den städtischen Kindertagesstätten insgesamt 88 Tarife, die sich zusammensetzen aus 44 Kindergartentarifen für die Ü3-Betreuung, 36 Kleinkindtarifen für die U3-Betreuung sowie 8 Tarifen für die Ferienbetreuung. Hinzu kommen 7 Tarife für das Essensentgelt, die, je nach gebuchter Betreuungsform, zusätzlich mitgebucht werden müssen.

Die Vielzahl der Tarife begründet sich im Wesentlichen auf dem - in der näheren Umgebung einzigartigen – Gebührenmodell. Die Struktur koppelt zusätzlich zum „Württembergischen Modell“, wonach Familien mit zunehmender Anzahl der Kinder begünstigt werden, bei den betreuungs- und kostenintensiven Angeboten die Einkommensverhältnisse der Familien an die Gebührenhöhe. Dies hat zur Folge, dass mit jedem neu eingeführten Grundtarif, 12 neue Beitragstarife entstehen - mit entsprechendem administrativen Aufwand im Hintergrund sowie zur Pflege in der EDV.

Zum Stichtag 01.03.2020 waren in den städtischen Kindertageseinrichtungen 434 Kindergartenkinder, sowie 69 Kinder in der Kleinkindbetreuung angemeldet.

Aufwendungen und Erträge

Im Jahr 2019 belief sich der Aufwand in den städtischen Kindergärten auf rund 6.176.000 € (Plan 2019: 6.002.000 €; Plan 2020: 6.492.000 €). Dem gegenüber standen Erträge aus den Elternbeiträgen in Höhe von rund 897.000 € (Plan 2019: 896.000 €; Plan 2020: 942.800 €). Die Kosten für die Kindertageseinrichtungen waren somit zu ca. 14,52 % (Plan 2019: ca. 14,93 %; Plan 2020: 14,52 %) durch die Elternbeiträge gedeckt. Die gemeinsame Empfehlung der Kirchen und Kommunalen Landesverbände empfiehlt nach wie vor einen Deckungsgrad durch Elternbeiträge in Höhe von 20 % und legt bei der Festsetzung der Beitragsempfehlungen auch diesen Wert als Zielmarke zu Grunde.

Für das Jahr 2019 ergibt sich daraus eine negative Abweichung von ca. 5,48 Prozentpunkten bzw. rund 338.000 EUR (Plan 2019: hochgerechnete negative Abweichung ca. 5,07 Prozentpunkte; Plan 2020: hochgerechnete negative Abweichung ca. 5,48 Prozentpunkte bzw. rund 356.000 €). Die Verzerrungen aufgrund des Gebührenverzichts im Frühjahr 2020 und den Mehraufwendungen für Corona-Schutzmaßnahmen lassen einen direkten Vergleich hochgerechneter IST-Zahlen 2020 mit den normal voran gegangen Jahren leider nicht zu.

Die Betrachtung erfolgt jeweils ohne die Abmangelbeteiligung des kirchlichen Kindergartens St. Nikolaus. Die Abmangelbeteiligung betrug in 2019 weitere rund 266.000 EUR (Anlage 4 B). Von 2016 bis 2020 (2020 = Planansatz) entwickelten sich die Aufwendungen durchschnittlich mit +7,9 % p.a. . Im gleichen Zeitraum entwickelten sich die Einnahmen aus Elternbeiträgen mit durchschnittlich +9,1 % p.a. (die Zahlen beinhalten auch Steigerungen aufgrund Ausweitung der Betreuungskapazitäten).

Mit Aufnahme des Betriebs in der Kita Storchennest fließt dieser künftig in die Ergebnisrechnung ein und führt zu einer Erhöhung des Defizits. Der volle zusätzliche Kosteneffekt wird im Ergebnis ersichtlich, sobald auch der Kindergarten St. Elisabeth seinen Betrieb wieder aufnimmt. Wenngleich dann auch die Kosten für den Interimskindergarten entfallen.

Darüber hinaus sind die Tarifabschlüsse des öffentlichen Dienstes im Sozial- und Erziehungsdienst immer in die Betrachtung einzubeziehen. In der Vergangenheit hatten sich die Tarifparteien auf folgende Werte geeinigt:

- ab 01.03.2018: +3,19 %
- ab 01.04.2019: +3,09 %
- ab 01.03.2020: +1,06 %

Im Sommer 2020 lief der bis dato gültige Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst und speziell im SuE-Dienst aus. Die Verhandlungen über einen neuen Tarifabschluss konnten - bedingt durch die Einschränkungen des öffentlichen Lebens durch die Corona-Pandemie – erst mit zeitlicher Verzögerung im Sommer beginnen. Erst am 25. Oktober konnte eine Einigung erzielt werden, die folgende Tabellenentgelterhöhungen vorsieht:

- ab 01.04.2021: +1,4 %
- ab 01.04.2022: +1,8 %

Die Laufzeit dieses Tarifvertrags endet am 31.12.2022.

Rückblick 2019

Die letzte Gebührenanpassung im Kinderbetreuungsbereich beschloss der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.11.2019. In der Sitzung wurden wichtige Entscheidungen getroffen und die Erhebung der Kinderbetriebsgebühren wurde in wesentlichen Teilen auf neue, für die Zukunft vorbereitete, Beine gestellt.

Der Gemeinderat entschied sich, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen und im Grundsatz die Elternentgelte, sowohl im Ü3-Bereich als auch im U3-Bereich, an der Empfehlung der Spitzenverbände einer Kostendeckung von 20 % durch Elternentgelte, zu orientieren. Während die Tarife der Ü3-Betreuung das nach Ansicht der Spitzenverbände hierfür notwendige Beitragsniveau erreicht haben, war und ist dies bei den U3-Tarifen nicht der Fall. Im U3-Bereich ist daher eine im Vergleich stärkere Anhebung der Gebühren notwendig.

Gleichzeitig gilt es, ein ausgewogenes Maß zu finden zwischen Gebührenanpassungen und Belastungen für die Familien. Da auch aus Sicht der Verwaltung, eine Anhebung der Gebühren auf das Zielniveau in einem einzigen Schritt den Eltern nicht abverlangt werden kann, wurde vorgeschlagen und am Ende auch vom Gemeinderat beschlossen, dies in gestaffelter Form über mehrere Jahre durchzuführen. Dabei wurde der Wunsch der Elternvertreter gerne berücksichtigt und die ratierte Anpassung auf fünf statt der ursprünglich favorisierten drei Jahre ausgedehnt.

Neben der Gebührenstaffelung nach Kinderzahl erfolgt in Markdorf traditionell - wie oben bereits dargestellt – eine zusätzliche Staffelung der Gebühren in Abhängigkeit der Höhe des Einkommens. Die Grenzbeträge für die Staffelung wurden auf Vorschlag der Verwaltung im vergangenen Jahr ebenfalls angepasst. Zusätzlich sollte hier künftig eine automatische Anpassung der Grenzbeträge erfolgen und zwar im selben Maße wie die Gebührenempfehlung, gerundet auf die nächsten vollen 50 EUR.

Die Erhöhung der Staffeln Grenzen bewirkt, dass die sich erhöhenden Einkommen dahingehend berücksichtigt werden, dass die gewünschte sozialverträgliche Verteilung innerhalb der Staffelung erhalten bleiben kann.

Zudem folgte der Gemeinderat in seiner Beschlussfassung dem Vorschlag der Verwaltung, künftige Gebührenanpassungen analog zum Kalenderjahr vorzunehmen.

Die Beschlüsse wurden dabei mit großer Zustimmung gefasst. In der Beratung wurden auch die hohen Investitionen in den zurückliegenden Jahren in die Qualität der Kinderbetreuung, sowohl im Betreuungsangebot als auch in der Ausstattung, hervorgehoben.

Das **Jahr 2020** brachte viele Herausforderungen mit sich. Durch die Corona-Pandemie wurde die Leistungsfähigkeit der unterschiedlichsten Bereiche und darüber hinaus in einem bislang nicht gekannten Ausmaß auf die Probe gestellt. So auch – oder gerade – in der Kinderbetreuung. Erst mussten die Einrichtungen schließen, was sich insbesondere für die Eltern kurzfristig mitunter als schwierig erwiesen hat, da es nun galt, Familie und Job anderweitig unter einen Hut zu bekommen. Nachdem die Vorgaben von Bund und Land eindeutiger wurden, konnte eine Notbetreuung eingerichtet werden, sodass berufstätige Eltern in systemrelevanten Berufen ihrer Beschäftigung nachgehen konnten. Der zugelassene Personenkreis wurde im weiteren Verlauf sukzessive erweitert und eine eingeschränkte Regelbetreuung eingerichtet. Für den Normalbetrieb waren die Einrichtungen rund dreieinhalb Monate geschlossen. Die Verwaltung hat sich daher nach Information des Gemeinderats dazu entschlossen, für diesen Zeitraum die Betreuungsgebühren für den Normalbetrieb nicht zu erheben. Auf den Haushalt wirkte sich diese Entscheidung mit Mindereinnahmen bei den Elternbeiträgen von ca. 200 TEUR aus. Die Essensentgelte wurden währenddessen ebenfalls nicht erhoben. Im Gegenzug fielen hier jedoch auch kaum Kosten an.

Entgelte

Die Erhöhung der Gebührensätze des Betreuungsangebots „**Regelgruppe**“ nach dem sogenannten württembergischen Erhebungs-System in Markdorf entspricht der Empfehlung der Kirchen und der kommunalen Landesverbände für das Kindergartenjahr 2020/2021 in Höhe von +1,90 % (Vorjahr: +3,00 %). Wie bisher schon, orientiert sich die Empfehlung dabei an einem Kostendeckungsgrad durch Elternbeteiligung in Höhe von 20 %. Die Empfehlung wurde, wie bereits im Vorjahr, zunächst nur für ein Jahr ausgesprochen. Ausschlaggebend hierfür war und ist laut den Spitzenverbänden die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. So bleibt laut dem Schreiben die Erhöhung auch bewusst hinter den tatsächlichen Kostensteigerungen zurück, um die Eltern in der aktuellen Situation nicht übermäßig zu belasten. Der erst kürzlich erzielte Tarifabschluss wird sich somit ab der Empfehlung für das Kindergartenjahr 2021/2022 auswirken.

Eine Übersicht über die aktuellen Betreuungsangebote im Kinderbetreuungsbereich mit den derzeitigen Gebührensätzen sowie den vorgesehenen Erhöhungen zum 01.01.2021 sind in der **Anlage 2** (derzeitige Tarife) und der **Anlage 3 B** (ab 01.01.2021) dargestellt. In **Anlage 3 A** ersehen Sie zum Vergleich die Zielbeträge, die zur Erreichung des Zielniveaus (bezogen auf das aktuelle Jahr) notwendig wären. **Anlage 3 C** stellt den von der Verwaltung empfohlenen Vorschlag (vgl. Anlage 3 A) den bisher gültigen Tarifen gegenüber.

Die Gebührensätze für das Betreuungsangebot „**Verlängerte Öffnungszeiten**“ (**VÖ**) wurden ebenfalls entsprechend der Empfehlung der prozentualen Erhöhung der Regelgruppe erhöht. Beim besonderen Betreuungsangebot „**Ganztagsbetreuung**“ (5 Tage ganztags | 3

Tage ganztags plus 2 Tage VÖ | 2 Tage ganztags plus 3 Tage VÖ) erfolgt ebenfalls die Anpassung gemäß dem Empfehlungsschreiben.

Im Bereich der **Kleinkindbetreuung** wird immer wieder der Wunsch und der Bedarf an die Verwaltung herangetragen, Betreuungsplätze auch in einem geringeren als dem bislang angebotenen Betreuungsumfang anzubieten. Hier bietet sich die Form des **Platz-Sharings** an. Somit können sich zwei Familien einen 5-Tage-Betreuungsplatz teilen. Hierfür stand bislang lediglich ein 3-Tage-Tarif zur Verfügung. Die Verwaltung hat deshalb vorsorglich als ergänzenden Part zum bestehenden 3-Tage-Tarif, den **2-Tage-Tarif** kalkuliert und aufgenommen. Die Gebührenhöhe wird mittels Umrechnung der Betreuungsstunden vom bestehenden 3-Tage-Tarif ermittelt. Ob das Thema Platz-Sharing in Markdorf angeboten werden kann, hängt neben den entsprechenden Tarifstrukturen allerdings an der Kapazität und der pädagogischen Sinnhaftigkeit.

Die Gebührensätze für die Betreuungsformen der Kleinkindbetreuung „**Kleinkindgruppe**“ (5 Tage | 3 Tage) sind – unter Umrechnung der Empfehlung auf Stundenbasis – wie bereits ausgeführt, unterhalb der empfohlenen Gebührenhöhe.

Die Verwaltung setzt hier die letztjährigen Beschlüsse um und empfiehlt nun den zweiten von fünf Erhöhungsschritten. Im Vergleich zum letzten Jahr fällt der diesjährige Schritt geringer aus als der erste Schritt letztes Jahr. Zum einen liegt der Erhöhungssatz der Spitzenverbände unter dem Satz aus 2019. Zum anderen war eine Verschiebung der Tarifverhandlungen im Betreuungsdienst damals nicht absehbar, weshalb die von der Verwaltung hieraus erwarteten Mehrkosten beim Personal und ein daraus resultierender höherer Empfehlungssatz nicht eintrafen. Gleichwohl wurden sie beim ersten Erhöhungsschritt antizipiert. Da diese Mehrkosten nun erst verzögert entstehen, kann der zweite Schritt geringer ausfallen.

Es gilt weiterhin zu berücksichtigen, dass bei Bedürftigkeit die Gebühren vom Landratsamt übernommen werden.

Der **Zuschussbedarf** für den Kinderbetreuungsbereich betrug im Haushaltsjahr 2019 **rund 3,65 Mio. EUR** (einschließlich Abmangelbeteiligung am Betrieb des kirchlichen Kindergartens St. Nikolaus. **Anlage 4 B**). Zum Vergleich: im Jahr 2016 lag der Zuschussbedarf noch bei rund 2,6 Mio. EUR. Im **Planjahr 2020** beläuft dieser sich auf **rund 3,93 Mio. EUR** inkl. Abmangelbeteiligung St. Nikolaus. Dies bedeutet eine **Steigerung des Zuschussbedarfs** von **rund 51 %**. Im Vergleich zum Planjahr 2019 ist dahingehend zwar eine Stagnation zu erkennen. Ein Kostenstopp lässt sich damit jedoch nicht pauschal begründen. Erst nach Abschluss aller Baumaßnahmen im Kindergartenbereich und bei Erreichen des Normalbetriebs, können dahingehend wieder belastbare Zahlen (gesamt über alle Einrichtungen hinweg) vorgelegt werden.

Staffelung der Einkommensgrenzen

Die Staffelung der Betreuungsgebühren nach den Einkommensverhältnissen der Familie (Bruttofamilieneinkommen) hat in Markdorf Tradition. Derzeit werden die Einkommen in drei Stufen unterschieden:

- bis 3.400 EUR (Stufe 1)
- 3.400 EUR bis 4.450 EUR (Stufe 2)
- ab 4.450 EUR (Stufe 3)

Gemäß der Beschlusslage aus dem letzten Jahr schlägt die Verwaltung daher die Anhebung der Grenzbeträge um 1,90 %, gerundet auf die nächsten vollen 50 EUR vor.

Die neuen Grenzbeträge wären demnach wie folgt:

Stufe 1:	bis 3.500 EUR
Stufe 2:	3.500 EUR bis 4.550 EUR
Stufe 3:	ab 4.550 EUR

Mit der Entscheidung, die Kindergartengebühren nach den Einkommen gestaffelt zu erheben, sollte eine Entlastung der materiell weniger gut gestellten Familien erreicht werden.

Die **Empfehlungen** der Spitzenverbände werden in Markdorf jeweils für die **höchste Stufe** angewandt.

Mit der gleichzeitigen Erhöhung des Grenzbetrags wird die allgemeine Tarifierhöhung anteilig kompensiert.

Mittagessen

Nachdem im letzten Jahr die Entgelte für das Mittagessen neu kalkuliert und angepasst wurden, schlägt die Verwaltung nach Rücksprache mit dem Spitalverwalter Herrn Scharbach vor, die Preise im Jahr 2021 stabil zu halten. Eine Preiserhöhung seitens des Spitalfonds gegenüber der Stadt ist kurzfristig nicht in Sicht.

Elternvertreter

Der Gesamtelternbeirat der Kindergärten wurde frühzeitig über die Umsetzung der Schritte in Kenntnis gesetzt, sowie ein Gesprächsangebot unterbreitet. In ihrer Rückmeldung begrüßen die Elternvertreterinnen den Vorschlag der Verwaltung, die Essensgebühren stabil zu halten. Ebenfalls stehen die Elternvertreterinnen nach eigener Aussage ausdrücklich hinter den Vorschlägen zum Vorgehen bei den Gebührenanpassungen sowohl im Ü3- wie auch im U3-Bereich. Weitere Rückfragen ergaben sich nicht.

Kinder in altersgemischten Gruppen

In den Kindertagesstätten in Markdorf werden einheitliche pädagogische Konzepte verfolgt. Diese sehen u.a. vor, dass Kinder (Ü3 und U3), welche die verlängerten Öffnungszeiten oder die Ganztagesbetreuung in Anspruch nehmen, am gemeinsamen Mittagessen teilnehmen.

Dementsprechend ist in der Satzung verankert, dass zu den betreffenden Betreuungstarifen, das Mittagessen entsprechend verpflichtend mitgebucht werden muss.

In jüngster Vergangenheit sind die Leiterinnen der Kindergärten und die Verwaltung mit der Situation konfrontiert gewesen, dass z.B. das ältere Geschwisterkind in der Regelbetreuung betreut wird, das jüngere Kind (Kleinkind) in der VÖ-U3-Betreuung, beide in einer altersgemischten Gruppe. Dies hatte zur Folge, dass Eltern beide Kinder gleichzeitig abholten und somit ein Mittagessen aus nachvollziehbaren Gründen nicht in Anspruch nahmen. Die Abrechnung des gebuchten Essenstarifs war und ist satzungskonform. Auch die Kindergartenleitungen wollten durch eventuelle Ausnahmen keine Präzedenzfälle schaffen.

Um in solchen Ausnahmefällen eine nachvollziehbare und auch aus Sicht der Eltern berechtigte Verbesserung herbeizuführen schlägt die Verwaltung vor, das Gebührenverzeichnis (als Bestandteil der Kindergartensatzung) dahingehend zu modifizieren, dass Kinder, die in altersgemischten Gruppen betreut werden, auf Wunsch von der verpflichtenden Teilnahme am Mittagessen befreit werden. Dieser Lösung stimmen die Erzieherinnen zu und sehen das pädagogische Konzept nicht ausgehebelt.

Ausblick

In den Einrichtungen werden die Betreuungszeiten in unterschiedlichen Zeitkorridoren angeboten. Dies hat für die Eltern den Vorteil, in einem gewissen Rahmen flexibel den Alltag gestalten zu können. Für die Verwaltung und die Kindergartenleitung bedeutet es im Gegenzug erhöhter Zeitaufwand in den administrativen Bereichen. Im Rahmen der Satzung ist diese flexible Möglichkeit bislang nicht berücksichtigt.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, die Eckpunkte dieser flexiblen Möglichkeit zu erheben, auszuwerten, in einem Zusatz in der Satzung zu definieren und dem Gemeinderat im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung der Betreuungsgebühren für das Jahr 2022 zur Entscheidung vorzulegen.

Beschlussvorschlag

1. Dem endgültigen Verzicht der Elternbeiträge und Essensentgelte für die nicht durchgeführten Betreuungen während des Corona-Lockdowns zuzustimmen.
2. Der 5. Änderung (gültig ab 01.01.2021) der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Kinderbetreuungseinrichtungen der städtischen Kindergärten, der Ferienbetreuung und der Essensentgelte gemäß beigefügtem Satzungsentwurf Anlage 5 zuzustimmen.
3. Den im Beratungstext enthaltenen Anpassungen der Einkommensgrenzen (Grenzbeiträge) zuzustimmen.

Diskussion

Herr Bürgermeister Riedmann begrüßt Herrn Klöck aus der Finanzverwaltung. Dieser zeigt nun anhand seiner PowerPoint Präsentation einen Überblick über den aktuellen Stand der Kinderbetreuung in Markdorf. Heute gehe es um die weitere Anpassung der Kindergartenbeiträge. Insgesamt gebe es 88 Betreuungstarife für die Kindergärten. Er zeigt anhand der Präsentation die Vergleichszahlen von 2018-2021 sowie die Eltern- und die Essensbeiträge. 2021 belaufen sich die Ausgaben mittlerweile auf ca. 7 Millionen €, bei Einnahmen von 3.212.000 €. Die Kostendeckung liege im Moment bei ca. 15 %, leicht steigend. Im Vergleich, 2018 lagen die Ausgaben noch bei 5,5 Millionen €. Im Moment belaufe sich deshalb der Minderertrag bei der Kostendeckung im Gegensatz zur Empfehlung durch das Land auf 368.000 €. Der Gesamtzuschuss inklusiv Kindergarten St. Nikolaus habe sich vom Jahr 2018 von 3.452.000€ auf 2021 auf 4.162.000 € erhöht. Ziel sei es, die Kostendeckung der Elternbeiträge auf 20 % anzupassen, hierbei sollen auch die Einkommensgrenzen analog zur Empfehlung steigen. Er zeigt hierzu die Gebührenvorschläge und die Steigerung um 1,9 % gemäß Empfehlung der Spitzenverbände. 2020 habe man die Einrichtungen im Frühjahr für rund dreieinhalb Monate aufgrund Corona geschlossen, in dieser Zeit habe es aber eine Notbetreuung und später einen eingeschränkten Regelbetrieb gegeben. Die Gebühren seien kurzfristig gestundet worden. Für einen endgültigen Verzicht bedarf es nun auch noch einer Entscheidung durch den Gemeinderat. Ebenso sei für den Vorschlag des Platz Sharing bei der U3 Betreuung heute eine Entscheidung erforderlich. Die Preise bei Mittagessen seien stabil, diese könne man so belassen.

Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, man beschließe heute nicht über die Einführung des Time Sharing Modells, dazu würde man auf den Gemeinderat noch zukommen. Hierzu bedarf es auch noch der Einschätzung der Kindergartenleiterinnen. Der Gesamtelternbeirat sei in dieser Planung der Gebührenanpassung eingebunden gewesen und damit einverstanden.

Frau Oßwald bedankt sich für den Vortrag und erklärt, es sei wieder einmal deutlich geworden, wie wichtig die Betreuungsplätze seien. Wenn alle Kindergarteneinrichtung wieder zur Verfügung stehen, würden wieder ausreichend gute Plätze angeboten. Die jetzt geplante Erhöhung sei unumgänglich, richtig sei, die Beiträge in kleinen Schritten zu erhöhen, siehe Empfehlung der Landesverbände. Richtig sei auch der Verzicht der Gebühren während der Corona Zeit. Die Umweltgruppe stimme deshalb den Beschlüssen zu, sie merkt jedoch noch an, dass 88 unterschiedliche Tarife mittlerweile grenzwertig seien.

Herr Pfluger erklärt für die Fraktion der CDU, diese stimme sowohl dem Platz Sharing, als auch dem Verzicht der Gebühren während der Corona Zeit zu. Der Kostendeckungsgrad liege im Moment bei 15 %, hier müsse man die 20 % anstreben, da die Ausgaben ebenfalls immer weiter steigen werden. Es sei wichtig, in die Kindergärten zu investieren, es müsse jedoch auch finanzierbar sein. Die geplanten Erhöhungsschritte seien ja bereits beschlossen worden, die Fraktion der CDU stimme deshalb den Beschlüssen zu.

Herr Bitzenhofer stellt für die Fraktion der Freien Wähler fest, 2020 sei ein außergewöhnliches Jahr für alle gewesen. Die bereits beschlossene Erhöhung in Stufen wie geplant falle moderat aus und sei in Ordnung, ebenfalls der Verzicht auf die Gebühren während der Corona Zeit. Gebühren könne man schließlich nur für entsprechend erbrachte Leistung verlangen. Auch stellt er fest, dass 88 Tarife für ca. 510 Kinder doch deutlich an der Grenze seien. Die Freien Wähler stimmen den Beschlüssen zu.

Auch Herr Zimmermann stimmt für die Fraktion der SPD den Beschlüssen zu, die Erhöhungsschritte seien bereits letztes Jahr beschlossen worden. Auch er halte die Erhöhungen für moderat, man müsse jedoch die Steigerung der Kosten berücksichtigen. Sicherlich werde es nicht bei der jetzigen Erhöhung bleiben.

Herr Haas stimmt ebenfalls der moderaten Erhöhung zu und schlägt vor, die Kostenseite noch zu optimieren. Wichtig sei, die 20 % Kostendeckungsbeitrag zu erreichen.

Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, auf der Kostenseite finden sich hohe Ausgaben für das Personal, hier sei man jedoch durch die gesetzlichen Anforderungen für Kindergarten- und Krippenplätze relativ begrenzt und habe nur wenig Spielraum. Man wolle versuchen die Kostendeckung zu erreichen. Herr Lissner ergänzt noch, kaum eine Gemeinde schaffe die 20 % Kostendeckung, wie von den Landesverbänden vorgeschlagen. In den Kindergärten habe man personalintensive Tarife, er wüsste von keiner Gemeinde, die diese Vorgabe erreicht habe.

Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, man habe mittlerweile bei den Kindergartenplätzen einen hohen Standard erreicht, das müsse man regelmäßig nach außen deutlich machen. Wolle man über den kostenfreien Kindergartenplatz diskutieren, sehe er das Land in der Pflicht.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig:

4. Dem endgültigen Verzicht der Elternbeiträge und Essensentgelte für die nicht durchgeführten Betreuungen während des Corona-Lockdowns zu zustimmen.
5. Der 5. Änderung (gültig ab 01.01.2021) der Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Kinderbetreuungseinrichtungen der städtischen Kindergärten, der Ferienbetreuung und der Essensentgelte gemäß beigefügtem Satzungsentwurf Anlage 5 zuzustimmen.
6. Den im Beratungstext enthaltenen Anpassungen der Einkommensgrenzen (Grenzbeiträge) zuzustimmen.

104 Überarbeitung der Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Markdorf vom 27.2.1996 (zuletzt geändert am 23.2.2010) mit Umstieg auf das Gemeindetagmodell mit Optimierungen **Vorlage: 2020/747**

Beratungsunterlage

Die Stadt Markdorf hat in den vergangenen knapp 25 Jahren ca. 280 Bauplätze in 25 Baugebieten vergeben. Die Vergabe mit Feststellung der Bewerberreihenfolge erfolgte dabei entsprechend den Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Markdorf, welche der Gemeinderat am 27.2.1996 aufgestellt hat. Die Bewerberreihenfolge ist von entscheidender Bedeutung, da sie nicht nur vorgibt, welche von 150 Markdorfer Familien in die Endrunde der zehn zu vergebenen Bauplätze kommt (hier aktuell: Torkelhalden gemäß Preisfestlegungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.7.2020), sondern wer als erster der Bewerberreihenfolge die Auswahl unter den zur Verfügung stehenden Bauplätzen hat oder wer als zehnter der Bewerberreihenfolge entweder für den letzten verfügbaren Bauplatz zusagt oder andernfalls sich für etwaige zukünftige Bauplatzvergaben zurückstellen lässt. Die Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Markdorf sind nicht statisch, sondern wurden zuletzt im Zuge der Anpassung der Verdienstgrenzen

des Landeswohnraumförderungsgesetzes bezüglich der Einkommensgrenzen (mit Zuschlägen bis zu 100 %) zuletzt am 23.2.2010 vom Gemeinderat geändert.

In den letzten Jahren hat sich jedoch der Druck auf den Bauplatz- und Immobilienmarkt, aber auch die Frustration der Bauplatzbewerber erheblich zugespitzt. Die Stadt Markdorf wird im Bereich Torkelhalden bis auf weiteres voraussichtlich letztmals Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Kettenhäuser mit einer ca. 558 bis 775 qm großen Grundstücksfläche ausweisen. Auf die entsprechende Gemeinderatsvorlage zur öffentlichen Sitzung vom 21.7.2020 mit den geschilderten Hintergründen wird hierzu verwiesen (s. Anlage 1).

Die Zukunft gehört in den Baugebieten Klosteröschle in Bergheim sowie ggf. Östliche Öhmdwiesen im Süden der Kernstadt den verdichteten Bauformen (z. B. 12-Familienhaus auf vier Geschossen und ca. 1.000 qm Grundstücksfläche hilft 12 Familien weiter und nicht nur zwei). Die Preiszuschläge, welche ein privatrechtlich organisierter Bauträger im Interesse seiner Gewinnmaximierung auf das Grundstück, aber auch auf das Bauwerk und die Nebenkosten erhebt könnten reduziert werden. Allerdings ist die Käuferschicht der städtischen Bauplatzvergaben dann zukünftig auch eine andere, nachdem für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit ein Gesamt-Kostenrahmen zwischen 700.000,00 € bis 850.000,00 € für Grundstückskaufpreis von der Stadt mit Nebenkosten und Bauwerk als realistisch erscheinen.

Überall im Land Baden-Württemberg und insbesondere in den attraktiven Regionen ist die Situation die gleiche: Einer Vielzahl von Bauplatzbewerbern steht ein ungenügendes privates und öffentliches Bauplatz- bzw. Immobilienangebot gegenüber. So haben Bauplatz-ausschreibungen in den letzten Jahren zu Unzufriedenheit und Prozessen geführt (z. B. in der Gemeinde Ummendorf im Landkreis Biberach). Auch die Beachtung der Vorgaben des EU-Rechts bei der Bevorzugung von „Einheimischen“ stößt aufgrund des Grundsatzes der Freizügigkeit innerhalb der EU-Mitgliedsstaaten auf Grenzen, insofern benötigen die Richtlinien der Stadt Markdorf eine Fortschreibung. Der Gemeindetag hat hierzu im Jahr 2019 Muster-Bauplatzvergabekriterien entwickelt, die möglichst viele rechtliche Vorgaben umsetzen und berücksichtigen sollen (siehe Anlage 2). Diese Muster-Bauplatzvergabekriterien orientieren sich eng an den Vorgaben der mit der EU-Kommission abgestimmten Leitlinien (EU-Kautelen) s. Anlage 2.

Nachdem die vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 21.7.2020 festgelegten Abgabepreise für das Gebiet „Torkelhalden“ in Höhe von 250,00 €/qm erschlossen bis 340,00 €/qm erschlossen (gestaffelt nach Bebaubarkeit, Größe und Grünflächenanteile) den seitherigen Bodenrichtwert bzw. marktüblich sind, übersteigen, liegt keine Bauplatzabgabe zu „vergünstigten Preisen“ vor.

Die Bauplatzvergaberichtlinien dürfen nicht gegen die EU-Grundfreiheiten verstoßen. Nach dem Urteil des EuGHs vom 08.05.2013 („Flämisches Einheimischenmodell“) stellen Erfordernisse im Zusammenhang mit der Sozialwohnungspolitik (z.B. Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwache Personen oder andere benachteiligte Gruppen der örtlichen Bevölkerung) zwingende Gründe des Allgemeininteresses dar und können Beschränkungen der EU-Grundfreiheit rechtfertigen.

Die zur vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken entwickelte Leitlinien, die zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesumweltministerium und der Bayrischen Staatsregierung sehen ein zweistufiges Verfahren vor. Zunächst dürfen Bewerber eine bestimmte Vermögens- und Einkommensgrenze nicht überschreiten; erst dann dürfen bei den Auswahlkriterien unter den verbleibenden Bewerbern auch ortsgebundene Elemente bis zu 50 % berücksichtigt werden. Es verbleibt aber ein Restrisiko, ob der EuGH Auswahlkriterien mit Ortsbezug überhaupt zulässt.

Aufgrund der Vorgaben des EU-Rechts darf die maximale Punktzahl aus den Kriterien des „Einheimischenbezugs“ aus Hauptwohnsitz, Arbeitsplatz und Engagement in örtlichen Vereinen und Institutionen (wie z. B. Gemeinderat oder Feuerwehr) höchstens 50 % betragen und somit die sozialen Kriterien wie Kinderanzahl, Einkommensverhältnisse und Schwerbehinderung etc. nicht übersteigen bzw. überlagern. Die volle Punktzahl zum Kriterium „Einheimisch“ wird aufgrund der Vorgaben des EU-Rechts bereits nach fünf Jahren erreicht und wird zeitanteilig für volle Jahre und kumulativ bei Ehepaaren aufaddiert (d. h. jeder der Ehepartner hat die Möglichkeit für Hauptwohnsitz und Arbeitsplatz jeweils 15 Punkte zu erreichen, Nr. 2.4 der EU-Kautelen). Die Kinderkomponente wird über einen Grundbonus von 5 Punkten je Kind hinaus altersmäßig gestaffelt, so dass bereits bei drei Kleinkindern unter 3 Jahren ein Maximalzuschlag von 54 Punkten erreicht wird. Schwangerschaften werden hierbei aufgrund ärztlicher Bescheinigung bzw. Mutterpass bereits im Vorfeld angerechnet. Ermessenspunkte des Gemeinderates sind zukünftig nicht mehr zulässig.

Seitens der Verwaltung wird jedoch Optimierungsbedarf bei den Muster-Bauplatzvergabekriterien des Gemeindetags bezüglich Einkommenspunkten (Verdoppelung auf 10 bzw. 20 Punkte bei maßgeblicher Unterschreitung der Einkommensgrenzen) und Punkten für das ehrenamtliche Engagement (Halbierung auf maximal 20 Punkte) aus folgenden Gründen gesehen. Außerdem wird nur ein 1-stufiges Modell (wie in den Nachbargemeinden) vorgeschlagen:

Die Einkommenspunkte (vom Gemeindetag mit 5 bzw. 10 Punkten vorgesehen) weisen kein vernünftiges Verhältnis gegenüber den Punkten für Kinder auf (3 Kleinkinder werden mit $3 \times 5 = 15$ Grundpunkten sowie 54 Zusatzpunkten und somit insgesamt 69 Punkten gewichtet). Bei den Punkten für das ehrenamtliche Engagement erscheinen maximal 20 Punkte als ausreichend, da das Gemeindetagmodell keine Gewichtung der Bedeutung des Ehrenamts kennt, d. h. nach 5 Jahren erreicht der Feuerwehrangehörige (ohne Zusatzfunktionen wie Gruppenführer) oder der Schriftführer eines Markdorfer Vereins die gleiche Punktzahl wie ein Gemeinderatsmitglied. Der Vorteil bezüglich der beiden Optimierungsvorschläge zum Gemeindetagmodell wäre auch, dass die Problematik der EU-Kautelen mit 50 %-Obergrenze und somit die rechtliche Anfechtbarkeit abnimmt, d. h. die sozialen Kriterien werden gestärkt bei gleichzeitiger Verringerung der (örtlichen) Ehrenamtspunktzahl.

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung kann eine anonymisierte Musterbauplatzbewerbung im Vergleich der bisherigen Vergaberichtlinien des Gemeinderats und dem (optimierten) Gemeindetagmodell vorgestellt und erörtert werden.

Um überzogene Erwartungen gleich zu dämpfen: Das optimierte Gemeindetagmodell kann keine Verbesserung der „subjektiven Gerechtigkeit im Auge des einzelnen Betrachters“ bieten, es ist lediglich rechtssicherer. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten: Die zwanzig Bewerber (von über 150 insgesamt) mit der höchsten Punktzahl sind in beiden Vergabemodellen ähnlich, lediglich die Reihenfolge ist erwartungsgemäß teilweise unterschiedlich.

Ein Entwurf der Vergaberichtlinien orientiert an den Musterrichtlinien des Gemeindetags mit Präambel und ist der Sitzungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

Die Verpflichtungen, welche alle Bauplatzkäufer aufgrund notariellem Kaufvertrag mit grundbuchrechtlicher Absicherung übernehmen bleiben gleich: Baubeginn innerhalb von zwei Jahren, Baufertigstellung innerhalb von vier Jahren, Eigenbezug für zumindest fünf Jahre sowie Veräußerungsverbot an Bauträger und „Nicht-Einheimische“ für die Dauer von 15 Jahre. Ggf. weitere im Gemeinderat zu diskutierende Auflagen könnten ergänzt werden.

Ein Muster für einen Bauplatzkaufvertrag ist als Anlage 4 beigelegt.

In einer der nächsten Sitzungen wird folgender Beschlussvorschlag vorgelegt:

Der Gemeinderat beschließt die Überarbeitung der Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Markdorf mit Umstieg auf das Gemeindetagmodell mit Optimierungen gemäß Anlage 3.

Der Gemeinderat stimmt dem Muster-Kaufvertrag gem. Anlage 4 zu.

Diskussion

Herr Wiggenhauser von der Finanzverwaltung stellt zu diesem Thema die Sitzungsvorlage sowie die Unterlagen des Gemeindetags vor. Ebenso sei ein Kaufvertragsentwurf beigelegt. Er erläutert die Bedingungen, die Bewerber dafür erfüllen müssen. In Markdorf gebe es bereits seit 25 Jahren ein Vergabemodell. Herr Wiggenhauser erklärt die Änderungen zum jetzt vorgestellten Modell des Gemeindetags. Es ähnelt in vielen Punkten dem Marktdorfer Modell, und wird z.B. in Bermatingen bereits angewandt. Das EU-Recht schränke jedoch das Gemeindetagmodell gegenüber dem bisherigen Modell etwas ein. Herr Wiggenhauser erläutert nun anhand seiner Präsentation an einem anonymisierten Fall den Vergleich bei der Punktevergabe vom alten und neuen Modell und das daraus entstehende Resultat. Im Modell des Gemeindetages werden die soziale Kriterien mehr gefördert, gleichzeitig werde jedoch ehrenamtliches Engagement nicht so differenziert berücksichtigt. Bei beiden Modellen wären jedoch die Bewertungsergebnisse bei den ersten 20 Bewerbern ungefähr gleich. Im Moment gebe es in Markdorf 150 Bewerber für Bauplätze, man könne jedoch noch nicht sagen, wie viele hier dazukommen, wenn im Januar die Ausschreibung für das Baugebiet Torkelhalde erfolge.

Herr Bürgermeister Riedmann stellt fest, es gebe die Empfehlung, nun diesen neuen Vergabekatalog zu übernehmen, auch aus Gründen der Rechtssicherheit. Das Modell werde dann bereits für die Ausschreibung der Grundstücke in der Torkelhalden zum Einsatz kommen. In Zukunft werde man jedoch sicherlich mehr zum Geschossbau übergehen, weshalb dann diese Bewertungsgrundlage nicht mehr so oft zum Tragen komme.

Herr Wild merkt an, eine Überarbeitung der Vergaberichtlinien sei schon seit längerer Zeit notwendig, jeder einzelne Fall habe seine Eigenheiten und müsse entsprechend bewertet werden. Man solle nun beim Gemeindetagsmodell bleiben, es gäbe nur marginale Änderungen. Die Fraktion der CDU gehe den Vorschlag der Verwaltung mit.

Auch Herr Dr. Grafmüller stimmt für die Fraktion der Umweltgruppe dem Vorschlag zu, die Punktevergabe sei in beiden Varianten nie vollständig gerecht, das Ergebnis deshalb auch nie für alle völlig zufriedenstellend. Er möchte wissen, ob dieses Vergabemodell auch erweitert werden könne z.B. auf den Besitz von bebaubaren Grundstücken im Umkreis von Markdorf. Weiter spricht Herr Dr. Grafmüller die Formulierung bei der Einkommensgrenze an, hier insbesondere wie die Einkommensgrenzen bei Paaren oder Einzelverdienern, und mit oder ohne Kinder berücksichtigt werden. Außerdem möchte er wissen, ob der Musterkaufvertrag bereits bindend sei. Herr Wiggenhauser erwidert hierauf, man könne die Vergaberichtlinien auch auf bebaubaren Grundstücke ergänzen, dies habe man bisher nicht gehabt. Der Kaufvertragsentwurf sei ein Muster, es könne jedoch weiterentwickelt werden, z.B. durch Hinzufügen von KfW Richtlinien und ähnlichem. Weiterhin können auch Belastungen durch die Stadt im Kaufvertrag eingetragen werden. Herr Dr. Grafmüller fragt noch nach, ob somit z.B. durch höhere Energiestandards zusätzliche Punkte generiert werden könnten. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt darauf, diese könnten effektiver über den Kaufvertrag festgeschrieben werden.

Herr Haas bestätigt, er finde diesen neuen Vergaberichtlinien in Ordnung, die Kriterien müssten an das EU-Recht angepasst werden. Er ergänzt, Einschränkungen bezüglich Grundbesitz an anderen Ortschaften außerhalb von Markdorf dürften nicht sein.

Herr Holstein erklärt, wichtig sei es, die Bewertungskriterien an EU-Recht anzupassen, um somit Rechtssicherheit zu erhalten. In naher Zukunft habe man sowieso keine Grundstücke mehr, auf die diese Bewertungen angewandt werden müssen. Er möchte wissen, wie es beim Wegzug aus der Stadt sei, ob die Stadt hier Vorkaufsrecht habe. Herr Wiggenhauser erklärt hierauf, nach § 5 und 6 gebe es eine Bauverpflichtung, die Eigentümer seien dann verpflichtet zunächst auf die Stadt zu zukommen. Weiter gebe es eine Preisbindung, der EK Preis für die Grundstücke sei somit gleich dem VK Preis. Bei Teilausbau werde begutachtet, die Stadt müsse dann 2/3 des Schätzpreises bezahlen.

Herr Pfluger bestätigt, man solle beim Vorschlag des Gemeindetages bleiben. Wichtig sei der Mustervertrag mit KfW Plus, jedoch sollte dies auch noch irgendwie bezahlbar bleiben.

Herr Riedmann erwidert hierauf, dies werde in der Beschlussfassung später noch erläutert. Zudem sollten noch die Einnahmen verglichen werden bei Ehepaaren mit oder ohne Kinder. Dies werde ebenfalls noch angepasst.

Herr Wiggenhauser ergänzt, die Finanzierung müsse sichergestellt werden, auch diese Punkte werden überprüft.

Herr Zimmermann stellt fest, die Rechtssicherheit habe Vorrang, eine absolute Gerechtigkeit bei der Vergabe könne es ohnehin nicht geben. Er möchte wissen, ob es möglich sei, bei dem Punkt „Ich versichere die Vollständigkeit der Angaben“ eine Vertragsstrafe bei falschen Angaben erheben zu können. Herr Wiggenhauser erwidert hierauf, man überprüfe alles, auch die Rücktrittsklausel, es sei jedoch schwierig, wenn z.B. bereits 50.000 € für Architektenleistungen bezahlt wurden.

Herr Neumann möchte noch wissen, ob es möglich sei, eine Klausel einzubringen, die gegen falsche Aussagen bei der Punktevergabe anwendbar sei bzw. wenn z.B. wissentlich falsch gebaut wurde wie z.B. wenn mehr Wohneinheiten realisiert werden als zulässig.

Auf die Frage von Herrn Haas, ob es sich hierbei um netto oder brutto Beträge handle, erwidert Herr Wiggenhauser, es gelten die Bruttobeträge.

B E S C H L U S S:

Der Gemeinderat nimmt von der geplanten Überarbeitung der Bauplatzvergaberichtlinien der Stadt Markdorf mit Umstieg auf das Gemeindetagmodell mit Optimierungen gemäß Anlage 3 sowie dem Muster-Kaufvertrag gem. Anlage 4 Kenntnis.

Beginn der Pause: 20:07 Uhr

Ende der Pause: 20:14 Uhr

105 Entgeltordnung der Stadtverwaltung Markdorf für die Übernahme von Betreuungstätigkeiten im Körperschafts- und Privatwald Vorlage: 2020/784

Beratungsunterlage

Die Stadt Markdorf bietet forstliche Leistungen ihres Stadtförsters im Kommunalwald (Gemeinde Oberteuringen und Kirchenwälder) und im Privatwald an. Bisher wurde dies nach landeseinheitlichen Gebührensätzen abgerechnet. Dies ist nicht mehr möglich und wird nun nach kalkulierten Stunden- oder Hektar- Sätzen berechnet. (s. Anlage B). Die Berechnung der Kosten belaufen sich auf 69,47 € / Stunde. Das Land Baden-Württemberg fördert den Waldbesitzer dabei mit ca. 2/3.

Den Holzverkauf der Stadt Markdorf und der betreuten Privatwälder übernimmt die Stadt selbst, und nicht wie in anderen Gemeinden eine Genossenschaft. Die Kosten für die Waldbesitzer werden mit 1,64 €/Fm kalkuliert und nicht gefördert. Diese Einnahmen generiert die Stadt.

Beschlussvorschlag

1. Der Entgeltordnung und dem Entgeltverzeichnis auf der Grundlage der kalkulierten Kosten zuzustimmen.

Diskussion

Herr Burger erläutert die Entgeltordnung der Stadtverwaltung Markdorf für die Übernahme von Betreuungsleistungen im Körperschafts- und Privatwald. Zum Körperschaftswald zählen unter anderem der städtische Forst, der Oberteuringer Wald sowie Wald verschiedener kirchlicher Institutionen. Bisher wurden hier Leistungen nach landeseinheitlichen Gebührensätzen abgerechnet. Seit 2020 wird nun nach kalkulierten Sätzen pro ha berechnet. Weiterhin betreut er als Förster ca. 700 ha Privatwald, hier werde nun entsprechend auf Stundenbasis abgerechnet. Bisher erhebe die Stadtverwaltung ein privatrechtliches Entgelt. Bis 2019 seien diese Leistungen von der Stadtverwaltung subventioniert worden, ab 2020 müsse nun eine kostendeckende Berechnung erfolgen. Dazu brauche man nun den Beschluss des Gemeinderates. Die

Berechnung der Kosten für die Waldbesitzer belaufen sich hierbei auf 69,47 € die Stunde, das Land Baden-Württemberg fördere die Kleinwaldbesitzer hierbei mit 2/3. Der Holzverkauf der Stadt Markdorf und der betreuten Privatwälder übernimmt die Stadt komplett, die Kosten hierfür liegen bei 1,64 € den Festmeter für die Waldbesitzer und werden nicht gefördert.

Herr Haas stellt fest, Herr Burger habe Jahreswochenstunden kalkuliert, er möchte wissen, wie viel davon Herr Burger für den Stadtwald und wie viel für die Privatwaldbesitzer erbringe. Vorher habe man landeseinheitliche Sätze gehabt und keinen festen Stundensatz, was spräche dagegen, einen gesamtheitlichen Ansatz nach Größe der Waldgebiete entsprechend Hektar umzusetzen. Bisher sei das Ganze ein Null-Summenspiel gewesen. Herr Burger erwidert hierauf, man befinde sich nun auf dem freien Markt, wenn es für die Privatwaldbesitzer zu teuer werde, würden diese abspringen. Er halte es für gut, dass es nun diese Entgeltordnung gebe.

B E S C H L U S S:

2. Der Gemeinderat stimmt der Entgeltordnung und dem Entgeltverzeichnis auf der Grundlage der kalkulierten Kosten einstimmig zu.

106 Feststellung des Betriebsplans für den Forst 2021 **Vorlage: 2020/793**

Beratungsunterlage

Die aktuelle Situation im Stadt- Spitalwald und der Betriebsplan werden im Rahmen der Sitzung vorgestellt. In der Anlage sind die geplanten Einschläge und der sich daraus ergebenden Erlöse dargestellt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation ist mit einem Defizit im Forstbereich zu rechnen.

Beschlussvorschlag

1. Dem vorgelegten Betriebsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2021 gemäß den Vorschriften des Landeswaldgesetzes zuzustimmen.

Diskussion

Herr Burger zeigt nun anhand seiner Beratungsunterlagen den Betriebsplan, sowie die Tabelle des Holzeinschlags von 2017-2020. Hier habe der Unterschied zwischen Nutzholz und Schadholz deutlich zugenommen, 2020 waren dies ca. 8000 Festmeter mehr, die eingeschlagen werden mussten, eine vernünftige Planung der Hiebe sei deshalb nicht mehr möglich. Im Moment laufe man der umweltbedingten Entwicklung nur noch hinterher. Man habe in 4 Jahren nun schon so viel Holz eingeschlagen, wie eigentlich für 5 Jahre geplant gewesen sei. Der Preis ver falle ständig, von 80 € im Jahre 2017 sind es jetzt nur noch 30 € im Jahr 2020. Im Privatwald gebe es noch mehr Schadholz, dies führe zu massiven Problemen zwischen Privatwald und Stadtwald, was das Käferholz und dessen Entsorgung betreffe.

Herr Viellieber stellt fest, der Kaufpreis für Nutzholz steige ständig, somit müssten doch eigentlich auch die Erträge im Wald wieder anziehen. Herr Burger erwidert hierauf, die Erlöse

aus dem Verkauf von Holz aus dem Stadtwald werden immer geringer, nur der Privatkunde zahle für Holzerzeugnisse ständig mehr. Große Mengen dieses Holzes gingen nach Amerika und nach Asien. Er persönlich sei froh, dass er das ganze Holz überhaupt noch aus dem Wald rausbekomme, auch wenn es nun in den Export gehe. Im Moment habe man hier noch Glück, dass man Abnehmer habe. Er zeigt noch die Kalkulation, sowie den Haushaltsplan mit den Differenzen. Für 2021 rechnet er mit einem Verlust von 110.000,- €.

Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass das Forstamt mit seinen 3 Mitarbeitern auch noch den Mountainbike Parcours betreue und die Waldwege pflege, dies auch für die Privatwaldbesitzer. Die Erlöse brechen weg, er betone aber, dass der Markdorfer Wald als Naherholungsgebiet wichtig sei und uns allen sehr am Herzen liegen sollte. Er schlage vor, einen Termin zu finden, bei dem der Gemeinderat wieder einmal eine Waldbegehung machen sollte, bei der Herr Burger seine Sorgen deutlich machen könne.

Herr Blezinger erklärt, für die Umweltgruppe sei der Haushaltsplan des Forstes in Ordnung. Er möchte wissen, was Herr Burger von der geplanten Hackschnitzelheizung in der Grundschule halte und ob das machbar sei. Weiterhin möchte er wissen, wie es mit der Naturverjüngung im Stadtwald aussehe und wie das Schadholz gelagert werde.

Herr Burger antwortet hierauf, er selbst finde eine Hackschnitzelanlage sehr gut, besser als eine Pellets Heizung. Das Holz sei vor Ort, es sei zukunftssträchtig auch zum Heizen und es mache Sinn, da es in größeren Anlagen auch als nasses Holz genutzt werden könne. Die Verteilung der Holzarten habe sich geändert, früher habe man ca. 70 % Nadelholz und 30 % Laubholz gehabt, nun seien es 40 % Nadelholz und ca. 60 % Laubholz. Dies habe auch mit dem deutlich höheren Einschlag von Nadelhölzern zu tun. Für eine Naturverjüngung gebe es EU-Gelder, hier vor allem für Laubholz wie z.B. Eichen. Im Sommer schlage man vermehrt Käferholz, aufgrund des Insektenbefalls. Diese fahre man normalerweise ungespritzt aus dem Wald oder lege es in ein Nasslager. Die Kosten für ein Nasslager sei jedoch auf Dauer gesehen zu hoch. Allgemein spritze man das Holz nur, wenn es keine andere Möglichkeit mehr gebe. In diesem Jahr habe man dafür insgesamt aber lediglich 105 l Spritzmittel verbraucht, das sei eine sehr geringe Menge.

Auf die Nachfrage von Herrn Pfluger, ob der Stadtwald durch den Privatwald größere Schäden erleide erklärt Herr Burger, dass ein hoher Anteil des Schadholzes im Stadtwald durch den Privatwald entstehe. Die Privatwaldbesitzer seien einfach überfordert. Zu langes Warten mit dem Entfernen des Schadholzes fördere den Käferbefall, deshalb auch der Versuch einer schnellen Entsorgung des Käferholzes auch aus dem Privatwald.

Herr Bitzenhofer stellt fest, der Bericht sei ähnlich katastrophal wie im letzten Jahr, er möchte gerne wissen, warum das Holz nicht im Inland verbleibe. Weiterhin fragt er nach, ob Herr Burger überhaupt noch genügend Zeit zum Aufforsten habe und bezüglich des Mountainbike Trails, ob es Ambitionen gäbe, die wilden Trials in absehbarer Zeit zurückzubauen.

Zum Holzverkauf erklärt Herr Burger, es gebe aus dem Süden Deutschlands eine regelrechte Holzschwemme, im Bereich Oberschwaben sei die Lage jedoch etwas besser. Über den Verkauf des Holzes in Auslands könne er leider nicht viel sagen. Die Aufforstung könne er mit seinen 2 eigenen Leuten nicht durchführen, hier habe er einen Subunternehmer aus Rumänien. Gepflanzt werde mittlerweile in größeren Abständen, dies funktioniere aber sehr gut.

Der Gero Trail war ein Versuch, dem Wildwuchs der Mountainbiker Strecken Herr zu werden, es habe auch schon eine spürbare Konzentration auf diesen offiziellen Mountainbike Trail stattgefunden. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, eventuell wolle man sogar noch eine 2. offizielle Strecke errichten und dann den Rückbau der illegal errichteten Trails angehen.

Herr Bitzenhofer wirft ein, man müsse vorsichtig sein, hier entstehe mittlerweile ein regelrechter Tourismus an den Startpunkten, es gebe bereits massive Klagen wegen des zunehmenden Autoverkehrs. Bürgermeister Riedmann berichtet dazu, ein anderer legaler Trail, der als Sportanlage deklariert wurde, sei während der Corona Zeit offiziell geschlossen worden, deshalb wurde vermehrt der Gehrenberg mit seinen damals noch wilden Trails genutzt.

Frau Steffelin spricht die im Gehau aufgeforstet Eichen an, diese würden relativ schlecht aussehen. Sie möchte wissen ob sie sich wieder erholen. Herr Burger erklärt dazu, die gepflanzten Sprösslinge seien bei einer Aktion der Freien Wähler in einem relativ schwierigen Gelände gesetzt worden und wachsen sehr gut an.

B E S C H L U S S:

2. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Betriebsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2021 gemäß den Vorschriften des Landeswaldgesetzes einstimmig zu.

107 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

Herr Bürgermeister Riedmann verweist auf die ausgelegten Informationen zum Zweitwohnsitz in Markdorf von Herrn Schiele. Zum Thema Corona erklärt er, man habe nun den 2. Lockdown, die Kindergärten und Schulen sind aber weiterhin in Betrieb. Bisher habe man Glück gehabt, alle Bereiche weiter aufrechterhalten zu können, er denke aber dass es nur eine Frage der Zeit sein wird, bis es auch vor Ort einzelne Fälle geben werde. Den Neujahrsempfang werde es im bisherigen Rahmen deshalb so nicht geben, eventuell werde er eine kurze Ansprache auf dem Marktplatz halten. Aber auch das sei im Moment noch nicht sicher.

Herr Haas spricht das Gebäude in der Hauptstraße Ecke Biberacherhofstraße an, Hausnummer 24. Hier sei Gefahr im Vollzug gemeldet worden. Das Haus habe sich wohl geneigt, laut Statiker der Firma Betz und Weber müsse hier eingegriffen werden. Ein Schreiben sei wohl Anfang Oktober an den Gemeindeverwaltungsverband gegangen, das Gebäude sei einsturzgefährdet, es seien bereits Ziegel auf die Straße gefallen. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt hierzu, das Baurechtsamt sei dort bereits tätig, Herr Warken habe sich vor Ort ein Bild gemacht. Allerdings müsse die Firma Betz und Weber ihren Verpflichtungen hier nachkommen und nicht umgekehrt. Auf die Feststellung von Herrn Haas, das Haus gehöre nicht der Firma Betz und Weber, das Gebäude könnte einstürzen, erklärt Herr Riedmann, das Baurechtsamt habe hier bereits eine Verfügung getroffen und Ersatzvornahme angedroht.

Frau Deiters Wälischmiller lobt noch die neue Buslinie 700, im Amtsblatt seien jedoch noch keine Haltestellen ausgewiesen, sie bitte darum dies zu ergänzen. Weiterhin möchte sie wissen, wann die Baustelle Möggenweiler beendet sei.

Herr Schlegel erklärt hierauf, dies sei voraussichtlich Mitte 2021 der Fall, im Moment sei man weiter als ursprünglich geplant.

Herr Holstein spricht den Grillplatz am Gehrenberg an, der dortige Brunnentrog sei gebrochen, es stünde nur noch ein Eimer dort. Er möchte wissen, ob es hier einen neuen Brunnentrog gebe. Herr Burger erklärt dazu, er wisse nichts davon, dass der Brunnentrog defekt sei, er werde es sich jedoch anschauen.

Herr Bitzenhofer bedankt sich noch dafür, dass die Arbeiten an der Brücke am Bildbach bereits im Gange seien.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 21:04 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Thilo Stoetzner
Protokollführer

Gemeinderat

INTERNE