

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Lenkungsgruppe - Städtebauförderung
Sitzungstag	02.11.2021
Beginn	17:00 Uhr
Ende	19:05 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der zweite Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung der Lenkungsgruppe alle 15 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Zweiter Bürgermeister Reinhold Schroll und die Mitglieder der Lenkungsgruppe:

Berger Helga
Czegan Martin
Danner Johannes
Fendt Robert
Füssel Andreas
Gättschmann Thomas
Gerer Christian (Vertr. f. Klück Peter)
Mollner Mathias
Mollner Michael
Schupfner Markus (bis 18.35 Uhr)
Unterstein Konrad
Welkhammer Felix
Winkels Gerti (Vertr. f. Stoib Christian)

Beratendes Mitglied:

Prof. Beer Anne (virtuelle Teilnahme)

Nicht erschienen war(en):

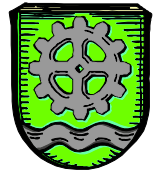
Bgm. Dangschat Hans-Peter
Heuberer Werner
Klück Peter
Stoib Christian

Grund (un)entschuldigt:

entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt
entschuldigt

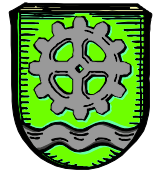
II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der zweite Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit der Lenkungsgruppe fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.



III. Tagesordnung

1. Information zur Umgestaltung des Grünzugs Eichendorffstraße mit dem Wochenmarktplatz
2. Information zur Umgestaltung der Kantstraße - Sachstandsbericht
3. Information zur Errichtung einer Kulturpassage zwischen der Kant- und Munastraße
4. Information und Beschlussfassung zur Errichtung eines Kommunalunternehmens



IV. Beschlüsse und Beschlussempfehlungen

1. Information zur Umgestaltung des Grünzugs Eichendorffstraße mit dem Wochenmarktplatz

Die Umgestaltung des Grünzugs Eichendorffstraße ist auch einer der Punkte, die im Rahmen der Innenstadtsanierung seit vielen Jahren als konkrete Maßnahme aufgeführt ist.

Insbesondere der Wochenmarktplatz bedarf dringend einer Sanierung und neuen Strukturierung. Auch wurde immer wieder Stimmen laut, die die vor vielen Jahren rückgebaute Wasserstelle wieder aktiviert sehen wollen.

Im Rahmen des Sonderprogramms „Innenstädte beleben“ wurde nun überlegt, an diesem Platz auch einen neuen Standort für einen Maibaum einzuplanen. Hausintern wurde erste Planungsüberlegungen angestellt und zwei Varianten ausgearbeitet. Herr Stadtbaumeister Gätzschmann stellt die beiden Varianten vor.

Bei einem Ortstermin mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Regierung von Oberbayern – Städtebauförderung – wurde dieser Sanierungsbereich auch beabsichtigt und dabei mitgeteilt, dass eine entsprechende Förderung durchaus denkbar sei.

Aus dem Sonderprogramm können bis zu 30.000 € für die Errichtung des Maibaums entfallen.

Eine mögliche Umsetzung bzw. Umgestaltung des Grünzugs Eichendorffstraße sowie des Wochenmarktplatzes ist für das Frühjahr/Sommer 2023 vorgesehen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Information zur Umgestaltung der Kantstraße - Sachstandsbericht

In der Sitzung der Lenkungsgruppe am 20.07.2020 wurde zuletzt ein Sachstandsbericht zur Umgestaltung der Kantstraße abgegeben.

Zwischenzeitlich wurde Abstimmungstermine mit dem Staatl. Bauamt Traunstein hinsichtlich der beanstandeten Punkte durchgeführt und soweit aufgearbeitet, dass die ergänzte bzw. in Teilbereichen geänderte Planung am 29.07.2021 im Stadtrat mehrheitlich beschlossen werden konnte.

Derzeit werden die Antragsunterlagen von Frau Prof. Beer geändert und anschließend der Regierung von Oberbayern, Städtebauförderung, zur weiteren Bearbeitung bzw. Zustimmung der geförderten Maßnahme vorgelegt.

Ein Termin mit allen Grundeigentümern zur Vorstellung der aktuellen Planung fand am 06.10.2021 statt.

Ein möglicher Baubeginn ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.

Im Jahr 2022 sind die Planungsleistungen für die „Verkehrsanlagen“ in einem Vergabeverfahren auszuschreiben und entsprechend zu beauftragen.

Frau Prof. Beer erläutert nochmals die geänderte Planung.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Herr Stadtrat Schupfner verlässt die Sitzung um 18:35 Uhr.

3. Information zur Errichtung einer Kulturpassage zwischen der Kant- und Munastraße

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.07. 2020 und der Schaffung einer Wegeverbindung für Fußgänger zwischen der Kant- und Munastraße als „Kulturpassage“ zugestimmt.

Die Passage ist ein Ziel der Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK-Verfahrens und soll eine gesicherte Verbindung zwischen den beiden Straßen herstellen. Die Passage führt durch das Gebäude Kantstraße 11 auf die westliche Seite des Gebäudes und über das angrenzende Grundstück bis zur Munastraße.

Hinweise auf Kultureinrichtungen der Stadt mit dem entsprechenden Programm soll den Weg begleiten. Die Passage wird innerhalb des Gebäudes eine lichte Breit von ca. 2,00 m und außerhalb des Gebäudes 3,00 m.

Mit dem Eigentümer des Gebäudes laufen derzeit abschließende Vertragsverhandlungen.

Die Regierung von Oberbayern sieht eine Fördermöglichkeit im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“.

Die Planung soll im Jahr 2022 erfolgen und eine Umsetzung ist zusammen mit der Umgestaltung der Kantstraße im Jahr 2023 vorgesehen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4. Information und Beschlussfassung zur Errichtung eines Kommunalunternehmens

Die Sachlage wurde in der Stadtratssitzung am 29.07.2021 durch Herrn RA Dr. Detig (DETIG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH) vorgestellt.

Ausgangslage:

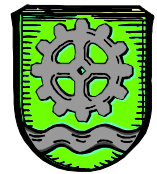
Die Herausforderungen für die Umsetzung einer nachhaltigen und umfassenden städtebaulichen Entwicklung der Stadt nehmen bedingt durch zum Teil schwierigen öffentlichen Vorgaben aber auch bedingt durch die wirtschaftlichen Zwänge der Privateigentümer zu. Eine städtebaulich und wirtschaftlich positive Umsetzung einer Quartiersentwicklung kann folglich oft nur mehr gemeinsam als Kooperationsmodell von mehreren Eigentümern gelöst werden. Zudem ist zu beobachten, dass die Bereitschaft zur Veräußerung z.B. an die Kommune aufgrund der finanzwirtschaftlichen Entwicklung ebenfalls meist nicht mehr vorhanden ist. Eine kritische Betrachtung der Stadt zeigt aber, dass es immer noch einige Stadtquartiere gibt, in denen eine Entwicklung teilweise dringend notwendig wäre.

Die Gesamtsituation hat zur Folge, dass eine Kooperation von privaten Eigentümern mit der Kommune und deren Grundstücken oftmals die einzige adäquate Lösung darstellt. In einem solchen Kooperationsmodell können die für die Kommune wichtigen städtebaulichen Aspekte mit einfließen und die Eigentümer haben grundsätzlich die Möglichkeit, auch nach der Entwicklung weiterhin im Teileigentum zu verbleiben. Der Nachteil der Kommune ist jedoch, dass diese bedingt durch die Enge der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Vergaberecht) nicht flexibel und privatwirtschaftlich agieren kann und als starrer Partner damit nahezu nicht in Frage kommt.

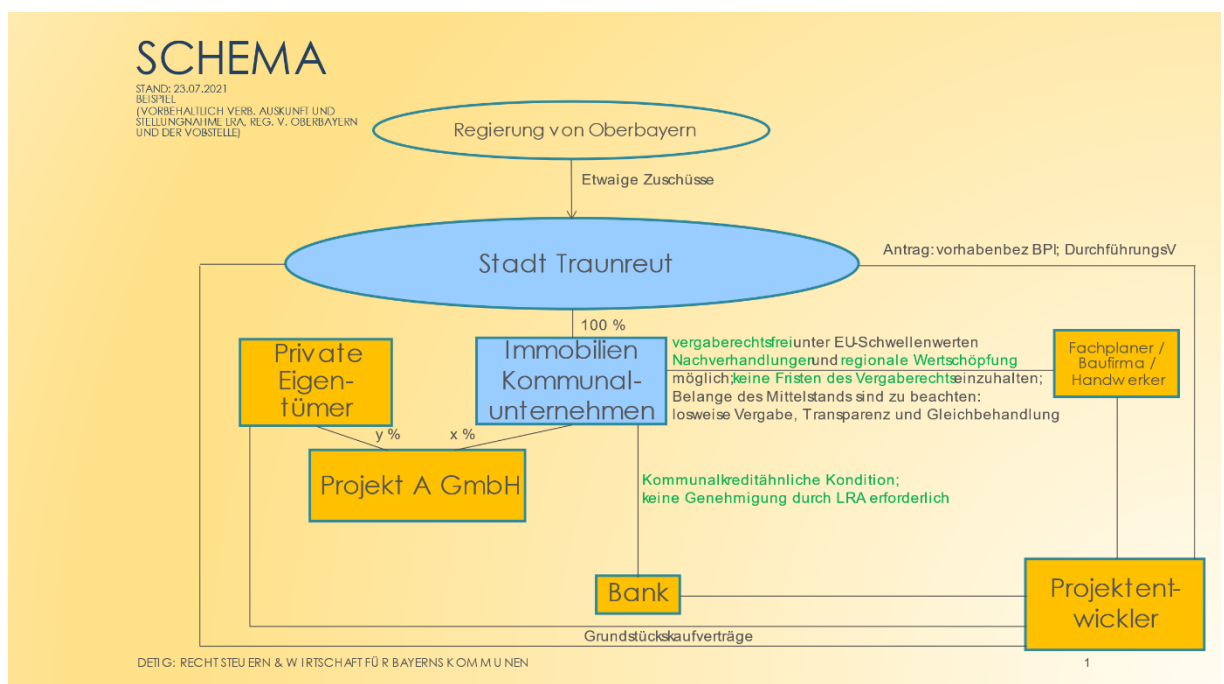
Die beiden Vorsitzenden des Bayerischen Städtetages, Herr Markus Pannermayr und Herr Markus Loth, haben sich mit diesem Thema befasst und äußern sich folgendermaßen dazu: Loth: „Es geht darum, ..., neue Wege zu wagen, Innenstadt neu zu denken. ...Manchmal hilft es, Dinge einfach mal auszuprobieren. ... Ein strategisches Flächenmanagement kann Investoren und Immobilieneigentümer zusammenführen, um der Innenstadt Impulse zu geben.“ (Quelle: Informationsblatt des Bayerischen Städtetages Nr. 7/8 2021, S. 4). Pannermayr bekräftigte dies folgendermaßen: „Eine Herausforderung liegt für das strategische Flächenmanagement in Städten darin, Immobilienbesitzer beim Wandel der Innenstädte als Verbündete zu gewinnen.“ (Quelle: Informationsblatt des Bayerischen Städtetages Nr. 7/8 2021, S. 2)

Gründung eines Kommunalunternehmens (KU)

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit Herrn RA Dr. Stefan Detig ein Lösungsmodell für diese Herausforderung in Traunreut erarbeitet. Ziel der Überlegungen war es, von Anfang an die wirtschaftlichen und kommunalen Vorteile so weit als möglich zu vereinen, ohne dabei an Einfluss einzubüßen.

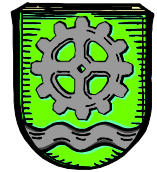


Als Lösung wird dem Stadtrat die Gründung eines Kommunalunternehmens, also einer selbstständigen Anstalt des öffentlichen Rechts, nach Art. 89 ff. GO vorgeschlagen. Hauptaufgabe des KU ist die Initiierung und Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung anhand größerer Immobilienprojekte. Ziel ist es v.a. grundstücksübergreifende Projekte bis hin zu Quartiersentwicklungen anzustoßen, Kooperationspartner zu finden und die Projekte gemeinsam umzusetzen. Darunter fallen auch Aufgaben der Wirtschaftsförderung. Das KU befindet sich damit – nachdem es in der Außendarstellung als eigene Rechtsperson wahrgenommen wird – auf Augenhöhe mit den privaten Eigentümern, Projektentwicklern und Baufirmen.



Die Vorteile des Kommunalunternehmens sind u.a.:

- Das Kommunalunternehmen ist eine Rechtsform des öffentlichen Rechts (Art. 89 ff. GO). Das KU ist eine eigene Rechtsperson – wie z.B. eine GmbH.
- Alleiniger Anteilseigner bleibt dauerhaft die Stadt (100 %).
- Das Vergaberecht greift erst oberhalb der EU-Schwellenwerte von 5,35 Mio. € netto (→ keine VOB/A unter dem Schwellenwert notwendig; Zudem sind Nachverhandlungen zulässig) bzw. von 214.000 € netto bei Dienstleistungs-/Lieferaufträgen.
- Der Wirtschaftsplan legt einen Handlungsrahmen für den Vorstand fest.
- Fremdfinanzierung zu kommunalkreditähnlichen Zinsen durch Gewährträgerhaftung (= Stadt haftet nachrangig) möglich. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist dabei nicht erforderlich.
- Schnelle Entscheidungen durch schlanke Strukturen. Die Stadt hat damit ein Instrument, flexibel und zeitnah mit privaten Eigentümern bzw. Unter-



nehmen zu kooperieren. Diese mögliche Option ist bei ersten Gesprächen mit Unternehmen bereits jetzt sehr positiv aufgenommen worden.

- Hohe Transparenz durch das kaufmännische Rechnungswesen und der daraus folgenden Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) sowie einer Bilanz.
- Besteuerung wie bei Stadt: Es erfolgt z.B. bei Vermietungen und beim Hoheitsbetrieb eine Steuerbefreiung. Beim Betrieb gewerblicher Art ist eine Steuerpflicht vorhanden.
- Das KU ist befugt Verwaltungsakte zu erlassen und zu vollstrecken. Zudem kann es im Gegensatz zu Privatunternehmen grundsätzlich öffentliche Fördergelder nutzen. Dies ist v.a. im Bereich des Wohnungsbaus relevant.
- Der Vorstand (Geschäftsführung) kann durch die Verwaltung gebildet werden.

Die Aufgaben des Kommunalunternehmens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Kooperationspartner für private Immobilieneigentümer, Unternehmen und Investoren. → Chance für Quartiersentwicklungen, die bis jetzt nicht umsetzbar waren (Bsp.: MunaPark Ost).
- Dachorganisation für Immobilienaufgaben, Projektentwicklung und –steuerung.
- Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen für die Stadt ggf. in Objektgesellschaften mit Dritten → KU ist Plattform für weitere Projekte.
- Umsetzung und Errichtung von Projekten auf städtischen Grundstücken möglich. Die Planung und Errichtung würde somit in 100%-iger kommunaler Trägerschaft erfolgen.
- Es ist zu überlegen den Aufgabenbereich der Wirtschaftsförderung mit in das KU zu integrieren.

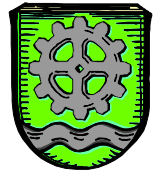
Folgende Organe des Kommunalunternehmens sind für den Betrieb zu bilden:

- Vorstand (Geschäftsführer) – Die Geschäftsführung soll durch Verwaltungspersonal wahrgenommen werden.
- Verwaltungsrat – Hierbei ist die Teilnahme des Stadtrates bzw. von Teilen des Stadtrates und ggfs. sachverständigen Dritten vorgesehen. Den Vorsitz hat der Erste Bürgermeister; die Mitglieder werden vom Stadtrat für sechs Jahre bestellt.

Der Stadtrat fasste am 29.07.2021 einstimmig folgenden Beschluss:

für 27	gegen 0	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Erste Bürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, die Gründung eines Kommunalunternehmens (KU) für die Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung und das



Standortmarketing vorzubereiten (z.B. Unternehmenssatzung, Plan-GuV), zweckdienliche Anträge zu stellen und Erklärungen abzugeben.

Dem Stadtrat sind die Ergebnisse zur Beratung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorzulegen.

Die Vorschläge zur Besetzung der Gremien sollen in der nächsten Stadtratssitzung am 30.09.2021 erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Lenkungsgruppe schließt sich dem Beschluss des Stadtrates an und empfiehlt zur Entwicklung weiterer Vorhaben im Sanierungsgebiet die Einrichtung eines Kommunalunternehmens.

für 13	gegen 0	Beschlussempfehlung:
------------------	-------------------	-----------------------------

Die Lenkungsgruppe schließt sich dem Beschluss des Stadtrates an und empfiehlt zur Entwicklung weiterer Vorhaben im Sanierungsgebiet die Einrichtung eines Kommunalunternehmens.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Reinhold Schroll
Zweiter Bürgermeister



Schriftführer

Gerold Tutsch