



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 62. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20. Juni 2023
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard  
Aimer-Kollroß, Gerhard  
Betz, Michael  
Betz, Wolfgang  
Feuerer, Michael  
Geiger, Florian  
Geiger, Lena  
Keilhacker, Josef  
Kunze, Michael  
Lechner, Florian  
Liebl, Lorenz  
Lohmaier, Markus  
Maier, Andreas  
Maier, Manuela  
Schex, Bernhard  
Schrimpf, Hans  
Schweiger, Josef

#### Schriftführer/in

Pettinger, Christine

#### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

#### Mitglieder des Marktgemeinderates

Angermaier, Hans  
Jell, Martin  
Kellner, Carina

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 06.06.2023
- 2 Südliche Haager Straße; Beratung und Beschlussfassung über die **GL/893/2023** weitere Vorgehensweise bzgl. Veräußerung der Grundstücke für Geschosswohnungsbau im Wohnbaulandmodell
- 3 Bekanntgaben und Anfragen

## **Eröffnung der Sitzung**

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 06.06.2023**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 06.06.2023 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      18 : 0**

### **TOP 2      Südliche Haager Straße; Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise bzgl. Veräußerung der Grundstücke für Geschosswohnungsbau im Wohnbaulandmodell**

#### **Sachverhalt:**

Wie bereits angesprochen und von der Wohnungsbaugesellschaft auch in der Presse verkündet, baut die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises aufgrund der aktuellen Lage derzeit nicht. Dies betrifft nun leider auch den Geschosswohnungsbau mit Vergabe von Wohnungen nach dem Wohnbaulandmodell in der Südlichen Haager Straße, wie uns zwischenzeitlich mitgeteilt wurde. Die Wohnungsbaugesellschaft hat den Markt Isen hierzu informiert, dass sie die Grundstücke nicht erwerben und das geplante Modell nicht umsetzen wird.

Auf die im Frühjahr durchgeführten Bedarfsabfrage hatten sich 38 Interessenten gemeldet, die eine Wohnung nach dem Wohnbaulandmodell erwerben möchten. Es besteht somit durchaus ein Bedarf an der Realisierung.

Aufgrund der Haushaltssituation kann der Markt Isen den Bau von Wohnungen für das Wohnbaulandmodell nicht selbst durchführen, zumal hierfür extra Fachpersonal eigestellt werden müsste. Diese Option scheidet aus.

Folgende Möglichkeiten wurden bisher eruiert:

- 1.) Anfrage bei anderen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften im Umkreis

Hier besteht kein Interesse, Wohnungen werden dort gebaut und vermietet aber nicht verkauft oder es sind auf absehbare Zeit keine Kapazitäten vorhanden.

## 2.) Anfrage bei anderen Kommunen bzgl. deren Vorgehensweise

Im Landkreis haben zwei weitere Kommunen entsprechende Projekt geplant. Eine der beiden ändert nun den Bebauungsplan um dort andere Wohnformen anzubieten, die zweite Kommune hat noch keine Lösung.

## 3.) Anfrage bei Dritten

Bei Verkauf der fünf Grundstücke an Dritte ist eine Ausschreibung erforderlich. In die Ausschreibung ist dann aufzunehmen, was an Voraussetzungen für den Verkauf gestellt wird (z.B. Preisbindung und Vergabe nach vom Markt Isen festzulegenden Kriterien). Zur rechtssicheren Formulierung und Klärung des zulässigen Umfangs ist eine anwaltliche Begleitung erforderlich.

Ein Verkauf von Grundstücken ist erforderlich, da die Einnahmen im Haushalt eingeplant sind. Die vier zusammenhängenden Parzellen teilen sich eine Tiefgarage und sollten daher zusammen veräußert werden. Im Haushalt 2023 sind 2.290.000 € für die Grundstücksveräußerung Südl. Haager Straße vorgesehen, das Geld wird zur Finanzierung des Haushalts benötigt.

Der Gemeinderat hatte am 07.02.2023 beschlossen, dass ein Gebäude zum Marktpreis veräußert wird und drei Gebäude für das Wohnbaulandmodell verwendet werden (jeweils Verkauf an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Erding). Offen blieb zunächst die Entscheidung, wie das fünfte Gebäude verkauft wird. Aufgrund der Haushaltslage schlägt die Verwaltung auf jeden Fall für das fünfte Grundstück einen Verkauf zum Marktpreis vor.

Jedoch muss wegen der angespannten Haushaltslage nochmals überlegt werden, ob nicht mehr bzw. evtl. sogar alle Parzellen auf dem freien Markt angeboten werden sollten. Denkbar wäre, die 4 zusammenhängenden Grundstücke auf dem freien Markt zu veräußern, z.B. nach dem Meistbietendenprinzip (mit Festsetzung Mindestpreis). Die Fläche beläuft sich auf ca. 3.400 m<sup>2</sup>. Als Mindestverkaufspreis (zzgl. Erschließung) sollte der bereinigte Bodenrichtwert (725 €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt 2.465.000 €) angesetzt werden. Gegenüber dem Haushaltsansatz ließe sich damit ein Plus von 175.000 € erzielen.

Sollte dies möglich sein, könnte das fünfte Grundstück (südlich der Blaskapelle) evtl. für das Wohnbaulandmodell zurückbehalten werden; es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbaugesellschaft in den nächsten Jahren wieder bauen wird, wenn die Entwicklung auf dem Bausektor wieder überschaubarer ist.

Alternativ (ggf. auch zusätzlich) könnte das Grundstück, das für das BRK reserviert war aber von diesem zurückgegeben wurde, für das Wohnbaulandmodell vorgehalten werden. Dieses Grundstück wäre 2024 für die Veräußerung eingeplant (eigentlich zum Verkauf auf dem freien Markt).

Da derzeit auch nach Auskunft verschiedener Bauträger ein Grundstücksverkauf eher schwierig ist, wird vorgeschlagen, das Grundstück südlich der Blaskapelle, das 2023 zum Verkauf im Wohnbaulandmodell eingeplant war, zurückzuhalten, und zu den kommenden Haushaltsberatungen 2024 zu überlegen, wie mit den beiden Parzellen weiter vorgegangen wird. Mit der Wohnungsbaugesellschaft sollte der Kontakt aufrecht erhalten werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Die vier zusammenhängenden Grundstücke sollten wie vorgeschlagen veräußert werden wenn möglich, aufgrund der Haushaltslage bleibt nichts anderes übrig.

Zwar kann dadurch aktuell kein Wohnraum zu reduzierten Preisen geschaffen werden, wenn der Verkauf erfolgreich ist wird aber zumindest Wohnraum in der geplanten Wohnform geschaffen.

Die beiden verbleibenden Grundstücke bieten eine gute Chance, noch Wohnraum im geplanten Modell veräußern zu können, wenn die Wohnungsbaugesellschaft wieder baut.

Eines der vier Grundstücke sollte nach dem Wohnbaulandmodell bebaut werden, im Zuge einer gemeinsamen Veräußerung aller vier Grundstücke.

Man könnte auch ein Alternativmodell veröffentlichen: wer 1 Parzelle nach dem Wohnbaulandmodell bebaut, erhält mehr Punkte bei der Grundstücksvergabe.

In beiden Fällen müsste ein Anwalt mit eingeschaltet werden, um die Vergabe des 4. Grundstücks rechtskonform zu regeln. Desweiteren müssten die Kriterien des Wohnbaulandmodells bereits vor Ausschreibung definiert werden und es müsste festgeschrieben werden was passiert, wenn die für das Wohnbaulandmodell vorgesehenen Wohnungen in diesem nicht veräußert werden können. Hierdurch würde bzgl. einer Ausschreibung einige Zeit verloren gehen. Desweiteren steht zu befürchten, dass in dem aktuell sehr angespannten Markt bei komplizierteren Vergaben erst recht kein Angebot abgegeben wird.

### **Anmerkung zur Abstimmung:**

Die 4 Beschlüsse werden einzeln gefasst. Bei Beschluss 2 wird zunächst über den weitergehenden Vorschlag (Verkauf von 4 Grundstücken auf dem freien Markt) zuerst abgestimmt; sollte hier keine Mehrheit zustande kommen, wird als nächstes über den Vorschlag abgestimmt, 3 Parzellen auf dem freien Markt und eine nach dem Wohnbaulandmodell auszuschreiben. Der Verkauf von 4 Parzellen auf dem freien Markt wird seitens der Verwaltung als weitergehend eingestuft, da hier höhere Einnahmen zu erwarten sind als bei dem 3+1- Modell. Das Gremium ist jedoch vorab über beide Beschlussmöglichkeiten informiert.

### **Beschluss:**

1.

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.02.2023 zum Tagesordnungspunkt „Beratung und Beschlussfassung über die Veräußerung von Grundstücken im Baugebiet Südliche Haager Straße an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises“ wird aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

2.

Die vier Parzellen im Baugebiet „Südliche Haager Straße“ zu insgesamt ca. 3.400 m<sup>2</sup>, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind und sich eine Tiefgarage teilen, werden auf dem freien Markt nach dem Meistbietendenprinzip veräußert. Als Mindestverkaufspreis (zzgl. Erschließung) werden 725 €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt 2.465.000 €, angesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung für den Verkauf vorzubereiten.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 4**

3.

Das Grundstück südlich der Blaskapelle wird für eine Bebauung nach den Wohnbaulandmodell vorgesehen. Im Zuge der Haushaltsberatungen 2024 wird entschieden, wie hier weiter vorgegangen wird.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

4.

Bzgl. des Grundstücks, das ursprünglich für das BRK reserviert war, wird im Zuge der Haushaltsberatungen 2024 entschieden, wie hier weiter vorgegangen wird.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

### TOP 3 Bekanntgaben und Anfragen

Bekanntgaben oder Anfragen wurden nicht geäußert.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Christine Pettinger  
Schriftführerin