

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

Tagesordnung

1) Bekanntgaben

Außerhalb der Tagesordnung

Antrag der ödp vom 20.10.2024 Antrag zur Erweiterung des Programms „Begrünte Dächer der Buswarteallen – Neuer Lebensraum für Wildbienen in Freising“

2) Erweiterung und Sanierung der Grundschule Vötting

Aktueller Stand der Baustelle

Erhöhung der Gesamtbaukosten

3) Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze

Änderung der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025

4) Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Stadtentwässerung

Beschluss

5) Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung

Entlastung des Oberbürgermeisters und der Werkleitung für das Geschäftsjahr 2023

Beschluss

6) Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebs Stadtentwässerung

Bestellung eines Jahresabschlussprüfers für den Jahresabschluss 2024 des Eigenbetriebes Stadtentwässerung

7) Neufassung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Freising (BGS-EWS)

8) Wirtschafts- und Stellenplan 2025 des Eigenbetriebes Stadtentwässerung

Außerhalb der Tagesordnung

Klage gegen den Bescheid des Luftamtes Südbayern zur Feststellung der Geltungsdauer des Planfeststellungsbeschlusses für die 3. Start- und Landebahn am Flughafen München

9) Berichte und Anfragen

TOP 1 Bekanntgaben

Anwesend: 27

Es liegen keine Bekanntgaben vor.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

Außerhalb der Tagesordnung

Antrag der ödp vom 20.10.2024 Antrag zur Erweiterung des Programms „Begrünte Dächer der Buswarteallen – Neuer Lebensraum für Wildbienen in Freising“

Anwesend: 29



Freising, 20.10.2024

Antrag zur Erweiterung des Programms „Begrünte Dächer der Buswarteallen – Neuer Lebensraum für Wildbienen in Freising“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
die ÖDP-Stadtratsfraktion bittet Sie, den folgenden Antrag den zuständigen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Antrag:

Wir beantragen, dass die Stadtwerke Freising bzw. deren Tochtergesellschaft, die Parkhaus- und Verkehrs GmbH, das Programm „Begrünte Dächer der Buswarteallen – Neuer Lebensraum für Wildbienen in Freising“ kurzfristig erweitern und die in der Einweihungsveranstaltung am 14.10.2024 von den beteiligten Wissenschaftlern empfohlenen Maßnahmen zur Schließung von Lücken im Stadtkern umsetzen.

Begründung:

Die Schaffung wildbienenfreundlicher Grünflächen in der dicht bebauten und stark versiegelten Freisinger Innenstadt ist von großem Nutzen, wie die anwesenden Experten bei der Einweihung betont haben. Die begrünten Dächer der Wartehallen bieten nicht nur ästhetische Vorteile für die Bevölkerung, sondern dienen vor allem als wichtige Überlebensräume für heimische Insekten. Die eingesetzten Wildblumenmischungen schaffen „grüne Inseln“ in der stark bebauten Innenstadt, vergleichbar mit Trittsteinen über einen Fluss, die für Wildbienen von entscheidender Bedeutung sind.

Derzeit konzentrieren sich die realisierten Grünflächen von etwa 200 m² hauptsächlich auf periphere Bereiche der Innenstadt. Der hochverdichtete Altstadtbereich wird jedoch noch nicht ausreichend abgedeckt. Um den größtmöglichen Nutzen des Programms zu erzielen, schlagen wir vor, die fehlenden grünen Flächen in der Altstadt zeitnah zu ergänzen und die dafür notwendigen Mittel bereitzustellen. Andernfalls könnte das Potenzial dieser an sich positiven Maßnahme nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

Wir möchten zudem die Vorbildfunktion dieser Maßnahme hervorheben. Eine sichtbare Umsetzung durch die Stadtwerke könnte private Haushalte inspirieren, selbst ihre Gärten oder Dachflächen bienenfreundlich zu gestalten.

ÖDP Fraktion im Freisinger Stadtrat,
gez. Emilia Kirner, Fraktionsvorsitzende

TOP 2 Erweiterung und Sanierung der Grundschule Vötting

Aktueller Stand der Baustelle/Erhöhung der Gesamtbaukosten

Anwesend: 29

Beschlussvorlage der Verwaltung

A) Aktueller Stand der Baustelle

B) Erhöhung der Gesamtbaukosten

Bestehende Beschlusslage

Mit Sitzung des Stadtrats vom 25.03.2021 wurde das Projekt mit Gesamtbaukosten in Höhe von 39,85 Mio. € brutto beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrats vom 22.06.2023 wurden aufgrund weiterer unvorhersehbarer Preissteigerungen die Gesamtprojektkosten zuletzt auf 47,85 Mio € brutto erhöht.

A) Aktueller Stand der Baustelle

1.) Bautenstand

Die Rohbauarbeiten sind vollständig abgeschlossen. Derzeit laufen sowohl die Arbeiten der Ausbaugewerke als auch die Landschaftsbauarbeiten in großer Auslastung und befinden sich in allen Bereichen kurz vor der Fertigstellung.

Fassade/Dach

Die Fassadenarbeiten sind nahezu abgeschlossen und alle Fenster und Türen der Gebäudehülle sind inklusive der zugehörigen Verschattungen eingebracht. Der Eingangshof und das Nebengebäude sind in Arbeit und werden bis Mitte November fertiggestellt sein.

Die Dachflächen sind fertiggestellt und werden derzeit mit den Photovoltaikmodulen belegt. Der Dachgarten auf dem Sporthallendach ist vollständig fertiggestellt.

Innenausbau

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

Die Innenräume sind zu 90% mit Bodenbelägen, Wandanstrichen und Akustik-, bzw. Trockenbaudecken für den Möbelausbau vorbereitet. Der Ausbau der festeingebauten Möbel ist zu 75% erfolgt. Die ersten beweglichen Möbel (Tische/Stühle) werden Ende Oktober geliefert.

Sporthalle

Die Sporthalle und ihre Nebenräume sind, bis auf kleinere Nacharbeiten, fertiggestellt. Die festeingebauten und beweglichen Sportgeräte werden in der KW41/42 geliefert, so dass sie zum Schulbetrieb einsatzbereit sind.

Außenanlagen

Die Außenanlagen arbeiten im Einklang mit den noch stattfindenden Anlieferungen der Innenausbaugewerke. Derzeit wird der EPDM-Belag der Laufbahn und des Sportplatzes erstellt. Die Freianlagen im Osten und Norden des Schulgebäudes sind nahezu fertiggestellt, der Pausenhof im Süden des Gebäudes wird derzeit gepflastert. Nahezu alle Spielgeräte und Außenmöbel sind errichtet. Der Innenhof der Schule am Eingangsbereich sowie der Vorplatz am ehemaligen und zukünftigen Parkplatz werden in der zweiten Oktoberwoche begonnen und über den November fertiggestellt.

Baumpflanzungen werden witterungsbedingt erst im Frühjahr in einer gesonderten Maßnahme aber ohne den Schulbetrieb zu stören (voraussichtlich in der Ferienzeit) vorgenommen.

Technische Einbauten

Die Sanitärbereiche sind zu 85 % mit den Sanitärobjekten ausgestattet. Technische Bereitstellungen von Elektro, Wasser und Funktion der Lüftung sind vorhanden. Derzeit läuft die Inbetriebnahme der technischen Gewerke.

Maßnahmen Wasserableitung für Starkregenereignisse

Durch die Extremwetterlagen wurden Zusatzmaßnahmen zur Sicherung der Gebäude bei künftigen Starkregenereignissen an der Gesamtentwässerung erforderlich. Diese umfangreichen Leistungen wurden trotz hochfrequentiertem Baustellenbetrieb in der Abschlussphase zusätzlich umgesetzt. Die entsprechenden Wasserableitungen sind funktionsfähig und in Betrieb.

Abnahmen und Inbetriebnahmen

Neben den Leistungen zur Fertigstellung laufen parallel die Abnahmen mit den Firmen und der Sachverständigen sowie die Einweisungen für das zukünftige Personal.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

2.) Vergaben

Zum aktuellen Zeitpunkt sind alle für das Bauvorhaben erforderliche Vergaben getätigt.

3.) Termine

Bislang verläuft das Bauvorhaben gegenüber dem ursprünglichen Terminablaufplan mit etwa 12 Wochen Verspätung. Dies liegt maßgeblich am Mehraufwand aufgrund der erforderlich gewordenen Bodenverbesserungsmaßnahmen und der zusätzlich notwendigen Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse.

Alle Möglichkeiten der Beschleunigung bzw. Optimierung sind ausgeschöpft. Die Aufnahme des Schulbetriebs zum 07.01.2025 ist nach derzeitigem Stand nicht gefährdet.

B) Erhöhung der Gesamtbaukosten

Durch diverse Faktoren können die zur beschlossenen Projektkostenerhöhung im Juni 2023 projektierten Kosten nicht gehalten werden und müssen der Marktlage und den baulichen Erfordernissen angepasst werden.

1.) Kostenentwicklung und Vergabeergebnisse

Seit Juni 2023 wurden die restlichen 10 Ausschreibungen bzw. Vergaben getätigt.

Die zur Projektkostenerhöhung Juni 2023 für die verbleibenden Vergaben pauschal angenommenen Steigerungsrate in Höhe von 10%, konnte die tatsächliche Marktentwicklung nicht abbilden. Hauptkostentreiber war dabei das Gewerk Schreinerarbeiten (kompletter Innenausbau inkl. aller Innentüren) mit einem Auftragsvolumen in Höhe von ca. 4 Mio. Euro. Insbesondere für diesen Leistungsbereich waren die seit Stand Projektbeschluss März 2021 getätigten Baupreisindizierungen nicht mehr ausreichend. In der Summe ergaben sich hieraus – nach Gegenrechnung von vereinzelt Vergabegewinnen und allen erarbeiteten und vollzogenen Einsparpotentialen – Mehrkosten gegenüber den mit damals angesetzter Baupreissteigerung hochgerechneten Vergabebudgets in mittlerer sechsstelliger Höhe.

2.) Mehrkosten durch zusätzlich erforderliche Leistungen

Kostenveränderungen ergaben sich zudem insbesondere aus nachfolgend genannten Leistungen, die zum Stand der letzten Projektkostenerhöhung im Juni 2023 nicht bekannt waren und erst während des Bauablaufs erforderlich wurden, bzw. erkannt werden konnten:

a) Wasserschäden durch Starkregen: Bei drei Ereignissen, im November 2023, Mai/Juni 2024 und August 2024, wurde trotz Sicherungsmaßnahmen das Baufeld u.a. auch durch anfallendes Wasser vom Nachbargelände/-feld im Bereich des späteren Innenhofes geflutet.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

Das Wasser drang in das UG des Bestandsgebäudes ein. Neben den Absaug- und Trocknungsleistungen mussten auch Feuchteschäden saniert werden. Nach eingehender Fachberatung wurden die vorhandenen Estriche und Gipsputz ausgebaut werden. Das UG wurde anschließend mit neuen Zementputz und einem Estrich mit Bodenabdichtung ausgeführt. Teile der hieraus entstandenen Kosten können voraussichtlich durch die vorhandene Bauleistungsversicherung abgedeckt werden. Eine Prüfung und endgültige Bewertung durch die Versicherung steht derzeit noch aus.

b) Maßnahmen Wasserableitung für Starkregenereignisse: Bei den Planungen und der bisherigen Ausführung wurden alle bekannten Faktoren berücksichtigt, um den örtlichen Bedingungen und der zu erwartenden Wetterentwicklung Rechnung zu tragen. Hierbei wurden gutachterliche Vorgaben des Überflutungsnachweises und der hydrogeologischen Untersuchungen berücksichtigt, ebenso wie die Tatsache, dass es am Bestandsgebäude bisher auch bei Starkregenereignissen noch keine Wassereintritte gab. Im Bauverlauf hat sich jedoch gezeigt, dass die Anzahl der Regen- und Starkregenereignisse gegenüber den Annahmen zugenommen hat. In Kombination mit möglicherweise durch die neuen Baumassen veränderten hydrogeologischen Bedingungen kam es zu den oben erwähnten Wassereintritten in das Gebäude. Um auf diese neuen Faktoren zu reagieren und das Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen, die zukünftig möglicherweise zunehmen werden, mussten zusätzliche bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Diese Maßnahmen konnten noch im Bauverlauf vorgenommen werden. Eine Umsetzung der Maßnahmen nach Fertigstellung hätte wesentlich höhere Kosten und eine unkalkulierbare Gefahr von Wasserschäden bedeutet. Mit den vorgenommenen Maßnahmen wurde nun alles unternommen, um mit verhältnismäßigen Mitteln das Gebäude langfristig vor Schäden insbesondere durch Starkregenereignisse zu bewahren.

Die zusätzlichen Aufwendungen waren im Besonderen:

- Fassung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vom nordwestlichen Nachbarfeld
- Erstellung einer Drainage um den Bestandsbau mit acht Meter tiefem Sickerschacht
- Abdichtung des Bestandskellers inkl. druckfester Kellerfenster an der hochbeanspruchten Nordseite zum Innenhof
- umlaufende Dämmung der Kelleraußenwand des Bestandsgebäudes zur energetischen Optimierung

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

- Änderung und Optimierung der Höhensysteme der Außenanlagen, um auch unverhältnismäßig ansteigendes Wasser vom Gebäude abzuleiten
- Dachertüchtigung BT01 Nord Bestandsdach nach gutachterlicher Empfehlung: zusätzliche Abdichtungslage auf die bestehende Abdichtung sowie Erstellung zusätzlicher Notüberläufe in der Dachattika
- c) Kosten durch Bauzeitverlängerung: Durch die Baugrundverbesserung und vorbeschriebenen Maßnahmen hat sich die Bauzeit insgesamt verlängert. Den Firmen sind hierbei Vorhaltekosten für die Baustelleneinrichtung und Zwischenlagerungen von Material entstanden.
- d) Turnhallenbodenaufbau: Aufgrund des russischen Angriffskriegs gab es seitens der EU Einfuhrbegrenzungen auf Materialien, die aus Russland stammen. Dadurch wurde die ursprünglich in Holz geplante Sportbodenabdeckung (Birkensperrholz, das hauptsächlich aus Russland stammt) in Blech ausgeführt.
- e) Zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung für Anwohner aus dem Mitterfeld: Für die Bauzeit wurde über das Projekt ein alternativer Fuß- und Radweg über die Griesfeldstraße geschaffen. Um dem starken Wunsch der Bewohner des Mitterfelds nach einer ebenerdigen Verbindung zwischen der Fußgängerbrücke über den Hohlweg und der Lise-Meitner-Straße zu entsprechen, wurde eine provisorische Wegeverbindung entlang der Außenseite der Baustelle geschaffen und im Zuge der Änderung des Baubereichs kontinuierlich mitgezogen. Die Wegeverbindung wurde so befestigt, dass eine Benutzung zwar auf eigene Gefahr aber witterungsunabhängig unfallfrei möglich ist.
- f) Zusätzliche Anforderungen Trafostation: Seitens der Stadtwerke Freising kam im Zuge der Abstimmung nach Auftragsvergabe die Anforderung an eine Mehrkernwandlermessung in der Mittelspannungstechnik auf. Des Weiteren musste aufgrund einer neuen Norm (Öko-Design-Norm), die erst nach der Planungs- und Vergabephase in Kraft trat, der Trafo hinsichtlich der Ausführung angepasst werden.
- g) Zusätzliche Anforderung EDV: Im Zuge der Bauausführung kam es seitens des Amtes für EDV zu nachträglichen Anforderungen an die passive Netzwerktechnik und an die IP-Sprechanlage, die als zusätzliche Leistung angeordnet werden musste.

3.) Neue Gesamtkosten

Durch die erläuterten Faktoren ergibt sich für das Bauvorhaben in der Summe ein Mehrbedarf von 1,85 Millionen Euro brutto.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

TOP 3 Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze

Änderung der Grundsteuerhebesätze ab 01.01.2025

Anwesend: 30

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Reform der Grundsteuer erfolgt, weil die Bewertung des Grundbesitzes nicht mehr den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt. Das Grundsteuergesetz (GrStG) wurde geändert und ist ab 2025 anzuwenden. In Bayern wurde abweichend vom Bundesgesetz ein eigenes Landesmodell zur Bewertung der Grundstücke mit eigenem Grundsteuergesetz eingeführt. Der Grundsteuermessbetrag wird ab dem Jahr 2025 anstelle der bisherigen Einheitsbewertung durch ein wertunabhängiges Flächenmodell nach der Größe der Fläche von Grundstück und Gebäude ermittelt. Auf Basis der Grundsteuererklärungen der Grundstückseigentümer berechnet das Finanzamt die ab 2025 geltenden Grundsteuermessbeträge. Auf Grundlage der für die Kommunen verbindlichen Grundsteuermessbetragsbescheide des Finanzamtes erfolgt durch die Kommune die Festsetzung der Grundsteuer A für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und der Grundsteuer B für Grundstücke nach der Hebesatzung. Die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer treten mit Wirkung zum 31.12.2024 außer Kraft, weshalb ab dem Jahr 2025 die Hebesätze neu festzulegen sind; unabhängig davon, ob sich die Hebesätze ändern. Durch das neue Grundsteuerrecht kann es zu Veränderungen in der Höhe der Grundsteuerbelastung des Einzelnen im Vergleich zur bisherigen Bewertung kommen. Dies bedingt die nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz festgelegte Ermittlung des Grundsteuermessbetrags durch das Finanzamt. Die daraus resultierenden Unterschiede im Vergleich zur bisherigen Bewertung können mit dem einheitlichen Hebesatz der Kommune nicht vermieden werden. Den Kommunen obliegt das Recht Grundsteuer zu erheben (Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz, § 1 Abs. 1 Grundsteuergesetz) und die Hebesätze festzusetzen. Das Aufkommen an dieser Steuer ist eine wesentliche Finanzquelle zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben. Die Grundsteuerreform soll sich aufkommensneutral auswirken. Dies bedeutet aber nicht, dass die individuelle Grundsteuer jedes Grundstückseigentümers gleichbleibt, sondern dass das Grundsteueraufkommen der Kommune ähnlich hoch bleibt, wie in den Jahren vor der Reform. Um diese Aufkommensneutralität zu erreichen, ist die Anpassung der Hebesätze erforderlich. Die Grundsteuerhebesätze für 2024 richten sich nach der Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze (Hebesatzung) vom 06.02.2024, in Kraft getreten am 01.01.2024. Die Hebesätze betragen bis Ende des Jahres 2024 für die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2024/StR/041) vom 24.10.2024

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) 370 v.H. und für Grundstücke (Grundsteuer B) 380 v.H. Das Grundsteueraufkommen 2024, veranlagt auf Grundlage der Messbescheide des Finanzamtes, beträgt derzeit für die Grundsteuer A 129.551,43 € und für die Grundsteuer B 6.379.055,82 €. Mit dem Ziel die Grundsteuerreform aufkommensneutral umzusetzen, d.h. das Gesamtaufkommen in ähnlicher Höhe beizubehalten, wurde anhand der zur Verfügung stehenden Daten geprüft, inwieweit die bisherigen Grundsteuerhebesätze beibehalten werden können. Die der Beschlussvorlage beiliegende Vergleichsberechnung stellt zum einen, das voraussichtliche Grundsteueraufkommen des Jahres 2024 und zum anderen die Entwicklung des Grundsteueraufkommens auf Grundlage der aktuell zur Verfügung stehenden Daten in zwei Rechenmodellen zur Ermittlung der Hebesätze dar, die notwendig sind, um eine Annäherung an das bisherige Grundsteueraufkommen und die Aufkommensneutralität zu erreichen.

Aufgrund des noch ausstehenden Grundsteuermessbeträge handelt es sich um keine exakte Berechnung. Das Finanzamt muss Messbescheide noch anpassen oder Schätzungen vornehmen. Für Freising liegt die Veranlagungsquote derzeit bei 82 % (Grundsteuer A) bzw. 93 % (Grundsteuer B). Es wird daher vorgeschlagen einen auskömmlichen Puffer von 12 v.H. (Grundsteuer A) und 5 v.H. (Grundsteuer B) zu berücksichtigen, um das für die Aufgabenerfüllung erforderliche Grundsteueraufkommen in ähnlicher Höhe wie im Jahr 2024 sicherzustellen. Die Verwaltung empfiehlt deshalb folgende Hebesätze vorzusehen:

Betriebe der Land- und Forstwirtschaft 335 v. H (Grundsteuer A) Grundstücke
370 v. H. (Grundsteuer B)

Aufgrund der noch nicht vorliegenden exakten Daten ist das Grundsteueraufkommen zu überwachen. Falls es aufgrund der beschlossenen Hebesätze ab 2025 zu einer nennenswerten Abweichung von den angenommenen Grundsteuereinnahmen kommen, wird die Verwaltung prüfen, ob eine Anpassung der Grundsteuerhebesätze im Sinne der angestrebten Aufkommensneutralität möglich ist. Dabei ist die Gesamthaushaltslage zu berücksichtigen und zu entscheiden, ob in welcher Höhe eine Reduzierung der Hebesätze möglich oder eine Anhebung geboten ist.

Der Bayerische Gemeindetag gibt in einem Podcast (KommSafe) einen Kurzüberblick zur Grundsteuerreform und die daraus resultierenden Maßnahmen für die Kommunen.

Beschluss Nr.328/41a

