

Antrag der Fraktion Füßen-Land

zum Thema: Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füßen (Am Dreitannenbichl) und ggf. einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17

I. Sachverhalt:

Die Thematik wurde erstmalig in nichtöffentlicher Sitzung des Haupt-, Finanz-, Sozial- und Kulturausschusses am 10.05.2022 und in nichtöffentlicher Klausurtagung am 20.05.2022 beraten. Auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften (einsehbar im Ratsinformationssystem) wird verwiesen.

Am 07.06.2022 fand ein Vor-Ort-Termin des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses statt.

In öffentlicher Sitzung vom 28.06.2022 beschloss der Stadtrat zunächst unter TOP 2 mit überwiegender Mehrheit (17:3 Stimmen) die Erstfassung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes für die Stadt Füßen (Stand der Erstfassung 05.04.2022, aktualisierter Stand 20.06.2022). Ausweislich des gefassten Beschlusses, bildet diese Erstfassung *„die Grundlage für die künftige Haushalts- und Wirtschaftsführung der Stadt und setzt die Leitlinien des künftigen Handels der Stadt mit dem Ziel, mittelfristig wieder finanziell handlungsfähig zu werden. Das Konzept dient dazu als eine politische Grundsatzserklärung mit Selbstverpflichtung sowohl für die Politik und Verwaltung für die bevorstehenden finanzpolitischen Herausforderungen zu verstehen.“*

Unter 8.3.3 des vorgenannten Haushaltskonsolidierungskonzeptes ist u.a. „der Verkauf Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füßen (Dreitannenbichl) mit 1.337 qm zum Verkaufspreis von ca. 600 Euro / qm mit entsprechenden Vergaberegeln (= sog. „Füßener Bezug“) = 850.000 €; ggf. erweitert noch um ca. 3.000 qm Baufläche auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/17“, mit einem Konsolidierungspotenzial zwischen 800.000 und 3.200.000 Euro aufgelistet.

Unter TOP 3 der öffentlichen Sitzung am 28.06.2022 wurde der Vorschlag der Teilnehmer des Vor-Ort-Termins am 07.06.2022 vorgestellt, welcher eine Aufteilung der Grundstücke 970/28 und 970/17 in drei Teile, die Aufstellung eines Bebauungsplans, die Art der Bebauung (DHH, RHH, MFH) sowie einen Veräußerungspreis beinhaltete. Nach eingehender Diskussion wurde einheitlich beschlossen, die Entscheidung zu vertagen und vorher erneut einen Ortstermin mit dem Gesamtstadtrat durchzuführen, welcher am 26.07.2022 stattfand.

In öffentlicher Sitzung vom 26.07.2022 wurde erneut beraten. Insbesondere sollte nach der Sitzungsvorlage eine Entscheidung getroffen werden, ob und wie letztlich das Areal entwickelt werden soll: Vermarktung der vorhandenen Baulücke des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/28 und / oder zusätzliche Entwicklung des im Flächennutzungsplan dargestellten Bereichs der Teilflächen des ebenfalls städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17 der Gemarkung Füßen durch Aufstellung eines Bebauungsplans. Nach den bisherigen Überlegungen und den Ergebnissen der Ortsbesichtigungen

sollte eine Entwicklung und Verwertung des Gesamtareals verfolgt werden, wobei die Möglichkeit eines Ratsbegehrens erläutert wurde. Die Verwaltung solle auf Geheiß von Bürgermeister Eichstetter zunächst in detaillierter Planung überprüfen, was baulich überhaupt möglich wäre. Nach erneuter eingehender Diskussion wurde mit 18:4 Stimmen beschlossen, dass die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise zunächst zurückgestellt wird.

Die finanzielle Lage der Stadt Füssen ist sämtlichen Mitgliedern des Stadtrats hinreichend bekannt. Zur Verdeutlichung wird auf das Schreiben des Landratsamts Ostallgäu vom 24.05.2022 zur Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 verwiesen. Unter rechtsaufsichtlicher Behandlung wird mitgeteilt, dass gemäß Art. 71 Abs. 2 GO der Stadt Füssen eine Kreditaufnahme lediglich unter Auflagen und Bedingungen rechtsaufsichtlich genehmigt wird. Die Genehmigung wurde insbesondere unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, *„dass der Rechtsaufsichtsbehörde ein fertig ausgearbeitetes und vom Stadtrat beschlossenes Haushaltskonsolidierungskonzept mit dem Ziel der Ausgabenminderung, der Einnahmenverbesserung, des stetigen und konsequenten Schuldenabbaus und dem Defizitabbau bei den öffentlichen Einrichtungen vorzulegen ist.“* Zudem erfolgte die Genehmigung u.a. unter der Auflage, dass *„soweit ein Haushaltskonsolidierungskonzept vorgelegt wird, sind die darin enthaltenen einzelnen Maßnahmen jeweils vom Stadtrat beschlussmäßig festzulegen und möglichst zeitnah und konsequent umzusetzen.“*

In der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 27.09.2022 zu TOP 2 wird ausgeführt:

„Die Stadt Füssen befindet sich trotz des verabschiedeten Haushaltskonsolidierungskonzepts weiter in einer finanziell sehr angespannten und bedrohlichen Haushaltsslage. Aufgrund äußerlichen und internen Faktoren sind in Teilbereichen des Haushalts massive Verschiebungen und Veränderungen an den ursprünglich geplanten Ansätzen abzusehen. (...) Der Stadtrat und die Verwaltung haben alle Hebel und Energien in Bewegung zu setzen die Konsolidierungsmaßnahmen schnellstmöglich umzusetzen um Entlastungen für den städtischen Haushalt herbeizuführen.“

Zudem wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass erhebliche Mehrkosten infolge Energiekostenexplosion, Zinssteigerungen und Bereinigung der städtischen Haushaltsbücher eintreten werden.

Erwartbar ist zudem eine erhebliche Steigerung der Personalkosten. Im Frühjahr 2023 starten die TVöD-Tarifverhandlungen, wobei Forderungen von bis zu 10,5 % mehr Gehalt im Raum stehen. Allein diese Mehrkosten werden die beschlossenen Einsparungen auffressen.

Als eines der Hauptziele des Konsolidierungskonzepts wurde der spürbare Abbau der Verschuldung der Stadt definiert (vgl. 1.7 des HHK).

Regelmäßig wird zudem auf die Problematik der Wohnraumknappheit, Innen-Vor-Außen-Entwicklung, sozialgerechter Wohnraum, etc. hingewiesen. Diverse Maßnahmen wurden hier bereits veranlasst, bspw. Wohnraumanalyse, Beherbergungskonzept, Verhinderung von FeWo durch Bauleitplanung, etc. Ferner wird regelmäßig auf die Notwendigkeit von Schaffung von Baugrundstücken verwiesen.

II. Conclusio:

Die Thematik „Am Dreitannenbichl – Verwertung der städtischen Grundstücke“ wurde durch den Stadtrat bzw. durch seine Ausschüsse, inklusive zwei Vor-Ort-Termine, insgesamt 7mal(!), mit dem letztlichen Ergebnis behandelt, die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise zunächst zurückzustellen. Nunmehr sind erneut über 3 Monate verstrichen, ohne dass eine Entscheidung pro bzw. contra Entwicklung / Verwertung des Areals erging. Die Fraktionen hatten ausreichend Gelegenheit sich intensiv mit der Thematik zu befassen.

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 28.06.2022 dient das Haushaltskonsolidierungskonzept dazu als eine politische Grundsatzklärung mit **Selbstverpflichtung** sowohl für die Politik und Verwaltung für die bevorstehenden finanzpolitischen Herausforderungen.

Unter 8.3.3 des Haushaltskonsolidierungskonzepts ist der Verkauf Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen (Dreitannenbichl) mit 1.337 qm zum Verkaufspreis von ca. 600 Euro / qm mit entsprechenden Vergaberegeln (= sog. „Füssener Bezug“) und ggf. erweitert noch um ca. 3.000 qm Baufläche auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/17 aufgelistet. Als Konsolidierungspotential wird ein Betrag zwischen 800.000 bis 3.200.000 EUR aufgeführt.

Die rechtsaufsichtliche Genehmigung der Haushaltssatzung und des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2022 erfolgte unter der Auflage, dass die im Haushaltskonsolidierungskonzept enthaltenen einzelnen Maßnahmen jeweils vom Stadtrat beschlussmäßig festzulegen und möglichst **zeitnah und konsequent** umzusetzen sind.

Potenzielle Kaufinteressenten zur Verwertung des Grundstücks Fl.Nr. 970/28 bzw. Fl.Nr. 970/17 sind vorhanden.

Der Innenentwicklung (Innen vor Außen) ist nach einheitlicher Auffassung aus ökologischen und ökonomischen Gründen der Vorrang einzuräumen.

Die Entwicklung und Verwertung des Areals führt zu einer nicht unerheblichen Entlastung des städtischen Schuldenstandes samt damit einhergehenden Zinskostenreduzierung.

Ein hoher Bedarf an Wohnraum, insbesondere geeigneter Wohnraum für Familien ist weiterhin vorhanden.

Aus Sicht der Fraktion Füssen-Land, widerspricht die zuletzt getroffene Entscheidung, die weitere Vorgehensweise insgesamt zurückzustellen sowohl dem beschlossenen Haushaltskonsolidierungskonzept, den Grundsätzen der Innenentwicklung, den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen nach Art. 61 GO, den städtebaulichen Zielen als auch der rechtsaufsichtlichen Genehmigung unter Auflagen.

Wenigstens das städtische Grundstück **Fl.Nr. 970/28** der Gemarkung Füssen ist zur Überzeugung der Fraktion Füssen-Land für eine mehrgeschossige Bebauung, ähnlich der Bebauung Bohrhochstraße 6d, und damit für eine dahingehende Verwertung geeignet. Allein die Verwertung dieses Grundstücks

würde zu erheblichen Einnahmen und zu einer Entspannung der Wohnraumknappheit führen. Der Eingriff ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten gering.

Nach Ansicht der Fraktion Füssen-Land muss die wohnungsbauliche Nutzung des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17 trotz des vorgetragenen Unmuts der Nachbarn unter Berücksichtigung des erheblichen Konsolidierungspotentials (bis zu 2,4 Mio Euro!!!) näher untersucht werden. Die Haushaltslage und der durch Erlass des Konsolidierungskonzepts gezeigte Konsolidierungswille gebietet eine Entscheidung. Die derzeitige schwebende Lage gefährdet nicht nur die rechtsaufsichtliche Genehmigung, sondern schürt auch nachvollziehbar Unmut in der Bevölkerung. Die derzeitige Situation gleicht einem „Wegducken“. Es ist zu erwarten, dass einige Bürger lautstark eine positive Entwicklungsentscheidung kritisieren werden. Wie aber dargelegt, stehen einem zugegeben nicht unerheblichen landschaftlichen Eingriff in die Umgebung jedoch städtebauliche und fiskalische Argumente entgegen, die nach Ansicht der Fraktion Füssen-Land gewichtiger in die zu treffende Abwägungsentscheidung einfließen. Eine detaillierte Untersuchung ist zwar wiederum zunächst mit Kosten verbunden, soweit der Stadtrat eine Entscheidung pro Entwicklung eines Teilbereichs des Grundstücks Fl.Nr. 970/17 zur Wohnbebauung trifft, werden diese Kosten im Rahmen der anschließenden Verwertung amortisiert.

III. Anträge:

Deshalb stellt die Fraktion Füssen-Land den Antrag,

die Thematik „Schaffung von Wohnraum auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen (Am Dreitanenbichl) und ggf. einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17“

als Tagesordnungspunkt in der nächsten öffentlichen Sitzung des Gesamtstadtrats erneut zu behandeln

und

wie folgt einzeln zu beschließen:

- 1. Die Verwaltung der Stadt Füssen wird beauftragt, das städtische Grundstück Fl.Nr. 970/28 der Gemarkung Füssen unter folgenden Vermarktungsgrundlagen zum Verkauf anzubieten:**
 - Mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus (max. Geschossanzahl und Gebäudehöhe entsprechend Mehrfamilienhaus Borhochstraße 6d)**
 - Ausschluss von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen und dahingehende Sicherung**
 - Belegung der Wohnungen bzw. Drittverkauf im Einvernehmen mit der Stadt Füssen unter Berücksichtigung von Vergaberegeln (Füssener Bezug)**
 - Veräußerungspreis: wenigstens 650 € pro m²**
 - Bebauungsverpflichtung binnen 3 Jahren und Rückfallklausel**
 - Durchführung einer Konzeptausschreibung; Bei herausragendem Konzept für bezahlbaren Wohnraum ggf. Verkaufspreissenkung um bis zu 15 %.**

2. Soweit erforderlich ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, insbesondere zur Schaffung von dauerhaftem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung ein Bebauungsplan aufzustellen (Ausschluss von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen).
3. Der Stadtrat befürwortet eine zusätzliche Entwicklung einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 970/17 der Gemarkung Füssen zum Zwecke des Wohnungsbaus in Form von Reihenhäusern und / oder Doppelhaushälften in maßvoller Art und Weise unter besonderer Berücksichtigung der dortigen Topografie.
Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Planungsfirmen mit der Erstellung einer detaillierten Planung zu beauftragen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

- Einnahmen in Höhe von ca. 800.000 EUR – 3.200.000 EUR
- Ausgaben für Planung

Die Fraktion Füssen-Land

Füssen, den 23.11.2022



Fraktionsvorsitzender N. Schulte