

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom
29.10.2018**

Öffentlicher Teil

Ort	Egenburg, Hauptstraße 14
Vorsitzender	Zech, Helmut
Schriftführer	Berglmeir, Gabriele
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	Von den 13 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderates sind 11 anwesend. Zech, Helmut Mang, Harald Berglmeir, Stefan Erhart, Regina Gutmann, Michael Lapl, Michael Naßl, Bernhard Reindl, Klaus Steinhart, Marianne Wild, Stefan Wolf, Manfred
Es fehlen entschuldigt	Riedlberger, Andreas Taubinger, Adelheid
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 08.10.2018 wird ohne Einwand genehmigt. 11 : 0

1 Informationen

Sachverhalt:

Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, für die die Veröffentlichung beschlossen wurde:

- Für den Ausbau der Ortsdurchfahrt von Wagenhofen konnte der dazu erforderliche Grunderwerb nun abgeschlossen werden. Für den Beginn der Maßnahme ist Herbst 2019 vorgesehen, nach Abschluss der Kanalarbeiten.
- Der Auftrag zur Straßenbeleuchtung der Ortsdurchfahrt Wagenhofen wurde an die Firma Bayernwerk AG vergeben.
- Der Gemeinderat stimmt dem Kaufvertrag für das Grundstück Flst.-Nr. 470/14 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.
- Der Gemeinderat stimmt dem Kaufvertrag für Teilflächen aus dem Grundstück Flst.-Nr. 734 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.
- Der Gemeinderat stimmt dem Kaufvertrag für eine Teilfläche aus dem Grundstück Flst.-Nr. 738/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.
- Der Gemeinderat stimmt dem Kaufvertrag für das Grundstück Flst.-Nr. 737/4 und einer Teilfläche für das Grundstück Flst.-Nr. 739 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.
- Der Gemeinderat stimmt der Messungsanerkennung und Auffassung für das Grundstück Flst.-Nr. 87/11 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.
- Der Gemeinderat stimmt der Verlängerung der Pflegevereinbarung für die Grundstücke Flst.-Nr. 629/4 und 629/3 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.
- Der Gemeinderat stimmt der Pflegevereinbarung für das Grundstück Flst.-Nr. 828 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Glonn zu.

Herr Bürgermeister Zech informiert über folgende weitere Themen:

- Die wegen des Kanalbaus notwendigen Baumfällarbeiten in Wagenhofen haben sich aufgrund der schlechten Witterung um eine Woche auf Samstag, den 03.11.2018 verschoben.

2 Jahresabschluss 2017 der Wohnungsbauges. mbH im Landkreis Dachau

Sachverhalt:

Von der Wohnungsbauges. mbH im Landkreis Dachau wurde der nachfolgende Bericht sowie umfangreiche Anlagen zum Jahresabschluss 2017 übermittelt.

Anlagen:

1 Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 2017 auszugsweise mit

- Bilanz (Anlage 1),
- Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1),
- Anhang inkl. Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers (Anlage 2)
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 (Anlage 3),
- Feststellungen zum Prüfungsauftrag nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (Anlage 4)

Diese Anlagen werden gem. GR-Beschluss vom 20.11.2017 nicht mitübersendet und können bei Bedarf von den GR-Mitgliedern im Rathaus eingesehen werden

Bestandsangaben

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2017:

- 26 Häuser mit 275 Wohnungen, 215 Garagen und 23 Stellplätzen mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 18.622 m².
- 8 Häuser mit 64 Wohnungen für Asylsuchende und Flüchtlinge in Karlsfeld mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 4.224 m²

Daneben werden für den Landkreis Dachau 36 Mietwohnungen und 36 Garagen verwaltet, sowie die kaufmännische Geschäftsbesorgung für die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Dachau e.G. durchgeführt.

150 Wohnungen wurden auf Erbbaurechtsgrundstücken mit einer Laufzeit von 99 Jahren errichtet. Nach den vertraglichen Vereinbarungen mit den Erbbaurechts-gebern (Landkreisgemeinden) fallen Erbbaurechtszinsen bei einigen Erbbaurechten aufgrund der abgelaufenen öffentlichen Bindung an. Die Erbbaurechte enden in den Jahren 2083 bis 2108.

Von den Wohnungen waren zum 31.12.2017 noch 162 Einheiten preisgebunden.

Geschäftsverlauf

Neben der Fertigstellung der Unterkunft für Asylsuchende und Flüchtlinge in Karlsfeld mit insgesamt 32 Wohnungen war das Berichtsjahr mit dem Baubeginn bzw. der Planung von insgesamt 109 Sozialwohnungen und einer Gewerbeeinheit geprägt. Die 109 Sozialwohnungen entstehen in folgenden Neubauprojekt:

- Karlsfeld, Parzivalstraße: 79 Wohnungen
- Markt Indersdorf, Am Bahnhof: 20 Wohnungen; 1 Gewerbeeinheit
- Vierkirchen, Indersdorfer Str.: 10 Wohnungen

Insgesamt rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von 24,6 Mio. €.

Die Wohnungsknappheit in München führt zu einer Verlagerung der Wohnungssuchenden in den umliegenden Landkreisen. Die Leerstandsquote von 0,0%, sowie die niedrige Fluktuationsrate von 4,0% verdeutlichen, dass sich die Zahl der Wohnungssuchenden wie schon in den Vorjahren auf einem hohen Niveau bewegt. Laut aktuellem Mietpreisspiegel liegen die monatlichen Durchschnittsmieten in der Stadt Dachau bei 10,13 €/m² und in der Gemeinde Karlsfeld bei 11,18 €/m². Die landkreisweiten Durchschnittsmieten unseres Wohnungsbestandes betragen zum Bilanzstichtag 6,73 €/m².

Der Geschäftsverlauf in 2017 entsprach den Erwartungen. Im Berichtsjahr konnte der Bau von vier Unterkünften für Asylsuchende und Flüchtlinge in Karlsfeld planmäßig abgeschlossen werden. Die geschätzten Baukosten wurden eingehalten, sodass wir davon ausgehen, dass die damit verbundenen Ertragsprognosen eintreten werden.

Für die Sanierung der Tiefgarage in der Wohnanlage in Karlsfeld, Allacher Straße wurden 74,5 T€ aufgewendet. Die Sanierungskosten lagen mit 3,5 T€ über den von uns angesetzten Kosten.

Im Geschäftsjahr wurde der in 2016 beschlossene Beitritt der Gemeinden Hilgertshausen-Tandern, Pfaffenhofen an der Glonn, Schwabhausen und Sulzemoos als weitere Gesellschafter im Handelsregister eingetragen. Jede Gemeinde leistete eine Einlage zum gezeichneten Kapital in Höhe von 25.000,00 €, sodass sich das gezeichnete Kapital von 6,0 Mio.€ auf 6,1 Mio.€ erhöhte.

Zum Geschäftsverlauf wären noch einige wesentliche Kennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2017 zu nennen:

	2017
Eigenkapitalquote:	38,7%
Eigenkapitalrendite:	4,8%
Leerstandsquote:	0,0%
Fluktuationsrate:	4,0%
Zinsdeckung	12,1%

Die Gesellschaft hat 2017 Mieterträge in Höhe von T€ 2.531,4 (Vorjahr T€ 2.049,4) erzielt. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse einschließlich Umlagen und Aufwendungszuschüssen T€ 3.191,0 (Vorjahr T€ 2.620,9).

Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2017 15,58 €/m² (Vorjahr 14,46 €/m²), ausgegeben. Für das Geschäftsjahr 2018 werden Instandhaltungskosten (Fremdkosten) in Höhe von T€ 400,0 erwartet.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 281 liegt um T€ 73 über dem Vorjahreswert von T€ 208. Damit wurde unsere Vorjahresprognose zwischen T€ 240 und T€ 270 mit T€ 11 übertroffen. Das Jahresergebnis wird im Vergleich zu unserer Planung positiv durch geringere Abschreibungen (-28 T€), Instandhaltungsaufwendungen (-13 T€) und höheren Zinserträgen (+14 T€) beeinflusst. Höhere Ertragssteuern (+67 T€) konnten dadurch im Vergleich zu unseren Prognosen aufgefangen werden.

Finanzlage

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 4,6% auf 38,7%. Aufgrund der weiteren Investitionen wird sich die Eigenkapitalquote in den kommenden Jahren auf rund 25% reduzieren.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag betragen die flüssigen Mittel bei Kreditinstituten 1,5 Mio. €. Zusätzlich bestehen Guthaben aus Bausparverträgen. Insgesamt sind die flüssigen Mittel in Höhe von 2,1 Mio. € mit 0,5 Mio. € über dem Vorjahresniveau (1,6 Mio. €).

Die Finanzverhältnisse sind geordnet.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme (29.206 T€) hat sich gegenüber dem Vorjahr (25.332 T€) erhöht. Das Eigenkapital zum 31.12.2017 inkl. des Jahresüberschuss 2017 beträgt 11.289 T€; das sind 38,7% der Bilanzsumme (Vorjahr: 43,3%). Das Anlagevermögen (25.717 T€) und langfristige Forderungen (401 T€) sind durch Eigenkapital sowie durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugesellschaft ist geordnet. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens wird positiv beurteilt.

Kreditaufnahmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Vergleich zum Vorjahr (T€ 12.687) um T€ 2.876 auf rund T€ 15.563 gestiegen. Die Veränderung resultiert aus dem Bau der Asylunterkünfte in Karlsfeld, die vollständig über Bankdarlehen finanziert wurden abzüglich der planmäßigen Tilgungen.

Prüfungsbericht

Die **Bilanz** (Anlage 1) schließt mit folgender

	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme:	29.206.181,54 €	25.331.750,53 €

Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 1) weist als Ergebnis aus:

	31.12.2016	31.12.2016
Jahresüberschuss	281.475,47 €	207.707,78 €
Einstellung in die gesellschaftsvertr. Rücklage	50.000,00 €	0,00 €
Bilanzgewinn	231.475,47 €	207.707,78 €

Im Prüfungsbericht vom 11.06.2018 hat der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., München, festgestellt, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, so dass seine Prüfung zu keinen Beanstandungen geführt hat. Auch die Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz hat zu keinen Einwendungen geführt.

Beschluss der Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung am 27.09.2018 wurde

- a) die Feststellung des Jahresabschlusses 2018
 - b) die Zuführung des Bilanzgewinnes
 - ba) mit 100.000,00 € den Bauerneuerungsrücklagen
 - bb) mit 131.475,47 € den anderen Gewinnrücklagen
 - c) die Entlastung der Geschäftsführer
 - d) die Entlastung des Aufsichtsrates
- beschlossen.

Beschluss:

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn als Gesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau stimmt der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 sowie der Zuführung des Bilanzgewinnes in Höhe von € 231.475,47 € zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage (Zuführung 100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 131.475,47 € den anderen Gewinnrücklagen) zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Beschluss:

Der Entlastung des Aufsichtsrates für das Berichtsjahr 2017 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Beschluss:

Der Entlastung der Geschäftsführer für das Berichtsjahr 2017 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11:0

3 Antrag des VfL Egenburg zur Aufstellung von Hinweisschilder "Glonntal Stub'n"

Sachverhalt:

Der Antrag vom VfL Egenburg vom 14.10.2018 liegt in Kopie bei.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag stattgegeben werden, da es sich um einen eingetragenen Verein handelt, der wesentlich mit seinem Angebot zur Bereicherung des Angebots für unsere Bürgerinnen und Bürger beiträgt.

Beschluss:


Der Gemeinderat stimmt unter folgenden Voraussetzung der Aufstellung an den beantragten Standorten zu:

- - Aufstelldauer 30 Jahre
- - Die Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden (Sichtdreieck, Abstand zur Fahrbahn usw.)
- - Pflege und Unterhalt obliegen dem Antragsteller
- - evtl. erforderlicher Umbau ausgelöst durch Gemeindemaßnahmen ist ohne Kostenersatz innerhalb von 1 Monat bei Erfordernis durch den Antragsteller durchzuführen
- - bei Grabarbeiten ist auf bestehende Leitungen zu achten
- - Anbringung weiterer Hinweisschilder z.B. Stockschützen, Schützenverein etc. ist nicht gestattet

Abstimmungsergebnis: 11:0



Helmut Zech
1. Bürgermeister



Berglmeir, Gabriele
Schriftführer

