



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates
am 26.04.2022 von 17:00 bis 18:48 Uhr

Stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Eichstetter, Maximilian		Erster Bürgermeister
Adam, Hans-Jörg		Stadtrat
Eikmeier, Nicole		Stadträtin
Friedl, Matthias		Stadtrat
Fröhlich, Christine		Stadträtin
Hartung, Peter	bis 19.36 Uhr	Stadtrat
Henle, Barbara		Stadträtin
Jahn, Anna-Verena	bis 18.57 Uhr	Stadträtin
Meiler, Thomas		Stadtrat
Dr. Metzger, Martin	ab 17.47 Uhr	Stadtrat
Nieberle, Erich		Stadtrat
Peresson, Magnus		Stadtrat
Scheibel, Thomas		Stadtrat
Schneider, Christian		Stadtrat
Weisenbach, Christoph		Stadtrat
Dr. Böhm, Christoph		Stadtrat

Abwesende Teilnehmer:

Name, Vorname	Grund	Funktion
Bader, Wolfgang	entschuldigt	Stadtrat
Deckwerth, Ilona	entschuldigt	Stadträtin
Dr. Derday, Anni	entschuldigt	Stadträtin
Dopfer, Martin	entschuldigt	Stadtrat
Doser, Jürgen	unentschuldigt	Stadtrat
Eggensberger, Andreas	entschuldigt	Stadtrat
Hartung, Simon	entschuldigt	Stadtrat
Schuhwerk, Bastian	entschuldigt	Stadtrat
Schulte, Nikolaus	entschuldigt	Stadtrat

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer:

Name, Vorname	Anwesenheit	Funktion
Achatz, Maria		Protokollführerin
Angeringer, Armin		Leiter der Abteilung Bauen und Planen
Hartl, Peter		Hauptamtsleiter



Öffentliche Tagesordnung

1. **Bürgerfragestunde**
2. **Haushaltskonsolidierung 2022**
 - 2.1 **Vorberatung des Entwurfes des Haushaltskonsolidierungskonzeptes (HKK)**
 - 2.2 **Antrag auf Gewährung einer Stabilisierungshilfe**
3. **Verkauf der Gewerbeimmobilie "Augsburger Straße 15"**
4. **Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 287/1 der Gemarkung Füssen (Floßergasse 22)**
5. **Jugendarbeit in Füssen;
Einrichtung eines Jugendparlaments Füssen**
6. **Umsetzung Beherbergungskonzept: Einfacher Bebauungsplan O 78 E – Weidach West;
Aufstellungsbeschluss**
7. **Umsetzung Beherbergungskonzept: Einfacher Bebauungsplan O 78 E – Weidach West;
Erlass einer Veränderungssperre**
8. **Bekanntgaben & Informationen**
 - 8.1 **Routinemäßige Kontrollen der Felssicherheit an der Tiroler Straße**
 - 8.2 **Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse**
 - 8.3 **Tätigkeitsbericht First Responder - Förderverein Helfer vor Ort Seeg & Lengenwang**
9. **Anträge, Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung.

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht. Sie gilt damit als genehmigt.

1. **Bürgerfragestunde**

Sachverhalt:

Freischankflächen

Herr Vauk spricht die Freischankflächen an. Die Gastronomie „brummt“, der Stadt jedoch gehe es finanziell schlecht. Könnte die Gastronomie, die den öffentlichen Raum verwende, nicht mehr



zur Kasse gebeten werden? Als Beispiel führt er die Gaststätte Franziskaner an, bei der die Freischankflächen so ausgebreitet sind, dass die Sicht an der Kreuzung versperrt werde.

Heute stehen einige Immobilien zur Veräußerung. Vielleicht sollte woanders Geld regeneriert werden, anstatt bei den Immobilien.

Bürgermeister Maximilian Eichstetter gibt die Preise für die Freischankflächen bekannt. Im Übrigen sei beim Franziskaner Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben. Die Sicht sei hier nicht behindert.

Floßergasse 22

Herr Thurnhofer fragt, welcher Denkfehler gemacht wurde, als der Hang zum Franziskanerkloster beim Anwesen Floßergasse 22 gekauft wurde und man der Annahme war, dass dieser bebaut werden könne. Der Hang könne nicht bebaut werden. Wer habe den Fehler gemacht?

Bürgermeister Maximilian Eichstetter erklärt, dass sich die Stadt hier ein Grundstück sichern wollte. Die Bebauung war von Anfang an nie am Hang, sondern im unteren Bereich geplant. Letztlich wurde das Grundstück auch erworben, um den vorherigen Bemühungen um deutlich größere Bauungen einen Riegel vorzuschieben.

Herr Vauk spricht in diesem Zusammenhang Verträge mit privaten Investoren an. Wenn ein Investor ein Grundstück kaufe, bei dem die Bebauung noch nicht gesichert ist, müsse eine Rücktrittsklausel mit aufgenommen werden. „Wurde das auch bei Mercedes in der Kemptner Straße gemacht“, wollte Herr Vauk wissen? Die Stadt sollte bei künftigen Verträgen auf die Aufnahme einer solchen Klausel achten.

Bürgermeister Maximilian Eichstetter antwortet, dass es Verträge gebe, bei denen die Klausel eingearbeitet sei und auch welche bei denen sie nicht aufgenommen ist. Es kommt immer auf den Einzelfall an.

2. Haushaltskonsolidierung 2022

2.1 Vorberatung des Entwurfes des Haushaltskonsolidierungskonzeptes (HKK)

Sachverhalt:

Bereits im Rahmen der haushaltsrechtlichen Würdigung und in der anschließenden Genehmigung des Haushaltsplans 2020 hat das Landratsamt Ostallgäu unter anderem aufgrund der Verschuldung der Stadt Füssen die Erstellung eines Haushaltskonsolidierungskonzeptes zur Auflage gemacht. Nachgekommen ist die Stadt dieser Auflage damals nicht. Die Stadt Füssen hat daraufhin im November 2020 einen Nachtragshaushalt beschlossen, der aber vom Landratsamt für das Jahr 2020 nicht mehr genehmigt worden ist.

Bei der neuerlichen Vorlage des Haushaltsplans für das Jahr 2021 hat das Landratsamt die Genehmigung wegen des Fehlens des Haushaltskonsolidierungskonzeptes verweigert. Ein genehmigter Haushalt für das Jahr 2021 kam so nicht mehr zustande.



Im Juni 2021 beschäftigte sich der Stadtrat im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung mit den Anforderungen und Inhalten einer Haushaltskonsolidierung. Konkrete Ergebnisse brachte diese Tagung zum Thema Haushaltskonsolidierung (noch) nicht.

Mit der Beschlussfassung über den Haushaltsplan und die Haushaltssatzung am 13. Juli 2021 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Haushaltskonsolidierungskonzeptes beschlossen. Dazu wurde ein eigener Konsolidierungsausschuss gebildet, der am 9. August 2021 zum ersten Mal und am 13. September 2021 ein weiteres Mal tagte, ohne allerdings konkrete Beschlüsse zu fassen.

Am 6. Dezember 2021 fand dann eine Haushaltskonsolidierungssitzung mit dem gesamten Stadtrat statt, in der die in den Anlagen 1 und 2 genannten Beschlüsse gefasst wurden, die letztlich eine erste Basis für dieses Konsolidierungskonzept bilden, aber auch noch nicht mehr.

Übergeordnetes Ziel und Sinn des Haushaltskonsolidierungskonzeptes sind die Ausgabenminderung, die Einnahmenverbesserung, der stetige und konsequente Schuldenabbau und der Defizitabbau bei den öffentlichen Einrichtungen.

Mangels konkreter rechtlicher Vorgaben für ein Haushaltskonsolidierungskonzept orientiert sich die Stadt Füssen bei der Erstellung an die vom Bayer. Staatsministerium für Finanzen und Heimat (BayStMFH) aufgestellten „Anforderungen an das zu erstellende Haushaltskonsolidierungskonzept“:

1. Feststellung der gesetzlichen „Pflichtaufgaben“ bzw. der Aufgaben, die mit Pflichtaufgaben anderer Träger (z.B. Stadtwerke Füssen) in engem räumlichen bzw. technischen Zusammenhang stehen (Wasser, Abwasserbaumaßnahmen in den davon betroffenen Straßen, Wegen und Plätzen).
2. Ermittlung der Aufgaben, für die die Stadt Füssen bereits konkrete Verpflichtungen eingegangen ist (z.B., weil sie hierfür Planungsaufträge oder evtl. sogar Bauaufträge erteilt hat) oder zu denen sie aus anderen Gründen verpflichtet ist (z.B. Verkehrssicherungspflicht als Grundstückseigentümer usw.)
3. Aufgaben, die aufgrund der besonderen Situation für die Stadt Füssen neben den eigentlichen Pflichtaufgaben besonders wichtig sind: z.B. Tourismus, Kultur, usw.
4. Aufgaben, zu denen es bereits entsprechend konkrete Beschlusslagen gibt.
5. Ermittlung der freiwilligen Maßnahmen bzw. der Leistungen, für die (noch) keine verbindliche Verpflichtung der Stadt besteht:
6. Prüfung der Aufgaben darauf, ob diese von der Stadt ausgeführt werden müssen oder ob diese genauso gut von einem Dritten erledigt werden könnten:
7. Ermittlung derjenigen Maßnahmen, bei den Fördermöglichkeiten (z.B. Städtebauförderprogramm, FAG-Förderungen, Förderungen aus dem GVFG, Kommunales Wohnraumförderprogramm – KommWFP, LEADER, usw.) bestehen
8. Abschließende Bewertung der Wichtigkeit und Notwendigkeit der Maßnahmen unter Berücksichtigung der vorherigen Schritte und vor allem unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit und letztlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme



Die im Haushaltskonsolidierungskonzept erarbeiteten einzelnen Maßnahmen sind jeweils vom Stadtrat beschlussmäßig festzulegen und konsequent umzusetzen; im Hinblick auf die bestehende Überschuldung der Stadt sind gegebenenfalls erzielte Veräußerungserlöse und erwirtschaftete Überschüsse vorrangig zur Schuldentilgung zu verwenden! Die Auswirkungen der Haushaltssanierung sind jeweils fortlaufend in der Finanzplanung darzustellen.

Das Projekt der Haushaltskonsolidierung wird eine mehrjährige Daueraufgabe. Die bisherige autarke Haushaltsplanung sollte künftig als strategische Haushalts- und Konsolidierungsplanung betrachtet und bei allen Entscheidungen gelebt werden. Dazu wäre nach wie vor geplant, sich nicht nur im Rahmen der weiteren Stadtratssitzungen mit diesen Themen zu befassen, sondern gerade was die künftige Aufgabenstellungen betrifft sich intensiv im Rahmen einer neuerlichen Klausurtagung zu beschäftigen. Eine erfolgreiche Haushaltskonsolidierung setzt eine kritische und konstruktive Aufgabenkritik voraus.

Wegfall von Aufgaben	Reorganisation	Effizienzverbesserung	Standardanpassung
<ul style="list-style-type: none">Welche Aufgaben können zukünftig wegfallen?	<ul style="list-style-type: none">Wie kann die Aufgabe durch Reorganisation oder Verlagerung intern wirtschaftlicher geleistet werden?(Eigenregie/Vergabe/Koop. mit Umlandgemeinden)	<ul style="list-style-type: none">Wie können die Prozesseffizienz oder der Ressourceneinsatz verbessert werden?	<ul style="list-style-type: none">Kann die Aufgabe auch mit geringerem Standard erfüllt werden?Wie sehen die Mindeststandards aus?

Einnahmenerhöhung	Investitionsplanung	Prävention	Innovation
<ul style="list-style-type: none">Können die mit den kommunalen Aufgaben verbundenen Einnahmen gesteigert werden? (Zuschuss/Förderung)	<ul style="list-style-type: none">Wie können Investitionen reduziert oder vermieden werden?Welche Investitionen verbessern langfristig die Haushaltssituation?	<ul style="list-style-type: none">Wo führen präventive Maßnahmen langfristig zu geringeren Aufwendungen?	<ul style="list-style-type: none">Welche innovativen Maßnahmen können zur Entlastung beitragen?

Ein erster Entwurf des Konsolidierungskonzeptes wird bis Anfang der Woche im internen Bereich des Ratsinformationssystems bereitgestellt.

Diskussionsverlauf:

Christine Fröhlich dankt Peter Hartl für die hervorragende Ausarbeitung. Sie bedauert es, dass dieses Papier nicht schon vor 2 Jahren vorgelegt wurde. Der Stadtrat habe sich zwei Jahre mit Projekten beschäftigt, die er jetzt streichen müsse. Aufgrund der Sanierung von Grund- und Mittelschule sei die Stadt in dieser Lage. Sie stellt die Frage, ob z.B. dort die geplante Küche, mit Köchen und Küchenpersonal unbedingt notwendig sei. Auch das pädagogische Konzept müsse so nicht umgesetzt werden. Sie möchte es nochmals diskutieren.

Die letzten zwei Jahre wurden viele Projekte angestoßen, die jetzt wieder abgesagt werden. Die Schule jedoch sei ein Sanierungsfall. Bei einer Veräußerung von Gebäuden könnten nicht alle Stadträte mitgehen.

Dr. Christoph Böhm ist der Ansicht, dass die Schulden der Stadt eine abstrakte Sache für den Bürger seien. Eine Grundsteuererhöhung trifft dagegen jeden Grundbesitzer.

Einsparungspotential sehe er darin,

1. Kein neues Parkhaus am Krankenhaus
2. Kein neues Jugendhaus



3. Kein Radweg in Hopfen
4. Kein Umbau der Grund- und Mittelschule (keine Veranstaltung, keine Tiefgarage, kein Lerncluster und kein Funktionsbereich).

Verena Jahn spricht sich für die Sanierung der Schule aus.

Thomas Scheibel erklärt, dass seit Jahren an der Jugend gespart wurde. Außerdem könne auch die Gewerbesteuer nicht beliebig angehoben werden, sonst werden sich keine Firmen ansiedeln.

2.2 Antrag auf Gewährung einer Stabilisierungshilfe

Sachverhalt:

Aufgrund der prekären finanziellen Situation der Stadt Füssen gilt es jedmögliche Form finanzieller Hilfen in Anspruch zu nehmen. Eine Möglichkeit ist hierbei die Stabilisierungshilfe des Freistaates Bayern.

Seitens der Verwaltung wurde fristwährend der Antrag auf Gewährung von Stabilisierungshilfen zum 18.04.2022 eingereicht. Formell ist hierzu auch ein Beschluss notwendig über welchen der Stadtrat in der Sitzung vom 26.04.2022 zu beschließen hat.

Die Stabilisierungshilfen sind eine Sonderform der Bedarfszuweisung welche sich in zwei Säulen aufteilt. Die Säule 1 betrifft die Stabilisierungshilfe zur Schuldentilgung, die Säule 2 betrifft die Stabilisierungshilfe als Investitionshilfe. Für die Stadt Füssen kommt aktuell nur die Beantragung der Säule 1 in Betracht. Die Säule 2 kann erst in Anspruch genommen werden, wenn mindestens dreimal eine Stabilisierungshilfe bewilligt wurde.

Im Antrag für die Stabilisierungshilfe 2022 können die Kredite angegeben werden, welche zwischen November 2022 und Dezember 2023 zur Prolongation anstehen. Das Antragsvolumen umfasst auf dieser Basis 1.791.600 EUR. Über die tatsächliche Höhe der Stabilisierungshilfe entscheidet der Verteilerausschuss des Freistaates Bayern.

Folgende Zugangsvoraussetzungen bestehen für die Gewährung der Säule 1

- Vorliegen einer strukturellen Härte
- Vorliegen einer finanziellen Härte
- Vorhandensein eines nachhaltigen Konsolidierungswillens

Die Details zu den drei genannten Voraussetzungen können den Ausführungen des Finanzministeriums unter folgendem Link entnommen werden:

https://www.stmfh.bayern.de/kommunaler_finanzausgleich/bedarfszuweisungen/Stabilisierungshilfen_an_St%C3%A4dte_und_Gemeinden.pdf

Einer der wesentlichen Punkte, auch unabhängig von der Beantragung der Stabilisierungshilfe, um die Stadt Füssen finanziell wieder in geordnete Bahnen zu lenken ist der nachhaltige Konsolidierungswille. Dieser nachhaltige Wille ist vom Stadtrat vorzugeben und im Laufe der nächsten Jahre aktiv zu leben. Unter anderem sind kostendeckende Gebühren bei den kostenrechnenden Einrichtungen vorzuweisen, die Hebesätze der Grundsteuer und Gewerbesteuer mindestens auf den Landesdurchschnitt anzuheben und keine überdurchschnittlich hohen freiwilligen Leistungen zu gewähren, wobei hier auch die defizitären Einrichtungen der Kommune einzubeziehen sind.



Zwingende Voraussetzung und Gradmesser wird das geforderte Haushaltskonsolidierungskonzept sein. An diesem und den erreichten Zielen wird die Stadt Füssen in den kommenden Jahren gemessen. Das Haushaltskonsolidierungskonzept ist Voraussetzung für die Stabilisierungshilfe. Die Einhaltung der auferlegten Maßnahmen wird hierbei kontrolliert.

Im Rahmen der Stabilisierungshilfe muss das Haushaltskonsolidierungskonzept folgende Inhalte und Auflagen einzubeziehen

- **Beschränkung auf unabweisbare Ausgaben**, zu denen eine rechtliche Verpflichtung besteht oder für die Weiterführung notwendiger Ausgaben unaufschiebbar sind. Es dürfen nur unumgängliche, notwendige Investitionen im Pflichtaufgaben- bzw. rentierlichen Bereich getätigt werden und müssen entsprechend der Dringlichkeit priorisiert werden. Sind Investitionen geplant müssen die Notwendigkeit und die Finanzierung dargelegt werden. Bei einer Nettoneuverschuldung ist aufzuzeigen, wie Zins und Tilgung trotz Finanznotlage erwirtschaftet werden soll. Investitionen im freiwilligen Bereich sind einer kritischen Prüfung zu unterziehen und in vertretbarer Weise auf das vor Ort unabdingbar notwendige Maß zu reduzieren.
- **Personalausgaben** sind im Rahmen von sozialverträglichen Optimierungsmöglichkeiten zu reduzieren. Die Stadt Füssen wird sich mit Wiederbesetzungssperren von Stellen beschäftigen müssen, dessen StelleninhaberIn das Beschäftigungsverhältnis beendet. Der Abbau und die Einschränkung von Überstunden und Bereitschaftsdiensten ist zu prüfen und die Optimierung der kommunalen Verwaltungsorganisation mit dem Ziel des Kostenabbaus ist zu verfolgen.
- **Kommunale Einrichtungen** wie bspw. Veranstaltungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen, Freizeiteinrichtungen, die dauerdefizitär geführt werden sind mit geeigneten Maßnahmen zu belegen.
- **Alle disponiblen Ausgabepositionen** sind daraufhin zu überprüfen, ob und inwieweit auf die Erfüllung der Aufgabe gänzlich verzichtet werden kann. Handelt es sich um unverzichtbare Aufgaben, so sind diese auf das sachlich und zeitlich unabweisbare Minimum zurückzuführen. Alle freiwilligen Aufgaben sind in jedem Einzelfall einer kritischen Prüfung zu unterziehen und in vertretbarer Weise auf das vor Ort unabdingbar notwendige Maß zu reduzieren. Die Stadt Füssen muss dem Ministerium eine Liste der freiwilligen Leistungen einschließlich der defizitären Einrichtungen vorlegen. Im Bereich der Pflichtaufgaben sind alle Möglichkeiten zur Kostenreduzierung auszuschöpfen. Der Zuschussbedarf in kostenrechnende Einrichtungen ist konsequent zu begrenzen. Im Bereich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (auch mittelbar über die Stadtwerke) dürfen keine Unterdeckungen entstehen.
- In die Konsolidierung sind auch alle **Beteiligten der Kommune** einzubeziehen, sh. Stadtwerke, Schifffahrt, FTM AöR etc.
- Das **Vermögen der Stadt Füssen** ist daraufhin zu untersuchen, ob und inwieweit es für die kommunale Aufgabenerfüllung noch benötigt wird. Soweit Vermögen zur Aufgabenerfüllung nicht (mehr) notwendig und eine Veräußerung unter Einhaltung kommunalrechtlicher Vorschriften zulässig und zur Erreichung des Ziels der Haushaltskonsolidierung notwendig ist, ist das Vermögen zu veräußern und der Erlös zur Haushaltskonsolidierung heranzuziehen.



- Der **Schuldendienst** der Stadt Füssen ist nachhaltig zu reduzieren und die Struktur des Schuldendienstes genau analysiert wird.
- Im Haushaltskonsolidierungskonzept sind auch Veranschlagungen außerhalb des Stammhaushalts wie bspw. **Geschäftsbesorgungsverträge, Bürgschaften** etc. einzubeziehen.
- Alle **eigenen Einnahmemöglichkeiten** sind auszuschöpfen, Hebesätze mindestens auf den jeweiligen Landesdurchschnitt anzuheben
- Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben sind regelmäßig zur Haushaltskonsolidierung und **Verringerung der Schuldenlast** heranzuziehen

Durch die Beantragung der Stabilisierungshilfe ist die Stadt Füssen angehalten im Rahmen des Haushaltskonsolidierungskonzepts die o. g. Punkte zu beachten. Sollten Stabilisierungshilfen gewährt werden und der nachhaltige Wille zur Konsolidierung wird nicht gelebt und umgesetzt drohen Rückzahlungsforderungen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den Voraussetzungen, Auflagen und Bedingungen und beschließt die Beantragung der Stabilisierungshilfen beim Freistaat Bayern unter o. g. Voraussetzungen. Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen weiteren Schritte zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis 16 : 0

3. Verkauf der Gewerbeimmobilie "Augsburger Straße 15"

Sachverhalt:

Nachdem von einzelnen Stadtratsmitgliedern in den letzten Sitzungen, insbesondere im Rahmen der Haushaltsberatungen immer wieder darauf hingewiesen wurde, dass es für die Verwertung der Gewerbe-Immobilie „Augsburger Straße 15“ noch keine Entscheidung des Stadtrates gibt, wird diese Verwertung nun nochmals zur Entscheidung gestellt, bevor die Ausschreibung veröffentlicht wird.

Auf den im Rahmen der Haushaltskonsolidierung am 6. Dezember 2021 dazu mit 16 : 2 Stimmen gefassten Beschluss wird verwiesen. Dieser hatte folgenden „genehmigten“ Wortlaut:

"Die Immobilie wird zur Verwertung angeboten! Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Ausschreibung vorzubereiten. Die Mieter sind über die Verkaufsabsichten zu informieren."

Im Einzelnen wird dazu auf die bisherigen Ausführungen, insbesondere die am 6. Dezember 2021 und die umfassenden Erläuterungen zur Notwendigkeit im Entwurf des Haushaltskonsolidierungskonzeptes verwiesen.

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung geht es insbesondere bei der prekären Finanzlage der Stadt Füssen auch darum, sich zur Verwertung des Vermögens Gedanken zu machen. Solche Prüfungen sind auch im Rahmen der Bewilligung der beantragten Stabilisierungshilfe erforderlich; im Rahmen der Prüfung der Verwendung ist der entsprechende Nachweis auch zu führen.



Schon am 6. Dezember 2021 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die Verwertung der Gewerbeimmobilie „Augsburger Straße 15“ (ehemaliges Landratsamt) auszuschreiben. In Vollzug dieses Beschlusses bzw. der vorherigen Beratungen hinsichtlich des anstehenden Sanierungsumfanges hat die Verwaltung in einer gutachterlichen Stellungnahme eine Verkehrswertermittlung beauftragt. Diese ergab einen Sachwert von rund 6,5 Millionen Euro (incl. eines 2.787 qm großen Grundstücks). Der aktuelle Bodenrichtwert dort liegt bei 500 Euro/Quadratmeter.

Im März 2021 wurde mit der Bestandsuntersuchung begonnen und im Zuge der ersten Untersuchungen festgestellt, dass nicht nur ein grundlegender Sanierungsbedarf besteht, sondern auch gravierende konstruktive Mängel bestehen. Aktuell bzw. in den letzten Jahren seit 2010 hat die Stadt Füssen dieses Gewerbeobjekt mit insgesamt knapp 700.000 € aus dem allgemeinen Haushalt der Stadt Füssen bezuschusst, d.h. der jährliche Zuschussbedarf dort betrug im Durchschnitt ca. 50.000 €. Darin noch nicht berücksichtigt sind bisher in der Kameralistik noch nicht erfasste betriebswirtschaftliche Kosten wie Abschreibung und Verzinsung, Personal- und Verwaltungskostenanteile u.a. Seit 2010 hat die Stadt Füssen in dieses Gebäude knapp 1.350.000 € in dieses Mietobjekt investiert (v.a. Brandschutz, Sanitär, teilweise Barrierefreiheit usw.).

Die Bauzustandserfassung/Schadensanalyse ergab ein komplexes Schadensbild der Fassade und des Daches. Dazu gehören Putzbereiche, Faschen, Laibungen, Fensterbänke, Fenster, Dachhaut bzw. Dachkonstruktion. Der Sanierungsaufwand wurde vom beauftragten Architekturbüro Dr. Pfanzelt auf knapp 900.000 Euro beziffert.

Angesichts des anstehenden Investitionsbedarfs wird der Zuschussbedarf in den nächsten Jahren erheblich steigen, wenn es nicht gelingt, die Mieteinnahmen anzupassen. Genau diese Anpassung wird in den nächsten Jahren nur teilweise möglich sein, da gerade die beiden Hauptmieter in dieses Gebäude Investitionen getätigt haben, die eigentlich die Stadt als Vermieterin tätigen hätte müssen, angesichts der Finanzlage aber nicht konnte. Über eine „Mietminderung“ und eine „Mietfestschreibung“ für mehrere Jahre (längstens bis 2032) wurde hier eine Refinanzierung für die beiden Mieter vereinbart, an die der Vermieter gebunden ist.

Seitens der Verwaltung wird deshalb angesichts des Haushaltskonsolidierungsprogramms darauf hingewiesen, dass dieses Gebäude auch angesichts des anstehenden Sanierungsbedarfs verwertet werden sollte, zumal es nicht, zumindest nicht in Füssen kommunale Aufgabe ist, eine Gewerbeimmobilie bzw. ein Ärztehaus vorzuhalten.

Das Grundstück hat eine Größe von 3.137 qm, insgesamt sind in dem Gebäude aktuell 2.000 qm Gewerbefläche vermietet (teilweise kostenfrei bzw. unter „Wert“). Die monatlichen Mieteinnahmen (Kaltmieten) liegen bei knapp 7.000 Euro. Daraus ist auch ersichtlich, wie manche Flächen wertmäßig „untervermietet“ sind. Denn bei einer durchschnittlichen Gewerbemiete von 8,50 müsste sich eine monatliche Mieteinnahme von rund 18.000 Euro, also mehr als die doppelte Höhe ergeben.

Beim Grundstück handelt es sich aktuell um ein Gewerbeobjekt, das bauplanungsrechtlich im sog. „unbeplanten Innenbereich“ liegt. Ein Bebauungsplan für dieses Grundstück besteht nicht.

Weitere Erläuterungen dazu erfolgen im Rahmen der Beratung.

Diskussionsverlauf:

Erich Nieberle erschließe sich nicht, warum die Stadt hier nicht angemessene Mieten verlange. Er spricht sich gegen einen Verkauf aus. Peter Hartl weist dazu darauf hin, dass ein



beträchtlicher Teil der Mietfläche wegen deren Nutzungen deutlich unter Wert vermietet oder mietfrei überlassen wird. Ein privater Eigentümer würde das dort nie tun. Wenn man eine marktübliche Miete annehme, fehle es aktuell monatlich an rund 10.000 Euro.

Christine Fröhlich möchte herausfinden, welche Angebote es gibt. Der Beschluss müsse anders lauten. Der Stadtrat sollte über Verkauf oder Nicht-Verkauf entscheiden.

Nicole Eikmeier fragt, ob dieses Gebäude unter Denkmalschutz stehe oder ob es auch abgerissen werden kann. Armin Angeringer verneinte dies.

Auch Christian Schneider möchte die Mieten erhöhen. Für seine Fraktion wäre der ursprüngliche Beschluss in Ordnung gewesen.

Beschluss:

Der Stadtrat hält an dem am 6. Dezember 2021 gefassten Beschluss grundsätzlich fest und beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung der Gewerbeimmobilie mit dem im beiliegenden Lageplan markierten Umgriff. Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt des Eingangs wertentsprechender Kaufangebote. Die Entscheidung über den endgültigen Verkauf bzw. die konkrete Zuschlagserteilung bleibt dem Stadtrat vorbehalten.

Abstimmungsergebnis 12 : 4

4. Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 287/1 der Gemarkung Füssen (Floßergasse 22)

Sachverhalt:

Im Jahre 2019 hat der Stadtrat das Grundstück Fl.Nr. 287/1 der Gemarkung Füssen (Floßergasse 22) mit dem Ziel erworben, zentral in der Altstadt mit Hilfe des Kommunalen Wohnraumförderprogramms bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aufgrund des städtebaulich und denkmalschutzfachlichen sensiblen Bereichs wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, den das Architekturbüro Rauch in München als 1. Sieger gewonnen hatte. Entsprechend dem Beschluss des Stadtrates wurde dieses Büro schließlich mit der Planung für die Leistungsphasen 1 – 3 (d.h. Entwurfs- und Baueingabeplanung) beauftragt. Kurz vor der Vorstellung dieser Planung, der damit verbundenen Kosten und der Finanzierung am 14. Dezember 2021 hat der Stadtrat im Rahmen der Haushaltskonsolidierungssitzung am 6. Dezember 2021 aufgrund der Kostensituation beschlossen, dieses Projekt nicht weiter zu verfolgen.

Nachdem der Stadtrat damit auch zum Ausdruck gebracht hat, dass dort keine städtebaulichen Aufgaben mehr verfolgt werden geht es nun darum, dieses Grundstück im Rahmen des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und im Interesse der dringend gebotenen Haushaltskonsolidierung entsprechend zu verwerten. Dazu wird dringend vorgeschlagen, dieses Grundstück nach Möglichkeit zu veräußern.

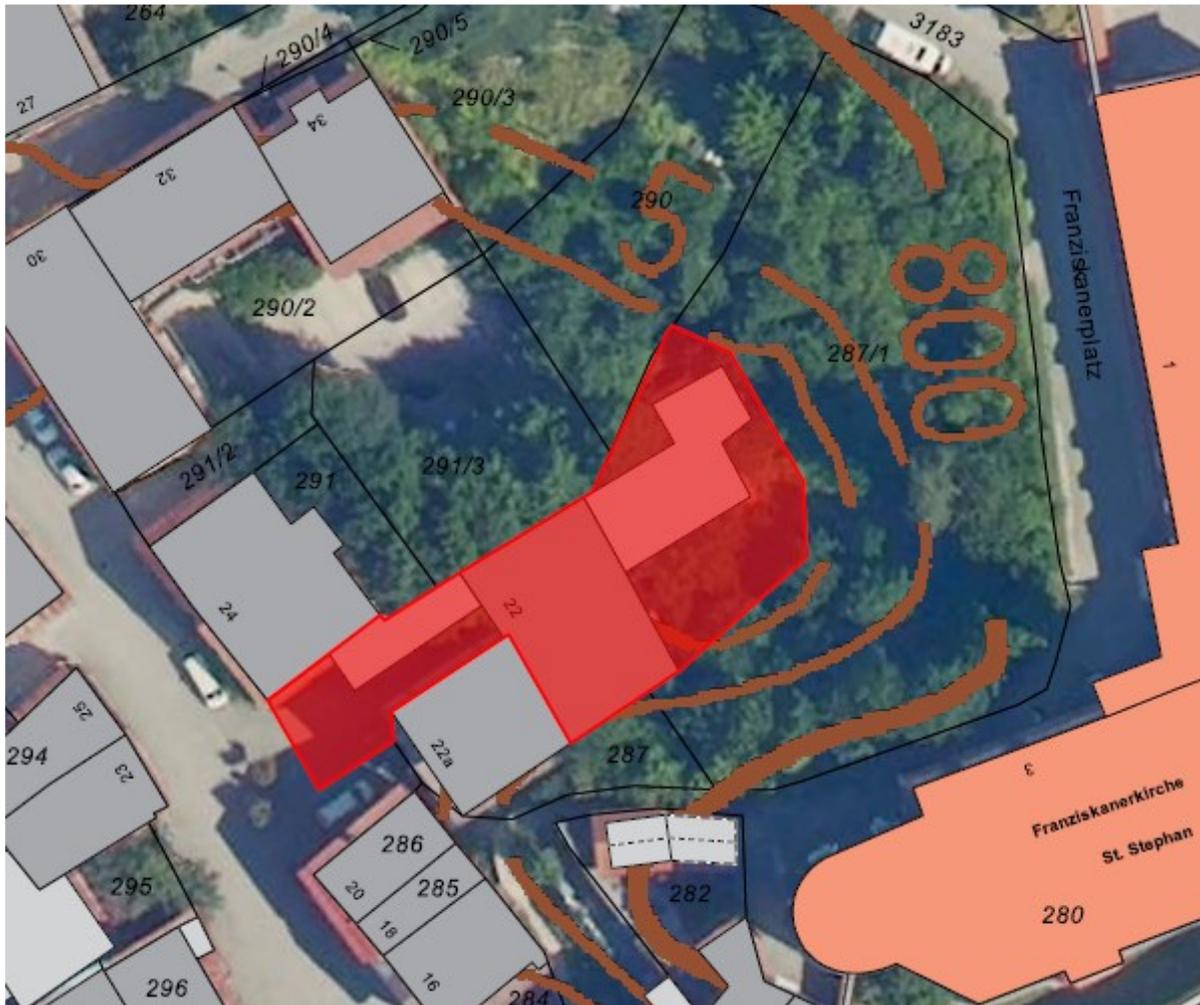
Für dieses Grundstück sind der Stadt bisher folgende Kosten entstanden:

Grunderwerbskosten	440.000 Euro
Grunderwerbsnebenkosten	35.000 Euro
Kosten für den Realisierungswettbewerb	83.000 Euro
Kosten für die Bauentwurfplanung (LPh 1 – 3)	205.357 Euro
<u>./.</u> Zuwendungen für den Realisierungswettbewerb	<u>49.000 Euro</u>
<u>Anteil der Stadt Füssen</u>	<u>714.357 Euro</u>



Zuwendungen für den Grunderwerb waren in Aussicht gestellt (30 %), wären aber erst mit der Realisierung des Projekts bewilligt worden. Ob und inwieweit die Zuwendung für den Realisierungswettbewerb zurückgefordert wird, ist noch offen.

Es wird vorgeschlagen, das Grundstück zum Verkauf auszuschreiben. Festzulegen wäre, ob das Grundstück ggf. nur mit einer (evtl. bebaubaren) Teilfläche zum Verkauf ausgeschrieben wird oder ganz. Insgesamt hat das Grundstück eine Größe von 1.936 qm, davon entfällt aber eine überwiegende Teilfläche von rund 1.300 qm auf die Hangfläche zum Franziskanerkloster, die aus städtebaulichen und denkmalschutzfachlichen Gründen von einer Bebauung bzw. wesentlichen Veränderung bzw. von nicht nur unwesentlichen Eingriffen freizuhalten ist.



Letztlich verbliebe so dann eine Verkaufsfläche von rund 625 qm. Im Rahmen des Hin und Her im beim Erwerb des Grundstücks wurde von privater Seite eine Wertbegutachtung für dieses Grundstück durch einen Privaten Sachverständigen für Immobilienbewertung beauftragt. Diese ergab damals (2019) einen Wert für das gesamte Grundstück in Höhe von 458.000 Euro. Dieser Bewertung lag für den vermeintlich bebaubaren Bereich ein Quadratmeterwert von 480,00 Euro (= damaliger Bodenrichtwert) und für die Hangfläche von 3,00 Euro/Quadratmeter zugrunde. Kosten für den Abbruch und die Entsorgung sowie die Bauleitplanung wurden damals noch in Abzug gebracht.



Vorgeschlagen wird, die vorstehend genannte und im Lageplan markierte Teilfläche zum Verkauf auszuschreiben. Der Mindestverkaufspreis sollte den Bodenrichtwert ergeben, wobei ggf. noch ein Zuschlag in Höhe von 15 – 20 % (= 575 €/qm) aufgrund der aktuellen Marktlage in Erwägung gezogen werden könnte. Der aktuelle Bodenrichtwert ist zweigeteilt:

- Für die westliche bebaute Fläche (ca. 325 qm) gilt der aktuelle Bodenrichtwert von 645,00 Euro pro Quadratmeter
- Für die östliche Fläche einschl. des Hangs gilt ein Bodenrichtwert von 500,00 Euro pro Quadratmeter

Auf die oben markierte Teilfläche bezogen bedeutet dies einen Wert von rund 360.000 Euro. Hingewiesen wird darauf, dass die derzeitigen Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2022 fortgeschrieben werden.

Diskussionsverlauf:

Dr. Christoph Böhm führt aus, dass die Fenster der bereits bestehenden Häuser nicht zugebaut werden dürfen. Die Bodenuntersuchung hat ergeben, dass das 5 m tief Schlick ist. Weiter gehe es um evtl. Denkmalschäden im oberen Bereich. Derzeit sei die Stadt 20 % über dem Bodenrichtwert, eigentlich müssten sie 90 % darunter liegen.

Thomas Scheibel weist darauf hin, dass das Grundstück verkauft werden soll und nicht schlecht gemacht werden sollte.

Christine Fröhlich möchte den TOP bis zur Klausursitzung zurückstellen.

Dr. Christoph Böhm sei nicht Nestbeschmutzer, der Fehler liege vielmehr beim alten Bürgermeister, denn von ihm ging die Initiative des Erwerbs und der Bebauung aus.

Peter Hartl widerspricht, der Vorschlag kam von der Verwaltung, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollte. In seinen Augen sei dieses Ziel bis heute richtig. Leider habe die Stadt die Zeit insbesondere die damit verbundene Preissteigerung im Baubereich eingeholt, weshalb aktuell kein bezahlbarer Wohnraum dort möglich sei.

Christine Fröhlich stellt den Antrag, diesen TOP auf die Klausursitzung zu verschieben.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt auf Antrag von Christine Fröhlich, den Tagesordnungspunkt bis nach der Klausursitzung zu verschieben.

Abstimmungsergebnis 9 : 7

5. Jugendarbeit in Füssen; Einrichtung eines Jugendparlaments Füssen

Sachverhalt:

Mit Unterstützung des Kinder- und Jugendbeirates bzw. dessen Vorsitzenden und Dritten Bürgermeister Wolfgang Bader wollen mehrere Jugendliche aus und um Füssen ein Jugendparlament einrichten. Ziel ist es u.a. eine Stimme für die Jugend und das Bindeglied zwischen ihnen und dem Stadtrat zu werden. Die Jugendlichen der Stadt Füssen sollen im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung die Möglichkeit haben, sich selbst stärker ins



Geschehen in ihrer Stadt einzubringen und es mitzugestalten. Zu diesem Zweck wird ein Jugendparlament eingerichtet. Seine Mitglieder vertreten die Interessen der Jugend und arbeiten zugleich als Mittler zwischen den Jugendlichen in Füssen und den Institutionen der Stadt.

Als Grundlage für die künftige Arbeit wurde ein Entwurf einer Geschäftsordnung für ein Jugendparlament erarbeitet, der mit den Initiatoren des künftigen Jugendparlaments noch im Detail und nach Möglichkeit in vereinfachter Form verfeinert wird. Dort sind die Details der künftigen Arbeit und der Zusammenarbeit mit dem Stadtrat geregelt. Der Entwurf der ersten Entwurfsfassung einer Geschäftsordnung ist im Ratsinformationssystem hinterlegt. Der entsprechend noch zu überarbeitende Entwurf wird dem Stadtrat dann in einer der nächsten Sitzungen vorgelegt.

Im Rahmen der Sitzung haben 4 VertreterInnen des künftigen Jugendparlaments deren Überlegungen vorgestellt und erläutert. Auf die beiliegende Präsentation dazu wird verwiesen.

Diskussionsverlauf:

Der Stadtrat lobt die Initiative der Jugendlichen. Im Landkreis gebe es bereits 7 Jugendparlamente, die funktionieren und projektorientiert sind, ergänzte Erich Nieberle. Das Wichtigste sei die Partizipation. Die Jugendparlamente könnten sich vernetzen.

Beschluss:

Der Einrichtung eines Jugendparlaments für die Jugendlichen der Stadt Füssen bzw. der in den Schulen unterrichteten Jugendlichen wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Initiatoren zeitnah eine „Geschäftsordnung“ als Grundlage für die künftige Arbeit und Zusammenarbeit mit dem Stadtrat zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis 16 : 0

6. Umsetzung Beherbergungskonzept: Einfacher Bebauungsplan O 78 E – Weidach West; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Füssen nahm am 27.07.2021 einstimmig das von der CIMA Management und Beratung GmbH erarbeitete Beherbergungskonzept der Stadt Füssen, Stand Mai 2021, zur Kenntnis und billigt dieses vollinhaltlich. Es bildet für künftige Beherbergungsnutzungen die informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und dort die Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage (städtebauliche Rechtfertigung) für die Bauleitplanung.

Die Verwaltung wurde dazu beauftragt, dem Stadtrat zeitnah Vorschläge für die Überführung der Inhalte dieses Beherbergungskonzeptes in die Bauleitplanung und damit für die Rechtsverbindlichkeit vorzubereiten und zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Aus dem Beherbergungskonzept (BK) ergibt sich die Empfehlung, die Einleitung von Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund möglicher Eingriffe in bestehendes Planungsrecht und dem Verwaltungsaufwand anlassbezogen vorzunehmen (S. 121, Pkt. 5.2.2).



Auf den weiteren Sachverhalt aus dem Beschlussauszug zur Sitzung des Stadtrats vom 25.01.2022 wird Bezug genommen. Siehe Anhang 1!

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 25.01.2022:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem vorgelegten Umsetzungsvorschlag und beschließt, diesen der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte vorzubereiten.

Der im nachstehenden Lageplan dargestellte bisher unbeplante Bereich im Weidach ist im Beherbergungskonzept der Stadt Füssen zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens priorisiert: Großes Gebiet, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen. Siehe Anhang 2, Auszüge!



Stadt Füssen



Beschlussauszug

Gremium:

Sitzung des Stadtrates am 25. Januar 2022

Der TOP ist öffentlich! Beschlussfähigkeit war gegeben!

Stadtbauamt - Bearbeiter Armin Angeringer, Leiter der Abteilung Bauen und Planen

TOP 2.

**Beherbergungskonzept der Stadt Füssen;
Weitere Schritte zur künftigen Umsetzung der bisherigen städtebaulichen Planungen
und Überlegungen**

Sachverhalt

Beschlusslage (öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 27.07.2021, Ergebnis: 22:0 Stimmen):

„Der Stadtrat der Stadt Füssen nimmt das von der CIMA Management und Beratung GmbH erarbeitete Beherbergungskonzept der Stadt Füssen, Stand Mai 2021, zur Kenntnis und billigt dieses vollinhaltlich. Es bildet für künftige Beherbergungsnutzungen die informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und dort die Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage (städtebauliche Rechtfertigung) für die Bauleitplanung.

Die Verwaltung wird dazu beauftragt, dem Stadtrat zeitnah Vorschläge für die Überführung der Inhalte dieses Beherbergungskonzeptes in die Bauleitplanung und damit für die Rechtsverbindlichkeit vorzubereiten und zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.“

Aus dem Beherbergungskonzept (BK) ergibt sich die Empfehlung, die Einleitung von Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund möglicher Eingriffe in bestehendes Planungsrecht und dem Verwaltungsaufwand anlassbezogen vorzunehmen (S. 121, Pkt. 5.2.2).

Ein Anlass für eine Planung, die die **Einrichtung** des Baurechts an einer Stelle zum Inhalt haben müsste, an der dieses Baurecht für Beherbergungsnutzungen bislang nicht gegeben ist, besteht aktuell nicht. Hierüber wäre bedarfsweise zum gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden.

Aktuell besteht vorrangig der Anlass zur Einleitung von Verfahren, die die Einrichtung von Ferienwohnungen auf die Bereiche konzentriert, an denen dies das BK nach den dort bestimmten Kriterien für verträglich einstuft. Entscheidend ist hierbei die generelle Zielsetzung, dass es sich bei dem **Ausschluss von Ferienwohnungen** nicht allein um eine (unzulässige) Negativplanung handelt, sondern das positive städtebauliche Ziel u. a. darin liegt, die Flächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Die Notwendigkeit ist durch die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse belegt.

Bisher gibt es verschiedene Gebiete, in denen durch bestehende Bebauungspläne die Errichtung von dauergenutztem Wohnraum festgesetzt und die Einrichtung von Ferienwohnungen und anderen Beherbergungsbetrieben nicht zugelassen ist (Ausschlussgebiete gemäß Anlage). Zur weiteren schrittweisen Umsetzung des BK enthält die Anlage einen Vorschlag zur **Priorisierung** mit Einteilung in drei zeitliche Stufen.

Die Einteilung berücksichtigt u. a. folgende Faktoren:

- Größe des Baugebietes (Zahl der Grundstücke/Gebäude, die mit einem Aufstellungs- oder Änderungsverfahren erreicht werden)



Stadt Füssen



- Zahl der bisherigen Anfragen zur Nutzungsänderung von genehmigtem und dauergenutztem Wohnraum, weiter zu erwartende Entwicklung
- Struktur des Baugebietes (z. B. WR = bisheriges reines Wohngebiet: Störpotential für dauergenutztes Wohnen durch Nutzerverhalten und Verkehr)
- Bebauungsdichte (mögliche Folgefälle und Störpotential für dauergenutztes Wohnen)
- Altstadt: Verdrängung der Dauerwohnnutzung, Zunahme des Verkehrs

Zur **Sicherung der Planungsverfahren** ist es möglich, nach Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für den betroffenen Geltungsbereich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die bereits ausgewiesenen Bebauungsplangebiete sind auf der städtischen Homepage hier zu finden: <https://stadt-fuessen.org/archive/3769>

Bei den Verfahren zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist in erster Linie erforderlich, die zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Maßgeblich hierbei sind die Bestimmungen der §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung (siehe <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>). Bei den Änderungsverfahren sind die i. d. R. vorhandenen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung insoweit zu ändern, als die bisher allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen als unzulässig festgesetzt werden. In § 13a BauNVO ist geregelt:

§ 13a Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

Insoweit ist im jeweiligen Verfahren näher zu bestimmen, ob nur die speziellere Nutzung „Ferienwohnung“ ausgeschlossen wird oder die weitergehende Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe, der Gewerbebetriebe, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden sollen. In der Regel wird dies der Fall sein, wenn von der Änderung z. B. auch Pensionen mit Zimmervermietung oder Hotels ausgeschlossen werden sollen.

Festsetzungen zum Ausschluss haben zur Folge:

- └ Bereits genehmigte Nutzungen bleiben zulässig (Bestandsschutz).
- └ Eine Erweiterung genehmigter Nutzungen wird i. d. R. nicht mehr möglich sein.
- └ Schon vorhandene aber nicht genehmigte Nutzungen erhalten keine Genehmigung mehr (auch wenn eine Anmeldung bei Füssen Tourismus und Marketing vorliegen sollte!)
- └ Neu beantragte Nutzungen erhalten keine Genehmigung mehr - auch wenn im Gebiet vorher genehmigte Nutzungen vorhanden sind. Deren Präzedenzfallwirkung endet mit der Umplanung.



Stadt Füssen



- | Eine Genehmigung im Weg der Befreiung (§ 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches – BauGB) wird nicht mehr möglich sein, weil dies die Grundzüge der (Um-)Planung berühren würde. Persönliche Umstände des Antragstellers führen zu keinem anderen Ergebnis!

Möglicher Ablauf:

- | | |
|---|--------------|
| 1) Grundsatzentscheidung zur Vorgehensweise, Priorisierung | 25.01.2022 |
| 2) Angebotseinholung Planungsbüro/-s | Februar 2022 |
| 3) Aufstellungsbeschlüsse Gebiete Stufe 1, Veränderungssperren 2022 | 1. Quartal |
| 4) Einplanung der Fremdkosten im Haushalt 2022 | |
| 5) Abschluss der Verfahren Stufe 1
Quartal 2022 | ab 2. |

Die Zeitdauer ist im Einzelnen abhängig von

- den Rückmeldungen der betroffenen Grundstückseigentümer im jeweiligen Bereich (Abwägung im Verfahren, Entscheidung über Berücksichtigung)
- den im Haushalt veranschlagten Ansätzen
- den personellen Ressourcen innerhalb der Verwaltung

BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem vorgelegten Umsetzungsvorschlag und beschließt, diesen der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis 21 : 0

Füssen, den 07.02.2022

STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Ausfertigung(en) an:

- Stadtbauamt



Az. 6102





Anhang 2

Beherrbergungskonzept der Stadt Füssen						
Umsetzung						
Bereich	Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität	Begründung/Erläuterung/Hinweis	Maßnahme (Stufe 1, 2)		
				bestehend	beschlossen	
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne		1 2 3		Q = Neuerlass qualifizierter B-Plan	E = Neuerlass einfacher B-Plan	A = Änderung bestehender B-Plan
Füssen				V = Veränderungssperre (Empfehlung)		
Gebiete mit Bebauungsplänen						
O 38 - Weidach Südwest	X					
O 50 - Weidach Südwest 2	X					
W 60 - Sonnenstraße Ost [Guggemoswiese]	X					
O 65 - Weidach Nord 2	X					
W 44 - Borhochstraße	X					
W 64 - Borhochstraße Nordost	X					
N 19 - Wohnen im Park, dritte Änderung	X	X		Dicht bebaut, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg., ablaufende Veränderungssperre	Ä	V
O 75 - Weidach Nordost 2	X			Beschluss vom 11.01.2022		
O 4 - Weidach		X		Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, hoher Nachfragedruck zur Umnutzung in Ferienwhg.	Ä	V
N 5 - südlich des Waldfriedhofes			X	zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen	Ä	
N 6 - südlich der Säulingstraße			X	zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen	Ä	
N 8 - In der Bildsaul			X	Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen	Ä	
A 25 E - Nordwestliche Altstadt			X	Altstadt/-randbereich, faktisches Mischgebiet ohne Festsetzung, Eignungsraum	Ä	
W 27 - Am Kobelhang			X	Aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung		
W 28 - Füssen West (Ecke V.-Freyberg-/Mariahilfer Straße)			X	Aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung		
O 33 - Weidach Nord			X	Eingeschränkte Nachfrage zur Umnutzung	Ä	
W 43 - Ottostraße / Bahnhofstraße			X	Mischgebiet, aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung, Eignungsraum		
N 51 - Ziegelangerweg Süd			X	Dicht bebaut, bisher keine Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.		
O 53 - Weidach Nordost			X	Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, bisher keine relevante Nachfrage z. Umnutzg. in Ferienwhg.	Ä	
W 71 - von-Freyberg-Straße			X	Kleines Gebiet, bisher keine relevante Nachfrage		
Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost			X	kleines Gebiet, geringer Nachfragedruck		
N 10 Moosangerweg			X	Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf	Ä	
W 20 Gewerbegebiet West			X	Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf	Ä	
Bisher unbeplante Gebiete						
Altstadt		X		Wiederkehrende städtebaulich unerwünschte Anträge trotz Eignungsraum	E	V
Altstadtrandbereiche inn. Kempt. Str., Schwang./Tiroler Str.			X	Dicht bebaut, bisher keine relevante Nachfrage; Überplanung anlassbezogen		
Ehemalige Hanfwerkesiedlung			X	Dicht bebaut, überwiegende Gebietsstruktur als WR, keine Nachfrage z. Umnutzung in FeWo.	E	
[W 36] Venetianerwinkel		X		Dicht bebaut, einheitliche Gebietsstruktur als WR, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.	E	V
Füssen West			X	Großes Gebiet, bei Bedarf bereichsweise Überplanung	E	
Weidach - unbeplante Bereiche		X		Großes Gebiet, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.	E	
Hanfwerkereaal Mühlbachgasse			X	Eignungsraum; Überplanung vorgesehen	Q	
Ziegelwies			X	geringer Nachfragedruck		
"Hopfener Dreieck"			X	kein relevanter Nachfragedruck		



STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnquartier im Spannungsfeld zu Beherbergungsnutzungen mit kurzer Entfernung zu den touristischen Zielen der Altstadt und Blick auf die Königsschlösser

Der Teilbereich Weidach ist ein ausgeprägter Wohnstandort, in dem vorwiegend Wohnangebote im Eigentum zu finden sind. Aufgrund seiner räumlichen Lage zu den touristischen Zielen der Altstadt, der Naturraumqualitäten der Umgebung und dem Blick auf die Königsschlösser handelt es sich auch um einen attraktiven Standort für Beherbergungsnutzungen. Durch die hohen Grundstückspreise in Füssen wurden zur Finanzierung des Eigentums vielfach Ferienwohnungen und Ferienzimmer in die Gebäude integriert. Ein weiteres Problem deutet sich durch die vorhandene Eigentümer- und Altersstruktur sowie der demografischen Entwicklung an. Diese lässt erwarten, dass in den kommenden Jahren vermehrt Wohnungen zum Verkauf angeboten werden. Dabei besteht das Risiko, dass die Objekte an potente Interessenten veräußert werden, die diese Gebäude dort häufig aus wirtschaftlichen und steuerlichen Gründen als Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen nutzen wollen. Die ohnehin schon vorhandene Problemlage würde verschärft. **Es gilt daher diesen beliebten Wohnstandort zu sichern und eine Ausweitung der Beherbergungsnutzungen zu vermeiden.**

Es wird daher empfohlen, die Genehmigung von weiteren Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1), insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, um die übrigen Funktionen am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (Stadtweit) zu stützen

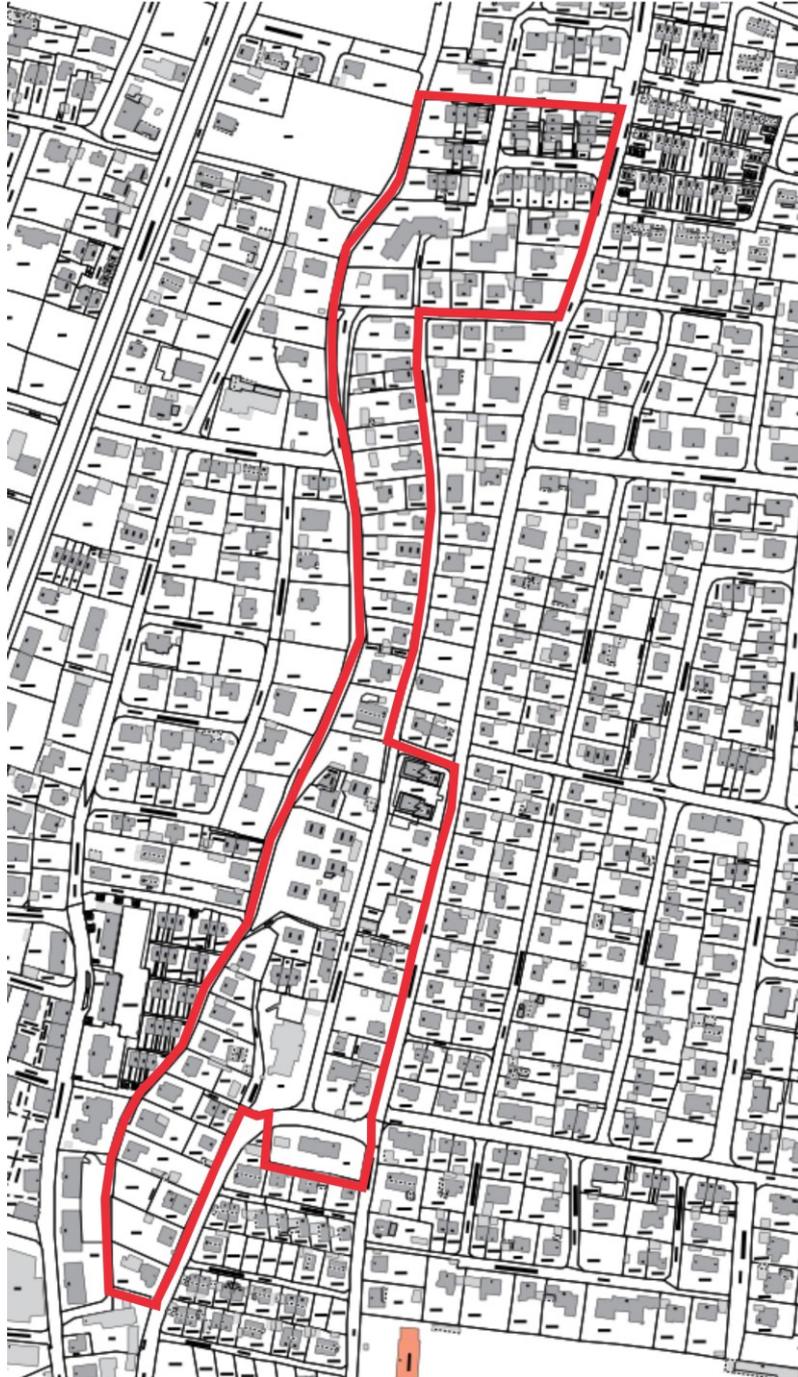
Es wird eine Marktbeobachtung empfohlen und bei der Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen sollte anlassbezogen eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300 m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Beherbergungsangeboten bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den einfachen Bebauungsplan O 78 E – Weidach West im unten dargestellten, Geltungsbereich aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist, die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.



Abstimmungsergebnis 16 : 0

7. **Umsetzung Beherbergungskonzept: Einfacher Bebauungsplan O 78 E – Weidach West;
Erlass einer Veränderungssperre**

Sachverhalt:



Einfacher Bebauungsplan O 78 E – Weidach West; Veränderungssperre

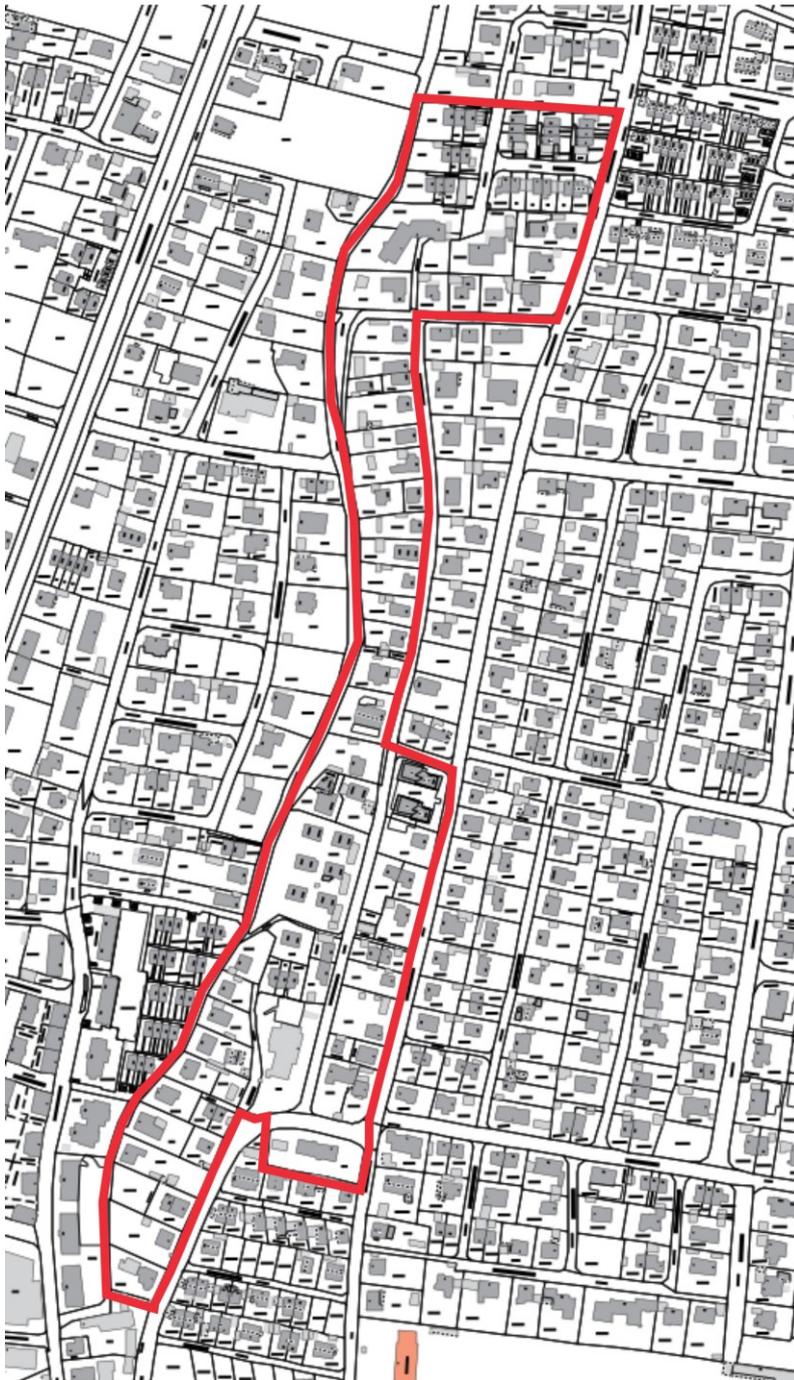
Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 26.04.2022 in öffentlicher Sitzung im vorhergehenden Tagesordnungspunkt die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans O 78 E – Weidach West. Ziel ist die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Auf das Beherbergungskonzept der Stadt Füssen wurde Bezug genommen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt im unten dargestellten, gesamten Geltungsbereich des aufzustellenden einfachen Bebauungsplans O 78 E – Weidach West eine Veränderungssperre zu erlassen. Der dazu vorgelegte Entwurf (Anlage) wird als Satzung beschlossen.



Abstimmungsergebnis 16 : 0

8. Bekanntgaben & Informationen

8.1 Routinemäßige Kontrollen der Felssicherheit an der Tiroler Straße



Sachverhalt:

An der Tiroler Straße steht der Fels unter der Kontrolle des Staatlichen Bauamts Kempten sowie der Stadt Füssen. Es stehen dort nun wieder Neubeauftragungen von Überwachungsleistungen an. Dazu sollen die Kontrollen vom Staatlichen Bauamt und der Stadt Füssen gemeinsam durchgeführt und Synergien genutzt werden. Durch Vermessung wird dort der Fels einmal jährlich kontrolliert und die Verkehrssicherheit festgestellt. Es handelt sich um Routine-Untersuchungen, Grund zur Besorgnis für Autofahrer oder Anwohner ist nicht gegeben.

8.2 Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Sachverhalt:

Ersatzbeschaffung von Feuerwehr-Fahrzeugen

Einsatzleitfahrzeug (ELW 1) für die FW Füssen

Die Stadtverwaltung wurde in der letzten Sitzung ermächtigt, das Planungsbüro Konrad Bischel mit den weiteren LPh 4-9 zum Bruttopreis in Höhe von 3.332,- € zzgl. der Fertigungsphase zu einem Stundensatz 95,00 €/netto die EU-weite Ausschreibung für das ELW1 zu beauftragen. Die Kosten für ein solches Fahrzeug werden auf rund 190.000 Euro geschätzt. Zuschüsse hierfür sind in Höhe von 42.500 Euro eingeplant.

MTW für die FW Weißensee

Gleichzeitig wurde die Stadtverwaltung ermächtigt einen Gebrauchtwagen/Jahreswagen (MTW) für die Feuerwehr Weißensee zu beschaffen. Die Kosten für den MTW Weißensee einschl. der ggf. notwendigen Ausstattung wurden auf 65.000 Euro begrenzt.

Nach Anschaffung des Fahrzeugs wird die Verwaltung beauftragt, dass bestehenden MTW auf Zollauktion zu versteigern.

Bauleitplanung für die Sportanlagen Weidach

Die Leistungen für die Bebauungsplanung für die Sportanlagen Weidach wurden zu einer vorläufigen Auftragssumme in Höhe von 26.114,55 Euro (brutto) an das Büro abtplan (Kaufbeuren) vergeben. Soweit sich die Änderung des Flächennutzungsplanes als erforderlich bestätigt, wurde die Verwaltung ermächtigt, den Auftrag um den hierzu angebotenen Betrag in Höhe von 3.498,60 Euro (brutto) zu erweitern. Insgesamt sind zwei Angebote eingegangen.

8.3 Tätigkeitsbericht First Responder - Förderverein Helfer vor Ort Seeg & Lengenwang

Sachverhalt:



Im Ratsinformationssystem haben wir Ihnen einen zusammenfassenden Bericht der First Responder Förderverein Helfer vor Ort Seeg & Lengenwang e.V. über die Tätigkeiten des vergangenen Jahres bereitgestellt. Auf diesen wird verwiesen.

9. Anträge, Anfragen

Sachverhalt:

Anträge liegen derzeit nicht vor.

Der Vorsitzende schließt um 18:48 die Sitzung, nachdem keine weitere Wortmeldung mehr vorliegt.

Füssen, 20.05.2022
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Peter Hartl
Protokollführer