

Dr. Tomas Bauer,

Stadtrat

11. März 2020

Stellungnahme zur Antwort des Bürgermeisters vom 28. Februar 2020 auf die Anfrage vom 5. Dezember 2019 zur Verpachtung einer öffentlichen Grünfläche zum Bau einer privaten Garage

Zu 1. Der Bürgermeister bestätigt den Sachverhalt unserer Anfrage. Es handelt sich um 200 m² ehemals öffentliche Grünfläche im Eingangsbereich zum Parkfriedhof von der Feldstraße.

Zu 2. Wenn die x-te Garage des Pächters auch auf einem anderen Grundstücksteil möglich und zulässig gewesen wäre, stellt sich die Frage, welche Abwägungsgründe die Stadt veranlassen haben, eine bebauungsplan-widrige Befreiung zu erteilen. Immerhin ist sie formell in der Welt. Das bindet vorläufig auch die Bau-Aufsicht des Landratsamtes. Allerdings ist sie wohl materiell rechtswidrig; das wird vom Landratsamt gerade geprüft.

Zu 3. Die Pachthöhe hat sich am wirtschaftlichen Wert der verpachteten Fläche zu orientieren. Alle anderen Vergleichsflächen sind Kleinstflächen und bis auf eine Ausnahme nicht bebaut und wirtschaftlich ohne Wert. Die Ausrede zieht also nicht.

Zu 4. Die Vermutung des Bürgermeisters, dass man bei wirtschaftlich richtiger Berechnung des Pachtzinses irgendjemand benachteiligen würde, ist falsch. Im Gegenteil: Erst vor kurzem vereinbarte die Stadt für ein Baugrundstück einen Pachtzins von 3,15 % (oder sogar mehr) des Grundstückswertes und zusätzlich eine Preisanpassungsklausel.

Den vorgeschlagenen Grundsatzbeschluss brauchen wir für eine wirtschaftliche Verpachtung nicht. Das Gesetz verpflichtete die Stadtverwaltung schon immer, verpflichtet sie jetzt und wird sie auch in Zukunft verpflichten, wirtschaftlich zu handeln. Dazu braucht es keinen Stadtratsbeschluss. Also keine Ausrede dafür, dass der Bürgermeister einen Villenbesitzer durch zu niedrige Pachtforderungen begünstigt und damit den Steuerzahler schädigt.

Zu 5. Die Antwort der Stadt, es habe keinen Pachtnachlass gegeben, widerspricht dem vorletzten Satz der Antwort, wonach es das Ziel der Stadt sei, „den Pachtzins deutlich anzuheben, um einen realistischen Leistungsaustausch darzustellen.“ Also ist der vereinbarte Pachtzins unrealistisch.

Zu 6. Natürlich ist der Stadt ein Schaden dadurch entstanden, dass sie auf den Pachtzins verzichtet hat. Ebenso entsteht der Stadt weiterhin ein Schaden, wenn sie - ohne damit einen öffentlichen Zweck zu verfolgen - einen Pachtzins unterhalb der Marktkonditionen vereinbart.

Zu 7. Diese Antwort schlägt dem Fass die Krone ins Gesicht. Eine private Nutzung, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes widerspricht, wird noch dadurch belohnt, dass keine Grundsteuer gezahlt werden muss. Zur ergänzenden Information: Die Fläche ist als Grünfläche, Zugang und Teil des Parkfriedhofs, festgesetzt.

Zu den Äußerungen der Stadtrats Münch:

Die angeblich nicht benötigte Restfläche war ein vom Stadtrat bewusst geplantes öffentliches Grün im Eingangsbereich des Parkfriedhofs. Wenn diese Grünfläche nicht benötigt würde, dann bräuchten wir in ganz Olching keine.

Aber selbst wenn sie als Grünfläche überflüssig wäre, zehn Parkplätze für Friedhofsbesucher wären dort besser als eine x-te Privatgarage.

Der Pachtvertrag ist zur „Errichtung eines Gerätehauses und Erweiterung der Gartenfläche auf 20 Jahre abgeschlossen, mit jeweils fünf-jähriger Verlängerungsoption; die jährliche Kündigung (bei einem Vertrag über Errichtung eines Gebäudes !?) wurde wohl nur vereinbart, um die Zuständigkeit des Stadtrates zu umgehen.

Der Pachtvertrag ausdrücklich zum Zweck der Errichtung eines Bauwerkes und der Nachtrag zum Pachtvertrag wurden beide nicht vom Stellvertreter, sondern vom ersten Bürgermeister unterzeichnet. Hier irrt (?) Herr Münch.

Gez.

Dr. Tomas Bauer