



10
JAHRE
2009-2019

KOMMUNAL **!** UNTERNEHMEN
MARKT **SCHIERLING**

ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS (AdöR)

GESCHÄFTSBERICHT

10 Jahre
Kommunalunternehmen
Markt Schierling

KOMMUNAL  UNTERNEHMEN
MARKT SCHIERLING

ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS (AdöR)





Im Dienst des Marktes Schierling und seiner Bürgerschaft

Wir gestalten die Dynamik mit

KOMMUNAL  UNTERNEHMEN
MARKT SCHIERLING

ANSTALT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS (AdöR)



Inhalt

- 08 Vorwort der Vorstände
- 09 Vorwort des Verwaltungsratsvorsitzenden

Rechtliches

- 10 Rechtliche Grundlagen des K-MS
- 10 Verwaltungsrat
- 12 Verschwiegenheitspflicht
- 13 Wirtschaftsprüfer
- 14 Steuerpflicht

Antworten

- 15 Antworten auf häufig gestellte Fragen

Das Handeln

- 16 Aufgabe
- 16 Aktuelle Geschäftsfelder
- 16 Abgeschlossene Geschäftsfelder
- 17 Grundsätze der Wirtschaftsführung
- 17 Zwischenberichte

Geschäftsentwicklung

- 18 Bilanzen 2009-2018
- 20 Gewinn- und Verlustrechnungen 2009-2018
- 21 Bestände

Unsere Projekte

- 24 Photovoltaik-Anlagen
- 27 Wohngebiet „Am Hochweg II“ Unterdeggenbach
- 29 Gewerbegebiet „Esper Au“
- 31 Gewerbegebiet „An der Fruehaufstraße“
- 33 Gewerbegebiet „Am Birlbaum“
- 35 Wohngebiet „Am Regensburger Weg“
- 37 Wohngebiet „Markstein Südwest“
- 38 Wohngebiet „Am Hochweg 3“ Unterdeggenbach
- 39 Wohngebiet Inkofen
- 39 Wohngebiet „Am Regensburger Weg 2“
- 40 Grundstück „Hauptstraße 13“
- 41 Ausgleichsflächen



Vorstände Manuel
Kammermeier
und Fritz Wallner
(von rechts)

Dank für das Vertrauen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit seiner Gründung leiten wir das Kommunalunternehmen als gleichberechtigte Vorstände partnerschaftlich und in enger Abstimmung mit dem Verwaltungsrat und größtmöglicher Offenheit diesem Gremium gegenüber.

Wir sehen das Unternehmen als Dienstleistungsbetrieb für den Markt Schierling und seine Bürgerschaft.

Es galt und gilt die ursprüngliche Idee des Gesetzgebers, einer Gemeinde bei der wirtschaftlichen Betätigung ähnliche Instrumente an die Hand zu geben, wie sie für die Privatwirtschaft vorhanden sind.

Unsere Tätigkeitsfelder legt allein der Marktgemeinderat fest. Dazu heißt es in Artikel 89 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern: „Die Gemeinde kann dem Kommunalunternehmen einzelne oder alle mit einem bestimmten Zweck zusammenhängende Aufgaben ganz oder teilweise übertragen.“

Wir sehen uns in besonderer Weise diesem Auftrag und dieser Aufgabe verpflichtet, und haben uns diesen in den zehn Jahren mit großer Sorgfalt gewidmet.

Schließlich sind wir sehr dankbar für das Vertrauen, das uns der Verwaltungsrat entgegengebracht hat.

Mit der vorliegenden umfassenden Darstellung der Aktivitäten, sowie der wirtschaftlichen Situation des Kommunalunternehmens möchten wir gerne dazu beitragen, dass auch das Vertrauen der Bürgerschaft in diese zeitgemäße Form kommunalen Handelns weiter wächst.


Fritz Wallner


Manuel Kammermeier

Mitglieder des Vorstandes.

Die Mitglieder des Vorstandes wurden vom Verwaltungsrat im Jahre 2009, 2014 und 2019 für jeweils fünf Jahre bestellt.

Seit 2009 sind im Amt

• **Manuel Kammermeier**

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleitender Beamter des Marktes Schierling, Finanzverwaltung des Unternehmens

• **Fritz Wallner**

Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Geschäftsleitender Beamter a.D. des Marktes Schierling, Kollegialer Vorsitz im Vorstand



Christian Kiendl
Vorsitzender des
Verwaltungsrates

Erfolgreiche Arbeit.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

in Städten und größeren Gemeinden war es schon immer üblich, dass bestimmte Teile ihrer wirtschaftlichen Betätigung in Stadtwerke, meistens in eine GmbH, ausgegliedert wurden.

Im Jahre 1995 hat der Bayerische Landtag die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass dies mit Kommunalunternehmen in Gestalt einer „Anstalt des öffentlichen Rechts“ auch für Gemeinden unserer Größenordnung leichter möglich ist.

Unser Kommunalunternehmen wurde im Jahre 2009 gegründet, hat sehr erfolgreich gearbeitet und kann eine ausgezeichnete Bilanz vorlegen. Darüber erfahren Sie sehr viel in dieser Jubiläumsbroschüre, die wir als Geschäftsbericht verstehen.

Mir war von Anfang an wichtig, dass zu jeder Zeit sämtliche in den Marktgemeinderat gewählten Parteien und Gruppen im Verwaltungsrat vertreten sind. Denn damit ist gewährleistet, dass der Marktgemeinderat als Gewährsträger des Kommunalunternehmens immer umfänglich - sowohl in die strategische Ausrichtung als in das operative Geschäft - eingebunden war und ist.

Wir laden Sie mit diesem Geschäftsbericht sehr herzlich zu einer **öffentlichen Versammlung am Donnerstag, 31. Oktober 2019 um 19.30 Uhr in das Restaurant „Topfour“ ein**. Wir werden Ihnen wichtige Details erläutern und auch für Unterhaltung sorgen.

Wir laden Sie mit diesem Geschäftsbericht sehr herzlich zu einer **öffentlichen Versammlung am Donnerstag, 31. Oktober 2019 um 19.30 Uhr in das Restaurant „Topfour“ ein**. Wir werden Ihnen wichtige Details erläutern und auch für Unterhaltung sorgen.

Mit besten Grüßen
Ihr

Christian Kiendl
Erster Bürgermeister
Vorsitzender des Verwaltungsrates

Rechtliche Grundlagen

- Beim Kommunalunternehmen handelt es sich um eine rechtlich selbständige „Anstalt des öffentlichen Rechts“, die von der „Gebietskörperschaft“ Markt Schierling rechtlich getrennt ist.

Als „Anstalt des öffentlichen Rechts“ (AdöR) wird eine Verwaltungseinrichtung bezeichnet, die mit einer öffentlichen Aufgabe betraut ist, welche ihr per Gesetz oder per Satzung zugewiesen worden ist. Sie ist eine gesonderte Organisation, bei der dem Träger (Staat, Gemeinde oder sonstige juristische Person des öffentlichen Rechts) dauernd ein maßgebender Einfluss erhalten bleibt. Ebenso wie die Körperschaft des öffentlichen Rechts und die Stiftung zählt sie zu den juristischen Personen des öffentlichen Rechts.

(Quellen: <https://www.juraforum.de>, <http://www.rechtslexikon.net>)

Diese Rechtsform für Kommunalunternehmen wurde mit dem vom Bayerischen Landtag einstimmig beschlossenen Gesetz zur Änderung des kommunalen Wirtschaftsrechts vom 26. Juli 1995 eingeführt.

Die gesetzlichen Grundlagen für das Kommunalunternehmen sind die

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, insbesondere Art. 86 und Art. 89 ff, die
- Verordnung über Kommunalunternehmen, sowie die
- Unternehmenssatzung, die vom Marktgemeinderat Schierling am 21. April 2009 beschlossen worden ist und am 22. April 2009 in Kraft trat, sowie die geänderten Satzungen vom 20. März 2012 und 27. Januar 2017.

Verwaltungsrat

→ Aufgaben

Auszug aus der Satzung für das Kommunalunternehmen Markt Schierling

§ 6 Zuständigkeiten des Verwaltungsrates

- (1) Der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstandes.
- (2) Der Verwaltungsrat kann jederzeit vom Vorstand über alle Angelegenheiten des Kommunalunternehmens Berichterstattung verlangen. Diese Rechte können außerhalb einer Sitzung des Verwaltungsrates nur vom Vorsitzenden oder einem im Einzelfall durch Beschluss des Verwaltungsrates bestimmten Mitglieds des Verwaltungsrates oder Dritten, soweit dieser durch Vertrag oder Standesrecht zur Verschwiegenheit verpflichtet wird oder ist, ausgeübt werden.
- (3) Der Verwaltungsrat entscheidet über:
 - a. Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands und deren Stellvertreter sowie Regelung der Dienstverhältnisse der Vorstandsmitglieder
 - b. Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes
 - c. Bestellung des Abschlussprüfers
 - d. Feststellung des geprüften Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresgewinns, Behandlung des Jahresverlusts sowie Entlastung des Vorstands
 - e. Rückzahlung von Eigenkapital an den Markt Schierling
 - f. Verfügungen über Anlage- und Umlaufvermögen und die Verpflichtung hierzu, insbesondere Erwerb, Veräußerung, Tausch und Belastung (Hypotheken) von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechte), wenn der Gegenstandswert im Einzelfall den Betrag von 150.000 Euro überschreitet sowie die Veräußerung von Vermögensgegenständen unter ihrem Wert und die Verpflichtung hierzu. Außerdem ist dazu ein Beschluss des Marktgemeinderates erforderlich.
 - g. Wesentliche Änderungen des Betriebsumfanges des Kommunalunternehmens, insbesondere die Übernahme von neuen Aufgaben im Rahmen der durch diese Unternehmenssatzung (§ 2 Abs. 1) übertragenen Aufgaben

- (4) Vorstandsmitgliedern gegenüber vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsrats das Kommunalunternehmen gerichtlich und außergerichtlich. Er vertritt das Kommunalunternehmen auch, wenn noch kein Vorstand vorhanden oder der Vorstand handlungsunfähig ist. Der Verwaltungsratsvorsitzende vertritt das Kommunalunternehmen zudem in den Fällen nach außen, in denen der Vorstand wegen des Verbots der Selbstkontraktion handlungsunfähig ist.



Die aktuellen Mitglieder des Verwaltungsrates, von rechts Dr. Hans Straßer, Andreas Komes, Bürgermeister Christian Kiendl, zweite Bürgermeisterin Maria Feigl, Dr. Josef Kindler, Christian Angerer, Markus Schinhanl, Josef Diermeier; auf dem Foto fehlen dritter Bürgermeister Anton Blabl und Madlen Melzer

Mitglieder des Verwaltungsrates

2009 bis 30.4.2014:

Christian Kiendl, 1. Bürgermeister, Vorsitzender
 Anton Blabl
 Werner Braun
 Armin Buchner
 Maria Feigl
 Andreas Komes
 Andreas Schmalhofer
 Helmuth Specht
 Dr. Johann Straßer
 Elfriede Treppesch

1.5.2014 bis heute:

Christian Kiendl, 1. Bürgermeister, Vorsitzender
 Christian Angerer
 Anton Blabl
 Josef Diermeier
 Maria Feigl
 Dr. Josef Kindler
 Andreas Komes
 Madlen Melzer
 Markus Schinhanl
 Dr. Johann Straßer

→ Verschwiegenheitspflicht

§ 4 der Verordnung über Kommunalunternehmen (KUV) in Bayern vom 19. März 1998 bestimmt:

„Die Mitglieder der Organe des Kommunalunternehmens haben über alle vertraulichen Angaben und Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse des Unternehmens Verschwiegenheit zu bewahren. Diese Pflicht besteht auch nach ihrem Ausscheiden fort. Sie gilt nicht gegenüber den Organen der Gemeinde.“

Zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen besteht bei den öffentlich-rechtlichen Gesellschaften ebenso die Verschwiegenheitspflicht wie bei privaten Gesellschaften. Das hat der Gesetzgeber so bestimmt. Eine Ausnahme gilt Mitteilungen gegenüber dem Marktgemeinderat als Gremium, nicht gegenüber einzelnen Mitgliedern des Gremiums. Aber auch für das Gremium gilt die Verschwiegenheitspflicht bei vertraulichen Angaben und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen.

→ Abschluss-Prüfung

Das Kommunalunternehmen ist nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches (HGB) zu führen und unterliegt einer jährlichen Abschlussprüfung durch einen Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfergesellschaft. Wer die Prüfung vornimmt, darüber beschließt der Verwaltungsrat.

Über die Prüfung erstellt der Wirtschaftsprüfer einen ausführlichen Bericht, dessen Bestätigungsvermerk zusammen mit einem Auszug aus dem Jahresabschluss veröffentlicht wird. In allen bisherigen Bestätigungsvermerken hieß es: „Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.“

Exemplarisch wird in diesem Geschäftsbericht die Bekanntmachung für den Jahresabschluss 2017 abgedruckt:



Bekanntmachung

Feststellung des Jahresabschlusses 2017 für das Kommunalunternehmen Markt Schierling (K-MS) Anstalt des öffentlichen Rechts

Der Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens Markt Schierling (K-MS) AdöR hat zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2017 und über die Ergebnisverwendung folgenden Beschluss gefasst:

- a) Der Jahresabschluss des Jahres 2017 wird genehmigt.
- b) Der Vorstand wird gemäß § 27 Abs. 1 KUV entlastet.
- c) Das Wirtschaftsjahr 2017 schließt mit einer Bilanzsumme von 13.636.741,91 Euro und einem Jahresüberschuss in Höhe von 123.992,21 Euro ab. Der Überschuss ist auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2017 wurde von der SWS Stangl Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Abensberg geprüft.

Es wurde folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Unternehmens Kommunalunternehmen Markt Schierling (K-MS) Anstalt des öffentlichen Rechts (AdöR) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertretung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.“

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.“

→ Wirtschaftsprüfer

Als Wirtschaftsprüfer waren – jährlich, jeweils durch Beschluss des Verwaltungsrates – bestellt worden:

- **2009 – 2012** Bayerischer Kommunal Prüfungsverband, München
- **2013 – 2017** SWS Stangl GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Abensberg
- **Ab 2018** AGP GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Traunstein



Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertretung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Abensberg, 17. August 2018
SWS Stangl GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Christof Stangl
Wirtschaftsprüfer“

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Kommunalunternehmens Markt Schierling (K-MS) werden im Rathaus Schierling, Zimmer-Nummer 2, vom 07. November 2018 bis einschließlich 21. November 2018 während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Schierling, 06. November 2018
Kommunalunternehmen (K-MS)
Anstalt des öffentlichen Rechts (AdöR)

Manuel Kammermeier
Vorstand

Fritz Wallner
Vorstand

Angeheftet am: 06. November 2018
Abgenommen am:

→ Steuerpflicht

a) Körperschaft- und Gewerbesteuer

Das Kommunalunternehmen unterliegt nur mit Einkünften, von denen der Steuerabzug vorzunehmen ist, der Körperschaftsteuer. Der satzungsmäßige Gegenstand des Unternehmens „Betrieb von Photovoltaikanlagen“ erfüllt derzeit als einzige Sparte die Voraussetzungen für einen steuerbehafteten Betrieb gewerblicher Art (BgA) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 6 Körperschaftsteuergesetz (KStG) i.V.m. § 4 KStG. Gemäß § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG) unterliegt der BgA somit auch der Gewerbesteuer.

Die Sparten Erschließung sowie Vermietung und Verpachtung stellen keinen steuerbehafteten Betrieb gewerblicher Art dar und unterliegen deshalb weder der Körperschaft- noch der Gewerbesteuerpflicht.

b) Umsatzsteuer

Der Betrieb gewerblicher Art „Betrieb von Photovoltaikanlagen“ unterliegt im Bereich der Umsatzsteuer der Regelbesteuerung gemäß der §§ 16 bis 18 Umsatzsteuergesetz (UStG).

Die Vermietung und Verpachtung ist unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Soweit eine gewerbliche Vermietung oder Verpachtung vorliegt, hat das Kommunalunternehmen gem. § 9 Abs. 1 UStG auf diese Befreiung verzichtet. Das hat zur Folge, dass die für die Erschließungsarbeiten gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt wieder erstattet wird, im Gegenzug die Rechnung für die Miete mit zusätzlich 19 % Mehrwertsteuer ausgewiesen wird.

c) Besonderheit Wasserversorgung

Für die Erschließungstätigkeiten hat das Kommunalunternehmen mit dem Gewährträger Markt Schierling Werkverträge im Sinne des § 124 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen. Unter Berücksichtigung der Regeln zur umsatzsteuerrechtlichen Behandlung von Erschließungsmaßnahmen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen - BMF - vom 7.6.2012, IV D 2 – S 7300/07/10001:001) haben die Vertragsparteien eine klarstellende Regelung zur umsatzsteuerlichen Behandlung der enthaltenen Erschließungsleistungen für die Wasserversorgung getroffen und diese Leistungen der Umsatzsteuer unterworfen. Die Korrektur der gezahlten Vorsteuer erfolgt in laufender Rechnung.

→ Beratung

Von Anfang an wurde das Unternehmen von Steuerberater Bernhard Popp aus der Kanzlei Josef Popp & Partner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt, Furth b. Landshut beraten. Steuerberater Josef Popp ist zusammen mit Dr. Andreas Gaß Herausgeber des Buches „Die Gemeinde als Unternehmer“, erschienen in der Praxisreihe des Bayerischen Gemeindetags, 2. Auflage 2018.



Antworten auf häufig gestellte Fragen:

1. Was waren die Hauptgründe für die Gründung des Kommunalunternehmens?

Der Bayerische Landtag hat damit den Gemeinden die Chance geboten, bei der wirtschaftlichen Betätigung, also zum Beispiel bei der Erschließung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbegebieten, ähnlich agieren zu können und die gleichen Instrumente nutzen zu können wie private Unternehmen. Diese Chance wurde vor zehn Jahren vom Marktgemeinderat genutzt.

2. Wo liegen die entscheidenden Vorteile?

Diese liegen zum Beispiel bei den Ausschreibungs- und Vergabemodalitäten von Bauaufträgen. Da ist das Kommunalunternehmen privaten Unternehmen gleichgestellt. Das bedeutet, dass das Kommunalunternehmen in manchen Bereichen einfach schneller und flexibler sein kann, als es bei der Gemeinde als Gebietskörperschaft der Fall wäre. Das gilt auch zum Beispiel für den Fall, dass ein großes landwirtschaftliches Grundstück auf dem Markt ist, das als Tauschland für künftiges Wohnbau- oder Gewerbeband benötigt wird, und deshalb – zum Beispiel ohne der Notwendigkeit eines Nachtragshaushalts – gekauft werden kann.

3. Hat der Marktrat mit Wohn- und Gewerbegebieten nichts mehr zu tun?

Doch, das gewählte Gremium bleibt selbstverständlich entscheidend, wo und in welchem Ausmaß Bauland ausgewiesen wird, und zwar im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist also allein der Marktrat – als Entscheidungsorgan der „Gebietskörperschaft“ – zuständig. Das Kommunalunternehmen ist dann anschließend bei der Grundstücksbeschaffung, der Erschließung und dem Verkauf – quasi als Dienstleister – für den Markt tätig.

4. Immer wieder ist zu hören, das Kommunalunternehmen agiere im Geheimen.

Das stimmt objektiv nicht. Denn alle Ergebnisse und Produkte des Unternehmens sind selbstverständlich öffentlich. Die Bilanzen der letzten Jahre sind auch im Internet veröffentlicht. Das Gesetz schreibt aber vor, dass die Sitzungen nicht öffentlich sind. Und das hat seinen Grund. Denn oft geht es um

strategische Überlegungen des Unternehmens oder um schutzwürdige Interessen von Vertragspartnern. Das ist nicht anders als in der Privatwirtschaft. Welches Unternehmen oder welcher Handwerksmeister würde zum Beispiel Kalkulationen offenlegen? Niemand! Das sind Geschäftsinterna, und das müssen sie auch bleiben.

5. Wer kontrolliert das Kommunalunternehmen?

In erster Linie der Verwaltungsrat, der ausschließlich aus Mitgliedern aller Fraktionen des Marktrates besteht. Zu Beginn einer jeden Sitzung legt der Vorstand einen aktuellen Zwischenbericht vor. Außerdem wird alles jährlich von einem Wirtschaftsprüfer geprüft, so wie bei jeder privaten GmbH auch.



6. Wie steht es finanziell um das Kommunalunternehmen?

Das Kommunalunternehmen ist sehr solide aufgestellt. Die Bilanz zum Ende des Jahres 2018 hat ein Gesamtvolumen von rund 17 Millionen Euro und weist einen Grundstücksbestand im Wert von 12.992.830,83 Euro aus. Darunter befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit 516.251 Quadratmetern (ca. 151,5 Tagwerk), die sowohl als Tauschflächen für zu erwerbendes Bauland als auch als ökologische Ausgleichsflächen gedacht sind. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestanden zum Ende des Jahre 2018 mit 10.518.000 Euro. In der Zwischenzeit konnten erschlossene Baugrundstücke verkauft und neues Tauschland erworben werden.

7. Welches sind die wichtigsten Geschäftsfelder?

Von Anfang an wurden – mit Darlehen der Bürger – Photovoltaikanlagen als „Bürger-Solar-Kraftwerke“ betrieben. Außerdem werden Wohn- und Gewerbegebiete in Schierling, Eggmühl/Unterdeggenbach und Inkofen entwickelt, erschlossen und vermarktet. Das Grundstück im Ortskern, auf dem das neue Hotel entsteht, wurde angekauft, zwischenfinanziert und dem gewünschten Zweck zugeführt.

→ Aufgabe

Die vom Marktgemeinderat beschlossene Satzung für das Kommunalunternehmen lautet in § 2 Absatz 1 wie folgt:

„Aufgabe des Kommunalunternehmens ist die Errichtung, der Betrieb und der Unterhalt von Photovoltaikanlagen, die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbegebieten und -objekten sowie der Unterhalt und die Verwaltung von markteigenen Immobilien.“

Aus diesem generellen Auftrag entwickelten sich folgende Aktivitäten:

→ Aktuelle Geschäftsfelder

- a. „Bürger-Solar-Kraftwerke“ (Photovoltaikanlagen auf Dächern der Kläranlage, Mehrzweckhalle, Feuerwehrhaus Eggmühl und Bauhof Schierling)
- b. Entwicklung, Erschließung und Vermarktung für das Gewerbegebiet „Esper Au“
- c. Entwicklung, Erschließung und Vermarktung für das Gewerbegebiet „Am Birlbaum“
- d. Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes „Am Hochweg 3“ Unterdeggenbach
- e. Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes „Am Regensburger Weg 2“
- f. Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes „Markstein Südwest“
- g. Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes im Gemeindeteil Inkofen
- h. Entwicklung und Erschließung eines Teilstücks aus dem Gewerbegebiet „An der Fruehaufstraße“
- i. Vorfinanzierung von möglichen/späteren Ausgleichsflächen für Erschließungsmaßnahmen des Kommunalunternehmens
- j. Verpachtung von erschlossenen Gewerbeflächen

→ Abgeschlossene Geschäftsfelder

- k. Grundstücksverwaltung für das Grundstück in Schierling, Hauptstraße 13 (ehemaliger Penny-Markt mit Café Berlin)
- l. Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes „Am Regensburger Weg“
- m. Vermarktung des Wohngebietes „Am Hochweg II“ Unterdeggenbach



→ Grundsätze der Wirtschaftsführung

In Art. 95 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ist bestimmt:
„Eigenbetriebe und Kommunalunternehmen sind unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Grundsätze und des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird.“

Das Kommunalunternehmen Markt Schierling ist nicht auf Gewinnerzielung angelegt. Der politische Auftrag gilt der „schwarzen Null“. Das heißt, dass einerseits keine (nennenswerten) Gewinne erzielt werden und insgesamt dem Markt Schierling als Gebietskörperschaft aufgrund der Aktivitäten des Kommunalunternehmens keine Kosten entstehen. Die Kosten werden grundsätzlich an der Stelle über Einnahmen generiert, an der sie anfallen.

→ Zwischenberichte

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates wird vom Vorstand zu Beginn einer jeden Sitzung ein aktueller Zwischenbericht mit folgenden Themen gegeben:

1. Grundlagen
2. Aktuelle Geschäftsfelder
3. Aktuelles Vermögen
4. Aktuelle Verbindlichkeiten
5. Aktuelle Liquidität
6. Aktuelle Entwicklungen/Investitionen
7. Mittel- und langfristige Aktivitäten/Investitionen
8. Abgleich mit dem Wirtschaftsplan
9. Erkennbare Chancen
10. Denkbare Risikofelder
11. Bestandsgefährdende Risikofelder
12. Prüfung der Jahresabschlüsse
13. Wirtschaftlichkeit des Kommunalunternehmens



→ Bilanzen 2009-2018

AKTIVA	2009	2010	2011
	EUR	EUR	EUR
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0	0	311.737
technische Anlagen und Maschinen	93.496	88.680	297.483
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	0	0
Anlagevermögen	93.496	88.680	609.220
Vorräte	1.437.635	1.705.713	2.880.996
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.104	2.962	3.117
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.637	308.263	227.443
Umlaufvermögen	1.447.376	2.016.937	3.111.556
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
AKTIVA	1.540.871,73	2.105.617,29	3.720.775,84
PASSIVA	2009	2010	2011
	EUR	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	0	0	0
Kapitalrücklage	0	0	0
Ergebnisvortrag	0	-10.641	-4.785
Jahresergebnis (Gewinn/Verlust)	-10.641	5.856	54.347
Eigenkapital	-10.641	-4.785	49.562
Rückstellungen	9.500	21.100	16.600
davon insbesondere für künftige Investitionen	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.295.000	1.875.000	2.407.000
Verbindlichkeiten gegenüber privaten Darlehensgebern (Photovoltaik)	95.000	95.000	308.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.134	118.449	670.801
sonstige Verbindlichkeiten	1.878	853	268.813
Verbindlichkeiten	1.542.012	2.089.302	3.654.614
PASSIVA	1.540.872	2.105.617	3.720.776

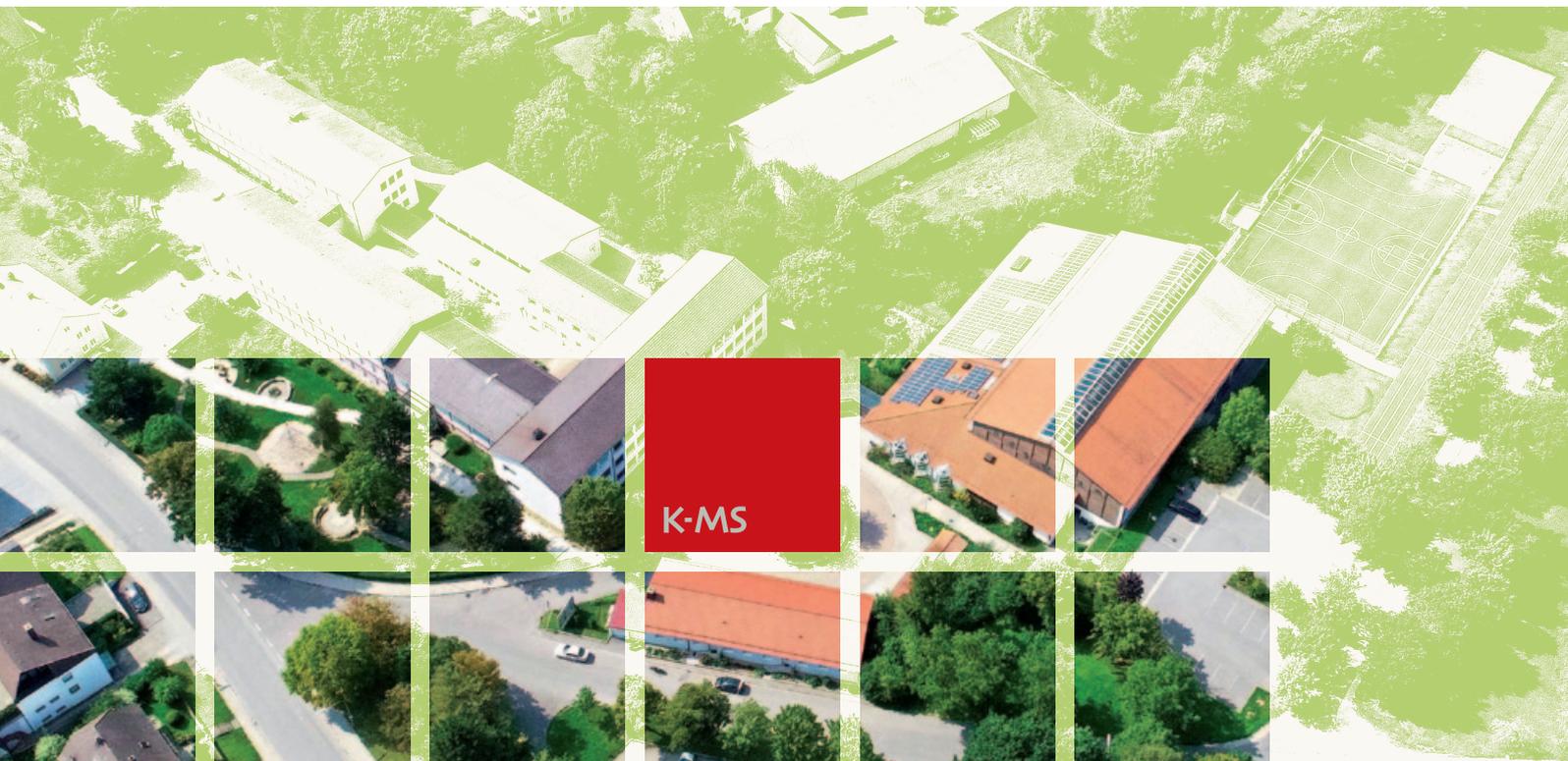
2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
307.514	302.506	297.498	292.490	62.589	835.440	958.615
294.503	280.080	263.551	247.022	230.493	213.964	197.435
0	0	0	3.116	2.793	2.470	2.147
602.017	582.586	561.049	542.628	295.875	1.051.874	1.158.197
4.015.169	7.012.296	9.390.709	9.067.597	9.023.087	11.856.239	12.992.831
40.822	79.735	1.652.271	1.621.001	977.167	368.068	897.884
173.436	573.405	2.715.238	1.147.744	2.059.253	360.367	1.216.066
4.229.427	7.665.436	13.758.218	11.836.342	12.059.507	12.584.675	15.106.782
0	193	193	387	193	193	193
4.831.443,87	8.248.215,35	14.319.460,48	12.379.356,37	12.355.575,27	13.636.741,91	16.265.171,65

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
0	0	148.206	148.206	148.206	148.206	148.206
49.562	-437.207	420.543	-1.685.128	1.862.733	1.916.547	2.040.540
-486.769	857.751	-2.105.671	3.547.861	53.814	123.992	92.468
-337.207	520.543	-1.436.922	2.110.939	2.164.753	2.288.745	2.381.213
7.400	920.500	883.300	1.806.087	3.404.600	3.626.626	2.811.080
0	907.000	806.600	1.779.100	3.382.500	3.607.700	2.774.600
4.292.000	6.152.000	13.732.000	6.162.000	5.467.000	6.947.000	10.206.000
313.000	313.000	313.000	313.000	313.000	313.000	312.000
538.222	327.586	797.579	1.533.629	991.045	445.720	537.719
18.029	14.586	30.503	453.702	15.177	15.650	17.160
5.161.251	6.807.172	14.873.082	8.462.331	6.786.222	7.721.370	11.072.879
4.831.444	8.248.215	14.319.460	12.379.356	12.355.575	13.636.742	16.265.172



→ Gewinn- und Verlustrechnungen 2009-2018

	2009 EUR	2010 EUR	2011 EUR
ERTRÄGE			
Umsatzerlöse (insbesondere aus Grundstücksverkäufen)	5.968	169.419	390.145
Erhöhung/Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	0	1.328.213	24.008
Erhöhung/Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	0	377.500	353.237
andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
sonstige betriebliche Erträge	0	0	0
AUFWENDUNGEN			
Materialaufwand (insbesondere f. Grundstücksankäufe u. Erschließungsmaßnahmen)	0	1.804.047	620.878
Personalaufwand	0	1.783	2.109
Abschreibungen	2.810	4.816	9.849
Sonstige betriebliche Aufwendungen	11.591	23.059	19.910
Zinsen und ähnliche Erträge	8	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.215	35.131	59.734
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-1
Ergebnis nach Steuern	-10.641	6.296	54.912
sonstige Steuern	0	440	564
Jahresergebnis (Gewinn/Verlust)	-10.641	5.856	54.347



2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.066.103	4.206.997	4.910.320	9.327.237	4.497.720	674.305	1.096.644
-906.347	-217.933	-81.616	1.023.036	-144.184	971.658	1.253.159
1.071.927	1.227.732	1.257.638	-503.542	-707.318	859.979	1.170.010
0	0	0	0	0	195.840	0
2.004	0	17.726	0	414	135.314	1.261.947
1.571.735	4.198.315	7.970.983	6.019.873	3.180.804	2.471.432	4.405.185
2.109	13.641	12.795	12.736	12.740	12.740	12.734
21.428	21.537	21.537	22.009	246.753	21.945	47.408
44.204	46.155	58.274	123.762	59.903	124.493	140.943
0	13.966	0	0	0	0	0
89.483	87.717	137.301	114.514	87.701	77.431	78.476
0	0	0	584	0	566	0
-495.271	863.397	-2.096.822	3.553.253	58.731	128.489	97.014
-8.502	5.647	8.849	5.392	4.917	4.497	4.546
-486.769	857.751	-2.105.671	3.547.861	53.814	123.992	92.468

→ **Bestände** Das Kommunalunternehmen Markt Schierling hat mit Stand 6. September 2019 folgendes Vermögen und Verbindlichkeiten:

I. VERMÖGEN

Grundstücke	Quadratmeter	Wert
Gewerbegrundstücke erschlossen	52.366	3.319.259 €
Gewerbegrundstücke erschlossen verpachtet	8.000	1.057.000 €
Wohnbaugrundstücke erschlossen	7.001	1.386.697 €
Wohnbauland noch nicht erschlossen	37.333	1.971.290 €
Ackerland (Tauschland oder Ausgleichsflächen)	625.794	4.976.253 €
Wiesen (Tauschland oder Ausgleichsflächen)	94.409	290.308 €
Wald	10.865	34.656 €
Wert sonstiger hergestellter Erschließungsanlagen		930.000 €
Photovoltaikanlagen Buchwert zum 31.12.2018		194.000 €
Bankguthaben		1.113.136 €
Summe		15.272.599 €

II. VERBINDLICHKEITEN

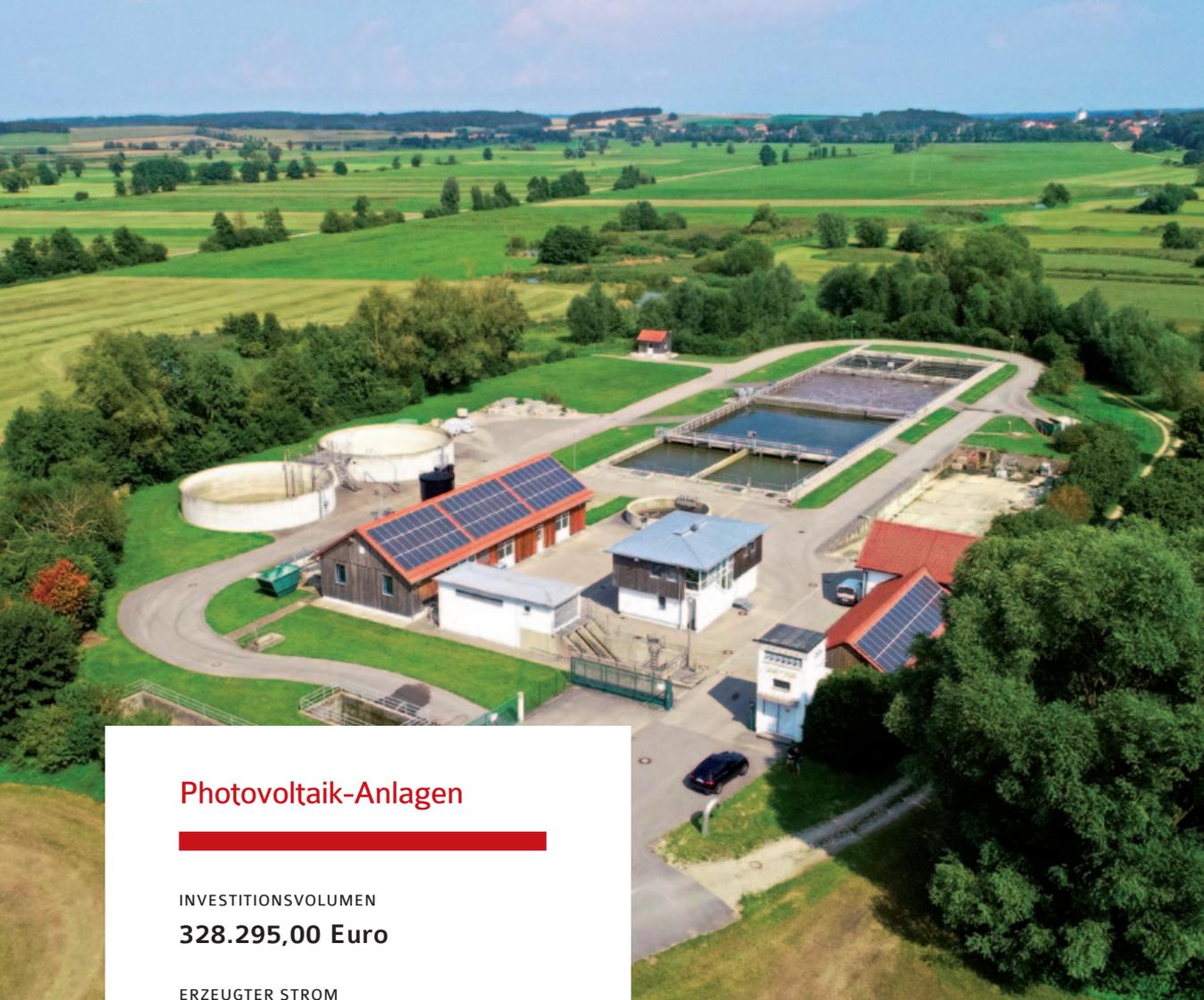
Darlehen bei Banken	9.618.000 €
Bürgerdarlehen für Photovoltaikanlagen	313.000 €
Verpflichtungen für die Zukunft für	4.000.000 €
<ul style="list-style-type: none"> • weitere Erschließungsmaßnahmen an bereits veräußerten Grundstücken • zu erwartende Zinszahlungen • Ausgleichsflächen usw. 	
Summe	13.931.000 €





Unsere Projekte





Die Photovoltaik-anlage auf den Gebäuden der Kläranlage war die erste Maßnahme des Kommunalunternehmens

Photovoltaik-Anlagen

INVESTITIONSVOLUMEN

328.295,00 Euro

ERZEUGTER STROM

(bis einschließlich 2018)

919.800 Kilowattstunden

ZINSEN UND BONI FÜR BÜRGERDARLEHEN

126.873,25 Euro



Weitere „Bürger-Solar-Kraftwerke“ folgten auf Dächern öffentlicher Gebäude, wie der Mehrzweckhalle

Photovoltaik-Anlagen „Bürger-Solarkraftwerke“

Entstehung » Für den Markt Schierling hat der Klimaschutz sehr große Bedeutung. Neben vielfältiger Energieeinsparmaßnahmen rückte auch die umweltschonende Stromerzeugung in den Blickpunkt. Das Ziel war, möglichst die Bürger daran zu beteiligen. Es stand die Gründung einer Genossenschaft im Raum, doch aufgrund von andernorts gemachten Erfahrungen mit einem solchen Konstrukt fiel die Entscheidung, die Photovoltaik auf gemeindlichen Gebäuden über das Kommunalunternehmen zu organisieren.

Die Anlagen im Detail » Gutachtlich waren im Vorfeld die in Frage kommenden Dächer auf ihr Erzeugungspotenzial sowie auf ihre Statik geprüft worden. Folgende Anlagen sind installiert:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| a) Kläranlage Schierling | |
| Inbetriebnahme: | 19.06.2009 |
| Größe in KilowattPeak (kWP): | 27,12 |
| Investitionssumme: | 98.108,32 Euro |
| Bisheriger Ertrag: | 281.400 Kilowattstunden |
| b) Mehrzweckhalle Schierling | |
| Inbetriebnahme: | 14.05.2011 |
| Größe in KilowattPeak (kWP): | 42,56 |
| Investitionssumme: | 110.385,86 Euro |
| Bisheriger Ertrag: | 310.200 Kilowattstunden |
| c) Feuerwehrhaus Eggmühl | |
| Inbetriebnahme: | 30.06.2011 |
| Größe in KilowattPeak (kWP): | 16,22 |
| Investitionssumme: | 42.069,05 Euro |
| Bisheriger Ertrag: | 119.600 Kilowattstunden |
| d) Bauhof Schierling | |
| Inbetriebnahme: | 06.08.2011 |
| Größe in KilowattPeak (kWP): | 29,97 |
| Investitionssumme: | 77.731,77 Euro |
| Bisheriger Ertrag: | 208.600 Kilowattstunden |

Finanzierung » Insgesamt 64 Bürger haben dem Kommunalunternehmen Darlehen in Höhe von 313.000 Euro gewährt. Die Laufzeit betrug 10 Jahre. Fast alle haben in der Zwischenzeit verlängert. Drei Prozent Zinsen sind vertraglich garantiert und Boni je nach Ertragslage in Aussicht gestellt. Insgesamt wurden bis einschließlich 2018 126.873,25 Euro Zinsen und Boni ausgezahlt. Rücklagen für z.B. den Austausch von Wechselrichtern sind vorhanden.

Nutzen für die Umwelt: CO₂-Einsparung » Die Emissionen, die bei der Produktion einer Photovoltaikanlage freigesetzt werden, machen etwa 50 Gramm CO₂ pro produzierter Kilowattstunde (kWh) Solarstrom aus. Vergleicht man diese Menge mit dem CO₂, das bei der Stromerzeugung aus anderen Energiequellen frei wird, so sind 50 Gramm pro Kilowattstunde allerdings äußerst gering. Ein Braunkohlekraftwerk emittiert 1.075 Gramm CO₂ pro erzeugter kWh und auch die Emissionen eines Steinkohlekraftwerks liegen bei 830 Gramm CO₂ pro kWh. Emissionsärmer sind Erdgaskraftwerke mit nur etwa 500g pro kWh.

Im Mittel nennt das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme eine Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch PV-Anlagen von 621 Gramm je erzeugter Kilowattstunde.

Das bedeutet, dass durch die Photovoltaikanlagen des Kommunalunternehmens bisher insgesamt etwa 571 Tonnen CO₂-Ausstoß eingespart wurden.





Das Wohngebiet „Am Hochweg II“ in Unterdeggenbach wurde von der Bayerischen Landessiedlung übernommen

Wohngebiet „Am Hochweg II“ Unterdeggenbach

INVESTITIONSVOLUMEN

1.512.407 Euro

BAUGRUNDSTÜCKE

**mit insgesamt
16.461 Quadratmetern**

Entstehung » Der Markt Schierling hatte die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Wohngebietes „Am Hochweg II“ Unterdeggenbach an die Bayerische Landessiedlung GmbH übertragen.

Der Verkauf lief sehr schleppend, so dass sich das Kommunalunternehmen zum Ankauf des Gebietes entschloss. Es wurden verschiedene verkaufsfördernde Aktionen durchgeführt. Schlussendlich führte aber die Verkleinerung einiger Grundstücke mit einem Verzicht auf eine Bauverpflichtung zum gewünschten Verkaufserfolg. Mit der Öffnung der B 15neu stieg die Attraktivität auch dieses Gebietes stark an.

Name » Der Name „Am Hochweg“ ist eine Lagebeschreibung und benennt die Straße, die hoch über der Bahntrasse bereits bestand.

Besonderheiten » Im ursprünglichen Wohngebiet „Am Hochweg“ haben die Eltern selbst einen Kinderspielplatz geplant und sehr stark beim Bau mitgeholfen. Dieser wurde im Jahre 2019 erneuert und in Betrieb genommen.



Im Herbst 2010 war Spatenstich für den ersten Betrieb im Gewerbegebiet „Esper Au“-Ost



Weitere Investitionen folgten



Im Herbst 2015 wurde im westlichen Teil ein Baumarkt eröffnet

Das Autohaus Astaller war die erste Ansiedelung im Gewerbegebiet „Esper Au“



Gewerbegebiet „Esper Au“

INVESTITIONSVOLUMEN (bis einschließlich 2018)

3.038.871 Euro

ERSCHLOSSENE GERWERBEGRUNDSTÜCKE
(einschließlich der Grundstücke in Privatbesitz)

90.137 Quadratmeter

Entstehung » Im Westen des Ortes Schierling hatten sich bereits die Autohäuser Angerer und Astaller angesiedelt.

Mit der Perspektive auf die B 15neu lag es nahe, an der Anschlussstelle Schierling-Nord ein Gewerbegebiet anzusiedeln.

Es sollte – im Gegensatz zu „Am Biribaum“ – kleingliedriger sein und Betriebe unterschiedlicher Struktur und Aktivitäten beherbergen. Die ursprüngliche Idee eines „Handwerker-Hofes“ konnte nur bedingt verwirklicht werden.

Dafür bot „Esper Au“ allerdings zum Beispiel Platz für einen Baumarkt, ein Fitnessstudio, eine Tankstelle, sowie eine Marketing- und Werbeagentur.

Nicht alle Grundstücke waren und sind im Eigentum des Kommunalunternehmens.

Name » Der Name „Esper Au“ entstammt alten Flurkarten. In unmittelbarer Nähe war in Zusammenhang mit dem Bau der B 15neu bei Ausgrabungen ermittelt worden, dass dort schon vor etwa 2.500 Jahren eine kleine Siedlung bestand.

Besonderheit » Bei der Konzipierung der Erschließung stellte die Ableitung und Entsorgung des Regenwassers die Ingenieure vor besondere Herausforderungen. Denn das Gewerbegebiet liegt höhenmäßig nur knapp über der Aue, so dass nur sehr wenig Gefälle zur Großen Lauer und zum Paringer Graben bestand. Außerdem wurde darauf Wert gelegt, dass die Straßen nicht übermäßig über dem natürlichen Gelände geplant wurden, um die Notwendigkeit größerer Erdbewegungen – insbesondere Auffüllmaßnahmen – auf den Grundstücken zu vermeiden.

Den Investoren wird in diesem Gebiet vertraglich aufgegeben, das anfallende Regenwasser auf ihren Grundstücken zurückzuhalten und zwischenzuspeichern. Das Kommunalunternehmen ermittelt für jedes private Bauvorhaben die notwendige Regenrückhaltung und nimmt diese Verpflichtung im Grundstücks-Kaufvertrag auf.

Weitere Entwicklung » Je nach Interesse an weiteren Flächen sollen die Erschließungsanlagen ergänzt und damit weitere Grundstücke bebaubar gemacht werden.



K-MS





Im Gewerbegebiet „An der Fruehaufstraße“ war das Kommunalunternehmen nur in einem kleinen Teil im Süden tätig

Gewerbegebiet „An der Fruehaufstraße“

INVESTITIONSVOLUMEN

105.087 Euro

BAUGRUNDSTÜCKE

insgesamt ca.

10.000 Quadratmeter

Entstehung » Der Markt Schierling hatte schon vor über 30 Jahren das Gewerbegebiet „An der Fruehaufstraße“ geplant, entwickelt und vermarktet.

Das Kommunalunternehmen war nur in einem zusätzlichen kleinen Teilbereich im Süden tätig, der sich aufgrund des Baus der neuen Südumgehung zusätzlich ergab, und für den der Markt Schierling den Bebauungsplan ergänzte. Insbesondere der Betrieb von Landmaschinen Dorn prägt dieses begrenzte Gebiet. Es wurden eine Stichstraße, sowie Kanäle und Wasserleitungen gebaut. Die Regenrückhaltung erfolgt auf den Privatgrundstücken.

Name » Der Name „An der Fruehaufstraße“ geht auf die Firma Ackermann-Fruehauf zurück, welche als erste nennenswerte Industrieansiedlung Schierlings in den 1960er Jahren gilt. Sie veräußerte den Betrieb Mitte der 1980er Jahre an die Webasto AG.



Die Gewerbebezugsausweisung machten die Öffnung der B 15neu am 26. Juli 2011 sowie ein Bürgerentscheid im Mai 2012 möglich



Als erster Betrieb siedelte sich SMP an



In die größte Fläche hat Holmer Maschinenbau als Teil der EXEL Industries investiert

Das Gewerbegebiet
„Am Birlbaum“ erstreckt
sich auf etwa 40 Hektar

Gewerbegebiet „Am Birlbaum“

INVESTITIONSVOLUMEN
(BIS EINSCHLIESSLICH 2018)

15.740.409 Euro

ZAHL DER BISHER VERÄUSSERTEN
GEWERBEGRUNDSTÜCKE

**8 mit insgesamt
262.954 Quadratmetern**

Entstehung » Schon vor der Eröffnung der B 15neu am 26. Juli 2011 war klar, dass an deren Anschlussstelle Schierling-Süd ein Gewerbegebiet entstehen könnte.

Denn die Verantwortlichen hatten in den Jahrzehnten zuvor bei Gesprächen im Bundesverkehrsministerium und mit dem Landkreis Regensburg erreicht, dass Schierling auch im Süden eine Anschlussstelle an die B 15neu und eine Südumgehung bekommt.

Die größte Hürde bei der Bauleitplanung stellte das damals noch geltende „Anbindegebot“ an den Ort dar. Die Vorteile lagen allerdings auf der Hand: Das Gewerbegebiet liegt über einen Kilometer von der nächsten Wohnbebauung entfernt. Und aufgrund der B 15neu im Verbund mit der Südumgehung wird der Verkehr aus dem Gewerbegebiet zu keiner Belastung für den Ort.

Im Mai 2012 kam es zu einem Bürgerentscheid über das Gewerbegebiet, bei dem etwa 75 Prozent der Bürger den gewerblichen Aktivitäten an dieser Stelle ihre Zustimmung erteilten.

Name » Der Name „Am Birlbaum“ entstammt alten Flurkarten und nimmt Bezug auf einen Vogelbeerbaum, der an der alten Gemeindeverbindungsstraße zwischen Schierling und Allersdorf stand.

Besonderheit » Bei der Planung der Erschließung stellte die Entsorgung des Regenwassers eine besondere Herausforderung dar. Denn einerseits ist die Große Laber relativ weit entfernt, und andererseits sollte das zusätzliche Regenwasser aus dem Gewerbegebiet nicht sofort in den Fluß gelangen. Es wurden deshalb mit Millionenaufwand Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen von etwa 10.000 Kubikmetern gebaut. Dafür waren 21.867 Quadratmeter Grundstücksflächen notwendig. Das anfallende Regenwasser wird dort gesammelt und „gedrosselt“ über einen längeren Zeitraum hinweg an die Große Laber abgegeben.

Aktivitäten/Erfolge » In der Zwischenzeit haben namhafte Unternehmen und Investoren Grundstücke erworben und dort gewerbliche Aktivitäten entfaltet. Es handelt sich um SMP, Maschinenbau Holmer, LKW-Service Schirmbeck, Labertaler Heil- und Mineralquellen, Waldbesitzerverein und andere.

Weitere Entwicklung » Südlich und westlich von SMP sind noch Flächen von rund 48.000 Quadratmetern im Eigentum des Kommunalunternehmens. Dort wird derzeit eine weitere Erschließung geplant, die möglichst im Jahre 2020 abgewickelt werden soll.

Außerdem sind Rückstellungen gebildet worden für den Bau einer weiteren Regenrückhaltung.

Jedes Grundstück hat eine
14 Kubikmeter fassende
Regenwasserzisterne



Das Wohngebiet „Am Regensburger Weg“
(Wugg-Retzer-Straße und Bernhard-Sarnes-Straße)
umfasst 66 Parzellen



Wohngebiet „Am Regensburger Weg“

INVESTITIONSVOLUMEN

5.802.147 Euro

ZAHL DER BAUGRUNDSTÜCKE

66 mit insgesamt

39.757 Quadratmetern

Entstehung » Aufgrund der Öffnung der B 15neu im Juli 2011 – und dem damit verbundenen unmittelbaren Anschluss an das Bundesfernstraßennetz – stieg auch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sprunghaft an. Während es in den Jahren vorher für die restlichen Bauplätze im Gebiet „Markstein“ kaum Interessenten gab, waren sie plötzlich sehr begehrt und innerhalb weniger Monate vergriffen.

Der Marktgemeinderat reagierte sehr schnell und wies im Norden des Ortes weiteres Bauland aus. Er folgte damit der langfristigen Strategie, wonach dieser Teil von Schierling möglichst dem Wohnen dienen soll.

In den Jahren 2013 und 2014 wurden die notwendigen Grundstücke angekauft und die Erschließungsanlagen – Kanalisation, Wasserversorgung, Straßen und Gehwege, Straßenbeleuchtung, Kinderspielplatz – wurden im Wesentlichen ebenfalls im Jahre 2014 erstellt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgte nach einem vom Marktgemeinderat und Verwaltungsrat vorgegebenen System, das Familien mit Kindern höchste Priorität einräumte und darauf setzte, dass die Wohnhäuser von den Familien selbst bewohnt werden. In diesen Fällen wurde ein Kaufpreisbonus von 4.000 Euro je Kind gewährt und zwar für 53 Kinder insgesamt 212.000 Euro. Der Grundstücksverkauf wurde 2015 abgeschlossen.

Name » Der Name „Am Regensburger Weg“ entstammt alten Flurkarten und greift einen historisch belegten Flurnamen auf. Der Weg stellte über Jahrhunderte hinweg eine wichtige Verkehrsader zu den nördlich gelegenen Ortschaften dar.

Besonderheit » Zum ersten Mal wurde in jedes Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 14 Kubikmeter vorab eingebaut. Damit wird insbesondere erreicht, dass bei Regenfällen das Wasser nicht sofort in den Große Lauer fließt. Es wird zurückgehalten und über eine „Drossel“ im Laufe von Stunden dosiert in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet. Außerdem steht mit der Zisterne jedem Garten insbesondere Gießwasser zur Verfügung, das nicht aus der öffentlichen Wasserversorgung genommen werden muss.



Mit dem Gebiet „Markstein Südwest“ wurden weiteren Wohnungen, sowie die Erweiterung von Lidl und Müller möglich



Mischgebiet „Markstein Südwest“

INVESTITIONSVOLUMEN
(BIS EINSCHLIESSLICH 2018)

2.424.385 Euro

ERSCHLOSSENE BAUGRUNDSTÜCKE

insgesamt

17.855 Quadratmeter

Entstehung » Im Jahre 2002 waren die Erschließungsanlagen für das Wohngebiet „Markstein“ fertiggestellt worden und die ersten Wohnhäuser entstanden. Der Verkauf der 121 Grundstücke zog sich bis zur Fertigstellung der B 15neu im Jahre 2011 hin.

Es ist ein aktuell wichtiges strategisches Ziel des Marktes Schierling, vorhandene Baulücken zu schließen. Eine solche war zwischen dem Wohngebiet „Markstein“ und den Einzelhandelsbetrieben Lidl und Müller entstanden.

Das größte Grundstück dort konnte das Kommunalunternehmen erwerben, ein weiteres erwarb ein privater Investor, und ein Teil verblieb beim früheren Eigentümer. Der Bebauungsplan des Marktes Schierling sieht Grundstücke für Einzelhausbebauung ebenso wie für Geschößwohnungsbau vor. Außerdem wurden Grundstücksflächen für die Erweiterung von Lidl und Müller eingeplant. Damit sollte deren Erweiterungsplänen entgegengekommen werden. Für Lidl ist die Erweiterung bereits vorgenommen.

Alle Grundstücke sind verkauft bzw. vergeben.

Name » Der Name „Markstein“ entstammt alten Flurkarten und greift einen historisch belegten Flurnamen auf. Mit dem Zusatz „Südwest“ wurde die Erweiterungsfläche markiert.

Besonderheit » Es sind 6 Parzellen für Geschößwohnungsbau vorgesehen, auf denen bis zu 48 Wohnungen entstehen können. Zwei der Parzellen waren dem staatlich geförderten – sozialen – Wohnungsbau vorbehalten. Aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung bekam dafür der Investor Kurt Hammerl aus Teugn den Zuschlag. Weil dieser ein ähnlich großes Grundstück im Ortskern besitzt, wurde mit ihm vereinbart, dass er das zentrumsnahe Grundstück für den sozialen Wohnungsbau nutzt. An der Zahl der auf diesem Grundstück geplanten Wohnungen änderte sich dadurch nichts.

Wohngebiet „Am Hochweg 3“ Unterdeggenbach

INVESTITIONSVOLUMEN
(BIS EINSCHLIESSLICH 2018)

958.064 Euro

BAUGRUNDSTÜCKE

11 mit insgesamt

6.363 Quadratmetern

Entstehung » Nachdem die Grundstücke im Gebiet „Am Hochweg II“ im Anschluss an die Öffnung der B 15neu innerhalb kurzer Zeit vergriffen waren, wurde in der Bevölkerung der Wunsch nach einer weiteren Baulandausweisung laut. Weil sich genügend Interessenten in eine Bewerberliste eintrugen, hat der Marktgemeinderat die Bauleitplanung in Angriff genommen und das Kommunalunternehmen das dafür nötige Grundstück erworben, sowie die Erschließung abgewickelt.

Aktueller Bestand » Alle Parzellen für eine Einzelhausbebauung sind veräußert. Zwei Parzellen für Doppelhausbebauung sind vorrätig.

Insbesondere für ein einheimischen Bedarf ist das Wohngebiet „Am Hochweg“ Unterdeggenbach ein weiteres Mal vergrößert worden



Wohngebiet Inkofen

Sachstand » Ein Ziel des Marktes Schierling ist auch, dass in den kleineren Gemeindeteilen Bauland für Menschen aus dem Ort oder aus der näheren Umgebung zur Verfügung steht. Deshalb hat das Kommunalunternehmen im Gemeindeteil Inkofen in integrierter Lage ein Grundstück mit 7.907 Quadratmetern erworben.

Der Markt Schierling ist für die Bauleitplanung zuständig. Das Kommunalunternehmen wird nach Abschluss dieses Verfahrens die Erschließung vornehmen.

Wohngebiet „Am Regensburger Weg 2“

Sachstand » Für eine weitere Ausweisung von Bauplätzen im Norden Schierlings – im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet „Am Regensburger Weg“ – konnte das Kommunalunternehmen 29.426 Quadratmeter erwerben. Auf einem Teil davon hat der Markt Schierling bereits die Kindertagesstätte „Bunte Au“ mit jeweils zwei Kinderkrippen- und Kindergartengruppen errichtet. Dafür wurde im Vorgriff bereits ein Teil der Erschließungsarbeiten – Straßenbau, Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung – abgeschlossen.

Wegen eines Ankaufs von weiteren Flächen laufen derzeit Gespräche. Nach deren Abschluss wird die Bauleitplanung in Angriff genommen.



Auf einem Grundstück des geplanten Wohngebietes „Am Regensburger Weg 2“ ist bereits die Kindertagesstätte „Bunte Au“ entstanden

Grundstück „Hauptstraße 13“

Sachstand » Das Kommunalunternehmen erwarb im Jahre 2013 das Grundstück „Hauptstraße 13“, auf dem ein Lebensmittelmarkt sowie das „Café Berlin“ angesiedelt waren.

Nach der Schließung des Penny-Lebensmittelmarktes wurde ein Teil des Gebäudes vorübergehend weiter vermietet. Nach der Schließung des Café Berlin kam dort kurzzeitig ein Kunstatelier unter.

Das Ziel des Ankaufs war von Anfang an, dass dort ein Hotel im Ortskern entsteht. Ein solches war bei den beiden großen Bürgerbeteiligungsprozessen 1999/2000 und 2009 jeweils besonders gewünscht worden. Eine Veräußerung des Grundstücks sollte nur an solche Interessenten erfolgen, die sich zum Hotelbau verpflichten.

Im Jahr 2018 wurde mit den Gebrüdern Ademaj Einigung darüber erzielt, dass sie dort ein Hotel errichten werden. Der Grundstücksverkauf erfolgte mit einer solchen Auflage.

Das Ziel des Zwischenerwerbs war damit erreicht.

Wo früher der Penny-Markt und das Café Berlin angesiedelt waren entsteht ein Hotel





Ausgleichsflächen

Werden landwirtschaftliche Flächen in Industrieflächen „umgenutzt“, so sieht das Baugesetzbuch (BauGB) unter bestimmten Voraussetzungen vor, dass hierfür im Interesse des Umweltschutzes andere Flächen als sogenannte „Ausgleichsflächen“ festgelegt werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne – also von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen – muss der Markt Schierling gemäß § 1a Abs. 1 BauGB prüfen, ob er für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einen Ausgleich zu schaffen hat. Dieser Ausgleich erfolgt gem. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB, indem im betreffenden Planfeststellungs- oder Bebauungsplan Flächen zum Ausgleich – also „Ausgleichsflächen“ – festgesetzt werden, oder aber durch andere geeignete Maßnahmen.

In erster Linie geht es darum, auf anderen Flächen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft „ausgleichen“. Sie sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Das Kommunalunternehmen organisiert für diesen Zweck Grundstücke, kauft sie an und finanziert sie. Diese Flächen bleiben aber im Eigentum der Gemeinde, also der „Gebietskörperschaft“ Markt Schierling. Beispielhaft sei die Aufwertung des Allersdorfer Baches südlich von Schierling genannt. Auf rund 1,6 Hektar entstand eine „Natur-Erlebnisfläche“ mit Verlängerung des Bachlaufs sowie Verringerung der Fließgeschwindigkeit. Die Kosten dafür betragen rund 120.000 Euro und wurden vom Kommunalunternehmen Markt Schierling als Ausgleichsmaßnahme für das Wohngebiet „Am Regensburger Weg“ finanziert.

Am Allersdorfer Bach südlich des Ortes Schierling hat das Kommunalunternehmen für rund 120.000 Euro eine naturschutzrechtliche „Ausgleichsmaßnahme“ finanziert



IMPRESSUM

„Geschäftsbericht“ zum
10-jährigen Bestehen des
Kommunalunternehmens
Markt Schierling (AdöR)

Herausgeber

Kommunalunternehmen
Markt Schierling,
Rathausplatz 1,
84069 Schierling

Konzept und Redaktion

Fritz Wallner

Gemälde auf Seite 6 und

4. Umschlagseite

Prof. Erich Gohl

Satz

stilwerk, Büro für Gestaltung,
Oberdeggenbach

Druck

Plano-Print GmbH, Schierling
Klimaneutral gedruckt mit
Ökofarben

Oktober 2019,
Auflage 3.500 Exemplare,
kostenlose Verteilung an alle
Haushalte im Markt Schierling

