

## Informationen aus dem Gemeinderat

Am vergangenen Montag hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung folgende Punkte beraten und beschlossen:

### 1. Bürgerfragestunde

In der Bürgerfragestunde wurden einige Anfragen an die Verwaltung vorgetragen und beantwortet.

### 2. Bauanträge

Dem Gemeinderat lagen zwei Anträge vor. In einem Fall wurde das Einvernehmen erteilt. Da das zweite Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprach, konnte das planungsrechtliche Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch nicht erteilt werden.

### 3. Erwerb eines Teileigentums im Seniorenzentrum in der Unteren Matt 5

Am 19. September 2016 wurde die Baugenehmigung für das Seniorenzentrum in der Unteren Matt 5 und 7 erteilt, Baubeginn ist noch im Jahr 2016.

Bereits mit Datum vom 15. Dezember 2014 hat der Gemeinderat beschlossen, als Zwischenmieter für die Bruttofläche einer Wohngruppe von 12 Personen für selbstverantwortetes Wohnen nach dem Wohn-, Teilhabe- und Pflegesetz (WTPG), zzgl. Fläche für Erzählcafé / Büro (Gemeinbedarfsfläche) aufzutreten. Am 18. Juli 2016 hat der Gemeinderat dem konkreten Mietvertragsentwurf der ORBAU zugestimmt.

Die Ausgaben für die Anmietung der Wohnfläche würden durch die Weitervermietung der Räume an pflegebedürftige Bewohner gedeckt.

Triebfeder hierfür ist der politisch formulierte Wille, ergänzend zu den weiteren entstehenden Angeboten im Seniorenzentrum, ein Betreuungs- und Pflegeangebot zu schaffen, das unter bürgerschaftlich organisierter Beteiligung (SoNO) eine starke Verzahnung in die örtliche Gesellschaft und Dorfstruktur sicherstellt.

Alternativ hat die Gemeinde im Juli die ORBAU um ein Kaufangebot ersucht. Dieses ging Ende Juli ein. Die Verwaltung hat die Kauf-Optionen geprüft und diese auch mit der Kommunalaufsicht sowie mehreren unabhängigen externen Beratern erörtert und eine ausführliche Risikoanalyse durchgeführt.

Das Ergebnis und auch die Empfehlungen sowohl der Fachleute als auch der Kommunalaufsicht sprechen eindeutig für die Kaufvariante: Neben weiteren Kriterien sprechen insbesondere wirtschaftliche Erwägungen eindeutig für den Kauf. Denn aufgrund der historisch günstigen Kapitalmarktkonditionen erweist sich selbst bei einer vollkommenen Fremdfinanzierung die Kaufvariante als wirtschaftlich vorteilhaft und sinnvoll. So wird – unter den zugrunde gelegten Annahmen - bei sämtlichen durchgespielten Szenarien es stets möglich sein, die Fremdfinanzierungskosten zu decken und darüber hinaus langfristig das kommunale Vermögen zu mehren.

Der Gemeinderat hat daher in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 19. September 2016 die Verwaltung beauftragt, mit dem Investor eine Vorvereinbarung auszuarbeiten. Diese liegt vor.

Der Gesamtkaufpreis liegt bei 1.985.013 EUR, zahlungsfällig je zur Hälfte Ende 2017 und bei Fertigstellung.

Die Finanzierung soll über eine langfristige Fremdfinanzierung und die Bildung eines Eigenbetriebs erfolgen.

Andere Gemeindeaufgaben werden daher von diesem Projekt nicht tangiert oder gar beeinträchtigt werden.

Die Grundsatz-Entscheidungen am 15. Dezember 2014 und am 18. Juli 2016 über die Anmietung der Flächen waren politisch motiviert, um aktiv bei der wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe der Seniorenbetreuung und –pflege mitwirken zu können, über ein bürgerschaftlich organisiertes Element Plätze zur Verfügung stellen zu können und ein Bindeglied der gesamten Einrichtung in die örtliche Gesellschaft zu schaffen.

Dagegen ist die Frage des Ankaufs eine reine unternehmerische Entscheidung. Selbst bei einer kompletten Fremdfinanzierung können durch die Vermietung und unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags sämtliche Zins- und Tilgungsausgaben sowie alle anderen Kosten erwirtschaftet werden. Eine Subventionierung aus dem Gemeindehaushalt wird nicht erfolgen.

Der Gemeinderat bestätigte die bereits getroffene Grundsatzentscheidung und beschloss den Erwerb der Fläche.

#### **4. Beschluss über die Bildung eines Eigenbetriebs zum 1. Januar 2017**

Auf die inhaltlichen Ausführungen unter TOP 3 wird verwiesen.

Für diese Vermietungsimmobilie wird die Betriebsform des Eigenbetriebs Nach § 96 Abs. 1 GemO i. V. m. dem Eigenbetriebsgesetz gewählt.

Der Kapitaleinstrom (Zinsen und Tilgung) wird aus den Mieteinnahmen aus den Vermietungen der 12 vorhandenen Zimmer einschließlich der Gemeinschaftsflächen an die Bewohner und Gemeinbedarfsflächen an SoNO finanziert. Die Schulden sind daher voll umfänglich rentierbar, es ist zu erwarten, dass alle Ausgaben aus den Einnahmen gedeckt werden können.

Der Eigenbetrieb bietet folgende Vorteile:

- keine Aufblähung des Kernhaushaltes mit Mieteinnahmen – und Zins-Tilgungsausgaben
- Keine Belastung des Kernhaushaltes mit zusätzlichen Kreditaufnahmen
- transparente und klare Darstellung der Finanzierung durch separate Wirtschaftsführung und Rechnungslegung (Eine Verschuldung im Kernhaushalt könnte aufgrund des Gesamtdeckungsprinzips dazu führen, dass diese Schulden nicht für das „Seniorenzentrum“ verwendet werden, sondern auch teilweise zur

Finanzierung von anderen Projekten, die – zumindest finanztechnisch gesehen - uneinträglich sind).

- schnell umsetzbar– machbar zum 01.01.2017
- schnell wieder veränderbar
- Der Eigenbetrieb braucht kein eigenes Personal. Die Leistungen für diesen Bereich können durch das Personal der Gemeindeverwaltung erbracht werden.

### **Betriebssatzung**

Die Betriebssatzung ist an die Mustersatzung des Gemeindetages angelehnt.

### **Finanzierung:**

Der Eigenbetrieb muss mit einem angemessenen Stammkapital ausgestattet werden. Es wird vorgeschlagen, den Eigenbetrieb mit 100.000 EUR Stammkapital auszustatten. Dieser Betrag entspricht sehr genau der Grunderwerbsteuer, die bereits in 2016 aus dem Gemeindehaushalt zu leisten ist.

Der Gemeinderat beschloss daher zum 1. Januar 2017 den „Eigenbetrieb“ (Name noch offen) auf Basis der dem Gemeinderat als Entwurf vorgestellten Eröffnungsbilanz zum 01.01.2017 sowie der vorgelegten Betriebssatzung zu bilden.

Der Eigenbetrieb wird zum 01.01.2017 mit einem Stammkapital von 100.000 Euro ausgestattet.

Der Eigenbetrieb wird nicht mit eigenem Personal ausgestattet.

Eine Beschlussfassung über die Satzung erfolgt in einer der folgenden Gemeinderatssitzungen.

## **5. Nachtragssatzung 2016**

Auf die Sachverhaltsdarstellungen unter TOP 3 und TOP 4 wird verwiesen.

Vor Inkrafttreten des Eigenbetriebes zum 01.01.2017 und Genehmigung des dortigen Wirtschaftsplanes ist zunächst die haushaltsrechtliche Ermächtigung zum Eingehen der Verpflichtungen im Haushalt der Gemeinde darzustellen.

Sämtliche Darstellungen haben zunächst so zu erfolgen, als ob der Eigenbetrieb nicht gebildet würde. Mit Bildung des Eigenbetriebs zum 01.01.2017 kann dann der Finanzplan des Kernhaushaltes dann wieder den ursprünglichen Bedingungen angepasst und die mit diesem Nachtrag vorgenommenen Veränderungen wieder rückgängig gemacht werden.

Die Kauf-Finanzierung über den Kaufpreis von 1.985.013 EUR zzgl. Grunderwerbsteuer von 99.250 EUR ist daher zunächst im Gemeinde-(Kern-) Haushalt darzustellen. Die Grunderwerbsteuer wird zum Jahresende 2016

zahlungsfällig (abhängig von der Terminierung des Kaufvertrages), der Kaufpreis zu 50 % bei Rohbaufertigstellung (ca. 3. Quartal 2017) und 50 % bei Fertigstellung (ca. 3. Quartal 2018).

Da in 2016 mit dem Kaufvertrag jedoch Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben in späteren Haushaltsjahren eingegangen werden, muss der Haushaltsplan 2016 (Nachtrag) enthalten:

- Ausgabeansatz über die Grunderwerbsteuer in Höhe von 100.000 €
- Einnahmeansatz über die Rücklagenentnahme in Höhe von 100.000 €
- Verpflichtungsermächtigung über ca. 1.000.000 EUR für 2017
- Verpflichtungsermächtigung über ca. 1.008.000 EUR für 2018 .

Darüber hinaus ist der Finanzplan 2015-2019 anzupassen.

Der Gemeinderat beschloss die Nachtragssatzung mit Nachtragsplan.

## **6. Änderung des Bebauungsplanes „Bruchstraße“; Beschluss über die Offenlage im Beschleunigten Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung am 17. Oktober 2011 hat der Gemeinderat die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bruchstraße“ nach dem Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis schlägt die Verwaltung nun den Verfahrenswechsel zum Beschleunigten Verfahren vor. Dies hat den Vorteil, dass lediglich nur 1 Offenlage mit Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich ist, sowie ein umfassender aufwändiger Umweltbericht entbehrlich ist.

Folgendes Gebiet ist von der Überplanung betroffen:



Ziele und Zwecke der Planung sind:

Der Bebauungsplan „Bruchstraße“ in der Fassung vom 14. Juli 1995 soll wie folgt geändert werden:

1. Ausweisung von zwei Baufenstern auf den Grundstücken Flst.Nr. 5688, 5689, 5690 und 5691/1
2. Änderung der Bauweise: Festgesetzt wird für die betroffenen Grundstücke eine Bebauung mit einem Einzelhaus und einem Doppelhaus
3. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO auf 2,0 Stellplätze je Wohnung
4. Aufhebung der Verpflichtung zur Errichtung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse

Als nächster Verfahrensschritt steht die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats an. In diesem Verfahrensschritt haben die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit die Planunterlagen einzusehen und Anregungen und Stellungnahmen dazu abzugeben.

Der Gemeinderat stimmte dem Verfahrenswechsel vom Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB zum Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu.

Die Offenlage wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Beschleunigten Verfahren für die Dauer eines Monats vom 28. Oktober bis einschließlich 28. November 2016 durchgeführt.

Auf die öffentliche Bekanntmachung wird verwiesen.

## **7. Aufstellungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“**

Der Bebauungsplan „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“ ist in seiner ursprünglichen Form aus dem Jahr 1971. Vier Änderungen wurden bereits durchgeführt, die fünfte hat der Gemeinderat mit Datum vom 17. November 2014 (Flst.Nr. 133 und 133/1) beschlossen.

Aufgrund des Alters fordert der Bebauungsplan einen seitlichen Grenzabstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze. Dies ist aus Sicht der Baurechtsbehörde und der Verwaltung nicht mehr zeitgemäß. Es war früher üblich, größere Grenzabstände zu wählen. Gründe waren der Brandschutz, genügend Bauland etc. Das ist heute absolut nicht mehr zeitgemäß und mehrere unterschiedliche Abstände in einem Bebauungsplan sehr unglücklich.

Aus diesem Grund regt die Verwaltung an, den Bebauungsplan „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“ ein weiteres Mal zu ändern und den Grenzabstand an die aktuelle Regelung der Landesbauordnung anzupassen

Die Landesbauordnung regelt in § 5 Absatz 4 LBO:

„Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. ....“

Mit der Hinzunahme des südlichen Grundstücksstreifens des Flurstücks Nr. 8/1 von ca. 180 m<sup>2</sup> (bisher im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche ausgewiesen, jedoch vom Bebauungsplan nicht erfasst), wäre es möglich, zusätzlich vorhandene und realisierbare Baulandreserve zu aktivieren um etwa einige Stellplätze mehr auf dem Grundstück zu schaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen an die aktuelle Entwicklung angepasst werden. Eine effiziente Flächenausnutzung unter Berücksichtigung einer harmonischen geordneten, baulichen Entwicklung soll erreicht werden. Des Weiteren sollen die geforderten Grenzabstände an die aktuelle Landesbauordnung angepasst werden.

Der Gemeinderat beschließt, die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a

BauGB. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird für die Dauer eines Monats durchgeführt.

## 8. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

- am 18. Juli 2016:
  - Der Gemeinderat hat den Abschluss eines Mietvertrages mit der ORBAU beschlossen
  
- am 19. September 2016:
  - Dem Gemeinderat wurde die erste Entwurfskonzeption der Projektentwicklung Volksbankgebäude vorgestellt
  - Der Gemeinderat beschloss anstelle einer langfristigen Anmietung den Kauf einer Fläche im Seniorenzentrum
  - Zur teilweisen Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen der Wasserversorgung und Abwasserkanäle im Neuen Weg ist die Aufnahme eines Finanzierungsdarlehens vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen Kapitalmarktsituation mit der Erhebung von „Verwahrungsentgelten“ (negative Guthabenverzinsung) durch die Kreditinstitute beschloss der Gemeinderat bei der Kassenmittelbewirtschaftung zunächst auf die Geldmittelreserven zurück zu greifen. Die Kreditermächtigung bleibt bestehen und wird – je nach Kassenlage – im Folgejahr in Anspruch genommen. Deckungsmäßig wird das Darlehen aber den Sanierungsmaßnahmen zugerechnet.

Im Wege eines Umlaufbeschluss erfolgte die Auftragsvergabe zur Herstellung eines Zufahrtsweges zu einem Sandfang am Käfersbergbach.

## 9. Verschiedenes / Mitteilungen

Der Bürgermeister informierte über folgende Punkte.

- Die nächste Sitzung findet am 14. November 2016 statt
  
- Die allgemeine Einwohnerversammlung findet am 28. November 2016 statt.
  
- Der Bürgermeister informierte über den Baufortschritt der Tiefbaumaßnahme Neuer Weg.  
So wurden u.a. in den letzten Wochen 16 neue Hauswasseranschlüsse durch die Mitarbeiter der Gemeinde-Wasserversorgung errichtet.
  
- Auf dem Friedhof wurde begonnen, die von Pilzbefall zerstörten Thujahecken gegen Taxus-Pflanzen auszutauschen.
  
- In der Wasseraufbereitungsanlage wurde inzwischen die UV-Filteranlage zur vorbeugenden

Bekämpfung von Verkeimungen eingebaut.

- Die SoNO-Mitgliederversammlung findet am 19. Oktober 2016 statt.

- Am 17. Oktober 2016 ist der Wahlprüfungsbescheid für die Bürgermeisterwahl eingegangen  
und die Wahl wurde für gültig erklärt.

- Auf Einladung der dortigen Stadtverwaltung wird aus Anlass der 40-jährigen Partnerschaft und des 750-jährigen Markt-Jubiläums der Gemeinderat mit den Böllerschützen der Schützengesellschaft und den Schlossmusikanten des Musikvereins am 31. Oktober/1. November den Kalten Markt in Ortenberg/Oberhessen besuchen.

- Winzerfest:

Der Bürgermeister verwies darauf, dass sich die Verantwortlichen Vereine, die Weinbaubetriebe und die Gemeinde seit 1,5 Jahren mit viel Engagement in einem Schulterschluss üben um dem Winzerfest neuen Pep zu geben. Er lud im Namen der Gemeinde alle Bürgerinnen und Bürger herzlich zu den Veranstaltungen ein.

## **10. Wünsche und Anträge**

Im Anschluss fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.