

Informationen aus dem Gemeinderat

Vor dem Hintergrund der endgültigen Aufnahme in das Landessanierungsprogramm und der nun anlaufenden Ortskernsanierung wurde das Thema „Sanierung“ in der Sitzung am 13. April 2015 als Sonderthema behandelt. Großteils dienten diese Tagesordnungspunkte zunächst der Information und Vorberatung. Die Beschlüsse sollen in der Sitzung am 11. Mai 2015 gefasst werden. Daneben wurde eine zusätzliche Sitzung für die sonstigen anstehenden Entscheidungen für den 20. April 2015 terminiert.

1. Bürgerfragestunde

In der Bürgerfragestunde wurden vier Anfragen an die Verwaltung vorgetragen.

So wurde auch nach dem Verfahrensstand zum Anwesen beim ehemaligen Ortenberger Hof nachgefragt. Der Bürgermeister erklärte, dass – nachdem der Gemeinderat bereits in der Sitzung im Januar das bauplanungsrechtliche Einvernehmen erteilt und den Vorgang unverzüglich an das Landratsamt weitergegeben hatte – das Baugesuch sich derzeit noch bei den zu beteiligenden Fachbehörden im Landratsamt in Bearbeitung befindet.

2. Bauanträge

Zur Beratung und Beschlussfassung lagen drei Bauanträge vor. Der Gemeinderat erteilte in allen drei Fällen das bauplanungsrechtliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die Entscheidung über einen Bauvorbescheid wurde auf die nächste Sitzung vertagt.

3. Ortskernsanierung

Der Bürgermeister teilte mit, dass mit Bescheid des Wirtschaftsministeriums vom 17. März 2015 dem Aufstockungsantrag der Gemeinde für das Landessanierungsprogramm stattgegeben wurde und nun zunächst insgesamt 700.000 EUR staatliche Fördermittel bewilligt wurden. Nach der aktuellen Finanzierungsübersicht beträgt der geschätzte Kostenrahmen für die Sanierung privater und öffentlicher Gebäude sowie die Straßenumgestaltung 3,2 Mill EUR. Das Programm ist zunächst bis 2022 angelegt. Weitere Aufstockungsanträge werden daher in den nächsten Jahren folgen müssen, um alle Maßnahmen umsetzen zu können. Diese stufenweise Vorgehensweise ist aber üblich.

Die Sanierungsmaßnahme bedeutet auch ein beachtliches Konjunkturprogramm für die heimische Bauwirtschaft: Nach Erfahrungswerten zieht jeder EUR staatlicher Förderung acht EUR Nachfolgeinvestitionen nach sich.

Über die nachfolgend vorberatenden Beratungsgegenstände soll in der Gemeinderatssitzung am 11. Mai 2015 Beschluss gefasst werden. Anschließend sollen die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet gesondert – ggf. auch in einer Infoveranstaltung – informiert werden.

Frau Dr. Meyer und Herr Gross von der beauftragten STEG GmbH als beratendes und begleitendes Fachbüro fassten den aktuellen Sachstand zusammen. Ausführliche

Informationen hierzu finden Sie im Internet
www.ortenberg.de/de/aktuelles/meldungen/Ortskernsanierung.php

3.1. Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

3.2. Ortskernsanierung Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes – Vorberatung -

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen. Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB):

3.3. Ortskernsanierung Förderung Privater Erneuerungsmaßnahmen – Vorberatung –

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

3.3. Ortskernsanierung Förderung Privater Ordnungsmaßnahmen – Vorberatung –

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereit gestellten Finanzhilfen wird empfohlen Abbruchmaßnahmen in voller Höhe, den Substanzverlust jedoch nicht zu erstatten.

Die Beschlussfassung ist für eine spätere Gemeinderatssitzung vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 100 % zu erstatten. Angeregt wurde aber, auch hier eine Deckelung vorzunehmen. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

3.5. Ortskernsanierung Gestaltungsrichtlinien/Gestaltungssatzung – Vorberatung –

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Ortsbildsatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen.

In jedem Fall haben privater Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Die Beschlussfassung ist einer späteren Sitzung vorbehalten. Empfohlen wird folgende Formulierung: Die Gemeindeverwaltung wird die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen veranlassen und beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen zu Grunde legen. Die Außengestaltung von Baumaßnahmen ist regelmäßig vor Baubeginn von den Eigentümern mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

3.6. Ortskernsanierung Beauftragung eines Sanierungsträgers

Die STEG GmbH aus Stuttgart hat der Gemeindeverwaltung ein Honorarangebot für die weitere Bereuung im Rahmen des Sanierungsverfahrens vorgelegt.

Nach dem vorliegenden Vertragsangebot erhält die STEG eine jährliche Grundvergütung für die allgemeine Betreuung des Sanierungsverfahrens (inklusive städtebaulicher und planerischer Beratung) sowie die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Alle weiteren Vergütungen sind erfolgsbasiert. Der Gemeinde steht ein jährliches Kündigungsrecht zu.

Die Gemeindeverwaltung hat das Honorarangebot geprüft und hält die Honorare für angemessen.

Der Gemeinderat beschloss, mit der Sanierungsdurchführung die STEG Stadtentwicklung GmbH zu beauftragen.

4. Beschaffung eines Toilettenanhängers

Als öffentliche Toilette für den der Allgemeinheit zugänglichen Bereich des Ortenberger Schlosses (Rosengarten, Trauungen) soll ein Toilettenanhänger beschafft werden. Der Haushaltsplan sieht im Vermögenshaushalt einen Ansatz von 30.000 EUR vor.

Ein mobiler Toilettenanhänger bietet gegenüber einer stationären Anlage mehrere Vorteile:

- muss nur während der Sommersaison vorgehalten werden, ansonsten winterfest untergestellt,
- kann auch für andere Zwecke eingesetzt werden (z. B. Winzerfest),
- kann ggf. auch vermietet werden,
- keine bauliche Anlage,
- geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am Standort,
- maximale Flexibilität,
- geringere Investitionskosten.

Als Standort beim Schloss ist der nördliche Bereich des dortigen Parkplatzes angedacht (Anlage). Hier befindet sich die Abwasserleitung und der Anhänger wirkt dort nicht störend auf das Gesamtensemble, ist aber gut einsehbar (Vandalismus).

Der tägliche Schließdienst würde mit dem der Turmanlage zusammen von der Jugendherberge übernommen werden, die Reinigung erfolgt durch die Gemeinde.

Nach einer Marktanalyse für Toilettenanhänger hat die Verwaltung mehrere Angebote eingeholt. Zwischenzeitlich ist auch eine Modellvorführung erfolgt.

Der Gemeinderat stimmte daher der Beschaffung des Modells FTT 460 der Fa. GAMO zum Preis von 25.500 EUR zu.

5. Bekanntgaben von Beschlüssen aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

In der nichtöffentlichen Sitzung am 9. März wurden lediglich Beschlüsse vertraulichen Inhalts gefasst.

6. Verschiedenes/Mitteilungen

Der Bürgermeister informierte über folgende Punkte:

- Die nächste Sitzung findet am 20. April 2015 statt
- Im Rahmen der Anschlussbringung für Flüchtlinge wurden der Gemeinde mehrere Personen zugewiesen. Die Gemeindeverwaltung sucht daher nach geeignetem Wohnraum zur Anmietung (Drei bis vier-Zimmer-Wohnung)
- Die geplante Kanalsanierung-/Aufweitung in der Siedlerstraße wird unter der Planung und Bauleitung des Abwasserzweckverbandes erfolgen. Die Maßnahme wird derzeit projektiert, die Ausschreibung erfolgt bis Juni, die Ausführung ist ab Ende August geplant.
- Der Stromverbrauch der Straßenbeleuchtung ist bedingt durch den sukzessiven Leuchtmittelaustausch und Umstieg auf Natriumdampflampen von 2009 mit ca. 150.000 kWh auf ca. 100.000 kWh im Jahr 2014 zurück gegangen.

7. Wünsche und Anträge

Aus der Mitte des Gemeinderates wurden einige Fragen und Anregungen vorgetragen und von der Verwaltung beantwortet bzw. aufgenommen.

Im Anschluss fand eine nichtöffentliche Sitzung statt