

Aus der letzten Gemeinderatssitzung am 12. Dezember 2016

1. Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

2. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Notzingen „Ortsmitte II“ – Ergebnisse der Voruntersuchung und Sanierungszielsetzung

Anwesend waren Frau Müller, Frau Neuberger und Herr Reglin von der Firma STEG, die die Ergebnisse vorstellen.

Die Gemeinderäte Bidlingmaier und Schraner waren befangen und nahmen weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teil.

Zusammenfassung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Vorbemerkung

Auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Notzingen vom 11. April 2016 (öffentliche Bekanntmachung am 21. April 2016) wurden für das Gebiet „Ortsmitte II“ in der Gemeinde Notzingen die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit und die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung.
- b) Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden.
- c) Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar.

2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in Ortskernbereiche lenken, welche durch Missstände und Mängel gekennzeichnet sind. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde.

Mit der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ werden wichtige Ortskernbereiche mit einbezogen. Es ist deshalb mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität, welche die Identifikation mit dem Ort herstellt, erreicht werden kann.

Das Untersuchungsgebiet Notzingen „Ortsmitte II“ beinhaltet einen Großteil der Altortlage. Im Gebiet befinden sich neben einer Vielzahl an privaten Wohn- und Nebengebäuden, die wesentlichen Infrastrukturangebote sowie das Rathaus der Gemeinde Notzingen.

Das Gebiet beinhaltet im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Die Bereiche beidseits der Hochdorfer und Kirchheimer Straße, ab dem Gebäude Hochdorfer Straße 11 beziehungsweise von der Einmündung der Herdfeldstraße bis zur Ortsmitte. Von der Ortsmitte entlang der Kirchheimer Straße bis zu den Gebäuden Kirchheimer Straße 13 beziehungsweise 14 und 14/1 zuzüglich den Gebäuden Hochdorfer Straße 29 und 31.
- Die Bebauung von der Ortsmitte beidseits der Wellinger Straße bis zu den Gebäuden Nr. 40 und 45. Ab hier ist der Erschließungsraum bis zum Rathausgebäude enthalten.
- Das Rathausgebäude Bachstraße 50.
- Der Bereich von der Wellinger Straße bis zur Bachstraße.
- Der Bereich zwischen Hochdorfer Straße, Kelterstraße und Herdfeldstraße inklusive der nördlichen Bebauung an der Herdfeldstraße sowie der östlichen Bebauung an der Kelterstraße.
- Ein kleiner Anschlussbereich der Ötlinger - und Talstraße.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist dem Plan zu entnehmen, der als beigefügt war. Die Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 11,26 ha.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet **städtebauliche Missstände** vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind:

Strukturelle Missstände

Der zentrale Ortskernbereich ist geprägt von gestalterischen, strukturellen und funktionalen Missständen. Es fehlen Parkierungsflächen. Zudem wird der Bereich dominiert von dem Ortsbild prägenden Gebäude der Arche und der benachbarten großen Scheune, die baulichen Mängel aufweisen. Die zentral an der Hochdorfer Straße gelegene, unbebaute Wiesenfläche hat die Wirkung einer Baulücke. Hier fehlt eine gestalterische Ausformulierung. Zudem sind im Untersuchungsgebiet vereinzelt Gebäudeleerstände festzustellen. Grundsätzlich fehlen attraktive Außenbereiche mit Aufenthaltsqualität (ggf. Café mit Außenbewirtung).

Funktionale Missstände

Die Durchgangsstraßen L1201 (Hochdorfer Straße, Kirchheimer Straße) und Ötlinger Straße (K1205) sind stark vom Durchgangsverkehr belastet. Es fehlt eine gestalterische Unterstützung des Zone 30-Bereichs. Es besteht ein Konflikt im Einmündungsbereich Ötlinger Straße / Hochdorfer Straße mit starkem Rückstau. Es fehlen barrierefreie Überquerungsmöglichkeiten der Hochdorfer und Kirchheimer Straße für Fußgänger. Der Kelterplatz mit der Gaststätte „Die Kelter“ (denkmalgeschütztes, attraktives Gebäude) ist schlecht auffindbar. Im zentralen Ortskernbereich fehlt eine öffentliche Grünfläche als Ergänzung zum Kelterplatz. Es fehlt eine Radfahrverbindung in der Ortsmitte.

Bauliche Missstände

An einer Vielzahl an privaten Gebäuden sind bauliche und energetische Mängel im Gebäudebestand festzustellen. Dies betrifft auch das Rathaus. Dieses weist intern eine nicht

mehr zeitgemäße Organisation auf. So fehlt ein attraktives Bürgerzentrum im Erdgeschoss. Einige der Nebengebäude im Gebiet weisen ein unattraktives Erscheinungsbild auf.

Potenziale

Die unbebaute Wiesenfläche in der Ortsmitte bietet Potenzial für eine bauliche Nutzung oder als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität. Möglichkeit zur Umnutzung der nicht oder untergenutzten Scheunenbereiche beziehungsweise freistehenden Scheunen, gegebenenfalls auch Abbruch und Neubebauung. Bei Erhalt der Nebennutzung ist eine gestalterische Aufwertung erforderlich. Die Zehntscheuer (Kulturdenkmal, Wellinger Str. 28) bietet Potenzial für eine Intensivierung der Nutzung.

Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte II" wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne der städtebaulichen Neuordnung und Gestaltung öffentlicher Räume sowie den über das Gesamtgebiet verteilten Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen vielfältiger Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Umnutzung) und Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche). Die angestrebte Sanierungsmaßnahme kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, des Klimaschutzes wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder in Notzungen beitragen. Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebiets sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten einen umfangreichen Handlungsspielraum, um im Rahmen eines Neuordnungskonzepts diese Mängel zu beseitigen bzw. Ansätze für mittel- bzw. langfristige Lösungen zu finden.

Alle Maßnahmen im Rahmen der Sanierungskonzeption haben zum Ziel, die bestehende Struktur, soweit möglich und sinnvoll zu bewahren und die Attraktivität von Notzungen als Wohn- und Gewerbestandort zu erhöhen. Damit soll die innerörtliche Wohnnutzung sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stabilisiert und verbessert werden. Durch behutsame Ergänzungen und teilweise auch Erneuerungen im Ortsgrundriss sollen die vorhandenen Entwicklungsspielräume genutzt und umgesetzt werden, um somit die Standortqualität des Ortes in diesem Bereich, die innerörtliche Wohnqualität sowie die Attraktivität der Gesamtgemeinde zu steigern. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird beabsichtigt, die Identität des Gebietes zu stärken und den Bürgern einen engeren Bezug zu ihrem Wohnstandort zu vermitteln.

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

- **Stärkung und Profilierung der kommunalen Identität und des Ortszentrums**
Gestaltung einer Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität. Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote in der Ortsmitte. Überplanung des zentralen, unbebauten Grundstücks, Prüfen der Möglichkeit eines Erwerbs der benachbarten Grundstücksfläche. Erhalt der Ortsbild prägenden Gebäude und Stärkung der Nutzung prägender Strukturen (Arche, Zehntscheuer, private Gebäude). Stärkung der Verbindung zwischen Kelterplatz und Rathaus sowie Aufwertung der Verbindung von der Hochdorfer Straße zum Kelterplatz. Gestalterische Aufwertung der Wellinger Straße (Begrünung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Erschließungsräume).

Ein Gemeinderat merkte hierzu an, dass die Zehntscheuer von bis zu vier Vereinen als Lagefläche genutzt werde und diese Fläche auch künftig benötigt wird. Frau Neuberger vertritt die Auffassung, dass die Scheuer hierfür eigentlich zu schade wäre und man sich Gedanken über eine anderweitige Nutzung machen könnte.

- **Sicherung der Funktionalität der Ortsmitte / Stärkung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen**
Erweiterung des Angebots an Begegnungsmöglichkeiten in der Ortsmitte (Cafe, evtl. Begegnungsstätte). Verbesserung der Parkplatzsituation. Gestalterische Aufwertung des bestehenden Parkplatzes neben dem Gebäude Kirchheimer Straße 10. Gestalterische Aufwertung der Ortsmitte um die bestehenden Infrastrukturangebote herum. Ergänzende verkehrsbremsende, gestalterische Maßnahmen an der Hochdorfer Straße. Verbesserung der Fußgängerüberquerung der Hochdorfer Straße auf Höhe des Gebäudes Wellinger Straße 1 (Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit). Verbesserung des Einmündungsbereiches Hochdorfer Straße / Ötlinger Straße.
- **Bedarfsgerechte Anpassung des Gebäudebestands**
Umbau des Rathausgebäudes zu einem modernen Dienstleistungsstandort mit einem Bürgerbüro im Erdgeschossbereich. Aktivierung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Leerstände durch Umnutzung oder Abbruch und Ersatzbauten. Moderate innerörtliche Nachverdichtung (wo möglich und sinnvoll).
- **Energetische und ökologische Aufwertung**
Modernisierung, Instandsetzung und energetische Sanierung des Gebäudebestands. Energetische Sanierung des Rathausgebäudes.

3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Nach der Beteiligtenversammlung vom 23.05.2016 wurde eine schriftliche Befragung der Beteiligten durchgeführt. Dabei wurden die Beteiligten bezüglich ihrer Absichten und ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Eigentümer ist ein wesentliches Indiz für die Durchführbarkeit der Sanierung im Hinblick auf private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Im Untersuchungsgebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) insgesamt 311 Gebäude, darunter 121 Gebäude mit Wohnnutzung (38,9%). 35% der untersuchten Hauptgebäude (Wohn- und Gewerbegebäude) befanden sich in sehr gutem / gutem Zustand, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. 27% zeigten geringe Mängel und rd. 31,5 % wiesen erhebliche bzw. 6,5% substantielle Mängel auf. Somit ist die Sanierungsnotwendigkeit hinsichtlich des Gebäudezustands belegt.

Auf Grund der Befragung der Beteiligten kann festgehalten werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist. So erklärten 41% der Eigentümer von Gebäuden ihre Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich der Erneuerung. 2% beabsichtigen, das Grundstück/Gebäude zu veräußern. 18% sind noch unentschlossen und 35% beabsichtigen keine Maßnahmen bzw. machten keine Angaben zu Ihren Absichten. Somit ist die Sanierungsdurchführbarkeit hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft belegt.

4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 20.06.2016 wurden die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) um ihre Stellungnahmen gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bei der

Formulierung der Sanierungsziele, soweit möglich und erforderlich, berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, wird eine weitere Verfahrensbeteiligung gewährleistet. Die vollständigen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger werden dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen als Anhang beigelegt.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Finanzierung der "unrentierlichen Kosten". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Das Land Baden-Württemberg stellt für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ in Notzingen einen Gesamtförderrahmen aus Mitteln des Landessanierungsprogramms (LSP) in Höhe von **1.000.000,- €** bereit (Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.02.2016). Davon tragen das Land Baden-Württemberg 600.000,- € (60%) und die Gemeinde 400.000,- € (40%).

Mit dem Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm war ein benötigter Förderrahmen von 2.000.000 Mio. € beantragt worden. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich ein höherer Mittelbedarf ergeben (**2.890.000 €**). Diese zu erwartenden Kosten liegen somit deutlich über dem bewilligten Förderrahmen.

Um das Sanierungsgebiet unter Zugrundelegung des Neuordnungskonzepts (Sanierungsziele) und des bewilligten Förderrahmens förmlich als Satzung festlegen zu können, wird die Abgabe einer **Eigenfinanzierungserklärung** in Höhe von **1.890.000,- €** vorgeschlagen (Differenz zwischen dem benötigten und dem bewilligten Förderrahmen).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) wurde auf Grundlage der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung zur förmlichen Festlegung erarbeitet.

Auf Grund der oben dargelegten Sach- und Rechtslage macht die Verwaltung folgenden

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:

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. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Notzingen „Ortsmitte II“ - Satzungsbeschluss

Die Gemeinderäte Bidlingmaier und Schraner waren befangen und nahmen weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teil.

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Notzingen hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 beschlossen, die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart beauftragt, die die Gemeinde bereits im Zuge der Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm beraten und betreut hat.

2. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass in dem geplanten Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ Mängel und Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden können.

Die Gemeinde kann das Gebiet durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Sanierungssatzung mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Lageplan der STEG vom 29.11.2016) ist in der Anlage beigefügt.

Innerhalb des festgelegten Gebietes finden unter anderem die in Ziffer 4. aufgeführten Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des "Besonderen Städtebaurechts" (§§ 136 ff. BauGB). Die Satzung ist dem Landratsamt anzuzeigen. Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB) - Empfehlung der STEG

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- a) Das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB)
- b) das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

Gemäß § 142 Abs.4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die im Neuordnungskonzept und im Maßnahmenplan vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen bzw. Neuordnungsbereiche werden aller Voraussicht nach nicht zu einer wesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhung von Grundstücken im gesamten Sanierungsgebiet bzw. in Teilbereichen führen. Aus diesem Grund kann von den Regelungen und Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB bei der Sanierungsmaßnahme abgesehen werden.

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine ggf. zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des **vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 - 156a BauGB** empfohlen.

Ein Gemeinderat merkte an, dass auch eine Wertsteigerung erreicht wird, wenn eine energetische Sanierung vorgenommen wird. Herr Reglin erklärte, dass bei der Bewertung jedoch nur der Bodenwert, nicht aber das Gebäude, angenommen wird.

4. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 und 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

5. Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)

Ausgleichsbeträge können erhoben werden, wenn das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) durchgeführt wird. In diesem Falle hat jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wird, nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag richtet sich nach der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines jeden einzelnen Grundstücks unter Berücksichtigung von evtl. Abschlägen. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung können bei umfangreichen Neuordnungsmaßnahmen mit den Eigentümern (oder potenziellen Investoren) auch Regelungen über eine eventuelle vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags getroffen werden. In der Regel erfolgen die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen bei Abschluss bzw. Abrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahme. Ggf. kann hierbei der Gemeinderat von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen absehen, sollte der zu erwartende Verwaltungsaufwand höher als die zu erzielenden Einnahmen sein.

6. Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücksneuordnungen (Abbruch oder Freilegung des Grundstücks und Errichtung einer Neubebauung) werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen.

Ordnungsmaßnahmen werden entschädigt. Bei der Freilegung von Grundstücken können die Abbruchkosten, die Abbruchneben- und -folgekosten sowie die sog. „untergehende Bausubstanz“ (Restwert) **bis zu 100%** erstattet werden.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Bei der Erschließung sind Erschließungsmaßnahmen (funktionale Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen) bis zu einer Förderobergrenze von derzeit **150 Euro/m²** zuwendungsfähig.

7. Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung und Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Private Erneuerungsmaßnahmen können mit einem pauschalen Fördersatz gefördert werden. Die Höchstgrenze beträgt dabei **35%** des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z.B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um **15%** erfolgen.

Kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen. Sie sollen die soziale, kulturelle sowie verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner gewährleisten. Der Bau bzw. die Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist Aufgabe der Gemeinde, kann aber auch auf eine andere Stelle übertragen werden. Der Fördersatz für Neubauten beträgt **30%**. Die Erneuerung von kommunalen Gebäuden ist mit **60%** förderfähig. Bei der Erneuerung / Modernisierung von Gebäuden mit besonderer historischer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um **25%** erfolgen.

8. Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen (§ 137 BauGB)

Am 23.05.2016 fand eine Informationsveranstaltung für alle Betroffenen statt, bevor in den nachfolgenden Wochen mit allen Beteiligten eine Fragebogenaktion durchgeführt wurde. Das Ergebnis wurde im Tagesordnungspunkt Nr. a) bereits erläutert und ist im Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen enthalten.

9. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 20.06.2016 wurden die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele, soweit möglich und erforderlich, berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, wird eine weitere Verfahrensbeteiligung gewährleistet. Die vollständigen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger sind im Abschlussbericht über die vorbereitenden Untersuchungen beigefügt.

10. Festlegung der Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll (§142 Abs. 3 BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.02.2016 wurde der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ bis zum **30.04.2025** befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern.

11. Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein

Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die Mitwirkung eines solchen Gremiumsmitglieds hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:

1. Auf Grund der erkennbaren und nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte II“ (siehe Anlage: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ und Lageplan der STEG vom 11.04.2016) beschlossen.
2. Es wird das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB gewählt.
3. Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
4. Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte II“ durchgeführt werden soll, wird auf 15 Jahre, d.h. bis zum 31.12.2031, festgelegt.

4. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Notzigen „Ortsmitte II“ - Beschlüsse zu den privaten Förderquoten

Die Gemeinderäte Bidlingmaier und Schraner waren befangen und nahmen weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teil.

Bürgermeister Haumacher informierte vorab, dass der Vorsitzende des Arche Wohnverbandes Kontakt zum Gemeinderat aufgenommen hat. Es wurde angefragt, ob eine Sanierung des Hirschgebäudes, was durch die Lage und die Historie durchaus ortsprägend ist, eventuell eine Mehrförderung erhalten könnte. Hierfür wäre es notwendig, eine Ausnahme von den heute zu beschließenden Deckelungsbeträgen zu machen. Bürgermeister Haumacher sagt zu, eine solche Einzelfallklausel mit in den Beschluss aufzunehmen und dann in der Gemeinderatssitzung im Januar über den Antrag der Arche zu beraten. Bis dahin müssten noch einige Details abgeklärt werden.

Fördersätze für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

1. Allgemeines

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ besteht die Möglichkeit, für private Erneuerungsmaßnahmen einen Kostenerstattungsbetrag (Förderung, Zuschuss) zu gewähren. Grundsätzlich gilt, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ liegen und vor Durchführung mit der Gemeinde abgestimmt worden sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

2. Voraussetzungen

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen (siehe hierzu Punkt 5: Festlegung des Mindestausbaustandards). Zudem müssen sich diese Maßnahmen in das Ortsbild einfügen.

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahme müssen wirtschaftlich sein. Ausnahmen hiervon sind Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die als Kulturdenkmale eingestuft sind.

3. Festlegung des Kostenerstattungsbetrags

Die Bezuschussung von privaten Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern.

Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) kann dieser Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung bis **maximal 35%** der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z.B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um **15%** erfolgen. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

4. Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen, Gebäuderestwertentschädigung / Abbruchkosten

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung auf Grund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

5. Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass ein Gebäude nach Abschluss der Sanierung eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen),
2. eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden,
3. ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar,
4. jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen,
5. in jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und mit zentraler Warmwasserbereitung einzubauen,
6. sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen,
7. Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der Ortsbildpflege zu dienen. Dies wird in den jeweiligen Einzelfällen entschieden.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 7) soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:

1. „Erneuerungszuschuss“

- a) Für die Erstattung der Kosten von privaten Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen) an Gebäuden gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR). Der Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung beträgt maximal 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (Ortsbild prägend, historisch bedeutsam, Kulturdenkmal u.ä.) kann eine Erhöhung um 15% erfolgen.
- b) Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 30.000,- € „gedeckt“.
- c) Bei Kulturdenkmälern oder bei besonderen, Ortsbild prägenden Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag auf max. 45.000,- € erhöht werden.
- d) Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen.
- e) Der Gemeinderat behält sich vor im Einzelfall von dieser Regelung abzuweichen und einen erhöhten Deckelungsbetrag festzulegen.

2. „Erstattung von Abbruchkosten“

- a) Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten entsprechend der Sanierungszielsetzung bis maximal 100% erstattet.
- b) Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird nicht gewährt.
- c) Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 25.000,- € „gedeckt“. Hinsichtlich der Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten kann auch ein geringerer Betrag erstattet werden.
- d) Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen.

3. „Mindestausbaustandard“ und Gestaltungsgrundsätze

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist darauf zu achten, dass die Anforderungen (Punkt 5, Ziffer 1 – 7) eingehalten werden. Eine Abweichung im Einzelfall soll nur dann erfolgen, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbarer Kostenaufwand verbunden wäre.

5. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Notzingen „Ortsmitte II“ – Angebot der Firma STEG zur Sanierungsdurchführung

Die Gemeinderäte Bidlingmaier und Schraner waren befangen und nahmen weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung teil.

Der Verwaltung liegt ein Leistungsbild sowie ein Honorarangebot der Firma STEG zur Sanierungsdurchführung vor.

Ein Gemeinderat möchte wissen, ob eine Förderung von privaten Baumaßnahmen nicht auch ohne die Hinzuziehung der Firma STEG möglich sei und somit Honorarkosten gespart werden könnten. Dies ist nach Aussage von Herrn Reglin grundsätzlich möglich, allerdings muss dann die Gemeinde beratend tätig werden und die entsprechenden Verträge aufsetzen.

Ein Gemeinderat war der Meinung, dass es für diese Aufgaben die Dienstleistung der STEG gibt und diese auch die Beratung mit dem notwendigen Sachverstand durchführen kann. Er geht davon aus, dass es sich bei dem vorliegenden Vertrag um einen Standardvertrag handelt mit marktüblichen, auch bei anderen Kommunen vorhandenen, Honorarsätzen.

Ein Gemeinderat merkte an, dass die Zusammenarbeit im ersten Sanierungsprogramm mit der Firma STEG reibungslos geklappt hat. Sowohl die Beratung als auch die Abrechnung wurden zur vollsten Zufriedenheit der Gemeinde durchgeführt. Er schlägt aus diesem Grund vor dem Vertrag so zuzustimmen.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:
Das Angebot der STEG wird angenommen.

6. Vergabe einer Gaskonzession – Ausarbeitung des Verfahrensbriefes

Ziel ist, durch Bereitstellung und Betrieb eines Gasversorgungsnetzes der allgemeinen Versorgung eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche Versorgung der Einwohner und Gewerbetreibenden mit Gas zu gewährleisten.

Auf die Bekanntmachung der Absicht der Gemeinde vom 26. Januar 2016 im elektronischen Bundesanzeiger zur Vergabe einer Gaskonzession haben bis zum Zeitpunkt des 30. April 2016 mehrere Anbieter ihr Interesse bekundet.

Für das Baugebiet „Letten II“ gibt es eine Gasversorgung durch die Firma Rheingas. Das dort versorgte Gebiet wird vom Vergabeverfahren ausgenommen. Dieser Plan (Konzessionsgebiet) soll dann als Anlage zum Verfahrensbrief mit versendet werden.

Im Verfahrensbrief wurde der 13. Januar 2017 vorgesehen als Frist für Rückfragen, der 24. Februar 2017 als Frist für die Angebotsabgabe. Hier wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eventuell noch eine gesetzliche Neuregelung zu § 46 EnWG zu beachten sein, die in der 48. Kalenderwoche im Bundestag beraten werden soll (es ist vorgesehen, bestimmte Ausschlussfristen für Rügen einzuführen; für bereits laufende Verfahren soll dies durch eine ergänzende Information möglich sein).

Die Gewichtungen im Kriterienkatalog wurden mittlerweile überarbeitet.

Die Abfrage der Netzentgelte sieht nun 3 Kundengruppen vor, gestuft nach Gasverbrauch: Einfamilienhäuser (25.000 kWh), Gewerbekunden (500.000 kWh) und Großkunden/Industriekunden (4.250.000 kWh) - Gewichtungsvorschlag: 6:3:3.

Das auf Seite 5 des Verfahrensbriefes vorgesehene Vorgehen, zunächst indikative Angebote anzufordern, über diese mit den Bietern zu sprechen und erst dann rechtsverbindliche Angebote anzufordern, wird vom Anwaltsbüro aus zwei Gründen empfohlen:

1. Ein Teil der Rechtsprechung hält es in Konzessionsvergabeverfahren für zwingend, dass Gespräche mit den Bietern geführt werden.

2. Der Neuaufbau eines Gasnetzes ist für Konzessionsvergabeverfahren eher atypisch. Diese Sondersituation kann besondere Anpassungen im Verfahren erfordern, die erst nach Eingang der indikativen Angebote oder der dazu geführten Gespräche ersichtlich werden.

Den Bietern ein eigenes Netzbetriebskonzept zuzulassen und die Gliederung vorzugeben ist beim vorgesehenen Konzeptwettbewerb nicht möglich. Das Verfahren ist so ausgestaltet, dass die Gemeinde die von den Bietern erarbeiteten Konzepte bewertet. Möchte die Gemeinde hingegen ein eigenes Konzept zwingend vorgeben wäre dieses noch auszuarbeiten. Darauf wurde aber bewusst verzichtet. Denn dies würde einen ganz erheblichen Mehraufwand bedeuten und auch viel Geld kosten. Und etwas Sinnvolles rauskommen würde dabei nicht.

Ein Gemeinderat gab zu bedenken, dass der Versorgungsvertrag mit Rheingas im Gebiet Letten II irgendwann endet. Er hält es für nicht gut, die Option auszuschließen, dieses Gebiet dann an das Gasversorgungsnetz anzukoppeln.

Ein Gemeinderat gab zu bedenken, dass die Umrüstung von Flüssiggas auf ein anderes Gas nicht einfach und zudem kostenintensiv sei.

Herr Kebache merkte an, dass die Konzession für das Gebiet Letten II nach Ablauf sowieso neu ausgeschrieben werden muss.

Ein Gemeinderat war der Auffassung, dass es für den Betreiber der Gasversorgung im Letten II weiterhin interessant bleiben wird, das Gebiet zu versorgen. Er bat eine Verlängerungsoption im Vertrag zu prüfen.

Ein Gemeinderat merkte schließlich an, dass er die Frist für Rückfragen bis zum 13. Januar 2017 sowie für das Angebot bis zum 24. Februar 2017 für zu kurz hält, da über die Feiertage die Büros kaum besetzt sein werden und bat darum die Frist zu verlängern. Weiterhin begrüßte er die Anpassung des Kriterienkatalogs sowie die Gewichtung einzelner Punkte. Nicht zufrieden war er weiterhin mit einem unverbindlichen Entwurf eines Vertrages. Er hält es weiterhin besser eine einheitliche Gliederung vorzuschreiben, was nach Aussage von Bürgermeister Haumacher rechtlich nicht abbildbar sei.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen Beschluss:

1. Dem Verfahrensbrief mit den entsprechend gewichteten Kriterien zur Vergabe der Gaskonzession wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahrensbriefe einschließlich Vertragsentwurf den jeweiligen Interessenten aus dem Interessenbekundungsverfahren zuzusenden und mit diesen in einen Dialog über ihr indikatives Angebot zu treten.

7. Haushaltsplan 2017 – Eckdaten und Zeitplan

Die Kämmereiverwaltung erarbeitet derzeit den Haushaltsplan 2017 mit der dazugehörigen mittelfristigen Finanzplanung und dem Investitionsprogramm für die Jahre 2016 bis 2020 sowie den Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Wasserversorgung. Der Haushaltsplanentwurf soll in der Gemeinderatssitzung am 16.01.2017 eingebracht werden.

Die Zahlen des Verwaltungshaushaltes für den Kernhaushalt liegen soweit vor. Darin enthalten sind auch die aktuellen Zahlen für die Berechnung der Steuereinnahmen von Bund und Land sowie die Zuweisungen aus dem Finanzausgleich. Grundlage hierfür waren die Orientierungsdaten aus dem Haushaltserlass 2017.

Der derzeitige Entwurf sieht im Verwaltungshaushalt eine Zuführungsrate an den Vermögenshaushalt in Höhe von 463.645 € vor. Wie in den Vorjahren kann der

Verwaltungshaushalt daher auch voraussichtlich für das Jahr 2017 wieder mit einer positiven Zuführungsrate abgeschlossen werden. Im Vergleich zur Haushaltsplanung 2016 liegt die Zuführungsrate an den Vermögenshaushalt für das Jahr 2017 allerdings mit mehr als 200.000 € unter dem Vorjahresansatz. Ein Hauptgrund hierfür ist vor allem die deutlich höheren Umlagen, die die Gemeinde im kommenden Jahr an das Land und an den Landkreis zu entrichten hat. Nachdem sich die Höhe der Umlagen an der Steuerkraftmesszahl des zweitvorangegangenen Jahres bemisst und die Gemeinde im Jahr 2015 ein sehr gutes Rechnungsergebnis einfahren konnte, wirkt sich dieses nunmehr für die Gemeinde im Jahr 2017 belastend aus. Ebenfalls sieht der Haushaltsplanentwurf für das kommende Jahr, wie in den Vorjahren, bei den Gewerbesteuereinnahmen zunächst nur einen Planansatz in Höhe von 800.000 € vor. Zwar lagen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer in den vergangenen Jahren immer über dem veranschlagten Planansatz, da allerdings nicht sicher sein wird, wie sich die Gewerbesteuereinnahmen im kommenden Jahr entwickeln werden, empfiehlt es sich, wie auch in den Vorjahren, zunächst nur mit einem geringeren Ansatz in die Haushaltsplanung reinzugehen. Sollte sich bis zum Ende des Jahres erneut zeigen, dass sich die Einnahmen aus der Gewerbesteuer besser entwickeln werden, können diese im Rahmen der jährlichen Nachtragshaushaltsplanung wieder angepasst werden.

Ansonsten mussten bisher im Verwaltungshaushalt für das kommende Jahr nur vereinzelt größere Planansätze für verschiedene Vorhaben (u.a. Sanierung der Toiletten in der Grundschule) mit aufgenommen werden. Bei den Personalausgaben für das Jahr 2017 zeichnen sich ebenfalls leichte Erhöhungen ab. Nach derzeitiger Berechnung dürften diese für das kommende Jahr bei rund 1,7 Millionen € liegen. Im Vergleich zum Vorjahr liegen diese damit rund 100.000 € höher. Diese können u.a. auf Tarif- und Lohnanpassungen zurückgeführt werden. Hinzu kommt, dass nachdem bereits seit November eine Beamtin aus der Beurlaubung zurückgekommen ist auch ab März 2017 die Hauptamtsleiterin wieder aus der Elternzeit zurückkommen wird. Diese beiden Positionen schlagen sich nunmehr bei den Personalkosten für das Jahr 2017 nieder.

Die positive Zuführungsrate vom Verwaltungshaushalt ermöglicht im Jahr 2017 erneut, dass für den Vermögenshaushalt zusätzliche Mittel für Investitionen zur Verfügung stehen. Nachdem die Gemeinde im kommenden Jahr allerdings bereits einige Vorhaben plant, wird die Zuführungsrate bisher nicht ausreichen um den Vermögenshaushalt damit ausgleichen zu können. Aufgrund der Anzahl der Vorhaben, die im kommenden Jahr geplant sind, wird die Gemeinde wie auch bereits im Jahr 2016 daher voraussichtlich nicht von einer Entnahme aus der allgemeinen Rücklage absehen können. Die endgültige Höhe der Entnahme aus der allgemeinen Rücklage wird allerdings aber auch davon abhängig sein, wie hoch die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen im Jahr 2017 sein werden, nachdem hier möglicherweise zusätzliche Einnahmen durch den Verkauf eines größeren Grundstückes erzielt werden könnten. Im Haushaltsplanentwurf für das kommende Jahr hat die Verwaltung hierfür bisher keinen Planansatz berücksichtigt, da nicht sicher ist, ob der Verkauf im Jahr 2017 erfolgen wird.

Bisher sind im Entwurf des Vermögenshaushaltes für das Haushaltsjahr 2017 folgende größeren Investitionsvorhaben seitens der Verwaltung veranschlagt worden:

1. Umgestaltung Rathaus (weiterer Planansatz)	150.000 €
2. Beschaffung eines Notstromgenerators	50.000 €
3. Errichtung einer Multifunktionsanlage auf dem Sportplatz Eichert	70.000 €
4. Errichtung einer Brunnenanlage mit Kunstwerk	80.000 €
5. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen „LSP – Ortsmitte II“	200.000 €
6. Ausbau Hermannstraße Süd (Straße und Kanal)	140.000 €
7. Umrüstung der Straßenbeleuchtungen auf LED	50.000 €
8. Erweiterung Sportgelände mit Flutlichtanlage	50.000 €
9. Ertüchtigung der biologischen Stufe in der Kläranlage	200.000 €

10. Kanalsanierungen (Abschnitt 3 – EVO)	80.000 €
11. Beschaffung einer Kehrmaschine für den Holder	45.000 €
12. Sanierung / Erneuerung Feldweg Schlierbacher Weg	150.000 €
13. Renovierung Hermannstr. 3 /Roßwälder Str. 8 (weiterer Planansatz)	150.000 €
14. Neubau Gebäude Wellinger Straße 13 (weiterer Planansatz)	200.000 €

Unter Berücksichtigung sämtlicher Haushaltszahlen für das Jahr 2017 schließt der Haushaltsplanentwurf 2017 derzeit mit einer Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von rund 1.084.000 € ab. Eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in dieser Höhe stellt für die Gemeinde grundsätzlich kein Problem dar, da sie hierfür einen statthaften Rücklagenbestand besitzt. Dieser belief sich zum 31.12.2015 auf über 6,3 Millionen €.

Soweit der Gemeinderat damit einverstanden ist, wird die Verwaltung daher auf der Grundlage der Haushaltseckdaten für das Jahr 2017 den Haushaltsplanentwurf aufstellen und diesen am 16.01.2017 in den Gemeinderat zur Beratung einbringen.

Ein Gemeinderat bemerkte, dass der Ansatz für den Umbau des Rathauses bei 150.000 € liegt. Die veranschlagten Kosten der Firma STEG aber bei 1 Mio. € liegen. Aus dem Vorjahr gibt es einen Haushaltsrest in Höhe von 250.000 €. Herr Kebache merkte hierzu an, dass die Planung des Architekten eine Kostenschätzung in Höhe von ca. 450.000 € vorsieht. Nicht einberechnet sind hier die Fenster, die allein rund 200.000 € kosten werden. Ein Gemeinderat fände es gut, wenn nicht überproportional viel vom Fördergeld an die Gemeinde selbst geht. Ein Gemeinderat äußerte sich kritisch, ob das Rathaus die Mindestanforderungen an die energetische Instandsetzung überhaupt erreichen kann.

Ein Gemeinderat merkte an, dass das Feuerwehrmagazin nach den UVV-Vorschriften nicht dem heutigen Stand entspricht. Mit Blick in die Zukunft stellt er in Frage, ob die Gemeinde überhaupt an einem Neubau herunkommt. Er schlug vor, beratende Ingenieure vom Feuerwehrverband um Hilfe zu fragen, welche Möglichkeiten die Gemeinde hat.

Ein Gemeinderat möchte wissen, ob der Ansatz *Soziale Einrichtungen für Asylbewerber* auch anerkannte Flüchtlinge mit beinhaltet. Herr Kebache merkte hierzu an, dass hier die Gebäude Herdfeldstraße, Hermannstraße, Roßwälder Straße sowie Wellinger Straße 13 gemeint sind. Das Gebäude Kirchheimer Straße ist Aufgabe des Kreises.

Ein Gemeinderat merkte an, dass seiner Meinung nach der Aspekt *Brunnen Im Hof* komplett eingespart werden könnte.

Ein Gemeinderat möchte wissen, wieso kein separater Ansatz für die Sanierung der Backöfen eingestellt ist. Dies kann damit erklärt werden, dass die Backöfen im Rahmen des Landessanierungsprogramms hergestellt werden sollen und dementsprechend nicht separat ausgewiesen sind.

Der Gemeinderat nahm von den Eckdaten Kenntnis.

8. Austausch des Schachtdeckels am RÜB in der Talstraße - Auftragsvergabe

Am Regenüberlaufbecken (RÜB) 600, welches sich in der Talstraße befindet, gibt es einen Schachtdeckel welcher extrem schwer ist und nur unter großer Anstrengung zu zweit geöffnet werden kann. Aufgrund des Gewichts und der Form besteht zudem beim Öffnen die Gefahr des Hineinfallens beim Verkanten des Deckels.

Nachdem dieser in regelmäßigen Abständen durch die Mitarbeiter des Gruppenklärwerks Wendlingen (GKW) geöffnet werden muss, da diese für die Betreuung des RÜB zuständig sind, hat das GKW daher bei der Gemeinde angefragt, ob dieser nicht gegen einen

leichteren, mit Gasdruckfedern versehenen aber ebenfalls überfahrbaren Deckel, ausgetauscht werden kann.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt (ATU) wurde bereits der Sachverhalt am 26.09.2016 den Mitgliedern des Ausschusses vorgetragen. Grundsätzlich befürwortete der ATU die Anschaffung eines solchen Schachtdeckels um die Gefahren für die Mitarbeiter des GWK zu minimieren. Da nach Ansicht der ATU-Mitglieder der Schachtdeckel allerdings sehr wartungsintensiv ist, müsste bei einer Anschaffung die Wartung durch das GWK übernommen werden. Nach Rücksprache mit dem GWK wurde der Gemeinde diesbezüglich zugesichert, dass die Wartung hierfür, soweit dies technisch möglich ist, durch die Mitarbeiter des GWK in regelmäßigen Abständen durchgeführt wird.

Nach einer ersten Einschätzung des GWK belaufen sich die Kosten für einen solchen Schachtdeckel auf rund 4.000 €/brutto. Hinzu kommen noch Kosten in Höhe von rund 1.000 €/brutto für den Ein- und Ausbau. Die Gemeindeverwaltung bat daher das GWK, um genaue Kosten für den Deckel und den Ein- und Ausbau zu haben, mehrere Angebote bei verschiedenen Firmen hierfür einzuholen. Dem Wunsch der Gemeinde ist das GWK auch nachgekommen.

Das günstigste Angebot für den Schachtdeckel gab dabei die Firma Hailo GmbH & Co.KG aus Haiger zum Angebotspreis von 3.815,81 € (abzgl. Skonto) ab. Für den Einbau des Schachtdeckels gab als einzige Firma die Firma Haufe GmbH aus Wendlingen zum Angebotspreis von 1.357,56 € ein Angebot ab. Insgesamt belaufen sich die Kosten für den Schachtdeckel und den Ein- und Ausbau des Deckels auf 5.173,37 €. Die Kosten liegen daher nur leicht über der Kostenschätzung vom GWK.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den bisherigen Schachtdeckel am RÜB 600 durch einen leichteren Schachtdeckel zu ersetzen und den Auftrag hierfür an die Firma Hailo und an die Firma Haufe jeweils zu deren Angebotspreise zu vergeben.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss**:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Einbau eines neuen Schachtdeckels am RÜB 600 zu.
2. Die Firma Hailo GmbH & Co. KG sowie die Firma Haufe GmbH werden damit beauftragt den Schachtdeckel am RÜB 600 zu deren Angebotspreise auszutauschen. Insgesamt belaufen sich die Kosten hierfür auf 5.173,37 €.

9. Öffentlicher Personennahverkehr Raum Kirchheim – Abrechnung 2015

Von Seiten der Stadt Kirchheim wurde nunmehr die Abrechnung für das 2. Halbjahr 2015 der gemeinsamen Förderung des ÖPNV im Raum Kirchheim übergeben.

Die Gesamtkosten belaufen sich wie folgt:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Kosten Regionalbus	480.820,08 €	479.840,98 €	470.187,79 €
Kosten A.S.T.	<u>105.395,81 €</u>	<u>118.397,14 €</u>	<u>152.321,97 €</u>
Gesamt	586.215,89 €	598.238,12 €	622.509,76 €
Zuschuss Landkreis	<u>173.361,61 €</u>	<u>195.524,43 €</u>	<u>166.226,22 €</u>
Umzulegen sind	412.854,28 €	402.713,69 €	456.283,54 €

davon entfallen auf

Regionalbus	345.251,13 €	=	4,37542 € / EW
A.S.T.	77.337,01 €	=	0,83445 € / EW

Die Entwicklung der ÖPNV Kosten für die Gemeinde Notzingen:

Jahr	Zeitraum	Einwohner	A.S.T.	Bus	Gesamt	€/EW
2011	1.1. – 31.12.11	3530	3.718,15 €	13.699,58 €	17.417,73 €	4,93
2012	1.1. – 31.12.12	3575	4.134,58 €	14.227,67 €	18.362,25 €	5,14
2013	1.1. – 31.12.13	3601	4.826,05 €	15.986,78 €	20.812,83 €	5,78
2014	1.1. – 31.12.14	3564	3.414,30 €	14.743,97 €	18.158,27 €	5,09
2015	1.1. – 31.12.15	3579	2.986,50 €	15.659,64 €	18.646,14 €	5,21

Dem Gemeinderat wurde eine Zusammenstellung der Kosten für die Kommunen übergeben mit Vergleich zu den Vorjahren 2013/2014.

Herr Kebache ergänzte, dass sich die Angelegenheit ÖPNV-Abrechnung über kurz oder lang erledigen wird, da diese künftig komplett über die Kreisumlage finanziert werden soll.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss:**

Die Abrechnung der ÖPNV-Kosten für 2015 im Gesamtbetrag von 18.646,14 € wird anerkannt.

10. Fundtierkostenpauschalvertrag mit dem Tierschutzverein Kirchheim unter Teck

Der bestehende Vertrag wird vom Tierschutzverein zum 31. Dezember 2016 gekündigt. Im Rahmen der Raumschaft Kirchheim wurde ein neuer Vertrag ausgearbeitet, der den Gemeinderäten vorlag.

Dieser Vertrag basiert darauf, dass alle Kommunen solidarisch mitmachen. Auf Arbeitsebene wurde sich darauf verständigt. Im Vergleich zu anderen Raumschaften ist der Prokopfbetrag von 50 Cent plus Mehrwertsteuer günstig. Zum Beispiel wurden in Esslingen mit dem dortigen Tierschutzverein 90 Cent pro Einwohner ausgehandelt. Nach dem bisherigen Vertrag wurden keine Pauschalen bezahlt sondern Einzelabrechnungen vorgenommen.

Bürgermeister Haumacher merkte an, dass die Gemeinde derzeit, bei der eine Abrechnung pro Fall erfolgt, durchaus weniger bezahlt. Der neue Vertrag zeige vielmehr auch Solidarität mit dem Tierschutzverein.

Ein Gemeinderat möchte wissen, ob der Tierschutzverein überhaupt hoheitliche Aufgaben habe. Dies wird bejaht, da die Verwaltung bzw. die Gemeinde die gemeindlichen Aufgaben auf den Tierschutzverein überträgt.

Der Gemeinderat fasste folgenden einstimmigen **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Fundtierkostenpauschalvertrag zwischen dem Tierschutzverein Kirchheim unter Teck e.V. und der Gemeinde Notzingen zu unterzeichnen.

11. Sitzungstermine 2017

Nach § 34 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg soll der Gemeinderat mindestens einmal pro Monat einberufen werden.

Gemeinderatssitzungen im Jahr 2017:

16. Januar 2017
6. Februar 2017
27. Februar 2017
27. März 2017
Osterferien 10. April – 21. April 2017
24. April 2017
15. Mai 2017
19. Juni 2017
Pfingstferien 6. Juni – 16. Juni 2017
3. Juli 2017
17. Juli 2017
Sommerferien vom 27. Juli bis 9. September 2017
11. September 2017
2. Oktober 2017
23. Oktober 2017
13. November 2017
11. Dezember 2017
Weihnachtsferien 22. Dezember bis 5. Januar 2018
15. Januar 2018

Die Sitzung am 15. Januar 2018 wird auf den 22. Januar 2018 verschoben.

Bürgermeister Haumacher stellte zur Frage, ob die Sitzungen künftig bereits um 19.00 Uhr begonnen werden sollen. Insbesondere wenn Auswärtige eingeladen werden, sei 20.00 Uhr recht spät.

Ein Gemeinderat merkte an, dass eine Stunde vor Sitzungsbeginn bereits die Fraktionen tagen und dies dann zu früh werde.

12. Bausachen

12.1 Neubau Multi-Spielfeld im Sportgelände Eichert

Das Baugesuch sieht einen Flutlichtmast zwischen dem Kleinspielfeld und dem Beachvolleyballfeld vor. Die Gemeinderäte halten dies für sinnvoll aber nur wenn dieser Mast einzeln und separat vom Rest der Beleuchtungsanlage geschaltet werden kann.

Ein Gemeinderat möchte wissen ob die Größe des Spielfeldes den gängigen Maßen entspricht. Dies wird bejaht. Die Größe entspricht einem Basketballfeld.

Der Gemeinderat stimmte dem Bauvorhaben einstimmig zu.

13. Bekanntgaben

13.1 Abwasserabgabe 2015

Herr Kebache gab bekannt, dass die Gemeinde für das Jahr 2015 eine Abwasserabgabe in Höhe von 10.697 € bezahlen muss. Diese werden der Gemeinde allerdings im kommenden Jahr wieder erstattet, da die Errichtung einer Phosphatfällungsanlage hier positiv bewertet wird und aus diesem Grund eine Erstattung möglich ist.

14. Verschiedenes

14.1 Annahme einer Spende

Die Volksbank spendete der Gemeinde bzw. dem Kindergarten Letten für das Schmücken des Weihnachtsbaumes 100,- €.

Die Spende wird einstimmig angenommen.

14.2 Sanierung Backhaus

Am 18. Januar 2017 wird ein Termin mit der Denkmalbehörde stattfinden um über die Sanierung des Backhauses zu beraten. Bürgermeister Haumacher informierte, dass die Front der Öfen nicht verändert werden muss. Lediglich der restliche Aufbau sowie das Gewölbe werden komplett neu ab- und wieder aufgebaut.

14.3 Brunnenanlage Im Hof

Zur Realisierung einer Brunnenanlage Im Hof ist es notwendig, einen Teil einer Gemeinschaftsfläche zu erwerben. Die Eigentümergemeinschaft wäre grundsätzlich dazu bereit. Das Ingenieurbüro Hettler & Partner wird die Sachlage technisch aufarbeiten und Herr Tränkner ein Angebot ausarbeiten, über das in der Sitzung im Januar beraten bzw. beschlossen werden soll.

14.4. Asylbewerberunterbringung

Der Landkreis Esslingen hat neue Zahlen zur Verpflichtung von Unterbringung von Asylbewerbern veröffentlicht. Demnach muss die Gemeinde Notzingen 0,7 % der vom Landkreis zur Verfügung zu stellenden Plätze herstellen (7.500). In der Erstunterbringung wären dies im kommenden Jahr 52 Plätze, in der Anschlussunterbringung ca. 30 Plätze. Hinzu kommt noch der Familiennachzug der anerkannten Flüchtlinge.

Ein Gemeinderat möchte wissen, ob es nicht so geplant sei, dass der Familiennachzug angerechnet wird. Im Landkreis Esslingen ist dies nicht vorgesehen, es ist auch nicht bekannt, dass eine landes- oder bundeseinheitliche Regelung hierzu getroffen werden soll.

14.5 Baugebiet Hofäcker IV

Bürgermeister Haumacher informierte, dass eine Besprechung mit dem Landratsamt stattgefunden hat. Das überarbeitete naturschutzrechtliche Gutachten traf auf große Zustimmung bei den Vertretern der Behörde, so dass das Gespräch insgesamt sehr positiv verlief. Zum derzeitigen Zeitpunkt sieht es so aus, als könne das Gebiet in vollem Umfang umgesetzt werden. Eine Anregung war, beispielsweise eine Trockenmauer im nördlichen Bereich des Gebietes für die Eidechsen zu errichten. Weiterhin sollen im näheren Gebiet 42 Nistkästen aufgehängt werden. Die Gemeinde benötigt nun eine Ausnahmegenehmigung vom Regierungspräsidium zur Umsiedlung der Eidechsen, die auch wahrscheinlich genehmigt werden wird. Die Untere Naturschutzbehörde wird eine entsprechend positive Stellungnahme hierzu abgeben. Geplant ist nun im Juni 2017 einen Satzungsbeschluss zum Bbauungsplan zu fassen und dann mit der Umsiedlung zu beginnen. Die Trockenmauer kann bereits vorab erstellt werden. Mit den Tiefbauarbeiten kann wohl vor 2018 nicht begonnen werden.

14.6 Hochwasserproblematik

Ein Gemeinderat fragte nach, was die Gemeinde zu tun gedenke in Bezug auf die sich häufenden Hochwasserereignisse. Viele Häuser wurden im alten Sumpfbereich gebaut und sind von der Bauweise her nicht an solche Ereignisse angepasst.

Bürgermeister Haumacher merkte hierzu an, dass bereits Anwohner der Brahmsstraße bei ihm vorstellig waren und meinten, die Kanäle seien zu klein dimensioniert und das ganze Konzept in sich nicht schlüssig. Das Kanalnetz wurde aber vor kurzem berechnet und es entspricht sowohl in der Größe als auch im technischen Zustand den derzeitigen Bestimmungen. Es liegt nun an den Eigentümern selbst Maßnahmen zu treffen, die die Gebäude vor Hochwasser schützt wie beispielsweise eine Rückstauklappe. Die Hochwassergefahr im Ort auf null Prozent Risiko zu senken ist nicht realisierbar.

Ein Gemeinderat merkte an, dass die Abwassersatzung der Gemeinden dazu verpflichtet, entsprechende Vorkehrungen zu treffen um gegen Hochwasser abzusichern. Beim Bau vieler Gebäude wurde allerdings auf diese Anlagen verzichtet und eine sogenannte Verzichtserklärung unterschrieben.

§ 18 Abs. 4 Abwassersatzung

Abwasseraufnahmeeinrichtungen der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere Toiletten mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken, die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im Übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.

Ein Gemeinderat sah keinen Handlungsbedarf wenn die Kanäle ingenieurtechnisch berechnet und für in Ordnung befunden wurden.

Ein Gemeinderat merkte weiterhin an, dass die Bewohner der Hofäcker Angst haben, dass durch das Baugebiet das Oberflächenwasser noch schneller in Richtung der bestehenden Bebauung ablaufen wird. Bürgermeister Haumacher merkte an, dass es natürlich auch Leute gebe, die gegen das Baugebiet sind.