

5. Vorstellung der Vorentwurfsplanung für weitere bauliche Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen beim Bildungszentrum Salem und Beauftragung der erforderlichen Planungsbüros
6. Vergabe der Fliesenarbeiten beim Neubau des Kiosk- und Sanitärgebäudes am Schlossee
7. Erneute Beratung des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes 2016 und Vorstellung der mittelfristigen Finanzplanung

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde bzw. wenn sich Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 7 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 1

öffentlich

Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Beschlussfassung über die Sanierungsziele, die Finanzierung, die Gebietsabgrenzung, die Verfahrenswahl und die Dauer des Sanierungsverfahrens bezüglich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Neue Mitte“

Vorgang: GR vom 28.04.2015, § 5, öffentlich

I. Sachvortrag

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 28.04.2015 wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Mitte“ beschlossen und die Firma LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Sanierungsbeauftragter nach § 157 BauGB bestellt. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde bereits mit Bescheid vom 24.10.2014 in die Städtebauförderung des Landes aufgenommen und in einem ersten Schritt ein Förderrahmen von 2.000.000,00 € (bei einer Förderquote von 60%) bewilligt.

Auf der Grundlage der jetzigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sowie der Fortschreibung von Neuordnungskonzept und Finanzierungsnachweis hat der Gemeinderat nun die Entscheidung über die Sanierungsziele, die Finanzierung, die Gebietsabgrenzung, die Verfahrenswahl und die Laufzeit zu treffen. Anschließend kann dann die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen werden.

Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit Entscheidung über Sanierungsziele, Finanzierung, Gebietsabgrenzung, Verfahrenswahl und Dauer des Sanierungsverfahrens

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Amtsblatt am 15.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur (Gemeinde Salem, Land Baden-Württemberg und zwei Privateigentümer) sowie der erfolgten Vorbereitungsphase liegen bereits weitgehende Informationen nach § 141 BauGB vor, so dass die Beteiligung bzw. Unterrichtung über die vorhandene Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet auf ein Mindestmaß begrenzt werden konnte, wobei eine grundsätzlich positive Mitwirkungsbereitschaft geäußert wurde. Umso bedeutender war die Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit der Möglichkeit, zur geplanten Sanierung Stellung zu nehmen und Anregungen zu geben, was zu folgenden Ergebnissen führte.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den insgesamt 17 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange antworteten 13, wobei Hinweise zu Gewässerrandstreifen, Hochwasserschutz, Altablagerungen, Artenschutz und Baugrund vorgebracht wurden, was im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung des laufenden Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten sein wird. Daneben haben Energieversorger und Telekommunikationsunternehmen ihre Mitwirkung am Verfahren signalisiert ohne grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme vorzubringen.

Im Ergebnis wird der aktuelle Untersuchungsbereich zur Schaffung einer zentralen Gemeindemitte durch eine unbebaute und teilweise landwirtschaftlich vorge nutzte Fläche mit rd. 8,5 ha gebildet. Sie wird im Westen begrenzt durch den stark eingegrüntem Graben des tiefliegenden Stefansfelder Kanals, im Osten durch die Gebäudegruppe von Feuerwehr und Rettungswache des DRK, im Süden durch die Schlosseeallee und im Norden durch den Fußweg des Naturerlebnisparks.

Sanierungsziele

Auf der Grundlage obiger Untersuchungsergebnisse konnte die ursprüngliche Entwicklungskonzeption des 1. Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs (Büro Ackermann+Raff, Stuttgart) vertieft und durch diverse Fachplaner ergänzt werden. Städtebauliche Grundlage des Sanierungsverfahrens soll damit der Rahmenplan „Neue Mitte“ Salem (Anlage 128) des vorgenannten Büros bilden, der zwischenzeitlich in einem Bebauungsplanverfahren präzisiert und formalrechtlich fixiert wird.

Als Schwerpunkte der Sanierung werden daher folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung einer neuen Ortsmitte zur Stärkung der Zentrumsfunktion
- Neuer Identifikations- und Kommunikationsraum für die Gesamtgemeinde
- Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen
- Schaffung eines zentralen Verwaltungsstandorts mit Bücherei, Tourist-Info und Polizeiposten
- Attraktive, gemischte Wohnangebote sowie öffentliche Parkierungsanlage
- Anbindung des Schlossees an bestehende bauliche Strukturen
- Ökologisch und energetisch optimierte Quartiersausbildung.

Finanzierung

Für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde bei Antragstellung von einem Förderrahmen mit 7,15 Mio. €, bei Finanzhilfen von 4,29 Mio. € ausgegangen. Das erarbeitete Sanierungskonzept überschreitet im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen diese vorläufige Größenordnung. Angesichts des erforderlichen Maßnahmenbündels und möglicher Einnahmeerlöse ist aktuell von einem Förderrahmen in Höhe von 7,8 Mio. € bzw. Finanzhilfen von 4,68 Mio. € auszugehen. Als erforderlicher Finanzierungsnachweis des Gesamtverfahrens soll damit die zum Programmjahr 2016 aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 129) dienen. Im Detail wird ohnehin erst die konkrete Umsetzung einzelner öffentlicher Maßnahmen den endgültigen Finanzbedarf klären können. Bei einer Erstbewilligung von 1,2 Mio. € an Finanzhilfen des Bundes/Landes (2 Mio. € Förderrahmen) muss im Zuge jährlicher Aufstockungsanträge versucht werden, bedarfsgerecht weitere Fördermittel zu erhalten.

Als finanzielle Auswirkung müsste die Gemeinde beim derzeit genehmigten Förderrahmen von 2 Mio. € bis zum Jahr 2024 lediglich 80.000,- € p.a. aufbringen. Insgesamt wird aber ein Förderrahmen von rd. 7,8 Mio. € angestrebt, was einem Gemeindeanteil von 3,1 Mio. € bis 2024 bzw. im Durchschnitt jährlich 312.000,- € plus evtl. nicht zuwendungsfähiger Kosten entspricht. Für das kommende Haushalts-/ Programmjahr 2016 wurden für anteilige Baukosten von Erschließung, Tiefgarage und Rathaus sowie für Planungen/Honorare insgesamt 3,1 Mio. € bei einem Eigenanteil von 1,2 Mio. € gegenüber dem Fördergeber veranschlagt.

Gebietsabgrenzung

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung hat gezeigt, dass die gesamte Gebietskulisse zur Erreichung städtebaulicher Zielsetzungen erforderlich ist und eine einheitliche Umsetzung der Maßnahme ohne zeitliche oder räumliche Unterteilung gebietet. Vor dem Hintergrund der mit Bescheid vom 24.03.2015 bewilligten Finanzhilfen in Höhe von 1,2 Mio. € ist allerdings die Stellung weiterer Aufstockungsanträge erforderlich, um die gesetzten Ziele umfassend und zügig realisieren zu können.

Auf Basis der bereits dem Aufnahmeantrag zugrunde liegenden Maßnahmendarstellung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht weist die jetzige Überarbeitung für den gesamten Bereich der Untersuchung einen leicht erhöhten Förderrahmen von 7,8 Mio. € bei einer Finanzhilfe von 4,68 Mio. € (60 %) auf. Im Ergebnis wird aber vorgeschlagen, das Gebiet als Einheit mit dem im Lageplan zur Satzung (Anlage 130) abschließend dargestellten Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegen.

Dieser Vorschlag begründet sich wie folgt:

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird zur Neuordnung und zur Schaffung der geplanten neuen Ortsmitte benötigt, wobei wichtige funktionale und strukturelle Schwerpunkte von kommunaler Bedeutung im südöstlichen Bereich des Gebiets vorgesehen sind. Im Einzelnen sind hier folgende Grundlagen der Herleitung hervorzuheben:

- Missstand der Gesamtgemeinde mit 11 Teilorten ohne tatsächliche Gemeindemitte
- Bereits vorhandene zentrale Einrichtungen im größten Teilort Mimmenhausen
- Jüngere, verdichtete Baugebiete reichen bereits jetzt an den Untersuchungsbereich heran
- Das Plangebiet der Neuen Mitte fügt sich dem städtebaulichen Bestand an und wird nicht isoliert auf der grünen Wiese entwickelt
- Die landschaftliche Einbettung begünstigt Aufenthaltsqualität und attraktive Wohnquartiere
- Gutachterliche Konzeption/Empfehlung zur Schaffung eines zentralen Versorgungsbereichs
- Nach raumplanerischen, gesamtörtlichen und beteiligungsprozessualen Ergebnissen bildet die Fläche den einzig geeigneten und damit zwingenden Standort der Neuen Mitte Salem.

Sowohl die städtebaulichen wie auch funktionalen Voraussetzungen zur Schaffung einer erstmaligen Gemeindemitte rechtfertigen im öffentlichen Interesse die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Durch Aufnahme in das Bundesprogramm für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) 2015 mit einem Förderrahmen von vorerst 2 Mio. € (Finanzhilfe 1,2 Mio. €) können die ersten wesentlichen Maßnahmen angegangen werden. Aufgrund der eigentumsbedingt guten Mitwirkungsbereitschaft,

den bereits zur Verfügung stehenden Finanzmitteln (Bund/Land und Gemeinde) sowie ggf. weiteren Aufstockungen ist die zügige Durchführung der Sanierung gesichert.

Wahl des Sanierungsverfahrens

1. Gesetzliche Grundlagen:

Das Baugesetzbuch bestimmt, dass die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung zu beschließen hat. In der Sanierungssatzung hat die Gemeinde entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Zur Durchführung der Sanierung ist alternativ zum umfassenden Verfahren das vereinfachte Verfahren zulässig, wobei die Wahl des Verfahrens keine Ermessungsentscheidung der Gemeinde darstellt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder das andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und begründet werden muss.

Das **umfassende Verfahren** beinhaltet die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnitts des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB). Hierin ist vor allem die Erhebung von Ausgleichsbeträgen enthalten, d. h. dass der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Desweiteren besteht die Pflicht zur Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, d.h. die Möglichkeit, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auszuschließen und somit ggf. Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei diesem Verfahren. Zur Finanzierung der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sind die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen heranzuziehen.

Beim **vereinfachten Verfahren** wird auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnitts (§§ 152 – 156a BauGB) verzichtet. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Erforderlichkeit der Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB richtet sich somit nach den sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Sind im Rahmen der Sanierungsdurchführung keine Bodenwerterhöhungen zu erwarten oder sind diese so gering, dass der für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erforderliche Verwaltungsaufwand den Ertrag übersteigen würde, so können die Vorschriften entfallen. Für Erschließungsmaßnahmen treten im vereinfachten Verfahren an die Stelle der Ausgleichsbeträge Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BauGB.

Das vereinfachte Verfahren kommt insbesondere für Sanierungsmaßnahmen in Betracht, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung (Erhalt) von bebauten Bestandsquartieren und/oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziele haben.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gibt es die Entscheidungsmöglichkeit, auf die Anwendung des § 144 BauGB (Verfügungs- und Veränderungssperre) ganz oder wahlweise auf die Abschnitte 1 und 2 dieses Paragraphen zu verzichten.

2. Vorschlag über die Art des zu wählenden Verfahrens:

Für die Wahl des Sanierungsverfahrens ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich. Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende oben bereits angedeutete Kriterien:

- Verbesserung von Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Verbesserung des Stands der städtebaulichen Entwicklung,
- Verbesserung des Erschließungszustands des Sanierungsgebiets,
- Verbesserung von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Verbesserung von Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Vorstehende Kriterien bzw. Ziele treffen durch die beabsichtigte Entwicklung zur städtebaulichen Mitte der Gemeinde auf das Sanierungsverfahren "Neue Mitte" vollumfänglich zu. Im geplanten Sanierungsgebiet sind durchgreifende Sanierungsmaßnahmen (Erschließung, Neubauten, öffentliche Infrastruktur, Freiraumgestaltungen) notwendig, um das Sanierungsziel einer neuen Ortsmitte zu erreichen. Nach der derzeitigen Kostenschätzung kann die Sanierungsmaßnahme nur finanziert werden, wenn die zu erwartenden erheblichen Bodenwertsteigerungen zur Kostendeckung eingesetzt werden können. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB können nicht ausgeschlossen werden, da sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind und ohne sie die Sanierung voraussichtlich zumindest wesentlich erschwert würde.

Der Gemeinde Salem wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Neue Mitte“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

Festlegung des Sanierungszeitraums

Das Baugesetzbuch verlangt in § 142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB die Festlegung der Frist innerhalb derer die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, um eine ungerechtfertigte Ausdehnung der formalrechtlichen Beschränkungen zu vermeiden. Der seitens des Regierungspräsidiums bewilligte Durchführungszeitraum wurde auf den 31.12.2024 terminiert, der angesichts der bisherigen Projektvorbereitungen, einer angestrebten zügigen Maßnahmenumsetzung und des ergänzenden Rechtsrahmens des Bebauungsplans „Neue Mitte“ hinreichend bemessen sein sollte, so dass eine Laufzeit bis zum 31.12.2024 vorgeschlagen wird, um eine sachgerechte Umsetzung zu gewährleisten.

Notwendige weitere Schritte

Soweit der Gemeinderat mit dem Vorschlag zu Sanierungszielen, Finanzierung, Gebietsabgrenzung, Verfahrenswahl und Durchführungszeitraum einverstanden ist, sind folgende weitere Schritte erforderlich:

1. Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 4 BauGB im umfassenden Verfahren.
2. Ortsübliche Bekanntmachung der Satzung; sie wird mit ihrer Veröffentlichung rechtskräftig.
3. Mitteilung der Satzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke.

4. Übermittlung der Satzung an das Regierungspräsidium mit Bekanntmachungsnachweis und Lageplan sowie einem Auszug aus dem Sitzungsprotokoll.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Den städtebaulichen Zielsetzungen in Form des Rahmenplans Ackermann+Raff (Anlage 128) wird zugestimmt.
3. Dem derzeit zugrundeliegenden Kosten- und Finanzierungsnachweis (Anlage 129) wird zugestimmt.
4. Der Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Neue Mitte“ nach dem vorliegenden Lageplan (Anlage 130) wird zugestimmt.
5. Der Anwendung des umfassenden Verfahrens für das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ gem. § 142 Abs. 4 BauGB unter Anwendung der §§152-156a BauGB wird zugestimmt.
6. Die Laufzeit der Sanierung „Neue Mitte“ wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 31.12.2024 festgelegt.
7. Dem Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Neue Mitte“ samt Lageplan (Anlage 130) wird zugestimmt.

III. Aussprache

Herr Fock weist darauf hin, dass es sich bei dem Sanierungsverfahren für die Neue Mitte um einen rein formalen Akt handelt.

GR Fiedler erkundigt sich, ob in der Gemeinde dann während des langen Zeitraums bis 2024 kein weiteres Sanierungsgebiet mehr gefördert werden kann.

Herr Fock erläutert, dass im Sanierungsgebiet selbst eine Doppelförderung nicht zulässig ist. Ein Sanierungsverfahren in einem anderen Teilort wäre parallel aber denkbar.

AL Lissner hält es aber für unrealistisch, dass die Gemeinde gleichzeitig zwei Sanierungsverfahren genehmigt bekommt, angesichts des eingeschränkten Finanzvolumens bei diesem Zuschussprogramm. Ein Förderantrag kann aber grundsätzlich gestellt werden.

GR Straub erkundigt sich, ob das Sanierungsgebiet um die Fläche des Schlosseezentrums erweitert werden könnte.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Gemeinde eine Neuordnung der Neuen Mitte beantragt hat. Es wäre deshalb sicher schwierig, eine Förderung der Gebäudesanierung beim Schlosseezentrum zu erreichen, zumal die Bausubstanz dort nicht in schlechtem Zustand ist. Der Vorsitzende gibt auch zu bedenken, dass die finanziellen Mittel begrenzt sind. Die Zuschüsse, die für das Schlosseezentrum verwendet würden, würden dann für die Finanzierung der Neuen Mitte nicht mehr zur

Verfügung stehen. Die Entwicklung der Gemeindemitte wird sich auch positiv auf die umgebende Bebauung auswirken und diese beleben.

GR Karg fragt nach, ob es tatsächlich nicht sicher ist, dass die weiteren eingeplanten Zuschüsse aus dem Sanierungsprogramm bewilligt werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass insgesamt 7,5 Mio. € Zuschüsse beantragt wurden. Die Verwaltung geht fest davon aus, dass Schritt für Schritt die entsprechenden Zuschüsse genehmigt werden.

AL Lissner ergänzt, dass dieses Verfahren so vorgesehen ist und dass auch bei der Ortskernsanierung Beuren der Förderrahmen schrittweise erweitert wurde. Einen Rechtsanspruch auf weitere Bewilligung hat die Gemeinde nicht. Wenn man in das Sanierungsprogramm aufgenommen wurde, können sich die Gemeinden in der Regel aber schon darauf verlassen, dass die weiteren Zuschüsse fließen.

Auf Anfrage von GR Hefler bestätigt der Vorsitzende, dass ein Zeitrahmen von 8 – 10 Jahren üblich ist.

Herr Fock fügt hinzu, dass die Maßnahme in Salem ja zügig umgesetzt werden soll, sodass die Frist bis 2024 sicher ein angemessener und ausreichender Rahmen ist. Grundsätzlich wäre aber eine nochmalige Verlängerung um zwei Jahre möglich.

IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	18
Nein:	1
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 2

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost I“

Vorgang: GR vom 22.09.2015, § 7, öffentlich

I. Sachvortrag

In der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2015 wurde über die Aufstellung des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ beraten und der Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlage 131) vom Büro Hornstein vorgestellt. Auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Im Rahmen der Diskussion wurden verschiedene Änderungs-/Ergänzungswünsche vom Gemeinderat vorgebracht, die zunächst in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden sollten. Hierbei handelte es sich um folgende Punkte:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen insgesamt mehr öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.
- Der im Bebauungsplanentwurf mit der Nr. 9 gekennzeichnete Bauplatz soll entfallen und an dessen Stelle der öffentliche Spielplatz geplant werden.
- Es soll geprüft werden, ob eine durchgehende Straßenbreite von 5,50 m ausreichend ist oder ob nicht eine Straßenbreite von 6,0 m angestrebt werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bis zur Einarbeitung der o. g. Punkte vertagt.

Zwischenzeitlich hat das Büro Hornstein den Planteil zum Bebauungsplanentwurf abgeändert (siehe Anlage 132). Der im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf mit Nr. 9 gekennzeichnete Bauplatz ist entfallen, so dass der geplante Spielplatz in den Bereich des bisherigen Bauplatzes hineinverlagert werden konnte. An Stelle des Spielplatzes sind jetzt zusätzliche öffentliche Stellplätze und eine Retentionsfläche vorgesehen, die sich im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung als erforderlich herausgestellt hat. Die Retentionsfläche kann aber grundsätzlich in den Spielplatzbereich einbezogen werden. Weitere Retentionsflächen sind hinter den öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Einmündung zum Weildorfer Hardt und anstelle des bisherigen Bauplatzes Nr. 19 hinzugekommen. Die Retentionsfläche zwischen den Bauplätzen Nr. 14, 15, 20 und 21 konnte im Gegenzug entfallen und durch einen schmalen Grünstreifen ersetzt werden. Die verbleibenden Flächen wurden den angrenzenden Bauplätzen zugeschlagen.

Im neuen Bebauungsplanentwurf sind jetzt insgesamt 32 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht einem Anteil von 0,32 öffentlichen Stellplätzen je Wohneinheit. Im Bebauungsplanentwurf „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ liegt der Anteil der öffentlichen Stellplätze bei 0,30 je Wohneinheit.

Die Straßenbreite wird von der Verwaltung, nach erneuter Prüfung, unverändert mit 5,50 m vorgeschlagen. Dies entspricht der geplanten Breite der Haupteerschließungsstraße im Bebauungsplanentwurf „Neufrach-Ort, 5. Änderung“

sowie der vorhandenen Straßenbreite im Baugebiet „Zum Roten Torkel“ in Mittelstenweiler. Die Walter-Eberhard-Loch-Straße und die Straße „Riffenzell“ in Neufrach sowie der Höhenweg in Mittelstenweiler weisen eine Fahrbahnbreite von nur 5,0 m auf. Eine Verbreiterung auf 6,0 m würde einer Straßenbreite entsprechen, wie sie in der Ortsdurchfahrt von Buggensegel vorhanden ist.

Außerdem wurde der Bebauungsplanentwurf nun in zwei Teilbebauungspläne aufgeteilt. Die Aufteilung war notwendig geworden, nachdem das Regierungspräsidium Tübingen eine Zustimmung zum Bebauungsplan nur dann in Aussicht gestellt hat, wenn mit der Aufstellung des Teilbebauungsplans, der von der regionalen Freihaltetrasse betroffen ist, erst dann begonnen wird, wenn das erforderliche Zielabweichungsverfahren abgeschlossen ist. Das Regierungspräsidium hat allerdings zugesichert, das Zielabweichungsverfahren zügig zu bearbeiten, so dass mit einem Abschluss des Verfahrens in einem Zeitrahmen von 3 - 6 Monaten gerechnet werden kann.

Der (Teil-) Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost I“ entspricht der Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Eine Flächennutzungsplanänderung ist somit erst für den zweiten Teil „Stefansfeld Nord-Ost II“ erforderlich.

Auf Grund der Aufteilung in zwei Teilbebauungspläne war auch eine Anpassung des Textteils (Anlage 133) erforderlich, da im Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost I“ bestimmte Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost II“ nicht vorkommen. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. Die Begründung ist in der Anlage 134 dargestellt.

Sofern dem geänderten Bebauungsplanentwurf zugestimmt wird, kann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattfinden.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost I“ entsprechend der Abgrenzung im Planteil zum Bebauungsplan (Anlage 132) zu beschließen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost I“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 133) zuzustimmen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer einmonatigen öffentlichen Auslegung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

III. Aussprache

Der Vorsitzende informiert darüber, dass der vorgesehene Retentionsbereich als Grünfläche angelegt und bepflanzt werden soll.

GR Baur würde es für sinnvoll halten, die Erschließungsstraße gleich als Ringstraße fertig anzulegen.

Der Vorsitzende stimmt ihm zu, dass dies sinnvoll wäre. Die Straßenerschließung ist aber erst nach Genehmigung des Bebauungsplanes möglich. Die Gemeindeverwaltung hat sich sehr darum bemüht, die Aufteilung in zwei Teilbebauungspläne zu vermeiden. Dies war aber leider rechtlich nicht möglich, wobei im Bereich des zweiten Bauabschnittes auch ein privates Grundstück liegt, das die Gemeinde erst 2017

erwerben kann. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Kanalbauarbeiten aber gleich für das ganze Gebiet vorgenommen werden können.

GR Straßer erinnert an ihre Anregungen in der vorangegangenen Beratung zur Firsthöhe, die nicht in den Entwurf übernommen wurden. Sie gibt zu bedenken, dass die Gebäude optisch dreigeschossig wirken und auch der Schattenwurf auf das Grundstück bei der vorgesehenen Höhe größer wird. GR Straßer erkundigt sich, was die Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ im Bebauungsplan genau bedeutet.

Architekt Hornstein erläutert, dass mit dieser Bezeichnung dargestellt werden soll, dass es sich nicht um eine Durchgangsstraße handelt und die Straße hauptsächlich den Anliegern dient. Verkehrsrechtliche Maßnahmen können im Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Deshalb kann der Gemeinderat nach Genehmigung des Bebauungsplanes über entsprechende verkehrsrechtliche Festsetzungen frei entscheiden. Zu den von GR Straßer vorgebrachten Anregungen zur Gebäudehöhe führt Architekt Hornstein aus, dass die Gemeinden gehalten sind, mit dem knappen Grund und Boden sparsam umzugehen. Deshalb wurde bei diesem Baugebiet eine gute Ausnutzung der Grundfläche vorgesehen.

GR König gibt zu bedenken, dass die Gebäudestellung um rund 30 % in der Ausrichtung variiert, obwohl sich die Hauptfirstrichtung doch an der energetischen Nutzung orientieren soll. Die Bauherren selbst dürfen aber nur um 10 % bei der Gebäudestellung abweichen. GR König würde eine größere Flexibilität für die Bauherren bevorzugen.

Architekt Hornstein gibt zu bedenken, dass die Baugrundstücke relativ klein sind und dass die Grundstückszuschnitte bei zu starken Veränderungen bei der Gebäudestellung nicht mehr funktionieren würden.

GR Hefler erkundigt sich, wie bindend die Stellplatzvorgabe von zwei Stellplätzen je Wohneinheit ist und weist darauf hin, dass bei einem Neubauvorhaben in Stefansfeld bereits Stellplätze zum Verkauf angeboten wurden.

GAR Skurka erläutert, dass die beiden Stellplätze im Bauantrag nachgewiesen werden müssen. Diese müssen auch dauerhaft vorgehalten werden, sodass ein Verkauf nicht zulässig ist, bzw. Ersatz geschaffen werden muss.

Auf Anfrage von GR Dr. Hanke berichtet Architekt Hornstein, dass die Gesamtfläche des Baugebietes einschließlich Straßen 3,6 ha umfasst. Im ersten Bauabschnitt sind 15 Ein- bis Zweifamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal 42 Wohneinheiten vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt können dann 28 Ein- bis Zweifamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit maximal 64 Wohneinheiten realisiert werden.

IV. **Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	16
Nein:	3
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 3

öffentlich

Vorstellung der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Stefansfeld Nord-Ost“

Vorgang: GR vom 22.07.2015, § 3, öffentlich

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.07.2015 beschlossen, die Erschließung des Baugebiets „Stefansfeld Nord-Ost“ auf die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH aus Stuttgart zu übertragen.

Im Auftrag der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat das Ingenieurbüro Langenbach mit der Planung der Erschließungsanlagen begonnen und wird den Entwurf der Erschließungsplanung in der Gemeinderatssitzung vorstellen.

II. Aussprache

Herr Claus erläutert die Erschließungsplanung (Anlage 135) und weist darauf hin, dass für die Regenwasserableitung im Gebiet gute Voraussetzungen gegeben sind, da die Böden durchlässig sind. Das Wasser wird in den Retentionsmulden deshalb relativ schnell abfließen. Herr Claus weist darauf hin, dass für den ersten Bauabschnitt mit Erschließungskosten von 1,5 Mio. € gerechnet werden muss.

GR Frick erkundigt sich, ob das geringe Gefälle im Baugebiet bei der Abwasserableitung berücksichtigt wurde und weist darauf hin, dass dieses immer wieder zu Problemen in Stefansfeld führt.

Herr Claus erläutert, dass wegen des geringen Gefälles ein Hebewerk eingeplant wurde.

GR König kritisiert, dass bei der Planung eine Verbesserung der Anbindung an die „Heiligenberger Straße“ und den „Weildorfer Hardt“ nicht berücksichtigt wurde. Er betont, dass gerade die Einfahrtssituation an der „Heiligenberger Straße“ durch das hohe Verkehrsaufkommen problematisch ist. Ziel sollte es sein, dass die Fahrzeuge das Wohngebiet auf kürzestem Weg verlassen können. Damit die Anwohner verstärkt zur „Heiligenberger Straße“ hin ausfahren, sollte der dortige Einmündungsbereich verbessert werden.

Der Vorsitzende stimmt GR König zu und berichtet, dass die Verwaltung verschiedene Varianten geplant hat, für die aber ein Grunderwerb von der Firma Kugler notwendig wäre. Die Firma Kugler kann aus betrieblichen Gründen aber keine Fläche veräußern. Die Erschließungssituation über den Parkplatz von Edeka wird aber deutlich verbessert, weil Straße und Parkplatz eindeutig voneinander getrennt werden. Eine bessere Lösung war leider nicht umsetzbar.

AL Meschenmoser ergänzt, dass es am sinnvollsten gewesen wäre, den Einmündungsbereich direkt gegenüber der Markgrafenstraße vorzusehen. Dies wäre für die Firma Kugler aber sehr problematisch gewesen. Eine Verlagerung auf die

andere Seite der jetzigen Zufahrt wurde von der Straßenverkehrsbehörde abgelehnt, sodass die Einmündung in die „Heiligenberger Straße“ nicht verändert werden kann.

GR König bittet darum, nochmals mit der Verkehrsbehörde über eine mögliche Verbesserung der Situation zu beraten.

AL Meschenmoser versichert, dass umfangreiche Gespräche geführt wurden, dass aber leider kein besseres Ergebnis erzielt werden konnte. Die Verwaltung hat aber gerade wegen der nicht optimalen Situation an der jetzigen Einmündung großen Wert auf die zusätzliche Straßenanbindung oberhalb der Firma Kugler gelegt. Es war nicht einfach, hierfür die Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde zu bekommen.

GR Straßer hält den Einbau einer Hebeanlage für die Abwasserbeseitigung nicht für ideal und erkundigt sich, ob es technisch möglich wäre, auf diese Einrichtung zu verzichten.

Herr Claus erwidert, dass dies leider nicht möglich ist und es keine andere brauchbare Lösung gibt.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass es in der Markgrafenstraße bereits Probleme wegen des geringen Gefälles gibt. Mit dem Einbau eines Pumpwerkes ist auf jeden Fall sichergestellt, dass es im Wohngebiet zu keinen Geruchsbelästigungen kommt.

III. Der Gemeinderat nimmt von der Erschließungsplanung Kenntnis

Befangen: GR Hefler

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 4

öffentlich

Erneute Beratung und Beschlussfassung über die Erschließung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ auf Antrag von Mitgliedern des Gemeinderates

Vorgang: GR vom 20.01.2015, § 5, öffentlich

I. Sachvortrag

In seiner öffentlichen Sitzung vom 20.01.2015 hat der Gemeinderat über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ beraten. Auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung waren Stellungnahmen von insgesamt 22 Bürgern eingegangen, die insbesondere Bedenken gegen die Erschließung des Baugebiets über nur eine Zufahrt zur Aachstraße vorgebracht und die Anlegung einer Ringstraße angeregt hatten. Nach eingehender Diskussion wurde von Seiten der Verwaltung der Antrag gestellt, die Erschließung des Baugebiets über eine Stichstraße vorzusehen. Dieser Antrag wurde durch Stimmengleichheit abgelehnt und somit die Entscheidung zugunsten einer Ringstraße getroffen.

Mit Schreiben vom 10.11.2015 wurde nun von 6 Mitgliedern des Gemeinderates der Antrag gestellt, erneut über die Erschließung des Baugebiets mit einer Stichstraße zu beraten und zu entscheiden. Die Begründung des Antrags kann dem beiliegenden Schreiben (Anlage 136) entnommen werden. Die in der Begründung des Antrags erwähnte Synopse vom 20.01.2015, die vom Erschließungsträger in Auftrag gegebene Überarbeitung des Planentwurfs vom Büro Hornstein (Stand Oktober 2015) und das Gutachten des Ingenieurbüros Langenbach liegen der Sitzungsvorlage ebenfalls als Anlage 137, 138 und 139 bei.

Gemäß § 34 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) ist ein Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderates aufzunehmen, wenn mindestens ein Viertel der Gemeinderäte dies beantragt. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Gemeinderat den gleichen Verhandlungsgegenstand innerhalb der letzten 6 Monate bereits behandelt hat. Da die Beratung über die Erschließung des Baugebiets bereits mehr als 10 Monate zurückliegt, ist der Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung aufzunehmen.

II. Antrag des Bürgermeisters

Über die Erschließung des Baugebietes durch eine Stichstraße erneut zu beraten und zu entscheiden.

III. Aussprache

GR Hefler führt aus, dass der Bauträger nach der Beschlussfassung des Gemeinderates im Januar eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben hat. Das Gutachten zeigt auf, dass Schutzmaßnahmen notwendig sind. Der Bauplatz Nr. 1 wurde daraufhin neu überplant bzw. das dort vorgesehene Mehrfamilienhaus gedreht. GR Hefler betont, dass sich nach Ansicht der Gemeinderäte, die den Antrag unterzeichnet haben, durch das Gutachten die Sachlage gravierend verändert hat. Deshalb soll über die geänderte Planung erneut beraten werden.

GR Jehle erinnert daran, dass er selbst sich schon immer für die Erschließung über eine Stichstraße ausgesprochen hat. Er selbst wohnt in einer Stichstraße, wodurch die Wohnqualität eindeutig gesteigert wird. Kinder können auf der Straße spielen und der Fußgänger hat Vorrang vor den Autos. GR Jehle ist überzeugt davon, dass das Gebiet „Neufrach-Ort“ mit einer Ein- und Ausfahrt funktionieren kann, zumal die „Aachstraße“ bei dieser Variante kaum belastet wird. GR Jehle empfiehlt die Anlegung eines Verkehrsteilers in der Ortseinfahrt auf der Höhe des Gasthofes Apfelblüte. Er erinnert auch daran, dass der Bauträger ein zukunftsfähiges Energiesystem auf den Weg bringen möchte. Deshalb wäre es nach Ansicht von GR Jehle ein politischer Fehler, wenn der Gemeinderat die Realisierung des Baugebietes gefährden würde. Er ist überzeugt davon, dass alle Beteiligten mit der Erschließung über eine Stichstraße „leben können“.

GR Kamuf hingegen spricht sich gegen die Stichstraße aus und weist darauf hin, dass die Drehung des Gebäudes 1 auch bei einer Ringstraße möglich wäre, zumal bei der nun vorgesehenen Gebäudestellung der Lärm hinter dem Gebäude „vorbei gehen wird“. GR Kamuf gibt zu bedenken, dass 40 – 50 Wohneinheiten in dem Gebiet entstehen werden. Wenn alle Anlieger morgens gleichzeitig zur Arbeit fahren, könnte es zu Problemen führen. Bei einer Ringstraße kann der Verkehr deutlich besser abfließen. GR Kamuf ist der Ansicht, dass die Stichstraße eine Zumutung für die Anwohner an der Zufahrt ist.

GR Fiedler verweist auf die fachliche Kompetenz des Büros, das das Lärmgutachten aufgestellt hat. Sie selbst spricht sich für die Lösung aus, die aus Lärmschutzsicht die beste ist. Bei der Stichstraße kann sie keine großen Nachteile erkennen, zumal das Baugebiet auch eine überschaubare Größe hat.

GR Bäuerle stimmt GR Kamuf zu. Er hält das Lärmgutachten nicht für besonders aussagekräftig und ist der Ansicht, dass auch andere Planungsvarianten möglich wären.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass er bei der Beschlussfassung im Januar für die Stichstraße gestimmt hat. Er möchte auch, dass das Baugebiet umgesetzt wird, sieht das Lärmgutachten aber ebenfalls kritisch. Es entsteht der Eindruck, als ob nur die Stichstraße als Erschließungsvariante möglich wäre. Aber auch bei einer Ringstraße könnte so geplant werden, dass das gleiche Schallergebnis erreicht würde. Die Verwaltung hat den Bauträger gebeten, eine entsprechende Untersuchung nachzureichen, was von diesem aber abgelehnt wurde. Der Vorsitzende betont, dass er mit der Vorgehensweise nicht einverstanden ist und deshalb gegen die Stichstraße stimmen wird.

GR Jehle hält es nicht für richtig, das Gutachten eines Büros in Frage zu stellen, mit dem die Gemeinde seit Jahren zusammen arbeitet.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass das gesamte Verfahren über den Bauträger läuft und die Gemeinde nicht Auftraggeber des Gutachtens war.

GR Straub gibt zu bedenken, dass die künftigen Bewohner des Gebietes durch den Lärm von der Bahnstrecke her schon genug geplagt sein werden. Sie möchte deshalb eine zusätzliche Lärmbelästigung durch die Ringstraße vermeiden, zumal die „Aachstraße“ als „Durchgangsstraße“ auch ungeeignet wäre.

GR Baur erläutert zu den Ausführungen von GR Jehle, dass das Energiekonzept für die Erschließungsfrage nicht entscheidend sein kann.

GR Helfer stellt nun den

A N T R A G,

der Erschließung des Baugebietes über eine Stichstraße auf der Grundlage des in der heutigen Sitzung vorgestellten Planes zuzustimmen.

Dieser Antrag wird mit 13 Ja-Stimmen und 4 Gegenstimmen angenommen.

IV. Beschluss

Der Erschließung des Baugebietes über eine Stichstraße auf der Grundlage des in der heutigen Sitzung vorgestellten Planes zuzustimmen.

Ja:	13
Nein:	4
Enthaltungen:	0
Befangen:	2 (GR Straßer, GR Herter)

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 5

öffentlich

Vorstellung der Vorentwurfsplanung für weitere bauliche Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen beim Bildungszentrum Salem und Beauftragung der erforderlichen Planungsbüros

Vorgang: Gemeinderat vom 09.06.2015, § 6, öffentlich

I. Sachvortrag

In der Sitzung vom 09.06.2015 wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass die Firma B.A.D Gesundheitsvorsorge- und Sicherheitstechnik GmbH aus Ravensburg im Auftrag des Landes Baden-Württemberg im Rahmen der Initiative „Sicher gesund“ beim Bildungszentrum Salem eine Überprüfung der Arbeitssicherheit durchgeführt hat. Im Rahmen einer Begehung des Schulgebäudes am 25.03.2015 hat der anwesende Sicherheitsingenieur erhebliche Mängel bei den naturwissenschaftlichen Fachräumen (Chemie, Physik und Biologie) festgestellt. Im Begehungsprotokoll vom 01.06.2015 sind außerdem Mängel an den elektrischen Einrichtungen, den Flucht- und Rettungswegen sowie der Brand- und Amokalarmierung festgestellt worden. Auch raumakustische und raumklimatische Probleme in verschiedenen Bereichen und Fluren müssen geprüft und optimiert werden.

Die Hauptmängel bestehen im alten und bislang innen nicht sanierten Hauptgebäude. Der Ausbau und die Ausstattung der Fachräume für Chemie, Physik und Biologie erfolgte im Zuge des Neubaus des Bildungszentrums vor rund 40 Jahren und wurde bislang nicht verändert oder erneuert.

Nach den im Frühjahr 2015 neu gefassten Schulbauförderungsrichtlinien sind seither erstmalig auch Umbaumaßnahmen mit Grundrissänderungen förderfähig, wenn sie aus pädagogischen Gesichtspunkten notwendig oder sinnvoll sind. Im Sinne eines Gesamtkonzeptes wurde versucht, alle anstehenden baulichen Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen am Bildungszentrum Salem in ein Gesamtkonzept aufzunehmen. Der Gemeinderat wurde am 09.06.2015 darüber informiert, dass die Verwaltung das Planungsbüro mmp architekten aus Uhldingen-Mühlhofen mit einer gesamtkonzeptionellen Vorentwurfsplanung beauftragt hat. In dieser Vorentwurfsplanung wurden auch fachplanerische Überlegungen berücksichtigt. Parallel dazu wurden deshalb das Ingenieurbüro Müller & Bleher GmbH & Co. KG aus Radolfzell hinsichtlich der Elektroplanung und das Ingenieurbüro Heiner Sigmund aus Aulendorf-Tannweiler hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär) mit Vorüberlegungen beauftragt. Durch intensive Zusammenarbeit ist es diesen Planungsbüros gelungen, die erforderlichen Planunterlagen und Kostenberechnungen zusammenzustellen, so dass die Verwaltung bis zur Antragsfrist am 01.07.2015 beim Regierungspräsidium Tübingen den angekündigten Zuschussantrag einreichen konnte.

Bereits mit Schreiben vom 08.07.2015 hat das Regierungspräsidium Tübingen die Maßnahmen am BZ wie folgt in die Bezuschussung aufgenommen:

„Ihr Zuschussantrag vom 29.06.2015 ist fristgerecht bei uns eingegangen. Mit der darin enthaltenen Gesamtkonzeption für den Umbau der Gemeinschaftsschule in Salem sind wir einverstanden. Wegen der von Ihnen dargestellten Verhältnisse und Bedürfnisse

halten wir diese Schulbaumaßnahme nach Nr. 17.3 der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV SchBau) für erforderlich. Das Projekt haben wir daher in unsere diesjährige Anmelde-Liste aufgenommen. Damit besteht ein Rechtsanspruch auf Förderung. Der angemeldete Zuschussbedarf beträgt nach den bisher vorgelegten Unterlagen 1.832.000,00 €.“

Ein Bewilligungsbescheid kann jedoch erst erteilt werden, wenn dem Regierungspräsidium Tübingen die erforderlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Das Regierungspräsidium hat deshalb einem zuschussunschädlichen vorzeitigen Baubeginn zugestimmt.

In der Sitzung wird die dem Zuschussantrag zugrunde liegende Vorentwurfsplanung im Einzelnen vorgestellt.

Nach den Kostenermittlungen des Architekten und der Fachingenieure ist bei Realisierung der Gesamtkonzeption mit Kosten in Höhe von 2.714.000,00 € zu rechnen. Nach Abzug des zugesagten Zuschusses in Höhe von 1.832.000,00 € (67,5 %) verbleiben selbst zu tragende Kosten in Höhe von voraussichtlich 882.000,00 €. Auf der Grundlage der bisherigen Vereinbarung mit den Nachbargemeinden würden hiervon auf die Gemeinde Salem rund 739.000,00 € und auf die Nachbargemeinden zusammen rund 143.000,00 € entfallen.

Die vorgesehenen Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen sollen unter Berücksichtigung des laufenden Schulbetriebes und wegen des Gesamtaufwands auf mehrere Jahre verteilt werden. Entsprechend dem Entwurf des Vermögenshaushalts sind für die Jahre 2016 bis 2019 folgende Jahresbeträge vorgesehen:

2016: 950.000,00 €
 2017: 890.000,00 €
 2018: 770.000,00 €
 2019: 110.000,00 €

Aufgrund der festgestellten Mängel sollte unbedingt mit einem ersten Bauabschnitt im kommenden Jahr begonnen werden. Dazu ist es erforderlich, dass die bisherige Vorentwurfsplanung unter Beteiligung der Fachingenieure weitergeführt und konkretisiert wird. Diese weiteren Planungsleistungen liegen nicht mehr in der Zuständigkeit des Bürgermeisters. Die Verwaltung schlägt vor, die im Sachvortrag genannten Planungsbüros mmp architekten, Müller & Bleher sowie Heiner Sigmund mit den weiteren Planungsleistungen auf der Grundlage der HOAI zu beauftragen.

Nach Vorliegen der weiteren Planungsschritte sollen dann der Schulausschuss und der Gemeinderat von den Planungsbüros über ihre konkretisierten Planungen informiert werden. Gleichzeitig sollte dann auch ein Ausschreibungs- und Baubeschluss gefasst werden.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Von den Vorentwurfsplanungen für weitere bauliche Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen beim Bildungszentrum Salem Kenntnis zu nehmen.
2. Der Beauftragung der folgenden Planungsbüros auf der Grundlage der HOAI zuzustimmen:

Gesamtplanung: mmp architekten, Uhldingen-Mühlhofen
 Fachplanung Elektro: Müller & Bleher GmbH & Co. KG, Radolfzell
 Fachplanung HLS: Heiner Sigmund, Aulendorf

III. Aussprache

AL Meschenmoser erläutert die Vorentwurfsplanung für die Sanierungsmaßnahmen sowie die Kostenschätzung und den Finanzierungsplan (Anlage 140).

Rektor Bauscher informiert den Gemeinderat über das Konzept der Lernateliers.

GR Straßer verweist darauf, dass nach Aussage von GR Hefler die Lernateliers „super“ sind. Sie bittet darum, eine Besichtigung von Lernateliers mit dem Gemeinderat vorzubereiten und dem Gemeinderat Alternativen für die Gestaltung vorzustellen.

Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, die Gestaltung den Lehrern zu überlassen. Er weist auch darauf hin, dass das Konzept mit dem Oberschulamt abgestimmt wurde, wobei es klare Vorgaben gibt und die Gemeinde kaum Gestaltungsspielraum hat.

Eine Besichtigung kann die Verwaltung selbstverständlich gerne organisieren.

GR Herter erkundigt sich, ob die Nachbargemeinden über das Projekt informiert sind.

Der Vorsitzende bestätigt dies und betont, dass auch die Kosten den Nachbarbürgermeistern erläutert wurden. In Abstimmung mit dem Oberschulamt wurde die für die Gemeinden beste finanzielle Lösung gesucht.

Rektor Bauscher weist darauf hin, dass die Begehung durch die „BAD“ vorgeschrieben war und dass weder Schule noch Gemeinde Einfluss darauf nehmen konnten. Er betont auch, dass die naturwissenschaftlichen Räume unbedingt saniert werden müssen, völlig unabhängig davon, welche Schulart die Räumlichkeiten nutzen wird.

AL Meschenmoser ergänzt, dass aufbauend auf die notwendige Sanierung der Fachräume ein Gesamtsanierungskonzept entwickelt wurde. Die Verbesserungsmaßnahmen in den Fachräumen werden sehr viel teurer als der maximal förderfähige Betrag, weshalb in diesem Bereich die prozentuale Förderung niedriger ist. Durch die Einrechnung der Lernateliers kann eine höhere Förderquote erreicht werden.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Verwaltung die Kosten akribisch geprüft hat und das Projekt finanziell unproblematisch abzuwickeln ist. Er geht davon aus, dass auch die Nachbargemeinden kein Problem mit der Kostenbeteiligung haben werden.

GR König fragt nach, ob die gymnasiale Oberstufe bereits im Konzept berücksichtigt wurde oder ob weitere bauliche Maßnahmen auf die Gemeinde zukommen würden, wenn die Oberstufe eingerichtet würde.

Rektor Bauscher bestätigt, dass bereits Kursräume für die Oberstufe eingeplant wurden.

AL Meschenmoser ergänzt, dass auch vom Oberschulamt bestätigt wurde, dass die Schule nach der Sanierung für die gymnasiale Oberstufe geeignet ist.

Die Verwaltung wird nach Abschluss der Planungsarbeiten einen genauen Bauzeitenplan ausarbeiten.

GR Bäuerle unterstützt die Planung, gibt aber zu bedenken, ob es pädagogisch sinnvoll ist, 90 Schüler in einem Raum arbeiten zu lassen.

Rektor Bauscher bestätigt dies und weist darauf hin, dass die Gemeinschaftsschule bereits mit einigen Lernateliers arbeitet.

GR Jehle weist darauf hin, dass die politische Entscheidung für die Gemeinschaftsschule gefallen ist und dass jedem Gemeinderat bewusst sein musste, dass diese Entscheidung mit finanziellem Aufwand verbunden ist.

Rektor Bauscher gibt zu bedenken, dass das Bildungszentrum nun 40 Jahre alt ist und unabhängig von der Schulart, die das Gebäude nutzt, saniert werden muss.

GR König weist darauf hin, dass die dargestellten Mängel bei der Begehung aufgezeigt wurden und erkundigt sich, ob es noch weitere „Tretminen“ bei gemeindlichen Gebäuden gibt.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Begehungen zur Überprüfungen der Arbeitssicherheit der Lehrer in allen Kommunen stattgefunden haben, wobei nicht nur Salem sondern auch viele andere Gemeinden ein Beanstandungsprotokoll erhalten haben. Salem hat aber sofort auf die Beanstandungen reagiert und hat als eine der ersten Gemeinden eine Bewilligung über das neue Förderungssystem erhalten. Dies war sicher eine gute Entscheidung, da die Finanzierung der Gesamtmaßnahme mit dem dargestellten Landeszuschuss unproblematisch ist. Der Vorsitzende betont, dass der Verwaltung weitere „Tretminen“ nicht bekannt sind.

AL Meschenmoser ergänzt, dass bei den Gebäuden der Gemeinde regelmäßig Begehungen und Kontrollen stattfinden.

IV. **Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

Ja:	19
Nein:	0
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 6

öffentlich

Vergabe der Fliesenarbeiten beim Neubau des Kiosk- und Sanitärgebäudes am Schlossee

I. Sachvortrag

Für den Neubau des Kiosk- und Sanitärgebäudes am Schlossee wurden im ersten Ausschreibungspaket 19 Gewerke vergeben. In einem zweiten Ausschreibungspaket erfolgte die Ausschreibung von weiteren 10 Gewerken. Davon mussten die Fliesenarbeiten mangels wertbarer Angebote erneut ausgeschrieben werden.

Bis zur Submission am 24.11.2015 gingen 2 Angebote ein.

Die eingegangenen Angebote wurden durch den Architekten geprüft und gewertet.

Der Vergabevorschlag für die Fliesenarbeiten liegt als öffentliche Anlage 141, der Preisspiegel als nichtöffentliche Anlage 60 bei. Die Vergabesumme liegt innerhalb des Kostenrahmens.

II. Antrag des Bürgermeisters

Der Vergabe der Fliesenarbeiten beim Neubau des Kiosk- und Sanitärgebäudes am Schlossee entsprechend dem öffentlich beiliegenden Vergabevorschlag (Anlage 141) sowie dem zugehörigen nichtöffentlichen Preisspiegel (Anlage 60) zuzustimmen.

III. Aussprache

GR Jehle bittet darum, auf ein ausreichendes Gefälle bei den Fliesen zu achten, dies ist aus hygienischen Gründen für die Reinigung wichtig.

AL Meschenmoser betont, dass die Gesamtkosten für das Kiosk- und Sanitärgebäude im vorgegebenen Rahmen liegen. Nur die Außenanlagen werden teurer als zunächst eingeplant, was aber bereits im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erläutert wurde.

IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

Ja:	19
Nein:	0
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 08.12.2015

§ 7

öffentlich

Erneute Beratung des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes 2016 und Vorstellung der mittelfristigen Finanzplanung

I. Sachvortrag

Dem Gemeinderat wurden in den Sitzungen vom 10.11. und 23.11.2015 die Haushaltsplanungen vorgestellt bzw. es fanden schon Beratungen statt. Die Ortsreferenten hatten in der Besprechung vom 21.09.2015 die Möglichkeit ihre Belange in den Planentwurf einzubringen.

Mittelfristige Finanzplanung

Nach § 85 GemO und § 24 GemHVO sind die Gemeinden verpflichtet, die Finanzpolitik in den Grundzügen in einem mehrjährigen Finanzplan und einem Investitionsprogramm über das Haushaltsjahr hinaus festzulegen. Der Finanzplan ist eine zukunftsorientierte, vollständige Zusammenstellung aller voraussichtlichen Ausgaben und der zur Deckung dieser Ausgaben vorgesehenen Einnahmen. Er soll den Haushaltsausgleich und damit die kommunale Aufgabenerfüllung mittelfristig sichern. Der Planungszeitraum umfasst 5 Jahre.

Als Grundlage für die Finanzplanung ist jährlich ein 5-jähriges Investitionsprogramm aufzustellen, das einen Überblick darüber gibt, welche Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen innerhalb des Planungszeitraumes notwendig werden, mit welcher Dringlichkeit sie anfallen und welche Ausgaben sie verursachen.

Verwaltungshaushalt

Im Bereich des Verwaltungshaushaltes wurde von leicht steigenden Gebühreneinnahmen ausgegangen. Bei der Gewerbesteuer wurde im Rahmen der Finanzplanung höhere Werte angesetzt, die aber die aktuellen Erwartungen widerspiegeln.

Entsprechend der Mitteilungen im Haushaltserlass des Finanzministeriums kann aufgrund der wirtschaftlichen Lage in den kommenden Jahren weiter mit einem ansteigenden Einkommensteueranteil gerechnet werden. Ob diese Entwicklung tatsächlich so eintritt bleibt abzuwarten.

Auf der Ausgabenseite stehen im Finanzplanungszeitraum leichte Erhöhungen bei den Personalkosten gegenüber. Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand wird sich aufgrund der Steigerungen bei den Energie- und Sachkosten erhöhen. Die FAG- und Kreisumlagen schwanken entsprechend der Steuerergebnisse.

Im Planungsjahr 2016 wird mit einer Zuführungsrate an den Vermögenshaushalt von 1.000.000,00 € kalkuliert werden. Auch im Rahmen der Finanzplanung werden in den Jahren 2016 – 2019 voraussichtlich weiterhin ordentliche Zuführungsraten an den Vermögenshaushalt möglich sein. Dies ist jedoch sehr stark von einer anhaltend guten konjunkturellen Entwicklung abhängig. Es wird Aufgabe der Gemeinde sein, dafür zu

sorgen, dass unumgängliche Ausgabensteigerungen im Einklang mit der Einnahmesituation stehen.

Insgesamt wurde die Finanzplanung an den Orientierungsdaten des Haushaltserlasses für das Jahr 2016 ausgerichtet.

Zwischenzeitlich wurden die Ergebnisse der Steuerschätzungen und die neuen Schlüsselzahlen in den Entwurf eingearbeitet. Entgegen der Erwartungen ergeben sich hier geringfügige Verschlechterungen für die Gemeinde Salem

Vermögenshaushalt

Die Anregungen aus dem Gemeinderat und seither gefasste Beschlüsse wurden ebenfalls aufgenommen. Neben der umfassenden Veranschlagung der Investitionen zur Neuen Mitte wurden auch umfangreiche Beträge für Schulbaumaßnahmen und Straßenbauprojekte eingeplant.

Zur besseren Vergleichbarkeit haben die Gemeinderäte zur vergangen Sitzung eine fortgeschriebene Prioritätenliste erhalten.

Soweit die bis heute genannten Orientierungsdaten zutreffen, lassen sich ab 2016 bei steigenden Steuereinnahmen und einer auf den Ergebnissen ab 2014 basierenden schwankenden eigenen Steuerkraft Zuführungsraten von 1.000.000,00 €, 2016 1.300.000,00 €, 2018 1.200.000,00 € und 2019 1.750.000,00 € erzielen.

Die vorgesehenen Investitionsprojekte mit den dadurch entstehenden Folgekosten werden den Verwaltungshaushalt weiter belasten. Dies ist auch bei weiteren Investitionsentscheidungen zu berücksichtigen. Festzustellen ist aber auch, dass die finanzielle Ausgangslage der Gemeinde weiterhin hervorragend ist. Damit sind wir auch gerüstet für die in der Zukunft anstehenden Projekte – ohne wichtige weitere Infrastrukturmaßnahmen zu vernachlässigen.

Wichtig erscheint auch, dass nach einer eher zurückhaltenden Baulandpolitik im aktuellen Finanzplanungszeitraum die dargestellten Veräußerungen tatsächlich umgesetzt werden können.

Im Finanzplanungszeitraum 2015 – 2019 liegen die Schwerpunkte der Investitionen im Bereich Feuerwehrwesen, in der Freizeit- und Erholungsanlage, Schulanlagen, im Bereich Straßen- und Wegebau, bei der Ortskern- und Gebäudesanierung, bei der Gestaltung der Gemeindemitte und im Grunderwerb.

Die Gemeinde bleibt damit weiterhin sehr stark mit vielfältigen Pflichtaufgaben gebunden. Der Spielraum für Leistungen im Bereich von freiwilligen Aufgaben wird dadurch eingeengt.

Nach der dem Haushaltsplan als Anlage angeschlossenen Finanzplanung 2015 – 2019 sind in den einzelnen Jahren folgende Investitionen (gerundet auf volle 1.000,00 €) vorgesehen:

	Investitionen €	spezielle Deckungsmittel €	Quote %
2015	10.475.000,00	3.460.000,00	33,03
2016	18.200.000,00	13.160.000,00	72,3
2017	14.650.000,00	13.210.000,00	90,2
2018	10.630.000,00	9.290.000,00	87,4
2019	8.120.000,00	6.230.000,00	76,7
Insgesamt	62.075.000,00	45.350.000,00	

	Gesamt Deckungsmittel %	%
Spezielle Deckungsmittel (Zuschüsse, Beiträge, Grundstückserlöse usw.)	45.350.000,00	73,05
Zuführung vom Verwaltungshaushalt	6.850.000,00	11,04
Rücklagenentnahmen	6.500.000,00	10,47
Kredite	2.675.000,00	4,31
Rückzahlung (Tilgung)	700.000,00	1,13
Insgesamt	62.075.000,00	100,00

Die für 2015 vorgesehenen Kredite müssen nicht in Anspruch genommen werden. Dies bedeutet daß – sofern die positive Entwicklung der Gemeindefinanzen anhält – auf eine Verschuldung im Finanzplanungszeitraum ganz verzichtet werden kann.

Entwicklung der Zuführung zum Vermögenshaushalt

Der Betrag um den im Verwaltungshaushalt die Einnahmen die Ausgaben übersteigen, wird dem Vermögenshaushalt zur Finanzierung von Investitionen zugeführt.

Die dem Haushaltsplan als Anlage beigefügte mittelfristige Finanzplanung 2015 – 2019 lässt folgende Zuführungen vom Verwaltungshaushalt an den Vermögenshaushalt erwarten:

	Zuführung Vermögenshaushalt €	v. H. des jeweiligen Verwaltungshaushalt %	Vermögenshaushalt %
2015	1.600.000,00	6,37	15,27
2016	1.000.000,00	3,84	5,5
2017	1.300.000,00	4,71	8,87
2018	1.200.000,00	4,27	11,29
2019	1.750.000,00	6,06	21,6

Die Nettoinvestitionsrate liegt 2016 bei rund 91,00 € pro Einwohner. In 2014 konnte eine Nettoinvestitionsrate von 340,21 €/Einwohner erwirtschaftet werden.

Rücklagen

Das Gemeindefirtschaftsrecht kennt seit 1974 praktisch nur noch eine allgemeine Rücklage. Die bisherigen Einzelrücklagen waren aus diesem Grunde auf Ende des Rechnungsjahres 1973 zur allgemeinen Rücklage zusammenzufassen. Die durch die Änderung der GemHVO vom 16.03.1989 (GBl. S. 125) erweiterten Anwendungsmöglichkeiten zur Bildung von Sonderrücklagen für den Bereich der kostenrechnenden Einrichtungen spielen gemeindefirtschaftsrechtlich nur in Teilbereichen eine entscheidende Rolle.

Im Rahmen der Finanzplanung ist eine Entnahme der Rücklage im Jahr 2015 von 2.600.000 € und 3.900.000,00 in 2016 vorgesehen.

Für den Finanzplanungszeitraum ab 2017 sind keine Rücklagenentnahmen mehr nötig und zunächst auch nicht möglich.

Nach einer Änderung der Gemeindeordnung zum 01.01.2006 ist eine Offenlage des Haushaltsplanentwurfes nicht mehr erforderlich.

Auf der in der Sitzung festgestellten Grundlage könnte der Haushaltsplan dann insgesamt fertig gestellt werden.

Im Rahmen der Sitzung soll der Haushalt abschließend beraten werden. Die Verabschiedung ist für die Sitzung vom 21.12.2015 geplant.

II. Aussprache

AL Lissner verweist auf den Antrag der GoL (Anlage 142), durch den keine Kosten entstehen. Eine Änderung des Haushaltsplanes ist deshalb hierfür nicht erforderlich.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Gemeinde dem im Antrag genannten Netzwerk gerne beitreten wird. Die gewünschten Informationen zum Ökokonto wird die Verwaltung für den Gemeinderat vorbereiten. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Haushalt 50.000,00 € für blühende Bereiche eingeplant sind, die sicher ausreichen werden.

GR Karg gibt zu bedenken, dass ein Beitritt zum Netzwerk nur dann Sinn macht, wenn auch Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Verwaltung dies selbstverständlich machen möchte.

GR Karg regt an, für die Umsetzung von Ökomaßnahmen evtl. ein externes Büro zu beauftragen.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Verwaltung zunächst den derzeitigen Stand vorstellen wird. Dann kann der Gemeinderat über weitere Maßnahmen beraten.

GR Dr. Hanke gibt zu bedenken, dass die Einträge im Ökokontokataster für Salem nicht vollständig ist. Es müssen auch die Flächen, die unter Schutz gestellt wurden, regelmäßig kontrolliert werden. Hierfür sind finanzielle Mittel notwendig.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass bei den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen nicht nur Schutzmaßnahmen sondern auch andere Projekte enthalten sind.

Der Vorsitzende betont, dass Kosten von bis zu 10.000,00 € für ökologische Maßnahmen sicher unproblematisch sind. Wenn die GoL höhere Beträge für notwendig hält, muss sie einen entsprechenden Antrag stellen. Der Vorsitzende bestätigt, dass die Verwaltung das Thema aufarbeiten wird, wobei sicher keine Projekte an der Finanzierung scheitern werden, wenn der Gemeinderat das Projekt beschließt.

GR Fiedler weist darauf hin, dass im Haushaltsplan hohe Investitionen vorgesehen sind, die Folgekosten verursachen. Sie bittet darum, künftig bei neuen Projekten die Folgekosten darzustellen.

AL Lissner weist darauf hin, dass beim Neuen Kommunalen Haushaltsrecht auch Abschreibungen anzugeben sind. Dann sind bei jeder Investition die Folgekosten transparent.

III. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis