

**Gemeinde Salem 15/2016**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

- Anwesend als Vorsitzender:**      Bürgermeister Härle  
  
17 Gemeinderäte  
Gemeinderat Dr. Hanke ab § 3
- als Schriftführer:**                    Gemeindeamtsrätin Stark
- außerdem anwesend:**                Ortsreferentin Schweizer  
Ortsreferent Sorg  
Ortsreferent Gindele  
Ortsreferentin Gruler  
Ortsreferentin Notheis  
Ortsreferent Bosch  
Ortsreferent Waggershauer  
Ortsreferent Lutz  
Amtsleiter Lissner  
Amtsleiterin Nickl  
Amtsleiter Skurka  
Gemeindeoberinspektor Dürrhammer  
Verwaltungsangestellter Koch
- Gäste:**                                      Herr Reich, Feuerwehrabteilung Mimmenhausen  
Frau Großhardt  
Herr Müller, Büro mmp
- entschuldigt:**                            Gemeinderat Hoher  
Gemeinderätin Lenski  
Gemeinderat Günther  
Gemeinderätin Schlegel
- Beginn:**      19.00 Uhr                        **Ende:**      20.15 Uhr

**T A G E S O R D N U N G**

**Öffentlich**

1. Bestätigung der Wahl des Kommandanten der Feuerwehrabteilung Mimmenhausen
2. Vergabe der Unterhalts-, Grund- und Vertretungsreinigung für Gemeindegebäude
3. Vergabe der Arbeiten zur Modernisierung der naturwissenschaftlichen Räume und zur Schaffung von weiteren Lernateliers im BZ Salem
4. Kenntnisnahme von zusätzlichen Arbeiten zur Herstellung eines Umgehungsgerinnes am Wehr der Deggenhauser Aach bei Neufrach – Einbau von Buhnen im Unterlauf der Deggenhauser Aach – Eilentscheidung des Bürgermeisters

5. Vergabe von Arbeiten zur Sanierung der Straßenbeleuchtung mit LED-Technik
6. Beratung und Beschlussfassung über die Bauvoranfrage zur Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1, Weildorfer Str. 2, Neufrach
7. Vorstellung der Salemer Ferienspiele 2016
8. Qualifizierung des Mietspiegels 2016 für Salem
9. Anfragen und Bekanntgaben

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 – 9 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 1

öffentlich

**Bestätigung der Wahl des Kommandanten der Abteilung Mimmenhausen**

**I. Sachvortrag**

Herr Tobias Bregenzer hat mit Schreiben vom 17.01.2016 die Entlassung aus der Freiwilligen Feuerwehr Salem aus beruflichen Gründen beantragt. Er hat seit dem 01.09.2004 aktiven Dienst in der Feuerwehr geleistet. Seit 30.03.2014 war er Abteilungskommandant der Abteilung Mimmenhausen.

Nach dem Ausscheiden von Herrn Bregenzer wurde Herr Klaus Reich in der Jahreshauptversammlung 2016 der Abteilung Mimmenhausen am 04.03.2016 zum neuen Abteilungskommandant gewählt. Der Stellvertreter bleibt weiterhin Herr Pierre Moll.

Gem. § 8 Abs. 2 des Feuerwehrgesetzes ist für die Wahl von Feuerwehrkommandanten und Stellvertretern die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

Der Wahl von Herrn Klaus Reich zum Abteilungskommandanten der Abteilung Mimmenhausen zuzustimmen.

**III. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 2

öffentlich

**Vergabe der Unterhalts-, Grund-, und Vertretungsreinigung für Gemeindegebäude**

**I. Sachvortrag**

Nach VGV (früher VOL) sind die Leistungen der Gebäudereinigung aufgrund des Umfangs alle vier Jahre europaweit auszuschreiben. Die Unterhaltungsreinigung in den Gebäuden wird zurzeit von der Fa. Prior & Peußner Gebäudereinigung GmbH ausgeführt.

Der Reinigungsvertrag läuft zum 31.08.2016 aus.

Für die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens wurde das Büro Großhardt in Sipplingen beauftragt. Frau Großhardt ist seit 2005 im Bereich der Überprüfung der Reinigungsqualität der Fremdleistungen für die Gemeinde Salem tätig. Sie überprüft die vertraglichen Vereinbarungen gemäß Ausschreibung, erstellt über die Prüfungen Prüfprotokolle und führt Nachkontrollen durch. Insofern kennt Frau Großhardt die Gegebenheiten und wurde mit der EU-weiten Ausschreibung beauftragt. Es wurden ausführliche Ausschreibungsunterlagen erstellt, in denen auch Reinigungszeiten vorgegeben wurden, um sachgerechte und zufriedenstellende Reinigungsleistungen zu erhalten. Ebenso überprüft sie die Einhaltung der hygienischen Forderungen und des eingesetzten Reinigungsmaterials wie Geräte und Reinigungsmittel. In regelmäßigen Besprechungen mit der Verwaltung über die Reinigungsqualität in den Gebäuden erstattet Frau Großhardt Bericht.

Die Bekanntmachung erfolgte am 16.04.2016 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union (ted.europa.eu) unter der Bekanntmachungs-Nr. ABL./ 2016/S 075-131771. Alle interessierten Bieter konnten die Vergabeunterlagen anfordern. 19 Unternehmen haben die Unterlagen angefordert (2011 waren es 20). Eine Besichtigung wurde durchgeführt. An der Besichtigung haben 12 Unternehmen teilgenommen. Die Reinigung beinhaltet 29 Gebäude (8 Gebäude werden durch Privatpersonen geputzt).

Am 25.05.2016 fand die Submission statt. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist gingen 11 Angebote ein (2011 – 12).

Bei der formalen Prüfung wurde geprüft, ob die Bieter alle geforderten Unterlagen eingereicht haben, das Angebot unterschrieben wurde und ob Änderungen an den Unterlagen vorgenommen wurden. Bei der Prüfung der Angebote wurden bei zwei Unternehmen formale Fehler (ohne Unterschrift und unvollständig) festgestellt. Diese beiden Firmen wurden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Günstigste Bieterin war die Fa. Prior & Peußner, gefolgt von der Fa. Picobello aus Niedereschach (nichtöffentliche Anlage 41). Bei der Vergabe an den günstigsten Bieter beginnen die Arbeiten am 01.09.2016 und enden am 31.08.2020.

Bei der jetzigen Ausschreibung reduzieren sich die Kosten um knapp 1 % gegenüber den bisherigen Kosten.

## II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die Firma Prior & Peußner Dienstleistungsunternehmen GmbH in 49084 Osnabrück erhält den Auftrag für die Unterhalts-, Grund- und Vertretungsreinigung vom 01.09.2016 bis 31.08.2020 zum Gesamtbruttopreis von 272.570,51 €/Jahr.
2. Die Vertretungsreinigung der eigenen Reinigungskräfte sowie die Grundreinigung wurden als Bedarfspositionen ausgeschrieben. Die Leistungen werden ebenfalls beauftragt, stehen aber noch unter dem Vorbehalt der endgültigen Beauftragung bzw. der Geltendmachung des Optionsrechts durch den Auftraggeber.

## III. Aussprache

GR Hefler hält es für erstaunlich, dass sich die Kosten für die Gebäudereinigung reduziert haben. Sie erkundigt sich, ob die notwendigen Arbeitsstunden verringert wurden.

Frau Großhardt erläutert, dass die Stundenzahl nicht geändert wurde. Der Stundenverrechnungssatz hat sich allerdings etwas reduziert, nachdem bei der Firma Prior & Peußner die maschinelle Ausstattung teilweise bereits abgeschrieben ist.

GR Eglauer weist darauf hin, dass man immer wieder hört, dass verschiedene Gebäudenutzer mit der Reinigungsleistung nicht zufrieden sind, wie beispielsweise im Bildungszentrum.

Frau Großhardt gibt zu bedenken, dass die Qualitätsprüfung in der Gebäudereinigung schwierig ist. Sie selbst findet bei jeder Überprüfung Mängel, egal in welchem Gebäude sie kontrolliert. Sie betont, dass es keine Prüfung ohne Mängel gibt. Deshalb ist es wichtig, wie der Vertragspartner mit der Beseitigung solcher Mängel umgeht. Damit hat sie bisher gute Erfahrungen mit der Firma Prior & Peußner gemacht. Die Mitarbeiter sind immer sehr bemüht, Missstände zu beseitigen, können aber natürlich nicht laufend alle Reinigungskräfte kontrollieren. Frau Großhardt gibt auch zu bedenken, dass ein kleines Gebäude einfacher zu reinigen ist und dass es deshalb dort auch weniger Mängel gibt als beim Bildungszentrum. Sie weist darauf hin, dass die Firma Prior & Peußner eine spezielle Parkettreinigungsmaschine beschaffen würde, wenn sie den Zuschlag für die Reinigungsleistungen erhält

AL Nickl berichtet, dass bei der Verwaltung kaum Beschwerden über die Gebäudereinigung vorgebracht werden. In diesem Arbeitsbereich gibt es naturgemäß des Öfteren Personalwechsel, was zu Problemen führen kann. Die Firma Prior & Peußner ist aber immer bemüht, diese im direkten Gespräch zu lösen.

GR Straub betont, dass die Ersparnis nicht zu Lasten des Reinigungspersonals gehen darf, bzw. dass den Reinigungskräften nicht noch weniger Zeit zur Verfügung stehen darf. Sie ist überzeugt davon, dass die Qualität der Reinigung besser wäre, wenn dem Personal mehr Zeit zur Verfügung stehen würde.

GR Bauer erkundigt sich, ob sich die geplanten Umbaumaßnahmen auf die Reinigung auswirken.

Frau Großhardt erläutert, dass im Einzelfall besprochen werden muss, wenn durch die Baumaßnahmen ein stark erhöhter Reinigungsaufwand anfällt.

GR Jehle erinnert daran, dass vor einigen Jahren die WC-Anlagen im Bildungszentrum komplett erneuert wurden. Er bedauert, dass diese Maßnahme notwendig war und weist darauf hin, dass auch eine mangelhafte Reinigung dafür verantwortlich sein könnte. Frau Großhardt betont, dass die Toilettenanlagen im Bildungszentrum täglich gereinigt werden.

#### IV. **Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

Ja:	13
Nein:	5
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 3

öffentlich

**Vergabe der Arbeiten zur Modernisierung der naturwissenschaftlichen Räume und zur Schaffung von weiteren Lernateliers im BZ Salem**

**I. Sachvortrag**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.05.2016 der Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume sowie der Schaffung von weiteren Lernateliers zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die hierzu erforderlichen Arbeiten auszuschreiben.

In einem ersten Vergabepaket wurden zunächst 8 Gewerke ausgeschrieben. Aufgrund der zu erwartenden Vergabehöhe erfolgte für 6 Gewerke eine beschränkte und für 2 Gewerke eine öffentliche Ausschreibung. Die Veröffentlichung erfolgte am 13.05.2016 sowohl im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg als auch im salem-aktuell, am 14.05.2016 in der Schwäbischen Zeitung und zudem auf der Homepage der Gemeinde Salem.

Die Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Bieter die bei der öffentlichen Ausschreibung teilgenommen haben, wurde im Zusammenhang mit der Angebotswertung vorgenommen. Die Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Bieter bei den beschränkt ausgeschrieben Gewerken erfolgte im Zusammenhang mit der Auswahl der Bieter.

Die Submission der beschränkt ausgeschrieben Arbeiten erfolgte am 01.06.2016, die Submission für die öffentlich ausgeschrieben Arbeiten am 07.06.2016.

Von den zu beauftragenden Gewerken entfallen hinsichtlich ihrer Vergabehöhe 2 Gewerke in die Zuständigkeit des Bürgermeisters und 6 Gewerke in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Um ausreichend Angebote zu erhalten, wurde bei den beschränkt ausgeschrieben Gewerken Wert auf einen möglichst großen Bieterkreis gelegt. Bei der Submission für die Holzbauarbeiten ging jedoch kein Angebot ein. Nachfragen für den Grund der Nichtabgabe eines Angebots bei den aufgeforderten Bietern ergaben regelmäßig Kapazitätsengpässe aufgrund der derzeitigen Auftragslage. Erschwerend kommt hinzu, dass der Ausführungszeitraum in die Handwerkerferien fällt. Die Ausschreibung wurde deshalb aufgehoben. Infolgedessen durfte dieses Gewerk entsprechend den Vergaberichtlinien freihändig vergeben werden. Eine erneute Anfrage innerhalb des ausgewählten Bieterkreises führte dann schlussendlich noch zur Abgabe eines Angebots durch die Firma Schitterle aus Salem. Die Vergabesumme beläuft sich auf 46.229,12 €. Hierfür stehen in der Kostenberechnung 52.418,43 € zur Verfügung.

Das Submissionsergebnis für die Abbruch- und Rohbauarbeiten lag deutlich über der Kostenberechnung. Die Ausschreibung wurde deshalb aus schwerwiegendem Grund aufgehoben. Die Arbeiten wurden anschließend mit geändertem Leistungsbild erneut ausgeschrieben. Die Submission fand am 27.06.2016 statt. Da die Sitzungsvorlage vorher fertiggestellt sein musste, erfolgt die Vorlage des Vergabevorschlags mit

zugehörigem Preisspiegels in Form einer Tischvorlage (Anlage 59). Für die Abbrucharbeiten sind in der Kostenberechnung Kosten in Höhe von 58.756,46 € vorgesehen.

Bei den Elektroarbeiten wurden zusätzlich zu den geplanten Arbeiten weitere notwendige Unterhaltungsmaßnahmen öffentlich mit ausgeschrieben, die sich u. a. durch die am 20.01.2016 erfolgte Brandverhütungsschau ergeben haben. In der Kostenberechnung für die Gemeinschaftsschule sind Kosten in Höhe von 70.408,73 € vorgesehen. Für die weiteren notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen ist ein Kostenansatz in Höhe von 91.794,22 € geplant. Der günstigste Bieter ist die Firma Steidle aus Salem. Die Vergabesumme beläuft sich auf 177.988,38 €. Hierfür stehen aus der Kostenberechnung in der Summe 162.202,95 € zur Verfügung.

Bei den Trockenbauarbeiten ergab sich als günstigster Bieter die Firma MB Stuckateur GmbH aus Markdorf. Die Vergabesumme beläuft sich auf 124.901,88 €. Hierfür stehen aus der Kostenberechnung 143.228,17 € zur Verfügung.

Bei der Laborausstattung für den naturwissenschaftlichen Bereich ergab sich als günstigster Bieter die Firma Laborsysteme Hemling. Die Vergabesumme beläuft sich auf 154.671,21 €. Hierfür stehen aus der Kostenberechnung 154.996,93 € zur Verfügung

Bei der Lüftungsanlage ergab sich als günstigster Bieter die Firma Feurer aus Mengen. Die Vergabesumme beläuft sich auf 109.394,30 €. Hierfür stehen aus der Kostenberechnung 125.873,20 € zur Verfügung.

Die Vergabevorschläge für 5 von diesen 6 Gewerken liegen außerdem als öffentliche Anlage 59 die zugehörigen Preisspiegel als nichtöffentliche Anlagen 42 bei. Der Vergabevorschlag mit zugehörigem Preisspiegel für die Abbrucharbeiten wird in der Sitzung als Tischvorlage vorgelegt.

Die derzeitige Situation hinsichtlich der Gesamtkosten für die Baumaßnahmen zur Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume und der Schaffung von Lernateliers wird der Architekt in der Sitzung vorstellen.

## **II. Antrag des Bürgermeisters**

Der Vergabe der Arbeiten für den 1. Bauabschnitt zur Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume und der Schaffung von Lernateliers entsprechend den beiliegenden Vergabevorschlägen bzw. Tischvorlage zuzustimmen.

## **III. Aussprache**

Architekt Müller erläutert, welche Maßnahmen im Bauabschnitt 1 umgesetzt werden sollen und wie sich die Kosten entwickeln (Anlage 60).

GR Herter verweist auf die Neuausschreibung und erkundigt sich, ob nun keine Rohbauarbeiten mehr notwendig sind.

Architekt Müller berichtet, dass ein Anteil für Rohbauarbeiten von ca. 12.000,00 € in den Abbruchkosten enthalten ist. Es ist nun aber vorgesehen, zunächst die Abbrucharbeiten auszuführen und dann genau zu prüfen, welche Rohbauarbeiten tatsächlich notwendig sind. Bei der ersten Ausschreibung waren alle „denkbaren“ Arbeiten enthalten. Er erläutert nun im Einzelnen die verschiedenen Gewerke und



betont, dass Kostenüberschreitungen durch geringere Vergabesummen bei anderen Gewerken ausgeglichen werden. Architekt Müller weist darauf hin, dass in den Sommerferien mit der Umsetzung des Lernateliers 1 begonnen werden soll, diese Arbeiten werden voraussichtlich bis Oktober abgeschlossen sein. Das Lernatelier 2 wird von September bis November errichtet. Der neue Chemieraum soll bis Ende des Jahres fertiggestellt werden.

#### IV. **Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	17
Nein:	0
Enthaltungen:	1 (Abbrucharbeiten)
Befangen:	0

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 4

öffentlich

**Kenntnisnahme von zusätzlichen Arbeiten zur Herstellung eines Umgehungsgerinnes am Wehr der Deggenhauser Aach bei Neufrach – Einbau von Buhnen im Unterlauf der Deggenhauser Aach – Eilentscheidung des Bürgermeisters**

Vorgang: GR vom 22.07.2015, § 1, öffentlich

**I. Sachvortrag**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.07.2015 die Arbeiten zur Herstellung eines Umgehungsgerinnes am Wehr der Deggenhauser Aach bei Neufrach an die Firma Schnug-Diener vergeben. Die Arbeiten sind zwischenzeitlich auch abgeschlossen und abgenommen. Kleinere Mängel (Ansaat der Grünflächen, Zaunanlage und die Herstellung von Schotterrasen im Bereich des Unterhaltungsweges) sind noch nachzuarbeiten. Die Gesamtmaßnahme wurde entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung vom 11.09.2015 ausgeschrieben.

In dieser wasserrechtlichen Genehmigung wurde unter Nummer 5 der Nebenbestimmungen festgesetzt, dass das Mutterbett zwischen der Einmündung des Triebwerkkanals und Wehr in Absprache mit der unteren Wasserbehörde und der staatlichen Fischereiaufsicht vor Ort, strukturell aufzuwerten ist. Eine Konkretisierung dieser Maßnahme erfolgte nicht, weshalb diese nicht mit den Gesamtarbeiten ausgeschrieben werden konnte.

Erst mit Konkretisierung der Maßnahme durch die untere Wasserbehörde konnte diese Maßnahme Ende April 2016 ausgeschrieben werden. Zur Submission am 18.05.2016 haben 2 Firmen ein Angebot abgegeben (siehe beiliegender nichtöffentlicher Preisspiegel, Anlage 43). Nach Prüfung und Wertung hat die Firma Berenbold aus Zusdorf mit einer Angebotssumme von 23.690,19 € das günstigste Angebot abgegeben. Die Angebotssumme liegt hierbei noch im Zuständigkeitsbereich des Bürgermeisters. Da es sich jedoch um eine Gesamtmaßnahme handelt, liegen die Gesamtkosten innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Gemeinderats.

Die Arbeiten an der Deggenhauser Aach waren zeitnah zu vergeben, damit diese im direkten Anschluss an die Herstellung des Umgehungsgerinnes ausgeführt werden konnten, um somit die Beeinträchtigungen des öffentlichen Gewässers möglichst gering zu halten.

Auf Grund der Nebenbestimmungen zur wasserrechtlichen Genehmigung bestand auch eine Verpflichtung der Gemeinde diese Maßnahmen durchzuführen.

Da aus diesen Gründen die Entscheidung nicht bis zur nächsten Gemeinderatssitzung aufgeschoben werden konnte, wurden die zusätzlichen Arbeiten zum Bau eines Umgehungsgerinnes am Wehr der Deggenhauser Aach (Herstellung von Buhnen im Unterlauf der Deggenhauser Aach) im Wege der Eilentscheidung nach § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) durch den Bürgermeister an die Firma Otto Berenbold GmbH, zum Angebotspreis von 23.690,19 € (brutto), vergeben.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

Von der Eilentscheidung nach § 43 GemO nimmt der Gemeinderat Kenntnis.

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 5

öffentlich

**Vergabe von Arbeiten zur Sanierung der Straßenbeleuchtung mit LED-Technik**

Vorgang: GR-Sitzung vom 27.10.2015, § 4, öffentlich

**I. Sachvortrag**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.10.2015 hat der Gemeinderat der Sanierung der Straßenbeleuchtung durch Umstellung auf LED-Leuchten zugestimmt. Es handelt sich hierbei um alle noch nicht umgestellten Straßenleuchten. Von den insgesamt vorhandenen 1.538 Straßenleuchten wurden in den vergangenen Jahren bereits 617 Straßenleuchten (teilweise im Zuge von Straßensanierungsmaßnahmen) auf LED-Beleuchtung umgestellt. Die verbleibenden 921 Leuchten sollen nun ebenfalls umgestellt werden.

Im Vermögenshaushalt 2016 sind für die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik insgesamt 480.000,00 € veranschlagt. Die Zuschüsse für diese Maßnahme sind mit 265.000,00 € veranschlagt. Hiervon entfallen 218.077,94 € auf Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz und ca. 53.000,00 € auf Mittel aus dem Bundesprogramm „Klimaschutz bei der LED-Außen- und Straßenbeleuchtung“.

Die öffentliche Ausschreibung zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung erfolgte am 13.05.2016 im Staatsanzeiger und am 14.05.2016 in der Schwäbischen Zeitung sowie in Salem-aktuell. Dabei haben 9 Firmen die Angebotsunterlagen angefordert. Zur Submission am 06.06.2016 sind von 7 Firmen Angebote eingegangen, wovon das Angebot einer Firma ausgeschlossen werden musste. Die Angebote der zu berücksichtigenden Bieter können dem Preisspiegel, der als nichtöffentliche Anlage 44 beiliegt, entnommen werden.

Günstigster Bieter ist die Netze BW GmbH aus Tuttlingen mit einer geprüften Angebotssumme von brutto 462.286,69 €.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

Der Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der Straßenbeleuchtung mit LED-Technik an die Netze BW GmbH aus Tuttlingen als günstigsten Bieter zum Angebotspreis von 462.286,69 € zuzustimmen.

**III. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 6

öffentlich

**Beratung und Beschlussfassung über die Bauvoranfrage zur Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1, Weildorfer Str. 2, Neufrach**

Vorgang: AUT-Sitzung vom 25.04.2016, § 8, öffentlich

**I. Sachvortrag**

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 25.04.2016 wurde über die Bauvoranfrage zur Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1, Weildorfer Str. 2 in Neufrach beraten. Die Bauvoranfrage wurde zur Entscheidung in den Gemeinderat verwiesen. Hierzu fand vor der Gemeinderatssitzung am 07.06.2016 eine Ortsbesichtigung statt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Neufrach“. Der Planteil zum Bebauungsplan liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 61 bei. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauvoranfrage beinhaltet folgende konkrete Fragestellung:

- Ist eine Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 79/1 nach Osten, laut beigefügtem Lageplan, möglich?

(Der Lageplan und ein Luftbild mit der vorhandenen Umgebungsbebauung liegen der Sitzungsvorlage als Anlagen 62 bei)

Als Begründung für die Anfrage wird angeführt, dass der Altbaum-Bestand, u. a. ein Nussbaum, welcher zentral im jetzigen Baufenster liegt, als zentraler Ruheplatz zwischen den drei Grundstücken erhalten bleiben soll.

Die Verschiebung des Baufensters wäre im Wege folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich:

- Bebauung außerhalb überbaubarer Fläche
- Errichtung Gebäude in privater Grünfläche

Das Baufenster würde dann in der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche für städtebauliche Grünzone und Obstbaumwiesen liegen. Um nicht in die Grundzüge des Bebauungsplans einzugreifen, dürfte die Verschiebung des Baufensters nicht mit einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche verbunden sein. In diesem Zuge wäre vom Eigentümer eine Baulast zu übernehmen, welche die Nutzung des bisherigen Baufensters ausschließt sowie zum Ausgleich der ausfallenden Grünfläche verpflichtet.

Im Bebauungsplan „Ortskern Neufrach“ existieren vereinzelt weitere Baufenster im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Die noch vorhandenen, unbebauten Bauflächen sind in beigefügten Planteil zum Bebauungsplan rot gekennzeichnet.

## II. Antrag des Bürgermeisters

1. Der Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1, Weildorfer Str. 2, Neufrach und den hierfür erforderlichen Befreiungen entsprechend den Planunterlagen zuzustimmen.
2. An den Grundzügen des Bebauungsplans aufgrund der ausgewiesenen freien Baufenster festzuhalten.

## III. Aussprache

Der Vorsitzende erinnert an die Ortsbesichtigung mit dem Gemeinderat. Er schlägt vor, der beantragten Verschiebung des Baufensters zuzustimmen. Die Zielorientierung des Bebauungsplanes soll aber aufrechterhalten werden. Der Grünzug soll nicht grundsätzlich für die Bebauung geöffnet werden.

GR Karg verweist darauf, dass der Bebauungsplan mit großer Sachkenntnis entwickelt wurde. Es sind einerseits Baumöglichkeiten vorgesehen und andererseits wurde der Dorfcharakter erhalten. Sie spricht sich dafür aus, die Vorgaben des Bebauungsplanes zu beachten und keine Befreiung auszusprechen.

Der Vorsitzende entgegnet, dass bei der beantragten Baufensterverschiebung im Interesse der Bürger entschieden werden sollte, zumal es bei diesem Bauvorhaben eher um eine Innenverdichtung als um eine Neuausweisung von Baufenstern geht.

GR Bäuerle verweist darauf, dass bei der Ortsbesichtigung von einem geringfügigen Eingriff in den Grünzug gesprochen wurde. Nach den Plänen liegen aber zwei Drittel des Baufensters im Grünzug.

GR Frick betont, dass er grundsätzlich auch den Erhalt des Grünzugs befürwortet, bei diesem konkreten Bauvorhaben würde den Bauherren aber Lebensqualität genommen. Eine mögliche Befreiung sollte für weitere Bauvorhaben nicht automatisch gelten. Der Gemeinderat soll möglichst nach wie vor Einzelentscheidungen treffen. GR Frick hält es für wichtig, dass die Grünfläche zwischen dem bestehenden Gebäude und dem beantragten Bauvorhaben nicht überbaut wird.

GR Herter stimmt ihm zu und betont, dass insbesondere keine zusätzlichen Baufenster genehmigt werden sollen.

GR Jehle unterstützt die Befreiung vom Bebauungsplan und weist darauf hin, dass das Baufenster insgesamt nicht größer wird.

GR König hingegen sieht die Gefahr, dass mit diesem Vorhaben ein Präzedenzfall geschaffen wird. Er befürchtet, dass weitere vergleichbare Anträge gestellt werden. Wenn der Gemeinderat den Grünzug in Neufrach tatsächlich erhalten möchte, müssen alle Befreiungen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

GR Fiedler hat ebenfalls Bedenken und erkundigt sich, ob bei weiteren Anträgen ein Rechtsanspruch auf eine Verschiebung des Baufensters bestehen könnte. Dies wird von der Verwaltung verneint. GR Fiedler schlägt vor, die geplante Garage am ursprünglichen Standort zu belassen und die hintere Baugrenze am Nachbargebäude zu orientieren.

Der Vorsitzende hält es durchaus für denkbar, hierüber mit dem Bauherren noch zu verhandeln.

GR Eglauer verweist auf die grundsätzliche Bedeutung des heutigen Gemeinderatsbeschlusses. Er erinnert daran, dass der Grünzug in der Vergangenheit immer erhalten werden sollte. Er selbst kann sich durchaus vorstellen, dass der Grünzug aufgegeben wird. Er hält es hingegen nicht für denkbar, dass anderen Antragstellern ein vergleichbarer Antrag nicht genehmigt wird. GR Eglauer betont nochmals, dass der Gemeinderat heute eine Richtungsentscheidung trifft, die mittelfristig zur Aufhebung des Grünzugs führen wird.

GR Herter entgegnet, dass nicht sehr viele Baufenster in diesem Bereich vorgesehen sind, sodass auch nicht mit allzu vielen Anträgen zu rechnen ist. Der Gemeinderat sollte in jedem Einzelfall eine mögliche Baufensterverschiebung abwägen.

GR Karg erkundigt sich, ob durch die Baufensterverschiebung die Immissionen vom Prinz-Max-Saal beeinflusst werden. Sie gibt zu bedenken, dass vom Grünzug kaum mehr etwas übrig ist, wenn alle denkbaren Baufenster nach hinten verschoben werden.

Der Vorsitzende verweist auf die Ortsbesichtigung, bei der diese Frage besser beurteilt werden konnte, bei der GR Karg aber leider nicht dabei war. Der Vorsitzende stellt nun den

#### A N T R A G

1. Der Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1, Weildorfer Str. 2, Neufrach und den hierfür erforderlichen Befreiungen entsprechend den Planunterlagen zuzustimmen.
2. Keine weiteren Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1 zuzulassen.
3. An den Grundzügen des Bebauungsplans festzuhalten.

#### IV. **Beschluss**

1. Der Verschiebung des Baufensters in den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1, Weildorfer Str. 2, Neufrach und den hierfür erforderlichen Befreiungen entsprechend den Planunterlagen zuzustimmen.
2. Keine weiteren Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 79/1 zuzulassen.
3. An den Grundzügen des Bebauungsplans festzuhalten.

Ja:	9
Nein:	8
Enthaltungen:	0
Befangen:	2 (GR Straßer, GR Straub)

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 7

öffentlich

**Vorstellung der Salemer Ferienspiele 2016**

Vorgang: 07.07.2015, § 1 , öffentlich

**I. Sachvortrag**

Seit 1996 finden in der Gemeinde Salem Ferienspiele statt. Damals vom Kreisjugendamt ins Leben gerufen, wirkte die Gemeinde Salem erstmals 1997 mit und übernahm in den Folgejahren die komplette Organisation. Durchgeführt werden die Ferienspiele von Salemer Vereinen, sonstigen Gruppierungen und auch Einzelpersonen.

Vor Ferienbeginn werden die angebotenen Programmpunkte in einem Programmheft zusammengestellt.

Die Salemer Ferienspiele 2016 finden in der Zeit vom **28. Juli bis zum 10. September** statt. Auch in diesem Jahr kann den Kindern in unserer Gemeinde ein vielfältiges Programm geboten werden. Vergnügliche, gesellige und sportliche, aber auch lehrreiche Angebote sind darunter. Für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Es werden 45 Programmpunkte von 26 verschiedenen Veranstaltern angeboten.

Die Programmpunkte Häkeln (Programmpunkt 4 / Seite 5), Stricken (Programmpunkt 10 / Seite 7) und Pom Pom Tiere basteln (Programmpunkt 5 / Seite 5), sowie Lernen eines Gardetanzes (Programmpunkt 38 / Seite 17), Gestalten einer Magnetbox (Programmpunkt 14 / Seite 9) werden in diesem Jahr zum ersten Mal angeboten.

Schon jahrelang ein fester Bestandteil der Salemer Ferienspiele sind unter anderem die Angebote des Treff Grenzenlos, der in diesem Jahr den Programmpunkt „Kräuterkiste (Fühlen-Riechen-Schmecken)“ anbietet. Sehr großer Beliebtheit erfreut sich auch immer der bereits seit vielen Jahren angebotene Programmpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Salem, Abteilung Neufrach -Drechseln und Schnitzen-, bei dem die Kinder auch eine Runde mit dem Feuerwehrauto mitfahren dürfen. Ebenso erfreuen sich die Robinsontage am Schlossee grosser Beliebtheit.

Nachstehende Vereine und Einzelpersonen sind an den Ferienspielen 2016 beteiligt: Hardtwieble-Zunft Neufrach e.V. / Affenberg Salem / SV Salemertal / Musikschule Salem / Modellsportclub Salem / Narrenverein Rickenbacher Hennen / Narrenverein Tüfingen / Ski-Club Salem e.V. / Reit- und Fahrverein Salem / Narrenverein Weildorf / Förderverein Feuchtmayerhaus / Motorsportgemeinschaft Salemertal / Salemertalkutscher Fam. Finsterwald / Sarah Berger / Treff Grenzenlos / DRK / BUND Salem / Musikverein Mimmenhausen / Silke Schillack / kath. öffentliche Bücherei / FC Beuren-Weildorf / Nicole Hühne / freiw. Feuerwehr Salem Abt. Beuren / freiw. Feuerwehr Salem Abt. Neufrach / Jugendarbeit Salem+Schlosseebetreiber Mersida Merdovic, Bernd Hauser.

Neu dabei sind: Frau Nicole Hühne mit Häkeln, Stricken und Pom Pom Tiere basteln und Frau Viviane Schillak mit Gestalten einer Magnetbox.



Weitere Ferienbetreuungsangebote der Gemeinde Salem während der Sommerferien (28.07. - 10.09.2016):

### **I. Kindergartenkinder (2 - 6 Jahre)**

01.08.2016 - 09.09.2016 kostenlose Betreuung der Kindergartenkinder aus Salem in den Kindergärten

01.08.2016 – 19.08.2016: „Kleiner Brühl“ Mimmenhausen, Beuren, Neufrach  
22.08.2016 – 09.09.2016: Stefansfeld, „Am Fohrenbühl“ Mimmenhausen, Weildorf, Grasbeuren

Eine tageweise Anmeldung ist möglich.

Ansprechpartner: Herr Scharbach, Gemeindeverwaltung (Tel. 07553/82311)

### **II. Grundschüler (6 - 11 Jahre)**

28.07.2016 – 12.08.2016 u. 05.09.2016 – 09.09.2016 für Grundschüler aus Salem

Montag bis Freitag von 7.30 Uhr bis 13.30 Uhr in dem Ganztagesbereich der Fritz-Baur-Grundschule Mimmenhausen.

Unkostenbeitrag: 1,50 €/Std., Geschwisterkind 0,50 €/St., Sozialtarif 0,50 €/St.

(Unterstützung sozial schwacher Familien) Tageweise Anmeldung möglich.

Ansprechpartner: Treff Grenzenlos Frau Sasse (Tel.: 07553/8899), Frau Sauter (Tel. 07553/8279345)

Initiative des Treff Grenzenlos, einer Einrichtung des Kreisjugendamtes in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Salem.

Zielsetzungen: Betreuung durch pädagogisches Fachpersonal.

### **III. Jugendtreff ab 12 Jahren**

Der Jugendtreff im Teekessele, Kirchgasse (kirchl. Gebäude) in Mimmenhausen ist mittwochs ab 15.00 Uhr geöffnet.

Das **Zeltlager am Ellerazhofer Weiher** findet dieses Jahr vom **01.08. bis 12.08.** für **Kinder und Jugendliche im Alter von 8 - 17 Jahren** statt.

Außerdem gibt es in der Zeit vom **07.08. bis 19.08.** für Mädchen das **Mädchenlager Neufrach.**

### Übersicht der vergangenen Salemer Ferienspiele:

2001	19 Programmangebote	
2002	23 Programmangebote	
2003	23 Programmangebote	
2004	23 Programmangebote	
2005	27 Programmangebote	
2006	25 Programmangebote	Teilnehmer: 340 Kinder/50 Erwachsene
2007	24 Programmangebote	Teilnehmer: 390 Kinder/60 Erwachsene
2008	27 Programmangebote	Teilnehmer: 430 Kinder/10 Erwachsene
2009	29 Programmangebote	Teilnehmer: 450 Kinder/90 Erwachsene
2010	30 Programmangebote	Teilnehmer: 470 Kinder/100 Erwachsene
2011	40 Programmangebote	Teilnehmer: 520 Kinder/106 Erwachsene
2012	36 Programmangebote	Teilnehmer: 502 Kinder/104 Erwachsene
2013	39 Programmangebote	Teilnehmer: 520 Kinder/105 Erwachsene
2014	46 Programmangebote	Teilnehmer: 580 Kinder/110 Erwachsene
2015	45 Programmangebote	Teilnehmer: 570 Kinder/100 Erwachsene

Die Broschüre der Ferienspiele wird mit dem „Salem-Aktuell“ verteilt. Das Ferienspielprogramm kann ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Salem, unter [salem-baden.de](http://salem-baden.de), eingesehen werden.

**II. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis.**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 8

öffentlich

**Qualifizierung des Mietspiegels 2016 für Salem**

Vorgang: 08.07.2014, § 2 , öffentlich

**I. Sachvortrag**

2012 hat sich die Gemeinde Salem an dem kreisweit aufgestellten Mietspiegel beteiligt. Insgesamt haben sich 2012 am Mietspiegel im Bodenseekreis 15 Gemeinden beteiligt. Seit 2012 hat sich die Zahl der am kreisweiten Mietspiegel beteiligten Gemeinden von 15 auf 20 von insgesamt 23 Kreisgemeinden erhöht. Als Initiator und Koordinator fungierte die Stadt Friedrichshafen. Erstellt wurde der Mietspiegel vom EMA – Institut für Empirische Marktanalysen aus Sinzig bei Regensburg. Die Gemeinde Salem hatte vor 2012 keinen Mietspiegel. Ein solcher ist sowohl für die Vermieter als auch für die Mieter sinnvoll. Weiterhin wird er vom Landratsamt im Rahmen der Gewährung von Sozialhilfe benötigt.

Bei dem erstellten Mietspiegel handelt es sich um einen Regressions-, keinen Tabellenmietpiegel, der durch Anerkennung durch den Gemeinderat qualifiziert wird. Der Mietspiegel wurde anhand von repräsentativen Mieterbefragungen erstellt. Er wird 2-jährig anhand von Indexreihen fortgeschrieben, letztmals also 2014 und alle 4 Jahre anhand neuer Befragungen neu erstellt. Dies erfolgte 2016.

Wie bereits ausgeführt, bietet der Mietspiegel sowohl Vermietern als auch Mietern einen Anhaltspunkt für die ortsüblichen Mieten in der Gemeinde Salem. Weiterhin ist er Grundlage für das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren.

Der Mietspiegel enthält eine durchschnittliche Basis-Nettomiete. Diese kann durch Zu- / Abschläge und Anpassung an Wohnfläche und Baualter auf die jeweilige Situation angepasst werden. Hierzu enthält der Mietspiegel Berechnungstabellen. Er enthält somit keine teilortbezogenen Werte, diese sind über die Lagekriterien abzubilden. Die Gewichtung und das Punktesystem erfolgt nach landesweiten Erfahrungen. Hier ergab sich ein Synergieeffekt im Bereich des Punktesystems bzgl. der Zu- und Abschläge aus dem Zusammenschluss der Gemeinde im Bodenseekreis. Der Mietspiegel hat sich seit seinem Bestehen 2012 bewährt. Die Basis-Nettomiete, nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter, betrug bzw. beträgt in Salem:

2012 – 5,96 € / m<sup>2</sup>,  
 2014 – 6,17 € / m<sup>2</sup>,  
 2016 – 6,98 € / m<sup>2</sup>,

also eine Steigerung von 13 % seit 2014. Die durchschnittliche Steigerung der Basis-Nettomieten im Bodenseekreis beträgt 17 %.

Die Miete einer Wohnung wird gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannweite liegt, in der sich 2/3 aller Mieten dieser Wohnungsklassen befinden. Diese Spanne beläuft sich im Schnitt auf +/- 19 % der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete aus Tabelle 3. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel wird in Papierform und

online über die Homepage der Gemeinde angeboten. Auf der Homepage der Gemeinde ist auch ein Online-Rechner hinterlegt, mit dem die Berechnung der ortsüblichen Miete für eine konkrete Wohnung möglich ist.

Um einen qualifizierten Mietspiegel handelt es sich, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und
- vom Gemeinderat anerkannt wurde.

## **II. Antrag des Bürgermeisters:**

Den vorliegenden Mietspiegel 2016 für Salem (Anlage 63) gemäß § 558d Abs. 1 BGB als qualifizierten Mietspiegel anzuerkennen.

## **III. Aussprache**

GR König betont, dass eine Erhöhung des Mietpreises um 13 % nicht einfach hingenommen werden sollte. Der Gemeinderat sollte sich Gedanken dazu machen, wie diese Entwicklung eingedämmt werden kann. Es sollte dringend dafür gesorgt werden, dass der Wohnungsmarkt begrenzt wird.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass sich die Gemeinde Salem genau darum bemüht, in dem sie von den Investoren moderate Baulandpreise verlangt. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten wird das Angebot an Bauland erhöht, um so auf die Preisentwicklung Einfluss zu nehmen, nachdem nun einmal Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen.

## **IV. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 05.07.2016**

§ 9

öffentlich

**Anfragen und Bekanntgaben**

**1. Zuschüsse aus dem Ausgleichsstock**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Gemeinde Salem aus dem Ausgleichsstock Fördermittel für die Ortsdurchfahrt Neufrach in Höhe von 100.000,00 € und für die neue Gemeindemitte in Höhe von 260.000,00 € erhält.