

Gemeinde Mühlhausen

N i e d e r s c h r i f t

über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderats

am: Donnerstag, 28.03.2019 Beginn: 19:00Uhr Ende: 22:50 Uhr

im Gemeindezentrum Rettigheim, Malscher Str. 14, 69242 Mühlhausen

Vorsitzender: Bürgermeister Jens Spanberger

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder: 20

(Normalzahl der Mitglieder: 20)

Namen der nicht anwesenden ordentlichen Mitglieder:

Schriftführer: Stellvertretende Hauptamtsleiterin Esther Hoffmann

Sonstige Verhandlungsteilnehmer:

Bauamtsleiter Uwe Schmitt

Rechnungsamtsleiter Helmut Bechtold

Frau Marie-Luise Bischof, STEG

Herr Dietmar Glup, Planungsbüro Sternemann und Glup, Sinsheim

Rektor der Kraichgauschule Mathias Schmitz

Architekt Paul Fuchs

Als Urkundspersonen wurden bestellt:

Reimund Metzger

Bruno Sauer

Die Sitzung wird vom Vorsitzenden mit der Feststellung eröffnet, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 19.03.2019 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Sitzung in der Gemeinderundschau Nr. 12 vom 21.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde;
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil 20 Mitglieder anwesend sind.

TOP 1: Fragen der Einwohner

Bernd Göbel stellt eine Frage zum TOP 4 und wollte wissen, ob die Verwaltung einen anderen Gutachter beauftragt hat, der die Wertschätzung durchführt oder ob die Gutachten der STEG zugrunde gelegt werden.

Bürgermeister Spanberger erklärte, dass das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll und die Begutachtung der Grundstücke und Gebäude durch die STEG erfolgt.

TOP 2: Bestellung von Urkundspersonen

Bürgermeister Spanberger schlägt entsprechend der Sitzungsvorlage zu Urkundspersonen dieser Sitzung die Gemeinderäte Reimund Metzger und Bruno Sauer vor.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen

Beschluss:

Zu Urkundspersonen dieser Sitzung werden die Gemeinderäte Reimund Metzger und Bruno Sauer bestellt.

TOP 3: Verabschiedung des Gemeindehaushalts 2019

Rechnungsamtsleiter Helmut Bechtold teilte mit, dass nach Vorberatungen im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 20.11.2018 und 23.01.2019 der Entwurf des Haushaltsplanes 2019 sowie die mittelfristige Investitions- und Finanzplanung in der Sitzung am 21.02.2019 in den Gemeinderat eingebracht wurde. Eine weitere öffentliche Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Finanzen erfolgte am 07.03.2019 bei der insbesondere der Ergebnishaushalt und Änderungen der Investitionsplanung beraten wurden. Entsprechend dem Beratungsergebnis und im Hinblick auf die anstehenden Grunderwerbe wurde der Gemeindehaushalt nunmehr fortgeschrieben.

Trotz Rekordeinnahmen gelingt es 2019 nicht die ordentlichen Aufwendungen mit den ordentlichen Erträgen im Ergebnishaushalt auszugleichen und somit den Ressourcenverbrauch vollständig zu erwirtschaften. Insgesamt ergibt sich ein negatives Ergebnis von 141.700 €.

Insgesamt lassen sich die Planzahlen wie folgt darstellen:

Ergebnishaushalt

Ordentliches Ergebnis

-141.700 €

Finanzhaushalt

Zahlungsmittelüberschuss aus lfd. Verwaltungstätigkeiten	1.052.900 €
Finanzierungsmittelbedarf aus Investitionstätigkeiten	- 2.180.800 €
Finanzierungsmittel aus Finanzierungstätigkeiten	1.078.300 €
Inanspruchnahme Zahlungsmittelbestand des Vorjahres	1.102.500 €

Der **Gesamtergebnishaushalt** 2019 weist ordentliche Erträge von 18.291.800 € und ordentliche Aufwendungen von 18.433.500 € aus. Hierbei werden alle ergebniswirksamen Vorgänge der laufenden Verwaltungstätigkeit erfasst.

Die wichtigsten Erträge des Ergebnishaushaltes bilden die Steuern und ähnliche Abgaben mit 9.189.900 € und die Zuweisungen mit 6.165.900 €.

Beim Gemeindeanteil an der Einkommensteuer kann ein Zuwachs von 5.635.800 € auf 6.006.800 € verzeichnet werden. Der Anstieg von 371.000 € ist auf die Erhöhung der Bemessungsgrundlage im Haushaltserlass von 6,607 Mrd. € auf 7,042 Mrd. € zurückzuführen. Bei den Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft sowie bei der Investitionspauschale müssen bedingt durch die erhöhte Steuerkraft mit 4.603.300 € marginale Abstriche von 13.600 € gemacht werden. Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer geht ebenso geringfügig um 4.000 € auf 201.100 € zurück. Der Familienleistungsausgleich steigt dagegen um 19.100 € auf 437.100 € an.

Während bei den Realsteuern sich die Grundsteuer A geringfügig um 1.000 € auf 14.000 € reduziert, wird bei der Grundsteuer B ein Anstieg um 20.000 € auf 980.000 € erwartet. Zudem ist auf Grund der guten Entwicklung ein Anstieg der Gewerbesteuer um 250.000 € auf 1.500.000 € eingeplant.

Weitere wesentliche Erträge stellen die Entgelte für öffentliche Leistungen mit 1.765.600 € und die Sonstigen privatrechtlichen Leistungsentgelte mit 434.600 € dar.

Auf der Aufwandsseite steigen die Personalausgaben insbes. bedingt durch die erwartete Lohnerhöhung um ca. 218.000 € auf 4.575.600 € an. Weiter schlagen die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen mit 3.035.100 € zu Buche. Diese beinhalten vor allem Unterhaltungsaufwendungen von ca. 1.086.000 € und Bewirtschaftungskosten von ca. 716.000 €.

Bei den sonstigen Transferaufwendungen mit 6.967.900 € dem größten Aufwandsbereich des Ergebnishaushaltes sind in erster Linie die Kreisumlage mit 3.077.400 € sowie die Finanzausgleichsumlage mit 2.450.800 € zu nennen. Diese steigen bedingt durch die erhöhte Steuerkraftsumme an. Während bei der Finanzausgleichsumlage die Erhöhung ca. 149.000 € beträgt, müssen bei der Kreisumlage trotz Verringerung des Hebesatzes ca. 83.000 € mehr an den Rhein-Neckar-Kreis abgeführt werden. Ebenso steigt die Gewerbesteuerumlage um ca. 42.000 € auf 300.000 € an. Bedingt ist dies durch den erhöhten Ansatz bei der Gewerbesteuer.

Die Zinsausgaben können erfreulicherweise weiter um 4.800 € auf 51.700 € reduziert werden, da die Zinskonditionen weiter verbessert und die Verschuldung

zurückgeführt werden konnte. Insgesamt ergibt sich im Bereich des Gesamtergebnishaushaltes ein negatives ordentliches Ergebnis von 141.700 €.

Der **Gesamtfinanzhaushalt** ist in 3 Abschnitte gegliedert. Im ersten Abschnitt werden die zahlungswirksamen Vorgänge des Ergebnishaushaltes dargestellt. Dagegen zeigt der zweite Abschnitt die Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit. Der dritte Abschnitt gibt zudem Auskunft über die Finanzierungstätigkeit. Er zeigt ob Kredite aufgenommen und wie diese getilgt werden.

Der Zahlungsmittelüberschuss aus Verwaltungstätigkeit beträgt 1.052.900 €. Dagegen ergibt sich ein Finanzmittelbedarf aus Investitionstätigkeit von 2.180.800 €.

Das Haushaltsjahr 2019 ist von großen Investitionsmaßnahmen geprägt. Der Gesamtfinanzhaushalt weist Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von 5.587.500 € aus. Schwerpunkt der Investitionen bilden die Auszahlungen für den die Neugestaltung der Hauptstraße BA II von 650.000 €, den Neubau des Bauhofes mit Außenanlage von 750.000 €, den Umbau- und die Sanierung des Kindergarten St. Josef von 950.000 € sowie die Maßnahmen zur Neugestaltung des Friedhofes in Rettigheim von 300.000 €. Ebenso sind für den Grunderwerb und die Erschließung des Neubaugebietes Riebel 950.000 € eingeplant. Die Finanzierung dieser Investitionen erfolgt in der Hauptsache über Investitionszuweisungen von 1.353.500 € und Erlöse aus Grundstücksveräußerungen von 1.000.000 €. Insgesamt betragen die Einzahlungen für die Investitionstätigkeit 2.353.500 €. Zur Finanzierung werden des Weiteren 1.500.000 € Kredite aufgenommen. Nach Abzug der planmäßigen Tilgung von 421.700 € beträgt die Nettokreditaufnahme 1.078.300 €. Dies bedeutet einen Anstieg des Schuldenstandes auf ca. 7,466 Mio. € zum Jahresende. Die Pro-Kopf-Verschuldung steigt damit auf 873 € an. Die Verschuldung wird auch mittelfristig weiter ansteigen, da die Kreditaufnahmen durchweg über den Tilgungen liegen. Insgesamt ergibt sich zum Jahresende ein Finanzierungsmittelbedarf von 1.102.500 € der aus der zum 31.12.2018 vorhandenen Liquidität in Höhe von 4,229 Mio. € zu decken ist.

Das sehr gute Ergebnis 2018 wird sich auch wesentlich auf den Finanzausgleich 2020 auswirken. Steigende Umlagezahlungen und verminderte Schlüsselzuweisungen sind zu verkraften. Der Ressourcenverbrauch kann deshalb nicht annähernd erwirtschaftet werden. Derzeit sieht die Planung deshalb für 2020 ein negatives Ergebnis von 558.200 € vor. Positiver sind dann die Jahre 2021 und 2022, die leicht positive Ergebnisse im Ergebnishaushalt aufweisen.

Im Folgenden die Stellungnahmen der Gemeinderatsfraktionen zum Gemeindehaushalt 2019:

Haushaltsrede der CDU Mühlhausen-Rettigheim-Tairnbach Stellungnahme von Gemeinderat Peter Becker

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Herr Bechtold, Frau Hoffmann, Herr Schmitt
werte Ratskolleginnen und Ratskollegen. Sehr geehrte Mitbürgerinnen und
Mitbürger.*

Zunächst möchte ich Ihnen für die detaillierten Ausführungen recht herzlich danken. Es ist schon eine bemerkenswerte Leistung in welcher relativ kurzer Zeit Sie dieses 420-Seitige Werk erstellt haben. Dazu waren unzählige Überstunden und so manche Spätschicht eingelegt worden.

Die Weltwirtschaft boomt seit vielen Jahren, die Arbeitslosigkeit ist auf einem historisch niedrigen Stand und der gesamte Arbeitsmarkt ist voll ausgelastet.

Die Industrie, das Handwerk, die Gewerbetreibenden und der Handel machen sehr gute Geschäfte.

Es ist für viele Firmen kaum noch möglich neues Fachpersonal einzustellen, man kann in einigen Branchen den Facharbeitermangel auch direkt persönlich im Privaten feststellen.

Doch wenn man in diesen Tagen die Zeitungen aufschlägt werden die Konjunkturprognosen etwas verhaltener dargestellt, nicht nur wegen den Automobilherstellern, die für die Herstellung von E- Autos wesentlich weniger Personal brauchen, sondern auch wegen der steigenden Unsicherheiten im Welthandel, wo sich die größten Akteure gegenseitig mit Strafzöllen und Importverboten drohen. Die Zeiten werden volatiler.

Die Weltwirtschaft stellt uns damit in den kommenden Jahren vor Herausforderungen, die sich auch unmittelbar auf unsere Gemeinde niederschlagen werden.

In Mühlhausen investieren wir seit mehr als 10 Jahren verlässlich und nachhaltig zwischen 4 und 5 Mio. € pro Jahr in unsere Gebäude und Infrastruktur und tragen damit auch zur Arbeitsplatzhaltung in unserer Gemeinde kräftig bei. Dabei steigert Mühlhausen mit seinen Ortsteilen stetig seine Attraktivität sowohl als Wohnort aber auch gleichfalls als Arbeitsort. Ein Beleg dafür sind die steigenden Einwohnerzahlen in allen Ortsteilen. Die Gemeinde ist in den letzten 20 Jahren um fast 2500 Einwohner gewachsen, was im jetzigen Haushalt zu einer der wichtigsten Einnahmen, dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer von über 6 Mio geführt hat.

Die von der Verwaltung vorgetragene weitsichtige Mischung aus Liquidität und Kreditaufnahme ermöglicht uns fortwährende Handlungsspielräume unter Ausnutzung des weiterhin anhaltenden Niedrigzinsniveaus.

Dank der vorsichtigen und überlegten Kalkulation unserer Kämmerei können wir für unsere Gemeinde festhalten, dass die Jahresergebnisse i.d.R. besser ausfallen als die Planungen.

2018 wurde eine Verbesserung des Ergebnishaushaltes um sage und schreibe 1,5Mio erzielt, was komplett in die ErgebnISRücklage verbucht werden konnte. Ebenfalls konnte eine höhere Liquidität als geplant, eine geringere Kreditaufnahme und eine weitere Senkung des durchschnittlichen Kreditzinssatzes erreicht werden. Mithin ist es durch maßvolles, kluges Wirtschaften bei guter Konjunktur gelungen, Einsparungen zu erzielen und Rücklagen zu bilden.

Dieses äußerst passable Ergebnis werden wir in den kommenden Jahren voraussichtlich leider nicht immer erreichen können.

Die Pro Kopf Verschuldung liegt Ende 2018 bei 747€ und wird Ende 2019 voraussichtlich in Folge der dargestellten notwendigen Investitionen in den Erhalt und den Ausbau unserer Infrastruktur auf 873€ ansteigen, was aber immer noch unterhalb der uns selbst gesteckten 1000€ Grenze liegt.

Dennoch ist es im hier vorliegenden Haushaltsplan für 2019 gelungen, im Ergebnis ein Minus von lediglich 141T€ auszuweisen. Dies kann in Anbetracht der Gesamtsummen als überschau- und verantwortbar angesehen werden.

Das Haushaltsjahr 2020 wird voraussichtlich ein Jahr indem weit weniger Mittel zur Verfügung steht.

Der neu gewählte Gemeinderat steht damit sogleich vor einer Herausforderung. Größere Investitionen werden im Jahr 2020 nur in einem sehr überschaubaren Rahmen möglich sein. Diese Verschnaufpause kann genutzt werden um sich neu auszurichten und die weiteren anstehenden Projekte vorausschauend und zukunftsorientiert zu planen und zu beschließen.

Im Blick muss insbesondere bleiben, dass das Bevölkerungswachstum auch weitere Herausforderungen mit sich bringt.

So sind unsere Kindergärten und die Schulen fast bis zum Anschlag voll belegt und wir arbeiten an bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten, die mit sehr hohen Investitionen einhergehen. In allen Ortsteilen gibt es hierzu unterschiedliche Bedarfe. Hierzu haben wir kürzlich über die Grundschule Tairnbach berichtet, heute beraten wir noch über die Gemeinschaftsschule in Mühlhausen. Auch für die Grundschule in Rettigheim besteht mittelfristig Handlungsbedarf.

Auch leerstehende Altbauten stehen wieder verstärkt im Focus, was zu weiterer Belebung der Ortskerne führt. Das Argument, dass unsere Dörfer im Zentrum verweisen und nur in den Randbereichen gebaut wird ist keineswegs zu erkennen. Das Gegenteil ist festzustellen, wenn wir uns an sonnigen Tagen die Plätze anschauen.

Baugrundstücke gehen weg wie warme Semmeln und weitere Bedarfe sind zu decken.

Daran denken wir bereits heute, auch wenn die Möglichkeiten in Zukunft aus derzeitiger Sicht begrenzt sind, werden wir diese Entwicklung unterstützen, was sich im langfristigen Flächennutzungsplan auch abbildet.

Außer der Innenverdichtung, die die meisten von uns sehr unterstützen, soll es in Zukunft aber auch für unsere Kinder und deren Familien möglich sein, ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu bauen.

Die CDU-Fraktion möchte unsere Gemeinde als lebenswerte und attraktive Gemeinde für Jung und Alt erhalten und zukunftsfähig für kommende Generationen fortentwickeln.

Fazit: Die begonnenen laufenden Maßnahmen wie:

- Hauptstraße Mühlhausen BA2
- Fertigstellung Bauhof
- Sanierung KiGa St. Josef
- Neugestaltung des Friedhofes Rettigheim

- Grunderwerb und Erschließung des Neubaugebietes Riebel
- usw.

Werden 2019 zu Ende geführt und in Betrieb genommen. Die Haushaltslage ist solide, auch wenn es, was völlig normal ist, mal bessere und mal schlechtere Jahre gibt. Wichtig ist eine langfristige Betrachtung des Ressourcenverbrauchs und gleichzeitig dessen Erwirtschaftung alljährlich.

Wir können also auch weiterhin die Zukunft gestalten und trotzdem den nachfolgenden Generationen ihre eigenen Spielräume erhalten.

Wir werden dem Haushalt 2019 zustimmen.

Für die CDU Fraktion, Peter Becker

Haushaltsrede von Bündnis 90 / Die Grünen Stellungnahme von Gemeinderat Dr. Gerhard Welker

Liebe Gemeinderatskolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Gemeindeverwaltung, sehr verehrte Bürgerinnen und Bürger,

die aktuelle Wahlperiode neigt sich dem Ende zu. Wir legen heute mit der Verabschiedung des Gemeindehaushaltes 2019 die Finanzplanung auch für den nächsten Gemeinderat vor. In den letzten 5 Jahren hat die Gemeinde mehrere Millionen Euro in die Infrastruktur investiert ohne die Verschuldung zu erhöhen. Dies war nur möglich, weil jedes Jahr die Steuereinnahmen angestiegen sind. In 2019 rechnen wir mit einem weiteren Zuwachs des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer auf 6 Millionen Euro. Die gute wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich auch im Anstieg der Gewerbesteuer auf 1,5 Millionen Euro wider. Zusammen mit Zuweisungen von rund 6 Millionen und weiteren Erträgen für öffentliche Leistungen weist der Gesamtergebnishaushalt 2019 ordentliche Erträge von 18 Millionen Euro aus. Diese Erträge werden aber laut Planung durch die ordentlichen Aufwendungen mehr als verbraucht, so dass sich ein kleines Defizit von 141.700 Euro ergibt. Durch steigende Umlagezahlungen und verminderte Schlüsselzuweisungen kann im kommenden Jahr 2020 der Ressourcenverbrauch nicht annähernd erwirtschaftet werden. Die Planung für 2020 sieht ein negatives Ergebnis von 558.200 Euro vor. Erst in den Folgejahren 2021 und 2022 wird mit einem leicht positiven Ergebnis im Ergebnishaushalt gerechnet.

Aus Sicht der Grünen im Gemeinderat ist der Gemeindehaushalt 2019 einerseits eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Gemeinde, andererseits sind wichtige Herausforderungen der Zukunft wie eine bedarfsgerechte Ganztagesbetreuung von der Kinderkrippe bis ins Grundschulalter noch gar nicht berücksichtigt. Natürlich hoffen wir, dass wie in den Vorjahren das Haushaltsjahr besser abgeschlossen werden kann als geplant. Dies hängt aber maßgeblich von der zukünftigen wirtschaftlichen Lage in Deutschland, Europa und der Welt ab. Die Zeit der Steuermehreinnahmen könnte schon bald vorbei sein. Umso wichtiger, die Einnahmen und Ausgaben genau unter die Lupe zu nehmen und auf Nachhaltigkeit von Investitionen zu achten, dazu zwei Beispiele.

1. Gewerbesteuer

Im vergangenen Jahr haben sich die Gewerbesteuereinnahmen im Vergleich zum Haushaltsansatz auf ca. 2,5 Millionen Euro verdoppelt, wodurch in 2018 die Verschuldung sogar leicht abgebaut werden konnte. Den starken Anstieg der Gewerbesteuereinnahmen haben wir maßgeblich der Volksbank zu verdanken, die in Rettigheim ein Service-Center mit vielen Arbeitsplätzen betreibt. Die Verteilung der Gewerbesteuerzahlungen der Volksbank auf die Gemeinden wurde rückwirkend für die letzten Jahre neu berechnet und die Anzahl der Arbeitsplätze in Rettigheim hat sich dabei zu Gunsten unserer Gemeinde ausgewirkt. Ein schöner Einmaleffekt in dieser Größenordnung. Lokale Unternehmen schaffen nicht nur Arbeitsplätze vor Ort, sondern sind für den Gemeindehaushalt eine wichtige Säule. Die Ansiedlung des Service-Centers in Rettigheim ist ein gelungenes Beispiel für Innenentwicklung.

2. Investitionen

Auf der Investitionsseite möchte ich aus aktuellem Anlass einen Blick auf die Kraichgauschule werfen. Heute entscheiden wir im Tagesordnungspunkt 6 über die Erweiterung des Schulgebäudes. Durch Umwidmung von Räumen im Bestandsgebäude und dem Neubau eines Erweiterungsgebäudes sollen vier weitere Klassenzimmer erstellt werden, die für den zweizügigen Betrieb der Gemeinschaftsschule von Klasse 5 bis 10 benötigt werden. Die geschätzten Investitionskosten betragen 1,3 Millionen Euro. Wir begrüßen die Erweiterung der Gemeinschaftsschule als zukunftsweisende Investition in eine moderne Bildungslandschaft. Mühlhausen bietet seit Einführung der Gemeinschaftsschule in der Sekundarstufe I Bildung auf allen drei Leistungsniveaus: Hauptschule, Realschule und Gymnasium. Der differenzierte Unterricht im Klassenverband ohne Trennung der Kinder nach Klasse 4 wird durch ein modernes pädagogisches Konzept ermöglicht, das Schülerinnen und Schüler zum selbstständigen Lernen anleitet. Bisher wird dieses Angebot sehr gut aus unseren Nachbargemeinden angenommen. In Mühlhausen haben wir trotz des Vorteils kurzer Schulwege hinsichtlich der Anmeldezahlen aber noch Potential nach oben. Laut Prognose bleiben nur ca. 30 % eines Grundschuljahrgangs in Mühlhausen. Finanzpolitisch hat dies Konsequenzen: Zwar wurde bei jedem Schuljahrgang die Zweizügigkeit erreicht, was für die Existenz des Schulstandortes und die Investitionssicherheit essentiell ist. Die gewünschte Schülerzahl von mindestens 40 Schülern pro Jahrgang wurde bisher aber verfehlt. Für jeden Schüler an der Gemeinschaftsschule erhält die Gemeinde pro Jahr einen Zuschuss von 1312 Euro vom Land. Zehn Schüler mehr pro Jahrgang summieren sich über 6 Schulklassen auf Mehreinnahmen von rund 80.000 Euro im Jahr. Die Grünen im Gemeinderat appellieren daher an alle Verantwortlichen in Politik und Schule, für die Bildungsmöglichkeiten in Mühlhausen zu werben.

Zum Schluss meiner Haushaltsrede möchte ich noch kurz auf das Thema ‚Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Technik‘ eingehen. Bekanntlich setzen sich die Grünen für eine schnelle Umrüstung als Beitrag zum Klimaschutz ein. Im Finanzausschuss haben wir uns auf den Kompromiss verständigt, pro Jahr 100.000 Euro in die Umrüstung zu investieren. Das bedeutet, dass bei den derzeitigen Preisen die vollständige Umrüstung der Straßenbeleuchtung noch ca. 6 bis 7 Jahre dauern würde. Wir schlagen vor, den Prozess in der kommenden Wahlperiode abzuschließen, um die Energieeinsparung zu beschleunigen. Andere Gemeinden

sind hier schon weiter. Deshalb möchten wir Grünen die Stromkosten, die wir durch bereits installierte LED-Leuchten einsparen, direkt wieder in die weitere Umrüstung investieren, eine Methode die „Intracting“ genannt und im Klimaschutzkonzept der Gemeinde ausdrücklich empfohlen wird.

Im Rückblick auf die vergangenen 5 Jahre möchte ich Rechnungsamtsleiter Herrn Bechtold und seinem Stellvertreter Herrn Lang für die gute Arbeit danken. Besonders würdigen möchte ich die Umstellung der Haushaltsrechnung auf die Doppik, die den Beteiligten sicherlich viele Überstunden abverlangt hat.

Gerhard Welker

Gemeinderat und Mitglied im Verwaltungs- und Finanzausschuss für Bündnis90/Die Grünen

Haushaltsrede der SPD Mühlhausen Stellungnahme von Gemeinderat Daniel Bender

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spanberger,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Gemeinderats,
sehr geehrte Damen und Herren,*

bei der Umwandlung der Kraichgauschule von einer Haupt- zur Gemeinschaftsschule hat die Gemeinde Mühlhausen als Schulträger die Zusage gegeben, die für den neuen Schultyp erforderliche Schulräume rechtzeitig bereit zu stellen. Bei der Umsetzung dieser Zusage hat die Verwaltung sich bisher viel Zeit gelassen. Das Projekt rutschte jedes Jahr nach hinten. Für einen schlichten Planentwurf brauchte der Planer vom Auftrag im Juni 2018 bis Januar 2019. In der Zwischenzeit ist auch die Anforderungen für den Schulbetrieb, das „Raumprogramm“ des Regierungspräsidium KA hier eingegangen. Demzufolge fehlen in der Kraichgauschule ca. 400 bis knapp 800 m² Schulräume für den Betrieb als Grund- und Gemeinschaftsschule. Den bei anderen Vorhaben der Gemeinde beobachtbaren Elan in der Verwaltung, ist uns bei diesem Vorhaben bisher verborgen geblieben. Jedoch bestimmen wir mit unseren Entscheidungen die Rahmenbedingungen für den Lernerfolg der Schülerinnen und Schüler und die Arbeitsbedingungen der Lehrerinnen und Lehrer der Kraichgauschule. Dem aufmerksamen Beobachter ist der teilweise erhebliche zusätzliche Sanierungsbedarf an den bestehenden Gebäuden aufgefallen.

Die Hauptschulen waren besser als ihr Ruf. Viele, die mit dem Gymnasium oder der Realschule nicht mehr zurechtkamen, wurden in einer Hauptschule aufgefangen und konnten neu starten. Der Gesetzgeber hat sich für das zusätzliche Modell der ganztägigen Gemeinschaftsschule entschieden, das Modell löst nicht alle Probleme des Schulsystems. Die Schulleitung der Kraichgauschule, die Lehrer und Schüler machen, ihren Aussagen zufolge, positive Erfahrungen mit diesem Schultyp.

Die Schulsituation in Tairnbach ist prekär. Das aktuelle Schulgebäude hat seine guten Jahre lange hinter sich. Eine Sanierung ist risikoreich und wahrscheinlich teuer. Eine Erweiterung ist auf dem bestehenden Grundstück nicht möglich. Wir sind deshalb für ein neues Schulgebäude.

Auch im Bereich Kindertageseinrichtungen I Kindergärten fehlen immer noch Plätze. Dem gesetzlich gegebenen Anspruch auf Kinderbetreuung kann in Mühlhausen nicht vollständig entsprochen werden. Die Angebote müssen in naher Zukunft bedarfsorientiert ausgebaut werden.

Bei den Kindergartengebühren ist Baden-Württemberg eines der sechs Bundesländer, bei denen der Besuch einer Kita durchgängig kostenpflichtig ist. Von den anderen zehn Bundesländern ist Berlin gänzlich kostenfrei und Rheinland-Pfalz für Kinder ab zwei Jahren. Auch in Baden-Württemberg gibt es Kommunen die ihren Bürgern kostenfreie Kindertageseinrichtungen bieten. Heilbronn ist in dieser Sache seit Jahren Vorbild. Der Deutsche Bundestag hat vor kurzem zur Entlastung von Familien mit Kindergarten-Kindern ein Gesetz verabschiedet, dass die Zahlung von 5 Milliarden Euro an die Länder vorsieht. Auf Baden-Württemberg entfallen nach dem üblichen Schlüssel gut 700 Millionen. Um dieses Geld unmittelbar für die Entlastung der Familien mit Kindergarten-Kindern einzusetzen, hat die SPD ein Volksbegehren auf den Weg gebracht, das von der grün-schwarzen Landesregierung aus formalen, juristischen Gründen zurückgewiesen wurde. Die SPD hat zwischenzeitlich Klage gegen diese Zurückweisung beim Staatsgerichtshof Baden-Württemberg erhoben. Auf das Ergebnis sind wir gespannt.

ÖPNV: Der Landkreis Rhein-Neckar hat die Zuschüsse für den ÖPNV auf 50% der Kosten erhöht. Die Bahn erhöht wegen stetig steigender Fahrgastzahlen auf der S-Bahn-Strecke HD-KA die Kapazität durch mehr Zuggarnituren (3-fach Traktion). Die Attraktivität der S-Bahn Rhein-Neckar steigt weiter. Durch das erweiterte Sitzplatzangebot werden zusätzliche Kunden erwartet. Doch was nützt das verbesserte Angebot, wenn Zubringerbusse und Verteilerbusse nicht sachgerecht funktionieren, sondern ohne erkennbaren Grund auf der Suche nach Fahrgästen durch ein Industriegebiet gondeln, und dadurch den Anschluss am Ziel-Bahnhof verpassen. Das Ärgernis besteht darin, dass wenige Minuten zuvor der Bus einer anderen Linie durch das gleiche Industriegebiet fährt, und die vorhandenen Fahrgäste einsammelt. Dieser Bus ist rechtzeitig am Bahnhof und die Fahrgäste erreichen ihre Anschlüsse. Dieser Busfahrplan könnte auch in „SCHILDA“ entstanden sein. Auch zusätzliche Parkplätze für Fahrgäste der Bahn wird es am Bahnhof Rot-Malsch nicht geben. Aber Maßnahmen wie eine Anrufampel an der Kreuzung Uhlandshöhe und an der Abzweigung zum Bahnhof würden den Busverkehr von Störungen durch Wartezeiten und Staus unabhängiger machen. Herr Spanberger reden Sie doch bitte mal mit Ihrer Amtskollegin in Malsch und Ihrem Amtskollegen in St-Leon-Rot mal über diese Maßnahmen. Weiter würden mit einer klaren Regelung des Parkens entlang der Speyerer Straße und deren Beobachtung durch die Gemeinde weitere Störfaktoren beseitigt. Dies gilt auch für den weiteren Verlauf der Buslinien durch die Hauptstraße. Wenn Interesse besteht den Rettigheimer Buskunden etwas Gutes widerfahren zu lassen, dann reden Sie mal mit dem VRN, ob es nicht möglich wäre, Bus 702, Fahrtnummer 197 um 20.06 Uhr ab Bahnhof Rot-Malsch über Rettigheim fahren zu lassen. Die Fahrzeitdifferenz ist laut Fahrplan gleich Null. Die Anschlüsse am Bahnhof Wiesloch-Waldorf werden erreicht. Die zusätzlichen Kosten sind eher gering.

Neben den oben angeführten Projekten gibt es weitere Bereiche, in denen die Gemeinde tätig werden wird. Vielleicht kann die eine oder andere Maßnahme noch um ein oder zwei Jahre verschoben werden. Dennoch werden sie alle nicht ohne

weitere Kreditaufnahme zu stemmen sein. Die Verschuldung (auch pro Kopf) wird weiter steigen.

Wir danken der Verwaltung für die Zusammenstellung der Unterlagen. Wir stimmen dem Haushalt 2019 zu.

**Haushaltsrede der Freie Wähler/Bürgerliste e.V.
Stellungnahme von Gemeinderätin Bianca Dolland-Göbel**

*Sehr geehrter Herr Spanberger
sehr geehrter Herr Bechtold,
meine Damen und Herren,*

die Freien Wähler danken der Verwaltung –namentlich Ihnen Herr Bechtold und Ihrem Team- für die umfangreiche, ausführliche und informative Vorlage. Durch die Erklärungen und Erläuterungen der einzelnen Begriffe und Produktbereiche wird die Systematik der Doppik immer greifbarer. Eine wichtige Konstante in einem Haushaltsplan ist die Gewährleistung der Daseinsfürsorge. Wir haben als Gemeinde das Notwendige zu tun, um die weisungsgebundenen Pflichtaufgaben zu erledigen (wie z.B. Kindertagesstätten, Schule, Abwasser, Friedhof, Straßenbeleuchtung). Doch wir merken auch, dass sich die Allzuständigkeit der Gemeinde kontinuierlich ausweitet. Das Wünschenswerte, das in vielen Bereichen durch Gesetze immer mehr manifestiert wird, rückt immer öfters in den Vordergrund. Mehr Betreuungsangebote, mehr Maßnahmen im Arten-, Natur- und Brandschutz und in der Barrierefreiheit.

Der Anforderungskatalog wird immer größer und der Gesetzgeber bürdet den Gemeinden ständig neue Aufgaben auf, ohne dafür entsprechende finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Eine weitere wichtige Konstante ist der Begriff „Haushaltskonsolidierung“. Hier geht es darum, dass wir bei den Kernaufgaben des gemeindlichen Handelns mit denen uns zur Verfügung stehenden Finanzmitteln sparsam umgehen und sie nachhaltig bewirtschaften, Freiräume für die Zukunft schaffen und die Bürgerinnen und Bürger so gering wie möglich belasten. Jeder Haushaltsplan für ein neues Jahr ist ein neuer Vorschlag für die aktuellen Aufgabenstellungen nachhaltige Lösungen zu finden. Es muss uns aber auch bewusst sein, dass zwischen 70 und 80 Prozent des „Haushaltskuchen“ nicht verhandelbar sind, weil dahinter Pflichtaufgaben stecken, für die eine Kommune Geld in den Haushalt einstellen muss, ob sie dies nun will oder nicht. Auch mit dem Haushaltsplan 2019 gilt es den Spagat zwischen Notwendigem – Machbarem und Wünschenswertem zu meistern. Das veranschlagte Gesamtergebnis des Haushaltes ist negativ. Die ordentlichen Aufwendungen (Ausgaben) können nicht durch ordentliche Erträge (Einnahmen) erwirtschaftet werden. Es fehlen ca 141.000 €. Das Defizit kann mit den vorhandenen liquiden Mitteln ausgeglichen werden. Es ist daher immer ratsam, sich in guten Zeiten einen Vorrat anzulegen. Für das Jahr 2020 müssen wir uns auf niedrigere Zahlungen von Land und Bund einstellen und die Transferleistungen (Umlagen) werden sich erhöhen und für die Aufwendungen werden wir ein Teil der vorhandenen liquiden Mittel einsetzen müssen. Nach wie vor bleibt für die mittelfristigen Planungen die Herausforderung und das Ziel: Der Ausgleich zwischen Erträgen und Aufwendungen ist nicht nur anzustreben, sondern auch zu erreichen. Die Verwaltung und der Finanzausschuss, so sehen es die Freien

Wähler, haben insgesamt eine tragbare Lösung gefunden: Die Pflichtaufgaben können erfüllt werden, die freiwilligen Leistungen müssen nicht eingeschränkt werden. Hier muss uns eines bewusst sein: Wer freiwillige Leistungen für die Vereins-, Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit nicht mehr zur Verfügung stellen kann, der muss mit nicht absehbaren Folgen im gesamten sozialen Bereich rechnen. Nach dem Motto "Begonnene Maßnahmen abschließen - Neue Dinge miteinander anstoßen" komme ich nun zu den Zahlen. Die planmäßigen Investitionskosten belaufen sich damit für das Jahr 2019 auf 5,83 Mio €.

Diese setzen wir wie folgt ein:

- Erneuerung der EDV im Rathaus/ Verwaltungsstellen: 90.000€
- Beschaffung eines MTW für die Feuerwehrabteilung Mühlhausen: 85.000 €
- Beschaffung eines LF 10 für die Feuerwehrabteilung Tairnbach 420.000 €
- Umrüstung der Feuerwehr auf den Digitalfunk 50.000 €
- Planungsrate Erweiterung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen 50.000 € Bauphase (2020/2021) 1,10 Mio. € • Planungsrate zur Sanierung und Erweiterung Grundschule Tairnbach 15.000 €
- Grunderwerb der Gemeinde 450.000 €
- Baukostenzuschuss für die Sanierung und Erweiterung des Kindergartens St. Josef 950.000€
- Erschließungskosten Neubaugebiet „Riebel“ 350.000 €
- Sanierung Heinrich-Geiler-Straße 525.000 €
- Sanierung und Neugestaltung der Hauptstraße, 2. BA 650.000 €
- Neugestaltung und Sanierung Friedhof Rettigheim 300.000 €
- Neubau Gemeindebauhof 750.000 €

Dem stehen Einnahmen von 2,35 Mio.€ gegenüber. Wir haben eine Finanzierungslücke von ca. 3,48 Mio. €, diese wollen wir durch den Zahlungsmittelüberschuss und der Entnahme aus der Liquidität von ca. 900.000 € decken. Eine Kreditaufnahme von 1,5 Mio. € ist vorgesehen und der Schuldenstand würde auf ca. 7,5 Mio. € steigen. Die vorgesehen und geplanten Investitionen können angegangen und umgesetzt werden, wir tilgen 420.000 €. Natürlich ist die Kreditaufnahme auch finanzstrategisch zu sehen, wir nützen die aktuell niedrigen Zinsen aus. Trotzdem sollten wir für nachfolgende Generationen Handlungsspielräume erhalten, denn Schuldenberge kann man nicht bezwingen, man muss sie abtragen. Zusammenfassend darf ich feststellen, dass wir sorgsam und nachhaltig mit den uns anvertrauten Finanzmitteln umgehen und wirtschaften. Das Defizit kann ausgeglichen werden. Es ist bekannt, dass auch die Jahresrechnung für 2018 positiv abschließt und die liquiden Mittel erhöht werden können. Der Genehmigung des Haushaltes durch die Aufsichtsbehörde dürfte daher nichts im Wege stehen. Lassen Sie uns miteinander verantwortlich um die richtigen Schritte ringen, die notwendig sind, um unser Mühlhausen mit den Ortsteilen Rettigheim und

Tairnbach als liebenswerte und lebenswerte Heimat aller Einwohnerinnen und Einwohner auch in Zukunft zu erhalten. Die Freien Wähler stimmen dem Haushaltsplan und der Satzung für 2019, sowie der mittelfristigen Finanzplanung gemäß Beschlussvorschlag zu.

Die Freien Wähler bedanken sich bei allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich ehrenamtlich engagieren. Sie erbringen einen wichtigen Beitrag für das soziale Zusammenleben in unserer Heimatgemeinde. Weiter danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde, für die geleistete Arbeit.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Die Haushaltssatzung für 2019 wird wie folgt beschlossen:

1. im Ergebnishaushalt mit den folgenden Beträgen	EUR
1.1 Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge von	18.291.800
1.2 Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen von	18.433.500
1.3 Veranschlagtes ordentliches Ergebnis	- 141.700
1.4 Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge von	0
1.5 Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen von	0
1.6 Veranschlagtes Sonderergebnis	0
1.7 Veranschlagtes Gesamtergebnis (Saldo 1.3 und 1.6)	- 141.700
2. im Finanzhaushalt mit den folgenden Beträgen	
2.1 Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	18.033.000
2.2 Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	16.980.100
2.3 Zahlungsmittelüberschuss /-bedarf des Ergebnishaushalts	1.052.900
2.4 Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit von	2.353.500
2.5 Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von	5.587.200
2.6 Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf aus Investitionstätigkeit	- 3.233.700
2.7 Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf (Saldo 2.3 und 2.6)	- 2.180.800
2.8 Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	1.500.000
2.9 Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	421.700
2.10 Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf	1.078.300

aus

Finanzierungstätigkeit (Saldo 2.8 und 2.9)

**2.11 Veranschlagte Änderung des
Finanzierungsmittelbestands,**

- 1.102.500

Saldo des Finanzhaushalts (Saldo 2.7 und 2.10)

-	Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen	1.500.000
-	Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen	0
-	Höchstbetrag der Kassenkredite	2.500.000
-	Hebesätze Grundsteuer A	330 v.H.
	Grundsteuer B	330 v.H.
	Gewerbsteuer	340 v.H.

3. Die Finanzplanungen und das Investitionsprogram sowie der Stellenplan werden wie vorgelegt genehmigt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt im Rahmen der bestehenden Verkaufsrichtlinien Mischgebiets- und Wohnbauplätze bis zur Höhe des Haushaltsansatzes zu veräußern.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt bei guter Haushaltsentwicklung Sondertilgungen zu leisten.

TOP 4: Sanierungsprogramm „Rettigheim III“

Die Gemeinderäte Ewald Engelbert, Hans-Josef Hotz und Jochen Knopf erklären sich gemäß § 18 GemO für befangen und wirken an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Frau Marie-Luise Bischof von der STEG, welche die Sachvorträge mittels einer Präsentation hält.

4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorbemerkung

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe (RP Karlsruhe) vom 24.05.2018 wurde dem Antrag der Gemeinde Mühlhausen auf Aufnahme in Landessanierungsprogramm (LSP) des Gebiets „Rettigheim III“ stattgegeben.

Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von 900.000 Euro ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 % einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.500.000 Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer vom 01.01.2018 bis zum 30.04.2027 festgelegt.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Mühlhausen vom 28.06.2018, welcher am 05.07.2018 veröffentlicht wurde, wurden für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen (VU) unter dem Titel „Ortsteil Rettigheim III“ nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im Lageplan vom 08.01.2019 (vgl. Anlage) zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortsmitte Rettigheims. Es umfasst im Wesentlichen die Östringer Straße zwischen Rotenberger Straße und Gartenstraße, die Wiesenstraße zwischen Lindenweg und Gartenstraße, die Malscher Straße zwischen Östringer Straße und Gotthard-Schuler-Straße, die Friedhofstraße, die Bergstraße sowie die Gartenstraße. Die Größe des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen beträgt ca. 15,29 ha.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung des Untersuchungsgebiets erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Hierzu gehören unter anderem eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Themenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor oder bestehen bzw. drohen städtebauliche Funktionsverluste und ist somit die Notwendigkeit für Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung gegeben;
- b) Aufzeigen der Möglichkeiten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der bestehenden oder drohenden Funktionsverluste durch Sanierungsmaßnahmen. Darstellung der diesen Maßnahmen zugrundeliegenden Neuordnungskonzepte;

- c) Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten sowie Analyse, welches Finanzierungsvolumen für die Gesamtmaßnahme erforderlich ist.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung, der für die Abwägung der Sanierungsziele und -hintergründe relevanten Untersuchungsergebnisse dar und dienen somit als Entscheidungsgrundlage für den Beschluss einer Sanierungssatzung für das Gebiet „Rettigheim III“.

Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird im detaillierten Ergebnisbericht zusammengestellt und befindet sich in der Ausarbeitung, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2019 vorgesehen.

Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Strukturelle Missstände

- Leerstände bzw. Teilleerstand in zentraler Ortslage mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld der Gebäude sowie auf die Nutzungsstruktur in der Ortsmitte
- Ungenutzte sowie ungeordnete Flächen, insbesondere in der Bergstraße
- Untergenutzte Kelter am Lindenplatz, hohes Potenzial zur weiteren Nutzung für den Gemeinbedarf
- Weitere Potenzialflächen in der Schönbornstraße, der Wiesenstraße, der Friedhofstraße und dem Mannsbach

Funktionale Missstände

- Fehlender Gehweg in der Bergstraße
- Schmale Gehwege in der Friedhofstraße und im Nelkenweg
- Fehlende Querungsmöglichkeiten in der Östringer Straße (K 4167)/ Teilabschnitt Rotenberger Straße (K 4168)
- Hohes Verkehrsaufkommen und dadurch Belastung durch Lärm und Abgase in der Östringer Straße

Räumliche Missstände und Ortsbild

- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich, bspw. durch Verwendung ortsuntypischer Materialien oder Risse im Putz
- Schadhafte oder ungepflegte Fassaden leerstehender Gebäude
- Ungestaltete private Hof- und Zufahrtsbereiche mit teilweise hohem Versiegelungsgrad

- Gestaltungsmängel der Straßen durch Risse in der Gartenstraße, dem Nelkenweg, der Ziegelstraße, der Bergstraße, der Friedhofstraße und dem Mannsbach
- Gestaltungsmängel der Gehwege im Nelkenweg, der Gartenstraße, der Östringer Straße, der Bergstraße und der Friedhofstraße, teilweise starke Belagsschäden
- Gehwegbreite entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen
- Gestaltungsdefizite des öffentlichen Platzbereiches an der Gotthard-Schuler-Straße (Lindenplatz) und damit mangelnde Aufenthaltsqualität, teilweise fehlende Integration der Platzbereiche in die umliegende Umgebung
- Hoher Sanierungsbedarf der Mehrzweckhalle
- Fehlende Raumkanten, besonders im Bereich der Bergstraße, zur Definition bzw. Ausprägung von Straßenzügen
- Mindergenutzte oder ungeordnete Flächen mit Innenentwicklungspotenzial bzw. untergenutzte und unbebaute Grundstücke bilden Lücken im Ortsbild

Bauliche Missstände

- Mängel in Fassadenbereichen durch Risse in der Putzverkleidung oder fehlende Putzteile
- Erneuerungsbedürftige Fenster und Türen, um neuen energetischen Standards zu genügen
- Nicht mehr zeitgemäße Fassadenverkleidungen
- Eine energetische Sanierung der Gebäude scheint bei einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet äußerst sinnvoll

Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Ortskern

- Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Revitalisierung des Ortskerns
- Erhalt und Ergänzung der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Ortskern
- Revitalisierung von leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Gebäudesubstanz

- Wahrung der Ortskernidentität
- Sicherung der Wohnfunktion und Steigerung der Wohnqualität
- Schutz vor weiterem Verfall
- Schaffung von Wohnraum für alle Generationen
- Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden bzw. Wohnungen
- Herstellung eines einheitlichen Ortsbildes unter Wahrung ortstypischer und prägender Gestaltungselemente

Östringer Straße/ Rotenberger Straße

- Umfassende Neuplanungen zur Steigerung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit

Mehrzweckhalle

- Durchgreifende Gestaltungsmaßnahmen

Lindenplatz

- Sicherung der Funktion als zentraler Treffpunkt
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten durch qualitativ hochwertige und zeitgemäße Freiraumgestaltung
- Einbindung der Kelter in die Gestaltung und Revitalisierung des Gebäudes

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten anlässlich einer Informations- und Beteiligtenversammlung am 16.07.2018 im Gemeindezentrum in Rettigheim vorgestellt.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist mit eine wesentliche Voraussetzung zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden daher die beteiligten Eigentümer und Eigentümerinnen nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die schriftliche Befragung fand im Sommer 2018 statt und erreichte eine hohe Rücklaufquote von 55 %. Die befragten Eigentümer und Eigentümerinnen haben große Mitwirkungsbereitschaft signalisiert und sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung geäußert.

31 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind älter als 70 Jahre alt. 12 % der Gebäude ist sogar vor 1900 errichtet worden. Zusätzlich sind 44 % der Gebäude zwischen 1951 und 1975 erbaut worden und somit mindestens 45 Jahre alt. Erst bei der ca. 45 % der Gebäude wurden größere Umbaumaßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität vorgenommen. Bei 34 % dieser Gebäude haben die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1996 stattgefunden.

Aus Sicht der Eigentümer weisen die Gebäude überwiegend deutliche und substantielle Mängel in den nachfolgenden Bereichen auf: 46 % bei der Wärmedämmung des Dachs, 53 % bei der Wärmedämmung der Fassade, 26 % im Hauszugangsbereich, 19 % an der Fassade/Mauerwerk, 15 % am Dach/Dachstuhl.

Bereits in dieser frühen Phase äußert über ein Drittel der Eigentümer (37 %) die Absicht, eine Modernisierung durchführen zu wollen. Das Interesse an einem Abbruch des Gebäudes oder Gebäudeteilen ist mit 7 % deutlich untergeordnet, was in der Gesamtbetrachtung dem geplanten Erhaltungs- und Stabilisierungscharakter des bevorstehenden Sanierungsverfahrens entspricht. Jeweils 8 % möchten

anbauen oder ihr Grundstück verkaufen. Eine Grundstücksvergrößerung durch Zuerwerb wird von lediglich 2 % der Eigentümer angestrebt. Von 21 % bzw. 17 % ist keine Veränderung erwünscht oder wird als nicht erforderlich erachtet.

Die ermittelte positive Einstellung bezüglich der Sanierung spiegelt sich auch in der konkreten Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer im Falle einer Unterstützung durch Fördermittel wider. 68 % der Eigentümer können sich eine Modernisierung demnach vorstellen. Gründe für das mangelnde Interesse der weiteren 32 % liegen im hohen Alter, Verkaufsabsichten oder der bereits abgeschlossenen Erneuerung des Gebäudes. Außerdem wird ein zu hoher finanzieller Aufwand befürchtet.

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) ist die Gemeinde verpflichtet die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die Planungsvorhaben zu informieren und zu beteiligen. Die erforderlichen Stellungnahmen holt die Gemeinde in der Regel möglichst frühzeitig ein.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2018 zur Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortsteil Rettigheim III“ gebeten. Die vorliegenden Stellungnahmen werden bei der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung entsprechend berücksichtigt. Sofern einzelne Sanierungsmaßnahmen öffentliche Aufgabenträger betreffen, wird vor Durchführung der Einzelmaßnahmen eine entsprechende Abstimmung mit den jeweiligen Aufgabenträgern erfolgen.

Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dem detaillierten Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Anhang beigefügt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerung ist die Finanzierung der "unrentierlichen Kosten". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme "Rettigheim III" ist im Rahmen des Landessanierungsprogramms ein Gesamtförderrahmen von 1.500.000 Euro bewilligt worden (Bescheid vom 24.05.2018). Davon trägt das Land 60% bzw. 900.000 Euro sowie die Gemeinde Mühlhausen 40% bzw. 600.000 Euro.

Auf der Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Maßnahmen dargestellt.

Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 28.03.2019

Ausgaben	Kosten	2019	2020	2021	2022 – Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen	10.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €
II. Weitere Vorbereitungen	25.000 €	2.500 €	22.500 €	0 €	0 €
Fachplanungen, weitere städtebaul. Untersuchungen	20.000 €	0 €	20.000 €	0 €	0 €
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	5.000 €	2.500 €	2.500 €	0 €	0 €
III. Grunderwerbe	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
keine Grunderwerbe vorgesehen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.123.750 €	585.750 €	614.750 €	223.750 €	1.699.500 €
<u>Abbruchkosten</u>					
privat (Realisierungsgrad ca. 60 %)	5 Stk. à 10.000 €	30.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
sonstige: ehem. Kindergarten Friedhofstr. 4 mit Nebengebäuden		35.000 €	0 €	30.000 €	5.000 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich</u>					
Kreuzungsbereich Ostringer Straße/Am Hahnenberg/Gartenstraße	725 m² x 250 €/m²	181.250 €	0 €	50.000 €	58.750 €
Abschnitt Mannsbach	495 m² x 250 €/m²	123.750 €	0 €	0 €	123.750 €
Gehweg Malscher Straße	505 m² x 250 €/m²	126.250 €	75.750 €	0 €	50.500 €
Friedhofstraße	2.435 m² x 250 €/m²	608.750 €	100.000 €	217.250 €	0 €
Bergstraße	2.050 m² x 250 €/m²	512.500 €	100.000 €	207.500 €	0 €
Gartenstraße + Einfahrt Feuerwehr	4.985 m² x 250 €/m²	1.246.250 €	300.000 €	100.000 €	50.000 €
Platzgestaltung Lindenplatz	1.040 m² x 250 €/m²	260.000 €	0 €	0 €	100.000 €
V. Baumaßnahmen	3.491.250 €	200.000 €	150.000 €	650.000 €	2.491.250 €
<u>Erneuerung – privat (Realisierungsgrad ca. 30%)</u>					
umfassende Sanierung	90 Stk. x 50.000 €	472.500 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
einfache Sanierung	95 Stk. x 50.000 €	498.750 €	100.000 €	50.000 €	50.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>					
Umnutzung Kelter am Lindenplatz		120.000 €	0 €	0 €	100.000 €
Sanierung Mehrzweckhalle		2.400.000 €	0 €	0 €	400.000 €
VI. Sonstige Kosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VII. Honorare	220.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	160.000 €
Summe Ausgaben	6.870.000 €	818.250 €	807.250 €	893.750 €	4.350.750 €
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe Einnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
zurwendungsfähige Gesamtkosten	6.870.000 €				
Δ erforderlicher Förderrahmen					

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 6.870.000 Euro ermittelt, davon 60% Landesfinanzhilfe: 4.122.000 Euro, 40% Eigenanteil Gemeinde: 2.748.000 Euro. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Rettigheim III“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 5.370.000 Euro. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, sollte eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen, sollte sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung ein tatsächlicher Finanzierungsbedarf in dieser Größenordnung ergeben.

Gemeinderat Hohlweck hält dazu folgenden Redebeitrag

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
verehrte Gemeinderatsmitglieder, liebe Mitbürger.*

Rettigheim war erstmals im Zeitraum von 1987 bis 2002 mit einem Fördervolumen von 3,5 Mio. € in einem städtebaulichen Sanierungsprogramm.

Das zweite Sanierungsverfahren, in das auch die Restaurierung der denkmalgeschützten Scheune fiel, folgte in den Jahren 2004 bis 2014 mit einem Fördervolumen von 1,5 Mio. €.

Im Jahre 2017 wurde zusammen mit der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart ein Gemeindeentwicklungskonzept für die Gesamtgemeinde Mühlhausen erarbeitet. Darauf aufbauend wurde ein Städtebauförderantrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe für den Ortsteil Rettigheim gestellt, der im Mai 2018 positiv beschieden wurde.

Durch die Aufnahme von Rettigheim in die städtebauliche Maßnahme des Landessanierungsprogrammes besteht in den kommenden Jahren nun die Möglichkeit, mehrere Schwerpunkte der innerörtlichen Verbesserung zu setzen, insbesondere im „Herzstück“ des Ortes, der Dorfmitte, bei der Schule und im Bereich Lindenplatz. Da Teilbereiche der Malscher Straße, Östringer Straße, Wiesenstraße und die gesamte Friedhofstraße, die komplette Bergstraße und die ganze Gartenstraße, in dem integrierten Entwicklungskonzept eingebunden sind, werden die öffentlichen Investitionen auch ein nicht unerheblicher Multiplikator für private bezuschussungsfähige Sanierungsmaßnahmen sein.

Als Maßnahmen im öffentlichen Bereich möchte ich nochmals einige hervorheben:

- Die Neugestaltung der „Neuen Kelter“ aus dem 16. Jhd. (bekannt auch unter dem Namen Bügelei) am Lindenplatz. Hier kann man sich Gemeinschaftsräume für Vereine und Veranstaltungen vorstellen.
- Neugestaltung des Bereiches um die Bushaltestelle gegenüber der Kirche.
- Erneuerung bzw. Errichtung von Gehwegen.
- Sanierung maroder Straßendecken.
- Fußgängerüberweg im Bereich Ortsmitte und an der Einmündung Friedhofstraße
- Die Sanierung der Turnhalle in Richtung einer Mehrzweckhalle

Wie aus den Ausführungen zu entnehmen war liegt der derzeit bewilligte Förderrahmen bei 1,5 Mio. €. Auf das Land entfällt hier ein Anteil von 900.000 € und auf die Gemeinde 600.000 €.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme macht jedoch nur Sinn, wenn die betroffenen Anwohner / Eigentümer mitwirken. Wie von Hr. Bürgermeister

Spanberger ausgeführt, lag die Rückmeldung auf die schriftliche Befragung bei 55 %. Diese hohe Zahl spricht für das Engagement der Bürger. Bereits im frühen Stadium der Maßnahme äußerten 37 % der auf die Befragung geantworteten Betroffenen die Absicht, eine Modernisierung durchzuführen (im Wesentlichen im Bereich des Daches der Fassade/Mauerwerk und im Bereich des Hauseingangs).

Wie wir bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht gesehen haben, ergibt sich ein Gesamtkostenrahmen von ca. 6,9 Mio. €. Diese Summe übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen von 1,5 Mio. € um 5,4 Mio. €.

Wir von der CDU-Fraktion stimmen hier dem Beschlussvorschlag (4.1) der Gemeindeverwaltung zu, weder das Sanierungsgebiet zu verkleinern, noch eine Prioritätenliste der Maßnahmen zu erstellen, sondern eine Eigenfinanzierungserklärung abzugeben, da immer die Möglichkeit besteht im Laufe der Sanierungslaufzeit eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen. Hierin war in der Vergangenheit unsere Gemeinde schon oft erfolgreich. Des Weiteren können für öffentliche Einrichtungen, wie zum Beispiel bei der Sanierung der Turnhalle, zusätzliche Fördertöpfe angezapft werden.

Wie in den Ausführungen der Gemeindeverwaltung und von Frau Bischoff dargelegt, gibt es gemäß Baugesetzbuch grundsätzlich zwei verschiedene Verfahren für das Durchführen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, das umfassende und das vereinfachte Verfahren. Grundsätzlich muss bei der Sanierung geprüft werden, in wieweit sich eine Bodenwerterhöhung des jeweiligen Anwesens ergibt. Wenn dies der Fall ist, muss vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein Ausgleichsbetrag entrichtet werden. Durch die im Vortrag dargestellten „moderaten“ und überwiegend bestandserhaltenden Maßnahmen, - auch im öffentlichen Bereich -, gehen wir davon aus, dass das vorgeschlagene vereinfachte Verfahren das einzig richtige ist. Deshalb stimmen wir dem Beschlussvorschlag (4.2) zu.

Für die privaten Sanierungsmaßnahmen müssen Anreize geschaffen werden, um ein größtmögliches Sanierungspotential zu wecken. Den Vorschlag, - den in der Städtebauförderrichtlinie angegebenen maximal möglichen Förderbeitrag von 35 % der zuschussfähigen Kosten -, zu übernehmen erachten wir deshalb als sinnvoll (Maximale Förderung 50.000 € / Gebäude, Mindestinvestitionsaufwand 15.000 €) (4.3)

Die CDU-Fraktion stimmt ebenfalls dem Beschlussvorschlag über die unterschiedliche Bezuschussung bei Abbrucharbeiten zu (100 % bei anschließender Neubebauung, 50 % ohne Neubebauung, maximal 50.000 € / Maßnahme (4.4).

Gemeinderat Dr. Drabant begrüßt das Sanierungskonzept. Die vorgeschlagene Zeitspanne ist absolut vertretbar und das vereinfachte Verfahren befürwortete er ebenfalls. Alles in allem ein akzeptables Konzept. Die fehlenden Querungshilfen und Verkehrsberuhigung muss alleinig dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zugeschrieben werden. Die Gaststätte Engel ist eine Institution in Rettigheim und hat eine große Bedeutung für Rettigheim. Dies muss bei der Sanierungsmaßnahme unbedingt berücksichtigt werden.

Gemeinderat Metzger kritisiert den Punkt Eigenfinanzierungserklärung, welche mit Förderanträgen unterbaut wird. Er gab zu bedenken, dass auch abgelehnt werden können und Gemeinde dann 5,3 Mio. zu stemmen hat.

Bürgermeister Spanberger erklärt, dass die Verwaltung keinerlei Risiko eingeht, da nur „auf Sicht gefahren wird“. Man stimmt sich regelmäßig mit der STEG und dem Regierungspräsidium ab. Dadurch wird die Maßnahme von drei Einrichtungen im Auge behalten. Sollte tatsächlich einmal ein Förderantrag abgelehnt werden, kann der Förderrahmen jederzeit eingefroren werden. Somit ist man immer auf der sicheren Seite.

Gemeinderat Metzger fragt, was gegen eine Priorisierungsliste spricht. Schließlich wird dabei nichts gestrichen.

Bürgermeister Spanberger erläutert, dass eine Priorisierung vorgenommen wird. Diese muss aber erst in der Klausurtagung im Herbst erarbeitet werden.

Gemeinderat Strobel fragt an, ob bei Antragstellung grundsätzlich 35 Prozent bezuschusst werden.

Frau Bischof erklärt, dass es eine Deckelung bis 50.000 Euro gibt. Dies ist maximale Fördersumme. Es gibt auch Maßnahmen die nicht förderfähig sind, wie z.B. eine Photovoltaikanlage.

Zudem erklärte sie noch abschließend, dass grundsätzlich geprüft werden muss, ob eine Doppelförderung vorliegt. Dies darf nämlich nicht der Fall sein.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

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

4.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen und auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt wird sie rechtskräftig und für das Sanierungsgebiet gelten die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG vom 13.03.2019 dargestellt. Der Abgrenzungsvorschlag des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes entspricht dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Sie dient der Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. Ist dies der Fall so ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

In der Sanierungssatzung kann die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB folgendermaßen eingeschränkt werden:

- a) Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB
(Bauvorhaben, Miet- und Pachtverträge)
- b) Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 2 BauGB (privater und öffentlicher Grundstücksverkehr)
- c) Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB
(Bauvorhaben, Miet- und Pachtverträge, privater und öffentlicher Grundstücksverkehr)

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Gemeinde Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch sieht zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vor:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens und die Erforderlichkeit der Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist, sondern über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt.

Das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach Baugesetzbuch das Regelverfahren für die Sanierungsdurchführung. Das vereinfachte Sanierungsverfahren kann nur bei Vorliegen besonderer Sachverhalte zur Anwendung kommen.

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. In sehr wenigen Fällen sind diese Mängel so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei zu erhaltenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen die öffentlichen Straßen- und Platzräume sukzessive nutzbarer für die Menschen in Rettigheim gemacht werden. Eine grundlegende Umgestaltung ist nicht vorgesehen, vielmehr wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit angestrebt. Grunderwerbe von Seiten der Gemeinde sind nicht vorgesehen.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Rettigheim III“ auf ein behutsames und überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Es zeichnen sich ebenso keine tief greifenden Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich ab, die zu wesentlichen Bodenwerterhöhungen führen könnten.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung durch die fehlende Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsmittel nicht erschwert wird. Basierend auf den Sanierungs- und

Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf nicht zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Gemeinde Mühlhausen für das Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 - 156 a BauGB empfohlen.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von BewohnerInnen und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist nach § 142, Abs. 3, Satz 3 BauGB zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.04.2018 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ bis zum 30.04.2027 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, für die Durchführung der Sanierung bis auf weiteres eine Frist bis zum 30.04.2029 zu beschließen.

Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Der Gemeinderat fasst ohne weitere Diskussion folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Mühlhausen „Rettigheim III“ beschlossen.

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung.

Die Frist, in der die Sanierung „Rettigheim III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2029 festgelegt.

4.3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Vorbemerkungen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer und Eigentümerinnen einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin eines Gebäudes, der bzw. die Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Die Städtebauförderungsrichtlinie erlaubt eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen mit bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude, insbesondere Denkmale, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% zusätzlich erhöht werden. Zwar soll die Förderung einen in erster Linie einen attraktiven Anreiz bieten, eine umfassende Erneuerung eines Gebäudes anzugehen, ein wirtschaftlicher Umgang mit den Fördermitteln ist jedoch ebenso anzustreben.

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

Eigentümer und Eigentümerinnen haben auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

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

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

Der Gemeinderat fasst ohne weitere Diskussion folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Bei privaten Erneuerungsmaßnahmen erfolgt eine Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit 35 %, jedoch maximal 50.000 Euro pro Gebäude.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Insbesondere für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages (z.B. im Falle von städtebaulich bedeutsamen oder ortsbildprägenden Einzelvorhaben bzw. bei Denkmaleigenschaft von Gebäuden) behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsaufwand für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4.4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Vorbemerkungen

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

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils).

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, die Abbruch- und Abbruchfolgekosten bezuschussen. Die Erstattung des Gebäuderestwerts sollte vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereitgestellten Finanzhilfen ausgeschlossen werden.

Der Gemeinderat fasst ohne weitere Diskussion folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Im Falle eines Abbruches ohne anschließende Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 50 % erstattet.

Die Erstattung wird auf max. 50.000 Euro je Maßnahme gedeckelt.

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4.5 Gestaltungsrichtlinien

Vorbemerkungen

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes (z.B. „Fachwerkstadt“) können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

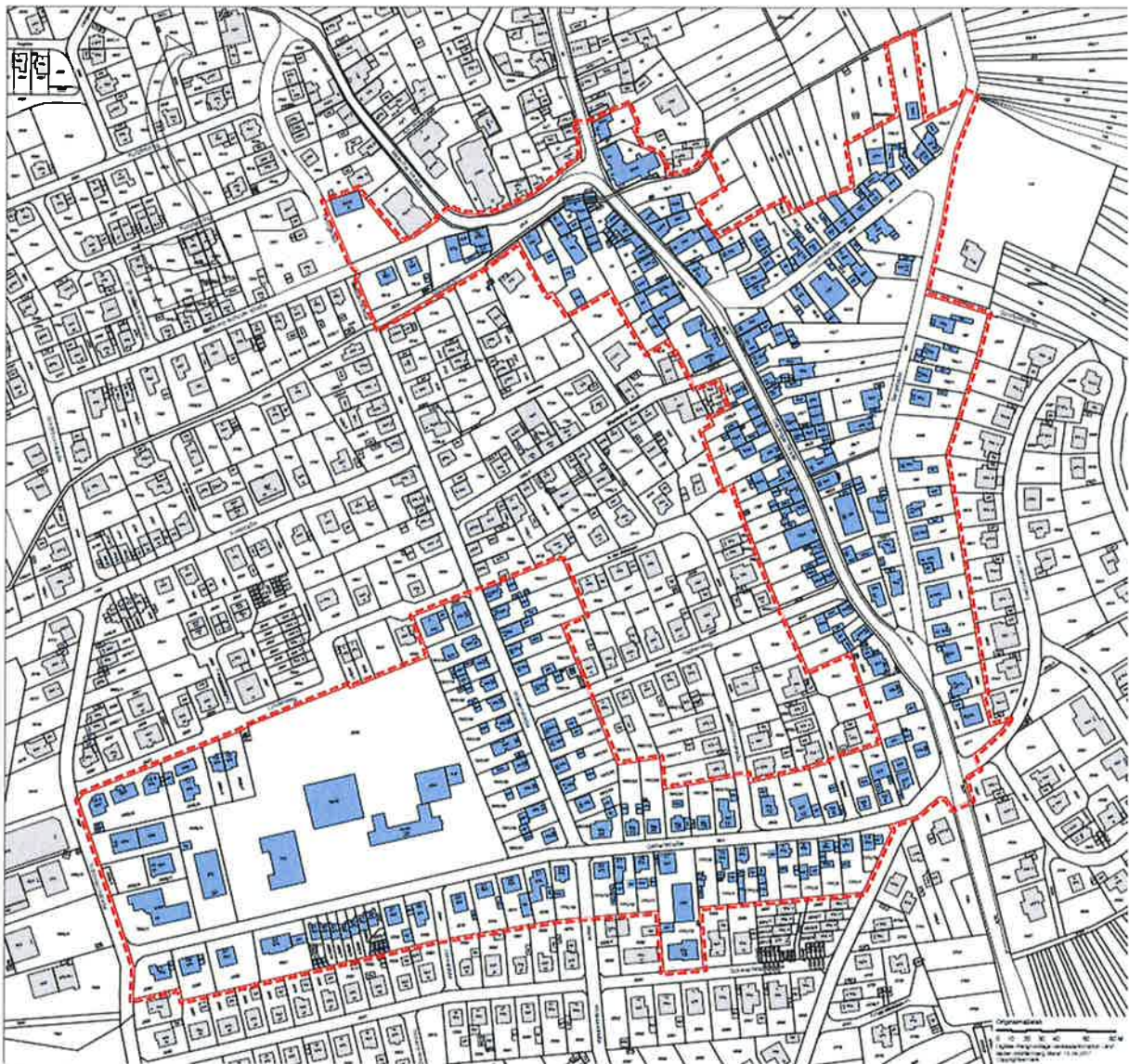
Alternativ kann eine individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen.

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

Der Gemeinderat fasst ohne weitere Diskussion folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Auf den Erlass von Gestaltungsrichtlinien oder einer Gestaltungssatzung wird verzichtet.

In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird jedoch festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.



Quelle: die STEG – Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Ortsteil Rettigheim III“

TOP 5: Erweiterung der Feuerwehrgerätehalle, Rettigheim

5.1 Sachstandsbericht:

Bürgermeister Jens Spanberger erläutert, dass die Freiwilligen Feuerwehr Rettigheim aktuell aus 51 Feuerwehrangehörigen, davon 10 Frauen besteht. Des Weiteren verfügt die Feuerwehrabteilung über eine stabile Jugendfeuerwehr, welche derzeit 20 Jugendliche aufweist. Davon sind 15 Jungen und 5 Mädchen.

Der Freiwilligen Feuerwehr Rettigheim steht bislang ein Unterrichtsraum in der Grundschule Rettigheim zur Verfügung. Der ca. 81 m² große Raum wird als Allzweckraum zu Übungs- und Unterrichtszwecken genutzt und auch die Funkzentrale befindet sich dort. Dieser Raum wurde im Jahr 2017 umfassend saniert.

Allerdings befindet sich die bestehende Fahrzeughalle (Anbau an die Schwimmhalle) in einem veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Umkleideräume, getrennt nach Geschlechtern, und Sanitärräume sind gar keine vorhanden.

Stattdessen stehen die Spinde am Rand der Halle und die Feuerwehrangehörigen müssen sich in der Halle umziehen.

Lediglich die WC-Anlage in der direkt angrenzenden Grundschule stehen den Feuerwehrangehörigen zur Verfügung. Hierbei besteht jedoch nach Einsätzen immer die Gefahr von Kontaminationen.

Dieses Umfeld entspricht somit nicht mehr den heutigen Vorgaben und Normen. Zudem mangelt es an ausreichend Lager- und Werkstatträumen.

Die Verwaltung hat zusammen mit der Feuerwehr und dem Architekturbüro Reiß einen ersten Entwurf für einen Anbau an die Fahrzeughalle erarbeitet in welchem alle notwendigen Räumlichkeiten untergebracht werden können. Die Pläne sind als Anlage beigefügt.

Die dazugehörige Grobkostenschätzung weist Gesamtkosten von ca. 974.050,00 € brutto aus.

Sofern der Gemeinderat dem Bauvorhaben positiv gegenübersteht, wird die Verwaltung mögliche Förderzuschüsse prüfen und beantragen. Hierzu könnte eine Förderung im Rahmen der Zuwendungen für das Feuerwehrwesen (Z-Feu) sowie eine Bezuschussung aus dem Kommunalen Ausgleichstock in Betracht kommen.

Nach Umsetzung der Baumaßnahme könnte der bisherige Schulungsraum geräumt werden und stünde der Schule als zusätzlicher Unterrichtsraum / Kernzeitraum zur Verfügung.

5.2 Vergabe der Architektenleistung

Für die weitere Planung und die spätere Bauleitung wäre nun ein Architekturbüro auf Grundlage der geltenden HOAI zu beauftragen. Dieses Büro kann zusammen mit der Feuerwehr und der Verwaltung einen konkreten Planentwurf mit detaillierter Kostenschätzung erarbeiten und dem Gemeinderat vorstellen.

Das Büro Reiß aus Rettigheim hat den vorliegenden ersten Entwurf sowie die Grobkostenschätzung erstellt. Durch den Bau der Feuerwehrgerätehalle in Tairnbach und den Bau der Feuerwehrgerätehäuser in Malsch und Bad Schönborn verfügt das Büro Reiß über tiefgründige Erfahrung für den Bau von Feuerwehrgerätehäusern sowie umfassende Kenntnis der entsprechenden Rechtsnormen. Ebenso ist das Büro Reiß durch mehrere Um- und Anbauten sowie Sanierungen des Gebäudekomplexes bestens mit der Örtlichkeit vertraut.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik sprach in seiner Sitzung am 20.02.2019 die einstimmige Empfehlung an den Gemeinderat aus, das Architekturbüro Reiß mit der weiteren Planung für einen Anbau an die Feuerwehrgerätehalle Rettigheim zu beauftragen.

Die Verwaltung schlägt deshalb dem Gemeinderat vor, die bereits begonnene Planung weiterhin diesem Büro zu übertragen und auch mit der späteren Bauleitung zu beauftragen.

Auf die bisherige gute Zusammenarbeit mit dem Architektur- und Ingenieurbüro Reiß bei vielen anderen Projekten der Gemeinde dürfen wir verweisen.

Gemeinderat Engelbert ist der Auffassung, dass die Erweiterung der Feuerwehrgerätehalle außer Frage steht und diese Maßnahme zweifellos durchgeführt werden muss, da ein erheblicher Rückstand aufzuholen ist. Mit Eberhard Reiß entscheidet man sich für den richtigen Architekten. Die Feuerwehr benötigt für die Bewältigung ihrer Aufgaben Motivation, Ausbildung und das nötige Equipment. Die Feuerwehr ist extrem motiviert und kann eine fachlich fundierte Ausbildung vorweisen, was fehlt ist die notwendige Ausstattung. Die Aufgaben der Feuerwehr sind zahlreich und werden immer mehr und deshalb müssen auch gute Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Gemeinderätin Krause hält eine Erweiterung und Sanierung auch für dringend notwendig. Es ist sehr wichtig, dass die Feuerwehr aktiv in die Planungen mit eingebunden werden. Man sollte sich gut überlegen, ob eine Unterkellerung nicht sinnvoll wäre. Außerdem sollte man über den Einbau eines Fahrstuhls nachdenken, der in der aktuellen Planung ebenfalls nicht berücksichtigt wurde. Weitere Lagerräume wären ebenfalls sinnvoll. Die vorliegende Grobkostenschätzung wird sich am Ende deutlich erhöhen. Sicherlich können die Feuerwehrangehörigen mit Eigenleistung etwas dazu beitragen.

Gemeinderat Dr. Drabant hält eine Sanierung und Modernisierung ebenfalls für unbedingt notwendig. Ebenso begrüßt er die Maßnahme mit dem Architekten Reiß durchzuführen. Seine Referenzen sprechen zweifelsfrei für ihn.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Mit der Planung eines Anbaus an die Feuerwehrgerätehalle Rettigheim und der Bauleitung wird das Architekturbüro Reiß aus Rettigheim beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt mit dem Büro einen Architektenvertrag auf Grundlage der geltenden HOAI zu schließen.

TOP 6: Gemeinschaftsschule Mühlhausen

Hierzu begrüßt Bürgermeister Spanberger Herrn Rektor Mathias Schmitz sowie Herrn Architekt Paul Fuchs.

6.1 Aktuelle Schulsituation in Mühlhausen

Derzeit werden in der Grundschule Mühlhausen 169 Schülerinnen und Schüler beschult. Die Gemeinschaftsschule Mühlhausen als weiterführende Schule besuchen aktuell 197 Schülerinnen und Schüler.

Die aktuelle 9. Klassenstufe zählt jedoch noch zur bisherigen Haupt- und Werkrealschule. Die 5. bis 8. Klassenstufe sind der Gemeinschaftsschule zuzuordnen. Die Kraichgauschule Mühlhausen ist damit jeweils in der Primar- und Sekundarstufe durchgängig zweizügig.

Die aktuellen Schülerzahlen in der **Grundschule Mühlhausen** stellen sich wie folgt dar:

Klasse	Schüleranzahl Schuljahr 2016/17	Schüleranzahl Schuljahr 2017/18	Schüleranzahl Schuljahr 2018/19
1. Klasse	38	33	34
2. Klasse	45	37	33
3. Klasse	39	46	40
4. Klasse	26	45	43
VKL	15	15	13
Gesamt:	163	176	169

Die Prognose für die kommenden Schuljahre stellt sich stabil zwischen 33 bis 44 Schülerinnen und Schüler in der Grundschule dar. Auf die beigefügte Prognosetabelle wird verwiesen.

Aufgrund den Erfahrungswerten der vergangenen 4 Jahre lässt sich prognostizieren, dass ca. 30 % der Viertklässler plus ca. 20-21 Schülerinnen und Schüler von auswärts die 5. Klasse der Gemeinschaftsschule Mühlhausen besuchen.

Die auswärtigen Schüler kommen aus Angelbachtal, Dielheim, Eschelbach, Hilsbach, Malsch, Malschenberg, Rauenberg, Rotenberg, Waldangelloch, Wiesloch und Östringen.

Im Zeitraum von 2009 – 2014 war die Kraichgauschule Mühlhausen eine Haupt- und Werkrealschule.

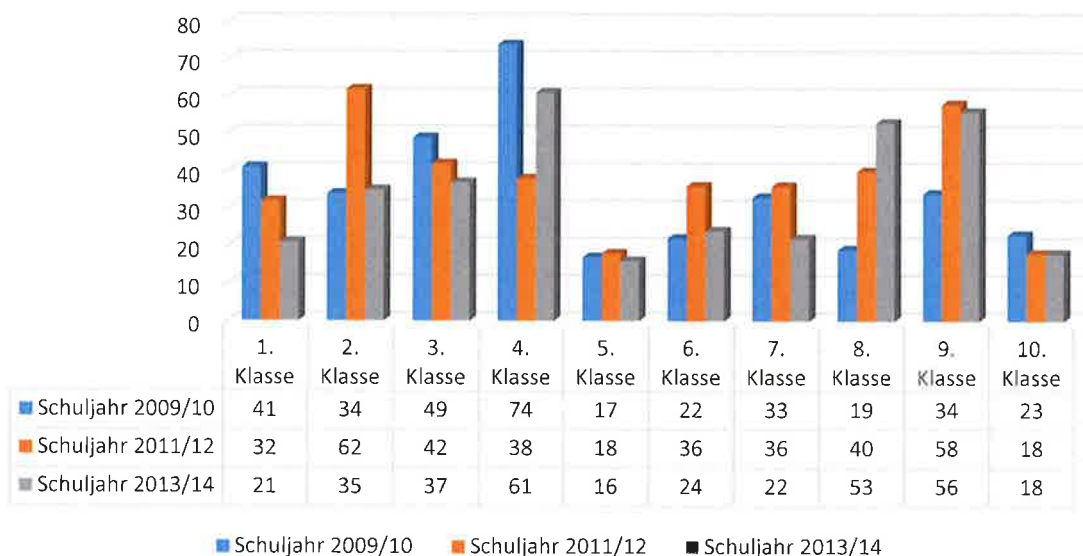
Zum Schuljahr 2015/16 wurde die Gemeinschaftsschule (GMS) eingeführt. In diesem Schuljahr besuchten erstmals 36 Schüler die 5. Klasse der GMS, davon 15 auswärtige Schüler.

Die damaligen Schülerzahlen stellten sich wie folgt dar:

	Schüler- anzahl	Schüler- anzahl	Schüler- anzahl	Schüler- anzahl
Klasse	Schuljahr 2009/10	Schuljahr 2011/12	Schuljahr 2013/14	Schuljahr 2015/16
5. Klasse	17	18	16	36
davon auswärtige Schüler				15
6. Klasse	22	36	24	20
7. Klasse	33	36	22	31
8. Klasse	19	40	53	42
9. Klasse	34	58	56	37
10. Klasse	23	18	18	22
VKL	13	13	13	6
Zwischensumme	161	219	202	158
davon auswärtige Schüler	26	76	79	74

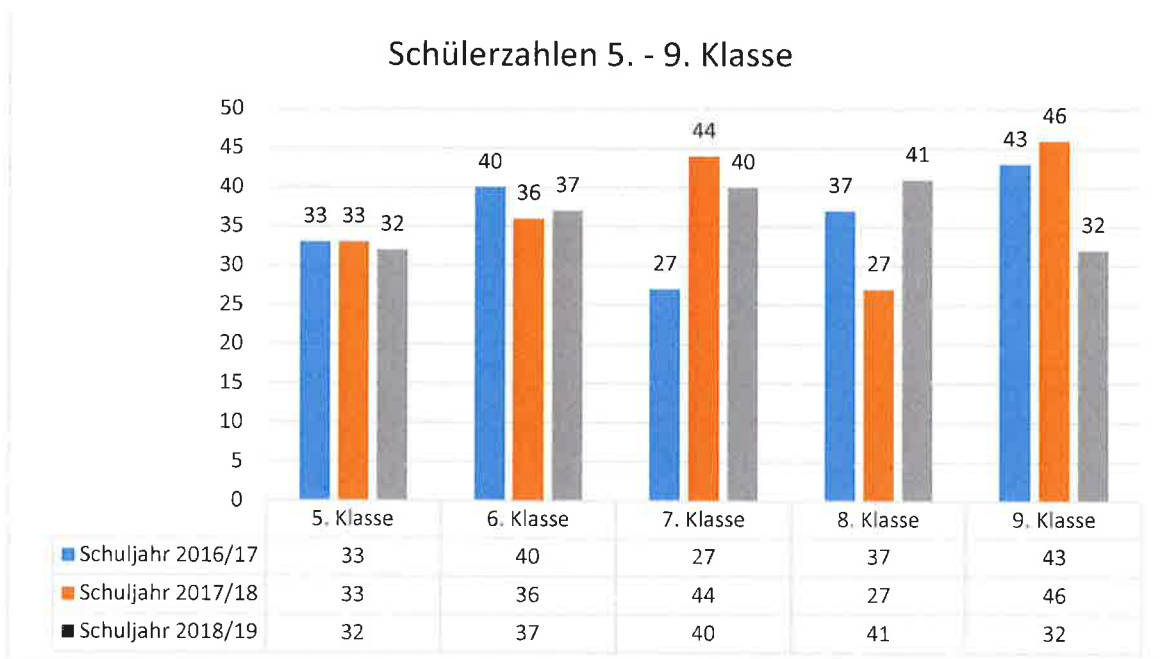
VKL = Vorbereitungsklasse; Schüler mit erhöhtem Förderbedarf, die sich auf verschiedene Klassenstufen verteilen.

Schülerentwicklung 2009-2014 Werkrealschule



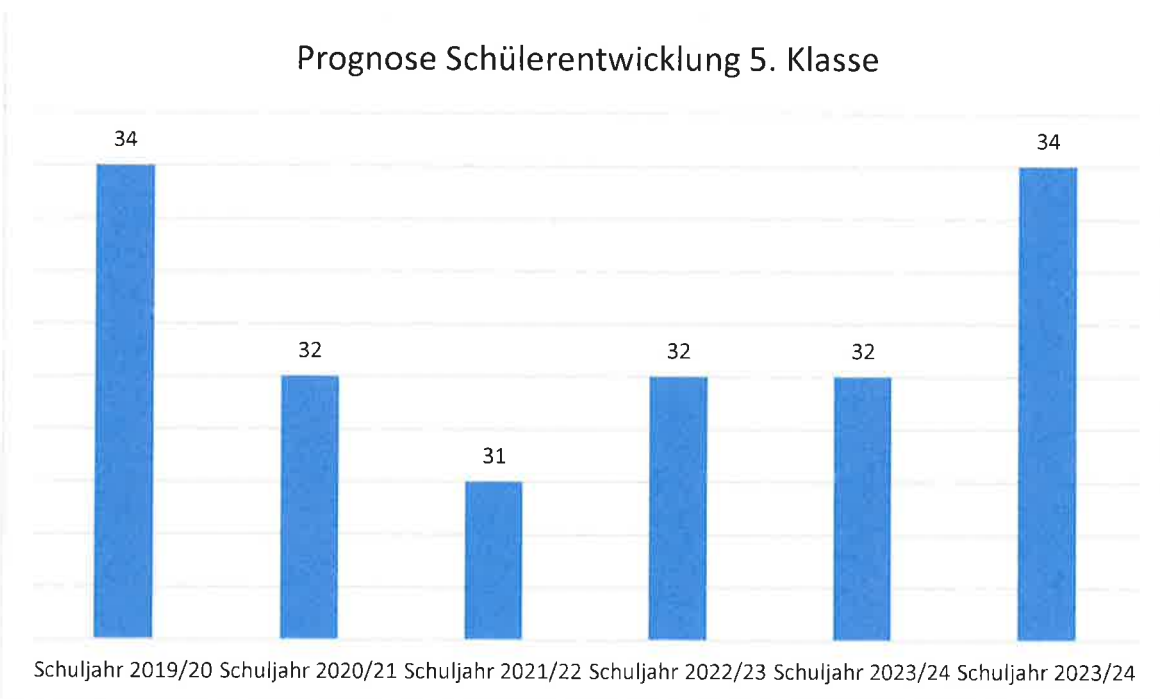
Seit der Einführung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen zum Schuljahr 2015/16 hat sich die Schülerzahl wie folgt entwickelt:

	Schüleranzahl	Schüleranzahl	Schüleranzahl
Klasse	Schuljahr 2016/17	Schuljahr 2017/18	Schuljahr 2018/19
5. Klasse	33	33	32
davon auswärtige Schüler	20	20	21
6. Klasse	40	36	37
davon auswärtige Schüler	19	21	19
7. Klasse	27	44	40
davon auswärtige Schüler		24	23
8. Klasse	37	27	41
davon auswärtige Schüler			25
9. Klasse	43	46	32
10. Klasse			
VKL	18	17	15
Gesamtsschülerzahl:	198	203	197
davon auswärtige Schüler	86	102	101



Wie bereits auf Seite 2 erläutert, lässt sich aufgrund den Erfahrungswerten der vergangenen 4 Jahre prognostizieren, dass ca. 30 % der Viertklässler plus ca. 20-21 Schülerinnen und Schüler von auswärts die 5. Klasse der Gemeinschaftsschule Mühlhausen besuchen.

Somit ergibt sich folgende Hochrechnung für die 5. Klasse:



Der Klassenteiler betrug in der Werkrealschule 30 Schüler; für die Gemeinschaftsschulen wurde dieser auf 28 Schüler reduziert.

Folglich ist die Gemeinschaftsschule als weiterführende Schule stabil zweizügig.

Fazit:

Mit den vorliegenden Schulstatistiken lässt sich feststellen, dass sich seit der Einführung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen zum Schuljahr 2015/16 die Gesamtschüleranzahl zwischen 198 und 203 Schülern bewegt. Die Schülerzahlen sind somit in den letzten 4 Jahren konstant und stabil.

Dagegen waren die Schülerzahlen in der Werkrealschule bis zu ihrer Aufhebung rückläufig und stark schwankend. Zuletzt betrug diese nur noch 158 Schülern.

Aufgrund des pädagogischen Konzepts der Gemeinschaftsschule, u.a. mit Lerninseln, differenziertes Lernen, Schülerarbeitsplätze, etc. sowie dem reduzierten Klassenteiler von 28 Schülern ist der Raumbedarf an der Kraichgauschule Mühlhausen jedoch gestiegen.

Der Schulraumbedarf ist damit schlüssig begründet und ist unter TOP 6.2 näher zu behandeln.

6.2 Erweiterung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.06.2018 wurde Herr Architekt Paul Fuchs mit der Erstellung einer Entwurfsplanung zur Erweiterung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen beauftragt.

Hinsichtlich der näheren Untersuchung der Bauphysik (u.a. Wärmeschutz, Schallschutz, Raumakustik) wurde das Ing.-Büro Rekowski und Partner aus Weinheim hinzugezogen.

Gemäß dem aufgestellten Schulraumbedarf der Kraichgauschule durch die Schulleitung bedarf es weiterer vier Klassenzimmer mit Lerninseln. Des Weiteren sind Lagerräume sowie Räume für den differenzierten Unterricht notwendig.

Am 26.09.2018 erfolgte ein Abstimmungsgespräch mit dem Staatlichen Schulamt Mannheim, die grundsätzlich die vorliegende Planung aus pädagogischer Sicht begrüßen.

Im Zuge der letzten Klausurtagung des Gemeinderates wurde eine Begehung des Schulgebäudes durchgeführt. Hierbei wurde von der Schulleitung und des Lehrerkollegiums die Gemeinschaftsschule Mühlhausen sowie die Grundschule mit Kernzeitbetreuung sowie das pädagogische Konzept näher vorstellen.

Im Oktober 2018 stellte die Verwaltung beim Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 71 Schule und Bildung – den Antrag, dass Raumprogramm der Kraichgauschule hinsichtlich seiner Förderung zu überprüfen.

Hierzu wurde dem RP Karlsruhe die amtliche Schulstatistik 2018 für die Primar- und Sekundarstufe, die Schülerentwicklungen, die örtliche Bevölkerungsentwicklung, der aktuelle Raumbestand (Anzahl der vorhandenen Räume sowie deren Nutzung) sowie die Erweiterungspläne zur näheren Prüfung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 19.11.2018 teilte das RP Karlsruhe mit, dass die Abteilung 7 Schule und Bildung, den an der Gemeinschaftsschule Mühlhausen vorhandenen Raumbestand mit dem Raumbedarf einer zweizügigen Gemeinschaftsschule mit zweizügiger Primarstufe verglichen hat und hierbei einen Raumbedarf im Umfang von 401 qm – 792 qm Programmfläche feststellte.

Folglich ergibt sich für die Gemeinschaftsschule Mühlhausen eine amtlich festgestellte **Fehlfläche zwischen 401 qm – 792 qm**.

Das Schreiben des RP Karlsruhe ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurde die Erweiterung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen weiter untersucht und zwei Entwurfsplanungen erstellt.

1. Variante – Neubau:

Variante 1. sieht die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus im östlichen Bereich der Gemeinschaftsschule Mühlhausen vor. Hier könnte ein separates Gebäude entstehen, in dem auf einer Nutzfläche von ca. 438 qm 2 Klassenräume, 1 Differenzierungsraum, Material- und Lagerräume sowie WC-Räume entstehen könnte. Die Barrierefreiheit wäre zudem erfüllt. Das Gebäude könnte als Pult- oder Flachdach ausgestaltet werden.

In der nichtöffentlichen Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik am 30.01.2019 wurde dem Gemeinderat empfohlen, der 1. Variante zu folgen.

Hinsichtlich seiner Zukunftsfähigkeit sprachen sich die Ausschussmitglieder zudem aus, das Gebäude mit einem Treppenhaus auszustatten und die Statik auf eine Zweigeschossigkeit auszuliegen. Damit wäre auch im Hinblick des Flächenverbrauchs und der notwendigen Flexibilität in der Schulpolitik eine künftige Gebäudeerweiterung jederzeit möglich.

Des Weiteren wurde der Schulraumbedarf nochmals näher geprüft. Als Ergebnis kann festhalten werden, dass das ursprünglich beantragte Raumprogramm von ca. 740 qm auf nunmehr ca. 438 qm reduziert werden konnte. Damit liegt diese Entwurfsplanung im unteren Sektor der festgestellten Fehlfläche.

Dies wird jedoch nur möglich, da der bisher genutzte IR-Raum, der EDV-Raum sowie ein Materialraum im 1. OG im Bestandsgebäude ab dem Schuljahr 2019/2020 für die Klassestufen 9a und 9b zugeordnet werden.

Das Architekturbüro Fuchs geht beim heutigen Planungsstand von Baukosten 1.305.510,00 € incl. Baunebenkosten aus. Auf die beigelegte Kostenschätzung nach DIN 276 wird verwiesen.

2. Variante – Anbau:

Diese Variante sieht eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in südwestliche Richtung vor. Für den Schulraumbedarf müsste ein eingeschossiges Gebäude errichtet und an die bestehenden Klassenräume angeschlossen werden.

Dies hätte zur Folge, dass die bestehenden Klassenräume in diesem Bereich ebenfalls verkleinert bzw. vollständig ersetzt werden müssten. Des Weiteren kann die Barrierefreiheit nur mit einem zusätzlichen Aufzug hergestellt werden.

Die nähere bautechnische Untersuchung zeigte, dass ein Anbau in südlicher Richtung oder eine Bebauung des Innenhofs nur schwer zu realisieren ist und erhebliche Nachteile für das Bestandsgebäude mit sich bringen würde.

Aus statischen Gründen kommt eine Aufstockung des Schulgebäudes ebenfalls nicht in Betracht.

Zudem müsste während den Bauarbeiten mit erheblichen Einschränkungen des Schulbetriebs zu rechnen sein.

3. Variante – Errichtung einer modularen Systemlösung:

Hierzu wurde bei einem Anbieter ein Angebot für den Erweiterungsbau in Modulbauweise eingeholt. Der Richtpreis liegt bei einem Kauf ab Oberkante Fundamente inkl. Aufbau bei 1.500 €/m² zuzüglich Mehrwertsteuer. Das angebotene Gebäude verfügt über eine Grundfläche von ca. 491 m². Hinzu kommen die Kosten für die Freimachung des Baufelds, die Fundamente und weitere Baunebenkosten.

Zwischenergebnis:

Am sinnvollsten, auch in finanzieller Hinsicht, erscheint die Errichtung eines frei stehenden Neubaus östlich des bestehenden Schulgebäudes (1. Variante - Neubau). Die Ausführungsplanung könnte als Massivbau oder in Holzständerbauweise erfolgen.

Einbeziehung des Lehrpersonals:

Im Zuge einer Gesamtlehrerkonferenz (GLK) an der Kraichgauschule Mühlhausen am 21.02.2019 wurde diese Planungsvarianten durch Bürgermeister Jens Spanberger und Architekt Paul Fuchs dem Lehrkörper näher erläutert.

Nach einer sehr ausgiebigen Diskussion im Lehrerkollegium wurde die einstimmige Beschlussempfehlung seitens der GLK an den Gemeinderat ausgesprochen, die Variante 1 – Neubau im östlichen Bereich der Schule – weiter zu verfolgen.

Haushaltrechtliche Betrachtung:

Im Gemeindehaushalt 2019 sowie im mittelfristigen Investitionsprogramm sind für dieses Bauvorhaben derzeit 1,10 Mio. € eingestellt. Diese Baukosten müssten entsprechend der aktuellen Baukostenschätzung entsprechend angepasst werden.

Sofern sich der Gemeinderat für eine dieser Varianten ausspricht, würde die Verwaltung die erforderlichen Zuschussanträge stellen. Als Fachförderung kommt das Schulbauförderprogramm des Landes in Frage. Zudem sollte ein Antrag für den Kommunalen Ausgleichstock eingereicht werden.

Gemeinderat Hans Becker äußert klare Bekenntnis zu allen Schulen in der Gemeinde Mühlhausen. Die Kinder sind die Zukunft, deshalb gilt es hier den Schwerpunkt zu setzen und Investitionen in Nachhaltigkeit zu tätigen. Die Sanierung der Schule ist schon längst überfällig, deshalb spricht sich die Mehrheit der Fraktion für die Sanierung bzw. Erweiterung aus. Allerdings gibt es einen Kritikpunkt. Die Gemeinschaftsschule wird nur von relativ wenigen Schülerinnen und Schüler aus Mühlhausen besucht. Trotz den gleichen Bildungsmöglichkeiten entscheidet sich die Mehrheit für die Realschule in Östringen. Es stellt sich die Frage warum? Der Schulleitung ist es offensichtlich nicht gelungen die Eltern von dieser Schulform zu überzeugen. Hier muss noch mehr Überzeugungsarbeit von Seiten der Schule geleistet werden. Ohne die auswärtigen Schüler wäre die Schule in Mühlhausen bereits schon wieder Geschichte. Nicht destotrotz hat es die Gemeinde vom Regierungspräsidium schwarz auf weiß, dass ein Raumbedarf im Umfang von 401 m² - 792 m² festgestellt wurde, der förderfähig ist und deshalb wird diese Maßnahme auch befürwortet. Allerdings muss bei der Planung darauf geachtet werden, dass eine effektive und multifunktionale Nutzung der Räume gewährleistet ist. Wünschenswert wäre eine tiefergehende Erklärung der vorliegenden Varianten. Der Beauftragung von Architekt Fuchs wird zugestimmt.

Gemeinderat Welker knüpft an die Worte seines Vorsprechers. Nur die Variante 1 ist sinnvoll. Allerdings muss die Grundschule mitberücksichtigt werden. Es wäre sinnvoll dies in einer Sondersitzung näher zu analysieren. Leider gibt es viele Vorurteile gegen die Gemeinschaftsschule. Es ist an der Zeit mit der Unwissenheit aufzuräumen. Beim Anbau muss möglichst viel Flexibilität in der Raumplanung berücksichtigt werden.

Architekt Fuchs erklärt, dass z.B. mit einem Raumteiler eine hohe Flexibilität ermöglicht werden kann. Allerdings ist dieser im geschlossenen Zustand nicht mit einer Wand zu vergleichen. Bei Bedarf könnte der Anbau jederzeit aufgestockt werden.

Gemeinderat Welker weist nochmal darauf hin, dass auf jeden Fall die Grundschule mit einbezogen werden muss.

Bürgermeister Spanberger weist darauf hin, dass man zunächst einen Planungsauftrag vom Gemeinderat und eine Änderung des Bebauungsplans benötigt.

Gemeinderat Metzger hält die Schülerzahlen für erfreulich. Grundsätzlich bewegt sich alles im grünen Bereich. Die vorhandenen Probleme wurden bereits angesprochen. Es kann nur die Variante 1 in Frage kommen.

Gemeinderat Bender ist der Auffassung, dass es egal ist, wie man politisch zur Gemeinschaftsschule steht, sie muss auf jeden Fall den notwendigen Raumbedarf und auch die Ausstattung haben, damit man sie optimal beschulbar ist. Ohne eine weiterführende Schule in Mühlhausen könnte es schwierig werden.

Gemeinderätin Kretz schließt sich den Worten von den Gemeinderäten Becker und Welker an. Sie kritisiert, dass die Grundschule überhaupt keine Berücksichtigung findet. Es gibt nur noch diese eine freie Fläche, die für eine Erweiterung genutzt werden kann. Das vorhandene Konzept greift zu kurz. Ein Anbau in Höhe von 1,3 Mio. Euro für gerade mal 32 Schüler steht in keinem Verhältnis. Vollkommen vergessen wird die Umsetzung einer Ganztagesgrundschule oder Ganztagesbetreuung der Grundschüler. Darüber wurde schon 2018 diskutiert. Mit dem vorliegenden Konzept werden alle planerischen Möglichkeiten genommen.

Gemeinderat Meid kritisiert, dass immer alles ganz schnell gemacht werden muss. Ohne ein überdachtes und zukunftsorientiertes Konzept. In der Grundschule muss u.a. unbedingt ein sommerlicher Wärmeschutz angebracht werden. Deshalb muss dieser Anbau ganzheitlich geplant werden, mit Berücksichtigung der Grundschule.

Gemeinderat Sauer ist überrascht, dass nun die vorgelegte Planung und das Konzept kritisiert wird, aber auch niemand einen Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes stellt. Deshalb stellt er den Antrag auf Vertagung.

Gemeinderat Dr. Drabant ist der Meinung, dass der Bildungsbereich in der Gemeinde durchweg fehlgeplant wird. Es muss ein ganzheitliches Konzept erarbeitet werden, was Gemeinschaftsschule, Grundschule und Kernzeitbetreuung beinhaltet. In anderen Bereichen wie z.B. bei den Friedhöfen ist es selbstverständlich, dass Gesamtkonzepte erarbeitet und umgesetzt werden. Er stellt ebenfalls den Antrag auf Vertagung.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt.

6.3 Vergabe der Architektenleistungen

Am 28.06.2018 wurde Herr Architekt Paul Fuchs mit der Erstellung einer Entwurfsplanung zur Erweiterung der Gemeinschaftsschule Mühlhausen beauftragt. Um die Bedürfnisse und Interessen der Schulleitung und der Lehrerschaft dabei berücksichtigen zu können wurden zahlreiche Abstimmungsgespräche mit ihm geführt. Herr Fuchs verfügt zudem über tiefgründiges Fachwissen betreffend die Vorschriften und Normen zum Bau von Schulgebäuden.

Aufgrund bereits durch ihn betreute und durchgeführte Baumaßnahmen an der Kraichgauschule ist Herr Fuchs bestens mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut.

Für die weitere Planung und die spätere Bauleitung schlägt die Verwaltung daher vor Herrn Architekt Fuchs auf Grundlage der geltenden HOAI zu beauftragen und einen Architektenvertrag mit ihm abzuschließen.

Auf die bisherige gute Zusammenarbeit mit Herrn Fuchs bei vielen anderen Projekten der Gemeinde dürfen wir verweisen.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Dieser Tagesordnungspunkt wird vertagt.

**TOP 7: Bebauungsplan „Schul- Sport- und Freizeitanlagen“, Mühlhausen,
3. Änderung**

Dazu heißt der Vorsitzende vom Planungsbüro Sternemann & Glup aus Sinsheim Herrn Dietmar Glup herzlich willkommen.

Die Gemeinde Mühlhausen beabsichtigt einen Erweiterungsbau an die bestehenden Kraichgauschule Mühlhausen zu errichten. Auf den Tagesordnungspunkt 6 wird Bezug genommen.

Die Kraichgauschule sowie der Neubau befinden sich in dem Bebauungsplan „Schul-Sport- und Freizeitanlagen“ 2. Änderung und Erweiterung, Mühlhausen, welcher am 10.05.1990 in Kraft getreten ist.

Trotz zahlreicher Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den vergangenen 30 Jahren wurde der Bebauungsplan seitdem nicht fortgeschrieben. So sind beispielsweise die Grundschule, die Skate- und Freizeitanlage und das Vereins- und Jugendheim des 1. FC Mühlhausen nicht im Bebauungsplan hinterlegt. Ebenso fehlt das Kassen- und Lagerhaus des FC Mühlhausen, welches sich gerade im Bau befindet und der Kunstrasentrainingsplatz welcher in Kürze errichtet werden soll.

Im Gegenzug ist ein Baufeld für ein Clubhaus/Discothek vorhanden in welchem sich zurzeit der ausgelagerte Kindergarten „St. Josef“ befindet. Weiterhin sieht der Bebauungsplan ein Baufenster für ein Hallenbad vor.

Geplant ist der Erweiterungsbau östlich der Kraichgauschule und südlich der Kraichgauhalle. Der Neubau wird nur zum Teil von dem bestehenden Baufenster abgedeckt.

Aufgrund der zahlreichen Abweichungen und Befreiungen vom Bebauungsplan „Schul- Sport- und Freizeitanlagen“ 2. Änderung + Erweiterung, Mühlhausen sollte dieser im Zuge des Erweiterungsbaus in einer 3. Änderung fortgeschrieben werden.

Ziel ist es die bereits vollzogene bauliche Entwicklung festzuhalten und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben zu bieten.

Die Verwaltung schlägt daher vor zusammen mit dem Planungsbüro Sternemann und Glup, Sinsheim den Bebauungsplan zu aktualisieren und einen Änderungsentwurf zu erarbeiten. Bei Zustimmung durch den Gemeinderat kann das Bebauungsplanänderungsverfahren im Jahr 2019 durchgeführt werden um die planungsrechtliche Grundlage für den Schulerweiterungsbau zu schaffen.

Gemeinderat Strobel weist darauf hin, dass in diesem Bereich auch einmal eine Großsporthalle angedacht ist.

Der Gemeinderat fasst folgenden einstimmigen **Beschluss**:

Der Bebauungsplan „Schul- Sport- und Freizeitanlagen“ 2. Änderung + Erweiterung wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB in einer dritten Änderung geändert. Das Planungsbüro Sternemann und Glup wird beauftragt einen Entwurf zu erstellen.

TOP 8

Bebauungsplan „Riebel“, Mühlhausen, 1. Änderung

Die Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet Riebel gehen nach wie vor zügig voran. Anfang März wurde das unterirdische Regenrückhaltebecken im Übergang zur Heinrich-Geiler-Straße errichtet. Ab 25.03. wird mit der Sanierung der Heinrich-Geiler-Straße begonnen.

Herr Dietmar Glup erläuterte, dass der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.04.2018 den Bebauungsplan „Riebel“ und die dazu gehörenden schriftlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen hat.

Bezüglich der maximal zulässigen Höhe der Gebäude gilt folgende Regelung:

2.2. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück an, so sind die in der Planvorlage gekennzeichneten Verkehrsflächen maßgebend.

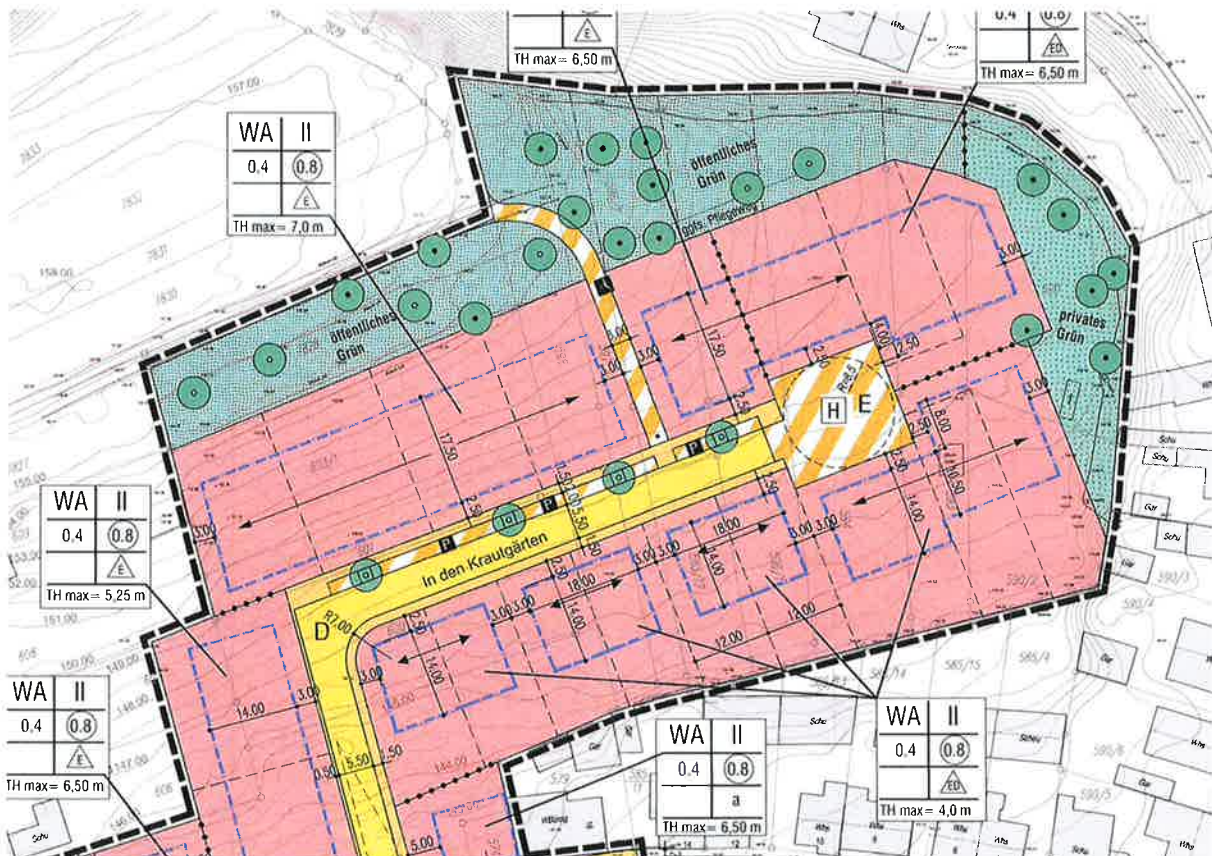
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

Eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,50 m durch zurückspringende Gebäudefluchten ist bis zu einem Drittel der Gesamt-Gebäudelänge zulässig.

2.3. Firsthöhe

Die zulässige Firsthöhe darf im „Allgemeines Wohngebiet“ die nach Ziffer A 2.2, festgesetzte Traufhöhe maximal um 3,75 m überschreiten.

In der Straße „In den Krautgärten“ ist bergseits eine Traufhöhe von 6,50 m bzw. 7,00 m festgesetzt. Talseits beträgt die zulässige Traufhöhe 4,00 m. Dadurch fügen sich die Gebäude in den natürlichen Geländeverlauf ein.



Die Festsetzungen der Traufhöhe, der Firsthöhe und der bei Doppelhäuser festgesetzte Dachneigung von 35 Grad geben eine bestimmte maximal zulässige Kubatur der Gebäude vor, welcher innerhalb des Baufensters zu verwirklichen ist. Eine vollständige Ausnutzung des Baufensters ist dabei eher unüblich.

Nachdem nun die ersten Grundstückseigentümer mit der Planung ihres zukünftigen Gebäudes begonnen haben, wurde der Wunsch an die Verwaltung herangetragen von der maximal zulässigen Firsthöhe abweichen zu wollen. Diese schränke das Bauvorhaben zu sehr ein, so dass benötigte Raumprogramm nicht verwirklicht werden kann.

Eine vom Ausschuss für Technik und Umwelt genehmigte Abweichung von der Firsthöhe kann den Bauherren nicht in Aussicht gestellt werden. Sollte diese Abweichung gewünscht sein, müsste diese für alle Grundstückseigentümer gleichermaßen gelten. Hierfür wäre dann eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Um das Baufenster nahezu komplett ausfüllen zu können müsste die zulässige Firsthöhe unter Ziffer 2.3 der schriftlichen Festsetzungen auf 4,75 m geändert werden.

Der Gemeinderat wird gebeten über den Sachverhalt zu beraten und eine Änderung des Punktes 2.3 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Riebel“ zu beschließen.

Eine entsprechende Vorberatung erfolgt am 27.03.2019 im Ausschuss für Umwelt und Technik.

Gemeinderat Dr. Drabant erklärt, dass er dagegen stimmen wird. Für eine Doppelhaushälfte reichen 13 m x 9 m vollkommen aus.

Gemeinderätin Kretz befürwortet die Änderung. Es sind junge Familien die dort bauen und viel Geld für den Bauplatz zahlen. Dann sollen sie den größtmöglichen Nutzen daraus ziehen können.

Der Gemeinderat fasst mit 19 Ja-Stimmen und 1 Gegenstimme folgenden **Beschluss**:

Der Bebauungsplan „Riebel“, Mühlhausen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Inhalt der Änderung ist Ziffer 2.3 der schriftlichen Festsetzungen. Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 4,75 m überschreiten.

Die Verwaltung wird beauftragt die notwendigen Schritte zur Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Bürgermeister Spanberger schlägt dem Gemeinderat angesichts der fortgeschrittenen Zeit die Vertagung der nachfolgenden Tagespunkte vor.

Der Gemeinderat fasst mit 10 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen folgenden **Beschluss**:

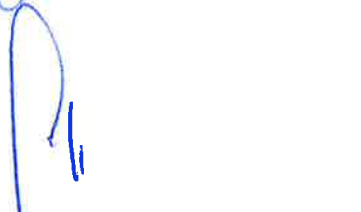
Die Tagesordnungspunkte 9 bis 12 werden auf den 08. April 2019 vertagt.

Daraufhin schloss der Vorsitzende die öffentliche Gemeinderatssitzung.

Für die Richtigkeit:



Jens Spanberger
Bürgermeister



Esther Hoffmann
Stellv. Hauptamtsleiterin

Die Urkundspersonen:



Reimund Metzger



Bruno Sauer