

Bericht über die Gemeinderatssitzung am 31.01.2022 in Remmingsheim

Am Montag, 31.01.2022 fand in der Stäblehalle eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt. Bürgermeister Gunter Schmid konnte zu der Sitzung neben den Damen und Herren des Gemeinderates, mehrere Zuhörer/innen und einen Vertreter der Presse begrüßen.

zu § 1) Fragestunde für Kinder, Jugendliche und erwachsene Einwohner

Ein Bürger erkundigte sich, ob Änderungen bei den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken vorgesehen sind.

BM Gunter Schmid verwies auf die Beratung unter Tagesordnungspunkt § 5 der Sitzung. Hier werde das Thema vom Gemeinderat behandelt. Die Verwaltung könne nicht abschätzen, wie die Diskussion bzw. Beratung verläuft und welche Beschlüsse der Gemeinderat letztendlich fasst.

zu § 2) Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Gemeinderatsbeschlüsse

Die Verwaltung hat bei diesem Tagesordnungspunkt folgenden in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschluss bekannt geben:

- Zustimmung zur Beschreibung und Bewertung der Stellen im Gemeindebauhof

zu § 3) Bauantrag

Neubau eines barrierefreien Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. 2984, Waldstraße 4 in Wolfenhausen (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)

Der Bauantrag wurde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eingereicht.

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. 2984, Waldstraße 4 in Wolfenhausen ein barrierefreies Wohnhaus mit Garage zu errichten.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofäcker“.

Die Nachbarteilnahme wird vom Antragsteller durchgeführt.

Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sind weitestgehend eingehalten. Kleinere Befreiungen wurden in diesem Gebiet bereits genehmigt, so dass das Landratsamt eine entsprechende Genehmigung bei Zustimmung der Gemeinde in Aussicht gestellt hat.

Der Gemeinderat hat das Einvernehmen zu dem Bauantrag erteilt.

zu § 4) Stäblehalle hier: Dachsanierung

In der Sitzung des Gemeinderates am 26.04.2021 wurde über Undichtigkeiten am Dach der Stäblehalle informiert und es wurden vom Büro Gamerdinger verschiedene Szenarien für eine Dachsanierung aufgezeigt.

Zum damaligen Zeitpunkt war nicht bekannt, auf was letztendlich die Undichtigkeiten bei der Stäblehalle zurückzuführen sind.



Folgende Optionen wurden für das Hauptdach dargestellt:

1. Kompletter Abbau des vorhandenen Daches und Neuaufbau (Blechdach und Gründach); grobe Kostenschätzung ca. 1 Million Euro
2. Kompletter Abbau des vorhandenen Daches und Neuaufbau des Blechdaches (ohne Gründach mit Ausgleichsmaßnahmen); grobe Kostenschätzung ca. 750.000 – 800.000 Euro
3. Abbau Gründach, Maßnahmen am vorhandenen Blechdach und Neuaufbringung Gründach

Der Gemeinderat wurde darüber unterrichtet, dass technische Detailfragen zu den einzelnen Ausführungsoptionen geklärt werden müssen und eine stufenweise Überprüfung der Dachsanierungsmöglichkeiten am Hauptdach erfolgen soll.

Diesem Vorschlag hat der Gemeinderat zugestimmt.

Man war sich einig, dass zu der Maßnahme am Hauptdach auch das Nebendach saniert werden muss, da auch hier in der Vergangenheit Undichtigkeiten festzustellen waren.

Hauptdach:

Beim Hauptdach der Stäblehalle wurde nach dem Bericht im Gemeinderat das Gründach abgeräumt. Es wurde über mehrere Wochen beobachtet, ob weiterhin Undichtigkeiten festgestellt werden können.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass selbst bei stärkeren Regenereignissen kein Wasser mehr am Hauptdach eintritt. Somit ging man davon aus, dass die Undichtigkeiten in der Hauptsache auf das Gründach zurückzuführen sind.

Unabhängig davon wurde zusammen mit der Fa. Kalzip (Herstellerfirma Blechdach) eine Befahrung des Daches durchgeführt. Es wurde untersucht, ob die Wurzeln der bisher vorhandenen Begrünung eventuell unter die Aufbördelungen des Blechdaches eingewachsen sind und damit eine Kapillarwirkung entstanden ist.

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Blecharbeiten an den Traufpunkten nicht nach den Herstellervorgaben ausgeführt sind. Dadurch kam es bei stärkeren Regenfällen zu einem Rückstau, wodurch ein Unterlaufen der Aufbördelungen und damit das Eindringen von Wasser in die Dachhaut möglich war.

Außerdem wurde festgestellt, dass die bisherige Dachbegrünung ebenfalls nicht den Vorgaben der Herstellerfirma entsprach.

Fa. Kalzip schlägt nunmehr vor, einige in Mitleidenschaft gekommene Aufkantungen und Scharen beim Blechdach auszutauschen. Das Blechdach ist aber so weit in Ordnung und nicht schadhaft. Ortgänge und auch Firstanschlüsse sollen verändert werden und danach wieder eine geeignetere und in das Kalzip-System passende Begrünung aufgebracht werden.

Nebendach:

Das Nebendach (Verbindung Umkleide/Halle, Foyer) besteht komplett aus Glas und ist insbesondere an den Anschlüssen undicht. Zudem ergeben sich durch die Glasausführung sehr hohe Temperaturen in diesen Bereichen. Im Sommer ist ein Aufenthalt in diesen Bereichen nahezu nicht möglich, so dass das Glasdach vollständig rückgebaut werden soll. Nach dem Rückbau soll eine Dachschale mit Dämmung und Abdichtung mit Bekiesung aufgebracht werden. Raumseitig soll eine Akustikdecke eingebaut werden, die zusätzlich eine feuerhemmende Brandschutzeigenschaft aufweist. Es sind 6 Oberlichter geplant.



Kostenschätzung:

Das Büro Gamerdinger hat die Bruttokosten für die geplanten Maßnahmen auf insgesamt rd. 565.000 Euro (Netto 475.000 Euro) geschätzt. Im Haushalt für das Jahr 2022 sind Mittel in Höhe von 400.000 Euro enthalten. Bei der Maßnahme sind die Nettokosten maßgebend, so dass überplanmäßige Aufwendungen in Höhe von rd. 75.000 Euro zu erwarten sind.

Herr Architekt Gamerdinger hat den Damen und Herren des Gemeinderates die geplanten Maßnahmen ausführlich erläutert.

Der Gemeinderat hat die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen beschlossen, die Kostenschätzung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung beauftragt.

zu § 5) Bauplatzvergabeverfahren 2022

a) Überprüfung der Vergaberichtlinien

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.05.2020 Vergaberichtlinien für gemeindeeigene Baugrundstücke beschlossen, welche bei den Bauplatzvergabeverfahren 2020 und 2021 zur Anwendung gekommen sind.

Für das Bauplatzvergabeverfahren 2022 hat die Verwaltung kleinere Anpassungen (Spekulationsfrist von 2 auf 5 Jahre, Grad der Behinderung 70 % unbefristet, Pflegegrad 3) vorgeschlagen.

Bei den letzten beiden Vergabeverfahren wurden von Interessenten bei der Verwaltung insbesondere folgende Themen angesprochen und Änderungen bei den Vergaberichtlinien angeregt:

- Familienstand (Alleinerziehende)
- Wohneigentum (Größe, Anrechnung-Homeoffice, Nießbrauch-Eigennutzung, etc.)
- Ehrenamt (Art-einfaches Ehrenamt, Dauer-unter 10 Jahren)

Der Gemeinderat hatte zu entscheiden, ob bei diesen Punkten eine Änderung der Vergaberichtlinien vorgenommen wird. Es wären grundlegende Änderungen und nicht nur geringfügige Anpassungen.

Der Gemeinderat hat nach ausführlicher Diskussion einstimmig beschlossen es bei den bisherigen Vergaberichtlinien zu belassen und lediglich die von der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassungen in die Vergaberichtlinien aufzunehmen.

b) Festlegung der Bauplatzkontingente

Folgende gemeindeeigene Baugrundstücke stehen in den drei Ortsteilen in den Baugebieten noch zur Verfügung:

Ortsteil	Baugebiet	Anzahl Baugrundstücke -vorhanden-
Remmingsheim	Gärten III	9
Nellingsheim	Grubenäcker	7
Wolfenhausen	Ergenzinger Straße Süd	19



In den Jahren 2020 und 2021 hatte der Gemeinderat folgende Verkaufskontingente festgelegt:

Ortsteil	Baugebiet	Verkaufskontingente 2020	Verkaufskontingente 2021
Remmingsheim	Gärten III	5	5
Nellingsheim	Grubenäcker	3	3
Wolfenhausen	Ergenzinger Straße Süd	4	4

Der Gemeinderat hat für das Bauplatzvergabeverfahren 2022 mehrheitlich folgende Kontingente beschlossen:

Ortsteil	Baugebiet	Verkaufskontingente 2022
Remmingsheim	Gärten III	3
Nellingsheim	Grubenäcker	2
Wolfenhausen	Ergenzinger Straße Süd	3

c) Festlegung der Kaufpreise

Aufgrund der Entwicklung bei den Grundstückspreisen sollte der Gemeinderat auch die Kaufpreise für das Vergabeverfahren prüfen und evtl. neu festlegen:

In den beiden letzten Vergabeverfahren wurden folgende Kaufpreise erhoben:

Ortsteil	Baugebiet	Kaufpreis 2020 und 2021
Remmingsheim	Gärten III	250 Euro/qm
Nellingsheim	Grubenäcker	200 Euro/qm
Wolfenhausen	Ergenzinger Straße Süd	220 Euro/qm

Die Grundstückspreise auf dem Privatmarkt lagen in den vergangenen zwei Jahren im Durchschnitt in allen drei Ortsteilen wesentlich höher.

Nach § 92 Gemeindeordnung darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern, so dass eine Anpassung der Kaufpreise für gemeindeeigene Grundstücke erforderlich schien.

Die nachstehende Berechnung sollte dem Gemeinderat als Diskussionsgrundlage dienen:
(Hinweis: Rundung auf volle 10 Euro)

Ortsteil	Kaufpreis Bisher	Erhöhung um 5 %	Erhöhung um 10 %	Erhöhung um 15 %	Erhöhung um 20 %
Remmingsheim	250 €/qm	260 €/qm	280 €/qm	290 €/qm	300 €/qm
Nellingsheim	200 €/qm	210 €/qm	220 €/qm	230 €/qm	240 €/qm
Wolfenhausen	220 €/qm	230 €/qm	240 €/qm	250 €/qm	270 €/qm



Einen weiteren Grund für die Notwendigkeit zur Anpassung der Kaufpreise sah die Verwaltung auch darin, dass in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen (z.B. Feuerwehr, Grundschule, evtl. Breitband, etc.) anstehen, welche aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren sind.

Sofern der Gemeinderat eine Anpassung der Kaufpreise beschließt, sollte nach Auffassung der Verwaltung die Anpassung in allen drei Ortsteilen mit dem gleichen Anpassungssatz vorgenommen werden.

Der Gemeinderat hat mehrheitlich folgende Kaufpreise für das Vergabeverfahren 2022 beschlossen:

Ortsteil	Kaufpreis
Remmingsheim	280 €/qm
Nellingsheim	220 €/qm
Wolfenhausen	240 €/qm

d) Zeitplan

Ohne grundlegende Veränderungen an der bisherigen Praxis der Jahre 2020/2021 und der Vergaberichtlinien wurde folgender Zeitplan für das Vergabeverfahren 2022 vorgeschlagen:

Ausschreibung Baugrundstücke:	ab Donnerstag, 03. März 2022 Gemeindebote/Homepage
Ende Bewerbungsfrist:	01. April 2022
Auswertung der Angebote:	KW 14/2022
Information Gemeinderat:	KW 14-17/2022
Information der Bewerber:	bis spätestens 28. April 2022
Rückmeldung Bewerber:	innerhalb einer Woche
Abschluss Kaufverträge:	innerhalb von 3 Monaten

Der Gemeinderat hat dem Zeitplan zugestimmt.

Hinweis:

Sämtliche Unterlagen zum Vergabeverfahren 2022 werden ab dem 03.03.2022 auf der Homepage der Gemeinde Neustetten veröffentlicht.

zu § 6) Gesamörtliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Neustetten
a) Angebot der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
b) Vergabe

Im Haushalt für das Jahr 2022 sind Aufwendungen in Höhe von 50.000 Euro für die Erstellung eines gesamörtlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Neustetten enthalten.

Im Rahmen von diesem gesamörtlichen Entwicklungskonzept sollen die Entwicklungschancen und die Herausforderungen der nächsten 10 – 15 Jahren für die Gemeinde Neustetten aufgezeigt werden. In einem gemeinsamen Planungsprozess werden dann Maßnahmen und Ziele entwickelt.

Durch die ganzheitliche Betrachtung werden in einem gesamörtlichen Entwicklungskonzept die unterschiedlichsten Ansprüche und Bedürfnisse aus den Bereichen



- Demographie
- Wohnungsbau
- Gewerbe und Einzelhandel
- Mobilität
- öffentliche Infrastruktur
- Energie und Klimaschutz
- Umwelt und Freiraumplanung
- Innenentwicklung
- städtebauliche Erneuerung

in allen drei Ortsteilen beleuchtet.

Das Konzept soll unter maßgeblicher Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellt werden und muss vom Gemeinderat beschlossen werden.

Das Entwicklungskonzept ist zwingende Voraussetzung, um einen Antrag auf Aufnahme von einem neuen Sanierungsgebiet stellen zu können. Mit der Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm wäre dann bei entsprechenden Maßnahmen eine Förderung von 60 % möglich.

Ein Schwerpunktthema soll u.a. auch sein, welche Anforderungen sich für die Gemeinde im Hinblick auf den demographischen Wandel ergeben („Wohnen im Alter“).

Der Prozess für die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes wird einen Zeitraum von mindestens neun Monaten in Anspruch nehmen.

Im vergangenen Jahr wurden von zwei Anbietern Angebote für die Erstellung eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes für die Gemeinde Neustetten eingeholt.

Beide Anbieter haben ihre Planungs-, Konzeptions- und Moderationsleistungen im Rahmen einer Klausurtagung im Gemeinderat vorgestellt.

In der anschließenden Diskussion hat die Mehrheit des Gemeinderates zum Angebot der LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH tendiert, wobei gleichzeitig auch der Umfang des Konzeptes ergänzt und festgelegt wurde.

Mit den Erkenntnissen aus der Klausurtagung hat die Verwaltung von der LBBW nochmals ein konkretes Angebot für die Erstellung eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) eingeholt auf dessen Grundlage nunmehr eine Vergabe erfolgen kann.

Der Gemeinderat hat den Auftrag für die Erstellung eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK) an die LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH erteilt.

**zu § 7) Spenden und Zuweisungen
hier: Beschluss über die Annahme (Zeitraum vom 01.10. bis 31.12.2021)**

Nach der Beschlussfassung des Gemeinderates wird in der Gemeinde Neustetten über Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen bis zu einem Wert von jeweils 100 Euro periodisch oder bei Bedarf in zusammengefasster Form pauschal entschieden.

Für die Annahme von Spenden über 100 Euro ist jeweils ein Einzelbeschluss des Gemeinderates erforderlich.



Im Zeitraum vom 01.10. bis 31.12.2021 sind bei der Gemeinde folgende Spenden eingegangen:

Spender/in	Betrag	Art	Verwendungszweck
Holger Steidinger	1.000,00 €	G	Baumpflanzungen
Miriam Fischer-Nee	180,74 €	S	Gemeindebücherei
Katja Linde	250,00 €	G	Freiw. Feuerwehr
Daniela Hengher	84,64 €	S	Gemeindebücherei
Bäckerei Leins	400,00 €	S	Pflegeheim Stäble
Daniel u. Sonja Gaus	100,00 €	G	Gemeindebücherei
Michaela Beilharz	20,00 €	S	Gemeindebücherei
Uwe Schneider	137,12 €	S	Gemeindebücherei
Kreissparkasse Tübingen	5.000,00 €	G	Seniorenkreis 60 plus, Kinderspielwoche
Thomas Steck	100,00 €	G	Bürgerhaus NH

Der Gemeinderat hat die Annahme der Spenden beschlossen.

Bürgermeister Gunter Schmid bedankte sich im Namen der Gemeinde Neustetten bei den Spenderinnen und Spendern recht herzlich.

zu § 8) Verschiedenes/Informationen

- Einwohnerdaten zum Stand 31.12.2021

BM Gunter Schmid informierte über die Statistik der Einwohnerentwicklung im Jahr 2021. Hinweis: Die Einwohnerstatistik ist an anderer Stelle in diesem Gemeindeboten abgedruckt.

- Umsetzung von Ergebnissen aus der Verkehrsschau

Bei der Verkehrsschau Ende September 2021 wurde festgelegt, dass an den Ortsdurchfahrten in Remmingsheim im Bereich der Schule, in Nellingsheim im Bereich des Kindergartens und in Wolfenhausen im Bereich der Schule die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert wird.

Die entsprechenden Verkehrszeichen wurden/werden vom Landkreis aufgestellt.

Als weiteres Ergebnis aus dieser Verkehrsschau wird ab dem 28.02.2022 in der Rottenburger Straße in Remmingsheim auf Höhe der Gebäude 14/16 und 21 beidseitig für die Dauer von zunächst einem Jahr jeweils eine Behelfsbushaltestelle eingerichtet. Die Bushaltestelle ist in die Linie 7633 integriert.

Eine weitere Behelfsbushaltestelle soll ab 28.08.2022 in der Hauptstraße in Remmingsheim im Bereich der Schule, ebenfalls probeweise eingerichtet werden. Ab diesem Zeitpunkt fährt zu gewissen Zeiten eine zusätzliche Linie von Rottenburg über Remmingsheim nach Seeborn.

- Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2022

Die Gesetzmäßigkeit der Haushaltssatzung für das Jahr 2022 wurde mit Schreiben vom 11.01.2022 vom Landratsamt Tübingen bestätigt. Der Haushaltsplan kann mit den festgesetzten Beträgen vollzogen werden. Die Haushaltssatzung für das Jahr 2022 wurde bereits veröffentlicht.