

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

Über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am, Montag, 14.12.2015,  
Beginn: 18:00, Ende: 18.55, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

---

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

---

## **Vorsitzender**

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

## **CDU**

Herr Hans Faulhaber  
Herr Wolfram Gothe  
Frau Dr. Eva Gredel  
Herr Bernd Kieser  
Herr Christian Mildenberger  
Herr Wolfgang Reffert  
Herr Uwe Schmitt  
Herr Michael Till

## **SPD**

Herr Jürgen Meyer  
Frau Gabriele Rösch  
Herr Roland Schnepf  
Herr Hans Zelt

## **JL**

Herr Maurizio Teske

## **FW**

Herr Werner Fuchs  
Herr Jens Gredel  
Frau Claudia Stauffer  
Herr Thomas Zoepke

## **GLB**

Herr Peter Frank  
Frau Ulrike Grüning  
Herr Klaus Triebskorn

befangen bei TOP 6 ö.

## **Verwaltung**

Herr Reiner Haas  
Herr Robert Raquet  
Herr Christian Stohl

**Schriftführer**  
Herr Lothar Ertl

**Abwesend**

**SPD**  
Herr Hans Hufnagel

**FW**  
Frau Heidi Sennwitz

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 03.12.2015 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 11.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 12 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**  
**Bekanntgabe der Beschlüsse der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Bürgermeister Dr. Göck gab bekannt, dass ein Erbbaugrundstück in der Gartenstraße verkauft wurde.

**TOP: 2 öffentlich**  
**Änderung der Abwassersatzung**  
2015-0243

**Beschluss:**

Die Abwassergebühren werden ab 1. Januar 2016 wie folgt festgesetzt.

Die Schmutzwassergebühr beträgt:	1,99 €/cbm
Die Niederschlagswassergebühr beträgt:	0,34 €/qm

Grundlage für die Ermittlung der Gebührensätze sind die Ausführungen in der Vorlage. Den von der Verwaltung vorgeschlagenen Berechnungsgrundlagen und -arten wird zugestimmt.

Die Kostenüber- bzw. Kostenunterdeckungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung nach § 14 Abs. 2 Satz 2 KAG werden nach dem Berechnungsmodell der Gemeindeprüfungsanstalt (Anlage) für die Jahre 2008 bis 2014 mit 161.686,43 € festgestellt. Der Überschuss dieser Jahre wird vorgetragen, an den gebührenfähigen Kosten 2016 abgesetzt und damit gebührenrechtlich ausgeglichen.

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf beiliegende Satzung zur Änderung der Abwassersatzung.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	18
dagegen	3

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 dem Gemeinderat empfohlen, die vorgenannten Beschlüsse zu fassen.

Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 11.03.2010 die Grundlage für die gesplittete Abwassergebühr gelegt. Danach müssen die Gesamtkosten der Abwasserbeseitigung auf die Bereiche Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung aufgeteilt werden. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist die Abwassermenge der Gebührenmaßstab, bei der Niederschlagswassergebühr ist die befestigte Fläche maßgebend.

Für die Aufteilung der Kosten der Abwasserbeseitigung in Schmutzwasser und Niederschlagswasser können die Kostenanteile mit Hilfe allgemeiner Erfahrungswerte geschätzt werden.

Als Grundlage für die vorliegende Kalkulation dienen daher zum einen die exakte Kostenaufteilung und zum anderen die vom Gemeindetag Baden-Württemberg in seiner Muster-satzung von 2001 (veröffentlicht in BWGZ 21/2001 v. 15.11.2001) veröffentlichte kostenorientierte Kalkulationsmethode. Darin wurden anhand von Modellberechnungen Kostenanteile getrennt nach den Kostenarten für die Kostenträger Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung angesetzt.

<b>Kanalisation</b>	Schmutzwasser	:	Niederschlagswasser
-Kalkulatorische Kosten/ Investitionskosten	40 %	:	60 %
-Betriebskosten	50 %	:	50 %
<b>Klärwerk</b>			
Kalkulatorische Kosten/ Investitionskosten und Betriebskosten	90 %	:	10 %

Vor der Zuordnung der Kosten auf die Kostenträger Schmutz- und Niederschlagswasser wurden die Kosten der Abwasserbeseitigung auf die Teileinrichtungen Klärwerk und Kanalisation/Regenüberlaufbecken/Sonstige verteilt.

### **Ermessensentscheidungen**

Nach der Rechtsprechung hat der Gemeinderat bei der Gebührenfestsetzung verschiedene Ermessensentscheidungen zu treffen, die nachstehend aufgeführt und zu beschließen sind.

### **Einheitliche Benutzungsgebühren**

Nach § 13 Kommunalabgabengesetz(KAG) können die Gemeinden für die Benutzung ihrer öffentlichen Einrichtungen Benutzungsgebühren erheben. Technisch getrennte Anlagen, die der Erfüllung derselben Aufgaben dienen, bilden eine Einrichtung, bei der die Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden.

Durch angemessene Abschreibungen sind die tatsächlichen Abnutzungen betriebsnotwendiger Anlagen durch den Gebrauch wertmäßig zu erfassen und entsprechend der Nutzungsdauer auf die einzelnen Jahre zu verteilen. Bei der Festlegung der Nutzungsdauer und der damit verbundenen Höhe des Abschreibungssatzes ist ein Ermessensspielraum eingeräumt. Ein Anhaltspunkt zur Festlegung dieser Nutzungsdauer sind tatsächlich gemachte Erfahrungswerte und sog. Abschreibungstabellen. Neben der Wahl des Abschreibungssatzes und des Abschreibungsverfahrens ist noch die Abschreibungsart festzulegen. Es kann linear, progressiv oder degressiv abgeschrieben werden. Im Interesse einer kontinuierlichen Gebührenbelastung wird die lineare Abschreibung bei der Gebührenkalkulation berücksichtigt.

§ 14 Abs. 3 KAG gestattet zwei Abschreibungsverfahren, die Bruttomethode oder die Nettomethode. Bei der Nettomethode werden die um die Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter gekürzten Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben. Bei der Bruttomethode werden die Beiträge, Zuweisungen und Zuschüsse Dritter als Ertragszuschüsse passiviert und jährlich mit einem durchschnittlichen Abschreibungssatz aufgelöst. Weil die Abwasserbeiträge nicht immer beim jeweiligen Anlagegut (zeitliche Unterschiede) abgesetzt werden können, ist bei der Gebührenkalkulation die Bruttomethode berücksichtigt.

Für die Gebührenkalkulation 2016 dienten folgende Unterlagen:

- Kosten der Abwasserbeseitigung lt. Haushaltsplanentwurf 2016 inkl. Betriebskostenumlage an den Zweckverband Bezirk Schwetzingen
- Aufteilung der kalkulatorischen Kosten des Jahres 2014
- Erwartete Schmutzwassermengen und anrechenbare befestigte Grundstücksflächen
- Berechnung des Straßenentwässerungskostenanteils
- Gebührenrechtliche Ergebnisse der Vorjahre
- Abschreibungssatz von 2 % linear für die langjährigen Anlagegüter wie Kanäle, Schächte u. ä. gem. einer Empfehlung der GPA anlässlich einer Prüfung.
- Abschreibungssatz von 2 % linear für die jährliche Auflösung der Ertragszuschüsse und Beiträge
- Zinssatz für die kalkulatorischen Zinsen von 2 % linear für das eingesetzte Anlagekapital

Der so genannte Straßenentwässerungskostenanteil soll die Kosten für die Entwässerung der öffentlichen Straßen abdecken. Er geht zu Lasten der Gemeinde und entlastet die Gebührenzahler.

Bei der Berechnung dieses Anteils werden entsprechend der Globalberechnung pauschale Kostenanteile der Kanalisation (25 %) und des Klärwerks (5 %) berücksichtigt.

Für die Gemeinden im Land ist es aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlenswert, sich beim Erlass von Satzungen bzw. der Kalkulation von Gebühren an den vom Gemeindetag Baden-Württemberg erarbeiteten Mustern zu orientieren, da diese jeweils in Zusammenarbeit mit der Gemeindeprüfungsanstalt und betroffenen Ministerien erarbeitet werden. Die jetzt vorliegende Kalkulation wurde in der Grundkonzeption von einem Fachbüro erstellt, die vom Gemeindetag Baden-Württemberg herausgegebenen Empfehlungen und die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze wurden dabei beachtet.

Bei der Gebührenbemessung können die Gesamtkosten in einem mehrjährigen Zeitraum berücksichtigt werden, der jedoch höchstens fünf Jahre umfassen soll. Kostenüberdeckungen sind innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen; Kostenunterdeckungen können in diesem Zeitraum ausgeglichen werden. Aus den Jahren 2008 bis 2014 ergeben sich Kostenüber- und Kostenunterdeckungen. Die Gemeindeprüfungsanstalt hat bei ihrer vor kurzem stattgefundenen Prüfung die Kostenunter- bzw. -überdeckungen geprüft und ein Berechnungsmuster zur Verfügung gestellt.

In den Jahren 2008 bis 2010 gab es noch keine Aufteilung auf Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Aufteilung dieser Jahre erfolgte auf der Basis des Durchschnittsergebnisses der Jahre 2011 bis 2013, weil die Kalkulation ab 2014 auf Empfehlung des eingeschalteten Fachbüros leicht verändert wurde und die Vorjahre gleich behandelt werden sollen.

Die Verwaltung und der Gemeinderat sind über Jahre bemüht, die Gebühren zwar regelmäßig zu kontrollieren und anzupassen, dabei aber trotzdem eine gewisse Konstanz zu wahren. Durch die Absenkung des Zinssatzes gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.10.2015 für die Anlagegüter erwartet die Verwaltung, dass der jetzt vorgeschlagene Gebührensatz wieder einige Jahre Bestand hat. Die Verwaltung wird die Entwicklung beobachten und bei Bedarf entsprechend reagieren.

## Gebührenentwicklung

Die Abwassergebühren haben in den letzten Jahren folgende Entwicklung genommen:

Gebührenentwicklung				
Jahr	Schmutzwasser		Niederschlagswasser	
	€ je m <sup>3</sup>	+/-	€ je m <sup>2</sup>	+/-
2002	1,75	0,57%		
2008	1,90	8,57%		
2009	2,00	5,26%		
2010	2,49	24,50%		
2011	2,30		0,41	
2014	2,06	-10,43%	0,51	24,39%
2016	1,99	-3,40%	0,34	-33,33%

### Diskussionsbeitrag:

Die Sprecher der Fraktionen stimmten den vorgeschlagenen neuen Gebühren und der Änderung der Abwassersatzung zu.

Gemeinderat Tribskorn erklärte für die GLB, dass seine Fraktion nicht gegen Gebührensenkung ist, aber die Aufteilung auf Schmutz- und Niederschlagswasser nicht gut findet und dadurch ein falsches Zeichen gesetzt wird. Die GLB schlug vor, die NW-Gebühr bei 0,51 € je qm zu belassen und die dadurch erzielten Mehreinnahmen den Gebührenpflichtigen wieder bei der SM-Gebühr gutzubringen, weil nicht Unternehmen mit großen Parkplätzen sich gegenüber privaten Haushalten besser stellen sollen.

Gemeinderat Tribskorn beantragte, die Kosten wie von ihm vorgeschlagen umzuverteilen, hilfsweise beantragte er den Punkt zu vertagen.

Kämmerer Robert Raquet erklärte, dass dies eine Verteilung ohne sachgerechten Maßstab wäre und er dies für nicht zulässig hält. Er erläuterte, dass die Gemeinde sich an den vom Gemeindetag Baden-Württemberg empfohlenen und auf Modellrechnungen basierenden Maßstab gehalten hat. Eine Kostenverteilung ohne Ermittlung eigener Grundlagen über die Kostenverteilung auf NW und SW hält er für nicht gerichtsfest und riet dringend davon ab.

Der Bürgermeister ließ dann über den Antrag von Gemeinderat Tribskorn über die Umverteilung der Kosten abstimmen. Der Antrag wurde bei 3 Zustimmungen gegen 18 Ablehnungen nicht angenommen.

Danach wurde über den Vertagungsantrag von Gemeinderat Tribskorn abgestimmt: der Antrag wurde bei 3 Zustimmungen gegen 18 Ablehnungen nicht angenommen.

Sodann stellte der Bürgermeister den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung. Der Antrag wurde bei 18 Zustimmungen gegen 3 Ablehnungen angenommen.

**TOP: 3      öffentlich**  
**Neufassung der Sperrzeitverordnung**  
2015-0242

**Beschluss:**

Die als Entwurf beigefügte Rechtsverordnung wird beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	20
Enthaltungen	1

Im Jahr 2004 wurde vom Gemeinderat die Verkürzung der Sperrzeiten von Gartenwirtschaften an Freitagen und Samstagen in Form einer Rechtsverordnung beschlossen. Da es mittlerweile in dem zu Grunde liegendem Gesetz – der Gaststättenverordnung – inhaltliche Änderungen gegeben hat, muss §1 Nr.1 der Sperrzeitverordnung angepasst werden.

Bei dieser Gelegenheit wird die Sperrzeitverordnung zur rechtlichen Klarstellung noch um den § 2 ergänzt.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Faulhaber regte an, zur Verdeutlichung in §1 der Rechtsverordnung, die übliche Sperrzeit von 22.00 Uhr für die Außenbewirtschaftung mit aufzuführen.

Gemeinderat Tribskorn wollte wissen ob die Gemeinde die Sperrzeiten gegenüber der Gaststättenverordnung verlängern kann. Dies ist aber nur in definierten Ausnahmefällen z.B. Kurgeländen möglich.

Die Einhaltung des Immissionsschutzgesetzes obliegt dem Rhein-Neckar-Kreis wie ihm auf Nachfrage mitgeteilt wurde.

**TOP: 4      öffentlich**  
**Antrag des Sportverein Rohrhof 1921 e.V. auf Gewährung eines Zuschusses zu den ungedeckten Betriebskosten für die Halle im Vereinshaus Rohrhof**  
2015-0241

**Beschluss:**

Dem Sportverein Rohrhof 1921 e.V. wird zu den Betriebskosten für die vereinsfremden Veranstaltungen in der Halle für das Jahr 2014 ein zweckgebundener Zuschuss in Höhe von 4.965,06 € gewährt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Gemäß Gemeinderatsbeschluss Nr. 77 vom 29.10.1990 wird dem Sportverein Rohrhof 1921 e.V. zu den Betriebskosten für die vereinsfremden Veranstaltungen in der Vereinshalle ein Zuschuss gewährt.

Laut Schreiben des Vereins vom 26.11.2015 beliefen sich 2014 die Betriebskosten der Halle (ohne erhebliche Eigenleistungen) auf 20.845,86 €. Dies sind die Kosten für Heizung, Strom/Wasser, Reinigung, Reparaturen, Instandhaltung sowie Versicherungen.

Setzt man diesen Kosten die der teilweisen Kostendeckung dienenden Vermietungseinnahmen von 2331,00 € (1.701,00 € Ortsvereine und 630,00 € Andere) entgegen, verbleibt immer noch eine Belastung von 18.514,86 €. Die Halle selbst wurde auch auf Wunsch der Gemeinde als Festhalle für den Ortsteil Rohrhof erbaut, um den örtlichen Vereinen einen zusätzlichen akzeptablen Veranstaltungsort zu bieten.

**Es wurden im Jahr 2014 von nachfolgenden Vereinen/Institutionen Veranstaltungen durchgeführt:**

SV Rohrhof	8 Veranstaltungen
Angelsportverein Rohrhof	4 Veranstaltungen
CV Rohrhöfer Göggel	11 Veranstaltungen (teilweise mit mehrtägigen Vorbereitungen)
Förderkreis Comeniuschule	1 Veranstaltung
TSC Brühl	1 Veranstaltung

**An Übungsstunden wurden durchgeführt:**

Tanzsportclub Brühl	wöchentlich ca. 10 Übungsstunden
SV Rohrhof	wöchentlich ca. 12 Übungsstunden

Zusätzlich wird die hintere Toilettenanlage während der Tage des Fischerfestes in Rohrhof durch die Festplatzbesucher genutzt.

Als Berechnungsgrundlage wurde der Anteil der vereinsfremden Veranstaltungen im Einnahmen mit dem Verein auf 35 % festgesetzt.

Berechnung der ungedeckten Kosten für das Jahr 2014

Betriebskosten 2014	20.845,86 €
hiervon 35 %	7.296,06 €
abzüglich der Einnahmen aus der Vermietung	./. <u>2.331,00 €</u>
<u>Ungedeckter Betriebskosten- anteil 2014</u>	<b>4.965,06 €</b> =====

Entwicklung der Betriebskosten/Einnahmen/Zuschüsse:

<u>Jahr</u>	<u>Betriebskosten</u>	<u>Einnahmen</u>	<u>Zuschuss</u>
2009	17.494,57 €	1.680,11 €	4.442,99 €
2010	23.412,52 €	3.007,25 €	5.187,13 €
2011	20.646,45 €	2.690,00 €	4.536,25 €
2012	24.357,00 €	3.787,00 €	4.737,95 €
2013	19.282,37 €	1.711,00 €	5.037,83 €

Im Haushaltsplan 2015 sind für die Betriebskosten entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt.

**TOP: 5 öffentlich**  
**Neubau des Gemeindewohnhauses "Rohrhofer Straße 34"**  
**- Vergabe der Elektroarbeiten**  
2015-0244

**Beschluss:**

Den Auftrag für die Elektroarbeiten erhält die Firma Elektro H. P. Machmeier aus Sandhausen in Höhe von 86.205,23 €

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Die Elektroarbeiten für das Gemeindewohnhaus „Rohrhofer Straße 34“ wurden öffentlich nach den Bestimmungen der VOB ausgeschrieben. Zum Submissionstermin am 25.11.2015 lagen folgende geprüfte 5 Angebote vor:

Elektro H. P. Machmeier, Sandhausen	86.205,23 €
Bieter 2	113.872,65 €
Bieter 3	119.350,82 €
Bieter 4	128.656,85 €
Bieter 5	134.293,23 €

Die Kostenschätzung für dieses Gewerk lag bei 93.840,00 €. Die Firma Machmeier besitzt gute Referenzen und hat mit 86.205,23 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Verwaltung schlägt aus diesem Grunde vor, der Firma Machmeier den Auftrag zu erteilen.

**Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Göck weist darauf hin, dass es sich bei der Firma H.P. Machmeier um eine gute Firma handle und das Angebot dieser Firma deutlich am günstigsten sei.

**TOP: 6 öffentlich**

**Sanierungsgebiet "Hauptstraße II",**

**- Beschluss über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes "Hauptstraße II" gemäß § 142 Baugesetzbuch**

2015-0234

**Beschluss:**

1. Der Bericht bezüglich der vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ und das in diesem Bericht enthaltene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die in der Anlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hauptstraße II“ wird gemäß § 142 Baugesetzbuch beschlossen.
3. Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Absatz 3 Baugesetzbuch bis zum 30.04.2024 abgeschlossen sein und im „umfassenden Verfahren“ erfolgen.
4. Die Abgrenzung des Gebiets soll gemäß dem beigefügten Abgrenzungsplan erfolgen.
5. Den in der Anlage dargestellten Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung von privaten Grundstücken wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

## **Aufnahme ins Landessanierungsprogramm**

Nach den in den letzten Jahrzehnten erfolgreich und kontinuierlich durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Brühl und Rohrhof und dem Auffinden von Missständen im Bereich des Ortskerns von Brühl entlang der Hauptstraße, der Kirchenstraße und der Neugasse, wurde ein Antrag zur Aufnahme ins Landessanierungsprogramm für das Gebiet „Hauptstraße II“ gestellt. Da von den ausschreibenden Stellen ein Nachweis gefordert wurde, der darstellt, dass das neue Sanierungsgebiet und dessen Ziele in die Gesamtentwicklung der Gemeinde „passen“, wurde in den letzten Monaten unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein so genanntes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) und daraus entwickelt ein auf das Sanierungsgebiet bezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Das Gemeindeentwicklungskonzept wird im Frühjahr 2016 vom Gemeinderat abschließend behandelt.

Am 13.03.2015 wurde für das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe erteilt. Der Zuwendungsbetrag in Höhe von 950.000,00 Euro wird als Anteilsfinanzierung in Höhe von 60% (Fördersatz) der zuwendungsfähigen und durch den Förderrahmen in Höhe von 1.583.333,00 Euro eingegrenzten Kosten bewilligt.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung und vorbereitende Untersuchungen**

Am Tag der Städtebauförderung, der am 09.05.2015 in der Festhalle Brühl stattfand, wurde die Bevölkerung über die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen informiert. Auch eine Beteiligung am Tag der Städtebauförderung 2016 (21.05.2016) bzw. eine Bürgerversammlung zur Vorstellung der weiteren Verfahrensweise im Sanierungsgebiet im Frühjahr 2016 ist geplant.

Da städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 Baugesetzbuch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor. Sie sind Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

Nachdem der Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2015, zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Gebiet „Hauptstraße II“ vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch durchführen zu lassen, am 30.01.2015 in der Brühler Rundschau ortsüblich bekannt gemacht wurde, wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und die Gewerbetreibenden im Gebiet sowie die Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Die mittlerweile durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gewähren einen hinreichenden Einblick in die soziale, strukturelle und städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen die baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet „Hauptstraße II“ in Brühl. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen und das darin enthaltene und aus dem Gemeindeentwicklungskonzept abgeleitete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept liegen als Anlage bei.

Die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in der Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2015 vorgestellt. In der nicht öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 09.11.2015 wurde beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, den Bericht bezüglich der vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ und das in diesem Bericht enthaltene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

### **Sanierungsziele**

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurden in den vorbereitenden Untersuchungen die Sanierungsziele formuliert. Diese gilt es in den nächsten Jahren umzusetzen.

Die wichtigsten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ sind:

- Gestaltung Umfeld Kirche (Platzgestaltung, Aufenthaltsqualität, Durchwegung)
- Platzgestaltung im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Neugasse/Kirchenstraße
- Maßnahmen im Straßenraum zur Wohnumfeldverbesserung
- Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz
- Nachverdichtung in 2. Reihe bzw. Umnutzung des Scheunenpotenzials

### **Satzungsbeschluss und Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Nunmehr gilt es, gemäß § 142 BauGB per Satzungsbeschluss das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ förmlich festzulegen. Voraussetzung für eine solche förmliche Festlegung ist, dass die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen sind und die dort festgestellten städtebaulichen Missstände die förmliche Festlegung rechtfertigen. Die Rechtfertigung hierfür wurde bereits in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Die zu beschließende Satzung hat folgenden Inhalt:

- Angabe der Ermächtigungsgrundlage
- Eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist
- Anwendung des umfassenden oder vereinfachten Verfahrens
- Kennzeichnung des Sanierungsgebietes mit einer Kurzbezeichnung
- Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei in Abhängigkeit von verschiedenen Parametern (technische, wirtschaftliche, soziale Erfordernisse) eine plausible Abgrenzung zu wählen ist. Bei der zweckmäßigen Begrenzung des Sanierungsgebietes entsteht ein gewisser Ermessensspielraum, dessen Ausfüllung sich unter anderem am Zustand des Sanierungsgebietes, dem finanziellen Bedarf und den zur Verfügung stehenden Fördermitteln zu orientieren hat. In ein Sanierungsgebiet können auch intakte Grundstücke einbezogen werden, wenn sie im Einflussbereich von städtebaulichen Missständen zu anderen Grundstücken stehen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes „Hauptstraße II“ (Anhang) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung. Die Abgrenzung entspricht dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Maßnahme auf der Basis der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wirtschaftlich zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann.

### **Richtige Verfahrenswahl**

Wichtiger Inhalt der Sanierungssatzung ist die Anwendung des Sanierungsverfahrens. In der Sanierungssatzung hat die Gemeinde Brühl gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auch zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierungsdurchführung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwei grundsätzliche Alternativen:

- das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB, auch "*klassisches*" bzw. "*umfassendes*" Sanierungsverfahren genannt oder
- das "*vereinfachte*" Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB.

#### *Umfassendes Verfahren*

Das "*umfassende*" Verfahren beinhaltet mit den §§ 152 – 156a BauGB die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnittes des besonderen Städtebaurechts.

Hier sind vor allem enthalten:

- Die etwaige Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.
- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, d.h. die Möglichkeit, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auszuschließen und somit ggf. Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des "*umfassenden*" Verfahrens. Das „umfassende“ Verfahren ist zu wählen, wenn damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung zu solchen Bodenwertsteigerungen führt, und dass diese die Durchführung der Sanierung erschweren könnten.

#### *Vereinfachtes Verfahren*

Im "*vereinfachten*" Verfahren sind insbesondere ausgeschlossen:

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- die Möglichkeit der Preisprüfung, d. h. der Ausschluss von sanierungsbedingten Werterhöhungen bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlegungen.

Sowohl die Gemeinde als auch der private Erwerber ist damit beim Grundstücksverkehr nicht mehr an den Grundstückswert nach § 153 Abs. 1 BauGB gebunden, d.h. an den Wert, der sich unter Ausschluss der Werterhöhung aufgrund der Aussicht auf Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung ergibt.

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

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

Wichtig ist, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahren keine Ermessungsentscheidung der Gemeinde darstellt. Das Baugesetzbuch geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder das andere Verfahren passt, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und begründet werden muss.

#### *Empfehlung und Begründung der Verfahrenswahl*

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

- Verbesserung Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Verbesserung Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Verbesserung Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Verbesserung Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Verbesserung Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Dies trifft auf die Sanierung des Gebietes "Hauptstraße II" zumindest in wesentlichen Teilen zu. Eine echte Prognose ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Wesentlich für die Empfehlung sind die Aussagen aus dem Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das vorläufige Maßnahmenkonzept.

Der Ausschluss der §§ 152-156 BauGB ist nicht gerechtfertigt. Bei Abwägung der öffentlichen Interessen vor Ort und der Eigentumsverhältnisse sollte die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die im dritten Abschnitt des BauGB dargestellt sind (§§ 152 – 156 BauGB), durchgeführt werden.

Der Gemeinde Brühl wurde deshalb vom Sanierungsträger LBBW Kommunalentwicklung GmbH empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Hauptstraße II“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

## Förderrichtlinien

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 19.11.2015 wurde beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, für das Sanierungsgebiet Hauptstraße II die in der damaligen Sitzung vorgestellten Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung von privaten Grundstücken (Anlage) zu erlassen.

Grundlage für diese Förderrichtlinien sind das Baugesetzbuch und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien – StBauFR).

### *Fördersätze und Obergrenzen der Förderung*

Bei der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten kann eine Gemeinde laut den aktuell gültigen Städtebauförderrichtlinien bis zu 35% der förderfähigen Kosten bei Wohngebäuden und bei gewerblicher bzw. gemischter Nutzung bezuschussen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Aufgrund der nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Fördermittel für das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ sollen folgende Fördersätze Anwendung finden:

- a) Maßnahmen, die in und an privaten Hauptgebäuden mit (überwiegend) **Wohnnutzung** durchgeführt werden, werden grundsätzlich mit **maximal 25%** der förderfähigen Kosten gefördert.
- b) Maßnahmen, die in und an privaten Hauptgebäuden mit (überwiegend) **gewerblicher Nutzung** durchgeführt werden, werden vorbehaltlich einer sich durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebende niedrigere Quote mit **maximal 15%** der förderfähigen Kosten gefördert.
- c) Werden durch die durchgeführten Maßnahmen die Werte der jeweils aktuell gültigen **Energieeinsparverordnung** unterschritten und/oder bei im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt, erhöht sich der Fördersatz auf **maximal 30%** der förderfähigen Kosten
- d) Maßnahmen, die an/in den vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe als **erhaltenswert und prägend für das Straßen- und Ortsbild eingestuften privaten Gebäuden** (Stellungnahme im Anhang) durchgeführt werden, werden mit **maximal 35%** der förderfähigen Kosten gefördert.

Im Sanierungsgebiet „Hauptstraße I“ betrug der Fördersatz maximal 35% statt der damals nach den Städtebauförderrichtlinien maximal zulässigen 40% des förderfähigen Aufwands bei Wohnnutzung und maximal 20% bei Nicht-Wohnnutzung.

Um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind, werden folgende Obergrenzen der Förderung angewandt:

**25.000,00 Euro** für private **Hauptgebäude mit überwiegend Wohnnutzung**  
**20.000,00 Euro** für private **Hauptgebäude mit überwiegend gewerblicher Nutzung**

Werden durch die durchgeführten Maßnahmen die Werte der jeweils aktuell gültigen Energieeinsparverordnung unterschritten und/oder beim Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt, erhöht sich die Obergrenze der Förderung auf **30.000,00 Euro**.

Im Falle von **städtebaulich bedeutsamen Einzelvorhaben** (2.1 d) beträgt die Obergrenze der Förderung **35.000,00 Euro**.

Die Höhe der Fördersätze und der Obergrenzen des Förderbetrags entsprechen einem Vergleich mit Gemeinden in der näheren Umgebung (zum Beispiel Ketsch, Schwetzingen, Heidelberg, Weinheim, Dossenheim), die ebenfalls Fördersätze von 25% gewähren und zum Teil sogar niedrigere Obergrenzen festgelegt haben (Ketsch ebenfalls 25.000,00 Euro).

Bezüglich der Ordnungsmaßnahmen beträgt der Fördersatz wie im Sanierungsgebiet „Hauptstraße I“ 100%. Allerdings wurde auch hier eine Obergrenze festgelegt (20.000,00 Euro), um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind.

Nach Ansicht der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH entspricht die von der Verwaltung vorgeschlagene Höhe der Fördersätze von 25, 30 bzw. 35% des zuwendungsfähigen Aufwands der Höhe nach den Fördermodalitäten einer Vielzahl von durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH betreuten Kommunen. Auch die Festlegung von Obergrenzen sei mittlerweile stark überwiegend in den Förderrichtlinien verankert. Durch den gewählten Fördersatz sei davon auszugehen, dass (auch im Zusammenhang mit der zusätzlichen, steuerlichen Abschreibung nach §7h EStG) ein hoher Anreiz zum Anstoß von privaten Modernisierungsmaßnahmen gegeben ist.

Viele Gemeinden haben Gestaltungsvorschriften als weitere Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln festgesetzt. Im vorliegenden Entwurf der Förderrichtlinien ist eine Festsetzung getroffen worden, die eine Regelung im Einzelfall ermöglicht.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Tribskorn erklärte sich für befangen und rückt vom Verhandlungstisch ab.

Frau Ganter vom Büro Gerhardt.Stadtplaner.Architekten stellte die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ vor. Dabei ging sie vor allem auf die Ergebnisse der Bürgerbefragung ein. Sie wies auch auf das Scheunenpotential sowie die unterschiedlichen Bautypen in diesem Gebiet hin und erläuterte, dass private und öffentlich genutzte Gebäude vorhanden seien, zum Beispiel die Kirche, das Katholische Gemeindezentrum, Grundstücke der Gemeinde Brühl und vereinzelt auch Gewerbetreibende und Leerstände.

Herr Kunstmann von der LBBW Kommunalentwicklung GmbH stellte die Schwerpunkte der Förderrichtlinien sowie den Ablauf eines Sanierungsverfahrens sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet „Hauptstraße II“ vor.

Er wies darauf hin, dass die bislang bis 2024 bewilligte Frist ggf. auch verlängert und betragsmäßig aufgestockt werden könne. Die Begrenzung der Förderhöhe für einzelne private Maßnahmen hielt er für sinnvoll und gängige Praxis. Damit werde verhindert, dass der Gesamtförderrahmen bereits durch einzelne größere Maßnahmen ausgeschöpft werde. Er empfahl das umfassende Sanierungsverfahren, was allerdings bedeuten könne, dass am Ende der Sanierung Ausgleichsbeträge von den Anwohnern erhoben werden müssen.

Gemeinderätin Dr. Gredel teilte mit, dass die CDU-Fraktion sich darüber freue, dass ein zukunfts- und wegweisendes Projekt, das vom Land Baden-Württemberg gefördert werde und bei dem man mit Mitteln der Gemeinde Brühl auch gerne dabei sei, heute auf den Weg gebracht werde. Die Gemeinde Brühl habe in den Sanierungsgebieten „Hauptstraße“ und „Hofplatz“ gezeigt, dass in Brühl Sanierungsgebiete gut genutzt würden. Beim aktuellen Sanierungsgebiet liege der Förderschwerpunkt auf der Gestaltung des Kirchvorplatzes und des Platzes an der Kreuzung Neugasse/Adolf-Bensinger-Straße. Ganz ausdrücklich stimmt sie der Deckelung der Obergrenze für private Einzelmaßnahmen zu. Außerdem bedankte sie sich für das umfassende Verfahren bezüglich des Gemeindeentwicklungskonzepts mit Bürgerspaziergängen. Im Frühjahr 2016 solle das Gemeindeentwicklungskonzept aus einem Guss entwickelt werden und als „Leitplanke“ für die nächsten 9 bis 10 Jahre dienen. Die CDU-Fraktion stimme dem Verwaltungsvorschlag in allen Punkten zu.

Gemeinderat Zelt möchte die Innenentwicklung weiter vorantreiben und weist darauf hin, dass das Sanierungsgebiet und dessen Ziele in das Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Brühl passen. Auch er sah die Gestaltung der Plätze als Förderschwerpunkt dieses Sanierungsgebiets und begrüßte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sehr.

Gemeinderat Gredel plädierte für den Erhalt des baulichen Erbes und die Gestaltung des Wohnumfelds. Für die privaten Bauherren sah er die Förderung ebenfalls als positiv an. Wichtig sei ein Ansprechpartner für die Bürger.

Gemeinderat Frank stimmte dem Verwaltungsvorschlag ebenfalls zu und weist auf die Bedeutung des Gemeindeentwicklungskonzepts als gesetzten Rahmen hin.

Auch Gemeinderat Teske äußerte sich zustimmend.

Bürgermeister Dr. Göck teilte mit, dass nun losgelegt werden könne und hofft auf die gute Mitwirkung der Anwohner.

**TOP: 7 öffentlich**  
**Annahme von Spenden**  
2015-0240

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der vorgelegten Spende(n) zu.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Die Gemeindeordnung Baden-Württembergs wurde zu Beginn des Jahres 2006 dahingehend geändert, dass die Annahme von Spenden in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat genehmigt werden muss. Die Regelung zielt dahin, mehr Rechtssicherheit für den Spender und für die Mandatsträger der empfangenden Gemeinde zu schaffen. Es ist offenzulegen, in welcher Beziehung die Gemeinde zu dem Spender steht. Weiterhin wird herausgestellt, dass zwischen der Spende und der Dienstausbübung keinerlei Verknüpfung besteht.

Über die Annahme von anonymen Spenden, bei denen auch der Verwaltung der Name des Spenders nicht bekannt ist, wird in öffentlicher Sitzung Beschluss gefasst. Ist der Verwaltung dagegen der Name des Spenders bekannt, dieser möchte aber nicht genannt werden, ist ausnahmsweise auch Beschlussfassung in nicht-öffentlicher Sitzung zugelassen.

Weil die Spender zeitnah Spendenbescheinigungen für ihre Steuererklärung wünschen, diese aber von der Verwaltung erst nach der Beschlussfassung über die Spendenannahme ausgestellt werden, kommt das Thema mehrmals jährlich auf die Tagesordnung.

Die aus der Anlage ersichtliche(n) Spende(n) ist/sind heute Gegenstand der Beschlussfassung.

**TOP: 8 öffentlich**  
**Informationen durch den Bürgermeister**

- Keine -

**TOP: 9 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderats**

**TOP: 9.1 öffentlich**  
**Gemeinderat Till**

In seiner Jahresabschlussrede lobte Gemeinderat Till die weitgehend sachliche und gute Arbeitsatmosphäre im neuen Ratssaal im abgelaufenen Jahr.

Sein Dank ging an die Gemeinderäte, den Bürgermeister und die Verwaltung.

In einem kurzen Ausblick in das Jahr 2016 gab er seiner Hoffnung Ausdruck, dass sich das Streitthema Geothermie endlich erledigen wird.

**TOP: 9.2 öffentlich**  
**Gemeinderat Frank**

Er wollte wissen, ob sich die Gemeinde am Lärmaktionsplan Schiene schon beteiligt hat.  
Derzeit laufe die 2. Anhörungsphase.

Antwort Ortsbaumeister Reiner Haas:

Man werde dies prüfen.

**TOP: 10 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

- K e i n e -