

Verwaltungsvorlagen
zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10. Oktober 2017

TAGESORDNUNGSPUNKT: 1 Ö

Bekanntgabe der am 26. September 2017 nichtöffentlich gefassten Beschlüsse. Offenlage des öffentlichen Sitzungsprotokolls vom 26. September 2017

TAGESORDNUNGSPUNKT: 2 Ö

Bestellung von Urkundspersonen

Zu Urkundspersonen werden vorgeschlagen:

Herr Gemeinderat Ferdinand Speckert und Herr Gemeinderat Manuel Thome

TAGESORDNUNGSPUNKT: 3 Ö

Wünsche und Anfragen aus der Bevölkerung

TAGESORDNUNGSPUNKT: 4 Ö

Einführung eines Ratsinformationssystems

Die Gemeindeordnung eröffnet gem. § 34 Abs. 1 die Möglichkeit, dass der Gemeinderat schriftlich oder elektronisch einberufen wird und die Sitzungsunterlagen schriftlich oder elektronisch beigefügt werden. Entscheidet sich der Gemeinderat für die elektronische Zustellung, ist der Versand durch einfache Email mit Anhängen aufgrund mangelnder Sicherheit und großer Datenmengen nicht angeraten. Stattdessen werden die Sitzungsunterlagen in einem elektronischen Sitzungsdienst erstellt und in einem Ratsinformationssystem bereitgestellt, zu dem die Gemeinderäte sowie autorisierte Personen der Verwaltung einen geschützten Log-In-Zugang erhalten. Zur Entgegennahme der Informationen wird ein PC oder ein mobiles Endgerät mit Internetanschluss benötigt.

Führt die Gemeinde ein Ratsinformationssystem (RIS) ein, so hat sie gemäß dem neuen § 41 b der Gemeindeordnung Zeit, Ort und Tagesordnung der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats und seiner Ausschüsse auf ihrer Internetseite zu veröffentlichen und ebenso die Beratungsunterlagen, nachdem sie den Ratsmitgliedern zugänglich sind, ausgenommen sind personenbezogene Daten sowie Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse. Die in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates und der Ausschüsse gefassten oder bekannt gegebenen Beschlüsse sind im Wortlaut oder in Form eines zusammenfassenden Berichts innerhalb einer Woche nach der Sitzung auf der Internetseite zu veröffentlichen. Diese Informationen werden im Ratsinformationssystem in einem für alle Internetnutzer zugänglichen öffentlichen Bereich bereitgehalten und dienen der Transparenz und Bürgerinformation.

Die RIS-Nutzung ist am heimischen PC möglich, für die Ratsarbeit im Sitzungssaal sind jedoch Tablets nötig. Hier werden die Informationen von Terminen und Sitzungen abgelegt. Damit kann jederzeit auch ohne Internetverbindung auf die Daten und Dokumente des Systems zugegriffen werden. Falls Internet vorhanden ist, wird die Verbindung automatisch hergestellt und ein Datenabgleich durchgeführt. Die Tablets werden aber auch mit einer SIM-Karte (ohne Telefonfunktion) ausgestattet, um unabhängig von einer WLAN-Verbindung zu sein.

Die am Markt angebotenen RIS-Programme bieten in unterschiedlichem Komfort Suchfunktionen für die Volltextrecherche mit Fundstellenmarkierung sowie Notiz- und Textmarkierungsfunktionen mit Finger oder Touchscreen-Stift an, die die Handhabung wie bei der gewohnten Papierform erleichtern. Im Hinblick auf die häufigen Plananlagen und Zahlenwerke soll bei den Tablets jedes Ratsmitglied individuell unter zwei Standard-Bildschirmgrößen auswählen können: 10-Zoll („A 5“) bzw. 13 Zoll („A 4“). Um den anfänglichen Schulungsaufwand zu begrenzen und den späteren Support sicherzustellen, wird die Verwaltung hier zwei entsprechende Modelle zur Auswahl vorschlagen. Neben den Gemeinderäten benötigen auch die Schriftführer, die Amtsleiter und stellvertretenden Amtsleiter, die drei Fachämter und der Administrator ein Tablet, so dass von 35 Geräten ausgegangen wird. Es wird von ca. 30.000 € Anschaffungskosten ausgegangen (Gerät, Schutzhülle, gfls. Tastatur, Ladekabel, Stift). Folgekosten fallen für SIM-Karten (1 GB) in Höhe von ca. 4.500 € jährlich an.

Die Tablets sollen zu Eigentum der Gemeinde angeschafft werden und den Ratsmitgliedern für die Dauer der gesetzlich festgelegten Wahlperiode, längstens bis zum Ende der Mandatstätigkeit als Ratsmitglied für die persönliche Mandatstätigkeit zur Verfügung gestellt werden. Mit den Gemeinderäten ist über die überlassenen Tablets und den Internetanschluss ein Nutzungsvertrag zu schließen. Die private Nutzung des Tablets ist möglich; der geldwerte Vorteil aus der Überlassung – der Sachbezug – ist für die kommunalen Mandatsträger nach § 3 Nr. 45 Satz 2 Einkommenssteuergesetz steuerfrei, da ihnen der Vorteil im Rahmen einer Tätigkeit zugewendet wird, für die sie eine Aufwandsentschädigung im Sinne des § 3 Nr. 12 EStG erhalten. EDV-Geräte sind über 4 Jahre Nutzungsdauer abzuschreiben, sie reichen demnach bis über das Ende der Wahlperiode 2019 hinaus. Es wird vorgeschlagen, dass die ausscheidenden Gemeinderäte die Geräte dann auf Wunsch durch eine Zuzahlung aus Restwert bzw. Marktwert übernehmen können oder es an die Gemeinde zurückgeben. Die weiter ihr Mandat ausübenden Gemeinderäte benutzen ihr Gerät weiter bis zum Ende der Wahlperiode und können dieses dann ohne Zuzahlung übernehmen.

Auch die Bürgerinnen und Bürger können die Tagesordnungen, Sitzungsunterlagen und Niederschriften der öffentlichen Sitzungen über einen Link auf der Gemeindehomepage zum RIS am heimischen PC oder mit einer kostenlosen App einsehen, abrufen und mit Notizen und Markierungen versehen; auch ihnen steht eine komfortable Volltextrecherche mit Fundstellenmarkierung zur Verfügung.

Für die Verwaltung entfällt die Vervielfältigungsarbeit für die Rats- und Ausschusssitzungen, die entsprechende Papiermenge und die Zustellung der Papierpost in einem Jahresaufwand von rund 10.000 €. Neu ist die Textbearbeitung von Vorlagen und Protokollen in einem Sitzungsmanagement-Programm mit integrierter Sitzungsabrechnung. Aufgrund der Vorgaben des Datenschutzes müssen vor der Veröffentlichung der Dokumente im Internet in dem der Öffentlichkeit zugänglichen RIS-Bereich diese auf Einhaltung des Datenschutzes geprüft und gfls. angeglichen werden, außerdem wird Personalkapazität für die Beschaffung, Einrichtung und laufenden Support des RIS gegenüber den Tablet-Nutzern benötigt.

Für die Gemeinderäte bedeutet der papierlose Sitzungsdienst den Wegfall des heimischen Sitzungsarchivs und die Möglichkeit, zeit- und ortsungebunden auf Sitzungsunterlagen zugreifen und darin detailliert und zeitsparend recherchieren zu können. Tischvorlagen können unverzüglich nach Erstellung und nicht erst zur Sitzung bereitgestellt werden. Sie erhalten Zugang zu ihrem bei der Gemeinde eingerichteten Email-Konto.

Die Verwaltung hat die am Markt befindlichen Softwareprodukte geprüft und schlägt aufgrund seiner intuitiven Bedienbarkeit das Produkt SD.net der Firma Sternberg Software Technik GmbH Bielefeld mit Sitzungsmanagement-Programm, Ratsinformationssystem, Sitzungsgeldabrechnung, SitzungsApp, Webhosting und Schulung zum Anschaffungspreis von 13.815,90 € vor. Es fallen jährliche Folgekosten für Wartung von rund 2.500 € an. Die notwendigen Haushaltsmittel stehen bei I1111 0000 100 / 7831 0000 bereit.

Das Programm ist auch beim Rhein-Neckar-Kreis im Einsatz und kann unter <http://www.rhein-neckar-kreis.de/Lde/start/landratsamt/ratsinfo.html> eingesehen werden. Ein Youtube-Video der Firma Sternberg steht unter dem Suchwort IRICH zur Verfügung. Wenn der mobile Sitzungsdienst eingeführt wird, wäre unter Einsparungsgesichtspunkten am effektivsten, wenn sich alle Ratsmitglieder zu einer Teilnahme entschließen könnten. Sollten die Unterlagen weiterhin in Papierform gewünscht werden, wäre dies schriftlich zu erklären; ein Tablet würde in diesem Fall nicht gestellt. Eine generelle zweigleisige Lösung mit Tablet-Überlassung und Weiterbezug in Papierform ist nicht möglich. Während einer Testphase von etwa zwei Sitzungen würden jedoch alle Tablet-Nutzer auch zusätzlich noch die Sitzungsunterlagen in Papierform erhalten. Die Verwaltung würde die entsprechenden Willenserklärungen einholen.

Der genaue Einführungstermin des RIS ist wie oben beschrieben rechtsrelevant und wird erst nach Absolvierung einer Probephase vorgeschlagen. Des Weiteren muss dann auch die Geschäftsordnung des Gemeinderats angepasst werden. Die Gemeinderäte und die Verwaltungsmitarbeiter werden jeweils durch Schulungen in die Handhabung eingeführt. Der Support soll durch Verwaltungsmitarbeiter innerhalb der Dienstzeiten gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Gemeinderat stimmt im Grundsatz der Einführung eines mobilen Sitzungsdienstes mit Ratsinformationssystem für Gemeinderat und Bürgerschaft zu. Der für § 41 b Gemeindeordnung relevante Zeitpunkt der Freischaltung für die Öffentlichkeit wird nach einer Erprobungsphase festgelegt. Ratsmitglieder, die schriftlich erklären, dass sie an der digitalen Gremienarbeit nicht teilnehmen, erhalten die Sitzungsunterlagen weiterhin in Papierform.**
- 2. Der Anschaffung des Software-Programms SD.net der Firma Sternberg Software Technik GmbH Bielefeld zum Anschaffungspreis von 13.815,90 € wird zugestimmt.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die benötigte Anzahl von Tablets nach Willenserklärung der am mobilen Sitzungsdienst teilnehmenden Gemeinderäte und nach dem dargestellten Bedarf für die Verwaltung zu beschaffen. Die Tablets werden den teilnehmenden Ratsmitgliedern leihweise zur Verfügung gestellt.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderats und eine Nutzungsvertrag vorzulegen.**

TAGESORDNUNGSPUNKT: 5 Ö

Bebauungsplan „Reilinger Straße links, 3. Änderung“

- 1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans**
- 2. Annahme des Entwurfs**
- 3. weiteres Verfahren**

Auf die Unterlagen zur öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26. September 2017 wird verwiesen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 6 Ö
Förderung elektrischer Antriebe für Hof- und Garagentore
hier: Förderrichtlinien

Auf die Unterlagen zur öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26. September 2017 wird verwiesen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 7 Ö
Fassadensanierung Rathaus
Bezug: Vorplatzgestaltung

Auf die Unterlagen zur öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26. September 2017 wird verwiesen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 8 Ö

Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Gemeinde St. Leon-Rot
hier: Ergebnis der Befragung

Auf die Informationen, die in der Sitzung am 07.02.2017 gegeben wurden, wird verwiesen.

Wie in dieser Sitzung angekündigt, hat die Verwaltung insgesamt 276 Eigentümer von Baulücken-Grundstücken mit dem als Anlage 1 beigefügten Fragebogen befragt.

Als Baulücken wurden Grundstücke definiert, die entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen oder eine Baulücke, die nach § 34 BauGB sofort und unkompliziert bebaubar wäre.

Die Rücklaufquote der 276 versandten Anschreiben, lag bei 45,3 % (125). 12,6 % (35) der befragten Eigentümer haben angegeben, in den nächsten zehn Jahren das Grundstück selbst baulich zu nutzen. 76 Eigentümer haben bei dieser Frage mit Nein geantwortet, also eine Bebauung in den nächsten Jahren ist nicht geplant. Als Haupthinderungsgründe wurde am häufigsten die Bevorratung für Nachkommen, Erben usw. genannt, gefolgt von der Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung).

An einem potentiellen Verkauf waren lediglich zwei Eigentümer interessiert, beide Grundstücke befinden sich jedoch im Eigentum von Erbengemeinschaften, von denen lediglich ein Teil zum Verkauf bereit ist, die restlichen Erbgemeinschaftsteilnehmer jedoch nicht verkaufsbereit sind.

Beschlussvorschlag:

Die Information zur Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken wird zu Kenntnis genommen.

ANLAGE
Fragebogen

TAGESORDNUNGSPUNKT: 9 Ö

Neubau von Mietwohnungen durch die KWG
a) Festlegung des Baugrundstücks
b) Festlegung von Finanzierungsgrundsätzen

- Bitte Befangenheit beachten -

a) Festlegung des Baugrundstücks

Der Aufsichtsrat der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft hat dieses Thema bereits in zwei Aufsichtsratssitzungen und einer Ortsbegehung vorbereitet. Aufgrund von Größe/Zuschnitt, Bebaubarkeit oder Reservierungen schränkt sich die Auswahl an geeigneten Grundstücken der Gemeinde für die Realisierung eines Mietobjekts stark ein. Vom Aufsichtsrat werden folgende Objekte als mögliche Standorte vorgeschlagen:

- Grundstück Cranachring 121, Doppelhaus mit 4 gleichen Wohneinheiten (ohne DG)
- Teilüberplanung des Grundstücks hinter dm-Markt (Cranachring 41)

- Zukünftige Verwendung des Bolzplatzgrundstücks im Baugebiet Rosenstr./ Tränkweg nach Verlegung des Bolzplatzes ins Gebiet Schiff II

Zusätzlich:

- DG-Ausbau im bestehenden Gebäude Kolpingstr. 1a mit 1 kleinen Wohneinheit

In der Sitzung werden die entsprechenden Planungen zu den Grundstücken vom Ortsbaumeister Herrn Dietz präsentiert und erläutert (s. auch Anlagen).

Im Wirtschaftsplan 2017 der KWG sind für den Neubau 750.000,- € eingeplant. Dies ist auskömmlich, da die Fertigstellung erst im folgenden Wirtschaftsjahr erfolgen wird. Das Grundstück wird von der Gemeinde unentgeltlich übertragen (Erbaurecht). Das Grundstück Kolpingstr. 1a befindet sich bereits im Besitz der KWG.

Zwischenzeitlich wurde der Gemeinde auch noch eine große Bestandsimmobilie mit 6 vorhandenen und 2 teilausgebauten Dachgeschosswohnungen angeboten. Das Objekt ist leerstehend und bereits teilsaniert (Heizung, Fenster und DG-Gauppen). Die Verhandlungen laufen noch. Sollte es zu einer Einigung kommen, wird darüber in der nächsten Sitzung nach der Sommerpause beraten und beschlossen.

b) Festlegung von Finanzierungsgrundsätzen

In der Aufsichtsratssitzung am 12.06.2017 wurden die möglichen Finanzierungsvarianten für den Neubau vorgestellt (s. Anlage). Denkbar sind drei Finanzierungsvarianten:

Variante 1: Finanzierung über ein Gemeindedarlehen:

Hierbei werden die Herstellungskosten (im Beispiel 1.080.725,00 €) in voller Höhe von der Gemeinde als Darlehen an die KWG gewährt. Wie bei den bisher gewährten Darlehen an die Eigenbetriebe, wird ein Zinssatz in Höhe von 1% über die Laufzeit von 30 Jahren angenommen. Die anfängliche Miete ist ortsüblich mit 8 €/ qm Wohnfläche angenommen und erhöht sich alle 10 Jahre um 0,50 €/ qm.

Variante 2: Finanzierung über ein LAKRA-Darlehen (80%):

Die LAKRA fördert über ein MW 30-Darlehen den Mietwohnungsbau mit einem zinsverbilligten Darlehen (derzeit zinslos) über eine Laufzeit von 30 Jahren. Ausgehend von einer Förderfähigkeit von maximal 3.000 €/ qm Wohnfläche und einer maximalen Förderung von 80%, ergäbe sich damit ein maximales zinsloses Darlehen in Höhe von 667.968,00 €.

20 % (412.757,00 €) müssten als Darlehen von der Gemeinde zu den o.g. Konditionen aufgenommen werden. Bei dieser Finanzierungsvariante ist über die gesamte Laufzeit von 30 Jahren die Miet- und Belegungsbindung zwingend einzuhalten. Das bedeutet, dass die Wohnungen 30 Jahre ab Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden dürfen, die durch einen, in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein, die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Die Überwachung der Einhaltung dieser Vorgaben obliegt der Gemeinde durch das Führen der Wohnungsbindungskartei.

Die Miete ist bei dieser Variante streng preisgebunden. Sie muss mindestens 33 % unter der ortsüblichen Miete liegen (5,36 €/ qm) und erfährt eine jährliche Steigerung um 1,3 %.

Verpflichtet ist der Darlehensnehmer weiterhin, zum Zeitpunkt der Bewilligung und danach in regelmäßigen Abständen, eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung an die LAKRA zu liefern.

Variante 3: Finanzierung über ein Gemeindedarlehen und einmaligem Lakra-Zuschuss:

Im Rahmen des neuen Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 können auch Zuschüsse beantragt werden. Nach Rücksprache mit der LAKRA in Karlsruhe ist dies so zu verstehen, dass der Subventionswert, der über die zinslose Gewährung eines Darlehens entsteht, auch in Form eines einmaligen Zuschusses in Anspruch genommen werden kann. Dieser Subventionswert wird je nach Darlehenshöhe und Laufzeit ermittelt. Der Wert wird dem Kapitalmarktzinssatz angepasst und ändert sich wöchentlich. Die Konditionen am 30.05.2017 ergaben für das MW 30-Darlehen einen möglichen Zuschuss in Höhe von 291.703 €. Dieser Zuschuss ist einmalig und ersetzt das Darlehen (entweder – oder!). Die restliche Finanzierungslücke gleicht dann wiederum ein Gemeindedarlehen aus. Auch bei dieser Variante ist zwingend die Mietpreis- und Belegungsbindung über 30 Jahre, wie in Variante 2 ausgeführt, einzuhalten und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

Fazit:

Der Aufsichtsrat hat sich für die Finanzierung über ein Gemeindedarlehen (Variante 1) entschieden und spricht sich für den Verzicht auf Inanspruchnahme von öffentlichen Darlehen und Zuschüssen aus. Die KWG hat somit den größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei Planung und Realisierung des Mietobjekts. Zudem zeigen die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, dass die kleine Anzahl von Wohneinheiten hohe Baukosten bedingen. Um das Neubauobjekt annähernd kostendeckend zu führen, müssen mindestens 8,- €/qm Kaltmiete verlangt werden. Dies ist bei der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln nicht möglich.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat wählt ein Grundstück für die Realisierung eines Mietwohnungsobjekts aus den vorgeschlagen Projekten aus und stimmt der unentgeltlichen Übertragung an die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft zu.
- b) Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung des Aufsichtsrats der KWG an, auf die Inanspruchnahme von öffentlichen Darlehen und Zuschüssen zur Realisierung des Neubaus zu verzichten.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 10 Ö

Verschiedenes

TAGESORDNUNGSPUNKT: 11 Ö

Wünsche und Anfragen
