

**Verwaltungsvorlagen
zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 07.06.2016**

TAGESORDNUNGSPUNKT: 1 Ö

**Bekanntgabe der am 03. Mai 2016 nichtöffentlich gefassten Beschlüsse und
Offenlage des öffentlichen Sitzungsprotokolls vom 03. Mai 2016**

TAGESORDNUNGSPUNKT: 2 Ö

Bestellung von Urkundspersonen

Zu Urkundspersonen werden vorgeschlagen:

Herr Gemeinderat Udo Back und Herr Gemeinderat Rouven Dittmann

TAGESORDNUNGSPUNKT: 3 Ö

Wünsche und Anfragen aus der Bevölkerung

TAGESORDNUNGSPUNKT: 4 Ö

Kriminalitätsentwicklung 2015 Gemeinde St. Leon-Rot

Das Polizeirevier Wiesloch hat den beigefügten Bericht über die Kriminalitätsentwicklung 2015 in St. Leon-Rot vorgelegt. Polizeioberrat Uwe Schrötel wird diesen in der Sitzung mündlich vortragen und kommentieren.

**Der Gemeinderat nimmt den Bericht über die Kriminalitätsentwicklung 2015 in der Gemeinde
St. Leon-Rot zur Kenntnis.**

TAGESORDNUNGSPUNKT: 5 Ö

**S-Bahn Rhein-Neckar 2. Ausbaustufe – Streckenabschnitt Heidelberg – Bruchsal – Verlängerung der
Bahnsteige**

Im Zuge der 2. Ausbaustufe der S-Bahn Rhein-Neckar soll der Streckenabschnitt Heidelberg Hbf – Bruchsal Hbf für den Betrieb der S-Bahn Rhein-Neckar mit Langzügen (elektrische Triebzüge in Dreifach-Traktion) ertüchtigt werden, um Kapazitätsengpässe auf dieser Strecke zu beseitigen. Hierfür sollen die Bahnsteige an den S-Bahn-Haltepunkten St. Ilgen-Sandhausen sowie Rot-Malsch von bisher 140 m auf künftig 210 m Länge ausgebaut werden. Grundlage und Umfang der Maßnahme ergibt sich aus dem Kooperationsvertrag zwischen ZRN Verkehrsverbund Rhein-Neckar und der Deutschen Bahn über die S-Bahn-gerechte Modernisierung der Eisenbahn-Infrastruktur für die 2. Baustufe der S-Bahn Rhein-Neckar vom 19.06.2008 sowie die Planungsvereinbarung für den Streckenabschnitt Heidelberg Hbf – Bruchsal Hbf vom 25.06.2009. Die Infrastrukturmaßnahmen sollen bis zum Dezember 2019 fertig gestellt werden.

Im Rahmen der Verbandsversammlung des Zweckverbands Verkehrsverbund Rhein-Neckar am 17.12.2015 haben die Verbandsmitglieder die kommunale Finanzierung auf der Grundlage der ZRN-Sonderumlage für die Infrastrukturmaßnahmen entlang der Strecke Heidelberg – Bruchsal verabschiedet. Der für die Umsetzung notwendige Realisierungs- und Finanzierungsvertrag sieht einen Finanzierungsanteil von 1,3 Mio € vor, den der Landkreis unter der Voraussetzung der Mitfinanzierung der betroffenen Gemeinden in Höhe von 50 % zu übernehmen beabsichtigt. Ein entsprechender Beschlussvorschlag soll dem Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Wirtschaft des Kreistages Ende Juni 2016 unterbreitet werden.

Der Landkreis hat die auf den Rhein-Neckar-Kreis entfallenden Finanzierungsanteile und den Vorschlag für eine Kostenaufteilung zwischen Kreis und beteiligten Kommunen für die Infrastrukturmaßnahmen an diesem Streckenabschnitt Heidelberg – Bruchsal der 2. Ausbaustufe S-Bahn Rhein-Neckar nach der zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfsplanung aktualisiert.

Dem Kostenstand der Vorplanung in Höhe von 157.598 € sowie der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel in den kommenden Haushalten hatte der Gemeinderat am 24.05.2011 zugestimmt. Aufgrund der Entwurfsplanung entfällt nunmehr auf St. Leon-Rot ein um 5.383 € höherer Kostenanteil (Steigerung um 3 %). Insgesamt wird der Finanzierungsanteil von St. Leon-Rot somit auf 162.981 € steigen (Anlage 3).

Anmerkung: Hierauf wurden seit 2011 fünf Abschläge auf die Planungskosten in Höhe von insgesamt rund 25.000 € gezahlt.

Die Entwicklung der Bau- und Planungskosten beider Haltepunkte von der Vorstudie 2008 über die Vorplanung 2011 bis zur jetzigen Entwurfsplanung 2016 ergibt sich aus Anlage 2. Im Zuge der Verhandlungen zum Realisierungs- und Finanzierungsvertrag für die Strecke Heidelberg – Bruchsal ist es dem Landkreis gelungen, eine Einigung über die Deckelung der Planungskosten auf 24 % der Baukosten mit dem Land Baden-Württemberg und der DB Station & Service AG zu erzielen. Damit konnte der wesentliche Dissens des Vertragsentwurfs ausgeräumt und der Vertrag zwischenzeitlich final abgestimmt werden. Vor der Unterzeichnung ist nun eine Zustimmung der kommunalen Partner zur Mitfinanzierung erforderlich.

Für beide Haltestationen liegt eine Kostengegenüberstellung zwischen Vorplanung und Entwurfsplanung vor, in der die Veränderungen bei den einzelnen Planungspositionen ersichtlich sind (Anlage 1). Während es beim Bahn-

hof Rot-Malsch zu einer knapp 1-%-igen Einsparung kommt, ist beim Haltepunkt St. Ilgen-Sandhausen eine Kostensteigerung von 14,69 % zu verzeichnen, die aus Neubauten zweier Treppenzugänge von einer geplanten bzw. einer bestehenden P&R-Anlage zu den Bahnsteigen sowie aus einem höheren Aufwand im Bereich der Signalanlagen herrührt. Des Weiteren ist der Kostenanstieg auch auf eine allgemeine Preissteigerungsrate für Bauleistungen zurückzuführen.

Im Stadium der Vorplanung 2011 hatte die damalige Kostensteigerung im Wesentlichen ihre Ursache im Ausbau des Bahnhofs Rot-Malsch. Bereits damals hatten sich nach Abzug des 50-%-igen Anteils des Landkreises alle beteiligten Kommunen auf eine weitere hälftige Übernahme der Mehrkosten durch die beiden Belegenheitskommunen Rot und Malsch geeinigt. Analog schlägt der Landkreis nun vor, dass beim 50-%-igen Kommunalanteil die weiteren hälftigen Mehrkosten der Entwurfsplanung nun durch die Belegenheitskommunen Leimen und Sandhausen getragen werden.

Somit ergibt sich folgende Aufteilung:

1. Die Ausbaurkosten der Vorstudie in Höhe von 751.080 €, bzw. der daraus resultierende Gemeindeanteil in Höhe von 375.504 € werden – wie bisher vorgesehen und beschlossen – nach dem Schlüssel der 1. Baustufe der S-Bahn Rhein-Neckar
 - zu 50 % nach Begünstigung (Einwohner im Radius von 1,5 km bzw. 3,0 km) und
 - zu 50 % nach Belegenheit umgelegt.
 -
2. Die Mehrkosten in Höhe von 467.920 € bzw. der daraus resultierende Gemeindeanteil in Höhe von 233.960 €, die sich aus der Vorplanung ergaben – wie bisher vorgesehen und beschlossen –
 - zu 50 % dem Haltepunkt Rot-Malsch und
 - zu 50 % ebenfalls nach dem unter Zi.1 dargestellten Schlüssel der S-Bahn Stufe 1 umgelegt.
 -
3. Die Mehrkosten in Höhe von 107.000 €, bzw. der daraus resultierende Gemeindeanteil in Höhe von 53.000 €, die sich aus der Entwurfsplanung ergeben, werden
 - zu 50 % dem Haltepunkt St. Ilgen-Sandhausen und
 - zu 50 % ebenfalls nach dem unter Zi. 1 dargestellten Schlüssel der S-Bahn Stufe 1 umgelegt.

Durch Addition ergeben sich die Kostenanteile je Gemeinde.

In der Gemeinderatssitzung wird ein Vertreter des Amtes für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung des Rhein-Neckar-Kreises bzw. des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar zur Verfügung stehen.

ANLAGEN

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde stimmt der Entwurfsplanung 2016 zur S-Bahn Rhein-Neckar 2. Ausbaustufe – Streckenabschnitt Heidelberg-Bruchsal – Verlängerung der Bahnsteige zu. Der Erhöhung des auf St. Leon-Rot entfallenden kommunalen Anteils in Höhe von 5.383 € wird zugestimmt.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 6 Ö

Generalverkehrsplan 2010 Baden-Württemberg

L 546, Ortsumfahrung St. Leon

hier: Ergebnis der Bürgerbefragung und mögliche weitere Vorgehensweise

Auf die Vorlage zur Sitzung vom 23.06.2015 und die dort erfolgte Beratung wird verwiesen. Der Gemeinderat hat bei 17 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen beschlossen, zum Thema Ortsumgehung St. Leon eine Bürgerbefragung im Zusammenhang mit der am 13.03.2016 stattfindenden Landtagswahl durchzuführen.

Die entsprechende Fragestellung wurde in der Sitzung am 15.12.2015 einstimmig wie folgt beschlossen:

Sind Sie für die Realisierung einer Umgehungsstraße für Ortsteil St. Leon gemäß dem Generalverkehrs- bzw. Maßnahmenplan des Ladens Baden-Württemberg?

Die Bürgerbefragung wurde parallel zur Landtagswahl am 13.03.2016, wie beschlossen, durchgeführt. Das Ergebnis wird als Bekannt vorausgesetzt, ist jedoch als Anlage nochmals beigefügt.

Bei einer Wahlbeteiligung von 70,42 % haben sich 51,23 % für das Projekt ausgesprochen, 48,77 % dagegen

gestimmt.

Wie bereits in der Sitzung im Juni letzten Jahres erläutert, wird das Land Baden-Württemberg nicht vor 2019 mit den Planungen für eine mögliche Umgehungsstraße beginnen. Nach wie vor besteht die Möglichkeit dem Land Baden-Württemberg eine Vorfinanzierung der Planungskosten anzubieten um somit das Projekt zeitnah anzustoßen und ggfs. zu einem früheren Zeitpunkt erforderliches Planungsrecht zu erhalten. Für die Planungskosten wurde eine Größenordnung von ca. 2 Mio. Euro geschätzt. Über diese Möglichkeit wäre nun erneut zu beraten und Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (MVI) bzw. dem Regierungspräsidium Karlsruhe, eine Vorfinanzierungsregelung zur Planung der Ortsumgehung St. Leon auszuhandeln und abzuschließen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 7 Ö

Fortschreibung des Bedarfsplans Kinderbetreuung für 2016/17

Der Bedarf für das kommende Kindergartenjahr 2016/17 wurde durch die Träger bei den Anmeldetagen der Kindertageseinrichtungen Anfang Februar sowie nach den Grundschulanmeldungen im März ermittelt, die Anmeldelisten abgeglichen und der Gemeinde am 21.04.2016 bei der nach § 3 Abs. 3 KiTaG durchgeführten Trägerbeteiligung zur Bedarfsplanung im Rahmen einer Sitzung des Arbeitskreises Kinderbetreuung mitgeteilt. Das Kindergartenkuratorium aus Vertretern der Gemeinde und dem katholischen Träger empfiehlt den vorgelegten Bedarfsplan 2016/17 zur Beschlussfassung.

1. Kindergartenkinder

Gemäß § 3 KiTaG haben die Gemeinden darauf hinzuwirken, dass für alle Kinder von drei Jahren bis Schuleintritt ein Betreuungsplatz besteht. Diese Altersgruppe besitzt seit 01.01.1996 einen subjektiv-öffentlichen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz nach § 24 SGB Abs. 3 SGB VIII. Gemäß § 3 KiTaG haben die Gemeinden außerdem darauf hinzuwirken, dass für alle Kinder von drei Jahren bis Schuleintritt ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen besteht.

Im Kindergarten St. Josef kann nach Fertigstellung der Bauarbeiten zum Kindergartenjahr 2016/17 eine vorhandene VÖ-Gruppe in eine Ganztagsbetreuung umgewandelt werden. Zusätzlich bietet der Anbau Platz für weitere Schlafmöglichkeiten und somit die Möglichkeit in Zukunft, je nach Bedarf, weitere Gruppen in Ganztagsbetreuungen umzuwidmen. Durch das Entstehen einer GT-Gruppe im Kindergarten St. Josef wird die Ganztagsbetreuung im Kindergarten St. Nikolaus entlastet.

Im St. Elisabeth kann nach Beendigung der Bauarbeiten im Anbau eine neue VÖ/GT-Gruppe zum kommenden Kindergartenjahr 2016/17 untergebracht werden. Diese Gruppe wächst mit der Zeit zu einer reinen GT-Gruppe auf.

Unterjährige Zuzüge können in St. Leon in der RG/VÖ-Gruppe sowie in der VÖ-Gruppe des Kindergartens St. Nikolaus aufgefangen werden. In Rot stehen im Kindergarten St. Franziskus noch Plätze in der RG-Gruppe sowie in der VÖ-Gruppe zur Verfügung.

2. Kleinkinder

Seit 01.08.2013 haben auch die Ein- und Zweijährigen einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz nach § 24 Abs. 1 und 2 SGB VIII. Für die unter Einjährigen gilt weiterhin die objektiv-rechtliche Verpflichtung bedarfsgerechter Angebote im Rahmen der Kriterien des Tagesbetreuungsausbaugesetzes. Für alle U3-Altersgruppen gilt die Förderung in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege gleichrangig.

Der Bau der inklusive Krippe der Lebenshilfe Wiesloch in der Integrativen Betriebskindertagesstätte Oswald Nussbaum Kinderhaus wird zum Kindergartenjahr 2016/17 fertig gestellt. An den zehn Krippenplätzen beteiligen sich die Gemeinde Dielheim mit zwei Plätzen und die Gemeinde Mühlhausen mit einem Platz. Somit werden im Bedarfsplan sieben Plätze als örtlicher Bedarf und drei Plätze als überörtlicher Bedarf ausgewiesen. Im Vertrag mit der Lebenshilfe, Nussbaum Medien und den Beteiligungsgemeinden wird ein vorrangiges Belegungsrecht für die Beteiligungsgemeinden sowie Nussbaum Medien vereinbart.

Bisher sind wir in St. Leon-Rot von 45 % Nachfrage für die unter Dreijährigen ausgegangen. Aufgrund der Zuzüge haben wir im Schnitt nunmehr 133 Kinder pro Jahrgang und müssten dafür ca. 180 Plätze bereitstellen. Mit 160 institutionellen Plätzen des örtlichen Bedarfs und 24 Tagespflegeplätzen können wir diese Nachfrage auch weiterhin bedienen.

	U3-Plätze in Rot		U3-Plätze in St. Leon
10	KR GT St. Elisabeth	10	KR GT St. Marien
10	KR VÖ St. Raphael	20	KR VÖ St. Josef
20	AM VÖ St. Raphael	4	AM VÖ St. Josef
10	KR GT Kleine Strolche	4	AM RG St. Josef
10	KR VÖ Kleine Strolche	20	KR GT Kleine Strolche
10	BS Kleine Strolche	10	KR VÖ Kleine Strolche
5	AM O.-Nussbaum	10	BS Kleine Strolche
7	KR O.-Nussbaum		
82	Bestand 2016/17 Rot	78	Bestand 2016/17 St. Leon

U3 = Ein- bis unter Dreijährige

KR = Krippe

GT = Ganztags

AM = U3-Platz in altersgemischter Gruppe

BS = Betreute Spielgruppe (bis 15 WoStd)

VÖ = Verlängerte Öffnungszeit

3. Schulkinder

Für Kinder im schulpflichtigen Alter ist gem. § 24 Abs. 4 SGB VIII ein bedarfsgerechtes Angebot in Tageseinrichtungen vorzuhalten.

In St. Leon bestehen im St. Nikolaus drei Hortgruppen, die nach derzeitigem Anmeldestand noch Zuzüge aufnehmen können. In Rot bestehen in Trägerschaft der Kleinen Strolche zwei Gruppen, deren Plätze alle vergeben wurden.

4. Kosten

Für die Ganztagsgruppenumwandlung im St. Josef ist mit ca. 40.000 € Mehrkosten jährlich zu rechnen. Die neue VÖ/GT-Gruppe im St. Elisabeth kostet jährlich etwa 160.000 €. Die anteiligen Mehrkosten für 2016 sind bereits in der Erhöhung der Haushaltsmittel (GR-Sitzung vom 03.05.2016) berücksichtigt.

Anlage: Bedarfsplan 2016/17

Beschlussvorschlag:

Der Bedarfsplan 2016/17 für die Kinderbetreuung wird in der beiliegenden Fassung beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 8 Ö

Möblierung der Mensa und des Schülercafés an der Parkringschule

hier: Auftragsvergabe

Im Haushaltsplan 2016 sind Mittel für die Möblierung der Mensa inklusive des Schülercafés eingestellt. Die Verwaltung hat die erforderlichen Leistungen anhand eines Leistungsverzeichnisses beschränkt nach VOL am 22.04.2016 ausgeschrieben.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden an 13 Firmen gesendet. Zum Submissionstermin am 11.05.2016 wurden von drei Firmen Angebote eingereicht. Es konnten alle Angebote gewertet werden.

Nach rechnerischer und fachlicher Prüfung ergibt sich folgender Preisspiegel:

Rang	Bieter	Angebotssumme	%-Abw.
1.	Vereinigte Spezialmöbelfabrik, Tauberbischofsheim	24.427,35 €	100,0 %
2. – 3.		

Somit ist die Firma Vereinigte Spezialmöbelfabrik GmbH & Co. KG aus Tauberbischofsheim die günstigste Bieterin. Die Firma ist der Verwaltung als zuverlässig bekannt.

Im Haushalt 2016 sind auf Kost. I 21102030102 / Sk. 7831 0000 ausreichend Mittel vorhanden.

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag zur Lieferung der Möblierung für die Mensa und das Schülercafé wird an die Firma Vereinigte Spezialmöbelfabrik GmbH & Co. KG aus Tauberbischofsheim zur Auftragssumme von 24.427,35 € vergeben.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 9 Ö

Gewährung eines Gemeindedarlehens an den Eigenbetrieb Erholungsanlage St. Leoner See

In den Wirtschaftsplänen 2015 und 2016 des Eigenbetriebes Erholungsanlage St. Leoner See wurden zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen jeweils ein Trägerdarlehen eingeplant.

2015 ist ein Darlehen in Höhe von 170.000,- Euro und 2016 in Höhe von 180.000,- Euro eingeplant.

Diese Trägerdarlehen sind zusammen mit der Eigenkapitalzuführung zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen in den beiden Jahren geplant. Nachdem die Investitionsmaßnahmen aus 2015 abgeschlossen und die aus 2016 begonnen bzw. in der Planung sind, werden die Darlehen in nächster Zeit in Anspruch genommen werden müssen. Die Auszahlung soll dann auf Anforderung der Betriebsleitung erfolgen.

Das letzte Darlehen der Gemeinde mit einem Eigenbetrieb wurde 2015 mit einem Zinssatz von 1,0 % und 20 Jahren Zinsbindung und Laufzeit bewilligt. In Anlehnung an diese Werte sollte dieses Darlehen abgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung einen Darlehensvertrag über 350.000,00 € zwischen der Gemeinde St. Leon-Rot und dem Eigenbetrieb Erholungsanlage St. Leoner See abzuschließen. Es wird ein Zinssatz von 1,0 % bei 20 Jahren Zinsbindung und 20 Jahren Laufzeit vereinbart.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 10 Ö

Konzept sozialer Wohnungsbau in St. Leon-Rot

I. Allgemeiner Überblick und gesetzliche Bestimmungen

Als **sozialen Wohnungsbau** bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können. Maßgeblich ist hier das **Landeswohnraumförderungsgesetz** vom 11.12.2007 (LWoFG), welches die Zusammenarbeit von Land, Gemeinden und Landkreisen bei der Wohnraumförderung vorsieht. Die Wohnraumfördermittel des aktuellen Förderprogramms 2015/2016 bewilligt die L-Bank im Rahmen der verfügbaren Mittel.

a) Überblick Landeswohnraumfördermittel

Finanziert werden:

- der Neubau oder Erwerb neuen Mietwohnraums (innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit),
- Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung von Mietwohnraum (u.a. Ausbau eines Dachgeschosses, Aufstocken eines Gebäudes, Umwandlung von Räumen),
- die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbestand.
- Gefördert werden auch Mietwohnungen, die für Senioren oder für schwerbehinderte Menschen zum Zwecke des ambulanten betreuten Wohnens bestimmt sind, sofern sie in Einheiten von zehn oder mehr Wohnungen erstellt werden.

Antragsberechtigte:

Antragsberechtigt sind Bauherren, die neue Mietwohnungen bauen, sowie Erwerber von neuen Mietwohnungen (**Wohnungsunternehmen**, Wohnungsgenossenschaften, **Gemeinden**, Kreise, Gemeindeverbände, sonstige Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sowie Privatpersonen).

Voraussetzungen:

- Die **festgelegten Wohnungsgrößen** sind einzuhalten.
- Die **Mietpreis- sowie Belegungsbindungen** sind einzuhalten.
- Die Eigenleistung des Antragstellers beträgt mindestens 20% der Gesamtkosten.

- Bei Neubauten bzw. erworbenen neuen Mietwohnraum sowie Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen hat das Objekt mindestens den KfW-Effizienzhaus-Standard 70 zu erfüllen, der durch einen berechtigten Sachverständigen zu bestätigen ist.
- Beim Neubau bzw. Erwerb von allgemeinem Sozialmietwohnraum sind Mietwohnungen im Rahmen des ambulanten betreuten Wohnens förderfähig, wenn diese an schwerbehinderte Menschen oder an Senioren, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, **vermietet** werden.

Art und Höhe der Förderung:

- Die Förderung erfolgt in Form eines langfristigen, zinsverbilligten Darlehens (10, 15 oder 25 Jahre Zinslaufzeit).
- Der Finanzierungsanteil beträgt bis zu 80% der Gesamtkosten des Vorhabens.

Antragsverfahren:

Die Anträge sind vor Baubeginn bzw. Abschluss des notariellen Kaufvertrags bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle (Landratsamt/Bürgermeisteramt) des Bauorts auf dem jeweiligen Vordruck der L-Bank einzureichen. Gegebenenfalls sind KfW-Antragsvordrucke zu verwenden.

Weitere kommunale Handlungsoptionen zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums:

Abweichend vom „klassischen Mietwohnungsbau“ mit Fördermitteln des Landes, wurden vom Gesetzgeber zahlreiche städtebaurechtliche Erleichterungen und baupolitische Handlungsmöglichkeiten geschaffen, um in den nächsten Jahren die wohnungspolitische Herausforderung der Versorgung von Flüchtlingen mit preiswertem Wohnraum, gewährleisten zu können.

b) Städtebaulicher Vertrag

Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages der Gemeinde mit Dritten (§11 BauGB), besteht die Möglichkeit, mit den Planungsbegünstigten besondere Anforderungen, wie z. Bsp. die Schaffung von gefördertem Wohnraum, zu vereinbaren. Insbesondere in größeren Städten (Bsp. Freiburg, Konstanz) wird so bei Neuererschließungen die Erstellung von gefördertem Wohnraum durchgesetzt und gleichzeitig aber privat realisiert.

c) Grundstücksvergabe, Vergabepolitik der Gemeinde

Grundsätzlich kann die Kommune Einzelkriterien aufstellen, nach denen sie ihre Grundstücke vergibt. Hier können soziale Kriterien (Einkommen, Kinderzahl, Menschen mit Behinderungen) sicherstellen, dass auch benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu Wohneigentum gelangen. Problematisch ist hierbei allerdings der rechtliche Rahmen, der bei der Vergabe einzuhalten ist (Gleichbehandlungsgebot, daher sachlicher Grund erforderlich/ Gemeindehaushaltsrecht, grundsätzlich kein Verkauf unter Verkehrswert).

d) Zweckentfremdung

Durch das sogenannte Zweckentfremdungsverbotsgesetz BW (ZwEVG) haben Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit finanzierbarem Wohnraum besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), ein sehr tiefgreifendes Mittel zur Wohnraumbeschaffung: Die Gemeinden mit Wohnraummangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung für Nicht-Wohnzwecke genutzt werden darf (Zweckentfremdung). Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum für gewerbliche Zwecke verwendet wird, länger als 6 Monate leer steht oder durch Veränderung oder Beseitigung nicht mehr für Wohnzwecke genutzt werden kann. Dies bedeutet sicherlich ein schwerwiegender Eingriff in das Eigentumsrecht, ist aber ein durchaus legitimes Mittel um z. Bsp. die Vielzahl von leerstehenden Wohnungen einer Vermietung zuzuführen. Praktiziert wird dies beispielsweise von der Stadt Freiburg. Dort gibt es seit 2015 eine Zweckentfremdungssatzung.

e) Erleichterungen im Rahmen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung für die Unterbringung von Flüchtlingen

§ 246 BauGB und die §§ 8-11 BauNVO sehen zwischenzeitlich zahlreiche Ausnahmen und Standorterleichterungen für die Zulässigkeit und Genehmigung von Flüchtlingsunterkünften vor.

f) In Planung: Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz

Eckpunkte für ein Wohnraumbeschleunigungsgesetz wurden von verschiedenen Verbänden ausgearbeitet und an die Landesregierung weitergeleitet, mit der Bitte die entsprechenden gesetzlichen Weichen zu stellen. (Forderungen sind insbes.: Vereinfachung von Flächenausweisung, Verkürzung Genehmigungsverfahren, Aufstockung der Finanzausstattung der Kommunen, Vereinfachung Vergabeverfahren)

II. Situation in St. Leon-Rot

Die Gemeinde St. Leon-Rot hat Anfang der 1990iger Jahre tatkräftig in den sozialen Wohnungsbau durch Neubauten investiert und Mittel aus der Landeswohnraumförderung in der damaligen Form bei fast allen Objekten in Anspruch genommen. Die 1995 gegründete Kommunale Wohnungsbaugesellschaft St. Leon-Rot GmbH übernahm die Verwaltung dieser Mietwohnungen und trat über einen Nießbrauchvertrag in die Verpflichtungen der Gemeinde ein. Die GmbH selbst baute zwei Mietobjekte und erwarb ein Insolvenzobjekt ebenfalls mit Fördermitteln des Landes. Somit verfügt St. Leon-Rot derzeit über 93 Wohnungen, die überwiegend mit sozial schwachen oder benachteiligten Mietern belegt sind.

Verwaltung und Unterhaltung im Rahmen des Nießbrauchs:

<u>Objekt</u>	<u>Wohnungen</u>
Erlengrund 61	1
Hauptstr. 147/149	4
Lindenweg 2	1
Lindenweg 4	2
Franziskusstr. 72-76	18
Roter Str. 3	13
Schulstr. 1	3
Wiesenstr. 2	8
Marktstr. 83	1

Verwaltung und Unterhaltung der gesellschaftseigenen Wohnungen:

Karl-Schmidt-Str. 8	6
Roter Str. 28a	8
Kolpingstr. 1a	6
Kronauer Str. 86+88	22
Insgesamt:	93 Wohnungen

Zusätzlich wurden seit Spätjahr 2015 von der Gemeinde 10 Bestandsobjekte mit der Möglichkeit der Schaffung zahlreicher Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen erworben. Zwar sind diese Wohnungen zunächst auch für diesen Zweck gebunden, da die dort untergebrachten Personen aber freie Wohnortwahl haben, ist davon auszugehen, dass ein Teil der Unterkünfte zukünftig auch für sozial schwache Bürger zur Verfügung stehen kann.

Aus den Erfahrungen der Vergangenheit lässt sich berichten, dass die Förderungen des Landes während der Zinshochphasen den Wohnungsbau wirksam angekurbelt haben.

Allerdings gibt es auch negative Aspekte: Als besonders „hinderlich in der Praxis“, hat sich die **Miet- und Belegungsbindung** erwiesen. Durch die Landesförderung sind die Wohnungen für die Dauer von mind. 15 und max. 25 Jahren nur an bestimmte Personengruppen, die die Einkommensgrenze des LWoFG nicht überschreiten, zu vermieten. Ebenso darf die Wohnungsgröße nicht überschritten werden. Damit sind die Wohnungen dann auch mietgebunden, sodass eine geringere Miete als marktüblich verlangt werden muss.

Dies hat immer wieder zu „Ungerechtigkeiten“ (Arbeitsloser nimmt Arbeit auf, alleinerziehende Mutter hat Lebenspartner, der mit einzieht) und somit auch zu Unmut innerhalb der Wohnungsbewerber geführt. Weiterhin ist die Prüfung und Einhaltung dieser Bindungen sehr verwaltungsintensiv.

III. Aktueller Stand/Ausblick

In der derzeitigen Situation sieht die Verwaltung den Bestand an sozialem Wohnraum als auskömmlich an. Auch die wenigen Nachfragen aus der Bevölkerung begründen keinen zusätzlichen Bedarf an sozialem Wohnraum. Wie zuvor dargelegt, gibt es zwar umfangreiche Fördermaßnahmen des Landes, diese sind jedoch angesichts des derzeitigen Zinsniveaus für St. Leon-Rot eher kontraproduktiv. Ein Fremdkredit bei einem Kreditinstitut bringt die gleichen Konditionen, ohne dass dabei Bindungen bezüglich Einkommensgrenzen und Wohnungsgröße einzugehen sind.

Durch die verstärkten Aktivitäten bei der Beschaffung von Wohnraum zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, ist davon auszugehen, dass zukünftig auch hier ein Kontingent an Wohnungen für die Allgemeinbevölkerung zur Verfügung steht.

Fachlich und personell müssten Wohnbauprojekte, die zukünftig anstehen, auf alle Fälle an qualifizierte Bauunternehmen/Bauträger vergeben werden. Weder Gemeinde noch KWG verfügt über die notwendigen personellen Ressourcen für die Durchführung solcher Projekte.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Information über den sozialen Wohnungsbau zur Kenntnis.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 11 Ö

**Errichtung von betreuten Wohnungen für Senioren beim Caritas
Seniorenzentrum St. Leon-Rot**

Hier: Antrag der Fraktion der Freien Wähler in der Sitzung am 01.03.2016 zur Realisierung des Projekts in Eigenregie der Gemeinde

Auf die Vorlage und die erfolgte Beratung in der Sitzung am 01.03.2016 wird verwiesen.

Von Seiten der Fraktion der Freien Wähler wurde in der o.g. Sitzung beantragt, das Projekt in „Eigenregie“ der Gemeinde umzusetzen um selber Wohnungen verkaufen oder ggfs. gegen andere Immobilien tauschen zu können.

Im Nachgang der Sitzung hat die Verwaltung nochmal Kontakt mit der antragstellenden Fraktion aufgenommen um die näheren Beweggründe für den Antrag in Erfahrung zu bringen. Mit dem Antrag beabsichtigt ist, bei der Wohnungsvergabe ggfs. mitbestimmen zu können und ggfs. Tauschobjekte gegen Bestandsimmobilien anbieten zu können.

Grundsätzlich gilt hier zunächst zu beachten, dass die Gemeinde gemäß § 102 der Gemeindeordnung nicht selbst als Bauträger tätig werden kann.

§ 102 GemO regelt die Zulässigkeit der unternehmerischen Betätigung der Gemeinde und ihrer Rechtsformen (gilt somit auch für Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Eigenbetriebe der Gemeinde). Demnach darf die Gemeinde im sozialen Wohnungsbau tätig werden, da dieser durch VGH-Rechtsprechung inzwischen als Daseinsvorsorge gewertet wird. Die Gemeinde darf aber insbesondere nicht als gewerblicher Bauträger auftreten, da sie sich dann nicht mehr im Rahmen der Daseinsvorsorge bewegen würde. Die Errichtung von Gebäuden, die Aufteilung nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) und der Verkauf von Eigentumswohnungen kann nicht dem Begriff der Daseinsvorsorge zugeordnet werden und ist damit gem. § 102 I Nr. 3 GemO nicht zulässig. Ebenso wenig darf dies durch eine GmbH oder einen Eigenbetrieb der Gemeinde getätigt werden.

Zu den Überlegungen bei der Wohnungsvergabe Mitspracherechte zu haben, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Berichterstattung in der Presse bzw. Veröffentlichung der Gemeinderatsvorlagen und Protokolle bereits unzählige Anfragen aus der Bevölkerung bei der Verwaltung nach möglichen Reservierungen oder Wartelisten angekommen sind. Somit ist davon auszugehen, dass für die hier geplante überschaubare Anzahl betreuter Wohnungen mit Sicherheit eine höhere Nachfrage als das Angebot vorhanden sein wird. D.h. die Wohnungen werden überzeichnet sein und es wird dann entsprechend schwierig werden, eine Auswahlmatrix oder ähnliches zu erstellen, vermutlich wird es so sein, dass die Wohnungen unter gleichberechtigten Bewerbern verlost werden.

Die Überlegungen, mögliche Tauschobjekte für Bestandsimmobilien in der Ortslage zu haben, können nachvollzogen werden. In der Praxis ist es jedoch so, dass die Verwaltung in der Zeit, in der sie sich um Immobilien und/oder Wohnungen bemüht hat (seit ca. neun Monaten) dieses Ansinnen bisher noch überhaupt nicht an die Verwaltung herangetragen wurde. Ob ein tatsächlicher Bedarf innerhalb der Bevölkerung besteht, ließe sich objektiv nur durch eine Bedarfsanalyse ermitteln.

Grundsätzlich wäre es jedoch durchaus möglich, bei der Grundstücksvergabe an einen Bauträger, sich zwei oder drei Wohnungen für die Gemeinde für die o.g. Zwecke zu sichern bzw. zu reservieren und dies zum Beispiel gleich mit dem Kaufpreis des Grundstücks zu verrechnen. Damit wäre dem Ansinnen Tauschobjekte anbieten zu können Rechnung getragen. Von einer direkten Einflussnahme auf die Vergabe der Wohnungen durch den Gemeinderat rät die Verwaltung aus oben ausgeführten Gründen ab.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb weiterhin das Grundstück an einen noch auszuwählenden Bauträger zu vergeben, sich jedoch drei Wohnungen als mögliche Tauschobjekte zu reservieren.

Beschlussvorschlag:

Das Grundstück wird, wie bereits in der Sitzung am 01.03.2016 vorgeschlagen, an einen noch auszusuchenden Bauträger vergeben. Die Gemeinde erwirbt im Gegenzug zur Grundstücksvergabe drei der neu entstehenden Wohnungen (in jedem angebotenen Größensegment eine). Die zwei Bauträger die sich für die Realisierung des Projektes interessieren werden zu einer der nächsten Sitzungen eingeladen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 12 Ö

Benennung der Erschließungsstraße im Gewerbegebiet „Schiff II“

Für die Namensgebung bei Ortsstraßen ist nach § 5 Abs. 4 Gemeindeordnung die Gemeinde zuständig. Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebiets „Schiff II“ wird die Benennung der Erschließungsstraße notwendig, die die nördliche Ausdehnung des Gewanns Schiff umrundet.

Die Benennung soll die Orientierung zur Zufahrt ins Gewerbegebiet „Schiff“ ab Harres-Kreisel erleichtern und Verwechslungen vorbeugen. Der tradierte Gewann-Name rührt wohl ursprünglich von seinem schiffsrumpfförmigen Zuschnitt her.

Bei der Namensfindung werden die örtlichen Schulen und der Arbeitskreis Heimatgeschichte um Unterstützung gebeten. Auch Vorschläge aus der Mitte des Gemeinderats und aus der Bevölkerung sind willkommen.

Die Vorschläge können **bis 15.06.2016** bei der Gemeindeverwaltung bzw. hauptaminfo@st-leon-rot.de eingereicht werden, damit eine Entscheidung in der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2016 erfolgen kann.

Anlage: Plan

Der Gemeinderat nimmt die Vorgehensweise zur Benennung der Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet „Schiff II“ zur Kenntnis.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 13 Ö

Verleih von Strommessgeräten in den Büchereien

Hier: Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 22.03.2016

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt den Verleih von Strommessgeräten in den Büchereien der Gemeinde St. Leon-Rot.

In einigen Gemeinden bietet die KliBa (Klimaschutz- und Energie- Beratungsagentur) bereits Strommessgeräte an, die in den örtlichen Büchereien ausgeliehen werden können. Die Erfahrung zeigt, dass durch die Zusammenarbeit mit Büchereien ein großes Publikum erreicht werden kann. Die Aktion wurde in Büchereien, in denen die Ausleihe bereits eingeführt wurde, sehr gut angenommen.

Darüber hinaus kann durch den Verleih von Strommessgeräten den Besuchern ein Zugang zum Thema Energiesparen angeboten werden und ein Bewusstsein zum Thema Energieverbrauch geschaffen werden.

Die Ausleihe eines Messgerätes kann genauso gestaltet werden wie die Ausleihe eines Buches, sodass kein zusätzlicher Aufwand betrieben werden muss. Zusätzlich zur Ausleihe eines Strommessgerätes wird ein Infoheft zur Auswertung der Daten ausgehändigt. Darin sind auch Angaben zum durchschnittlichen Verbrauch von Geräten aufgeführt um einen Vergleich ziehen zu können.

Da die Gemeinde St. Leon-Rot Gesellschafterin der KliBa ist, bietet die KliBa diese Leistung kostenlos an. Vorgeesehen sind jeweils zwei Messgeräte in der Bücherei in St. Leon sowie in der Bücherei Rot, die voraussichtlich ab Mitte Juni zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Die oben gemachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anlagen: 1 Antrag Bündnis 90/ Die Grünen vom 22.03.16

TAGESORDNUNGSPUNKT: 14 Ö

Teilnahme von St. Leon-Rot an der Aktion STADTRADELN

Hier: Antrag Bündnis 90 / Die Grünen vom 22.03.2016

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beantragt die Teilnahme der Gemeinde St. Leon-Rot an der Aktion STADTRADELN.

STADTRADELN ist ein Wettbewerb zur Förderung des Radverkehrs und damit zur Förderung des Klimaschutzes. Initiiert wurde die Kampagne vom Klima-Bündnis, ein Bündnis aus Städten, Gemeinden und Landkreisen, dem über 1.700 Mitglieder in 26 Ländern Europas angehören.

Ziel der Kampagne ist es, möglichst viele Teilnehmer innerhalb einer Kommune zu gewinnen die Benutzung des Fahrrads im Alltag zu sensibilisieren und die Themen Fahrradnutzung und Radverkehrsplanung verstärkt in die kommunalen Parlamente einzubringen.

Innerhalb von 21 zusammenhängenden Tagen in einem freiwählbaren Zeitraum vom 1. Mai bis 30. September sammeln Kommunalpolitiker/-innen, Bürger/-innen, Schulklassen, Unternehmen in eigenen Teams möglichst viele Fahrradkilometer und gehen damit als positives Beispiel voran.

Während der dreiwöchigen Aktionsphase können die Daten in einem Online-Radelkalender erfasst werden, so dass Teamvergleiche innerhalb der Kommune sowie bundesweite Vergleiche möglich sind.

Jeder Kilometer der mit dem Fahrrad und nicht mit dem Auto zurückgelegt wird, erspart der Umwelt 139 g CO₂, trägt zu weniger Verkehrsbelastungen, weniger Abgasen und weniger Lärm bei. Daher sollen die aktivsten Teilnehmer durch die Kommune prämiert werden. Es gibt die Möglichkeit lokale Gewinner und auch bundesweite Gewinner in verschiedenen Kategorien auszuzeichnen.

Als zusätzliches Instrument bietet STADTRADELN den Nutzern mit RADar die Möglichkeit über Mängel der Fahrrad-Infrastruktur aufmerksam zu machen. Dadurch kann innerhalb der Kommune für eine bessere Gesamtsituation im Radverkehr gesorgt werden.

Die Teilnahmegebühr würde für die Gemeinde St. Leon-Rot jährlich 900 € betragen (Einwohnerabhängig). Zusätzlich wird ein Kommunikationsbudget zwischen 0,50 € und 1 € pro Einwohner empfohlen.

In einigen Bundesländern wird die Teilnahme am Wettbewerb STADTRADELN von den jeweiligen Landesministerien gefördert. In Baden-Württemberg, wird die Teilnahme nicht gefördert, auch der Rhein-Neckar Kreis fördert die Teilnahme nicht. In Baden-Württemberg haben sich 28 Kommunen angemeldet (von 1.100), im Rhein-Neckar Kreis ist eine Kommune registriert (von 54). Im Übrigen nimmt die Gemeinde bereits seit einigen Jahren an der Aktion „Mit dem Rad zur Arbeit“ der AOK und dem adfc teil.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat möge entscheiden ob sich die Gemeinde St. Leon-Rot an der Aktion STADTRADELN beteiligt.

Falls eine Beteiligung bereits in diesem Jahr beschlossen wird, sind die Teilnahmegebühren on Höhe von 900 € sowie ca. 5000 € (Kommunikationsbudget) außerplanmäßig zu genehmigen.

Anlagen: 1 Antrag Bündnis 90/ Die Grünen vom 22.03.16
 2 Spielregeln Stadtradeln in Kürze

TAGESORDNUNGSPUNKT: 15 Ö
Verschiedenes

TAGESORDNUNGSPUNKT: 16 Ö
Wünsche und Anfragen
