

Stadt Neuenbürg

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderats**

am **24. Januar 2017**

Beginn: **18.30 Uhr**; Ende: **20.20 Uhr**

im:

Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender:

Bürgermeister Horst Martin

Zahl der anwesenden Mitglieder:

22 (Normalzahl **23** Mitglieder)

Abwesend:

Stadtrat Hess (entschuldigt)

Schriftführerin:

Stv. Hauptamtsleiterin Hiller

Sonstige Verhandlungsteilnehmer:

**Hauptamtsleiter Bader
Dipl.-Ing. Knobelspies
Bau-Ing. Kraft
Ortsvorsteherin Dietz**

Zuhörer:

14

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass

- 1.) zu der Sitzung durch Schreiben vom **13.01.2017** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
- 2.) die Tagesordnung am **19.01.2017** bekannt gemacht worden ist;
- 3.) der Gemeinderat beschlussfähig ist, weil **22** Mitglieder anwesend sind.

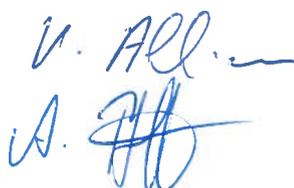
Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

Zur Beurkundung

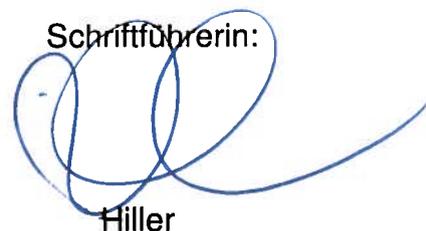
Vorsitzender:


Horst Martin

Gemeinderat:



Schriftführerin:


Hiller

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 1
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
Gemeinderats	Schriefführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Vor Eintritt in die Tagesordnung erkundigt sich Herr Stadtrat Kreis zur heutigen Tagesordnung, aus welchem Grund der Tagesordnungspunkt 2 des nicht-öffentlichen Teils sich nicht auf der öffentlichen Tagesordnung befindet.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass es sich hierbei heute lediglich um eine Vorberatung handeln soll, in welcher sich der Gemeinderat intensiv mit dem Thema beschäftigen kann und eine Beschlussfassung hierbei nicht vorgesehen ist.

Herr Stadtrat Kreis verweist auf den § 35 der Gemeindeordnung über die Öffentlichkeit von Sitzungen des Gemeinderats und erklärt, dass er hierbei keinen Grund erkennen kann, dieses Thema in der heutigen nicht-öffentlichen Sitzung zu beraten.

Herr Bürgermeister Martin weist nochmals darauf hin, dass es sich hierbei lediglich um eine Vorberatung handelt, bei welcher der Gemeinderat sich intensiv mit dem Thema auseinandersetzen kann.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 2
	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
öffentliche Verhandlung des	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 1

Bürgerfrageviertelstunde

a) Treff 3000 Markt

Herr Meier, Inhaber der KFZ Werkstatt in der Bahnhofstraße möchte wissen, wie es denn mit dem Treff 3000 Markt weiter gehen wird. Er informiert, dass auch er bereits mehrfach hinsichtlich der Anmietung des Gebäudes angefragt hat.

Herr Bürgermeister Martin informiert, dass aktuell Verhandlungen mit einem Interessenten laufen und das abschließende Ergebnis hierzu noch abgewartet werden muss. Falls die Verhandlungen dabei scheitern, wird das Gebäude zur Vermietung durch den Gemeinderat wohl zur zweckgebundenen Vermietung ausgeschrieben.

b) Veränderungssperre im Bereich der Bahnhofstraße/Poststraße

Herr Meier, Inhaber der KFZ Werkstatt in der Bahnhofstraße erkundigt sich hinsichtlich der Veränderungssperre im Bereich der Bahnhofstraße/Poststraße.

Herr Dipl.-Ing. Knobelspies verweist hierzu auf die Bebauungsplanänderung „Große Wiese“ und über den kürzlich gefassten Satzungsbeschluss einer Veränderungssperre sowie deren Bedeutung.

c) Verkehrserfassung im Stadtteil Dennach

Herr Großmüller erkundigt sich hinsichtlich der Verkehrserfassung im Stadtteil Dennach und welche Schlüsse denn aus den entsprechenden Ergebnissen gezogen werden. Zudem möchte er wissen, wie es mit dieser Thematik grundsätzlich weitergeht.

Herr Bürgermeister Martin informiert, dass die Stadtverwaltung zwei Zählgeräte besitzt, die je nach Bedarf mobil eingesetzt werden können. Er weist daraufhin, dass es hierbei jedoch keinen Anspruch gibt, dass sich daraus zwangsläufig konkrete Maßnahmen ergeben. Allerdings versuche man Tendenzen zu erkennen und ggfs. einzuschreiten – und sei dies etwa das Landratsamt zu bitten Radarkontrollen durchzuführen. In der Gesamtbetrachtung der dortigen Stelle wurde diesbezüglich daher Weiteres aktuell nicht besprochen.

Herr Hauptamtsleiter Bader ergänzt, dass diese mobilen Zählgeräte bedarfsorientiert eingesetzt werden. Die verschiedenen Ergebnisse werden seitens der Verwaltung an

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 3
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender: Schriftführerin:	Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

das Verkehrsamt beim Landratsamt weitergeleitet, wobei von dortiger Seite her dann bei entsprechendem Bedarf gezielte Kontrollen an den Schwerpunkten erfolgen.

Auf Nachfrage von Herrn Großmüller, ob es hierbei bereits feststellbare Grenzwerte gibt erklärt Herr Hauptamtsleiter Bader, dass aus den Ergebnissen lediglich entsprechende Schwerpunkte gesetzt werden.

Auf die weitere Frage von Herrn Großmüller, ob denn die Geräte in der Gesamtstadt verbleiben, informiert Herr Bader, dass es sich um städtisches Eigentum handelt und diese daher fortwährend je nach Bedarf eingesetzt werden.

Herr Bürgermeister Martin erklärt abschließend, dass auch der Ortschaftsrat jederzeit gerne seine Präferenzen über die Anbringung der Zählgeräte an die Verwaltung melden kann.

d) Erschließung Zwerchweg – Beitragszahlungen

Frau Trovato erkundigt sich hinsichtlich der anstehenden Erschließungsmaßnahmen im Zwerchweg und wie denn die Zahlbarmachung der entsprechenden Beiträge erfolgt.

Herr Bürgermeister Martin informiert, dass es den Anwohnern ja schon seit sehr langer Zeit bekannt ist, dass entsprechende Kosten auf sie zukommen und verweist diesbezüglich auf die hierzu erteilten Schreiben in der Vergangenheit. Ebenso auf die immer wiederkehrenden öffentlichen Beratungen im Gemeinderat in den letzten Jahren. Er erklärt, dass die Stadt zunächst die Vorfinanzierung übernehmen wird und danach die jeweiligen Beiträge erhoben werden.

Herr Bau-Ing. Kraft ergänzt, dass die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bis ins Jahr 2018 vorgesehen ist und spätestens dann die entsprechenden Kosten für die Anlieger anfallen werden.

Herr Bürgermeister Martin erklärt abschließend Frau Trovato gegenüber, dass sie für weitergehende Informationen sich gerne jederzeit an Frau Stadtkämmerin Häußermann wenden kann. Insbesondere, wann genau die Beiträge zur Teil- Bezahlung anstehen.

Niederschrift über die	Verhandelt am: Vorsitzender: Schriftführerin:	24. Januar 2017 Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 4
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 2

Stadtkernsanierung III – Vorbereitende Untersuchung und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern III“, sowie Festlegung der Förderrichtlinien und Beauftragung der STEG mit der weiteren Durchführung der Sanierungsmaßnahme als Sanierungsträger

Drucksache Nr. 02/2017

Herr Bürgermeister Martin begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Pietzschmann sowie Frau Matheis von der STEG.

Gem. § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durch die STEG durchführen lassen. Das Ergebnis liegt entsprechend vor.

Der Bericht der STEG über die vorbereitende Untersuchung (siehe Anlage 1 der Drucksache) wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Beschlussvorschlägen sind zur Erreichung der Ziele der Sanierung folgende Beschlüsse durch den Gemeinderat zu fassen:

1. Den Zielen der Sanierung und dem Maßnahmenkonzept, sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird wie vorgeschlagen zugestimmt.
2. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Gebietskulisse) wird wie vorgeschlagen beschlossen.
3. Die Fördersätze und Richtlinien für Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden wie vorgeschlagen beschlossen.
4. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme wird gemäß §142 III BauGB auf 15 Jahre festgelegt und beschlossen.
5. Die Verwaltung wird zum Abschluss von Ordnungs- und Modernisierungsverträgen mit regulären Fördersätzen ermächtigt.
6. Die Verwaltung zum Abschluss von sonstigen Kauf- /Verträgen im Zusammenhang der Umsetzung des beschlossenen Maßnahmenkonzepts ermächtigt.
7. Einzelfallentscheidungen, etwa bei Aufstockung von Zuschussbeträgen für Private, werden durch den Gemeinderat beschlossen.
8. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt mit der STEG die Durchführung der Sanierungsmaßnahme als Sanierungsträger vertraglich zu regeln.

Stadt Neuenbürg

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 5
	Vorsitzender: Schriftführerin:	Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Frau Pietzschmann und Frau Matheis informieren über die Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches und stellen dabei die entsprechenden Ergebnisse vor.

Auf die der Niederschrift beigefügte Präsentation in der Anlage wird verwiesen.

Herr Stadtrat Dr. Bittighofer möchte wissen, wie mit den Richtlinien umzugehen ist, falls der Gemeinderat in verschiedenen Bereichen eine Einzelfallentscheidung möchte.

Frau Matheis informiert, dass für den Regelfall diese Richtlinien gelten und darüberhinausgehende Entscheidungen Sache des Gemeinderats in Zusammenarbeit mit der Verwaltung sind.

Herr Bürgermeister Martin erklärt hierzu, dass in Einzelfällen, wo es sich um Gebäude von besonderer Bedeutung handelt, seitens der Stadt und durch den Gemeinderat jederzeit eine Aufstockung der Förderung möglich ist. Dies verlief so, wie auch schon im Rahmen der SKS II.

Herr Stadtrat Dr. Bittighofer stellt dabei jedoch fest, dass eine Reduzierung der jeweiligen Förderung bei Beschlussfassung dieser Richtlinien dagegen jedoch ausgeschlossen ist.

Frau Stadträtin Bohn verweist auf das Gebäude Marktstraße 7 (Volksbank) welches u.a. in den Unterlagen der STEG genannt ist und erkundigt sich, was mit diesem Gebäude geplant ist bzw. ob die Stadt Interesse an einem Erwerb hat.

Herr Bürgermeister Martin weist darauf hin, dass in den Unterlagen nicht nur dieses sondern die verschiedensten Gebäude genannt sind und bei Interesse durch den Gemeinderat diese seitens der Stadt zunächst zu erwerben wären und mittels einer darauf folgenden Konzeption die weiteren Vorhaben konkretisiert werden müssten. Er erklärt, dass sich die verschiedensten Möglichkeiten im Verlauf dieses Verfahrens offenbart haben und zwar seitens der Bürgerschaft im öffentlichen Beteiligungsverfahren. Der Gemeinderat habe diese schließlich im Rahmen des ISEK anerkannt und bestätigt.

Frau Stadträtin Bohn stellt fest, dass dagegen allerdings verschiedene Gebäude aber auch nicht genannt sind, wie z.B. das Gebäude des ehemaligen Pfannkuchs in der Grabenstraße.

Stadt Neuenbürg

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 6
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender: Schriftführerin:	Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Herr Bürgermeister Martin informiert, dass dieses Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes liegt und somit hiervon natürlich nicht betroffen ist.

Herr Stadtrat Schaubel fasst nochmals zusammen, dass es sich hierbei um Planungen handelt, wohin es denn einmal hingehen könnte und sich die konkrete Umsetzung dann in den weiteren Phasen herausstellen wird. Er verweist auf den Punkt 6 der vorgesehenen Beschlussfassung, mit welchem die Verwaltung zum Abschluss von Kauf-/Verträgen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes ermächtigt wird und erklärt, dass er allerdings bei Erwerb von Grundstücken das Heft nicht aus der Hand geben möchte. Er ist der Auffassung, dass hierbei der Gemeinderat im Einzelfall entscheiden soll.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass dies kein Problem darstellt und dann weiterhin die Zuständigkeit des Gemeinderats gegeben ist.

Herr Dipl.-Ing. Knobelspies bestätigt, dass es sich bei dieser Planung lediglich um eine Richtschnur handelt und sich die konkreten Maßnahmen im weiteren Verlauf zeigen werden. Er erklärt, dass auch insbesondere das jeweilige Interesse der Eigentümer zu beachten ist und dabei eine wesentliche Rolle spielt.

Frau Stadträtin Winter erklärt, dass auch im Bereich der Veränderungssperre in der Bahnhofstraße/Poststraße ein Bebauungsplan vorgesehen ist, wo nun hierdurch konkrete Entwicklungen erfolgen können.

Auch Frau Pietzschmann weist darauf hin, dass im weiteren Verlauf das Maßnahmenkonzept ständig fortgeschrieben wird.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass somit auch weiterhin jeder Eigentümer mit seinem Gebäude, unter Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans, machen kann, was er will. Er erklärt, dass die Stadt hiermit nun lediglich die entsprechenden langfristigen Ziele festzurrt, die sich im Rahmen der Bürgerbefragung ergeben haben. Und schließlich habe genau das der Gemeinderat beschlossen, nachdem die Bürger das im Rahmen der öffentlichen Beteiligung vorgeschlagen haben.

Herr Stadtrat Dr. Sönmez erkundigt sich hinsichtlich der KfZ Werkstatt Meier, bei welcher der kürzlich eingegangene Bauantrag in der Verwaltung abgelehnt wurde.

Herr Bürgermeister Martin klärt nochmals über die Zielsetzung der Stadtkernsanierung und die entsprechende Förderung auf und weist nochmals darauf hin, dass der Inhaber

Stadt Neubürg

Niederschrift über die	Verhandelt am: Vorsitzender: Schriftführerin:	24. Januar 2017 Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 7
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

der KfZ Werkstatt im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans die Werkstatt jederzeit entsprechend umbauen kann.

Bei einer Gegenstimme (Herr Stadtrat Dr. Sönmez) sowie einer Enthaltung (Frau Stadträtin Ohaus) ergeht der

mehrheitliche Beschluss:

1. Den Zielen der Sanierung und dem Maßnahmenkonzept, sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird wie vorgeschlagen zugestimmt.
2. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Gebietskulisse) wird wie vorgeschlagen beschlossen.
3. Die Fördersätze und Richtlinien für Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen werden wie vorgeschlagen beschlossen.
4. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme wird gemäß §142 III BauGB auf 15 Jahre festgelegt und beschlossen.
5. Die Verwaltung wird zum Abschluss von Ordnungs- und Modernisierungsverträgen mit regulären Fördersätzen ermächtigt.
6. Einzelfallentscheidungen, etwa bei Aufstockung von Zuschussbeträgen für Private, werden durch den Gemeinderat beschlossen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt mit der STEG die Durchführung der Sanierungsmaßnahme als Sanierungsträger vertraglich zu regeln.

Herr Bürgermeister Martin informiert abschließend, dass die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss von sonstigen Kauf-/Verträgen im Zusammenhang mit der Umsetzung des beschlossenen Maßnahmenkonzepts somit nicht beschlossen wurde und hier von Fall zu Fall der Gemeinderat die Entscheidung per Beschluss treffen wird.

Stadt Neubürg

„Stadtkern III“

Vorbereitende Untersuchungen und Empfehlungen zur
Durchführung der Sanierung

Gemeinderatssitzung am 24.01.2017



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Stadt Neubürg „Stadtkern III“

Projektteam *die*STEG Stadtentwicklung GmbH

Projektleitung Sanierung
Desirée Matheis

Dipl. Geographin

Projektleitung städtebauliche Planung
Gaby Pietzschmann

M. Sc. Raumentwicklung und
Naturressourcenmanagement

Das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

■ Bewilligungszeitraum für die Maßnahme „Stadtkern III“

01.01.2016 – 30.04.2025

■ Bewilligter Förderrahmen

1.500.000 Euro

- Bund anteilig 3 % 50.000 Euro
- Land Baden-Württemberg anteilig 57 % 850.000 Euro
- Stadt Neuenbürg anteilig 40 % 600.000 Euro

■ Akteure Vor-Ort

- Stadt Neuenbürg, Verwaltung und Gremien
- Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter

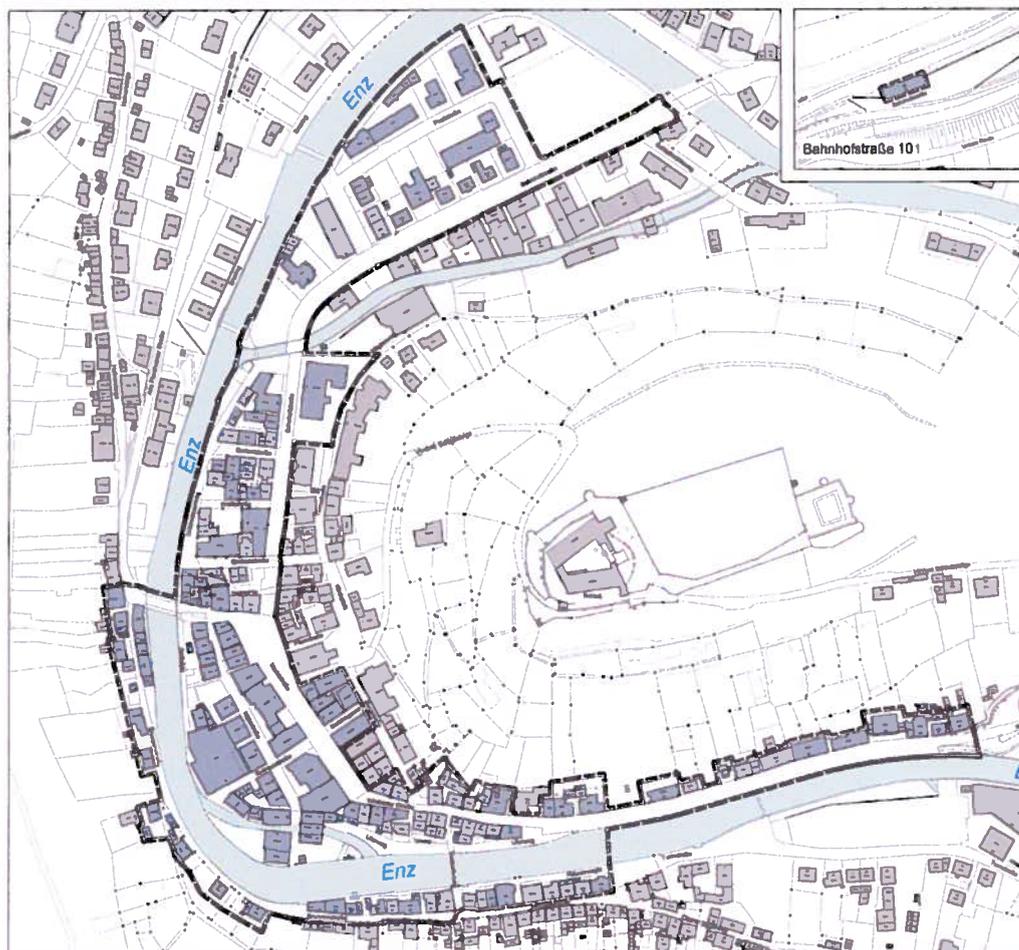
Zeitschiene

Phase I	Sept. 2015	Antragstellung Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“
	08.02.2016	Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“
Phase II	15.03.2016	Vorbereitende Untersuchungen <ul style="list-style-type: none"> • Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) • Veröffentlichung des Beschluss zur Einleitung der VU • Beteiligtenversammlung • Gemeinsamer Rundgang durch das Gebiet • Bestandsaufnahme und Analyse, Anhörung der TÖB • Gespräche mit den Beteiligten • Sanierungskonzept, Maßnahmen- und Sozialplan • Präsentation der Ergebnisse der VU • Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Gemeinderat • Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Sanierungssatzung)
	12.05.2016	
	19.07.2016 28.07.2016	
	Sommer – Herbst 2016	
	24.01.2017	
Phase III	ab 2017	Durchführung der Maßnahme „Stadtkern III“
Phase IV	2025	Abschluss und Abrechnung der Sanierung
		Aufhebung der Sanierungssatzung

Beschluss der Sanierungssatzung

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

<p>■ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wahl des Sanierungsverfahrens ▪ Genehmigungspflichten 	<p>§§ 142+143 BauGB</p> <p>§ 152 ff BauGB</p> <p>§ 144 BauGB</p>
<p>■ Durchführung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beauftragung eines Sanierungsträgers ▪ Beratung der Eigentümer/-innen bei <ul style="list-style-type: none"> - Baumaßnahmen - Ordnungsmaßnahmen ▪ Stadtplanerische Konkretisierung <ul style="list-style-type: none"> - Wettbewerbe, Quartiersplanungen, Bebauungsplanung ▪ Finanz- und Fördermittelmanagement 	<p>§ 146 BauGB</p> <p>§ 157 BauGB</p> <p>§ 148 BauGB</p> <p>§ 147 BauGB</p>
<p>■ Abschluss und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufhebung der Sanierungssatzung ▪ Abrechnung der Sanierungsmaßnahme 	<p>§ 162 BauGB</p> <p>§ 152 ff BauGB</p>

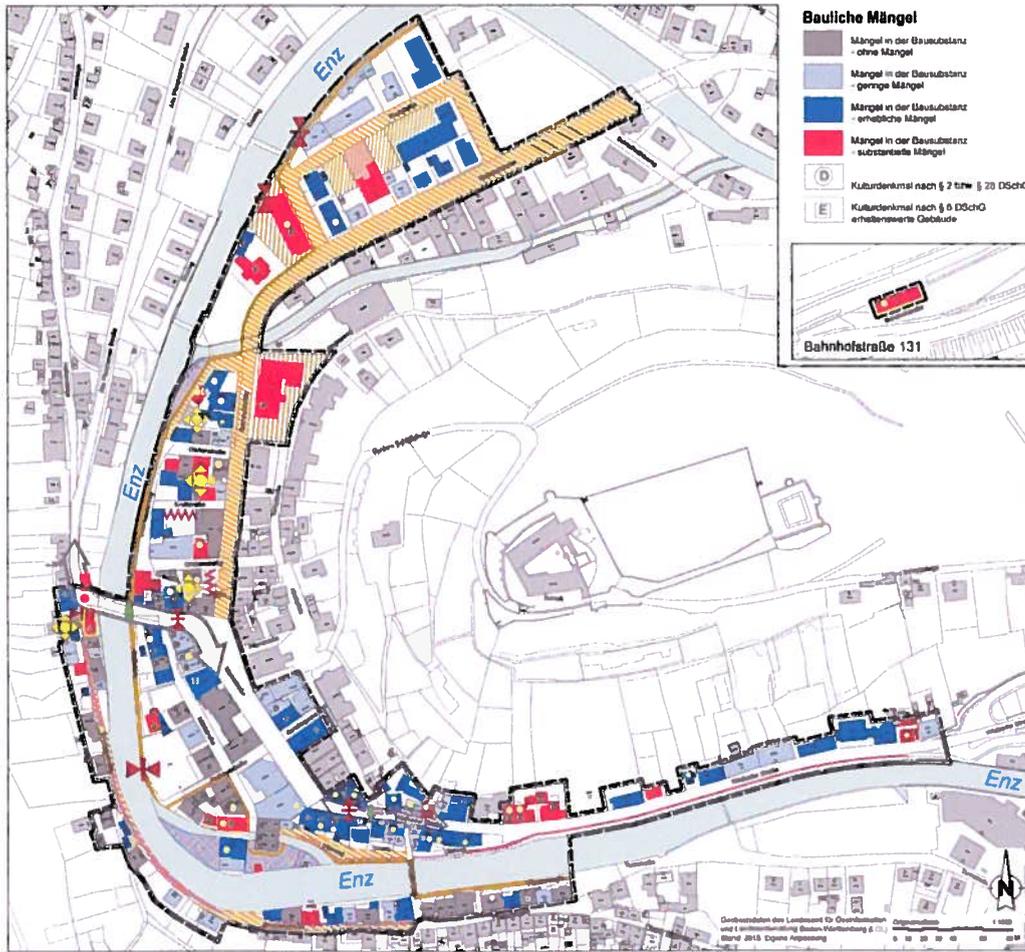


**Größe des
Untersuchungs-
gebietes: 8,23 ha**

**Stadt
Neuenbürg**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtkern III"

ABGRENZUNGSPLAN



- Baufache Mängel**
- Mängel in der Bausubstanz - ohne Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel
 - Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 20 DSchG
 - Kulturdenkmal nach § 9 DSchG - erhaltenwerte Gebäude

- die STEG**
- Strukturelle und funktionale Mängel**
- minderwertiges Gebäude/ Leerstand/Umnutzungspotenzial
 - Konfliktsbereich Verkehr/ Überlagerung verschiedener Verkehrsströme/ Durchgang- / Einbahnstraßen- / Parkungsstellen und Fußgänger
 - uneingespritzte und/oder fehlende Fußwegeverbindung
 - Ergänze im Gehwegbereich, Radweg und Barrierebereich
 - gefährlicher Kreuzungsbereich
- Räumliche Mängel/Stadtbild**
- Gestaltungsmängel im Mauerbereich
 - Gestaltungsmängel im Fassadenbereich
 - Gestaltungsdetalle = Hofbereiche/ hoher Versiegelungsgrad
 - Gestaltungsmängel im Freizeitalienbereich
 - fehlender Zugang zum Wasser
 - minderwertige oder ungeordnete Flächen
 - Gestaltungsdetalle im Ortsbereich
 - fehlende oder nicht durchgängige Radwegeverbindung
 - fehlende Raumkante
 - eingesenkte Lage
 - fehlende Querungshilfe
 - Altlasten

Stadt Neuenbürg

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
„Stadtkern III“

STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND MISSSTÄNDE

Hauptgeschäftsstelle
Städtgart
Oligastrasse 14
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 04/23
12.01.2017/ef

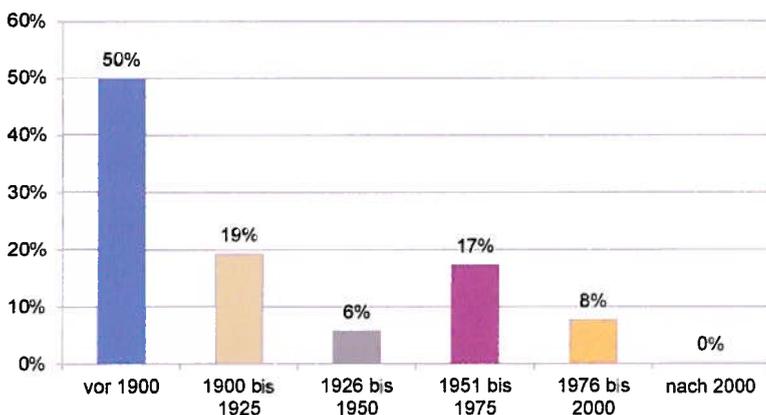
Ergebnisse der Beteiligung

Rücklaufquote, Baujahr, Gebäudenutzung

■ Rücklauf

30% (209 Eigentümer, 63 beantwortete Fragebögen)

■ Baujahr der Hauptgebäude

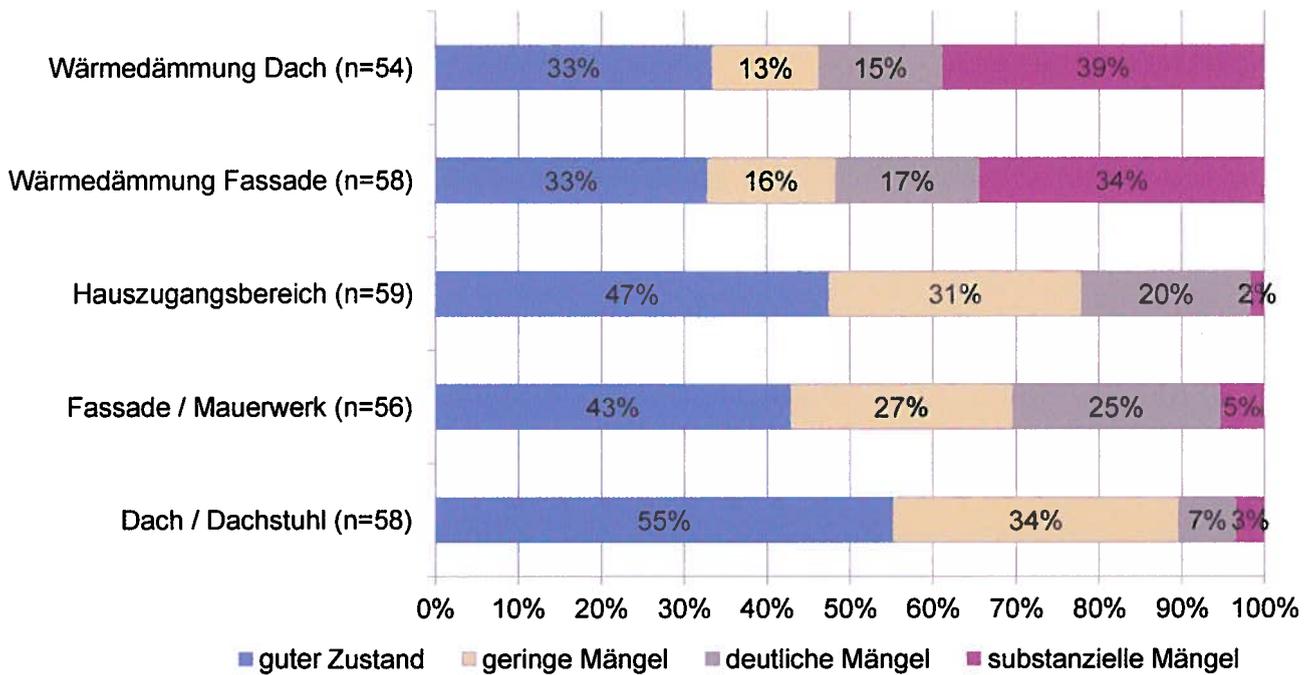


■ Nutzung des Gebäudes

Wohngebäude	58%
Wohn-/Geschäftsgebäude	31%
Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude	2%
Betriebs-/Geschäftsgebäude	2%
nur Nebengebäude, z.B. Garage	5%
Sonstiges, z.B. unbebaut	3%

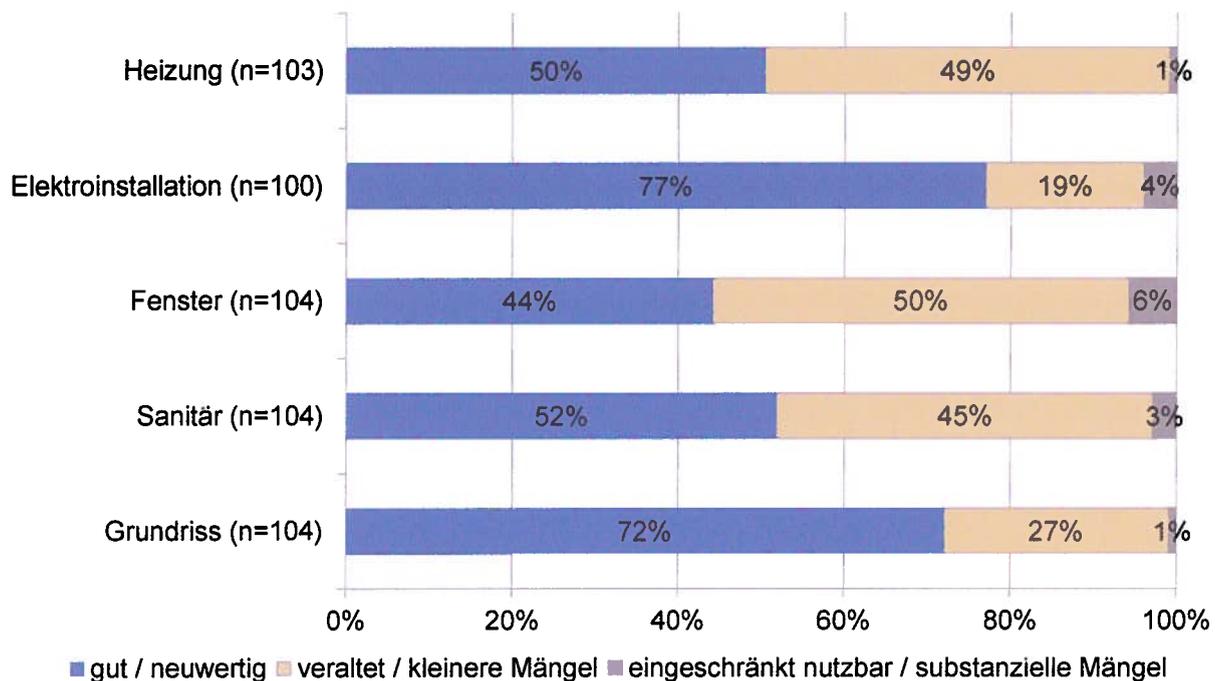
Ergebnisse der Beteiligung

Einschätzung der Gebäudesubstanz durch die Beteiligten



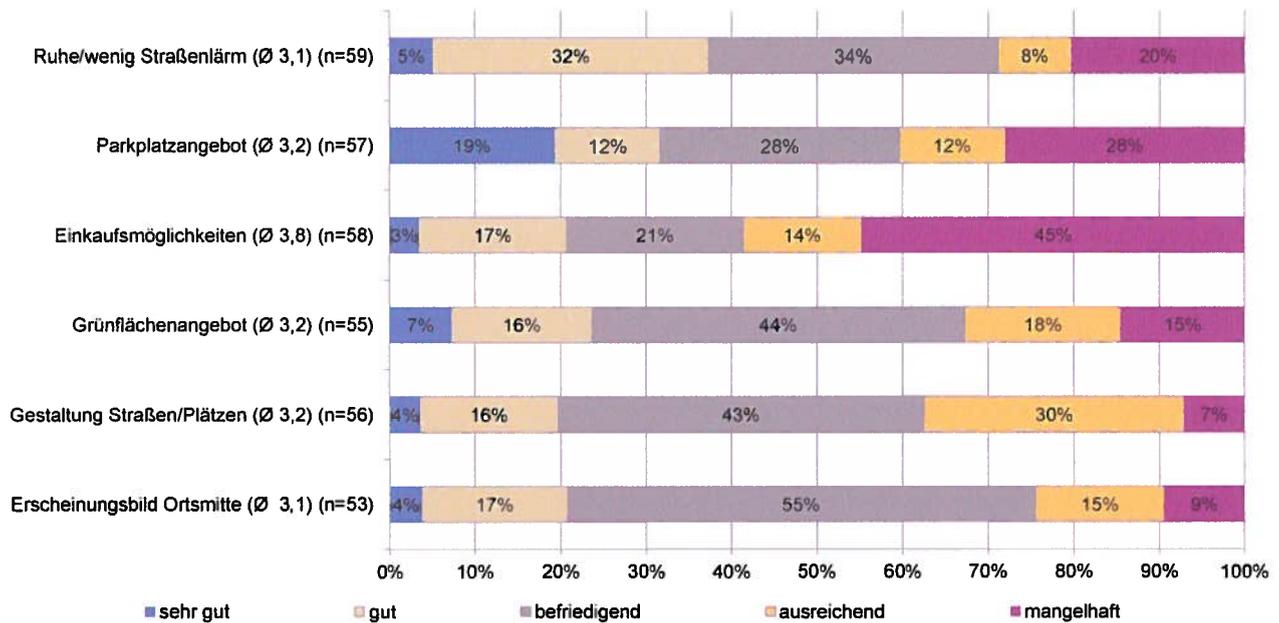
Ergebnisse der Beteiligung

Einschätzung der Wohnungen durch die Beteiligten



Ergebnisse der Beteiligung

Bewertung des Wohnumfeldes



Ergebnisse der Beteiligung

Erwartungen, Anregungen, Wünsche, Bedenken

- Parkplätze ganz dringend notwendig!
- Aufwertung der öffentlichen Flächen: Neugestaltung des Enzufers Erneuerung des Belags im Flößerwegle, Uferweg begrünen, Bäume pflanzen, Sitzbänke
- Wir freuen uns auf jede positive Veränderung.
- Eine Sanierung ist notwendig, um den Ortskern zu beleben bzw. am Leben zu erhalten.
- Erhöhung der Attraktivität der Immobilien, verbesserter Wohnwert
- Derzeitige Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern sind unzureichend!
- Verminderung von weiterem Leerstand, Verhinderung der „Verslumung“
- Erneuerung des Parkstreifens in der Wildbader Straße; schlechte Straßenbeleuchtung, Wiederanbringung der Brücke am Kriegerdenkmal zur Wildbader Straße
- mehr Einzelhandel, mehr Gastronomie, Geschwindigkeitsbemessungen in der Bahnhofstraße
- Wenn Neuenbürg wieder sauberer wird, brauchen wir keine Sanierung.

Ergebnisse der Beteiligung

Zufrieden/Unzufrieden mit dem Gebiet, weil...

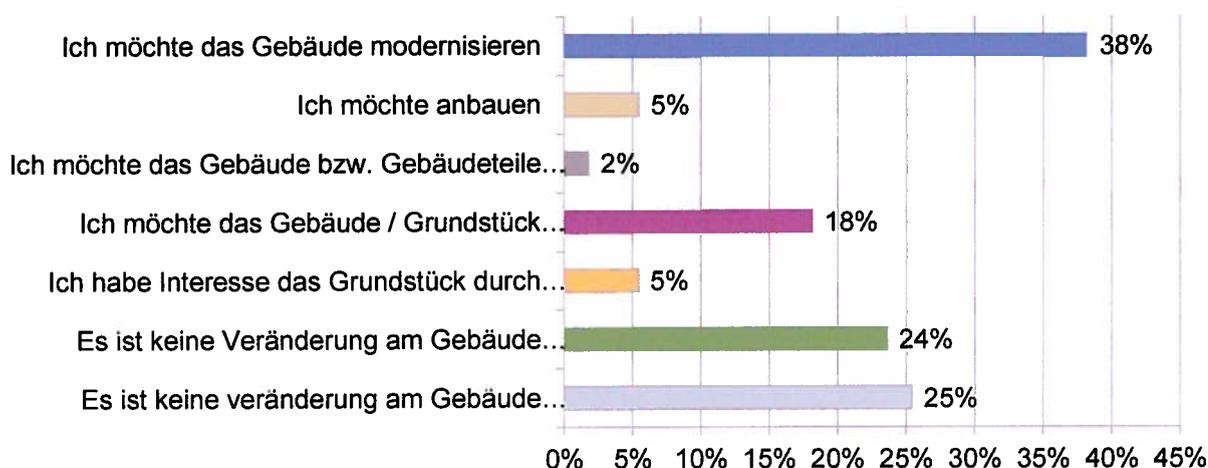
- Unzufrieden, weil ...
 - keine Einkaufsmöglichkeiten/Geschäfte vorhanden sind
 - zu wenig kulturelle Möglichkeiten
 - Parkmöglichkeiten fehlen; sehr laut / Straßenlärm
 - Mietinteressenten Wohnlage in der Stadt ablehnen
 - kein schöner Spielplatz
 - nichts mehr los ist

- Zufrieden, weil ...
 - nette Leute, schöne Lage
 - es ruhig und beschaulich ist
 - es angenehm zu leben ist
 - der Marktplatz sehr schön ist, schöne Blumen
 - gute Verkehrsanbindung
 - gutes Nachbarschaftsverhältnis

Ergebnisse der Beteiligung

Mitwirkungsbereitschaft

■ Absichten der Eigentümer



■ Modernisierungsbereitschaft bei Fördermittelunterstützung

- 71% der beteiligten Eigentümer
- davon: 38% zeitnah / 41% in den nächsten 2-5 Jahren / 21% später

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Zeitraum: 07.07.2016 – 02.09.2016

17 TÖBs angeschrieben, Rücklauf von 11 Stellungnahmen, davon 6 ohne Bedenken

Inhalte der Stellungnahmen:

- **RP Karlsruhe:** Nachreichung von Unterlagen, allg. Hinweise zum Datenschutz, Information zur Satzung, Empfehlung einer Stellplatzbedarfsrechnung bei Planung öfftl. Stellplätze
- **LA f. Denkmalpflege:** Hinweis auf Kulturdenkmale mit Schutzstatus nach §§ 2, 28 DSchG, auf Prüffälle und erhaltenswerte Gebäude, Darlegung des denkmalpflegerischen Wertepans, allg. Hinweise f. Sanierung, Bitte um Übernahme aller Denkmale in VU
- **LRA Enzkreis:** allg. Hinweise auf Beachtung naturschutzrechtl. Belange, Hinweise auf Altlasten im Gebiet, allg. Hinweise zur Entwässerung, Hinweise zum Hochwasserschutz und zu Gewässerrandstreifen
- **Netze BW:** allg. Hinweise zur Überbauung von Kabelleitungen, Wunsch der weiteren Beteiligung bei weiteren Planungen

Sanierungsziele

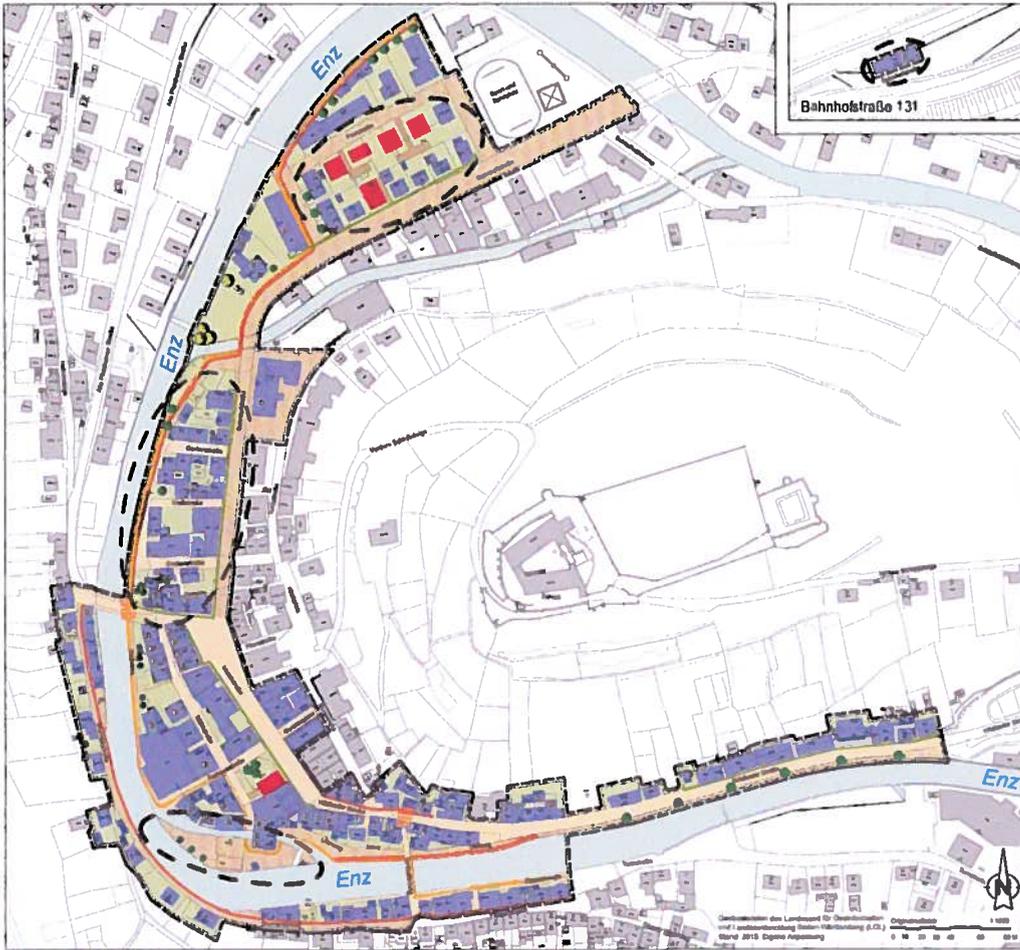
Städtebauliche und Soziale Ziele

■ Städtebauliche Ziele

- Langfristige Sicherung des Wohnungsbestandes/ Verbesserung der Wohnqualität
- Entwicklung, Attraktivierung und Modernisierung des Stadtkerns
- Erhalt und Stärkung der innerörtlichen Versorgungsangebote
- Ausbau und Gestaltung der innerörtlichen Wegeverbindungen
- Aufwertung des Enzuferbereichs
- Verbesserung der ökologischen Situation im Quartier

■ Soziale Ziele

- Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- Bürgermitwirkung und Stadtteilleben
- Stärkung der Kernstadt als Ort der Arbeit und Ausbildung
- Steigerung der Erlebbarkeit der Kernstadt im Freizeitbereich
- Schaffung einer Identität in der Kernstadt
- Verbesserung der ökologischen Situation im Quartier



die STEG

Entwicklungsschwerpunkte

- Entwicklungsschwerpunkt/ Maßnahmenbereich

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Kulturdenkmal nach § 2 bzw § 28 DSchG (Gebäude/ Teile) erhaltenwerte Gebäude (§ 6)
- erhaltenwerte Raumlücke

Erschließung

- vorhandene Straßenräume
- Neugestaltung Straßen- und Platzraum
- Neuerschließung
- Parkplatz
- Neugestaltung Gehwegbereich neu einhängender Radweg
- Fußgängerüberweg

Freiflächen

- Grünbereich
- Bäume

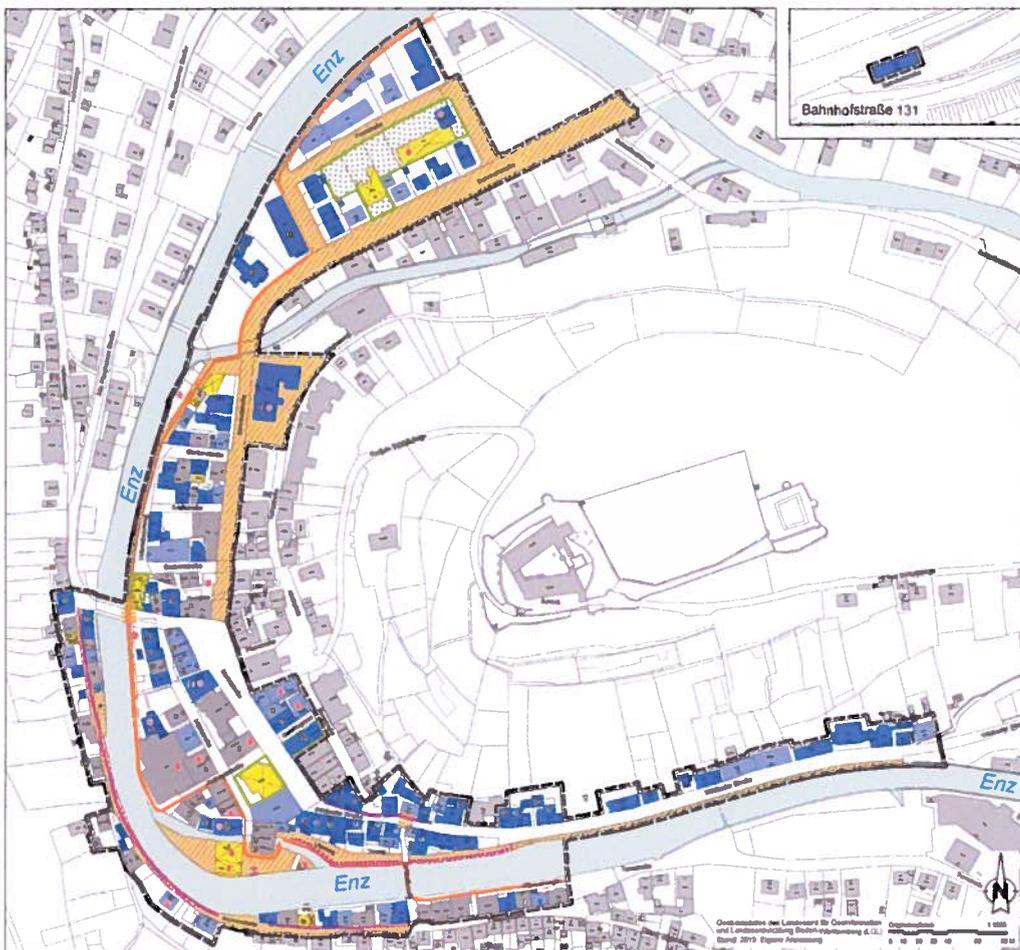
Stadt Neubürg

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen „Stadtkern III“

NEUORDNUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE ZIELE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Cipactstraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84823
12.01.2017/ef



die STEG

Gebäude

- Gebäude ohne Veränderung
- Modernisierung - geringe Intensität/ erachtl. energetische Sanierung
- umfassende Modernisierung/ erachtl. energetische Sanierung
- Abbruch
- Kulturdenkmal nach § 2 bzw § 28 DSchG
- Kulturdenkmal nach § 6 erhaltenwerte Gebäude

Grundstücke

- Grundstückneueordnung
- Grundverw.
- Grundstück/Gebäude im Eigentum der Stadt

Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum - gestalterische und funktionale Aufwertung
- Neue Fußgängerverbindung/ Ausbau der Fußgängerbindung
- Ausbau bzw. Ergänzung der Radwegverbindung
- Neuplanung Fußgängerüberweg

Stadt Neubürg

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen „Stadtkern III“

MASSNAHMENPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Cipactstraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84823
12.01.2017/ef

Finanzierung

Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Realisierungs- grad	Anzahl	Einheit	Einzel- summe	Gesamt- summe
I. Vorbereitende Untersuchungen		1	St.	20.000 €	20.000 €
					20.000 €
II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen					
Fachplanungen, Gutachten, städtebaul. Untersuchungen		1	St.	20.000 €	20.000 €
Gestaltungskonzeption Freifläche Uferweg		1	St.	80.000 €	80.000 €
					100.000 €
III. Grunderwerb*					
Marktstraße 7 (Bodenwert+geschätzter Gebäudewert)		659	m ²		700.000 €
Marktstraße 32/Unterwässerweg 2		135	m ²		15.500 €
Unterwässerweg 4		54	m ²		5.000 €
Gerichtsgasse 2 (inkl. Gebäudewert laut Gutachten)		292	m ²		350.000 €
Fläche Poststraße/Bahnhofstraße 39		2169	m ²		240.000 €
					1.310.500 €

*Schätzwerte

Finanzierung

Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Realisierungs- grad	Anzahl	Einheit	Einzel- summe	Gesamt- summe
IV. Ordnungsmaßnahmen					
Abbruch					
Abbruch privat	30%	5	St.	15.000 €	22.500 €
Abbruch kommunal	100%	8	St.	30.000 €	240.000 €
Gestaltungsmaßnahmen im öff. Raum					
Gestaltung Poststraße	100%	2500	qm	150 €	375.000 €
Teilabschnitt Unterwässerweg	100%	600	qm	150 €	90.000 €
Bahnhofstraße	100%	6000	qm	150 €	900.000 €
Brunnenstraße	100%	2000	qm	150 €	300.000 €
Uferweg	100%	1200	qm	150 €	180.000 €
Gehweg Wildbader Straße	100%	670	qm	150 €	100.500 €
Ausbau Radweg	100%			pauschal	200.000 €
Gestaltung Schulhof	100%	1260	qm	150 €	189.000 €
Bodenordnungsmaßnahmen				pauschal	60.000 €
					2.657.000 €

Finanzierung

Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Realisierungs- grad	Anzahl	Einheit	Einzel- summe	Gesamt- summe
V. Baumaßnahmen					
Privat:					
Hauptgebäude Denkmal (Förderquote 40 %)	40%	25	St.	50.000 €	500.000 €
Hauptgebäude kein Denkmal (Förderquote 30 %)	40%	65	St.	30.000 €	780.000 €
Nebengebäude (Förderquote 30 %)	30%	55	St.	15.000 €	247.500 €
Kommunal:					
Ehem. Feuerwehr (Poststr.)	100%			400.000 €	400.000 €
Neubau Marktstraße 7 (Förderquote bis zu 30 %)	100%			600.000 €	180.000 €
Marktstraße 17	100%			400.000 €	400.000 €
Mühlstraße 32 (Denkmalschutz: 70 % Förderquote)	100%			850.000 €	595.000 €
Gerichtsgasse 2 (Denkmalschutz: 85 % Förderquote)	100%			1.100.000 €	935.000 €
Brunnenstraße 42	100%			250.000 €	250.000 €
Stadtwiese 1 (Denkmalschutz: 85 % Förderquote)	100%			900.000 €	765.000 €
					1.527.500 €

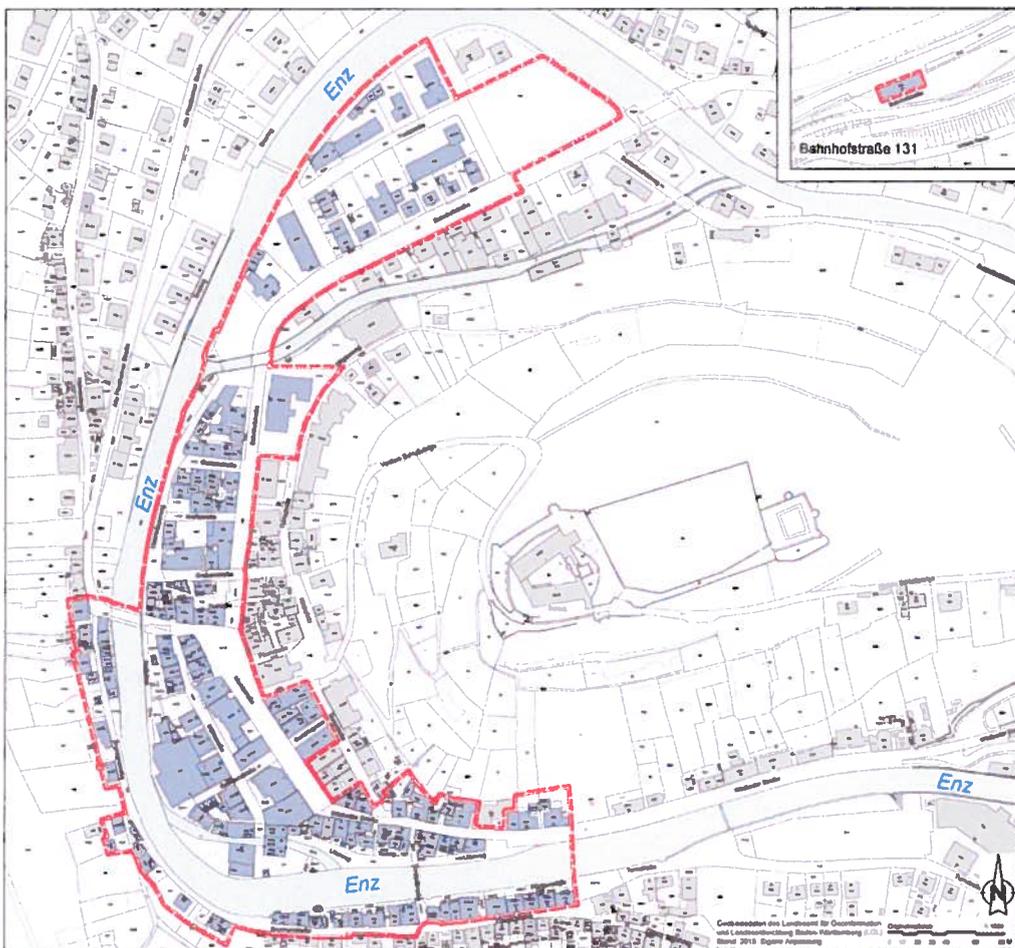
Finanzierung

Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Realisierungs- grad	Anzahl	Einheit	Einzel- summe	Gesamt- summe
VI. Sonstiges					0 €
VII. Vergütung/Honorar					150.000 €
VIII. Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)					20.000 €
Marktstraße 7: Vermietung von 2-3 WE, pauschal					
Gesamtkosten (brutto)					5.765.000 €
Gesamtförderrahmen (netto)					5.745.000 €
Anteil Städtebauförderung 60%					3.447.000 €
Anteil Stadt Neuenbürg 40%					2.298.000 €

Festlegung des Sanierungsgebietes

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet



Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ ca. 7,95 ha

Eintragung des Sanierungsvermerk ins Grundbuch

Stadt Neuenbürg

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
„Stadtkern III“

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Wahl des Sanierungsverfahrens

Abwägung zwischen einfachem und umfassendem Verfahren

■ Abwägung der Verfahrenswahl einfaches oder umfassendes Sanierungsverfahren

Das **umfassende Sanierungsverfahren** ist dann zu wählen, wenn damit gerechnet werden kann, dass wesentliche Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung behindern könnten.

Auswirkung: Mögliche Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen, Kaufpreisprüfung bei Grundstücksgeschäften, Prüfung der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Das **vereinfachte Verfahren** wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Abwägung zwischen einfachem und umfassendem Verfahren

	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB	
	umfassendes Verfahren mit §§ 152 - 156 BauGB	vereinfachtes Verfahren ohne §§ 152 - 156 BauGB
Ziele	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet; Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung	
Gemeindliches Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
Grundbucheintrag	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	
Enteignung	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)	
Genehmigung	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)
steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)	
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)	
Finanzierung aus Wertsteigerungen	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz
Förderung	Städtebauförderung	

Wahl des Sanierungsverfahrens

Sanierungssatzung § 142 BauGB

■ Argumente für die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens

Gemäß der städtebaulichen Situation und den formulierten Sanierungszielen ist nicht auszuschließen, dass die Durchführung der Sanierung im Gebiet zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen wird, die durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erwirkt wurden.

Um das Sanierungsziel der Innenentwicklung (und der Wohnraumschaffung) zu erreichen sind einige Neuordnungen und Neugestaltungen notwendig:

- Abbruch des ehem. Tankstellengebäudes (Poststraße)
- der Neuordnung im Bereich der ehem. Tankstelle

Zudem ist vorgesehen für den Bereich „Große Wiese“ ein Bebauungsplan aufzustellen. Durch das Aufstellen des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen und können damit Bodenwertsteigerungen einhergehen.

Das Instrument der Kaufpreiskontrolle ist sinnvoll, da durch die Entwicklung der genannten Bereiche der Verkaufswert steigen wird und der Grundstücksverkehr sowie die Kaufpreise einer Prüfung auf Angemessenheit unterzogen werden sollten.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Genehmigungspflichtige Vorhaben §§ 144, 145 BauGB

- Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, **Teilungen** und **Rechtsvorgänge** (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden

- Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Gemeinde Kenntnisse über folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Veräußerung eines Grundstücks
- Veräußerung und Bestellung eines Erbbaurechtes
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- schuldrechtliche Verträge, die o.g. Vorgänge beinhalten
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Teilung eines Grundstücks

Festlegung der Förderquoten

Förderhöhe bei Ordnungsmaßnahmen

Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei vertraglich geregelter Nachfolgebebauung mit Hauptgebäude:	100 %
Deckelung des Förderzuschusses bei:	25.000,- €
Untergehende Bausubstanz:	keine Förderung

Abbruch- und Abbruchfolgekosten ohne Neubebauung:	50 %
Deckelung des Förderzuschusses bei:	15.000,- €
Untergehende Bausubstanz:	keine Förderung

Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:

- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

Festlegung der Förderquoten

Förderhöhe bei Erneuerungsmaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung eines privaten Gebäudes ohne Denkmaleigenschaften:	30 %
Deckelung des Förderzuschusses bei:	30.000 €
Mindestinvestitionsaufwand:	15.000 €

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes mit Denkmaleigenschaften bzw. hoher städtebaulicher Bedeutung:	40 %
Deckelung des Förderzuschusses bei:	50.000 €
Mindestinvestitionsaufwand:	15.000 €

Festlegung der Förderquoten

Förderhöhe bei Erneuerungsmaßnahmen

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes zur gewerblichen Nutzung oder eines Nebengebäudes:	30 %
Deckelung des Förderzuschusses bei:	15.000 €
Mindestinvestitionsaufwand:	15.000 €

Eine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, die in „Stadtkern I“ und „Stadtkern II“ bereits gezahlt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen.

Grundsätzlich ist die Doppelförderung von Gewerken nicht möglich

Bereits bezahlte Förderung aus Stadtkern I und II sind bei einer Förderung im Rahmen von „Stadtkern III“ in Abzug zu bringen ist. Pro Gebäude ist max. eine Förderung in Höhe 30.000 € möglich (bei Gebäuden mit Denkmaleigenschaften sowie bei Gebäuden zur gewerblichen Nutzung gelten die entsprechenden Förderobergrenzen).

Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:

- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

Festlegung der Förderquoten

Steuerliche Vergünstigungen

■ Steuerliche Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten

Das Einkommenssteuergesetz bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährlich erhöhte Steuerabschreibung nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz

Voraussetzung: Schriftliche Sanierungsvereinbarung und Antrag über Gemeinde!



Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Gemeinderats	Verhandelt am: Vorsitzender: Schriftführerin:	24. Januar 2017 Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 8
	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 3

Teilflächennutzungsplanänderung "Windkraft" der Gemeinde Straubenhardt; Abwägungsergebnis der eingereichten Stellungnahmen

Drucksache Nr. 03/2017

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Stadt Neuenbürg Stellungnahmen zum Verfahren eingereicht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Straubenhardt hat am 21.09.2016 in öffentlicher Sitzung über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und nach Abwägung der Öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander den Feststellungsbeschluss zum Teil-Flächennutzungsplan „Windkraft“ gefasst.

Zur Kenntnisnahme ist das Abwägungsergebnis der vorgebrachten Stellungnahme der Stadt Neuenbürg der Drucksache beigelegt.

Sieht man hier die Belange Neuenbürgs nicht ausreichend gewürdigt, müsste man hier nun konsequenterweise in ein Widerspruchsverfahren eintreten und eine Normenkontrolle des Teil-FNP Windkraft anstreben!

Hinweis: will man im Rahmen der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung des Windparks durch das LRA Enzkreis auch gegen diese vorgehen, wäre wohl auch ein Beschluss schon hier zur Normenkontrolle anzuraten! Zum Teil dürften sich spätere, sachliche (und somit für die rechtliche Argumentation notwendige) Gesichtspunkte überschneiden.

TOP 3 und 4 sind im Zusammenhang zu sehen!

Ein Anwalt wäre zu beauftragen! Das Anhängen an eine Nachbarkommune ist nicht erwünscht. Aus früheren Nachfragen hat sich die Erkenntnis ergeben, dass seitens der Anwälte befürchtet wird, dass „irgendwann“ im Verfahren vielleicht eine Interessenkollision mit Nachbarn entstehen könnte – und zwei widerstreitende Kommunen mit einem Anwalt, das geht nicht!

Herr Stadtrat Schaubel ist der Auffassung, hiergegen entsprechende Rechtsmittel einzulegen und einen Rechtsbeistand zu beauftragen. Er ergänzt, dass seiner Ansicht nach die Stadt Neuenbürg unabhängig davon, ob für oder gegen Windkraft, hier den Rechtsweg ausschöpfen soll.

Stadt Neuenbürg

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 9
	Vorsitzender: Schriftführerin:	Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Herr Stadtrat Gerwig informiert, dass sich die Bürger von Dennach vom Gemeinderat im Stich gelassen fühlen. Ironisch weist er darauf hin, dass dies ja aber auch nur den Stadtteil Dennach betrifft und erklärt, dass bei der Errichtung einer Windkraftanlage auf der Missebene, sicherlich alle etwas dagegen unternehmen würden, insbesondere wenn diese vor der eigenen Haustüre gebaut werde würde. Er bekräftigt daher seine Ratskollegen, dringend hiergegen etwas zu unternehmen.

Herr Stadtrat Dr. Bittighofer erklärt, dass er hier doch sehr zwiegespalten ist. Er verweist dabei auf die vergangene Landtagswahl, bei welcher viele Wähler für die Errichtung von Windkraftanlagen gestimmt haben. Er weist auch darauf hin, dass es zudem gut zu überlegen gilt, welche Kosten ein solcher Rechtsstreit verursacht und welches Ergebnis hierdurch erzielt werden kann. Hierzu verweist er auf die Prüfung durch das Regierungspräsidium und sieht daher die Erfolgsaussichten eher sehr kritisch. Er erklärt, dass er daher hin und her gerissen ist und sich daher bei einer Beschlussfassung der Stimme enthalten wird, zumal seiner Ansicht nach eher nichts dabei herauskommen wird.

Herr Stadtrat Pfeiffer informiert als Ortsvorsteher Dennachs, dass es Anwohner gibt, die bedingt durch diese Windkraftanlagen dann einen Schlagschatten in ihren Gärten haben werden. Er weist darauf hin, dass seines Wissens nach gerade die dem Stadtteil Dennach am nächsten geplanten Anlagen in Frage stehen. Daher schließt er sich der Auffassung von Herrn Stadtrat Schaubel an und spricht sich ebenfalls dafür aus, den Rechtsweg zu bestreiten.

Herr Stadtrat Kreisz informiert, dass viele Gemeinderäte hier zwischen den Stühlen sitzen. Er verweist auf das seit Herbst 2016 gegründete Forum „Energiedialog“ und würde es für sehr sinnvoll erachten, dieses Instrument zu nutzen, mit welchem mittels einer Schlichtung im Einzelfall zwischen den Kommunen nach einer Lösung gesucht wird. Er kann sich vorstellen, anstatt eines Rechtsbeistandes eher einen solchen Weg zu nutzen.

Herr Stadtrat Dr. Bittighofer weist darauf hin, dass zudem bei Einzelfällen jeder Eigentümer das Recht hat, den privaten Rechtsweg zu nutzen. Dies kann seiner Ansicht nach jedoch nicht die Aufgabe der Kommunen sein. Durchaus vorstellbar wäre dagegen für ihn, die von Herrn Stadtrat Kreisz genannte Schlichtungsstelle anzurufen.

Herr Stadtrat Faaß spricht sich dafür aus, im Interesse der Bürger des Stadtteils Dennach den Rechtsweg zu bestreiten. Er informiert, dass er selbst bei einer Veranstaltung in Straubenhardt anwesend war und seiner Ansicht nach hier ganz

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 10
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
Gemeinderats	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

offensichtlich Subventionen im Vordergrund stehen. So darf dies seitens der Stadt Neuenbürg nicht hingenommen werden.

Frau Stadträtin Danigel stellt sodann den Antrag, bei dem Forum „Energiedialog“ entsprechend anzufragen und den Schlichtungsweg vorzusehen, bevor die Stadt Neuenbürg finanziell hohe Ausgaben tätigen muss.

Herr Bürgermeister Martin zeigt den Weg bei der Hinzuziehung eines Rechtsbeistands auf und erklärt, dass Grundlage jedoch nun erst einmal die Einlegung des Widerspruchs ist.

Herr Stadtrat Klarmann erklärt, dass er sich den Herren Stadträten Schaubel und Faaß anschließen möchte. Er weist darauf hin, dass dies für die Dennacher Bürger sehr wichtig ist und es hierbei auch um eine gewisse Rechtssicherheit geht. Er erklärt, dass die Anrufung der Schlichtungsstelle für die Fristwahrung sicherlich nicht mehr ausreichen wird. Er kann sich jedoch vorstellen, den Widerspruch einzulegen und gegebenenfalls parallel dazu dieses Forum anzurufen.

Herr Stadtrat Dr. Bittighofer weist darauf hin, dass auch die Stadt Neuenbürg den Widerspruch einlegen kann. Gleichzeitig kann die Aussetzung bis zur Anrufung der Schlichtungsstelle beantragt werden. Dann besteht möglicherweise auch Klarheit darüber, ob es hierbei zu einem Ergebnis kommen kann. Sollte dies nicht der Fall sein, kann dann immer noch ein Rechtsanwalt eingeschaltet werden. So würde er auch als private Person diese Sache angehen.

Herr Stadtrat Schaubel empfiehlt, zur Fristwahrung den entsprechenden Widerspruch einzulegen. Herr Stadtrat Dr. Bittighofer gegenüber erklärt er, dass er sich doch etwas wundert, dass gerade er als Rechtsanwalt hier keinen Rechtsbeistand hinzuziehen möchte. Er dagegen möchte allerdings schon einen Rechtsbeistand hierfür vorsehen. Für ihn kommt nur dieser Weg in Frage und von daher schlägt er vor, einen versierten Kollegen hiermit zu beauftragen.

Herr Bürgermeister Martin merkt an, dass seiner Ansicht nach die Anrufung der Schlichtungsstelle und ein Gespräch dahingehend mit der Gemeinde Straubenhardt wohl wenig Sinn machen wird. Bisher wurde nur dann kommuniziert, wenn Neuenbürg tätig wurde. Der Gang der letzten Jahre belege dies zudem, dies sei bedauerlich.

Herr Stadtrat Dr. Bittighofer weist darauf hin, dass er diese Schlichtungsstelle nicht kennt und zudem auch nicht die laufenden Fristen. Seiner Ansicht nach kann jedoch ein

Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Gemeinderats	Verhandelt am: 24. Januar 2017 Vorsitzender: Bürgermeister Horst Martin Schriftführerin: Stv. Hauptamtsleiterin Hiller Normalzahl: 23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied Abwesend: StR Hess Außerdem anwesend: HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	Seite 11
---	--	----------

Rechtsbeistand auch noch zu einem späteren Zeitpunkt hinzugezogen werden. Somit muss die Stadt nicht gleich Unmengen an Geld in die Hand nehmen.

Herr Bürgermeister Martin ist der Meinung, hier sogleich einen versierten Rechtsanwalt zu beauftragen und erklärt, dass sich die Stadt Neuenbürg bisher lediglich durch das Stadtbauamt platziert hat, aber man hierbei mittlerweile mit der Hand am Arm nicht mehr weiter kommen wird.

Herr Stadtrat Faaß stellt sodann den Antrag entsprechend der Geschäftsordnung zur Beendigung der Diskussion und Abstimmung.

Bei 2 Gegenstimmen (Frau Stadträtin Danigel sowie Herr Stadtrat Kreis) und 1 Enthaltung (Frau Stadträtin Klett) wird dem Antrag zugestimmt.

Herr Stadtrat Schaubel formuliert somit nochmals seinen Antrag, entsprechende Rechtsmittel einzulegen und einen Rechtsbeistand zu beauftragen.

Herr Bürgermeister Martin ergänzt diesen Antrag um die Anrufung der Schlichtungsstelle „Forum Energiedialog“.

Bei 6 Gegenstimmen (Frau Stadträtin Müller, Frau Stadträtin Danigel, Frau Stadträtin Bohn, Frau Stadträtin Klett, Herr Stadtrat Kreis sowie Herr Stadtrat Dr. Bittighofer) 1 Enthaltung (Frau Stadträtin Schmid) und 15 Ja - Stimmen ergeht der

mehrheitliche Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt gegen die Abwägung des Teil-FNP Windkraft Straubenhardt Widerspruch einzulegen und eine Normenkontrolle anzustreben und beauftragt die Verwaltung, einen Rechtsbeistand zu suchen und diesen mit der Wahrnehmung der Interessen der Stadt Neuenbürg zu beauftragen.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die Schlichtungsstelle Forum „Energiedialog“ anzurufen.

Mit Blick auf Tagesordnungspunkt 4, wird die Verwaltung beauftragt und legitimiert auch hier Widerspruch einzulegen und den Rechtsbeistand auch hier zu bitten unsere Interessen zu vertreten.

Weiterhin wird die Verwaltung legitimiert sämtlich notwendige Schritte zu unternehmen.

Niederschrift über die öffentliche Verhandlung des Gemeinderats	Verhandelt am: 24. Januar 2017 Vorsitzender: Bürgermeister Horst Martin Schriftführerin: Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 12
	Normalzahl: 23 ; anwesend: 22 , abwesend: 1 Mitglied Abwesend: StR Hess	
	Außerdem anwesend: HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
	Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 4

Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks auf Gemarkung Straubenhardt
Hier: Bekanntgabe der von der Genehmigungsbehörde erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Ggfs. Beschlussfassung zu einem Widerspruch

Drucksache Nr. 04/2017

Das Landratsamt Enzkreis hat, als Genehmigungsbehörde, das immissionsschutzrechtliche Verfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Windparks auf Gemarkung Straubenhardt, für die Wirsol Windpark Straubenhardt GmbH & Co. KG, auf deren Antrag, durchgeführt. Die Stadt Neuenbürg hat sich (neben dem Teil-FNP-Änderungsverfahren „Windkraft“) auch an diesem Verfahren beteiligt und eine umfangreiche, kritische Stellungnahme abgegeben.

Nach Abschluss des Verfahrens muss nun die erteilte Genehmigung durch Veröffentlichung bekannt gegeben werden. Die Frist hierfür läuft vom 11.01. bis zum 24.01.2017. Entsprechende Unterlagen hängen der Drucksache an.

Die vollständigen Unterlagen zum Genehmigungsbescheid können auf den Seiten des LRA Enzkreis [www.enzkreis.de/windpark-straubenhardt] heruntergeladen und eingesehen werden.

Sowohl die Stadt Bad Herrenalb wie auch die Gemeinde Dobel haben bereits angekündigt, den Klageweg beschreiten zu wollen und gegen die Genehmigung vorzugehen.

Der Gemeinderat soll nun die Genehmigung zur Kenntnis nehmen und ggf. über weitere Schritte beraten. Sollte man auch von unserer Seite rechtlich vorgehen wollen, so ist das zum Ende der Offenlage (zum 25.01.2017) und dann noch innerhalb eines Monats (also bis 24.02.2017) möglich!

Herr Bürgermeister Martin verweist hierzu auf den vorangegangenen Tagesordnungspunkt zur Teilflächennutzungsplanänderung „Windkraft“ der Gemeinde Straubenhardt mit dem Abwägungsergebnis der eingereichten Stellungnahmen und verweist auf die dabei ergangene Beschlussfassung des Gemeinderats mit der Einlegung eines Widerspruchs, der Beauftragung eines Rechtsbeistands sowie der Anrufung der Schlichtungsstelle Forum „Energiedialog“.
(Beschlussfassung siehe TOP 4!)

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 13
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 5

Erschließung Zwerchweg - Vergabe der Erschließungsleistungen

Drucksache Nr. 05/2017

Die Erschließungsleistungen für den „Zwerchweg“ wurden öffentlich ausgeschrieben. Von 14 potentiellen Anfragen haben 4 Bieter ein Angebot abgegeben.

Gemäß dem der Drucksache beigefügtem Vergabevorschlag soll der Zuschlag an die Fa. Reif, Rastatt, zur Angebotssumme von 3.069.412,19 Euro brutto erfolgen.

In vorgenannter Vergabesumme sind noch Leistungen für die GVP, in Höhe von knapp 75.000,- Euro enthalten, die weiterberechnet werden.

Die beiden vorderen Bieter haben ein sehr großes Interesse an dieser Maßnahme gezeigt – wie sich auch im Bietergespräch dargestellt hat.

Der letztplatzierte Bieter weicht stark von der Kostenberechnung ab. Woher diese Abweichung rührt, kann nur gemutmaßt werden.

Die Kostenschätzung liegt bei knapp 3,5 Mio. Euro.

Darin enthalten war jedoch nicht der Anteil für die Tiefbauarbeiten der GVP.

Allerdings waren in der Kostenschätzung enthalten: die noch zusätzlich anfallenden Kosten wie Beleuchtungsmasten und Leuchten (kommt über die Stadtwerke), Beprobung und Herstellung eines Leerrohrsystems (eigener TOP; über anderen Bieter) – diese werden separat abgewickelt.

Als Baubeginn ist vertraglich vorgesehen der 27.02.2017. Die Firma Reif möchte – je nach Witterung – bereits schon vor diesem Termin beginnen.

Des Weiteren wird auf die Thematik der Nachträge und deren Beauftragung von der GPA immer wieder hingewiesen. Hintergrund hier ist, dass Nachträge – die meist die Vergabesumme erhöhen – eigentlich durch den Gemeinderat zu beschließen wären.

Dass dies in der Praxis nicht immer sinnvoll und technisch möglich ist (u.A. auch wegen möglicher Verzögerungen aufgrund der Sitzungsfolge und dringlicher baulicher Entscheidungen/Abläufe), erscheint sicher nachvollziehbar. Um jedoch hier eine baustellenablaufverträgliche Lösung herbeizuführen, wird empfohlen, die Verwaltung zu legitimieren, Nachträge bis zu einer Höhe von 120.000,- (knapp 4 % der Vergabesumme) beauftragen zu können.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 14
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Aufgrund der Länge/Dauer der Baustelle kann der Gemeinderat in Abständen über den Stand der Summe/Baukosten informiert werden.

Es sei hier angemerkt, dass bereits im Vergabegespräch, durch technische Anpassungen und Reduzierungen, Einsparungen von Seiten der Verwaltung erzielt werden konnten – daher auch die Minderung der eigentlichen Vergabesumme.

Herr Stadtrat Faaß verweist auf die Begründung zur Drucksache und dem Hinweis, dass aufgrund der Länge/Dauer der Baustelle der Gemeinderat in Abständen über den Stand der Summe/Baukosten informiert werden kann. Er bittet darum, dass Wort kann in muss zu ändern.

Herr Stadtrat Dr. Sönmez erklärt, dass er mit der Fa. Reiff bisher sehr gute Erfahrungen gemacht habe und daher diese Firma sehr zu empfehlen ist. Im Rahmen der Sanierung der Marxzeller Straße seien diese schon tätig gewesen - und seiner Meinung nach sehr gut!

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass der Gemeinderat im Juni bzw. Juli über den Verlauf der Arbeiten gerne einen Bericht erhält.

In Abwesenheit der Herren Stadträte Gerwig und Dr. Bittighofer ergeht der

einstimmige Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Erschließungsleistungen für das Erschließungsgebiet „Zwerchweg“ an die günstigste Bieterin, der Fa. Reiff, Rastatt zur Angebotssumme von 3.069.412,19 Euro brutto zu und legitimiert die Verwaltung, ggf. auftretende Nachtragsleistungen bis zu einer Höhe von 120.000,- Euro zu beauftragen.

Niederschrift über die	Verhandelt am: 24. Januar 2017 Vorsitzender: Bürgermeister Horst Martin Schriftführerin: Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 15
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: 23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied Abwesend: StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend: HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 6

Erschließung Zwerchweg – Beratung über die Vergabe von Glasfaserverkabelungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahme

Drucksache Nr. 06/2017

Die Erschließungsleistungen für das Gebiet „Zwerchweg“ werden in einem weiteren Tagesordnungspunkt behandelt.

Im Hinblick auf diese Tiefbauarbeiten wird verwaltungsseitig angeraten, eine Glasfaserverkabelung in Betracht zu ziehen, die eine FTTB/FTTH-Versorgung mit „schnellem Internet“ über das gesamte Plangebiet „Zwerchweg“ ermöglicht.

Die NetzeBW, die ebenfalls eine Erdverkabelung und den Rückbau der dortigen Dachständer durchführen werden, haben ein Angebot für die Mitverlegung dieser GF-Infrastruktur unterbreitet.

Selbiges beläuft sich über eine Summe von 87.867,84Euro brutto für den Kauf bzw. für die Pacht über 15 Jahre von 7.263,74 Euro brutto/Jahr.

Grundlage dieses Angebots ist die innerörtliche Planung des beauftragten Planungsbüros **tkt Consult**, welches bereits über den Zweckverband Breitband Enzkreis mit der Backbone-Planung beauftragt wurde.

Die Telekom hingegen plant die Erneuerung der bereits vorhandenen Holzmasten im Erschließungsgebiet...

Ein Abstimmungsgespräch mit der Telekom steht noch aus. Maßgabe wird jedoch sein, dass keine Einschränkungen für den öffentlichen Raum geschaffen werden, die durch eine Erdverkabelung nicht entstehen würden.

Es wird verwaltungsseitig empfohlen, sofern eine Schaffung der GF-Infrastruktur durch die NetzeBW beschlossen werden soll, das Netz in Gänze (über den ZV BB) zu erwerben.

Es sind zwar grundsätzlich beide Varianten förderfähig, jedoch erscheint ein Ankauf nachhaltiger.

Um jedoch eine Förderung (30,- /l/m – bei Mitverlegungen in geplanten Maßnahmen) abgreifen zu können, ist eine Vergabe über den ZV BB zwingend erforderlich. D.h., selbiger beauftragt die Leistung, erhält das GF-Netz, betreibt dieses im Anschluss und stellt den entsprechenden Aufwand (nach Abzug des Förderanteils) der Stadt Neuenbürg in Rechnung.

Niederschrift über die	Verhandelt am: 24. Januar 2017 Vorsitzender: Bürgermeister Horst Martin Schriftführerin: Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 16
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: 23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied Abwesend: StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend: HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Die so geschaffene Infrastruktur verbleibt im Eigentum des ZV BB, bis sich dieser auflösen sollte oder die Stadt einen Austritt aus selbigem in Betracht ziehen würde.

Weiter würde die spätere Nutzung des Zwerchweg-Netzes bereits durch die Betreiber Auswahl mit der Ausschreibung über den ZV BB geregelt sein. Sollte eine Abwicklung über den ZV BB nicht erfolgen, müsste ggf. von einer Förderfähigkeit des GF-Netzes Abstand genommen werden.

Der Zweckverband hat bereits die Überlegung angestoßen, den erhöhten Aufwand für den innerörtlichen Ausbau über einen gesonderten Umlage-Schlüssel, bei den späteren Pachteinnahmen, individuell berücksichtigen zu können. Dieser Aspekt wurde bisher noch nicht ausreichend innerhalb des Verbandes gewürdigt. Das Vorgehen der Übertragung des GF-Netzes an ZV BB wurde mit dem Kommunalamt geklärt. Hier wurde bestätigt, dass dieses Vorgehen zulässig und durch die Zweckverbandssatzung abgedeckt und rechtlich konform geregelt ist.

Der ZV BB ließ auf unserer Frage „der gemeindehaushaltsrechtlichen Vereinbarkeit der Zuschusszahlungen an den Zweckverband für den Bau von Infrastruktur“ verlauten:
Dass gemäß § 2 Absatz 1 der Verbandssatzung dem Zweckverband Breitbandversorgung im Enzkreis alle Aufgaben hinsichtlich der Planung, des Baus, der Weiterentwicklung, der Unterhaltung und der Verwaltung der Breitbandinfrastruktur von den Gemeinden/Städten übertragen wurden. Somit nimmt der Zweckverband eine Aufgabe der Gemeinden/Städte wahr. Dies steht auch nach Rücksprache mit dem Rechnungsprüfungsamt dem Gemeindehaushaltsrecht nicht entgegen.

Der Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar (**fibernet.rn**) praktiziert eine ähnliche Handhabung. Hier finden in regelmäßigen Abständen auch Abstimmungen und Gespräche mit dem Innenministerium statt.

Von Seiten dieses Zweckverbandes wurde ein solches Vorgehen bereits geprüft und dem stehen dort keine Bedenken entgegen.

Ohne Diskussion ergeht in Abwesenheit der Herren Stadträte Gerwig und Dr. Bittighofer der

einstimmige Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach der Beratung über die Vergabe von Glasfaserverkabelung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme „Zwerchweg“ durch die NetzeBW selbst über den Zweckverband Breitband Enzkreis.

Niederschrift über die	Verhandelt am: 24. Januar 2017 Vorsitzender: Bürgermeister Horst Martin Schriftführerin: Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 17
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: 23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied Abwesend: StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend: HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 7

2. Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss der Stadt (Gutachterausschussgebührensatzung)

Drucksache Nr. 07/2017

Die gültige Gutachterschussgebührensatzung trat am 1.03.2012 in Kraft. Sie wurde damals neu gefasst, um dem gestiegenen Aufwand Rechnung zu tragen. Zwischenzeitlich verzeichnet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses einen Anstieg des Bedarfs an Wertgutachten. Ein Großteil der Wertesinschätzungen wird für das Sozialamt benötigt und erfolgt gemäß den Vorgaben des Sozialgesetzbuchs gebührenfrei. Für weitere, dringlich zu erstellenden Gutachten wurden die Antragsteller darauf hingewiesen, die Möglichkeit zu nutzen, sich an freie Gutachter zu wenden. Der Gutachterausschuss hat sich ebenfalls bereits dieser Dienstleistung bedient und positive Erfahrungen gemacht.

Da es vermutlich in absehbarer Zeit keine Besserung in dem Umfang der zu erstellenden Gutachten geben wird, soll eine Anpassung der Gebührensatzung des Gutachterausschusses erfolgen, die den nunmehr zukünftigen Anforderungen und dem damit verbundenen Aufwand Rechnung trägt und eine Abwicklung über den Gutachterausschuss (dann durch einen externen Dienstleister) zwar erfolgen kann, die Kostendeckung jedoch gesichert ist und kein übermäßiges Defizit hierdurch entstehen kann, da eine volle Kostendeckung (gemäß Kommunalabgabengesetzes (KAG)) anzustreben ist!

Es wird empfohlen, als Grundlage für die zukünftige Abrechnung von Gutachten, die BVS-Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien in ihrer aktuellen Fassung heranzuziehen und diese für die zu überarbeitende Gebührensatzung zu Grunde zu legen, da auch die beauftragten, externen Gutachter nach dieser Honorar-Richtlinie vergütet werden.

Auf die Frage von Frau Stadträtin Bohn, bezüglich der Mitglieder des Gutachterausschuss, informiert Herr Bau-Ing. Kraft über die entsprechenden Personen.

Auf die weitere Frage von Frau Stadträtin Bohn, wohin denn die Gebühreneinnahmen fließen, erklärt Herr Bau-Ing. Kraft, dass diese an den jeweiligen Gutachter zu zahlen sind.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 18
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
Gemeinderats	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Herr Bürgermeister Martin klärt auf, dass sich die Stadt auch an Berufsgutachter wendet und zur Deckung dieser Kosten diese Erhöhung notwendig ist.

Ohne Diskussion ergeht der

einstimmige Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des § 4 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 7 der Gutachterausschussgebührensatzung.

Stadt Neuenbürg

Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss (Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit den §§ 2 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg am 17.07.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gebührenpflicht

- (1) Die Stadt Neuenbürg erhebt für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.
- (2) Für sonstige Leistungen des Gutachterausschusses werden Gebühren nach den Vorschriften der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Neuenbürg erhoben.

§ 2 Gebührenschuldner, Haftung

- (1) Gebührenschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens veranlasst oder in wessen Interesse sie vorgenommen wird.
- (2) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (3) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Gutachterausschuss übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

§ 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden nach dem Wert der Sachen und Rechte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung erhoben.
- (2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes besondere Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Wert des gebiets- oder lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.
- (3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlungen mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.
- (4) Sind Wertermittlungen für Sachen oder Rechte auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§ 3 Abs. 2 WertV) wesentlich geändert haben, so ist für den ersten Stichtag der volle Wert und für jeden weiteren Stichtag der halbe Wert zugrunde zu legen. Sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse antragsgemäß unverändert, ist hierfür ein Viertel des Wertes, ausgehend vom Wert des ersten Stichtages, zugrunde zu legen.
- (5) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

§ 4 Gebührenhöhe

- (1) 1. Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem ermittelten Wert (ohne Minderungen/Abschläge)

bis 100.000 €	895,00 €
bis 125.000 €	1.025,00 €
bis 150.000 €	1.155,00 €
bis 175.000 €	1.250,00 €
bis 200.000 €	1.430,00 €
bis 225.000 €	1.490,00 €
bis 250.000 €	1.545,00 €
bis 300.000 €	1.725,00 €
bis 350.000 €	1.845,00 €

bis 400.000 €	1.965,00 €
bis 450.000 €	2.085,00 €
bis 500.000 €	2.140,00 €
bis 750.000 €	2.500,00 €
bis 1.000.000 €	2.855,00 €
bis 1.250.000 €	3.215,00 €
bis 1.500.000 €	3.450,00 €
bis 1.750.000 €	3.810,00 €
bis 2.000.000 €	4.045,00 €

Über 2.000.000 € wird die Gebühr nach individuellem Aufwand erhoben.

2. Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrektur	Bemerkung
mehrere Wertermittlungsstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
pro Stichtag	+ 20 %	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro Stichtag	+ 20 %	
Rechte am Grundstück		
Wegerecht	+ 20 %	
Leitungsrecht	+ 20 %	
Wohnungsrecht	+ 30 %	
Nießbrauchsrecht	+ 30 %	
Überbau	+ 30 %	
weitere Rechte	zwischen + 10 % und + 40 %	je nach Schwierigkeit

- (2) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60 % der Gebühr nach Abs. 1, mindestens 200,00 €.
- (3) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z. B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswertes baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) oder wenn dieselben Sachen oder Rechte innerhalb von drei Jahren erneut zu bewerten sind, ohne dass sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben, kann die Gebühr bis zur Hälfte ermäßigt werden.
- (4) Ist das Gutachten auf Antrag entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und Darlegung der angewandten Methoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50 %.
- (5) Für die Erstattung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 beträgt die Gebühr 200,00 €.
- (6) In den Gebühren ist eine Ausfertigung des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist; für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung, auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, werden

dem Antragsteller Gebühren nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Neuenbürg berechnet.

- (7) Ein Verwaltungskostenzuschlag bzw. ein eventuell entstehender Mehraufwand wird gesondert nach jeweiligem Aufwand abgerechnet.

§ 5 Rücknahme eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungsstand von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben.

§ 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühren geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Bekanntgabe der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

§ 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

§ 9 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am XX.XX.2017 in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung vom 27.07.2007, zuletzt geändert durch die Gebühren-Anpassungs-Satzung vom 21.02.2012, außer Kraft.

Neuenbürg, XX. XXXXXXXX 2017

Horst Martin
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Neuenbürg geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Niederschrift über die	Verhandelt am: 24. Januar 2017 Vorsitzender: Bürgermeister Horst Martin Schriftführerin: Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	Seite 19
öffentliche Verhandlung des	Normalzahl: 23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied Abwesend: StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend: HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 8

Bebauungsplanänderung - 10. Änderung Buchberg III - Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf in Wohnbebauung – Aufstellungsbeschluss und Auftragsvergabe

Drucksache Nr. 08/2017

Verwaltungsseitig wurden alle freien Flächen für den Wohnflächenbedarfsnachweis abgeglichen. Die Gemeinbedarfsfläche am Buchberg III, FlstNr 1557, blieb bisher noch unberührt und kann in Wohnbebauung umgewandelt werden. Auf Antrag einer Neuenbürger Familie wurde dies nun von der Verwaltung geprüft. Baurechtlich war zu prüfen, ob die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche deklarierte Fläche im Hinblick auf deren Umwandlung in Wohnbaufläche möglich ist. Hier stellt der Gesetzgeber Anforderungen an eine Änderung in der Art der Nutzung, da hier die Grundzüge der Planung betroffen sind. Eine Nutzungsänderung kommt in Frage, wenn der Bedarf für die Gemeinbedarfsfläche entfällt und/oder nicht genauer definiert ist. Im vorliegenden Fall konnte weder durch Prüfung der Begründung noch des Grünordnungsplanes eine genaue Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche ermittelt werden.

Der Technische- und Umweltausschuss hat am 13.12.2016 in seiner Vorberatung beschlossen die Verwaltung mit dieser nun erfolgten Prüfung der Sachlage zu beauftragen und dem Gemeinderat bei positivem Prüfungsergebnis die Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss der 10. Bebauungsplanänderung Buchberg III auszusprechen.

Bei der besagten Fläche handelt es sich um ca. 1.490 qm.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird gem. § 10 BauGB mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Waldumwandlung?) durchgeführt.

Die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung soll an ein Planungsbüro vergeben werden. Die Verwaltung wird autorisiert ein entsprechendes Planungsbüro zu beauftragen.

Erschließungsleitungen sind auf das Grundstück vorgestreckt und müssen – entsprechend der Teilung der Fläche(n) – dann über die Grundstücke verlegt werden.

Die Anzahl der Flächen wird sich nach der technisch sinnvollen Aufteilung und Möglichkeit der Bebauung richten.

Eine Vermessung hierfür ist zu beauftragen.

Stadt Neuenbürg

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 20
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Über die Fläche und den anliegenden Grundstückspreis (mit 225 €/m²) wäre mit einem Bruttoertrag von etwa 277.650 € zu rechnen.

Abzuziehen sind die Kosten für den Planer (Stadtplanung + Grünordnung) + Waldumwandlung + Vermessung + Ökoausgleich.
Letztlich könnte der Netto-Ertrag wohl bei 200.000 € liegen.

Derzeit verursacht die Fläche „nur“ Aufwand durch die Grünpflege.

Ohne Diskussion ergeht der

einstimmige Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der „10. Bebauungsplanänderung Buchberg III“ über die Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf in Flächen für Wohnbebauung im Buchberg III, Flst. 1557, Bohnenbergerring, Neuenbürg-Arnach.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 21
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender: Schriftführerin:	Bürgermeister Horst Martin Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl: Abwesend:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 9

Bekanntgabe von nicht-öffentlich gefassten Beschlüssen

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 22
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 10

Anerkennung der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats vom 13.12.2016

Die Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats vom 13.12.2016 lag vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Als Unterzeichner der Sitzung waren Frau Stadträtin Schmid und Herr Stadtrat Dr. Sönmez vorgesehen.

Die Niederschrift wurde unterzeichnet. Einwendungen wurden keine erhoben.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 23
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 11

Verschiedenes/Bekanntgaben

a) Sitzung des Gemeinderats voraussichtlich am 07.02.2017 mit dem Tagesordnungspunkt zum Baugebiet Buchberg IV

Herr Bürgermeister Martin gibt bekannt, dass die nächste Sitzung des Gemeinderats voraussichtlich am 07.02.2017 stattfinden wird. Er erklärt, dass dabei der Tagesordnungspunkt zum Baugebiet Buchberg IV wohl auf der Tagesordnung stehen- und die Sitzung daher im Gymnasium Neuenbürg stattfinden wird. Die Einladung zu dieser Sitzung wird in üblicher Weise erfolgen. Wichtig wäre jedoch, dass alle Unterlagen/Gutachten bis dahin verfügbar seien.

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 24
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schriftführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
Gemeinderats	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

§ 12

Fragen der Stadträte

a) Pressebericht über den Altbau des Krankenhauses

Frau Stadträtin Schmid verweist auf einen Pressebericht in der Pforzheimer Zeitung und erkundigt sich über den Altbau des Krankenhauses.

Herr Bürgermeister Martin erklärt, dass es sich hierbei wohl um eine Information handelt, die derzeit auf Kreisebene stattfindet. Er weist darauf hin, dass es sich hierbei jedoch um nicht-öffentliche Inhalte handelt und er daher hierüber nichts berichten kann, er wisse lediglich als Kreisrat etwas über das Krankenhaus – dies sei aber nichtöffentlich!

b) Treff 3000 Markt

Frau Stadträtin Bohn erkundigt sich bezüglich des Sachstands zum Treff 3000 Markt. Sie informiert, dass sie zwischenzeitlich erfahren hat, dass mit Herrn Meier, Inhaber der Kfz Werkstatt, ein weiterer Interessent vorhanden ist. Sie weist dabei darauf hin, dass die Situation im Stadtkern sehr schwierig ist, insbesondere auch für Bürger, die kein Fahrzeug besitzen.

Herr Bürgermeister Martin weist darauf hin, dass über Details hierzu gerne im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung berichtet werden kann. Im öffentlichen Teil kann er hierzu lediglich mitteilen, dass derzeit von der bekannten Unternehmerin versucht wird, ein vorgestelltes Konzept zu Ende zu bringen. Sollte dies jedoch nicht umsetzbar sein, wird die Stadt – beschlossen durch den Gemeinderat – wohl in eine öffentliche Ausschreibung gehen.

Herr Stadtrat Faaß verweist auf die Möglichkeit, ähnlich wie der Pfeiffle Hof, dass entsprechende Dienstleister frequentierte Stellen für die Bürger anfahren.

Herr Stadtrat Klarmann erklärt, dass auch er solche Lösungen begrüßt, es allerdings auch näherliegende Anbieter als der Pfeiffle Hof gibt.

c) Bedarfsumfrage zur Kinderbetreuung

Frau Stadträtin Danigel verweist auf eine aktuelle Umfrage zur Kinderbetreuung und bittet darum, ihr diese Umfrage künftig im Vorfeld zukommen zu lassen, damit sie hierüber die Eltern besser informieren kann.

Stadt Neuenbürg

Niederschrift über die	Verhandelt am:	24. Januar 2017	Seite 25
öffentliche Verhandlung des	Vorsitzender:	Bürgermeister Horst Martin	
	Schritfführerin:	Stv. Hauptamtsleiterin Hiller	
Gemeinderats	Normalzahl:	23; anwesend: 22, abwesend: 1 Mitglied	
	Abwesend:	StR Hess	
	Außerdem anwesend:	HAL Bader, Dipl.-Ing. Knobelspies, Bau-Ing. Kraft, OV'in Dietz	
		Beginn: 18.30 Uhr Ende: 20.20 Uhr	

Herr Hauptamtsleiter Bader teilt hierzu mit, dass es sich hierbei um die alljährliche Bedarfsumfrage zur Kinderbetreuung handelt. Er informiert, dass sich der Fragebogen auch als ausfüllbare PDF-Datei auf der Homepage der Stadt Neuenbürg befindet.