

Aus der letzten Sitzung des Gemeinderats vom 10.04.2019

Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

In seiner nichtöffentlichen Sitzung am 27.03.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, ein Gewerbebaugrundstück im Gewerbegebiet „Braike“ an einen Gewerbetreibenden aus der Gemeinde zu veräußern.

Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, einen städtebaulichen Vertrag zur Vorbereitung einer künftigen Bebauung eines Flurstücks an der Ehrenbachstraße in Immenhausen abzuschließen.

Bekanntgabe einer Eilentscheidung gem. § 43 Gemeindeordnung

Herr Maximilian Dapp wird als Stellvertreter der 1. Beisitzerin im Rahmen einer Eilentscheidung vor der 1. Sitzung des Gemeindevwahlausschusses am 01.04.2019 von Herrn Bürgermeister Dr. Soltau anstelle von Frau Bohn ernannt. Frau Bohn ist Gemeindebedienstete, aber in Kusterdingen nicht wahlberechtigt. Da die Beisitzer und deren Stellvertreter nur aus Wahlberechtigten gewählt werden können, kann Frau Bohn nicht stellvertretende Beisitzerin sein.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen

Im Plangebiet „Lange Gasse“ möchte der Investor „Die Zieglerischen e.V.“ ein neues Pflegeheim mit max. 60 Plätzen errichten. Zusätzlich sollen 15-20 Plätze in der Tagespflege im Pflegeheim entstehen. Des Weiteren sind 30 Wohnungen mit Service geplant (betreutes Wohnen). Es wird auf den im Gemeindeboten vom 12.04.2019 abgedruckten Aufstellungsbeschluss / Vorentwurf verwiesen. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Gebäude zu schaffen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dem Vorentwurf mit der Planzeichnung und dem schriftlichen Teil sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung stimmte der Gemeinderat einstimmig zu.

Teilungserklärung und Durchführung VR-Bank-Tübingen, Wankheim

Nachdem in der vorangegangenen Sitzung des Technischen Ausschusses ausführlich über das Projekt VR Bank Gelände Wankheim diskutiert wurde, stellte Herr Rechtsanwalt Bettin nunmehr das Vertragswerk mit den Ergänzungen/Änderungen des Technischen Ausschusses dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit vor. Die Gemeinde als Teil der Eigentümergemeinschaft sichert sich dabei bei allen Entscheidungen ein Mitspracherecht.

Es geht um vier Gebäude auf dem Areal in Wankheim, davon sind 3 „klassische“ Wohngebäude, im vierten Gebäude sollen 16 betreute Wohnungen entstehen. Dies übersteigt die Anzahl der im Bebauungsplan zulässigen Wohnungen. Daher wurde beschlossen, einen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Herr Bierfreund von der VR Bank teilte mit, dass aufgrund der jetzt schon großen Nachfrage nach Betreutem Wohnen von Seiten der VR Bank darüber nachgedacht wird, das Erdgeschoss der anderen Gebäude umzuplanen und das Wohnungsangebot an betreuten Wohnungen zu erweitern.

Die Änderungen, wie

- die Erhöhung des Mindestalters von 50 auf 55 Jahre bei Eigentümern;
- die Gewährleistung, dass Verwandte ersten Grades, Ehe- oder Lebenspartner, die in der Wohnung gemeldet sind, bei Todesfall des Mieters die Wohnung weiter nutzen dürfen;
- die vertragliche Sicherstellung, dass das gesamte Gebäude barrierefrei errichtet wird und bei Maisonettwohnungen in der jeweils unteren Etage barrierefrei alle üblichen Einrichtungen wie Wohn- und Essbereich, Kochen, Schlafen und Bad erreichbar sind sowie
- die Schaffung eines Stellplatzes für Carsharing auf dem Gelände, der für alle zugänglich und nutzbar ist

wurden in den Vertrag ergänzt.

Kanalauswechslung Mozartstraße und barrierefreier Umbau Bushaltestellen

Die bestehenden Kanäle werden nach den Berechnungen des AKP's auf Dimensionen zwischen DN 900mm und DN 300mm ausgewechselt. Die neuen Kanäle werden in die bereits umgesetzte Maßnahme der Lustnauer Straße eingeleitet und an die vorbereiteten Anschlüsse angeschlossen.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme belaufen sich auf rund € 1.900.000 brutto incl. Baunebenkosten.

Die Pläne mit verschiedenen Varianten zu den Bushaltestellen wurden in der Sitzung von Ortsbaumeister Polzin vorgestellt. Der Gemeinderat hat folgende Varianten beschlossen:

Bei der Bushaltestelle August-Lämmle-Schule die Variante 1. Bei dieser Variante ist die Haltestelle als Buskap vorgesehen. Das heißt, die Fahrbahn wird 2m vom Fahrbahnrand abgerutscht. Das hat den Vorteil, dass hinter dem Buskap noch Autos parken können und der Bus trotzdem noch die Haltestelle anfahren kann. Die Restfahrbahnbreite beträgt noch 4 m. Ein Begegnungsverkehr PKW – PKW ist nicht möglich. Auch das Überholen des Busses ist nicht mehr möglich. Die Querungslänge der Fahrbahn wird von 6 m auf 4 m reduziert. Auf Grund bestehender Hofeinfahrten kann der Kassler Sonderbord auf dieser Seite nur auf einer Länge von 12 m eingebaut werden.

Bei der Bushaltestelle Mozartkindergarten beschloss der Gemeinderat die vorgestellte Variante 2. Bei dieser bleiben die beiden Bushaltestellen direkt beim Kindergarten. Die östliche Bushaltestelle wird als Buskap ausgebildet. Die Querung der Fußgänger kann im

unmittelbaren Anschluss am Buskap erfolgen. Am Buskap können Fahrzeuge parken, ohne die Anfahrt des Busses zu behindern. Die Restfahrbahnbreite beträgt noch 4 m. Ein Begegnungsverkehr PKW – PKW ist nicht möglich. Auch das Überholen des Busses ist nicht mehr möglich. Auf Grund der bestehenden Hofeinfahrten beträgt die Länge der westlichen Haltestelle 15,5 m und die östliche Haltestelle 18 m.

Umbau Bushaltestelle Mähringen Schule + Lichtsignalanlage

Vergabe von Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten

Für diese Maßnahme wurde auf der Grundlage der VOB eine öffentliche Ausschreibung der zugehörigen Bauleistungen durchgeführt. Von insgesamt 6 Firmen, die das Leistungsverzeichnis angefordert haben, haben letztendlich 4 Firmen ein Angebot abgegeben. Das günstigste Angebot hat die Firma Brodbeck, Metzingen mit einer Auftragssumme von € 375.839,987 abgegeben. Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag an die Firma Brodbeck zu vergeben.

Vergabe Gewerke Sanierung Mehrzweckhalle Kusterdingen

Das erste Ausschreibepaket der Gewerke Sanierung Mehrzweckhalle Kusterdingen liegt nunmehr vor. Eine Prüfung der Angebote erfolgte durch die entsprechenden Fachplaner. Die Angebote befinden sich im Rahmen der Gesamtkostenschätzung, auch mit den Mehrkosten für die Verbesserungsmaßnahmen des U-Wertes, welche in der ursprünglichen Kostenschätzung noch nicht enthalten waren. Das Angebot für die Abbrucharbeiten ist im Vergleich in den Einheitspreisen deutlich überzogen. Die Ausschreibung wurde aufgehoben und erneut als direkte Angebotsabfrage an weitere Abbruchunternehmen vorgenommen.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die im Wettbewerb ermittelten Firmen den Auftrag als Gesamtvergabesumme von brutto € 804.295,31 erhalten. Bezüglich der Abbrucharbeiten – beschließt der Gemeinderat - kann die Verwaltung diese bis zu einer Summe von € 110.000,-- selbst vergeben. Es sollen, auch wenn die Gemeinde eventuell keine Fördermittel erhält, eine bessere Dämmung für Fenster und Dach in Auftrag gegeben werden und die Mehrpreise hierfür gezahlt werden.

Erschließungsbeitragsabrechnung Ulrichstraße, Kusterdingen

Nachdem die Kommunalaufsicht der Gemeinde angeboten hat, den Sachverhalt zu prüfen, dies aber immer wieder aus zeitlichen Gründen oder durch noch fehlende Unterlagen bis heute nicht abschließend getan hat, hat sich die Verwaltung wegen eventuell drohender Verjährung der Sachlage und der Einschätzung von Frau Lets von der Allevo Kommunalberatung nochmals intensiv angenommen. Der Gemeinderat könnte mit dem Beschluss vom 30.04.1930 zum Ausdruck gebracht haben, dass er den damaligen Ausbau als mit den Grundzügen der Planung vereinbar ansieht. Ebenfalls kann der Beschluss dahingehend

ausgelegt werden, dass der Gemeinderat damals die erreichte Straßenbreite als ausreichend angesehen und mit dem Verkauf der Straßenfläche auf die Herstellung einer breiteren Straßenfläche für die Ulrichstraße verzichtet hat.

Am 01.08.1979 trat die Vorschrift des § 125 Abs. 1 a Nr. 1 BBauGB in Kraft und somit hatte die planabweichende bzw. planunterschreitende Herstellung die Rechtmäßigkeit die Herstellung nicht mehr berührt, wenn diese mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind. Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.1930 könnte dies der Fall sein, weswegen dann die Erschließungsbeitragspflicht bereits am 01.08.1979 entstanden ist. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass nach vorausgegangener Sachlage der Erschließungsbeitrag zum jetzigen Zeitpunkt verjährt ist und daher keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden sollen. Man geht davon aus, dass die gesamten Erschließungsbeitragskosten bei einer Höhe von 193.000,00 € liegen würden.

Sollte das Landratsamt diesen Beschluss prüfen und feststellen, dass dieser eventuell rechtswidrig beschlossen wurde, könnte der Gemeinderat dazu aufgefordert werden den Beschluss aufzuheben und die Erschließungsbeiträge zu erheben.

Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Wankheim“

Am 24.09.2008 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Wankheim“ beschlossen. Die Sanierung ist abgeschlossen und wurde am 26.03.2019 schlussgerechnet. Nachdem der Sanierungszweck entfallen ist, muss die Sanierungssatzung noch förmlich aufgehoben werden. Dies hat der Gemeinderat in seiner Sitzung beschlossen. Durch die Sanierungsmaßnahmen konnten Investitionen in Höhe von rd. 8,45 Mio. € angestoßen werden. Die eingesetzten Städtebauförderungsmittel (Finanzhilfen des Landes) belaufen sich auf € 930.000.

Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung beschlossen, die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften durch die Implementierung einer Härte- und Einzelfallregelung entsprechend zu ergänzen bzw. zu ändern. Die in den Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften notuntergebrachten Personen, welche die festgesetzte Benutzungsgebühr mit ihren eigenen Leistungen nicht bestreiten können und nicht ausreichende staatliche Transferleistungen erhalten, haben die Möglichkeit zur Antragstellung auf Ermäßigung dieser Benutzungsgebühr.

Öffnung Schwimmhalle

Auf Anfrage von Frau Gemeinderätin Reichert teilt Herr Bürgermeister Soltau mit, dass die Schwimmhalle voraussichtlich in der KW 21 wieder öffnet.

Vermietungen gemeindeeigener Wohnungen

Gemeinderätin Hornung richtete per Emails Schreiben an die Verwaltung einige Fragen und eigene Einschätzungen zum Thema Vermietung gemeindeeigener Wohnungen, zu denen Bürgermeister Dr. Soltau in der Sitzung gem. § 4 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderats wie nachfolgend aufgeführt Stellung nahm:

Gemeinderätin Hornung schrieb als Anmerkung zum schlechten bzw. sehr schlechten Zustand der Mietwohnungen (als Ursache der sehr günstigen Mieten), dass dieser Zustand ihres Erachtens bei der Gemeinde selbst liegt, da diese „keinen Cent in eigenen Mietraum investiert“, sondern im Gegenteil wartet, bis er heruntergekommen ist und dann an externe Bauträger verkauft wird.

Zunächst präziserte Bürgermeister Dr. Soltau die von der Verwaltung getroffene Aussage über den „schlechten Zustand einiger Mietwohnungen“. Hiermit war ein einfacher bzw. sehr einfacher Zustand gemeint. Wenn z.B. Mieter mit Brennholz oder Nachtspeicheröfen heizen oder in der Emil-Martin-Straße mit Ölfen, so kann man aus Sicht der Verwaltung durchaus von einem einfachen Zustand sprechen.

Zur Aussage von Gemeinderätin Hornung, dass die Gemeinde keinen Cent in eigene Mietobjekte investiert, stellt Herr Dr. Soltau, auch um den Leistungen der damit betrauten Kolleginnen und Kollegen im Rathaus gerecht zu werden, Folgendes richtig:

Nachfolgende Zahlen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) über die Höhe von Renovierungsaufwendungen in den Mietobjekten zeigen die Investitionen, welche die Gemeinde in den letzten Jahren getätigt hat:

Mietobjekte Kusterdingen	Investitionszeitraum	Renovierungsaufwendungen Insgesamt in Euro
Jahnstraße/ Friedrich-List-Str. 95	2011 bis 2018	gut 24.000
Emil-Martin-Straße 12	2002 bis 2018	knapp 67.000
Emil-Martin-Straße 8	2002 bis 2015	knapp 12.000
Lederstraße 5	2009 bis 2015	gut 5.000
Lederstraße 5 (Dachsanierung)	2018	gut 52.000
Im Kohl 6	2011 bis 2018	knapp 17.000
Im Kohl 8	2012 bis 2017	gut 9.000

Mietobjekte Wankheim	Investitionszeitraum	Renovierungsaufwendungen Insgesamt in Euro
Mietshaus Schönbergstraße 17	2016 bis 2017	knapp 1.700
Mietshaus Obere Straße 20	2015 bis 2018	knapp 50.000

Mietobjekte Mähringen	Investitionszeitraum	Renovierungsaufwendungen Insgesamt in Euro
Vereins-/Jugendhaus	2017	knapp 18.000

Für das Vereinshaus Ölmühle mit Hausanteil Narrenzunft wurden, ohne Kleinreparaturen und Bauhofleistungen, folgende Investitionen getätigt:

Mietobjekte	Investitionszeitraum	Renovierungsaufwendungen Insgesamt in Euro
Ölmühle	2016 bis 2017	knapp 18.000
Anbau Narrenzunft	2018	gut 29.000

Bürgermeister Dr. Soltau berichtet, dass die Gebäude im Kohl 1990 als Fertighäuser aus Tschechien geliefert wurden und dass nach 30 Jahren sicher eine grundlegende Sanierung überlegenswert wäre, wenn der Gemeinderat dies für wirtschaftlich und sinnvoll erachtet. Problematisch ist allerdings, dass die Fertighäuser technisch nicht oder nur mit sehr großem Aufwand saniert werden könnten, weil – so das Ortsbauamt – Anschlüsse usw. nicht mit den Produkten kompatibel sind, die heute Standard sind. Und es stellt sich auch die Frage, falls der Gemeinderat sich zur grundhaften Sanierung entschließen würde, wo wir unsere Mieter in dieser Zeit unterbringen sollen.

Bürgermeister Dr. Soltau weist darauf hin, dass der Gemeinderat entscheidet, welchen Zustand die Mietwohnungen haben sollen und ob und wieviel Cent investiert werden sollen.

Zur Frage, warum sich Kusterdingen am Reutlinger Mietspiegel orientiert und nicht an Tübingen führt Bürgermeister Dr. Soltau Folgendes aus:

Hier in der Gemeinde hat man sich am Reutlinger Mietspiegel orientiert, weil Tübingen erst seit ca. 2011 einen eigenen Mietspiegel hat. Nach Einführung des Tübinger Mietspiegels hat sich die Gemeinde weiterhin an Reutlingen orientiert, da nach Ansicht der Verwaltung Kusterdingen eher mit den Bedingungen Reutlinger Teilorte vergleichbar ist. Liest man jedoch den Tenor des Beschlusses des Landgerichts Tübingen zum Aktenzeichen 1 S 113/18, dann liegt nahe, dass wir uns weder mit Reutlingen noch mit Tübingen vergleichen dürfen.

Gemeinderätin Hornung fragte weiterhin schriftlich an, warum versucht wurde, einem Mieter in der Schönbergstraße zu kündigen und warum die Kündigung nicht zu Stande kam.

Hierzu antwortete Bürgermeister Dr. Soltau, dass von einer aktuell geplanten Kündigung nichts bekannt sei. Der Mieter lebt in dieser Wohnung schon seit 1968. Es stellt sich die Frage, warum dem Mieter überhaupt und zum jetzigen Zeitpunkt gekündigt werden sollte. Eigenbedarf ist bei der Gemeinde nicht einschlägig und andere Kündigungsgründe greifen nicht. Der Mieter bezahlt pünktlich seine Miete.

Auf weitere Nachfrage von Gemeinderätin Hornung, ob es Vergaberichtlinien für die Vermietung gibt, verneint Bürgermeister Dr. Soltau dies. In den vergangenen 10 Jahren gab es, nach Wissen von Herrn Dr. Soltau, nur eine Neuvermietung.

Im Prüfbericht der GPA vom 03.09.2019 in Ziff. 5.3.2 Mieten wurde festgestellt: *„Die Höhe der Wohnungsmieten wird in zweijährigem Turnus überprüft und angepasst. Nach der stichprobenweisen Prüfung werden die Mietverhältnisse sachkundig bearbeitet.“*