

NIEDERSCHRIFT

NR. 13

über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates der Gemeinde Stegen am Dienstag, dem 13. Dezember 2022, im Bürgersaal des Rathauses Stegen; Beginn: 18:00 Uhr; Ende: 20:47 Uhr.

Anwesend:

1. Vorsitzende: Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
2. Gemeinderäte: Sonja Ernst, Leo Fink, Claudia Glißmann, Klaus Göppentin, Stephan Gutzweiler, Elisabeth Krogmann, Matthias Martin, Pit Müller, Daniel Rösch, Martin Rombach, Johannes Schweizer, Dr. Michael Stumpf und Stefan Willmann
3. Schriftführer: Georg Link
4. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:
 - Herr Michael Kilian, Kreisforstamtsleiter, Herr Hansjörg Bockstaller, Revierleiter, Herr Claudio Röhmer-Litzmann, künftiger Revierleiter (TOP 13.3)
 - Bauausschussmitglieder Wolfgang Isfort und Peter Sumser (TOPs 13.4 und 13.8)
 - Herr Frank Dinger, badenovaKONZEPT, Freiburg i.Br. (TOP 13.4)
 - Frau Anke Prior, Rechnungsamt

Es fehlte:

Gemeinderat Wolf Dieter Möltgen - erkrankt -

Zuhörer: - 33 -

Zu der Sitzung wurde am 5. Dezember 2022 ordnungsgemäß eingeladen. Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurde durch Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses und durch Hinweis im Gemeindemitteilungsblatt am 8. Dezember 2022 öffentlich bekannt gemacht.

GEGENSTÄNDE DER VERHANDLUNG:

Die Beratungsvorlagen sind als Anlagen Bestandteil der Niederschrift.

Die Bürgermeisterin überreicht Weinpräsente an die Presse, an die beiden Bürgermeisterstellvertreter, die beiden Ortsvorsteher und an Weihnachtsbaumspender Stephan Gutzweiler.

13.1 Frageviertelstunde

Es wurden keine Fragen gestellt.

13.2 Bekanntgaben

a) Bekanntgaben aus nicht öffentlicher Sitzung

In der letzten nicht öffentlichen Sitzung erfolgten keine Beschlüsse.

b) Sonstige Bekanntgaben

- Die **Haushaltssitzung 2023** findet am Dienstag, dem 24. Januar 2023, 18 Uhr, statt.

- Die Vorsitzende berichtet von der harmonischen Veranstaltung **Bürgerforum Eschbach**, die auf großes Interesse stieß. Die vorgestellte Machbarkeitsstudie wird im Ortschaftsrat und im Gemeinderat noch beraten werden, ebenso die Fortschreibung des Konzeptes des Büros FSP aus Freiburg. Auch die weitere Nutzung des Gebäudes der Ortsverwaltung steht auf der Agenda.

- Aufgrund **des Gesetzes über die Anpassung von Dienst und Versorgungsbezügen** sind in der Gemeindeverwaltung Stegen 3 Beamte/Beamtinnen übergeleitet worden bzw. eine Stufe aufgrund der neuen Stufenzuordnung aufgerückt. Die Gesamtsumme der Arbeitgeberkosten steigt damit um 15.934,22 € pro Jahr. Eine Gemeinderatsbeschluss war nicht notwendig, da es sich um eine gesetzliche Überleitung handelt.

13.3 Beratung und Beschlussfassung Vorstellung Forstplanung, Alt- und Totholzkonzept (Anlage)

Teilnehmer:

- **Herr Michael Kilian, Kreisforstamtsleiter**
- **Herr Hansjörg Bockstaller, Revierleiter**
- **Herr Claudio Röhmer-Litzmann, künftiger Revierleiter**

Anhand einer Präsentation wird der Sachverhalt ausführlich erläutert. In der Einladung wurde versehentlich von Wald- statt Altholzkonzept gesprochen.

Herr Kilian stellt den neuen Revierleiter ab 1. Januar 2023, Herrn Röhmer-Litzmann, vor. Dieser geht auf seine Person ein.

Herr Bockstaller erläutert die Forstplanung. Herr Kilian geht auf den Waldbestand und die Planungen der Zukunft ein.

Herr Gutzweiler nimmt an den Verhandlungen ab 18:37 Uhr teil.

Herr Müller regt ein Forstherbarium um den Waldkindergarten in der Dobelmatte, errichtet zusammen mit den dortigen Kindern, an. Herr Röhmer-Litzmann unterstützt die Idee, die er zusammen mit dem künftigen Waldpädagogen Hansjörg Bockstaller umsetzen könnte.

Die Vorsitzende bedankt sich insbesondere bei Herrn Bockstaller und wünscht Herrn Röhmer-Litzmann alles Gute.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend den auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlägen zu verfahren.

13.4 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Baugrundstücken im Baugebiet "Nadelhof"

Beratung und Beschlussfassung u.a. über die

a) Vergaberichtlinien

b) aufzunehmenden Regelungen in den Kaufverträgen

c) Festlegung von Vermarktungsbereichen

d) Festlegung von zwei parallel durchzuführenden Vergabeverfahren für die Bauplätze des Wohnhofs sowie die übrigen Einzel- und Doppelhausplätze

e) Festlegung von Details im Rahmen des Vergabeverfahrens

und Information über die aktuelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Baugebiet "Nadelhof" (Anlage)

Teilnehmer:

- **Bauausschussmitglieder**
- **Herr Frank Dinger, badenovaKONZEPT, Freiburg i.Br.**

Herr Müller und Herr Willmann erklären sich für befangen und nehmen daher bei Beratung dieses Tagesordnungspunktes im Zuhörerraum Platz.

Anhand einer Präsentation wird der Sachverhalt durch Herrn Dinger detailliert erläutert.

Eine ausführliche Diskussion wird zu diesem Tagesordnungspunkt geführt.

a) Vergaberichtlinien

Themenkomplex: Vermögen, Grundeigentum, Einkommensgrenze 59.500 €/Person, Kinder"freibetrag" 8.200 €/Kind.

Folgende Beschlüsse werden gefasst:

Ziffer 1 des Beschlussvorschlages:

Eine Finanzierungszusage einer Bank wird erst dann angefordert, wenn die Käufer bereits eine Bauplatzzusage haben. Vorher wäre eine Finanzierungszusage nicht aussagekräftig. Die Anforderung einer „Eidesstattlichen Erklärung“ zur Prüfung der Vermögensverhältnisse wird diskutiert. Vermögensobergrenzen sind lt. Herrn Dinger dennoch nicht abschließend überprüfbar. Daher wird die Anforderung einer „Eidesstattlichen Erklärung“ abgelehnt.

Modifiziert wird entgegen Seite 11 der Beratungsvorlage: Einkommensgrenze 59.500 €/Person, Kinder"freibetrag" 8.200 € (inflationbedingte Anpassung):

Bei 5 Ja-, 1 Nein-Stimme - ohne Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend

dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. Änderung zu verfahren.

Bei 13 Ja-, 1 Nein-Stimme - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. Änderung zu verfahren.

b) aufzunehmende Regelungen in den Kaufverträgen

Ziffer 2 des Beschlussvorschlages (Modifizierung statt mindestens 50 % der Tragwerk-konstruktion gilt 50 % der Gebäudekonstruktion)

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. Änderung zu verfahren.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. Änderung zu verfahren.

c) Festlegung von Vermarktungsbereichen

Ziffer 3 des Beschlussvorschlages (Die Demenzwohngruppe kommt entgegen Seite 32 der Beratungsvorlage in den 2. Vermarktungsbereich):

Die Investorenausschreibung für den Mehrgeschosswohnungsbau soll im Frühjahr 2023 erfolgen, der Gemeinderat hat hierzu noch über Vergaberichtlinien zu beschließen. Mit der Investorenausschreibung für den Mehrgeschosswohnungsbau wird ebenfalls die Vermarktung des Grundstückes für die Demenzgruppe geregelt.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. Änderung zu verfahren.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. Änderung zu verfahren.

d) Festlegung von zwei parallel durchzuführenden Vergabeverfahren für die Bauplätze des Wohnhofs sowie die übrigen Einzel- und Doppelhausplätze

Ziffern 4 und 5 des Beschlussvorschlages:

Fragestellung: Nachrückerverfahren oder Durchführung eines weiteren Bewerbungsverfahrens?

Beschluss: Für den Wohnhof gilt ein Nachrückerverfahren, für nach der Zuteilung zurückgegebene Bauplätze für Einzelhäuser und Doppelhaushälften (außer im Bereich des Wohnhofs) wird kein Nachrückerverfahren, sondern die Durchführung eines weiteren Bewerbungsverfahrens vorgenommen.

Einstimmig - bei 1 Enthaltung - beschließt der Bauausschuss, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

Einstimmig - bei 1 Enthaltung - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der

Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

e) Festlegung von Details im Rahmen des Vergabeverfahrens

Vergabe von einigen Baugrundstücken zum Höchstgebotsverfahren (die neuen Seiten 33-34 der Präsentation werden als Anlage Bestandteil der Niederschrift)

Herr Dinger erläutert, daß eine geringe Anzahl an Bauplätzen auch nach dem Höchstgebotsverfahren parallel zur Vermarktung des überwiegenden Teils der Bauplätze im Einheimischenmodell vermarktet werden könnten. Somit hätten auch Interessenten eine Chance auf Bauplatzzuteilung, welche nicht in die Vergaberichtlinien der Gemeinde Stegen passen.

Abstimmung: kein Höchstgebotsverfahren im ersten Vermarktungsschritt, die Verfahrensart für eine eventuelle zweite Vermarktungsrunde wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend zu verfahren.

Bei 12 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung beschließt der Gemeinderat, entsprechend zu verfahren.

Erläutert wird zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: 5,167 Mio. Euro betragende Gesamtkosten für das Baugebiet gemäß Kostenschätzung Stand November 2022 (vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten).

f) Vermarktungsabschnitte 1 und 2 (Seite 32 der Präsentation)

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

13.5 Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Satzung über die Entsorgung von Kleinkläranlagen und geschlossenen Gruben (Entsorgungssatzung) - Änderung der Gebühren zum 1. Januar 2023 - (Anlage)

Die Beratungsergebnisse der Ortschaftsratssitzungen werden bekannt gegeben, auf die entsprechenden Protokolle wird verwiesen. Frau Prior erläutert die Beratungsvorlage.

Im Wege des Umlaufverfahrens wird der Preisspiegel mit weiteren Details der Ausschreibung bekannt gegeben. Im Hinweis des Satzungstextes muss hinter schriftlich noch „oder elektronisch“ eingefügt werden.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag und der o.g. redaktionellen Änderung im Hinweis zu verfahren.

13.6 Beratung und Beschlussfassung über die Verlängerung der Optionsmöglichkeit zu § 2b Umsatzsteuergesetz (Anlage)

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

13.7 Beratung und Beschlussfassung über die Annahme von Spenden (Anlage)

Einstimmig – bei 1 Enthaltung - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

13.8 Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Gemeinde zu den Baugesuchen: Teilnehmer: Bauausschussmitglieder

a) Bauantrag für Flurstück 31/18, Gemarkung Stegen, im Gewerbepark 11 - Aufstellen einer mobilen, nicht ortsgebundenen Betonmischanlage für Kleinmengen - (Anlage)

Herr Fink und Herr Rösch erklären sich für befangen und nehmen daher bei Beratung dieses Tagesordnungspunktes im Zuhörerraum Platz.

Die Baurechtsbehörde wird aufgefordert, die Immissionswerte (u.a. Lärm und Staub) und die Stellplatzsituation zu überprüfen. Zu beachten ist zudem, dass das Vorhaben in Wasserschutzgebietszone 3 liegt.

Einstimmig - bei 2 Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag mit den o.g. Änderungen zu verfahren.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - stimmt der Gemeinderat dem geplanten Vorhaben mit den o.g. Änderungen zu.

b) Bauvoranfrage/Erteilung einer Befreiung für Flurstück 89/1, Gemarkung Wittental, Attentalstraße 30 - Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport - (Anlage)

Das Beratungsergebnis der Ortschaftsratssitzung in Wittental wird bekannt gegeben, auf das entsprechende Protokoll wird verwiesen.

Herr Sumser erklärt sich für befangen und nimmt daher bei Beratung dieses Tagesordnungspunktes im Zuhörerraum Platz.

Vermutlich wird eine Befreiung erforderlich, da das geplante Vordach die Baugrenze überschreitet

Einstimmig - ohne Enthaltungen - stimmt der Bauausschuss dem geplanten Vorhaben und gfls. der Befreiung zu.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - stimmt der Gemeinderat dem geplanten Vorhaben und gfls. der Befreiung zu.

13.9 Wünsche und Anregungen

- Herr Rösch bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern bedanken, die sich in der Vergangenheit an den Tagesordnungspunkten „abgearbeitet“ haben. Er betont die Wichtigkeit der dadurch durchgeführten Änderungen beim Begegnungshaus. Er spricht die **Wertschätzung dieser Bürgerinnen und Bürger** an.

- Herr Müller geht auf die **Beauftragung von Architektur- und Ingenieur-Büros** an, die ein Geschäft der laufenden Verwaltung sind. Er spricht zudem an, dass **Gruppierungsvorsitzende nicht zu Gesprächen mit Bürgern hinzugezogen** werden sollen.

Herr Müller spricht die **Zurverfügungstellung der Präsentation von Herrn Hahlbrock an (Bürgerforum Eschbach)**. Er erwähnt die Einschaltung der Kommunalaufsicht nach 4 Wochen gemäß § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung. Die Bürgermeisterin nimmt Stellung und verweist auf die noch notwendigen Vorberatungen im Ortschaftsrat. Die Vorsitzende sagt die Zusendung zu.

- Herr Gutzweiler spricht seitens der Freien Wähler und der CDU **Dankesworte an die Gemeindeverwaltung** aus. Er bezeichnet die Stimmung innerhalb des Gemeinderatsgremiums als nicht akzeptabel. Er befürwortet mehr Gelassenheit.

Gemeinderäte:

.....

.....

Vorsitzende:

.....

Schriftführer:

.....

Die Niederschrift wurde am dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Auszüge gefertigt am:

.....

In das RIS eingegeben:

.....

- **Mögliche Vermarktungsverfahren**

- Vergabe nach dem Einheimischenmodell
- Vergabe nach Höchstgebot



- Die aktuelle Erfahrung zeigt, dass es Bewerber gibt, welche die vorgegebenen Einkommensgrenzen überschreiten und somit aufgrund der fehlenden Antragsberechtigung aus dem Vermarktungsverfahren ausscheiden.



- **Mögliche Lösung:**

- Vergabe von Bauplätzen im **Höchstgebotsverfahren**

Ablauf Höchstgebotsverfahren:

- Definition der Bauplätze, welche im Höchstgebotsverfahren vermarktet werden sollen
- Vorschlag: 2 Einzelhausbauplätze/ 4 Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte →
- Mindestgebot 10 % über dem Verkaufspreis der Bauplätze nach dem Einheimischenmodell
- Regelungen Kaufvertrag: Einhaltung B-Plan, Bauverpflichtung, Eigennutzungsverpflichtung, Energiestandard KfW 40, 50 % der Tragwerkskonstruktion aus Holz, Ladeinfrastruktur E-Mobilität

