



BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, 30.04.2019, **18:30 Uhr**, findet im Ratssaal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderats statt. Die Bevölkerung wird hierzu eingeladen.

Auf der Tagesordnung steht:

1. Erweiterung und Sanierung der Sauna im Freizeitbad "bellamar"
2. Städtebauliche Stellungnahme zum Bauvorhaben:
Flst. Nr. 3999, Am Landgraben 4
3. Städtebauliche Stellungnahme zum Bauvorhaben:
Flst. Nr. 5/1, Am Ketscher Weg
4. Kreditaufnahme - Haushalt 2019
5. Errichtung einer Fluchttreppe im Bürgersaal des Verwaltungsgebäudes
- Auftragsvergabe Schlosserarbeiten -
6. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
7. Sonstige Angelegenheiten/Bekanntgaben
8. Anfragen

Oftersheim, 17.04.2019


Jens Geiß
Bürgermeister

Bitte beachten: Wegen der Maibauaufstellung beginnt die Gemeinderatssitzung erst um 18:30 Uhr.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 30.04.2019

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 1.

Erweiterung und Sanierung der Sauna im Freizeitbad 'bellamar'

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt die Sanierung und Erweiterung der Saunaanlage des Freizeitbades „bellamar“.

Gewählt wird die Variante 4 (siehe Anlage) mit einem Kostenansatz von 1.823.850 € netto.

Der Kostenansatz wird bei 1.500.000 € netto gedeckelt, wobei die Gemeinde Oftersheim ihren Anteil von 500.000 € netto übernimmt.

Die darüber hinausgehenden Kosten in Höhe von 323.850 € netto übernimmt einmalig ausnahmsweise die Stadt Schwetzingen (Eigenbetrieb „bellamar“) als städtebaulichen Anteil.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Auf die Beratung in den nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 19.02. und 12.03.2019 wird verwiesen.

Am 10.07.2017 fand ein Vor-Ort-Termin des Gemeinsamen Schwimmbadausschusses Schwetzingen/Oftersheim in der Saunaanlage des Freizeitbades „bellamar“ statt.

Anhand der offensichtlichen Schäden und der starken Abnutzung der Sauna war sich das Gremium einig, dass hier ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht.

In der Sitzung des Werksausschusses am 24.07.2017 wurde der Werkleiter beauftragt, mit den Planungen für die Sanierung der Sauna zu beginnen. Mit der Ausarbeitung von ersten Entwürfen wurde die Firma Richter + Rausenberger, Gerlingen, beauftragt.

In der gemeinsamen Sitzung des Werks- und Schwimmbadausschusses am 04.12.2017 trug Herr Richter dann vier Vorschläge zur Sanierung und Erweiterung der Sauna vor.

Während der anschließenden Diskussion favorisierte das Gremium die Variante 2 „Neuorganisation“ mit einem Kostenansatz von ca. 1.102.500 €. Der Werkleiter wurde beauftragt, diese Variante weiterzuverfolgen, da die Kosten dieser Variante den finanziellen Vorstellungen des Gremiums entsprachen.

Bei näherer Betrachtung dieser Variante wurde in der Folgezeit festgestellt, dass die Variante 2 „Neuorganisation“ die dann vorhandene bauliche Situation festschreiben würde. Veränderungen und Erweiterungen wären dann in der Zukunft nur noch mit ganz erheblichem Aufwand möglich.

Nach der Vorstellung mehrerer Varianten einigte sich der Werks- und Schwimmbadausschuss in seiner Sondersitzung am 13.03.2019 auf eine neue Variante 4 (siehe Anlage).

Zuvor hatte der Gemeinderat den Vertretern der Gemeinde Oftersheim im Gemeinsamen Schwimmbadausschuss für das „bellamar“ in seiner Sitzung vom 12.03.2019 mehrheitlich das Mandat erteilt, bei Beratung und Beschlussfassung über die Erneuerung des Saunabereichs im „bellamar“ für folgende Variante zu votieren:

„Planungsvariante 4: Sie stellt eine etwas reduzierte Version der Planungsvariante 3 mit verringerter Bruttofläche dar. Durch Verhandlungen mit der Stadt Schwetzingen konnte für diese Planungsvariante eine Deckelung auf T€ 1.500 netto erwirkt werden. Der Oftersheimer Anteil beliefe sich demnach auf max. T€ 500 netto und unterläge keinen weiteren potentiellen Kostensteigerungen.“

Die Planungsvariante 4 verursacht Nettokosten in Höhe von 1.823.850 €. Dabei bietet sie für die Zukunft noch uneingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten, ein großzügiges gastronomisches Platzangebot und eine städtebauliche Aufwertung entlang der Bruchhäuser Straße.

Bei dieser Variante würde die **Gemeinde Oftersheim** bei gedeckelten Kosten von 1.500.000 € netto ihren Anteil von **500.000 € netto** übernehmen.

Die Stadt Schwetzingen (Eigenbetrieb „bellamar“) trägt dann einmalig ausnahmsweise den städtebaulichen Anteil von 323.850 € netto.

Der Werks- und Schwimmbadausschuss hat dieser Lösung einstimmig zugestimmt.

Anlagen:

Saunakonzept

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 30.04.2019

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 2.

**Städtebauliche Stellungnahme zum Bauvorhaben:
Flst. Nr. 3999, Am Landgraben 4**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Baugrundstück: Flst. Nr. 3999, Am Landgraben 4, 68723 Oftersheim
Bauvorhaben: Errichtung eines 4-Familienhauses mit 8 ST und 2 CP
Rechtsgrundlagen: B-Plan „Süd-Ost“

Dem Bauantrag über die Errichtung eines 4-Familienhauses mit 8 ST und 2 CP auf dem Grundstück Flst. Nr. 3999, Am Landgraben 4, 68723 Oftersheim, wird das städtebauliche Einvernehmen erteilt.

Diese Zustimmung beinhaltet die folgenden Ausnahmen (A) und Befreiungen (B):

- **Überschreitung hinteres Baufenster mit dem Baukörper um 1,00 m (A)**
- **Höhe des Kniestocks um 14 cm. Die laut B-Plan festgesetzte Traufhöhe wird dadurch nicht überschritten. (B)**
- **Mindestabstand Stellplätze von 5 m zur Straße. (B)**
- **Stellung Abstellplatz für Kinderwagen u. Gehhilfen außerhalb des Gebäudes. (B)**
- **Überschreitung Geschossfläche mit ausgebautem Dachgeschoss mit Aufenthaltsräumen auf Grund der alten BauNVO vor 1990. Nach heutigem Baurecht würden Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen nicht zu der zulässigen Geschossfläche dazugezählt werden.**

Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und wurden in vergleichbarer Art und Weise bereits in anderen Bereichen ausgesprochen.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Überschreitung des rückwärtigen Baufensters wird durch eine Freihaltung des zur Straße ausgerichteten Baufensters ausgeglichen. Der Neubau orientiert sich in

seiner Kubatur an dem unmittelbar angrenzenden Gebäude Am Landgraben 6 und fügt sich somit ein.

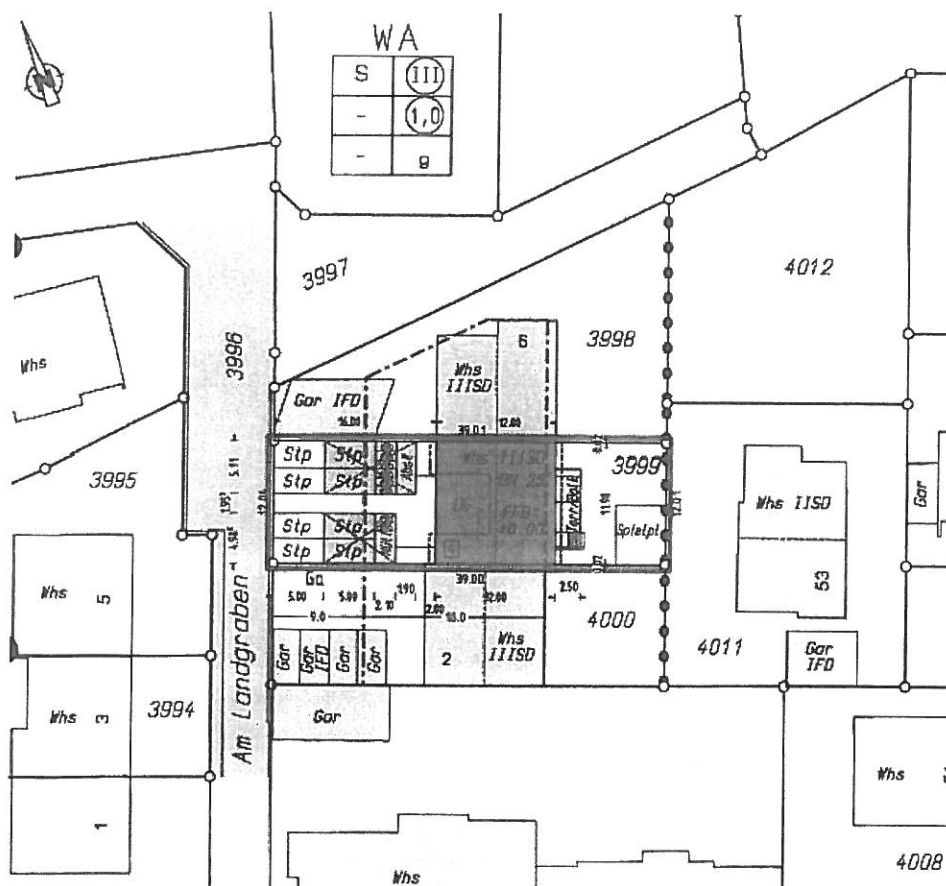
Die Überschreitung des Kniestocks um 14 cm wird städtebaulich nicht wahrgenommen, da die Höhe der Traufe konform nach Bebauungsplan ausgeführt wird.

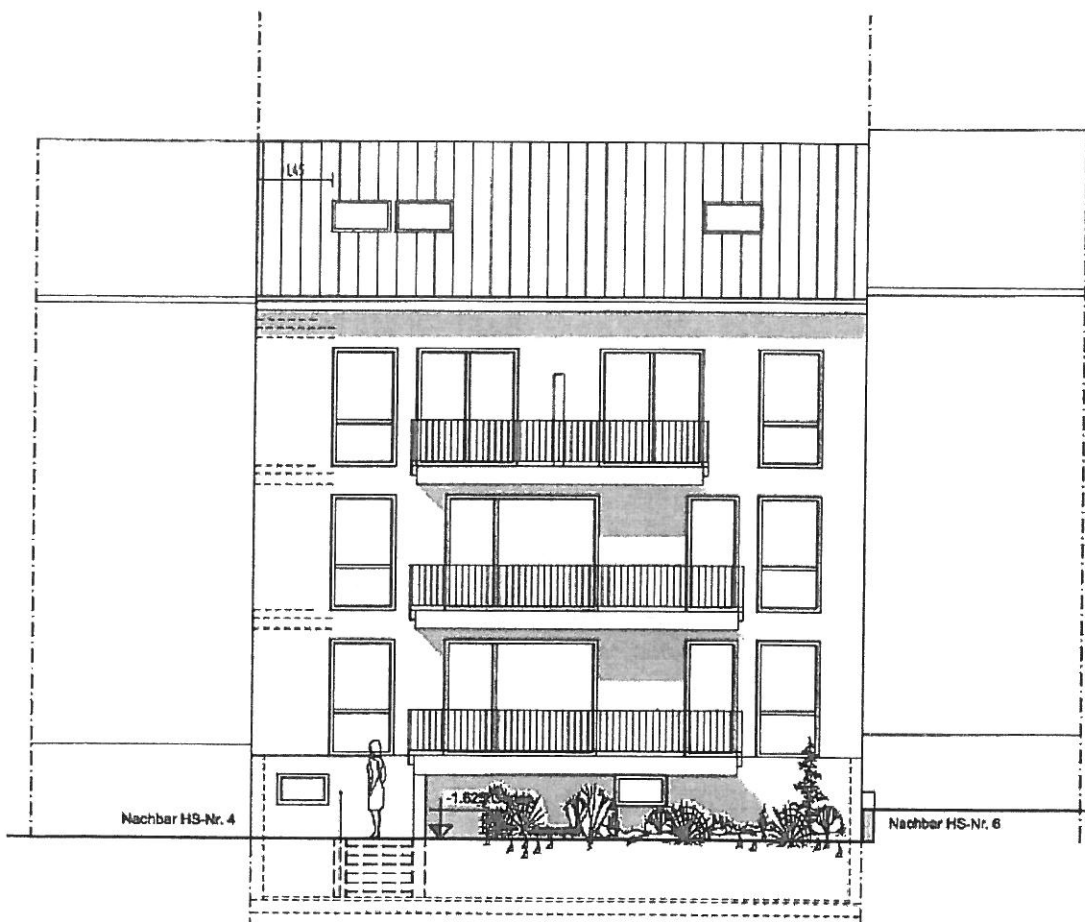
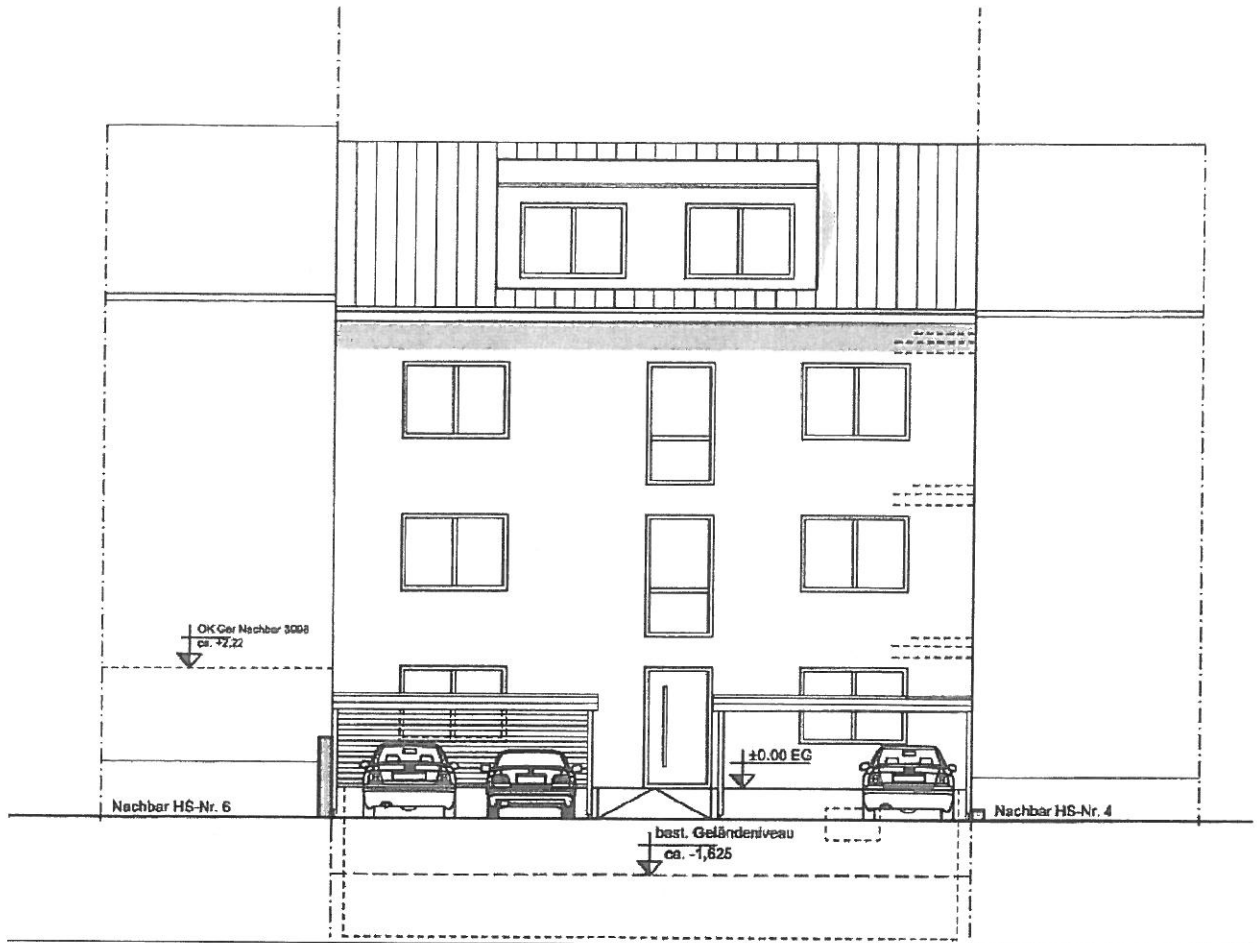
Der Bebauungsplan sieht einen Mindestabstand für Stellplätze zur Straße von 5,00 m vor. Diese Forderung ist mit den heutigen Anforderungen und den auf der Gemarkung inzwischen üblichen Stellplatzausweisungen nicht mehr konform.

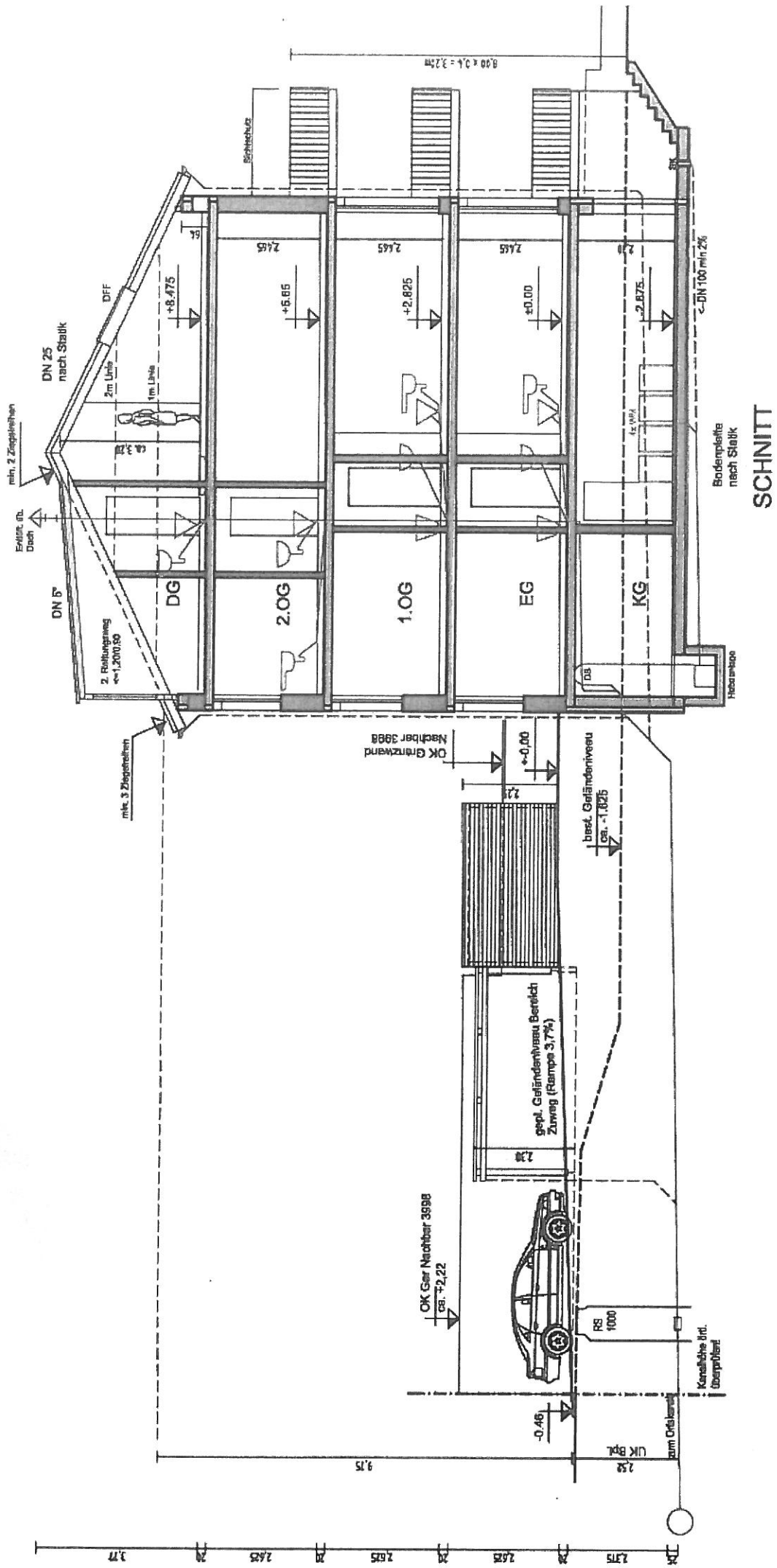
Der Nachweis von Abstellplätzen für Kinderwagen und Gehhilfen gestaltet sich innerhalb der Wohngebäude regelmäßig problematisch. Die vorgesehene Anordnung ermöglicht den Nutzern einen barrierefreien Zugang und eine trockene Unterstellung. Städtebaulich ist die geplante Errichtung außerhalb der Gebäude vertretbar.

Die Überschreitung der GFZ um 12 % würde sich bei einer Berechnung nach der aktuell anzuwendenden BauNVO nicht ergeben. Städtebaulich wird diese Überschreitung nicht negativ wahrgenommen.

Die beantragten Ausnahmen und Befreiungen fügen sich städtebaulich ein und sind vertretbar.







SCHNITT

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 30.04.2019

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 3.

**Städtebauliche Stellungnahme zum Bauvorhaben:
Flst. Nr. 5/1, Am Ketscher Weg**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Baugrundstück: Flst. Nr. 5/1, Am Ketscher Weg, 68723 Oftersheim
Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelhauses
Rechtsgrundlagen: B-Plan „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße“

Der Bauvoranfrage über die Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 5/1, Am Ketscher Weg, 68723 Oftersheim, wird das städtebauliche Einvernehmen versagt.

Nach Einschätzung der Gemeinde kann der vorliegenden Bauvoranfrage nur durch eine Bebauungsplanänderung abgeholfen werden.

Die Bauvoranfrage enthält die Fragen 1 – 4, die derzeit wie folgt zu beantworten sind:

Frage 1 des Bauherrn:

*Für die bauliche Nutzung schlagen wir vor:
die Vorgaben aus dem B-Plan des Grundstücks 6/1:*

- *Bebauung als Doppelhaus*
- *2 Vollgeschosse + Dachgeschosse*
- *GRZ 0,4*
- *GFZ 0,8*
- *b = besondere Bauweise gemäß Textziffer A3 (Auf dem mit b gekennzeichneten Grundstück gilt die besondere Bauweise, hier: einseitige Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze.)*
- *Dachneigung 30-45 °C*
- *Dächer von Garagen und Nebengebäude: gemäß B-Plan B6*
- *Traufhöhe (7,00 m)*

Kann den unter 1 genannten Koordinaten der Nutzungsschablone zugestimmt werden?

Stellungnahme Gemeinde:

Das Grundstück Flurstücknummer 5/1 liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zwischen Mannheimer Straße und Max-Planck-Straße“. Die Festsetzung für das Grundstück lautet: „Lagerplatz für PKW - Neu- und Gebrauchtwagen“. Eine bauliche Nutzung soll laut der Begründung des Bebauungsplanes lediglich für kleinflächige Nebengebäude (bis 40 m²) zulässig sein. Eine Wohnbebauung ist ausgeschlossen.

Die Bauvoranfrage kann auf der Grundlage der derzeitigen Festsetzungen nur verneint werden. Ein Grundstück, das sich innerhalb eines Bebauungsplanes befindet, kann zunächst nur nach den vorhandenen Festsetzungen bebaut werden. Befreiungen sind nur insoweit möglich, wie die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Da in den Vorgaben des Bebauungsplanes für das Grundstück 5/1 explizit eine abweichende Festsetzung erfolgte, kann diese nun nicht einfach außer Kraft gesetzt werden.

Die Bauvoranfrage geht von einer Orientierung an Nachbargrundstücken bzw. der näheren Umgebung aus. Dieser Ansatz ist allerdings nur möglich, wenn Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Auf diese Möglichkeit kann nur zurückgegriffen werden, wenn ein nicht überplantes Grundstück der Bebauung zugeführt werden soll.

Frage 2 des Bauherrn:

Wäre auch eine Zweigeschossige Bauweise mit Flachdach möglich?

Stellungnahme Gemeinde:

Siehe Erläuterungen zu Frage 1.

Frage 3 des Bauherrn:

Ist das Unterschreiten der Vorgaben unter 1. zulässig?

Stellungnahme Gemeinde:

Siehe Erläuterungen zu Frage 1.

Frage 4 des Bauherrn:

Kann ein Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren mit Antrag auf Befreiung von der Festsetzung (MI, Lagerplatz für PKW – Neu- und Gebrauchtwagen) beantragt werden?

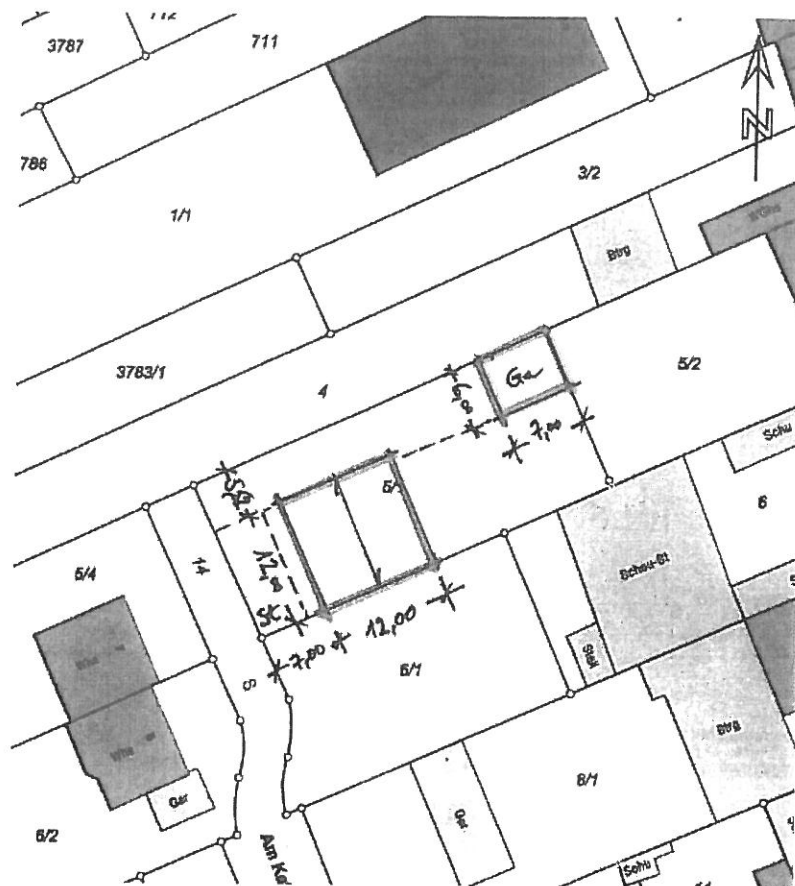
Stellungnahme Gemeinde:

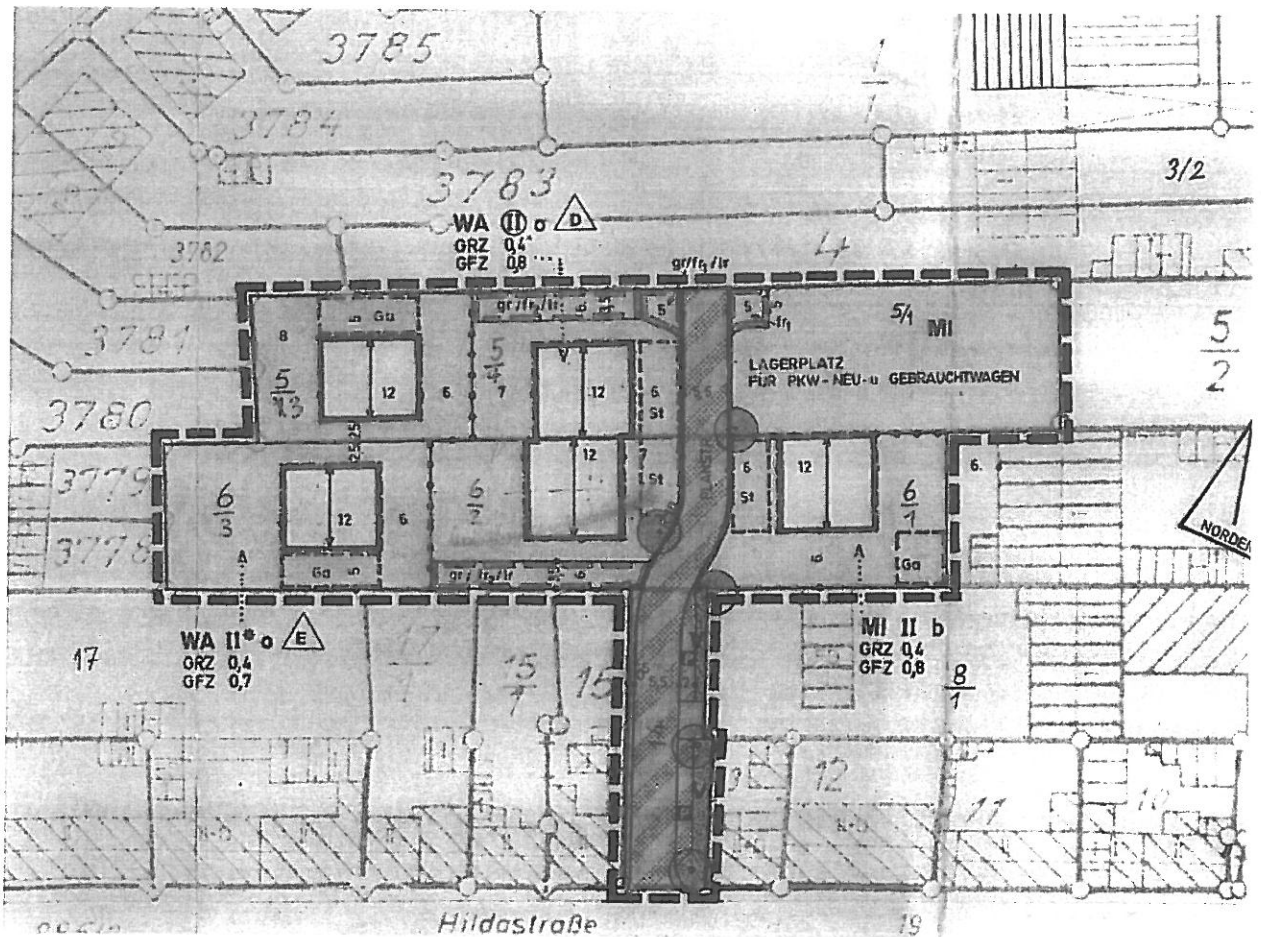
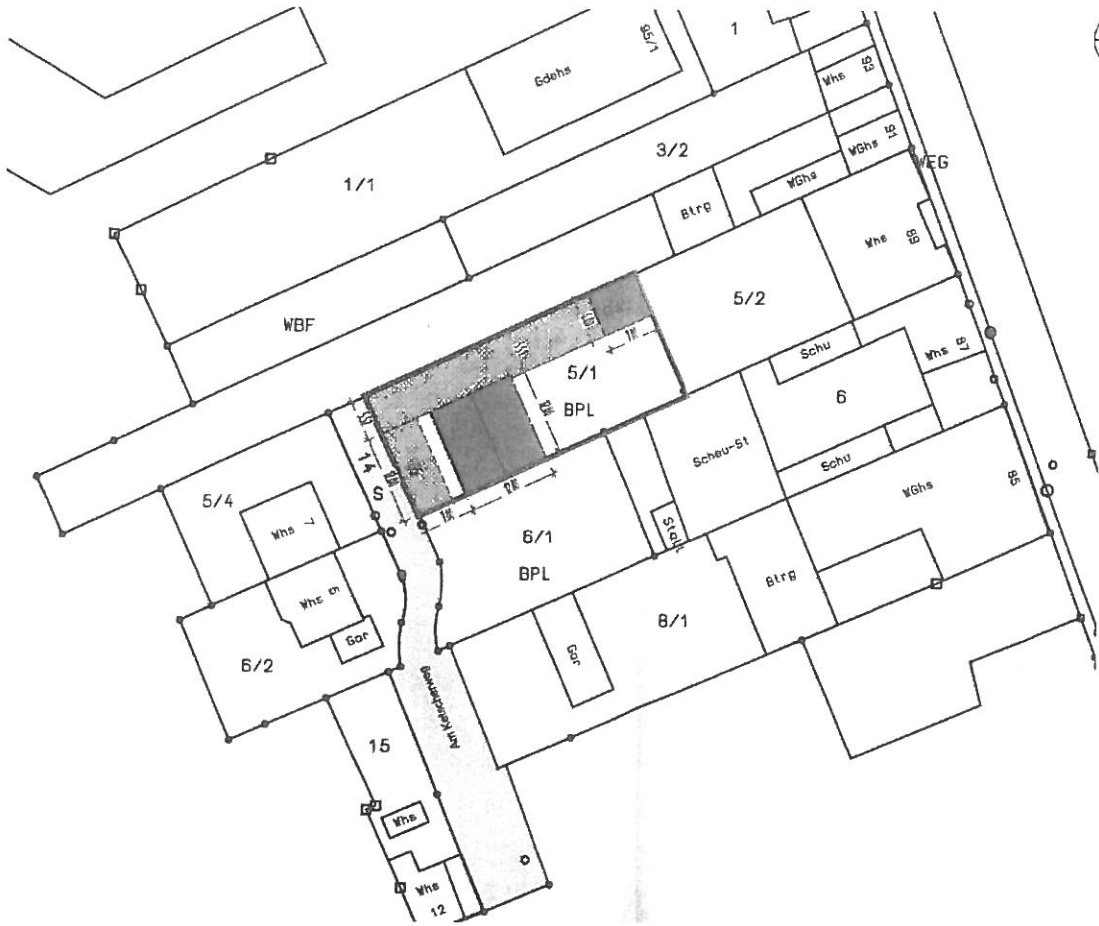
Nein. Nach Einschätzung der Gemeinde Oftersheim ist zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die vorgesehene Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für eine Befreiung nach § 31 BauGB zu gravierend.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Fragen, die im Rahmen einer Bauvoranfrage gestellt werden, müssen so formuliert sein, dass sie mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden können. Bei den vorliegenden Fragen ist dies nur bedingt möglich, da bereits nach Spezialregelungen gefragt wird, die aber aus dem Bebauungsplan für dieses Grundstück nicht abgeleitet werden können.

Nach Einschätzung der Gemeinde kann eine Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude erst nach einer Anpassung des Bebauungsplanes erfolgen.





GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 30.04.2019

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 4.

Kreditaufnahme-Haushalt 2019

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, einen Kredit in Höhe von 2.000.000 € bei der KfW-Bankengruppe (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit einer Laufzeit von 30 Jahren unter Verzicht auf die tilgungsfreien Anlaufjahre aufzunehmen.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

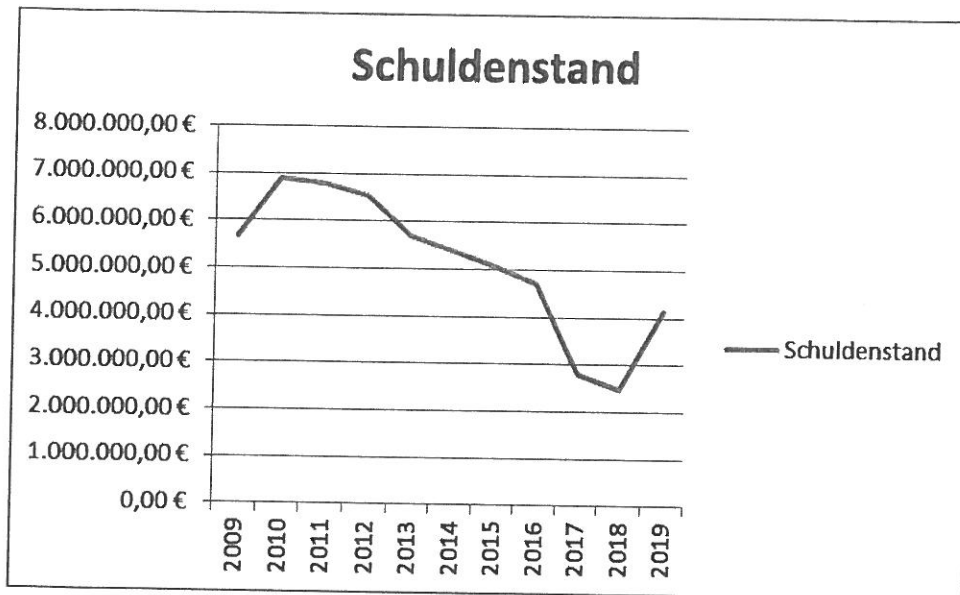
Gem. § 78 Abs. 3 GemO darf die Gemeinde Kredite nur aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.

Kredite dürfen nur im Finanzhaushalt und nur für Investitionen, Investitionsförderungsmaßnahmen und zur Umschuldung aufgenommen werden. Die Kreditermächtigung gilt weiter, bis die Haushaltssatzung für das übernächste Jahr erlassen ist.

Aktuell gilt damit die Kreditgenehmigung aus dem Jahr 2018 i.H.v. 2,0 Mio Euro weiter. Aus dem Jahr 2019 liegt eine Kreditgenehmigung über 1,0 Mio Euro vor.

Im Haushaltsjahr 2017 wurden zwei Darlehen i.H.v. rd. 1,6 Mio € zurückbezahlt. Sondertilgungen wurden in den vergangenen Jahren i.H.v. insgesamt 750.000 Euro vorgenommen. Der Gesamtschuldenstand liegt zum 31.12.2018 bei 2.491.214,75 €.

Die Entwicklung des Schuldenstandes der Gemeinde (ohne Zweckverbände) stellt sich für die letzten 10 Jahre wie folgt dar:



Der Stand der liquiden Mittel liegt zum 31.12.2018 bei rd. 9,5 Mio €. Weiterhin sind Mittel i.H.v. 2,5 Mio. € als Festgeld angelegt.

Die mittelfristige Finanzplanung sieht in den kommenden Jahren Investitionen i.H.v. rd. 14 Mio Euro vor, wodurch ein Abschmelzen der vorhandenen Zahlungsmittel bis 2021 auf etwa 5,8 Mio Euro prognostiziert wird.

Daneben ist zu berücksichtigen, dass in den Jahren 2019 und 2020 bei drei Darlehen mit einer dann bestehenden Restschuld i.H.v. rd. 2,0 Mio. Euro die Zinsbindungen auslaufen.

Die KfW-Bank bietet den Kommunen aktuell günstige Investitionskredite im Bereich „Energieeffizient bauen und sanieren“ als Festbetragsdarlehen an. Der Neubau des Rettungszentrums könnte hierüber teilweise finanziert werden. Förderfähig sind alle Bauwerkskosten inkl. der für den nutzungsunabhängigen Gebäudebetrieb notwendigen technischen Anlagen (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276-1), die bestimmte Energiestandards erfüllen. Die förderfähigen kreditfinanzierbaren Kosten für den Neubau des Rettungszentrums liegen somit bei ca. 2.000.000 €. Hierfür würde auch ein Tilgungszuschuss von max. 54.250 € gewährt. Der Tilgungszuschuss wird auf die zuletzt fälligen Raten angerechnet und verkürzt die Kreditlaufzeit.

Nach Kreditantrag und Annahme durch die KfW und die Kommune kann der Kreditbetrag innerhalb einer Frist von 12 Monaten abgerufen werden, wahlweise in einer Summe oder in zwei Teilbeträgen. Der am Tag der gewünschten Auszahlung geltende Zinssatz kommt zur Anwendung. Der Zinssatz wird für die ersten 10 Jahre festgeschrieben.

Der Kredit kann für eine Laufzeit von 10, 20 oder 30 Jahren beantragt werden. Es werden tilgungsfreie Anlaufjahre gewährt, auf die jedoch verzichtet werden sollte, um im Zeitraum der Zinsbindung den maximal möglichen Betrag zu tilgen.

Der am 17.04.2019 geltende Zinssatz lag für alle Laufzeiten bei 0,05%. Die Verwaltung hält aufgrund des Umfangs der Maßnahme eine Laufzeit von 30 Jahren für sinnvoll und gerechtfertigt.

KfW-Darlehen 217

2.000.000 €

Laufzeit/tilg.freie Anlaufj./Zinsbind.	30/5/10
Stand 10.04.2019	0,05%
jährl. Tilgung mit tilg.freien Anlaufj.	80.000 €
Zinsen im Zeitraum der Zinsverbilligung	9.525,00 €
Restschuld nach 10 Jahren	1.600.000,00 €
jährl. Tilgung ohne tilg.freie Anlaufj.	66.666,67 €
Zinsen im Zeitraum der Zinsverbilligung	8.375,00 €
Restschuld nach 10 Jahren	1.333.333,33 €

Eine Kombination mit einem anderen KfW-Kredit ist grundsätzlich möglich, so dass bei Bedarf eine ergänzende weitere Kreditaufnahme erfolgen könnte.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 30.04.2019

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 5.

**Errichtung einer Fluchttreppe im Bürgersaal des Verwaltungsgebäudes
- Auftragsvergabe Schlosserarbeiten -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der beschränkten Ausschreibung vom 04.04.2019 für die Errichtung einer Fluchttreppe für den Bürgersaal im Verwaltungsgebäude, Eichendorffstraße 2, wird der Auftrag für die Leistungen der Schlosserarbeiten in Höhe von

25.120,90 €

an die Fa. Jochen Matejka Metallbau, 68723 Oftersheim, vergeben.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.03.2019 dem Bauantrag über die Errichtung einer Fluchttreppe für den Bürgersaal im Verwaltungsgebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 116/2, 116/4 und 116/5, Eichendorffstraße 2, 68723 Oftersheim das städtebauliche Einvernehmen erteilt.

Die für die Baumaßnahme erforderlichen Schlosserarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Es wurden 8 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurden 7 Angebote eingereicht.

Die Firma Jochen Matejka Metallbau aus Oftersheim ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Firma Matejka der Verwaltung, als leistungsfähig bekannt. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Beauftragung der Firma Matejka Metallbau mit den ausgeschriebenen Leistungen.

In der Kostenberechnung wurden 32.000,- € für die Schlosserarbeiten veranschlagt. Im Haushalt stehen ausreichend Finanzmittel zur Realisierung der Maßnahme zur Verfügung.