

## **Bericht über die Gemeinderatssitzung am 26.04.2021**

Bürgermeister Rainer Taigel begrüßte die Anwesenden in der Jusihalle und erläuterte das erneut verschärfte Hygienekonzept für die im Rahmen der Corona-Verordnung zulässige Sitzung. So haben sich alle Ratsmitglieder und Rathausmitarbeiter vor der Sitzung einem Coronatest unterzogen.

### **Einwohnerfragen**

Die anwesenden Zuhörer haben von der Einwohnerfragestunde keinen Gebrauch gemacht.

### **Naturkindergarten – Ergebnisse der Submission und Vergabebeschlüsse**

Bürgermeister Taigel führte in das Thema ein. Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 1. Dezember 2020 beschlossen, einen Naturkindergarten auf dem Flurstück 2357, Mittlerer Wasen, in Kohlberg zu errichten. Herr Architekt Fritz wurde mit der Planung und beschränkter Ausschreibung für die Errichtung des Naturkindergartens beauftragt. Die Ausschreibung umfasst zwei Lose, Los 1 ist der Naturkindergartenwagen, Los 2 ist der WC-Sanitärcontainer.

Zur Submission am 21. April wurde für Los 1 ein Angebot abgegeben, für Los 2 wurden zwei Angebote eingereicht.

Nach Prüfung der Angebote empfiehlt Herr Architekt Fritz die Aufträge wie folgt zu erteilen:

Los	1	Martens Forsttechnik GmbH, 64625 Bensheim	93.807,70 €
Los	2	MPE-Mietpark Engelhardt, 70376 Stuttgart	11.739,23 €

Für die Maßnahme werden Haushaltsmittel aus dem Vorjahr übertragen und zur Verfügung gestellt, da für das laufende Jahr noch keine Haushaltssatzung erlassen wurde.

In der anschließenden Aussprache wurde aus der Reihe des Gremiums bedauert, dass eine Besichtigung eines Naturkindergartens vor Ort aufgrund der aktuellen Situation nicht möglich gewesen sei. Angesprochen wurden die zwei eingeplanten Heizungsarten, eine Elektroheizung und ein Holzofen, wofür eine Freigabe des Kaminfeuers benötigt wird. Zudem ist eine Abluftanlage notwendig. Des Weiteren wurden die Notwendigkeit eines Medikamentenkühlschranks und die Anlegung von Parkplätzen hinterfragt.

Der Medikamentenkühlschrank sei wichtig z.B. für Kühlpads oder Medikamente für einzelne Kinder, die immer wieder benötigt und kühl gelagert werden müssen, so Bürgermeister Taigel. Der Vorsitzende berichtete auf Nachfrage, dass der Holzofen zertifiziert ist vom Schonsteinfeger aber noch abgenommen werden müsse. Die Kosten für die Inbetriebnahme der Absauganlage müssen noch angefragt werden. Zur weiteren Klärung aller noch offenen Themen wird ein Ortstermin mit der Unfallkasse Baden-Württemberg (UKBW) und allen Beteiligten sowie den Fachplanern eingeplant. Interessierte Ratsmitglieder seien dazu herzlich eingeladen.

Ein weiteres Mitglied aus dem Gremium stellte fest, dass bei nur einem Angebot eine Einordnung der Kosten immer schwierig sei. Die Kosten seien höher als ursprünglich eingeplant. Der Vorsitzende gab zu bedenken, dass man froh sei, überhaupt ein Angebot erhalten zu haben. Die Nachfrage bei den Herstellern sei groß, weil viele andere Gemeinden den gleichen Bedarf haben. Dennoch ist es nach wie vor die günstigste und schnellste Möglichkeit die erforderlichen Kindergartenplätze zu schaffen gab Bürgermeister Taigel zu bedenken. Die Alternative wäre eine Aufhebung der Ausschreibung und vermutlich noch höhere Kosten bei einer späteren Submission.

Auch aus der Mitte des Gemeinderats wurde das so bestätigt. Weiterhin wurde die angebotene Wärmedämmung angesprochen, Bürgermeister Taigel sagt zu, dies nochmals nachzufragen.

Auf die Frage nach dem Liefertermin des Waldwagens antwortete der Vorsitzende, der Liefertermin wurde so zugesagt, dass der Eröffnung für das Kindergartenjahr 2021/2022 nichts im Wege stehe.

Der Gemeinderat beschloss nach ausführlicher Aussprache einstimmig die Beauftragung der Fa. Martens Forsttechnik GmbH mit der Errichtung eines Naturkindergartenwagens aus Los 1 und die Fa. MPE-Mietpark Engelhardt mit der Errichtung eines WC-Sanitärcontainers aus Los 2. Für die Maßnahme werden Haushaltsmittel aus dem Jahr 2020 übertragen.

## **Bekanntgaben**

### **Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 22.03.2021**

- Zuschuss an den Förderverein der Grundschule: Der Gemeinderat beteiligt sich mit 50 % an den Restkosten nach Abzug der Förderung, gedeckelt auf 5.000 € für das Schuljahr 2019/2020.
- Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung der Anstellung der Integrationsmanagerin ab 01.04.2023 bis 31.03.2023.
- Der Gemeinderat stimmt dem Aufhebungsvertrag für eine pädagogische Fachkraft zu.
- Die Gemeinde Kohlberg erlässt die Elternbeiträge für die Kinderbetreuung für die nicht in der Notbetreuung gemeldeten Kinder für die Monate Januar und Februar 2021.
- Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Bauvorhaben: Balkonanbau an der Nordseite im Dachgeschoss, Vordachanbau über UG am Seiteneingang am Gebäude Hölderlinstraße 19 – Nachgenehmigung
- Gewerbeverband – Vorbereitung der Verbandsversammlung Der Gemeinderat stimmt dem Haushalt 2021 zu. Die Vertreter der Gemeinde Kohlberg werden angewiesen, in der Verbandsversammlung dem Haushalt 2021 zuzustimmen

## **Sonstige Bekanntgaben**

Der Vorsitzende Bürgermeister Taigel gab Folgendes bekannt:

- Die Pandemielage in Kohlberg am 26.4. ergab lediglich 3 Infizierte. Aus der Erfahrung wisse man aber, dass dies nur eine Momentaufnahme sei und sich das schnell ändern könne, so Taigel. Man müsse weiter achtsam sein und die Hygieneregeln beachten.
- Das gemeinsame Impfzentrum Neuffener Tal war aus Sicht aller beteiligten Gemeinden ein voller Erfolg. Vom Rathaus wurden alle über 80-jährigen persönlich angeschrieben. Alle Impfwilligen aus Kohlberg konnten bedient werden. Die Freiwillige Feuerwehr Kohlberg und das DRK haben die Fahrdienste geleistet. Bürgermeister Taigel lobte das Engagement und bedankte sich bei allen Helferinnen und Helfern.
- In Kohlberg werden Testmöglichkeiten - neben den bestehenden Diensten der Apotheken und sonstigen Anbieter - durch den Musikverein Kohlberg e.V. und die Freiwillige Feuerwehr angeboten. Bürgermeister Taigel bedankte sich im Namen der Gemeinde Kohlberg bei allen Beteiligten. Die Gemeinde unterstütze diese gute Sache und das bürgerschaftliche Engagement durch das zur Verfügung stellen der Kelter.
- Die Verwendungsnachweise für den Kunstrasen mit erwarteten Zuschüssen in Höhe von 75.000 € aus dem Ausgleichsstock und 77.000 € aus der Sportstättenbauförderung wurden jetzt fertiggestellt und eingereicht. Nachdem die tatsächlichen Baukosten deutlich höher als ursprünglich beantragt waren, wird der volle Zuschuss in Höhe von 155.000 € erhofft. Eine Finanzspritze, die uns guttut, so Bürgermeister Taigel. Zum laufenden Rechtsstreit auf Schadensersatz will er sich aus verständlichen Gründen derzeit noch nicht öffentlich äußern.

## **Gründung und Beitritt Zweckverband Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen**

Bürgermeister Taigel berichtete:

Historisch bedingt waren die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg bei den Kommunen zu bilden.

Die wichtigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung als wesentliche Arbeitsgrundlage
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen Wertermittlungsdaten
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Das Baugesetzbuch und die Immobilienwertermittlungsverordnung des Bundes sowie die Gutachterausschussverordnung (GuAVO) des Landes bilden die Rechtsgrundlagen der amtlichen Wertermittlungsdaten und des Gutachterausschusswesens. Die Verfahren der Grundstücks- und Bodenrichtwertermittlung sind in der Ver-

ordnung zur Immobilienwertermittlung geregelt und werden thematisch bezüglich der einzelnen Wertermittlungsverfahren in Richtlinien konkretisiert.

Das Land Baden-Württemberg hat 2017 durch eine Novellierung der GuAVO Regelungen getroffen mit der Absicht, die sehr kleinteilige Struktur von den bisherigen lokalen Gutachterausschüssen zugunsten größerer Einheiten zu verändern. Hierzu hat das Land eine Reihe von Vorgaben bzw. Orientierungswerten definiert. Beispielsweise sollen minimum 1.000 auswertbare Kaufverträge pro Jahr als Maßstab gelten, um rechtssichere und damit von der Verwaltungsgerichtsbarkeit akzeptierte Bodenrichtwerte und Grundstückswertermittlungen liefern zu können.

Im Landkreis Esslingen schafft es lediglich die Stadt Esslingen mit ihren fast 100.000 Einwohnern, die geforderte Mindestzahl von 1.000 Kaufverträgen pro Jahr zu erreichen. Selbst die 5 großen Kreisstädte Nürtingen, Kirchheim, Filderstadt, Leinfelden-Echterdingen und Ostfildern mit jeweils über 40.000 Einwohnern kommen an die Zahl nicht heran und bewegen sich so um die 600 Kaufverträge pro Jahr.

Neben der Erwartung rechtssicherer Bodenrichtwerte und Grundstückswertermittlungen erfordert nun auch die bundesweite Grundsteuerreform von der Gerichtsbarkeit akzeptierte Grundlagen für die Einheitswertbescheide, die ein Gutachterausschuss ebenfalls nur dann liefern kann, wenn er die genannten Vorgaben erfüllt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nur durch die Bildung von neuen Kooperationen und Einheiten die Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg und damit auch im Landkreis Esslingen in die Lage versetzt werden können, unter Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnik ihre Aufgaben sachgerecht und rechtskonform zu erfüllen. Und ebenso nur durch solche Zusammenschlüsse kann in den Städten und Gemeinden die rechtssichere Möglichkeit geschaffen werden, auch ab Januar 2025 nach der genannten Grundsteuerreform überhaupt weiterhin Grundsteuern erheben zu können, die im Falle von Anfechtungen auch vor der Verwaltungsgerichtsbarkeit Stand halten.

Mit der novellierten GuAVO wurden die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit erheblich erweitert. So wurde u. a. die Möglichkeit geschaffen, größere Einheiten in Form eines Zweckverbandes zu schaffen, was für 43 der 44 Kommunen des Landkreises Esslingen eine sinnvolle Organisationsform ist und daher angestrebt wird. Seit etwas über einem Jahr laufen Gespräche zur Gründung eines solchen Verbandes. Nun liegen ein Konzept sowie ein Satzungsentwurf vor.

Vorsitzender Bürgermeister Taigel sieht in der interkommunalen Zusammenarbeit die einzige Chance das Thema auch künftig rechtssicher bearbeiten zu können. Auch im Hinblick auf die Grundsteuerreform wäre man damit überfordert. Er begrüßt die Gründung des Zweckverbandes und den Beitritt der Gemeinde Kohlberg.

Nach ausführlicher Aussprache und Beantwortung aller Fragen **beschloss** der Gemeinderat **einstimmig**:

Der Gemeinderat stimmt dem Beitritt der Gemeinde Kohlberg zu dem zu gründenden Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Landkreis Esslingen auf der Grundlage des als Anlage vorliegenden Entwurfs der Verbandssatzung zu.

## **Bauangelegenheiten**

### **Bauvoranfrage: Metzinger Straße 50, Abbruch des bestehenden Bankgebäudes und Errichtung eines Mehrfamilienhauses**

Geplant sind 10 Wohneinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 792 m<sup>2</sup>. Tal-seits, Richtung Zollernstraße, im Untergeschoss mit 7 Garagenstellplätzen und 3 Außenstellplätzen entlang der Metzinger Straße im Erdgeschoss. Das Gebäude erhält einen Aufzug, damit die einzelnen Geschosse barrierefrei erschlossen werden können. Das derzeit bestehende Bankgebäude überschreitet die baurechtliche Vorgabe gemäß Bebauungsplan an Traufe und First um ca. 60 cm. Es gelten die Vorschriften des Bebauungsplans „Krautgarten-Breite Wiesen“.

Es wurden 3 verschiedene Planungsvarianten eingereicht.  
Die Bauvoranfrage enthält folgende Fragestellungen:

1. Ist es möglich das neue Gebäude mit der Höhenentwicklung von Traufe und First, mit einem Satteldach von ca. 32 °, wie am bestehenden Gebäude, zu erstellen? (Abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan). Variante I
2. Ist es möglich das neue Gebäude mit 1 m Kniestockerhöhung und einem Satteldach von ca. 32 ° zu erstellen? (Abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan) Variante II
3. Ist es möglich das neue Gebäude mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss (ca. 75 % Grundfläche vom darunterliegenden Geschoss) mit Flachdach zu erstellen? (Abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan) Variante III

Im Anschluss an die Vorstellung der Bauvoranfrage wurde im Gemeinderat intensiv darüber beraten. Bedauert wurde der Wegfall des Geldautomaten und des Kontoauszugsdruckers. Vielleicht bestehe eine Möglichkeit diese im neuen Gebäude einzuplanen. Für die Varianten 2 und 3 konnte keine Zustimmung gefunden werden. Die Anzahl der eingeplanten Stellplätze wurde ebenfalls kritisch als zu gering gesehen.

Nach ausführlicher Aussprache signalisierte der Gemeinderat Gesprächsbereitschaft für die Variante I, zusammen mit dem Bauherren und dem Planer für eine gemeinsame Entwicklung des Projekts.

### **Bauvoranfrage: Schillerstraße 20, Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau von 2 Einfamilienhäusern**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Baulinienplans „Hintere Hofgärten, Obere Hofäcker und Berg“, mit der Vorgabe des Einfügens der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung.

Es wurden zwei verschiedene Planungsvarianten eingereicht.  
Die Bauvoranfrage enthält folgende Fragestellungen:

Ist eine Teilung des Grundstücks und eine Bebauung wie in den eingereichten Plänen dargestellt (Variante A + B) erlaubt?

Nach Ansicht der Verwaltung ist ein Einfügen der geplanten Bebauung aufgrund der Dachformen und der Traufhöhen, städtebaulich nicht gegeben.

In der anschließenden Aussprache teilte das Gremium die Ansicht der Verwaltung. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt.

### **Errichtung eines Naturkindergartens Im Wasen 1,2,3,4**

Die Gemeinde Kohlberg plant die Errichtung eines Naturkindergartens im Wasen. Beantragt wird hierfür das Aufstellen von zwei Bauwagen. Geplant sind 2 Stellplätze und Fahrradstellplätze. Die Errichtung ist in zwei Bauabschnitten geplant. Zunächst werden ein Bauwagen und ein WC-Container aufgestellt.

Der Gemeinderat hat das Einvernehmen einstimmig erteilt.

### **Umnutzung eines Stalls zur Garage, Teckstraße 11**

Der Bauherr plant die Umnutzung eines Stalls zur Garage. Dazu werden Zwischenwände entfernt und ein Garagentor eingebaut.

Die Verwaltung befürwortet das Bauvorhaben aus städtebaulicher Sicht.

Der Gemeinderat erteilte ohne weitere Aussprache einstimmig das Einvernehmen.

### **Kenntnisgabeverfahren: Abbruch der Wohngebäude mit Scheunenanteil, Neuffener Straße 3, 3/1, 3/2**

Der Gemeinderat nahm den Abbruch des Gebäudes zur Kenntnis.

### **Verschiedenes**

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde festgestellt, die Befestigung der Straße nach Grafenberg sollte dringend erneuert werden. Die Verkehrssicherheit sei hier nicht gegeben. Der Vorsitzende sagte zu, die Angelegenheit an die Straßenverkehrsbehörde weiterzuleiten.

Es folgte noch eine nichtöffentliche Sitzung.