

## **Kurzbericht zur Sitzung des Gemeinderates vom 09.11.2021**

Gleich im Rahmen der Begrüßung ging Bürgermeister Schmid auf die Corona-Lage ein. Die Zahlen steigen, auch bei uns. Am Sitzungstag waren 13 Krankheitsfälle gemeldet. Zwar werden Termine für den Neujahrsempfang (09.01.2021) und den Seniorennachmittag in Öhningen (23.01.2022) vorgesehen; ob überhaupt und wie die Veranstaltungen durchgeführt werden können, ist derzeit im Hinblick auf die dann geltenden Maßnahmen noch nicht bekannt.

### **Bauangelegenheiten**

Am **Seeweg** in Wangen ist die Aufstockung eines Ferienhauses geplant. Wie bereits mitgeteilt, wurde das Vorhaben zunächst in diese Sitzung vertagt. Laut Auskunft des Landratsamtes ist für die Erhöhung des Gebäudes, das auf der Grundstücksgrenze steht, eine Baulast erforderlich. Diese liegt derzeit noch nicht vor. Im Hinblick darauf erteilte der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen nicht.

An der **Rheinstraße** in Öhningen soll der Balkon eines Wohnhauses erweitert werden. Da der Balkon außerhalb des Baufensters liegt, ist hierzu eine Befreiung erforderlich. Um eine Präzedenzwirkung zu vermeiden, stimmte der Gemeinderat dieser Befreiung nicht zu und erteilte somit auch das Einvernehmen nicht.

Für den Neubau eines Wohnhauses an der Straße **Im Laubgarten** in Wangen wurde eine geänderte Planung vorgelegt. Der Gemeinderat erteilte dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen und stimmte der Erteilung einer Befreiung für das Gewächshaus, welches außerhalb des Baufensters geplant ist, zu. Der Herstellung einer festen Zufahrt über das Grundstück des gemeindlichen Feldweges Flst. Nr. 372 wurde nicht zugestimmt. Hingewiesen wurde auf eine ordnungsgemäße Entwässerung der Zufahrt.

### **Mögliche Abgrenzung eines Bebauungsplanes "Seeweg" in Wangen**

Für den Bereich des Seeweges in Wangen wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes als erforderlich angesehen. In der aktuellen Sitzung legte die Verwaltung hierzu einen Abgrenzungsvorschlag vor und empfahl als Bezeichnung „Seeweg“ sowie als Gebietsart „MI“ (Mischgebiet) vorzusehen. Die vorgeschlagene Abgrenzung umfasst den gesamten Bereich südlich der Hauptstraße zwischen dem Fischerhaus im Westen und dem Restaurant „Seestuben“. Nach eingehender Beratung beschloss der Gemeinderat zunächst einen Bebauungsplan „Seeweg“ aufzustellen. In einem weiteren Beschluss stimmte der Gemeinderat der Festsetzung der primären Gebietsart Mischgebiet sowie der Abgrenzung laut Vorschlag der Verwaltung zu.

### **Anbau an das Feuerwehrhaus in Schienen; Bericht aus dem Planungsausschuss**

Für den Anbau an das Feuerwehrhaus in Schienen war in der Arbeitsgruppe Umbau Feuerwehrhaus Schienen nach Optimierungsmöglichkeiten gesucht worden. Es wird mit Kosten in Höhe von 300.000 € (inkl. Architektenhonorar) gerechnet. Die Arbeitsgruppe legte in der Sitzung fest:

Zur Einsparung von Aushub und Böschung wird der Baukörper ca. 1m nach Norden (Richtung Platz) verschoben; die Kubatur wird nicht verändert. Die Generierung von Zuschussmitteln soll geprüft werden. Der Bauantrag wird zur Beschlussfassung im Rat am 30.11.2021 vorbereitet. Der Gemeinderat nahm davon Kenntnis.

### **Vermeidung von Spekulationsgewinnen bei Weiterveräußerung ehemaliger Gemeindegrundstücke u.a.**

Die Fraktion Netzwerk hatte in einem Antrag um Behandlung mehrerer Themen im Bereich des Baurechts gebeten. Die Verwaltung bezog in einer Sitzungsvorlage hierzu ausführlich Stellung. Die Punkte wurden in der Sitzung erläutert.

### **1. Vermeidung von Spekulationsgewinnen bei Verkauf ehemaliger Gemeindegrundstücke**

Die Praxis der vergangenen Jahre wurde aufgezeigt (z.B. hat die Gemeinde bei der Veräußerung von Baugrundstücken in Wohn- und Gewerbegebieten Regelungen für die Wiederveräußerung getroffen). Bei der aktuell im Fokus stehenden Veräußerung von Potenzialflächen geht die Verwaltung davon aus, dass für jedes Areal bzw. Grundstück unterschiedliche Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind.

Das Land Baden Württemberg hat mit der Wohnraumoffensive Schritte in die Wege geleitet, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Mit der Umsetzung des Programms wurde die Landsiedlung Baden-Württemberg beauftragt. Zielsetzungen der Wohnraumoffensive BW ist es neue Wege zu finden, die die dem Wunsch der Kommunen des Landes Baden-Württemberg auf dem Weg zu mehr bezahlbarem, sozial gemischtem Wohnraum gerecht werden, die eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglichen und die zugleich innovatives Planen und Bauen befördern. In diesem Kontext sollen auch Möglichkeiten aufgezeigt bzw. geschaffen werden, die die Spekulation mit Grundstücken erschweren. Die Verwaltung empfahl deshalb, die Beratung hierzu zusammen mit der Landsiedlung anzugehen.

Nahe Informationen zur Wohnraumoffensive BW finden sich im Internet unter: [Wohnraumoffensive BW – Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH \(wohnraumoffensive-bw.de\)](http://Wohnraumoffensive BW – Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (wohnraumoffensive-bw.de))

### **2. Verpflichtung zum Einbau von Wasserzisternen für die Verwendung des Regenwassers**

Um eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten, gibt es aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht Rahmenbedingungen, die zu beachten sind. In diesem Zusammenhang ist bei jedem Baugesuch auch ein Entwässerungsgesuch einzureichen. Durch die Erhebung der Gebühren für die Entsorgung von Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation wurde gleichzeitig ein Anreiz zur dezentralen Versickerung bzw. Nutzung des Regenwassers geschaffen. Hierin eingeschlossen ist die Möglichkeit das Regenwasser in Zisternen zu fassen und zu nutzen. Dies zu fordern bzw. am Schluss auch durchzusetzen ist an hohe Voraussetzungen gebunden. In zukünftigen Baugebieten können unter Berücksichtigung der dann geltenden rechtlichen Grundlagen entsprechende Verpflichtungen angedacht werden. Auch bei der Veräußerung von gemeindlichen Grundstücken besteht die Möglichkeit entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen.

### **3. Ausbreitung bzw. extensive Umnutzung von Wohnraum zu Ferienwohnungen**

In Zeiten der Wohnraumknappheit stellt sich immer wieder die Frage, wie man damit umgeht, wenn Vermieter ihre Räumlichkeiten, statt einer verbindlichen und dauerhaften Vermietung zuzuführen, diese als Ferienwohnung anbieten. Die Möglichkeiten, u.a. nach dem Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG), wurden aufgezeigt. Die Verwaltung hält die Voraussetzungen hierfür in Öhningen nicht für gegeben.

Aufgrund der Komplexität der Angelegenheit hat die Verwaltung gleichwohl Herrn Rechtsanwalt Frick, Fachanwalt für Baurecht, gebeten rechtliche Möglichkeiten zur Steuerung von Ferienwohnungen zu prüfen.

Der Gemeinderat nahm hiervon Kenntnis.

### **Jahresrechnung GVV 2020**

Geschäftsführer Leibing stellte die Jahresrechnung 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands „Höri“ (GVV) vor. Danach waren im Ergebnishaushalt Erträge und Aufwendungen in Höhe von 1.250 T€ geplant. Das Ergebnis der Jahresrechnung beträgt in Erträgen und Aufwendungen rd. 1.165 T€. Gegenüber dem Plan ergab sich damit eine positive Abweichung von rd. 85 T€. Die Personalaufwendungen lagen rd. 22 T€ unterhalb des Planansatzes. Auch die geplanten Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen lagen um rd. 44 T€ niedriger als ursprünglich veranschlagt. Die sonstigen ordentlichen Aufwendungen lagen mit rd. -17 T€ ebenfalls niedriger als geplant. Die Umlagen der Mitgliedsgemeinden waren im Haushaltsplan auf 992 T€ festgesetzt. Der Verband hat tatsächlich Umlagen von insgesamt rd. 966 T€ erhoben. Diese reduzierten sich damit um rd. 26 T€.

		Gaienhofen	Moos	Öhningen	Gesamt
Einwohnerzahl	30.06.2019	3.444	3.268	3.668	10.380
Allgemeine Umlage		267.630,47 €	253.953,65 €	285.037,33 €	806.621,45 €
	(§ 11Abs. 1Nr. 3 nach Einwohnerzahl)				
Jugendmusikschule		46.402,57 €	46.402,57 €	46.402,57 €	139.207,71 €
	(§ 11Abs. 1Nr. 2 je ein Drittel)				
Flächennutzungsplanung		6.612,76 €	6.274,82 €	7.042,86 €	19.930,44 €
	(§ 11Abs. 1Nr. 3 nach Einwohnerzahl)				
		320.645,80 €	306.631,04 €	338.482,76 €	965.759,60 €

Der Zahlungsmittelbedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit betrug rd. -91 T€ und weicht somit deutlich vom Planansatz ab. Die Rückzahlung der Umlagen des Jahres 2019 erfolgte im Haushaltsjahr 2020 und reduziert somit das zahlungswirksame Gesamtaufkommen des Finanzhaushaltes 2020. Im Bereich der Investitionstätigkeit wurden die restlichen Auszahlungen für den neuen Server des GVV Höri verausgabt. Zur Sicherstellung der Lohnabrechnung für Januar 2020 musste die Beschaffung der Hardware bereits im Haushaltsjahr 2019 weitestgehend vollzogen werden. Der Planansatz für den Erwerb von Vermögensgegenständen wurde somit nur anteilig in Anspruch genommen (rd. 22 T€). Der Finanzierungsmittelbedarf betrug rd. -113 T€ (Plan – 58 T€). Der Bestand an Zahlungsmitteln verringert sich um rd. -113 T€. Der Endstand an Zahlungsmitteln zum 31.12.2020 betrug somit 182.669,89 €. Der Verband hat keine Schulden. Der Gemeinderat stimmte dem vorgelegten Feststellungsbeschluss mit Aufgliederung und der Verwendung des Jahresergebnis 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Höri“ zu und beauftragte die Vertreter in der Verbandsversammlung diesen zu beschließen.

### **Gemeindeverwaltungsverband "Höri" - Haushaltsplan 2022**

Geschäftsführer Leibing informierte in der Sitzung auch über den Haushaltsplan 2022 des Gemeindeverwaltungsverbandes „Höri“ (GVV). Der Gesamtergebnishaushalt ist ausgeglichen und sieht Erträge und Aufwendungen in Höhe von 1.192.000 € vor. Im Gesamtfinanzhaushalt sind Einnahmen aus laufender Verwaltungstätigkeit von 1.192.000 € und Auszahlungen von 1.167.000 € geplant. Dies führt zu einem Zahlungsmittelüberschuss von 25.000 €. Dieser wird für die Investitionstätigkeit des Verbandes von rd. 25.000 € verwendet. Es ergibt sich somit keine Veränderung des Finanzmittelbestandes. Die geplanten ordentlichen Aufwendungen liegen insgesamt um rd. 13 T€ niedriger als im Vorjahr. Den leicht steigenden Personalaufwendungen in der Finanzverwaltung (Tarifsteigerungen und Umlagen Pensionäre) stehen sinkende Personalkosten im Bereich Musikschule, auf Grund rückläufiger Schülerzahlen und einem Rückgang an Kooperationen gegenüber. Die Personalkosten reduzieren sich in der Folge um rd. 21 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zeigen sich um rd. 5 T€ reduziert. Die Planwerte wurden an die Entwicklung der vergangenen Jahre angepasst. Die Abschreibungen erhöhen sich nach Anschaffung des neuen Servers auf rd. 25 T€. In den Folgejahren sinken die Abschreibungen auf Grund endender Nutzungsdauer des beweglichen Vermögens. Die Umlagen der Mitgliedsgemeinden fallen entsprechend den geringeren Aufwendungen im Ergebnishaushalt mit 966 T€ leicht niedriger aus als im Vorjahr. Der Zuschuss an die Musikschule beträgt weiterhin 120 T€ und ist in o. g. Betrag enthalten.

Gemeinde <b>Einwohnerzahl 30.06.2020</b>	Gaienhofen 3.382	Moos 3.325	Öhningen 3.720	Gesamt 10.427
	€	€	€	€
Allgemeine Umlage (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 nach Einwohnerzahl)	272.000	268.000	300.000	840.000
Flächennutzungsplan (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 nach Einwohnerzahl)	2.000	2.000	2.000	6.000
Jugendmusikschule (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 je ein Drittel)	40.000	40.000	40.000	120.000
	314.000	310.000	342.000	966.000

Für das Jahr 2022 sind für Investitionen rd. 25 T€ veranschlagt. Für die erforderliche Digitalisierung der Rechnungsführung, notwendig durch die Vorgaben der X-Rechnung, sind für neue Module der Software 15 T€ veranschlagt. Für die Anschaffung von neuen Musikinstrumenten (5 T€) und beweglichem Vermögen (5 T€) sind insgesamt 10 T€ veranschlagt. Der veranschlagte Finanzierungsmittelbedarf von 25 T€ kann vollständig durch den Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit gedeckt werden. Zum 01.01.2022 stehen dem Verband voraussichtlich rd. 119.000 € liquide Eigenmittel zur Verfügung. Die Mindestliquidität von 24.000 € wird übertroffen. Der Verband hat keine Schulden. Der Gemeinderat stimmte der vorgelegten Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2022 und dem Finanzplan wie vorgeschlagen zu und beauftragte die Vertreter in der Verbandsversammlung die Haushaltssatzung 2022 mit einem Gesamtbetrag von ordentlichen Erträgen und Aufwendungen von je 1.192.000 € zu beschließen.

#### **Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates**

Bürgermeister Schmid informierte darüber, dass der Gemeinderat in der nichtöffentlichen Sitzung vom 28.09.2021 neben der Stellenausschreibung für die Ausbildung eines/r Verwaltungsfachangestellte/n auch den Stellenplan 2022 beschloss. In der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.10.2021 hatte der Gemeinderat eine Entscheidung hinsichtlich eines Baugrundstücks zu treffen, welches nicht vertragsgemäß genutzt wird. Der Gemeinderat beschloss, auf die Forderung nicht zu verzichten.

Unter dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes wurde angekündigt, dass am Freitag, 03.12.2021, um 18:00 Uhr, eine **Bürgerwerkstatt zum Wohnprojekt** in der Turn- und Festhalle in Öhningen stattfinden wird. Die öffentlichen **Gedenkfeiern am Volkstrauertag** wurden im Hinblick auf die epidemische Lage höriweit abgesagt. Corona-bedingt soll dieser wichtige Gedenktag allerdings im Rahmen von internen Veranstaltungen begangen werden. Auf entsprechende Nachfragen aus dem Gemeinderat teilte die Verwaltung mit: Für die **Verlegung des Bauzaunes südlich des Klosters** wird nach einer Lösung gesucht. Der Gemeinderat beschloss die Einführung des **Ein-Euro-Tickets** für den ÖPNV in der Gemeinde; es wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung beantragte. Da angeblich professionelle Gärtner die **Grünstoffcontainer** der Gemeinde nutzen, wurde um die Nennung von Namen gebeten. Die **Umlage für die Jugendmusikschule** in Höhe von 40.000 €/Gemeinde wird für den Ausgleich der ermäßigten Gebühr der Mitglieder der Musikvereine entrichtet. Die Bürgerinitiative Schöneres Dorf schlug vor, den **Christbaum der Gemeinde** in diesem Jahr auf dem Grundstück der ehemaligen Metzgerei aufzustellen. Hingewiesen wurde auf den schlechten **Zustand des Weges zur Schule** und die schwierigen **Lichtverhältnisse des Brühlweges**.

Aus dem Kreis der Zuhörer ergaben sich Bedenken zum Bauvorhaben am Seeweg in Verbindung mit dem angedachten Bebauungsplan. Auf die Maßnahme Alte Wangenerstraße angesprochen, teilte die Verwaltung mit, dass die Realisierung zusammen mit den Stadtwerken Konstanz (Gasleitung) zu bewerkstelligen ist. Die Finanzierung durch die Stadtwerke erfolgt im Jahr 2022. Für das kommende

Jahr wird die Maßnahme deshalb erneut in den Haushaltsplan der Gemeinde aufgenommen. Hingewiesen wurde auf eine Lichtquelle im Bereich des Hafens Oberstaad, die in regelmäßigen Abständen automatisch an- und ausgeht. Bedenken wurden hinsichtlich einer möglichen Erweiterung eines Wohnhauses im Naturschutzgebiet angemeldet. Abschließend wurde dem Rat dafür gedankt, dass er beabsichtigt, den Bebauungsplan in Wangen aufzustellen.