

## Aus dem Gemeinderat

vom 23.02.2016



### Neubaubereich „Bromenacker“ vor dem Start Gemeinderat billigt Änderungen zum Bebauungsplanentwurf - Erschließung des Baugebietes wird ausgeschrieben

Das Bebauungsplanverfahren für das künftige Neubaubereich „Bromenacker“ in Klengen geht in die Schlussphase. Der Gemeinderat billigte einstimmig die von Stadtplaner Henner Lamm (kommunalPlan) vorgestellten Änderungen zum bisherigen Planentwurf. Dieser war nach seiner öffentlichen Auslegung nochmals in einigen Punkten überarbeitet worden.



Städtebaulicher Entwurf aktuell

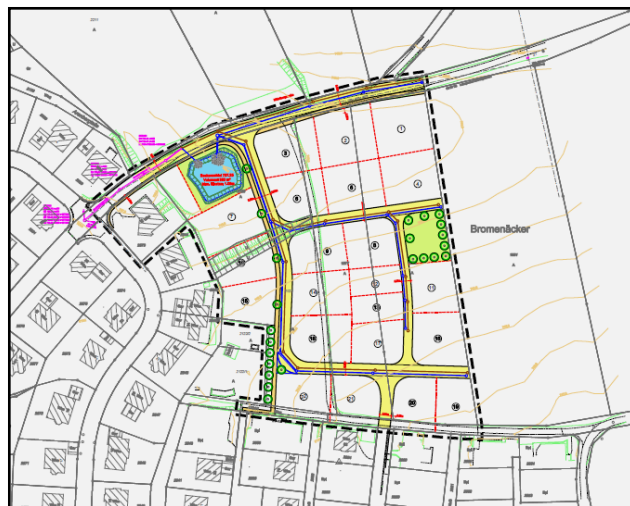
Die Änderungen betreffen den Verzicht auf einen schmalen Grünstreifen zwischen Gehweg und Mittelbergstraße sowie die Auflösung eines Parkstreifens entlang der Planstraße „B“ innerhalb des Neubaubereiches. Die Fußwegverbindung zur „Zielgass“ wird auf zwei Meter Breite angepasst. Durch diese Maßnahmen reduzieren sich die Erschließungskosten um ca. 70.000 Euro, gleichzeitig stehen zusätzlich ca. 400 qm Nettobauland zur Verfügung. Insgesamt werden 22 Bauplätze entstehen, davon zwei Bauplätze für je eine Doppelhaushälfte.

Stadtplaner Lamm stellte dem Gremium auch das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Planoffenlage vom Dezember 2015 vor. Die von den Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind im Rahmen der Abwägung dargestellt, bewertet und im Wesentlichen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Einem Antrag aus dem benachbarten Wohngebiet „Steinwiesen“ zur Schaffung einer rückwärtigen Zuwegung für zwei Grundstücke wurde dagegen nicht gefolgt. Auch das Ergebnis der Abwägung wurde vom Gemeinderat einstimmig beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss zum Neubaubereich „Bromenacker“ für die nächste öffentliche Sitzung vorzubereiten.

Der Bebauungsplan wird aber noch nicht öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig werden. Da er im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen erstellt wurde, muss die noch ausstehende Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg zum FNP abgewartet werden. Mit dieser ist bis Juni 2016 zu rechnen.

### Erschließung soll ab Mai beginnen

Direkt im Anschluss an die Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde der Erschließungsplan für das Neubaubereich durch Rainer Christ vom Büro BIT-Ingenieure vorgestellt. Auf dieser Basis sollen nun erste Tiefbau- und Straßenarbeiten ausgeschrieben werden. Für die 22 Wohnbaugrundstücke sind 1,99 Hektar zu erschließen. Die Gesamtkosten belaufen sich nach der aktuellen Kostenberechnung des Fachbüros auf ca. 1.320.000 Euro.



Erschließungsplan

Zunächst laufen bis zum Submissionstermin am 23. März die Ausschreibungen für alle Arbeiten, die zur Erschließung notwendig sind. Die Vergabe ist in der Gemeinderatssitzung am 12. April geplant. Offiziell plant die Verwaltung momentan mit einem Baubeginn Anfang Mai. Der Erschließung soll dann bis zum Frühjahr 2017 abgeschlossen sein.

In den nächsten Monaten müssen die Bauplatzpreise mit allen Kostenfaktoren kalkuliert und vom Gemeinderat festgelegt werden. Auch über das Bauplatzvergabeverfahren muss noch entschieden werden. Schon jetzt ist allein die örtliche Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Die Bauplatzzuteilung wird zum Herbst des Jahres angestrebt. Sofern die öffentliche Erschließung abgeschlossen ist, wäre ein privater Baubeginn dann ab Frühjahr 2017 möglich.

## **Nachträge für den Neubau der Kindertagesstätte St. Martin beauftragt**

Dem Gemeinderat lagen Nachtragsangebote in Höhe von ca. 33.705 Euro zur Beauftragung vor. Da im Gegenzug andere Positionen entfallen, betragen die tatsächlichen Mehrkosten ca. 15.000 Euro.

Architekt Günter Limberger führte den Gemeinderat nach einem kurzen Baustandbericht in das Nachtragsmanagement ein. Das Nachtragsmanagement resultierte aus der letzten Gemeindeprüfung und dient zur monatlichen Transparenz jedes Bauvorhabens.

Im Gewerk Zimmererarbeiten mussten im Nachtrag neben Mehrmengen, insbesondere Materialanforderungen aus der Statik beauftragt werden.

Außerdem gab es eine Änderung der Glasleisten von kantig in rund, um den Gefahrenschutz zu erhöhen. Ein weiterer Nachtrag im Gewerk Glaserarbeiten war die Veränderung im Bereich der Glasart zur Absturzsicherung. Dadurch kann auf eine zusätzliche Brüstungssicherung verzichtet werden.

Ein weiterer Nachtrag beinhaltete die im Estrichbereich vorgesehene Schutzbahn, die durch eine abgeschweißte Bitumenbahn des Dachdeckers ersetzt wurde.

Derzeit werden die Holzrahmenelemente gestellt, so dass bis in zwei Wochen bereits das Dach angegangen werden kann.

## **Kalkulatorischer Zinssatz sinkt auf 2,9 %**

Das betriebsnotwendige Kapital der kostenrechnenden Einrichtungen (Anlagekapital) ist angemessen zu verzinsen. Die nicht real anfallenden Zinsen sind als Kosten darzustellen. Zugrunde liegender Gedanke: Wäre das Kapital nicht in der Anlage gebunden, sondern verzinslich angelegt, wäre eine entsprechende Einnahme entstanden.

Vor allem für die Rechnung der Gebührenhaushalte spielen die anzurechnenden kalkulatorischen Kosten eine gewichtige Rolle. Im Zuge dessen wird die kalkulatorische Verzinsung des Anlagekapitals den marktüblichen Zinsen angepasst. Der kalkulatorische Zinssatz errechnet sich aus dem Durchschnitt der letzten fünfzehn Jahre im Mittelwert vom eingesetzten Eigenkapital (Eigenkapitalzinssatz = Umlaufrendite festverzinslicher inländischer Wertpapiere) und benötigtem Fremdkapital (Fremdkapitalzinsen). Auf die geplante Darlehensaufnahme 2015 konnte verzichtet werden. Die finanzielle Situation hatte sich gegenüber den Planzahlen verbessert. Der kalkulatorische Zinssatz wird auf 2,9 % gesenkt (Vorjahr 3,2 %).

## **Zwei Bauanträge lagen dem Gemeinderat zur Entscheidung vor**

Die Erweiterung einer Balkonanlage in der Schützenstraße hinter dem Seniorenzentrum gab es zu diskutieren. Der bestehende Balkon im Obergeschoss soll rückgebaut und durch einen neuen ersetzt werden. In diesem Zuge ist eine Vergrößerung auf ca. 15 m<sup>2</sup> geplant.

In der Gewerbestraße plant ein Logistikunternehmen den Abriss und Neubau eines Logistikgebäudes. Der nicht unterkellerte Komplex erweitert neben verschiedenen Nutzräumen primär das Hochregallager über drei Ebenen. Von Seiten des Gemeinderats wurde auf die Erhöhung des LKW-Verkehrs und die daraus entstehenden Ordnungswidrigkeiten wie Parken auf dem Gehweg hingewiesen. Die Verwaltung verwies dabei auf ein ordnungsrechtliches Vergehen und dass dies nicht Teil der Baugenehmigung sei.

Der Gemeinderat stimmte beiden Vorhaben zu.