

## **Bericht über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 01.04.2019**

### **Mitteilungen der Verwaltung**

#### **a.) Ölflecken Radweg Haggasse, Anfrage Gemeinderat Klotz**

Nach mehrmaliger Aufforderung durch die Verwaltung hat der Verursacher die Reste des Ölbinders nicht beseitigt. Mittlerweile sind diese jedoch entfernt.

#### **b.) Sitzung des Gemeindewahlausschusses am 29.03.2019, Zulassung von drei Wahlvorschlägen**

Am vergangenen Freitag, 29.03.2019, fand die erste Sitzung des Gemeindewahlausschusses statt. Es sind drei Wahlvorschläge für die Gemeinderatswahl fristgerecht eingegangen, die allesamt zugelassen wurden. Es stehen somit die Wahlvorschläge Freie Wähler Ortsverband Dauchingen, Unabhängige Bürger für Dauchingen und Christlich-Demokratische Union –CDU- am 26.05.2019 zur Wahl. Die öffentliche Bekanntmachung der zugelassenen Wahlvorschläge folgt in einer der nächsten Ausgaben des Dauchinger Anzeigers.

#### **c.) Beschädigung Hauptabwassersammler K5706 (Deißlinger Straße)**

Auf der K5706 wurde bei der Verlegung einer Glasfaserleitung im Auftrag eines Telekommunikationsdienstleisters unser Hauptabwassersammler außerorts nahe dem Beginn der Bewaldung beschädigt. Mehrere bisherige Aufforderungen, die Beschädigungen zu reparieren, verliefen ohne Erfolg. Die Verwaltung hat aus diesem Grund juristischen Beistand hinzugezogen.

#### **d.) Ende der aktuellen Amtsperiode und Verabschiedung sowie Ehrungen im Gemeinderat**

Die Amtszeit der amtierenden Gemeinderäte endet mit dem Tag der Wahl also am 26.05.2019. Danach sind diese nur noch geschäftsführend im Amt und es dürfen keine Beschlüsse mit grundlegenden und weitreichenden Entscheidungen getroffen werden.

Nach aktuellem Stand ist geplant in der Gemeinderatssitzung am 8. Juli die ausscheidenden Mitglieder zu verabschieden. Des Weiteren stehen für drei Mitglieder Ehrungen am 8. Juli 2019 an. Wir bitten daher alle Ausscheidenden und alle zu ehrenden Mitglieder um möglichst vollzählige Anwesenheit am 08.07.2019. Die Ehepartner der ausscheidenden und zu ehrenden Mitglieder werden zu dieser Sitzung ebenfalls eingeladen.

#### **e.) NABU-Projekt „Natur nah dran“**

Der Naturschutzbund hat uns mit Schreiben vom 14.03.2019 mitgeteilt, dass unsere diesjährige Bewerbung leider nicht zum Zuge gekommen ist. In diesem Jahr wurden 13 Kommunen ausgewählt. Die Sieger im Regierungsbezirk Freiburg sind die Gemeinde Lauchringen, die Stadt Bad Krozingen und die beiden Großen Kreisstädte Kehl und Rottweil. Mit 72 Bewerbungen war das Feld der interessierten Kommunen noch größer als in den vergangenen drei Jahren.

Mit dem Bauhof wurde besprochen, dass wir in einem eigenen, nachhaltigen Gesamtkonzept auf möglichst vielen der beantragten elf Flächen unseren Beitrag gegen das Insektensterben auch ohne Landesförderung leisten werden.

#### **f.) Landesweiter Wettbewerb „Naturerfahrungsräume“**

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft hat uns mit Schreiben vom 20.03.2019 mitgeteilt, dass unser Antrag Naturerfahrungsraum „Zaunstetten“ mit einer Zuwendung in Höhe von 10.000 EUR bewilligt wurde. Damit sind wir einer von nur zwei Naturerfahrungsräumen im Regierungsbezirk Freiburg. Das Projekt muss in diesem Jahr durchgeführt werden und danach mindestens 10 Jahre erhalten bleiben.

#### **Straßensanierung Wilhelm-Feder-Straße und Kehrbühlstraße**

##### **a) Beratung und ggf. Beschlussfassung über die Sanierungsvarianten**

##### **b) Beratung und ggf. Beschlussfassung über die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der Sitzung des Gemeinderats am 11.03.2019 wurden bereits vier mögliche Gestaltungsvarianten vorgestellt und im Gemeinderat beraten. Die Varianten I bis III betreffen die Wilhelm-Feder-Straße und den östlichen Teil der Kehrbühlstraße bis zur Einmündung Brendweg, die Variante IV mit grundsätzlich flexiblen Komponenten betrifft den westlichen Teil der Kehrbühlstraße ab der Einmündung Brendweg. Eine Beschreibung der Optionen erfolgte bereits im Sitzungsbericht in der Ausgabe Nr. 11 des Dauchinger Anzeigers vom 15.03.2019.

Im Rahmen der Beratung wurden verschiedene Änderungswünsche aus der Mitte des Gremiums vorgebracht, welche in die Planungen eingearbeitet und von Herrn Christ von den BIT-Ingenieuren aus Villingen-Schwenningen in der aktuellen Sitzung vorgestellt wurden. Es handelte sich hierbei bei den Varianten I bis III insbesondere um gestalterische Vorschläge sowie um die veränderte Positionierung von Gehwegen. Bei Variante IV erfolgte eine Aufteilung in die Varianten IV a) und b), wobei hiermit die Optionen „Verkehr in beide Fahrtrichtungen mit Park- und Baumpflanzflächen“ und „Verkehr in beide Fahrtrichtungen ohne Park- und Baumpflanzflächen“ bezeichnet werden. Abweichend wäre bei beiden Varianten eine Einbahnstraßenlösung umsetzbar.

Der Gemeinderat hat einstimmig die Sanierung des westlichen Teils der Kehrbühlstraße auf Grundlage der Variante IV a) beschlossen. Somit bleibt hier die Befahrbarkeit in beide Fahrtrichtungen erhalten. Auf eingezeichnete Parkflächen und Baumstandorte verzichtet. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der geringen Straßenbreite, wobei die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie in diesem Zusammenhang auch die uneingeschränkte Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge gewährleistet werden.

Zudem folgte Gemeinderat einstimmig dem Vorschlag der Verwaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung bei folgender Vorgehensweise:

- Alle drei Varianten werden der Öffentlichkeit vorgestellt.
- **Diese öffentliche Veranstaltung findet statt am 02.05.2019, um 19 Uhr in der Festhalle. Hierzu wird die gesamte Einwohnerschaft (nicht nur die Anwohnerschaft) eingeladen.** In dieser Versammlung werden keine weiteren kommunalpolitischen Themen behandelt.
- Alle Einwohner/innen haben innerhalb von vier Wochen nach dieser Veranstaltung die Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme zu den Varianten abzugeben (Verfahren analog der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes).
- Eine spezielle Abfrage bei der Einwohnerschaft bzw. eine Abstimmung durch die Einwohnerschaft erfolgt nicht.
- Der Gemeinderat wird die eingehenden Stellungnahmen entsprechend abwägen und in einer öffentlichen Sitzung vor der Sommerpause die endgültige Variante beschließen.

## **Wohnbaugebiet „Auf der Lehr“ – Gestehungskosten**

### **a) Vorstellung der Gestehungskosten**

### **b) Beratung und Beschlussfassung über die Festlegung der Bauplatzpreise**

Herr Weiss von der Firma badenovaKonzept GmbH aus Freiburg erläuterte die Aufstellung der Gestehungskosten. Diese betragen 230,- € pro Quadratmeter Bauland, was gleichzeitig auch den Mindestpreis für die Baugrundstücke darstellt, wobei eine Unterschreitung der Gemeinde rechtlich nicht erlaubt ist. Im Vorfeld wurde mit der Kommunalaufsicht besprochen, welche Kosten auf das Gebiet umzulegen sind. Dabei wurde klar geäußert, dass der für das Gebiet notwendige Linksabbieger zwingend dem Neubaugebiet zugeordnet werden muss. Von den Gesamtkosten der Verkehrsanlage auf der Deißlinger Straße in Höhe von 155.000,- € (netto) entfallen auf den Linksabbieger 103.000,- € (netto). Die restlichen Baukosten dieser Verkehrsanlage (z. B. Grüninseln) in Höhe von 52.000,- € (netto) werden dem allgemeinen Haushalt zugeschlagen.

Die Vermarktung von Neubaugebieten sollte jedoch nicht nur die Gestehungskosten, sondern zusätzlich einen Überschuss für den Gemeindehaushalt erbringen, da durch den Betrieb (z.B. Stromkosten Straßenbeleuchtung) und die Unterhaltung (z.B. zusätzliche Straßenunterhaltung, Winterdienst, Straßenreinigung, Bauhofkosten, Mehrgenerationenplatz) sowie durch die Instandsetzung und spätere Erneuerung der Infrastruktur Folgekosten anfallen. Weiter erhöht sich durch den Bezug des Neubaugebiets regelmäßig die Auslastung bei den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen oder auch die Nachfrage nach betreutem Wohnen für Senioren. Wird kein Überschuss erzielt, trägt die Allgemeinheit diese Mehrkosten. Auch kann die künftige Anwohnerschaft des Gebiets alle Infrastruktur- und alle öffentlichen Einrichtungen sofort mitnutzen, auch wenn sie bislang noch keinen monetären Beitrag hierzu geleistet haben. Es ist deshalb üblich, dass die durch ein Neubaugebiet für die Gemeinde entstehenden Mehrkosten nicht nur auf die Allgemeinheit umgelegt, sondern zu einem Teil auf die Bauplatzpreise aufgeschlagen werden.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, für alle Grundstücke (auch Geschosswohnungsbau) einen einheitlichen Preis festzulegen. Bei einem Preis von 250,00 €/m<sup>2</sup> würde der Mehrerlös bei rund 300.000,- € liegen. Mehrere Mitglieder des Gemeinderates machten jedoch deutlich, dass sie dies nicht mittragen können. Der stellvertretende Fachbereichsleiter Finanzen+Bauen Gerhard Stier erinnerte die Gemeinderäte daran, dass in den vergangenen 25 Jahren jedes Neubaugebiet einen Gewinn abgeworfen hat. Andere Kommunen bezeichnen dies als Infrastrukturabgabe, es gibt jedoch kaum Kommunen die dies nicht erheben. Bürgermeister Torben Dorn appellierte an die Gemeinderäte im Sinne der Gleichbehandlung auch hier einen Gewinn einzupreisen. Es ist nicht vertretbar gegenüber den Eigentümern in den Wohngebieten, welche jeweils einen Gewinn erwirtschaftet hatten, nun keinen Gewinn einzuplanen. Des Weiteren wäre bei einer Preisfestlegung ohne Gewinn eine Präsenzwirkung gegeben. Bei sämtlichen künftigen Wohnbaugebieten wäre es faktisch unmöglich Gewinne einzupreisen. Diese Auffassung wurde ausschließlich von Gemeinderat Ingo Österreicher geteilt. **Sodass der von der Verwaltung vorgeschlagene Verkaufspreis von 250 €/m<sup>2</sup> (inklusive einem Gewinn von 20 €/m<sup>2</sup>) lediglich von Gemeinderat Ingo Österreicher und Bürgermeister Torben Dorn Zustimmung erlangte und mit großer Mehrheit abgelehnt wurde.** Zeitweise wurden sogar Bauplatzpreise vorgeschlagen, welche unterhalb der Gestehungskosten liegen und somit rechtswidrig gewesen wären. **Letztlich fand der Antrag von Gemeinderat Ingo Österreicher die Bauplatzpreise auf 230 €/m<sup>2</sup> - somit genau sprechend den Gestehungskosten ohne Gewinn - festzulegen eine Mehrheit bei einer Gegenstimme.**

### **Warum sind die Bauplatzpreise in Dauchingen im Vergleich zu anderen Gemeinden so hoch?**

Dies liegt an **vier Besonderheiten** des Neubaugebietes „Auf der Lehr“. Zum einen bezahlt die Gemeinde Dauchingen **deutlich höhere Aufkaufpreise** als der Durchschnitt der umliegenden Gemeinden. In Dauchingen wird 38 EUR pro Quadratmeter bezahlt, bei den Umlandgemeinden im Durchschnitt lediglich 25 EUR pro Quadratmeter. Durch die Brutto-/Nettoflächenwirkung (Öffentliche Verkehrsflächen) im Gebiet ergibt sich somit eine Preisdifferenz von 30 EUR pro Quadratmeter zwischen Dauchingen und den anderen Gemeinden der Region. Der **Mehrgenerationenplatz**, die Kosten für die **zusätzliche Zufahrt** in das Gebiet über die Deißlinger Straße sowie der **Linksabbieger**, welcher im Zuge der zusätzlichen Zufahrt von Fachbehörden als zwingend erforderlich angesehen wurde, verursachen weitere Kosten von insgesamt 40 EUR pro Quadratmeter. Ohne diese 4 Besonderheiten wären die Gestehungskosten um 70 EUR pro Quadratmeter günstiger und würden dann bei 160 EUR pro Quadratmeter liegen.

Gemeinderat Günther Haffa erinnerte seine Ratskollegen daran, dass diese vier Besonderheiten und deren Kosten bereits mehrfach während der Aufstellung des Bebauungsplanes vom Bürgermeister angemahnt worden sind.

## **Wohnbaugebiet „Auf der Lehr“ – Baufeld 1 Geschosswohnungsbau Beratung und Beschlussfassung über Vergabeanforderungen im Geschoss- wohnungsbau**

Im Neubaugebiet „Auf der Lehr“ stehen zwei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung. Mit der Vergabe dieser Grundstücke möchte die Gemeinde erstmals Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum machen. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes sind je Grundstück bis zu 14 Wohneinheiten möglich. Hiervon sollen mindestens 20 % als Mietwohnungen zu einem verminderten Mietzins (bezahlbarer Wohnraum) angeboten werden.

Sofern es für ein Grundstück mehrere Bewerber gibt, erfolgt eine Vergabe entsprechend einem Punktesystem. Kriterien hierbei sind der Kaufpreis, zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum sowie zusätzliche Pkw-Stellplätze. Letztendlich kann der Gemeinderat zur Vergabeentscheidung auch die Gestaltung des Gebäudes und das Einfügen des Baukörpers in die Landschaft heranziehen. Vom Bauträger wird deshalb eine Entwurfsplanung als Anlage zur Bewerbung gefordert.

Der Gemeinderat hat den geschilderten Vergabeanforderungen einstimmig zugestimmt.

## **Straßenverkehr – Haltelinien „Rechts vor Links“ Beratung und Beschlussfassung über die Umsetzung**

In der Sitzung des Gemeinderats am 14.05.2018 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Prüfauftrag zu dieser Thematik zu bearbeiten. Das Ergebnis wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 15.10.2018 vorgestellt. Der Gemeinderat hat die Verwaltung seinerzeit beauftragt, einen Betrag von 7.500,- € in den Haushalt 2019 einzuplanen. Dies wurde mit einer Mitteleinstellung in Höhe von 8.000,- € umgesetzt und vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.02.2019 zudem so beschlossen. Die Einzelberatung, an welchen Kreuzungen Haltelinien beim Straßenverkehrsamt beantragt werden, sollte im Winterhalbjahr 2018/2019 stattfinden.

Im Vorfeld der Oktober-Sitzung 2018 wurde von der Verwaltung jede der 78 Kreuzungen ohne besondere Vorfahrtsregelung innerorts im Hinblick auf die Einsehbarkeit überprüft. Laut diesem Prüfungsergebnis liegen an insgesamt sieben Kreuzungen die Voraussetzungen vor, welche die Markierung mit Haltestreifen rechtfertigen. Es handelt sich dabei um folgende Kreuzungen:  
Neue Straße / Zimmerstraße, Reutestraße / Zimmerstraße, Feldbergstraße / Zinkenstraße, Kehrbühlstraße / Zinkenstraße, Kniebisstraße / Mummelseeweg, Mummelseeweg / Schwarzwaldstraße und Buschhofstraße / Lärchenweg.

Nach eingehender Diskussion kristallisierte sich eine Mehrheit heraus, welche keine Umsetzung von Haltelinien „Rechts vor Links“ möchte. Dies wurde u.a. damit begründet, dass bei 78 vorhandenen potentiellen Kreuzungen es immer

individuelle Betrachtungsweisen gibt, welche Kreuzung nun besonders gefährdet ist und welche weniger. Eine flächendeckende Aufbringung von Halteflächen gibt die Rechtslage nicht her und wurde von der Straßenverkehrsbehörde klar abgelehnt. Der Gemeinderat hat sich bei 4 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen mehrheitlich gegen eine entsprechende Umsetzung ausgesprochen, die eingestellten Mittel von 8.000,- € werden somit eingespart.

### **Spenden / Zuwendungen**

#### **Beschluss über die Annahme von Spenden / Zuwendungen**

Das Projekt „Spurwechsel“ wurde mit Spenden in Höhe von 65,00 € berücksichtigt. Für den Seniorenbus wurden 88,00 € gespendet.

Der Gemeinderat hat einstimmig die Annahme der genannten Spenden in Höhe von insgesamt 153,00 € beschlossen.

Nach der öffentlichen Sitzung fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.