

In seiner Sitzung am 15. Oktober 2024 um 19:00 Uhr befasste sich der Gemeinderat mit folgenden Tagesordnungspunkten:

TOP 1

Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Bürgermeister Bordon gab bekannt, dass der Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 24.09.2024 der Erhöhung des Beschäftigungsumfanges eines Mitarbeiters zugestimmt hat.

Außerdem gab er bekannt, dass der Gemeinderat der Niederschlagung einer offenen Forderung sowie der Stundung einer offenen Forderung zugestimmt hat.

TOP 2

Nahwärmeversorgung Ilsfeld

Hier: Kommunale Wärmeplanung Ilsfeld

In den vergangenen Jahren ist immer deutlicher geworden, dass Deutschland angesichts des fortschreitenden Klimawandels eine treibhausgasneutrale und dabei auch sichere und kostengünstige Energieversorgung benötigt. Die Wärmeversorgung spielt hierbei eine zentrale Rolle. Hierfür stellt die Kommunale Wärmeplanung (KWP) ein strategisches Planungsinstrument dar. Die KWP analysiert den energetischen Bestand, bestehende Potenziale sowie die treibhausgasneutralen Versorgungsoptionen für die Wärmewende und identifiziert Gebiete, welche sich für Wärmenetze oder dezentrale Heizungslösungen eignen.

Angesichts der Bedrohung, die der voranschreitende Klimawandel darstellt, hat die Bundesrepublik im Klimaschutzgesetz des Bundes (KSG) die Treibhausgasneutralität zum Jahre 2045 verpflichtend festgeschrieben. Das Land Baden-Württemberg sieht das Erreichen der Treibhausgasneutralität bereits bis 2040 vor (KlimaG BW). Auch Ilsfeld hat den Klimawandel als zentrale Herausforderung erkannt und trägt seinen Teil zur Zielerreichung bei. Hierbei fällt dem Wärmesektor eine zentrale Rolle zu, da in Deutschland etwa die Hälfte des gesamten Endenergieverbrauchs im Bereich der Wärme- und Kältebereitstellung anfallen (Umweltbundesamt, 2024). Dazu zählen Prozesswärme, Raumwärme und Warmwasser sowie Kälteerzeugung. Im Stromsektor wird bereits über 50 % der Energie erneuerbar erzeugt, während es im Wärmesektor bislang nur 18,8 % sind (Umweltbundesamt, 2023). Eine große Verantwortung für die Dekarbonisierung des Wärmesektors liegt bei Städten und Kommunen. Die kommunale Wärmeplanung stellt hierfür eine Plangrundlage dar.

Da Investitionen in Energieinfrastruktur mit hohen Investitionskosten und langen Investitionszyklen verbunden sind, ist eine ganzheitliche Strategie wichtig, um die Grundlage für nachgelagerte Schritte zu legen. Zudem ermöglicht sie eine verbesserte Planungsgrundlage für Investitionsentscheidungen in Heizungssysteme sowie die Eingrenzung des Such- und Optionsraums für städtische Energieprojekte.

Die KWP ist eng mit anderen planerischen Instrumenten wie dem Klimaschutzkonzept oder dem Flächennutzungsplan verknüpft. Durch die Integration der KWP in den planerischen Kontext wird eine ganzheitliche Betrachtung der Energieversorgung ermöglicht. Synergien können genutzt und Maßnahmen effizient koordiniert werden, um die Durchführung von Machbarkeitsstudien, die Planung und Realisierung von Quartierskonzepten sowie die Entwicklung und Ausführung von Bauprojekten erfolgreich zu gestalten.

Die Entwicklung eines kommunalen Wärmeplans in Ilsfeld war ein mehrstufiger Prozess, der vier Schritte umfasste. Im ersten Schritt der Bestandsanalyse wurde die Ist-Situation der Wärmeversorgung umfassend analysiert. Dazu gehörte die Erfassung von Daten zum damaligen Wärmebedarf und -verbrauch, den daraus resultierenden Treibhausgas-

emissionen, den existierenden Gebäudetypen sowie deren Baualtersklassen. Ebenso wurden die vorhandene Infrastruktur der Gas- und Wärmenetze, Heizzentralen und Speicher systematisch untersucht und die Beheizungsstrukturen in Wohn- und Nichtwohngebäuden detailliert erfasst.

Im zweiten Schritt, der Potenzialanalyse, wurden die Potenziale für Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromerzeugung ermittelt.

Im dritten Schritt nutzte man die gewonnenen Erkenntnisse, um Eignungsgebiete für zentralisierte Wärmenetze sowie zugehörige Energiequellen und Eignungsgebiete für dezentrale Wärmeversorgungsoptionen zu identifizieren. Basierend darauf entwickelte man ein Zielszenario für die zukünftige Wärmeversorgung, das eine räumlich aufgelöste Beschreibung einer möglichen künftigen Versorgungsstruktur für das Zieljahr umfasste.

Der vierte Schritt bestand in der Formulierung konkreter Maßnahmen als erste Schritte zur Zielerreichung sowie einer übergreifenden Wärmewendestrategie. Während des Projekts wurden Vorschläge für konkrete Projekte entwickelt, die als Maßnahmen den Wärmeplan komplettierten. Diese Maßnahmen wurden priorisiert und sollten innerhalb der nächsten fünf Jahre angegangen werden.

Es gilt zu beachten, dass die kommunale Wärmeplanung im Projektgebiet ein kontinuierlicher Prozess ist, der regelmäßig und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen überarbeitet und angepasst werden muss. Durch die Diskussion und Zusammenarbeit der Akteure wird der Wärmeplan fortlaufend verbessert und angepasst.

Der kommunale Wärmeplan muss mindestens fünf Maßnahmen benennen, deren Umsetzung innerhalb der ersten fünf Jahre nach Veröffentlichung des Wärmeplans starten muss (Landesrecht Baden-Württemberg, 2023). Die konkreten Maßnahmen hängen von den individuellen Gegebenheiten im Projektgebiet und den identifizierten Potenzialen ab. Im Projektgebiet Ilsfeld wurden insgesamt zehn Maßnahmen durch die Projektbeteiligten identifiziert und priorisiert.































Die Erstellung des Wärmeplans wurde durch die Landesförderung für die freiwillige kommunale Wärmeplanung mit bis zu 80% bzw. maximal 30.000 € bezuschusst.

Die Analyse des Gebäudebestands in Ilsfeld ergab, dass Wohngebäude mit 84,3 % den Großteil des Bestands in der Gemeinde Ilsfeld abdecken, während Industrie-, Gewerbe-, und öffentliche Gebäude einen deutlich kleineren Anteil ausmachen. Die Analyse der Baualtersklassen (siehe Abbildung 4) enthüllt, dass mehr als 64 % der Gebäude vor 1979 errichtet wurden, also bevor die erste Wärmeschutzverordnung mit ihren Anforderungen an die Dämmung in Kraft trat. Insbesondere Gebäude, die zwischen 1949 und 1978 erbaut wurden, stellen mit 42,8 % den größten Anteil am Gebäudebestand dar und bieten somit das umfangreichste Sanierungspotenzial. Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden, zeigen, sofern sie bislang wenig oder nicht saniert wurden, häufig den höchsten spezifischen Wärmebedarf. Bei der Analyse der GEG-Energieeffizienzklassen zeigt sich ein heterogenes Bild. Der Großteil der Gebäude befindet sich im Mittelfeld der Energieeffizienz (siehe Abbildung 6). Von den Gebäuden, denen ein Wärmebedarf zugeordnet werden konnte, sind 12,7 % den Effizienzklassen G und H zuzuordnen, was üblicherweise unsanierten oder nur sehr wenig sanierten Altbauten entspricht. 8,2 % der Gebäude sind Effizienzklasse F zuzuordnen und entsprechen überwiegend Altbauten, die nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung (EnEV) modernisiert wurden. Durch weitere energetische Sanierungen kann der Anteil der Gebäude in den unteren Effizienzklassen zugunsten besserer Effizienzklassen reduziert werden.

Als Datengrundlage zur Analyse der dezentralen Wärmeerzeuger im Gemeindegebiet dienten die elektronischen Kkehrbücher der Bezirksschornsteinfeger, die Informationen zum verwendeten Brennstoff sowie zur Art und zum Alter der jeweiligen Feuerungsanlage enthielten. Insgesamt konnten aus den Kkehrbüchern Daten zu 2.542 Gebäuden mit Heizsystemen entnommen werden. Diese Informationen wurden durch Verbrauchs- und Netzdaten von den Stadtwerken ergänzt. Für 1.593 Gebäude lagen keine Informationen zum Alter des Heizsystems vor. Die Diskrepanz zwischen der Anzahl der Heizungsanlagen und des Gebäudebestands war zum einen darauf zurückzuführen, dass auch Scheunen, Ställe, Hallen und weitere Gebäude ohne vorhandene Heizsysteme erfasst wurden. Zum anderen waren die mit Wärmenetzen und Wärmepumpen versorgten Gebäude in den Kkehrbüchern nicht erfasst. 48,9 % aller Heizsysteme überschreiten bereits die Altersgrenze von 20 Jahren. Bei 19,2% der Anlagen ist sogar die 30-Jahre-Marke überschritten, was insbesondere vor dem Hintergrund des § 72 GEG von hoher Relevanz ist.

Die Zusammensetzung der derzeit eingesetzten Energieträger verdeutlicht die Dominanz fossiler Brennstoffe im aktuellen Energiemix im Projektgebiet. Erdgas trägt mit 60,6 GWh/a (44,2 %) maßgeblich zur Wärmeerzeugung bei, gefolgt von Heizöl mit 47,2 GWh/a (ca. 34,5 %). Biomasse trägt mit 15,9 GWh/a (11,6%) zum erneuerbaren Anteil der Wärmeversorgung bei. Ein weiterer Anteil von 2,6 GWh/a (1,9 %) des Endenergiebedarfs wird durch Strom gedeckt, der in Wärmepumpen, Nachtspeicheröfen und Direktheizungen genutzt wird. Zusätzlich werden bereits 10,6 GWh/a (ca. 7,7 %) des Endenergiebedarfs durch Nahwärme gedeckt. Die aktuelle Zusammensetzung der Endenergie verdeutlicht die Dimension der Herausforderungen auf dem Weg zur Dekarbonisierung. Die Verringerung der fossilen Abhängigkeit erfordert technische Innovationen, verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien, den Bau von Wärmenetzen und die Integration verschiedener Technologien in bestehende Systeme. Eine zielgerichtete, technische Strategie ist unerlässlich, um die Wärmeversorgung zukunftssicher und treibhausgasneutral zu gestalten.

Im Zuge der Wärmeplanung wurden 10 Maßnahmen definiert, um die Wärmewende in der Gemeinde Ilfeld voranzubringen:

Maßnahme	Planung/ Studie	Beratung/ Koordin- ation	Wärme- netz	Wärme- pumpen	Klärgas- nutzung	Fluss- wärme	Erdreich	Photo- voltaik
1 Nach- verdichtung								
2 Ilfeld Ost								
3 Obere Bustadt								
4 Auenstein Ost								
5 Erdwärme- pumpe, PV								
6 Wärme- speicher								
7 Klärgasnutz- ung								
8 Flusswärme								
9 Wärme- satzung								
10 Energie- beratungs- angebot								

Insgesamt wurden vier Wärmenetzeignungsgebiete identifiziert (Nachverdichtung bestehendes Wärmenetz, Ilsfeld Ost, Obere Bustadt, Auenstein Ost). Die Maßnahmen 1 bis 4 beziehen sich spezifisch auf die Eignungsgebiete, die mithilfe von Machbarkeitsstudien bzw. dem Transformationsplan (wird derzeit erstellt) die Nachverdichtung der bestehenden Wärmenetze voranbringen sollen und eine Erweiterung des Wärmenetzes prüft. Die Maßnahmen 5 bis 8 beinhalten weitere Prüfungen zur Quellenerschließung bzw. Speichermöglichkeiten. Maßnahme 9 und 10 sind übergeordneter Natur. Ziel ist es innerhalb der nächsten 5 Jahre mit der Umsetzung zu beginnen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie die kommunale Wärmeplanung nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) bzw. dem Wärmeplanungsgesetz des Bundes (WPG) ergänzen sich in vielfacher Hinsicht, obwohl sie auf verschiedenen Ebenen agieren. Das GEG regelt in erster Linie die energetischen Anforderungen von Einzelgebäuden, während das BEG, ein Förderprogramm des Bundes, die energetische Sanierung dieser Einzelgebäude finanziell unterstützt. Die kommunale Wärmeplanung fokussiert sich hingegen auf die übergeordnete, städtische oder regionale Ebene der Energieversorgung. Alle Instrumente haben jedoch zwei gemeinsame Ziele: Die CO₂-Emissionen des Gebäude- bzw. Wärmesektors reduzieren und die Energieeffizienz steigern. Die Standards und Vorgaben, die im GEG festgelegt sind, setzen auf Gebäudeebene den regulatorischen Rahmen, sollen jedoch mit der Wärmeplanung verzahnt werden.

Konkret soll gemäß § 71 Abs. 8 Satz 3 GEG in Neubauten in Neubaugebieten, für die der Bauantrag nach dem 01.01.2024 gestellt wurde, nur noch der Einbau von Heizsystemen mit einem Mindestanteil von 65 % erneuerbarer Energien erlaubt werden.

Ab Mitte 2026 (Kommunen > 100.000 Einwohner) bzw. ab Mitte 2028 (Kommunen < 100 000 Einwohner) müssen dann auch neu eingebaute Heizsysteme in Bestandsgebäuden oder Neubauten den genannten Mindestanteil von 65 % erneuerbaren Energien erfüllen.

Diese Übergangsfrist wird je nach Status der kommunalen Wärmeplanung aber möglicherweise entsprechend verkürzt: Hier besteht zwischen WPG und GEG eine direkte Verzahnung. Für Gebäude, in nach § 26 WPG durch den Gemeinde- oder Stadtrat in einer gesonderten Satzung beschlossenen, sogenannten „Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffausbaugebieten“ greifen § 71 Abs 8 Satz 3 GEG bzw. § 71k Abs. 1 Nummer 1 GEG. Diese bestimmen, dass ab vier Wochen nach dem Beschluss in diesen entsprechenden Gebieten nur neue Heizanlagen eingebaut werden dürfen, die den Mindestanteil von 65 % erfüllen. Bestehende Heizanlagen in den entsprechenden Gebieten, die diese Vorgabe nicht erfüllen, dürfen repariert und weiter betrieben werden. Es ist wichtig zu betonen, dass im Rahmen der im Projektgebiet kommunalen Wärmeplanung keine Gebiete zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffausbaugebiete ausgewiesen werden. Gemäß § 23 Abs. 4 WPG hat der Wärmeplan keine rechtliche Außenwirkung und begründet keine einklagbaren Rechte oder Pflichten.

Die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung werden nach Beschlussfassung im Internet veröffentlicht und gemäß § 27 KlimaG BW dem Land Baden-Württemberg vorgelegt.

Herr Triebel von der Firma greenventory GmbH, Freiburg erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Anschließend fasste der Gemeinderat bei zwei Enthaltungen den Beschluss, dass der

Gemeinderat den Abschlussbericht „Kommunale Wärmeplanung Ilsfeld“ zur Kenntnis nimmt. Weiter fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, dass die Gemeindeverwaltung beauftragt wird, die Maßnahmen mit konkreten Kosten zu versehen und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen. Abschließend fasste der Gemeinderat einstimmig noch den Beschluss, dass die Gemeindeverwaltung beauftragt wird, die jeweiligen Maßnahmen mit konkreten Kosten zu versehen und dem Gemeinderat entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung zur Entscheidung vorzulegen.

TOP 3

Vorstellung der Polizeilichen Kriminalstatistik 2023

Herr Bopp, Leiter des Polizeireviers Weinsberg, sowie Herr Wunderlich, Leiter des Polizeipostens Ilsfeld, werden in der Sitzung ausführlich die Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS) des Polizeireviers Weinsberg vorstellen und hierbei insbesondere auf die Zahlen in der Gemeinde Ilsfeld eingehen. Ein weiterer Schwerpunkt der Vorstellung ist dann noch die Verkehrsunfalllage 2023.

Herr Bopp erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nachdem keine weiteren Fragen vorlagen, dankte der Vorsitzende Herrn Bopp für seine Ausführungen und beendete den Tagesordnungspunkt. Eine Beschlussfassung war nicht erforderlich.

TOP 4

Festsetzung des Wirtschaftsplans 2024 des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Ilsfeld

Der Wirtschaftsplan der Abwasserbeseitigung Ilsfeld wurde in diesem Jahr nicht mit den übrigen Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe beschlossen. Die Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe Wasserversorgung, Nahwärmeversorgung und Ortsentwicklung wurden bereits in der Sitzung am 24.09.2024 vom Gemeinderat beschlossen.

Bezüglich des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung gab es noch Klärungsbedarf mit der Rechtsaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungsfähigkeit nach der neuen Eigenbetriebsverordnung-Doppik.

Entsprechend § 2 Abs. 5 der EigBVO-Doppik ist die Liquidität unter Berücksichtigung des Liquiditätsbestands des Vorjahres so zu planen, dass der Liquiditätsbestand am Ende des Wirtschaftsjahres nicht negativ und die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben ist.

Diese gesetzliche Regelung stellt uns beim Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung vor eine Herausforderung. Nach intensivem Austausch mit der Rechtsaufsichtsbehörde kann nun ein genehmigungsfähiger Wirtschaftsplan vorgelegt werden. Ausführungen hierzu finden Sie im Vorbericht, in dem als Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung. Zudem werden hierzu weitere Ausführungen in der Gemeinderatssitzung folgen.

Der Gemeinderat hat nach § 14 Eigenbetriebsgesetz für Baden-Württemberg (EigBG) i.V.m. § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg die Wirtschaftspläne für die Eigenbetriebe der Gemeinde Ilsfeld jeweils einzeln zu beschließen. Außerdem ist nach § 14 Abs. 4 EigBG der Finanzplan mit dem Investitionsprogramm dem Gemeinderat spätestens mit dem Entwurf des Wirtschaftsplanes vorzulegen und vom Gemeinderat spätestens mit dem Wirtschaftsplan zu beschließen.

Alle Eigenbetriebe werden nach dem neuen Eigenbetriebsrecht für Baden-Württemberg und der Eigenbetriebsverordnung-Doppik (EigBVO-Doppik) geführt.

Frau Weimar erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach eingehender Beratung fasste der Gemeinderat einstimmig folgende Beschlüsse:

- 1.1 Der Wirtschaftsplan 2024 des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung wird wie folgt beschlossen und festgesetzt.

Festsetzung des Wirtschaftsplanes 2024

Der Gemeinderat der Gemeinde Ilsfeld hat in seiner Sitzung am 15.10.2024 aufgrund von § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit dem § 14 des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinden für Baden-Württemberg den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2024, bestehend aus dem Erfolgsplan, dem Liquiditätsplan, dem Finanzplan und der Schuldenstandübersicht wie folgt festgesetzt:

§ 1 Erfolgsplan und Liquiditätsplan

Der Wirtschaftsplan wird festgesetzt

1. im **Erfolgsplan** mit den folgenden Beträgen

1.1	Gesamtbetrag der Erträge	2.188.720 €
1.2	Gesamtbetrag der Aufwendungen	2.516.363 €
1.3	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (Saldo aus 1.1 und 1.2)	-327.643 €
1.4	nachrichtlich:	
	Vorauszahlung der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung	0 €
	Vorauszahlung an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung	0 €

2. im **Liquiditätsplan** mit den folgenden Beträgen

2.1	Summe der Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	1.995.720 €
2.2	Summe der Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	1.841.363 €
2.3	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit (Saldo aus 2.1 und 2.2)	154.357 €
2.4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	5.235 €
2.5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	198.500 €
2.6	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit (Saldo aus 2.4 und 2.5)	-193.265 €
2.7	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf (Saldo aus 2.3 und 2.6)	-38.908 €
2.8	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	1.677.325 €
2.9	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	580.000 €
2.10	Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit (Saldo aus 2.8 und 2.9)	1.097.325 €
2.11	Geplante Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres (Saldo aus 2.7 und 2.10)	1.058.417 €

§ 2 Kreditermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf

1.677.325 Euro

§ 3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftigen Haushaltsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen), wird festgesetzt auf

0 Euro

§ 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf

500.000 Euro

Ilfeld, den 15.10.2024

Bernd Bordon
Bürgermeister

1.2 Der Finanzplan des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Ilfeld zusammen mit dem Investitionsprogramm wird beschlossen.

TOP 5

Kindertageseinrichtung Wunderland, Ilfeld – Sanierung des Untergeschosses

Hier: Vorstellung der Maßnahme, Ermächtigung zur Ausschreibung und Vergabe der Arbeiten

Wie bereits ausführlich in der Sitzungsvorlage zur Sanierung des Erdgeschosses (14.05.2024) ausgeführt, wurde das Gebäude König-Wilhelm-Straße 69 in Ilfeld, in welchem die Kindertageseinrichtung Wunderland untergebracht ist, 1971 als mehrgeschossiger abgestufter Flachdachbau errichtet. Anfang der 2000er Jahre wurde das Gebäude mit einem Pultdach versehen und im oberen Geschoss durch den veränderten Dachaufbau erweitert. In 2020 wurde der bislang ungenehmigte Turnraum nachträglich genehmigt. Der sich im Untergeschoss befindliche Turnraum wurde 1971 errichtet.

Die Tageseinrichtung ist eine viergruppige Einrichtung mit insgesamt 85 Plätzen für Kinder zwischen 1 bis 6 Jahre.

Die Gebäudeausstattung (haustechnische Anlagen, Elektroinstallation) befindet sich nahezu im Ursprungszustand. Im Bereich der Elektroinstallation sind Mängel vorhanden, die dringend behoben werden müssen. Des Weiteren bestehen Mängel aus einer Brandschutzbegehung der Kindertagesstätte, die bis heute nicht umgesetzt worden sind.

Der Fachbereich Planen und Bauen sowie der Fachbereich Kinder-Jugend-Bildung haben gemeinsam ein Sanierungskonzept für das Untergeschoss erarbeitet.

Neben der Renovierung der Küchenzeile werden die Mängel im Bereich der Elektroinstallation (Unterverteiler, Verkabelungen, etc.) behoben und die Netzwerkverkabelung in den Gruppenräumen umgesetzt. Außerdem werden Rasterdecken mit Schallschutzpaneelen nahezu im gesamten Untergeschoss angebracht. Die bestehenden Holz- und Alu-Paneeeldecken werden demontiert. Die Beleuchtung wird erneuert und in die Rasterdecke integriert. Des Weiteren werden die Wände und Türen gestalterisch bzw. farblich überarbeitet. Die Türblätter werden Lichtausschnitte erhalten. Die Maßnahmen aus der Brandschutzbegehung (u.a. Türöffnungen verschließen, Brandschutztüren einbauen, etc.) werden umgesetzt. Die Schließanlage wird teilweise erneuert bzw. umgestellt.

Die Kosten wurden anhand der oben beschriebenen Planungen vom Fachbereich Planen und Bauen zusammengestellt und betragen insgesamt ca. 115.000 € brutto.

Die Kosten der Maßnahme werden in die Haushaltsplanung 2025 mitaufgenommen.

Die Planung ist auf die rechtlichen Vorgaben sowie auf die Bedürfnisse der Kindertageseinrichtung vor Ort abgestimmt.

Mit der Baumaßnahme soll voraussichtlich im Februar 2025 begonnen werden. Die Fertigstellung ist im ersten Halbjahr 2025 geplant.

Frau Hupbauer erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Daraufhin fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, die Sanierungsmaßnahmen im Untergeschoss der Kindertageseinrichtung Wunderland umzusetzen. Des Weiteren wurde die Verwaltung ermächtigt, die Arbeiten innerhalb der einzelnen Gewerke gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften auszuschreiben und zu vergeben.

TOP 6

Nahwärmeversorgung Ilsfeld

Hier: Ermächtigung zur Auszahlung der Schlussrechnung BA 4

Mit Beschluss zur Aufarbeitung des Gesamtkonstrukts Nahwärme vom 07. Februar 2023 hat die Verwaltung die Jahre 2013 bis 2023 sachlich, rechtlich, technisch und betriebswirtschaftlich analysiert und aufgearbeitet. Hierzu wurde unter anderem die Erweiterung des Nahwärmenetzes des 4. Bauabschnitts gesondert betrachtet und detailliert geprüft.

Im Nachgang der öffentlichen Ausschreibung für Tiefbauarbeiten und Leitungsverlegung für den Bauabschnitt 4 wurden insgesamt von sechs Firmen ein Angebot abgegeben. Entsprechend des Angebotsvergleichs und dem Vergabevorschlag durch IBS Ingenieurbüro Schuler GmbH wurde die Verwaltung mit Beschluss vom 19. April 2016 ermächtigt die weiteren Tief- und Rohrleitungsarbeiten (BA 4) an die Firma Rolf Scheuermann GmbH zum Pauschalpreis von 1.480.000,00€ zu vergeben. Gemäß der Niederschrift des Gemeinderatsbeschlusses vom 19. April 2016 wurde auf eine bildhafte Darstellung in welchen Straßen die Nahwärmeleitungen verlegt werden sollen verzichtet: „... weiterhin gilt, dort wo die Nachfragesituation am größten ist wird gebaut“. Während der Baumaßnahme sind insgesamt vier Nachträge zur Erweiterung des Fernwärmenetzes BA 4 vorgenommen worden. Zudem wurden weitere Hausanschlüsse und Leitungsverlegungen realisiert. Für diese Maßnahmen gibt es keinen Gemeinderatsbeschluss.

Für den gesamten Bauabschnitt sind Zahlungen in Höhe von 2.521.219,14€ geleistet worden.

Zur gesamtheitlichen Überprüfung des Sachverhaltes wurden sämtliche Unterlagen zur Ausschreibung, Beauftragung und Abrechnungen für den Bauabschnitt „Erweiterung Fernwärmenetz BA 4“ in Ilsfeld verwaltungsintern aufbereitet. Hierzu hat sich eine offene

Forderung der Firma Rolf Scheuermann Bauunternehmen GmbH in Höhe von 368.268,66€ aufgetan. Zudem wurden für Tiefbauarbeiten und Leitungsverlegung von zwei Hausanschlüssen Doppelzahlungen in Höhe von 23.118,38€ geleistet.

Die gesamte Baumaßnahme wurde Anfang September 2024 gemeinsam mit Herrn Vockeroth (IBS Ingenieurbüro Schuler GmbH) zahlentechnisch besprochen und inhaltlich aufgearbeitet. IBS hatte die Schlussrechnung vom 14. Februar 2020 mit der Nr. 16 05 049 – 9 (368.268,66€) von Rolf Scheuermann Bauunternehmen GmbH nach Prüfung bereits im März 2021 zur Zahlung freigegeben. Die Verwaltung ist der Auszahlung der offenen Rechnung zum damaligen Zeitpunkt nicht nachgekommen.

Im Nachgang wurde in einem Gesprächstermin am 18. September 2024 mit Herrn Scheuermann (Firma Rolf Scheuermann Bauunternehmen) der Sachverhalt abschließend geklärt und der Auszahlung der offenen Forderung in Höhe von 368.268,66 € zugestimmt. Eine Kreditermächtigung zur Auszahlung ist im Wirtschaftsplan des Eigenbetrieb Nahwärme 2024 vorgesehen. Die Genehmigungsfähigkeit wurde im Vorfeld mit der Rechtsaufsichtsbehörde besprochen und zugesichert. Die Doppeltzahlungen der oben genannten Rechnungen werden dem Eigenbetrieb Nahwärme zurückgezahlt.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung mehrheitlich den Beschluss, dass die Gemeindeverwaltung beauftragt wird, die offene Forderung der Firma Rolf Scheuermann Bauunternehmen GmbH in Höhe von 368.268,66 € nach Beschlussfassung zeitnah zu begleichen.

TOP 7

Zweckverband Schozachwasserversorgungsgruppe

Hier: Neufassung der Verbandssatzung

Es wird beabsichtigt die Verbandssatzung des Zweckverbandes „Schozachwasserversorgungsgruppe“ rückwirkend zum 01.01.2024 neu zu fassen.

Hintergrund der Neufassung ist zum einen die Anpassung der Bezugsrechte der Mitgliedsgemeinden, welche nun auf Grundlage der Einwohnerzahlen zum 31.12.2023 (Meldeamtzahlen) und einem Spitzenwasserbedarf von 326 l pro Einwohner und Tag berechnet wurden. Die zugrunde gelegten Daten für die Mitgliedsgemeinde Ilsfeld wurden von der Verwaltung auf ihre Richtigkeit überprüft.

Durch die Berechnung der Bezugsrechte mit den neuen Zahlen, hat sich der Verteilschlüssel von 20,879 auf 22,380 erhöht. Diese Erhöhung wird sich bei der Abrechnung der Umlage bemerkbar machen, wobei dieser Umlageschlüssel nur für die Festkostenumlage (Abschreibungen + Zinsen) greift. Die übrigen laufenden Kosten werden entsprechend der jeweiligen bezogenen Wassermenge der Mitgliedskommune abgerechnet. Die Anpassung der Bezugsrechte hat jeweils nach Ablauf von 5 Jahren zu erfolgen.

Ebenfalls wurden die Aufgabenverteilung des Schriftführers und des Verbandsrechners in der Satzung verankert (§10 der Verbandssatzung). Der Schriftführer soll alle fünf Jahre gewählt werden. Für die Tätigkeit des Verbandsrechners wurde noch zusätzlich geregelt, dass dieser einen Arbeitsvertrag und eine Vergütung als geringfügig Beschäftigter erhält.

Zusätzlich wurden die nachfolgende Wertgrenzen für den Verwaltungsrat und Verbandsvorsitzenden entsprechend vorgesehen bzw. erhöht:

Verwaltungsrat

§ 8 Abs. 3 Einnahmen und Ausgaben im Rahmen des Wirtschaftsplanes im Einzelfall zu bewirtschaften, soweit nicht der Verbandsvorsitzende zuständig ist
200.000 Euro

§ 8 Abs. 4 über- und außerplanmäßige Ausgaben genehmigen
50.000 Euro

Verbandsvorsitzende

§ 9 Abs. 4 Einnahmen und Ausgaben, die nicht die laufende Geschäftsführung betreffen, im Rahmen des Wirtschaftsplanes im Einzelfall
50.000 Euro (seither 5.000 Euro)

§9 Abs. 5 über- und außerplanmäßige Ausgaben genehmigen
25.000 Euro

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Nach ausführlicher Beratung fasste der Gemeinderat bei einer Gegenstimme und drei Enthaltungen mehrheitlich den Beschluss, dass der Gemeinderat dem gesetzlichen Vertreter sowie den weiteren Vertretern/innen in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Schozachwasserversorgungsgruppe“ empfiehlt der Neufassung der Verbandssatzung zuzustimmen.

TOP 8

Kindergartenangelegenheiten

Hier: Erhalt/Erweiterung Leitungsfreistellung, Schaffung ständiger Stellvertretungen Einführung stellvertretender Leitungen in Einrichtungen ab 4 Gruppen und Einrichtungen ohne Gruppenleitungen, Beibehaltung und Erhöhung der Freistellungszeit für Einrichtungen mit 1-3 Gruppen

Grundsätzlich ist im Rahmen des Betriebserlaubnisverfahrens nach § 47 SGB VIII in jeder Tageseinrichtung eine Einrichtungsleitung zu benennen.

In Baden-Württemberg wurde im Rahmen des Gute-Kita-Gesetzes im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung der Kindertagesstätten die Leitungsfreistellung bis 31.12.2024 gesetzlich fixiert. Aktuell ist nach § 1 Abs. 4 KitaVO auch die Freistellungszeit gesetzlich fixiert und wird vom Land Baden-Württemberg über die Gelder des Gute-Kita-Gesetzes in Teilen bezuschusst (§1 Abs. 5 KitaVO).

„Die Leitung einer Einrichtung mit einer Gruppe im Sinne des Absatzes 1 ist im Umfang von mindestens sechs Stunden wöchentlich für die Wahrnehmung von pädagogischen Leitungsaufgaben im Sinne des Absatzes 5 von der Tätigkeit in der Gruppe freizustellen (Leitungszeit). Umfasst eine Einrichtung zwei und mehr Gruppen im Sinne des Absatzes 1, erhöht sich die Leitungszeit ab der zweiten Gruppe und für jede weitere Gruppe um mindestens weitere zwei Stunden wöchentlich je Gruppe im Sinne des Absatzes 1.“

Nach aktuellem Stand hat sich das Land Baden-Württemberg entschieden zunächst das Inkrafttreten von Vorschriften zur Regelung der pädagogischen Leitungszeit vom 01.01.2025 auf den 01.11.2025 zu verschieben. Damit wird die Gewährung der pädagogischen Leitungszeit bis zum 31.10.2025 gesichert. Da die Finanzierungsregelung jedoch noch nicht in der KITAVO verankert ist, kann noch kein Ausgleichsbeitrag an die Kommunen ausgezahlt werden. Die Ausgleichszahlungen werden zum 31.12.2024 eingestellt. Die Kommunen werden gebeten bis zu einer rechtlichen Verankerung in Vorleistung zu gehen. Für die Gemeinde

Ilfeld bedeutet dies für 2025 in Vorleistung über ca. **178.000€** zu gehen. Wir gehen von einer Rückerstattung durch das Land zum Ende des Jahres 2025 aus.

Aktuell wurden folgende Freistellungsumfänge festgelegt:

Einrichtung	Freistellungsumfang in %	Freistellung in Stunden wöchentlich
Wunderland	41	16,0
Sternschnuppe	31	12,1
Villa	21	8,2
Farbklecks	21	8,2
Regenbogen	31	12,1
Schnakennest	51	19,9
Zwergenstube	15	5,9
Lindenkinder	15	5,9

Für die qualitative Weiterentwicklung einer Einrichtung spielt die Einrichtungsleitung eine zentrale Rolle. Die Aufgaben der Leitung einer Kindertageseinrichtung, insbesondere in größeren Einrichtungen, haben sich in den letzten Jahren auch aufgrund der gesetzlichen Entwicklungen erheblich ausdifferenziert und sind umfassender geworden. Das Aufgabenfeld umfasst sowohl die Struktur- als auch die Prozessqualität unter anderem mit den folgenden Themen:

- Betriebsführung und Organisation
- Dienstplangestaltung
- Personalführung und -entwicklung
- Umsetzung der pädagogischen Konzeption und deren Weiterentwicklung
- Zusammenarbeit mit dem Träger und Eltern
- Kooperation mit Institutionen
- Vernetzung im Gemeinwesen
- Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen verschiedener Begleit- und Beratungsprozesse durch das KVJS wurde darauf verwiesen, dass der Träger jederzeit die Vertretung der Einrichtungsleitung im Innern sowie Außen sicherzustellen hat. Insbesondere ist hierzu eine Ansprechperson zu benennen für folgende Themenbereiche:

- Anliegen der Eltern
- Meldungen nach § 47 SGB VIII
- Personalangelegenheiten

In den letzten Jahren mussten wir feststellen, dass insbesondere die Themenfelder Personalführung und -entwicklung, als auch die Zusammenarbeit mit Eltern (Interaktionsgestaltung) in den größeren Einrichtungen einen sehr großen Teil der Freistellung einnehmen, oft zu einer Überschreitung der Freistellungszeit führen.

Im Rahmen eines Austauschprozesses zwischen Einrichtungsleitung und Verwaltung wurde deutlich, dass unsere Einrichtungsleitungen, wie viele Personen im System der Kindertagesstätten an ihren Belastungsgrenzen angekommen sind, diese in Einzelfällen überschritten sind.

Zentrale Problemlagen:

- **Fluktuation** (durch Schwangerschaften, Verrentung, Arbeitgeberwechsel, Arbeitszeitreduzierung...)
 - Folgen:
 - Teamentwicklung ist im ständigen Fluss
 - hoher Zeitaufwand bei Leitung und Teammitgliedern für Einarbeitungsprozessen (Alltag, Konzeption, Trägerstrukturkenntnisse, Grundlagenschulungen...)
 - keine Kontinuität im Arbeitsprozess
 - ständige Neuverteilung von Aufgaben
 - Absprachen und Regelungen müssen ständig neu verhandelt werden
 - Teambuildingprozesse können kaum abgeschlossen werden – Wachstums- und Arbeitsphasen werden kaum noch erreicht
- **Intensität Zusammenarbeit mit Eltern** – höherer Beratungsbedarf der Eltern in Erziehungsfragen, Paarkonflikten/Trennungssituationen, etc.
 - mehr und intensivere Elterngespräche
 - Leitungen sind häufiger in Krisengesprächen involviert
 - Beschwerdementalität der Eltern nimmt deutlich zu
 - Folgen:
 - mehr Termine/ höherer Zeitaufwand der Leitung für Tür-/Angelgespräche
 - mehr Zeitaufwand durch Beschwerdemanagement
 - Gespräch Eltern
 - Rücksprache Mitarbeiter
 - Rücksprache Träger
 - Rückmeldung Eltern, ggf. Elternbeirat
 -
- **Mehr Kinder mit herausforderndem Verhalten** (teilweise 3-6 Kinder pro Gruppe – ohne Diagnose)
 - Folgen:
 - höherer Beratungsbedarf sowie Fortbildungsbedarf der pädagogischen Fachkräfte
 - mehr Hospitationszeit in den Gruppen
 - Verstärkung der Netzwerkarbeit
 - mehr Konfliktgespräche mit Eltern
 - mehr Personalbedarf in den Gruppen (Umstellung Dienstpläne, etc.)
 - mehr Beschwerden, da Angebote nicht mehr in der Intensität umgesetzt werden können, wie dies Eltern gewöhnt waren/erwarten (Fokus liegt in Bewältigung des Alltages)
- **mehr Personalführungsbedarf** und höhere Anforderungen an die **Dienstplanung**
 - durch Personalengpässe und Kinder mit herausfordernden Verhalten auch mehr Konfliktpotential zwischen Fachkräften (Stress)
 - mehr individuelle Problemlagen, die mit in die Einrichtung gebracht werden
 - hoher Bedarf an Personalgesprächen
 - Folgen:
 - Zeit für QM oder Konzeptionsentwicklung reduziert
 - mehr Konfliktgespräche im Team

- mehr Zeit für Supervision und Teamkommunikation einzuplanen
 - weniger Aufgaben können delegiert werden
- Work-Life-Balance, mehr Teilzeitkräfte mit sehr individuellen Bedarfen, höhere Krankenstände wie vor Corona, auf Grund des Personalmangels höherer Druck auf Leitung
- Dienstplanung sehr herausfordernd, häufig täglicher Wechsel
- viele Vertretungskräfte im System (Einarbeitung, können/dürfen nicht allein arbeiten, bei häufigen Wechseln eigentlich auch nur anwesend, da Abläufe nicht bekannt sind)
- Folgen:
 - ständige Umstellung des Dienstplanes
 - dadurch höherer Kommunikationsaufwand mit allen Beteiligten
 - zeitintensivere Trägerkommunikation (Organisation Vertretungskräfte)
 - Unzufriedenheit bei Mitarbeitern
 - Unsicherheit bei Kindern und Eltern (Bezugspersonen und Ansprechpartner wechseln)

Um sich einen aktuellen Überblick über die tatsächlich geleistete Leitungszeit zu verschaffen wurde eine Bedarfserhebung zum Thema Leitungszeit durchgeführt.

Hinweis: die einzige Einrichtung, bei welcher die Leitungszeit nicht überschritten wurde, ist der Regenbogen. In der Zeit der Bedarfserhebung gab es in der Einrichtung einen erheblichen Personalausfall, hierdurch konnte die Leitung viele Leitungsaufgaben nicht erledigen, sondern war im Gruppendienst eingesetzt. (Die Leitungszeit wurde fast ausschließlich außerhalb der Öffnungszeiten/nach dem die Kinder die Einrichtung verlassen hatten ausgeführt.) Dadurch wurden z.B. auch Abgabefristen nicht eingehalten.

Woche	Konzeptionsentwicklung	Teamentwicklung	Interaktionsentwicklung	Dienstplanung	Verwaltungsaufgaben	Trägerkommunikation	IT	Bauhof und Hausmeister	Sonstiges	Summe tatsächlicher Leitungszeit monatlich	Summe aktueller Freistellung	Differenz
Wunderland	3,5	13,25	10,25	9,75	9,75	17,15	3,5	2,5	18,75	88,40	67,16	-21,24
Kunterbunt	2,75	16	12,75	5,25	8,25	15	0,75	1,25	4,75	66,75	34,40	-32,35
Regenbogen	5,75	4,75	4,75	5	7,5	13,75	1,25	1,75	4,25	48,75	50,78	2,03
Farbklicks	7,5	10,25	20,25	7,75	10	10,75	7,25	11,5	10,75	96,00	34,40	-61,60
Sternschnuppe	2,5	5,75	5,75	2,5	4,75	11,5	0,25	1,75	2,25	37,00	50,78	13,78
Schnakenest	4,5	14,25	14,25	9,75	10,75	15,5	3,5	2,5	15,75	90,75	83,54	-7,21
zwergenstube	3	10	6,25	4,5	7,25	16,25		3		50,25	24,57	-25,68
Lindenkinder	2,75	20	13,25	3,25	10,25	1,75		1		52,25	24,57	-27,68

Lösungsoptionen

1. Beibehaltung des bisherigen Freistellungsumfang der Leitungskräfte

Die Beibehaltung des bisherigen Freistellungsumfangs ist aus Sicht der Verwaltung als Mindeststandard zwingend erforderlich.

Die Gemeinde geht für die Übergangszeit vom 01.01.2025-31.10.2025 in Vorleistung in Höhe von **178.000€**

2. Einrichtungen mit 4-5 Gruppen, Einrichtungen ohne Gruppenleitung

Empfohlen wird hier die Einsetzung einer ständigen Stellvertretung mit Freistellungsumfang. Eingruppierung erfolgt nach TVÖD. Es wird von einem zusätzlichen Freistellungsumfang für die Stellvertretung von 15-20% (5,85-7,8 Stunden wöchentlich) ausgegangen. Neben den zum Gruppendienst zugewiesenen Tätigkeiten, ist hier auch ein Zeitfenster für den Austausch zwischen Einrichtungsleitung und stellvertretender Leitung einzuplanen. Weiterhin muss die Freistellungszeit der ständigen Stellvertretung durch eine Erhöhung des Personalschlüssels in der Gruppenzeit ausgeglichen werden.

Hieraus ergeben sich folgende zusätzliche Kosten:

jährliche Kosten auf Grund der Erhöhung des Personalschlüssels:	38.174,15 €
jährliche Kosten auf Grund der Höhergruppierung der ständigen Stellvertretungen:	13.488,96 €
Gesamt:	51.663,11 €

Da unsere Einrichtungen durchaus unterschiedlich strukturiert sind, müssen hier einrichtungsspezifische Lösungen gefunden werden.

Schnakennest

Teilung der Leitungsverantwortung in Krippen und Kita

Leitung – Krippe und Gesamtverantwortung (SuE 15)

- Konzeptionelle Weiterentwicklung der Einrichtung
- Dienstplanung Krippe
- Personalführung Krippe (Personalgespräche, Jahresgespräche, ...)
- Teambuilding Krippe und Gesamthaus
- Ansprechpartnerin für Eltern im Bereich Krippe und im Beschwerdefall für das Gesamthaus
- Ansprechpartnerin für Träger
- Öffentlichkeitsarbeit

ständige stellvertretende Leitung – Kita und Spielgruppen (SuE 13)

- Dienstplanung Kita
- Personalführung Kita (Personalgespräche, Jahresgespräche,...)
- Beratung und Begleitung des Spielgruppenteams
- Ansprechpartnerin für Eltern im Bereich Kita
- Teamsitzungen Kita
- Verwaltungsaufgaben

Wunderland/ Regenbogen

Teilung der Leitungsverantwortung in Aufgabenbereiche

Leitung (SuE 15)

- Konzeptionelle Weiterentwicklung der Einrichtung
- Dienstplanung
- Personalführung (Personalgespräche, Jahresgespräche,...)
- Teambuilding Gesamthaus
- Ansprechpartnerin für das Gesamthaus
- Ansprechpartnerin für Träger

ständige stellvertretende Leitung (SuE 13)

- Qualitätsmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit, APP
- Verwaltungsaufgaben
- Ansprechpartnerin für Fachthemen (Kinderschutz, Inklusion,...)
- Ansprechpartnerin für das Gesamthaus im Vertretungsfall
- Ansprechpartnerin für Träger im Vertretungsfall

Neben den Freistellungsumfängen und einer Veränderung der Aufgabenverteilung durch die Einführung ständiger Stellvertretungen in größeren Einrichtungen wurden weitere Ideen zur Entlastung der Leitungen diskutiert, welche verwaltungsintern weiterbearbeitet werden.

Frau Friedrich erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Daraufhin fasste der Gemeinderat bei zwei Enthaltungen den Beschluss, dass der Gemeinderat der Beibehaltung des Freistellungsumfanges der Einrichtungsleitungen, sowie der Vorleistung der Leitungsfreistellungsförderung in Höhe von ca. 178.000€ zustimmt. Weiterhin stimmte der Gemeinderat der Einsetzung einer ständigen Stellvertretung mit Freistellungsumfang von 20% in Einrichtungen mit mehr als 3 Gruppen (Schnakenest/Wunderland) bzw. in Einrichtungen ohne Gruppenleitung (Regenbogen) und der damit verbundenen Erhöhung des Mindestpersonalschlüssels zu.

TOP 9

Grundstücksangelegenheiten:

Hier: Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels -

Kooperationsprojekt von insgesamt 26 Gemeinden im südlichen Landkreis HN

Im Zuge der Gründung des ehem. Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Eppingen, mit Sitz in Eppingen, wurde erstmalig ein qualifizierter Mietspiegel für 11 Landkreisgemeinden in Heilbronn erstellt. Dieser Mietspiegel verliert im September 2025 seine Gültigkeit und soll deshalb neu erstellt werden.

Durch die Fusion der beiden Gutachterausschüsse „Eppingen“ und „Weinsberger Tal / Schozachtal“, hat die Stadt Eppingen nun angeboten, die Neuerstellung auf das neue Zuständigkeitsgebiet des gemeinsamen Gutachterausschusses südwestlicher Landkreis Heilbronn auszuweiten.

Mit Schreiben vom 02.07.2024 informierte die Stadt Eppingen – Geschäftsstelle des Gutachterausschusses - alle Mitgliedsgemeinden über dieses Projekt.

Aktuell orientieren sich noch 15 Gemeinden am Mietspiegel der Stadt Heilbronn und rechnen auf die dort angegebenen Mieten mit entsprechenden Abschlägen. Hierrunter zählt auch die Gemeinde Ilfeld, welche aktuell mit einem Abschlag in Höhe von 10 Prozent rechnet. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr ungenau und nicht belastbar. Aus diesem Grund bietet es sich an, an dem Projekt teilzunehmen, um einen eigenen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Dadurch erhält die Gemeinde Ilfeld Informationen über die gezahlten Mieten für einzelne Wohnungen und kann das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis belastbar und rechtskonform abbilden.

Die weiteren 11 Gemeinden waren wie bereits erwähnt bei der erstmaligen Mietspiegelerstellung involviert. Seitens dieser Verwaltungen und den dortigen Nutzergruppen kann inzwischen gesagt werden, dass der qualifizierte Mietspiegel einen Mehrwert darstellt.

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind gemäß § 558 d BauGB bestimmte Anforderungen zu erfüllen.

- Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden,
- Er muss von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden,
- Er muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden und nach vier Jahren neu erstellt werden,
- Er muss auf repräsentativen Daten beruhen,
- Er muss dokumentiert und überprüfbar sein.

Der „qualifizierte Mietspiegel“ ist unter diesen Voraussetzungen eine aussagekräftige Informationsquelle für Jedermann.

Außerdem wird die durch den Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete im Rahmen von Förderprogrammen in Sachen „sozialer Wohnungsbau“ benötigt. Diese ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Basis um entsprechende Absenkungen vornehmen zu können.

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses Eppingen hat bei den umliegenden Gemeinden die Bereitschaft abgefragt, eine Kooperation zur Mietspiegelerstellung einzugehen. Inzwischen haben 26 (Auflistung siehe Tabelle Kostenverrechnung) von insgesamt 28 Gemeinden ihre Zusage erteilt. Diese Kooperation ist lediglich für die jetzige Erstellung bindend. Bei zukünftigen Fortschreibungen oder Neuerstellungen des Mietspiegels kann jede Gemeinde frei entscheiden, sich erneut oder nicht mehr zu beteiligen. Zudem entsteht für die Gemeinden durch die erstmalige Erstellung keine Pflicht den qualifizierten Mietspiegel zukünftig fortzuführen.

Kosten:

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde im Voraus ein Angebot zur Mietspiegelerstellung eines renommierten Marktanalyse Instituts eingeholt. Die Schätzung beläuft sich auf rund 62.000,00 € inkl. Mehrwertsteuer.

Die Kostenverrechnung soll anhand der Einwohnerzahlen, gemäß der bekannten Vorgehensweise im Bereich des gemeinsamen Gutachterausschusses erfolgen. Folgend sind die Kosten für jede beteiligte Gemeinde dargestellt:

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl (3/2023)	Kostenverrechnung (ausgehend von rund 62.000,00 €)	eventuelle Kostensteigerung 25 % (77.500,00 €)
Abstatt	5.051	1.618,44 €	2.023,05 €
Brackenheim	16.761	5.370,56 €	6.713,20 €
Cleebronn	3.255	1.042,97 €	1.303,71 €
Eberstadt	3.223	1.032,71 €	1.290,89 €
Ellhofen	3.985	1.276,87 €	1.596,09 €
Eppingen	22.292	7.142,80 €	8.928,50 €
Flein	7.400	2.371,11 €	2.963,89 €
Gemmingen	5.513	1.766,48 €	2.208,09 €
Güglingen	6.397	2.049,73 €	2.562,16 €
Ilsfeld	9.907	3.174,40 €	3.968,00 €
Ittlingen	2.673	856,48 €	1.070,60 €
Kirchartd	6.025	1.930,53 €	2.413,16 €
Lehensteinsfeld	2.749	880,83 €	1.101,04 €
Leingarten	11.822	3.788,01 €	4.735,01 €
Löwenstein	3.429	1.098,72 €	1.373,40 €
Massenbachhausen	3.786	1.213,11 €	1.516,39 €
Neckarwestheim	4.204	1.347,05 €	1.683,81 €
Nordheim	8.473	2.714,92 €	3.393,65 €
Obersulm	13.912	4.457,68 €	5.572,10 €
Pfaffenhofen	2.547	816,11 €	1.020,14 €
Schwaigern	11.703	3.749,88 €	4.687,34 €
Talheim	5.128	1.643,11 €	2.053,89 €
Untergruppenbach	8.726	2.795,99 €	3.494,98 €
Weinsberg	13.447	4.308,69 €	5.385,86 €
Wüstenrot	6.814	2.183,34 €	2.729,18 €
Zaberfeld	4.274	1.369,48 €	1.711,84 €
Summe	193.496	62.000,00 €	77.500,00 €

Diese Beispielrechnung dient lediglich als Orientierung. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Auftragsvergabe durch ein beschränktes Ausschreibungsverfahren erfolgen muss. Dementsprechend können die abschließenden „tatsächlichen“ Kosten abweichen, was zu einer Verringerung / Erhöhung führen kann. Aus diesem Grund wurde durch die Stadt Eppingen beispielhaft eine hypothetische Kostensteigerung von 25 % angenommen, welche im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens eventuell entstehen könnte.

Seitens des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gibt es ein Förderprogramm zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Ob das Förderprogramm auch im Jahr 2025 aufgelegt wird, steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest. Sofern es die Möglichkeit gibt Fördergelder für dieses Projekt zu generieren, wird dies die Stadt Eppingen versuchen.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist für uns als Gemeinde, als auch für den gemeinsamen Gutachterausschuss ein wichtiges Informations- und Arbeitsinstrument. Er bildet nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen die ortsübliche Vergleichsmiete ab, welche von Gerichten als Beweisgrundlage verwendet wird. Zudem können Mieter und Vermieter gleichermaßen auf den Mietspiegel zugreifen, was zu mehr Transparenz führt.

Insgesamt schafft der qualifizierte Mietspiegel eine solide und rechtssichere Grundlage, für ein nachvollziehbares Handeln bei Mietangelegenheiten.

Die Verwaltung schlägt vor, bei dem Projekt zur Mietspiegelerstellung teilzunehmen und die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

Bürgermeister Bordon erläuterte den Sachverhalt im Detail.

Anschließend fasste der Gemeinderat einstimmig den Beschluss, dass die Kooperation mit den im Sachverhalt genannten 26 Gemeinden/Städten eingegangen wird. Weiter wird die Abwicklung des gesamten Projekts (incl. Durchführung einer beschränkten Ausschreibung und der einhergehenden Auftragsvergabe) in Form einer Vollmacht an die Stadt Eppingen übertragen. Des Weiteren werden die in der Vorlage dargestellten Kosten auch bei einer Abweichung bis zu 25 % vollständig getragen.

TOP 10

Annahme von Spenden

Der Gemeinderat beschloss einstimmig die Annahme von drei Geldspenden.

TOP 11

Informationen und Bekanntgaben

Haushaltserlass für die Wirtschaftspläne 2024 der Eigenbetriebe Wasserversorgung Ilsfeld, Nahwärmeversorgung Ilsfeld und Ortsentwicklung Ilsfeld

Herr Heber teilte mit, dass das Landratsamt Heilbronn mit Schreiben vom 14.10.2024 den Haushaltserlass zugestellt, die Gesetzmäßigkeit der Gemeinderatsbeschlüsse über die Wirtschaftspläne 2024 der Eigenbetriebe Wasserversorgung Ilsfeld, Nahwärmeversorgung Ilsfeld und Ortsentwicklung Ilsfeld nach § 121 Abs. 2 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg bestätigt und die Kreditaufnahmen genehmigt hat.

Erstattung Kosten für Corona-Tests für Kinder in Kindertagesbetreuung

Frau Friedrich erläutert, dass der Gemeinde Ilsfeld die Erstattung für die Beschaffung von Corona-Tests in Höhe von insgesamt 51.464,88 Euro bewilligt wurde.

TOP 12

Anfragen

Ein Gemeinderat erkundigte sich nach dem aktuellen Stand in Bezug auf den Wasserschaden in der Gemeindehalle.

Bürgermeister Bordon erläuterte, dass es aktuell Einschränkungen bei der Nutzung gibt, da der kleine Saal, die Küche und Bar nicht genutzt werden können.