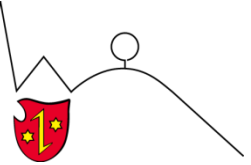


# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Öffentliche Bekanntmachung	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Sportstätten - Uhlandhalle; Hier: Instandsetzung Warmwasserbereitung Uhlandhalle	
Vorlage 8592 öff	4
TOP Ö 3 Gemeindestraßen - Sanierung Gehweg Daimlerstraße; Hier: Vergabe der Bauleistungen	
Vorlage 8591 öff	6
8591-1 Projektplan Netze BW mit Ergänzungen vom 30.01.2024 8591 öff	8
TOP Ö 4 Straßenbeleuchtung - Verkabelung Brucknerstraße; Hier: Vergabe	
Vorlage 8590 öff	9
8590-1 Lageplan Straßenbeleuchtung Brucknerstraße 8590 öff	11
TOP Ö 5 Öffentliches Grün Landschaftsbau; Hier: Gestaltung der Mittelinsel des Kreisverkehrs K 6712 / Metzinger Straße	
Informationsvorlage 8588 öff	12
TOP Ö 6 Teilfortschreibungen Wind- und Solarenergie des Regionalplans Neckar-Alb 2013; Hier: Information über das formelle Beteiligungsverfahren	
Informationsvorlage 8582 öff	14
8582-1_Raumnutzungskarte2013_Teilregionalplan-SolarWind_BlattOst 8582 öff	16
8582-2_Karte_VRG_Windenergie_RVNA 8582 öff	17
8582-3_Karte_VRG_VBG_FFPVA_RVNA 8582 öff	18
TOP Ö 7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte III"; Hier: Auftragserteilung für die Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen	
Vorlage 8578 öff	19
8578-1 öff 8578 öff	21



Gemeindeverwaltung  
Dettingen an der Erms

26.02.2024

## **E i n l a d u n g**

zu einer Sitzung des Technischen Ausschusses am Montag, 04.03.2024 im Sitzungssaal im Rathaus "Schlößle".

**Beginn: 17:00 Uhr**  
**Treffpunkt: Eingang Uhlandhalle**

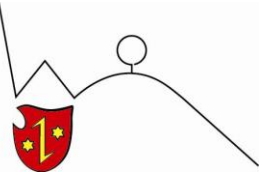
## **T a g e s o r d n u n g**

- 1 Sportstätten - Uhlandhalle  
Hier: Instandsetzung Warmwasserbereitung Uhlandhalle  
Vorlage: 8592 öff
- 2 Laufendes und Bekanntgaben
- 3 Gemeindestraßen - Sanierung Gehweg Daimlerstraße  
Hier: Vergabe der Bauleistungen  
Vorlage: 8591 öff
- 4 Straßenbeleuchtung - Verkabelung Brucknerstraße  
Hier: Vergabe  
Vorlage: 8590 öff
- 5 Öffentliches Grün Landschaftsbau  
Hier: Gestaltung der Mittelinsel des Kreisverkehrs K 6712 / Metzinger Straße  
Vorlage: 8588 öff
- 6 Teilfortschreibungen Wind- und Solarenergie des Regionalplans Neckar-Alb 2013:  
Hier: Information über das formelle Beteiligungsverfahren  
Vorlage: 8582 öff
- 7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte III"  
Hier: Auftragserteilung für die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme  
Vorlage: 8578 öff
- 8 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Hillert', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Michael Hillert  
Bürgermeister



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8592 öff	Sachbearbeitung: Michael Gutmann AZ: - Gu/Gu	23.02.2024
Gremium Technischer Ausschuss 04.03.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

### Beschlussvorlage

#### Sportstätten - Uhlandhalle

#### Hier: Instandsetzung Warmwasserbereitung Uhlandhalle

---

#### I. Beschlussantrag

1. Wenn der Duschbereich der Uhlandhalle wieder mit Warmwasser versorgt werden soll, wird der Sperrvermerk aufgehoben.
2. Der Technische Ausschuss beschließt welche Variante zur Versorgung mit Warmwasser umgesetzt werden soll

#### II. Finanzielle Auswirkungen

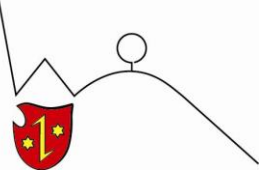
Im Haushaltsplan 2024 sind für die Instandsetzung der Warmwasserbereitung in der Uhlandhalle Haushaltsmittel in Höhe von 20.000,00 Euro eingeplant und mit einem Sperrvermerk versehen.

#### III. Sachverhalt

Im Zuge der drohenden Energiemangellage im Jahr 2022 wurden von der Verwaltung Möglichkeiten zur Einsparung von Energie gesucht. Ein Punkt war der Abbau der Warmwasserversorgung und Warmwasserbereitstellung in der Uhlandhalle. Nach der Information und Beratung im Gemeinderat bei der Vorstellung der Punkte zur Energieeinsparung wurde die Warmwasserbereitung deaktiviert.

Nachdem von Seiten Vereine und Gemeinderat der Wunsch kam, den Duschbereich wieder mit Warmwasser zu versorgen, wurden Kostenvoranschläge für zwei Varianten eingeholt. Die Varianten werden dem Technischen Ausschuss in der Sitzung am 04.03.2024 vorgestellt.





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8591 öff	Sachbearbeitung: Jochen Baur AZ: - Ba/Schi	23.02.2024
Gremium Technischer Ausschuss 04.03.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

### Beschlussvorlage

**Gemeindestraßen - Sanierung Gehweg Daimlerstraße**  
**Hier: Vergabe der Bauleistungen**

---

#### I. Beschlussantrag

Die Straßenbauarbeiten werden an die Leonhard Weiss GmbH & Co. KG zum Brutto-Angebotspreis von 37.827,09 € vergeben.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Kostenträger: 54100000  
 Kostenstelle: 541000 (Gemeindestraßen)  
 Sachkonto: 42120000 (Straßenunterhalt)

Der Haushaltsmittelansatz im Jahr 2024 beträgt für die Einzelmaßnahme Daimlerstraße 20.000 €. Die zusätzlichen Ausgaben werden aus dem allgemeinen Straßenunterhalt aufgewendet.

#### III. Sachverhalt

Die Netze BW plant, in der Daimlerstraße eine bestehende Umspannstation bei Gebäude Nr. 29 zu erneuern. Für die Andienung ist eine Verkabelung ab dem Gebäude Nr. 24 erforderlich. Die Kabeltrasse verläuft dabei größtenteils im Gehweg Daimlerstraße im Bereich des Gebäudes Nr. 26. Die Arbeiten für die Verkabelung hat die NetzeBW ausgeschrieben und an die Fa. Leonhard Weiss vergeben.

Der Gehweg Daimlerstraße befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Mittel für eine Gehweginstandsetzung wurden deshalb im Haushaltsplan 2024 aufgenommen.

Bei einem Startgespräch am 30.01.2024 mit der Netze BW wurde die Möglichkeit erörtert, die Verkabelung der Niederspannung bis zum Geb. 28 bzw. bis zum Ende des Gehweges zu erweitern. Hier würden dann für die Gemeinde die Kosten für eine Teilfläche des Gehweges anfallen. Zudem wäre es dann zu empfehlen, den schadhafte Randstein auf einer Gesamtlänge von ca. 102 m auszuwechseln und den ebenfalls schadhafte Straßenbelag entlang des Randsteinsatzes auf ebenfalls ca. 102 m zu sanieren.

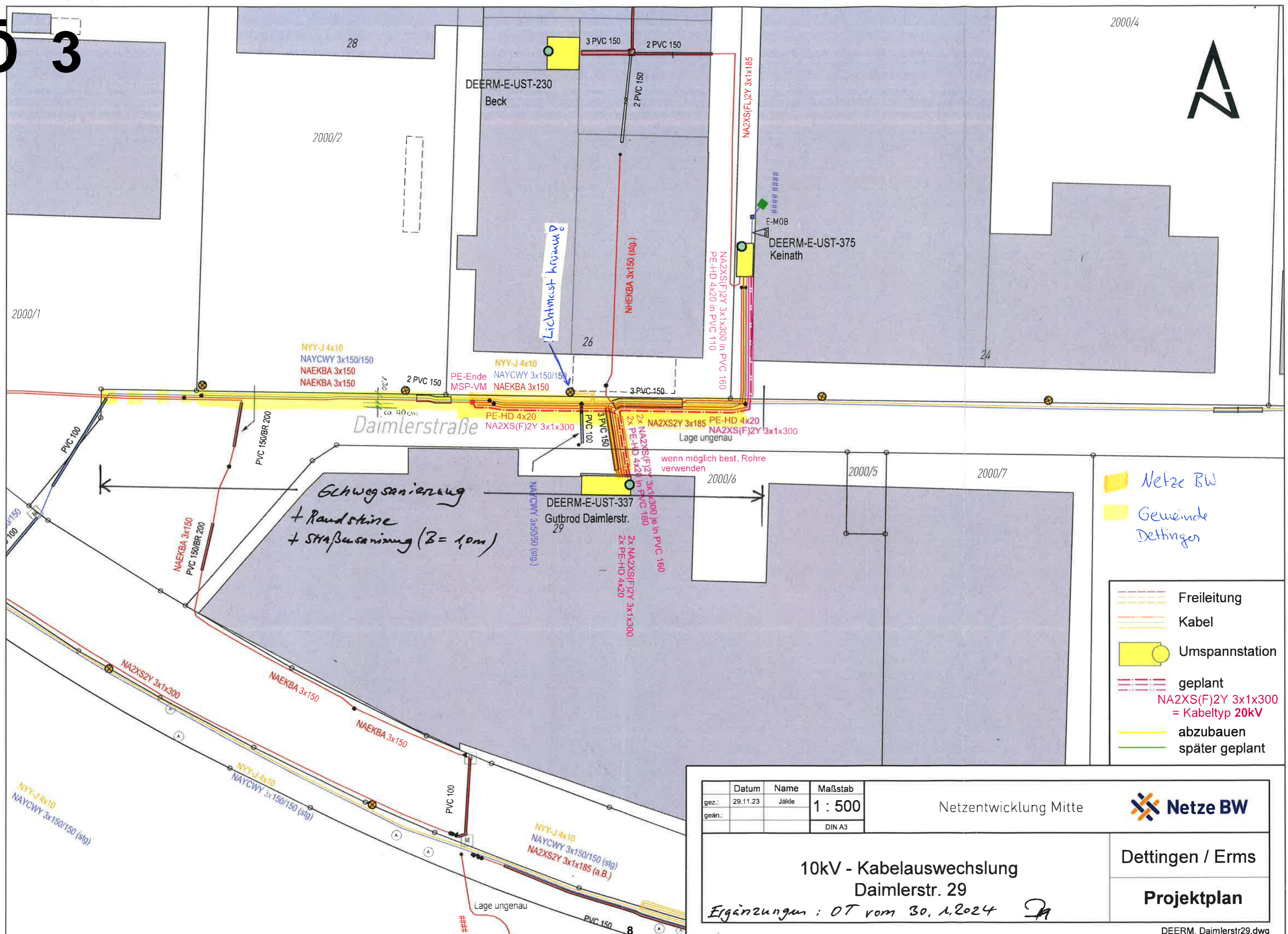
Die Fa. Leonhard Weiss hat diesbezüglich ein Angebot über diese zusätzlichen Leistungen vorgelegt. Der Angebotspreis ist angemessen und kann beauftragt werden.

Damit können die Synergien einer gemeinsamen Ausführung mit der Netze BW genutzt werden.

Anlage: Projektplan der Netze-BW mit Ergänzungen vom 30.01.2024

Ö 3

2000/4



Daimlerstraße

*Schwegsanierung  
+ Randsteine  
+ Straßensanierung (B=1,0m)*

*Lichtmast krumm?*

Netze BW  
Gemeinde  
Dettingen

- Freileitung
- Kabel
- Umspannstation
- geplant  
NA2XS(F)2Y 3x1x300  
= Kabeltyp 20kV
- abzubauen
- später geplant

Datum	Name	Maßstab
gez.: 29.11.23	Jäkle	1 : 500
geän.:		DIN A3

Netzentwicklung Mitte



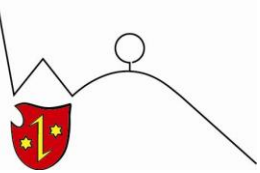
10kV - Kabelauswechslung  
Daimlerstr. 29

Dettingen / Erms

Projektplan

*Ergänzungen : OT vom 30.1.2024 JA*





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8590 öff	Sachbearbeitung: Jochen Baur AZ: - Ba/AF	20.02.2024
Gremium Technischer Ausschuss 04.03.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

### Beschlussvorlage

#### Straßenbeleuchtung - Verkabelung Brucknerstraße

Hier: Vergabe

#### I. Beschlussantrag

Die Verkabelungsarbeiten an der Straßenbeleuchtung werden an die Netze BW GmbH zum Brutto-Angebotspreis von 49.344,08 € vergeben.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Kostenträger: 5410000 (Gemeindestraßen)

Kostenstelle: 541010 (Straßenbeleuchtung)

Investitionsnummer: I-5410-046

Der Haushaltsmittelansatz in 2024 beträgt 55.000,00 €.

Durch die energiesparende LED-Beleuchtung reduzieren sich die Verbrauchskosten. Der bisherige intensive Wartungsaufwand entfällt.

#### III. Sachverhalt

Der Gemeinderat wurde in seiner Sitzung am 09.05.2022 über die Erneuerungsstrategie der Freileitungen in der Buchhalde informiert. Dabei wurde auf das wartungsintensive Stromnetz der Niederspannungsverkabelung und der Straßenbeleuchtung hingewiesen.

Die Freileitungen sollen sukzessive durch Erdverkabelungen ersetzt werden. Dabei werden für die Straßenbeleuchtung die hängenden Pendelleuchten durch Mastleuchten mit LED-Leuchtmitteln ersetzt.

Gemeinsam mit der ErmstalEnergie (EED) als Eigentümerin sowie der Netze BW als Betreiberin wurde 2023 die erste Umrüstungsmaßnahme in der Corneliusstraße durchgeführt. In einem zweiten Abschnitt soll nun die Brucknerstraße ertüchtigt werden.

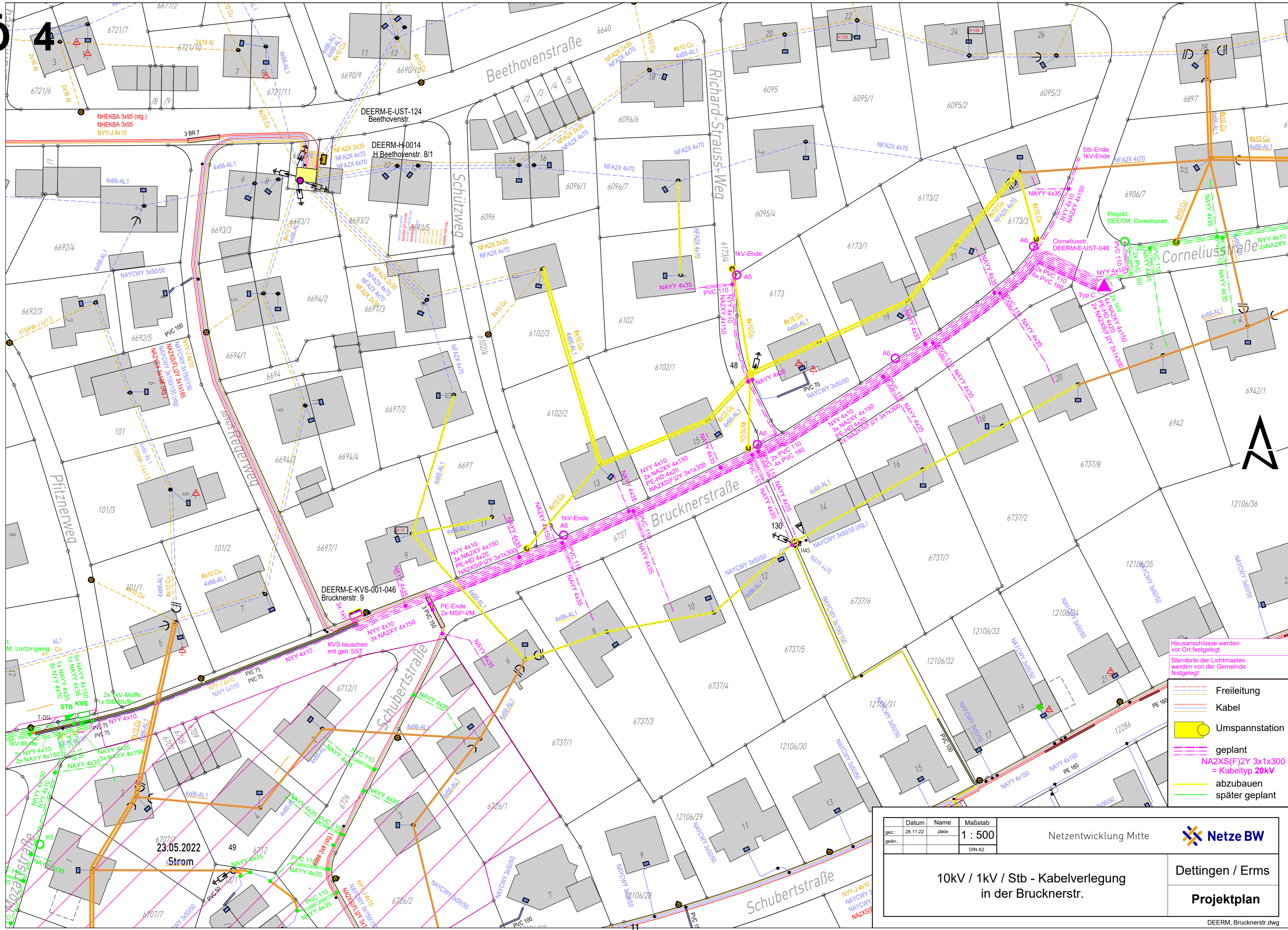
Durch eine gemeinsame Verlegung ergeben sich Synergien, so lassen sich für die Straßenbeleuchtung die Tiefbaukosten um mehr als die Hälfte reduzieren. Im Angebotspreis sind Aufwendungen für den anteiligen Tiefbau, die Kabelverlegung und die Kabelmontage enthalten.

Für die neuen LED-Leuchten werden noch Angebote eingeholt.

Die neue Kabeltrasse erfolgt im Gehweg. Schäden am Gehweg, an den Randsteinen und den Einlaufschächten werden im Zuge der Maßnahme mit Mitteln aus dem Straßenunterhalt mit saniert.

Anlage: Lageplan Straßenbeleuchtung Brucknerstraße v. 28.11.2022

Ö 4



- Freileitung
  - Kabel
  - Umspannung
  - geplant  
NA2XS(F)2Y 3x1x300  
= Kabeltyp 20kV
  - abzubauen
  - später geplant
- Hausanschlüsse werden vor Ort festgelegt
- Standorte der Lichtmasten werden von der Gemeinde festgelegt

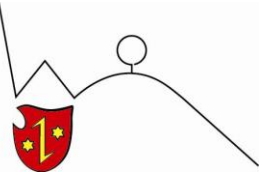
Datum	Name	Maßstab	Netzentwicklung Mitte 
gez.: 28.11.22	Jähke	1 : 500	
geän.:		DIN A2	

Dettingen / Erms

**Projektplan**

DEERM, Brucknerstr.dwg

23.05.2022  
Strom



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8588 öff	Sachbearbeitung: Bernd Streicher AZ: - bs	16.02.2024
Gremium TA	Datum 04.03.2024	Behandlungszweck/-art Kenntnisnahme
Ergebnis		
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

### Informationsvorlage

#### Öffentliches Grün Landschaftsbau

#### Hier: Gestaltung der Mittelinsel des Kreisverkehrs K 6712 / Metzinger Straße

#### Sachverhalt

Deutlich erkennbar hatte sich die Bepflanzung des Kreisverkehrs auf der Metzinger Straße optisch negativ entwickelt. Viele Pflanzen wurden zurückgedrängt und andere wiederum haben sich ausgebreitet. Mehrere Versuche, durch intensivere Pflegedurchgänge und durch die Pflanzung von Blumenzwiebeln den Kreisverkehr wieder optisch ansprechender zu gestalten, waren nicht erfolgreich.

Im Herbst 2023 sollten bei einem intensiven Pflegedurchgang alle Pflanzen, die sich zu sehr ausgebreitet hatten, entnommen werden und entsprechend neue Stauden nachgepflanzt werden. Dabei stellte sich heraus, dass eine Einzelentnahme von Pflanzen nicht mehr möglich war. Deshalb entschloss man sich für die komplette Räumung der Bepflanzung des Kreisverkehrs.

Die Neupflanzung soll wieder als Staudenmischpflanzung ausgeführt werden.

Staudenmischpflanzungen sind mittlerweile ein gängiges Bepflanzungskonzept in Städten und Gemeinden. Sie benötigen vergleichsweise wenig Pflege und schaffen doch ästhetisch ansprechende Farbflächen im öffentlichen Raum.

Es ist geplant, die Bepflanzung, wie bereits zuletzt im Jahr 2012 (Gemeinderatsbeschluss vom 16.02.2012) vom Bauhof und Herrn Rainer Wahl durchführen zu lassen. Herr Rainer Wahl sowie Martina und Uwe Bayer vom Fachbereich Grünpflege des Bauhofs, werden die geplante Maßnahme dem Gremium kurz erläutern und stehen für Fragen gerne zur Verfügung.



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8582 öff	Sachbearbeitung: Ariane Humpf AZ: - ah	13.02.2024
Gremium TA	Datum 04.03.2024	Behandlungszweck/-art Information öffentlich
Ergebnis		
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

### Informationsvorlage

**Teilfortschreibungen Wind- und Solarenergie des Regionalplans Neckar-Alb 2013:  
Hier: Information über das formelle Beteiligungsverfahren**

---

#### Sachverhalt

Mit dem Ziel, den Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen, hat die Verbandsversammlung der Region Neckar-Alb am 26.07.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Teilregionalpläne Windkraft und Solarenergie gefasst. Nach den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (Herbst 2021) sollen insgesamt 2 % der Regionsfläche in den Kreisen Tübingen, Reutlingen und Zollernalb für Solar- und Windenergie ausgewiesen werden, davon 1,8 % für Windkraftanlagen (WKA) und 0,2 % für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FFPVA). Die dafür erforderlichen Teilregionalpläne sollen bis 30.09.2025 als Satzung beschlossen werden.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Neckar-Alb hat am 05.12.2023 die Planentwürfe für die Teilfortschreibungen Wind- und Solarenergie beschlossen und die Verbandsverwaltung beauftragt im Zeitraum von 11. Januar 2024 bis 11. April 2024 die Beteiligung nach § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz bzw. § 12 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz durchzuführen.

Die Städte und Gemeinden, Fachbehörden, Verbände und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit haben jetzt die Möglichkeit zu den ausgewiesenen Flächen Stellung zu nehmen. Die Beteiligungsunterlagen können während der Verfahrensdauer auf der Homepage des Regionalverbandes heruntergeladen und eingesehen werden.

Im Planungsprozess spielten die generelle Eignung von Flächen, die kommunale Planungen sowie die Suche nach möglichst konfliktarmen Gebieten eine Rolle. Bevor final die Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete festgelegt werden konnten, wurden folgende Planungsschritte durchlaufen:

Zuerst wurden Ausschlussflächen, Prüfflächen und Weißflächen (aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich möglich) erarbeitet. Neben dem generellen Windpotenzial musste bei der Flächenauswahl für WKA vor allem Abstandvorgaben (Wohngebietsflächen im Innenbereich 750 m, Mischgebiete im Außenbereich 500 m) berücksichtigt werden. Ein weiteres Kriterium für die Auswahl der FFPVA-Gebiete ist eine Mindestgröße von 4 ha bei bestehenden und in Planung befindlichen Solarparks, ansonsten bedarf es einer Mindestgröße von 10 ha. Daneben wurden die Belange des Natur- und Umweltschutzes (Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Kernzone Biosphärengebiete, gesetzlich geschützte Biotope etc.) in den Planungsprozess einbezogen.

Nachdem Ende 2022 die Suchraumkarten erstellt wurden, sind die ausgewiesenen Vorranggebiete (VRG) und Vorbehaltsgebiete (VBG) für WKA und FFPVA als Ergebnis der Erarbeitung des Planungsprozesses entstanden (Vgl. Raumnutzungskarte Blatt Ost Anlage 1).

Die Gesamtfläche für WKA umfasst 9.192 ha, dies entspricht 3,6 % der Regionsfläche. Im Landkreis Reutlingen werden in der näheren Umgebung folgende VRG für WKA ausgewiesen (Vgl. Anlage 2): RT-17 Bad Urach / Grabenstetten / Römerstein (151 ha), RT-18 Eningen u. A. (68 ha), RT-19 Eningen/Metzingen (77 ha), RT-20 Metzingen/ Reutlingen/ Riederich (46 ha), RT-21 Reutlingen/ Mittelstadt (30 ha).

Die Gesamtfläche für VRG FFPVA umfasst 472,4 ha (0,2 %) und für VBG 805,2 ha (0,3 %). Im Landkreis Reutlingen werden in der näheren Umgebung folgende VRG für FFPVA ausgewiesen (Vgl. Anlage 3): En01 Eningen u. A. (42,2 ha), Hu01 Hülben (16,7 ha), Me03 Metzingen (7,5 ha). Folgende, nahegelegene VBG, wurden bestimmt: Me01 Metzingen (12,7 ha), Me02 Metzingen (5,6 ha).

Nach Abwägung aller Belange wurde die Gemeinde Dettingen an der Erms bei der Flächenausweisung für VRG bzw. VBG im Rahmen der Teilfortschreibungen für Wind- und Solarenergie nicht berücksichtigt.

#### Anlagen:

- Raumnutzungskarte Blatt Ost
- Vorranggebiete Windenergie (Entwurf 2023)
- Gebiete für FFPV-Anlagen (Entwurf 2023)

# REGIONALPLAN Neckar-Alb 2013 RAUMNUTZUNGSKARTE\*

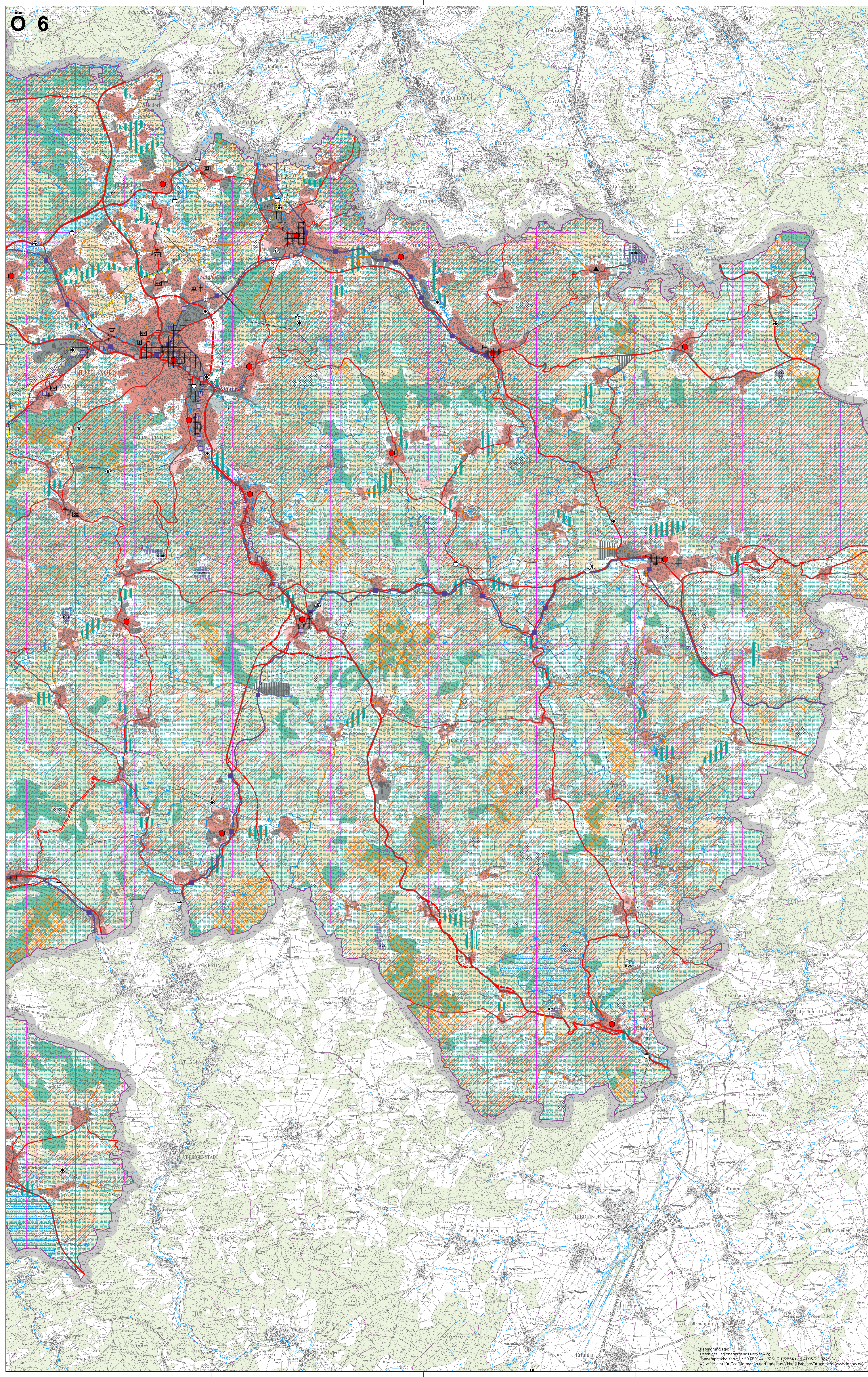
mit Festlegungen:  
**Teilregionalplan Windenergie**  
(Entwurf 05.12.2023)

**Teilregionalplan Solarenergie**  
(Entwurf 05.12.2023)

Maßstab 1 : 50 000  
**Blatt Ost**



\* Konsolidierte Fassung, es gilt die genehmigte Fassung des Regionalplans 2013 und der jeweiligen 1. bis 5. Änderung des Regionalplans 2013



### LEGENDE

**Regionale Siedlungsstruktur**

- Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG) (PS 2.4.1)
- ▲ Gemeinde, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll (PS 2.4.2)
- ||||| Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG) (PS 2.4.3.2)
- ▨ Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG) (Zentralörtlicher Versorgungskern) (PS 2.4.3.2)
- ▨ Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG) (Ergänzungsstandort) \* (PS 2.4.3.2)
- ▨ Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG) (Nebenzentrum) (PS 2.4.3.2)
- ▨ Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG) (Grund- und Nahversorgungszentrum) (PS 2.4.3.2)

\* Festlegungen zur Gemeinde Schönböck sind von der Verbindlichkeit ausgenommen.

Bestand Planung

- Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)
- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)
- Sonderfläche Bund (N)

**Regionale Freiraumstruktur**

- ▨ Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1)
- ▨ Regionaler Grünzug (VBG) (PS 3.1.1)
- ▨ Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2)
- ▨ Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1)
- ▨ Gebiet für Bodenerhaltung (VRG) (PS 3.2.2)
- ▨ Gebiet für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3)
- ▨ Gebiet für Forstwirtschaft (VRG) (PS 3.2.4)
- ▨ Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (VBG) (PS 3.2.4)
- ▨ Gebiet für Erholung (VBG) (PS 3.2.6)
- ▨ Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG) (PS 3.3)
- ▨ Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) (PS 3.4)
- ▨ Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (VRG) (PS 3.5.1)
- ▨ Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (VRG) (PS 3.5.2)

Bestand Planung

- Wald (N)
- Wasserschutzgebiet (N)
- Heilquellenschutzgebiet (N)
- Standorte für Hochwasserrückhaltebecken ab 50 000 m³ (N)

**Regionale Infrastruktur**

- ||||| Trasse für Schienenverkehr, Neubau (VRG) (PS 4.1.2)
- ||||| Trasse für Schienenverkehr, Ausbau (VRG) (PS 4.1.2)
- ▨ Standort für Kombinierten Verkehr (VRG) (PS 4.1.3)
- ▨ Gebiet für Windenergienutzung (VRG) (PS 4.2.4.1)
- ▨ Gebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (VRG) (PS 4.2.4.3)
- ▨ Gebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (VBG) (PS 4.2.4.3)

Bestand Planung

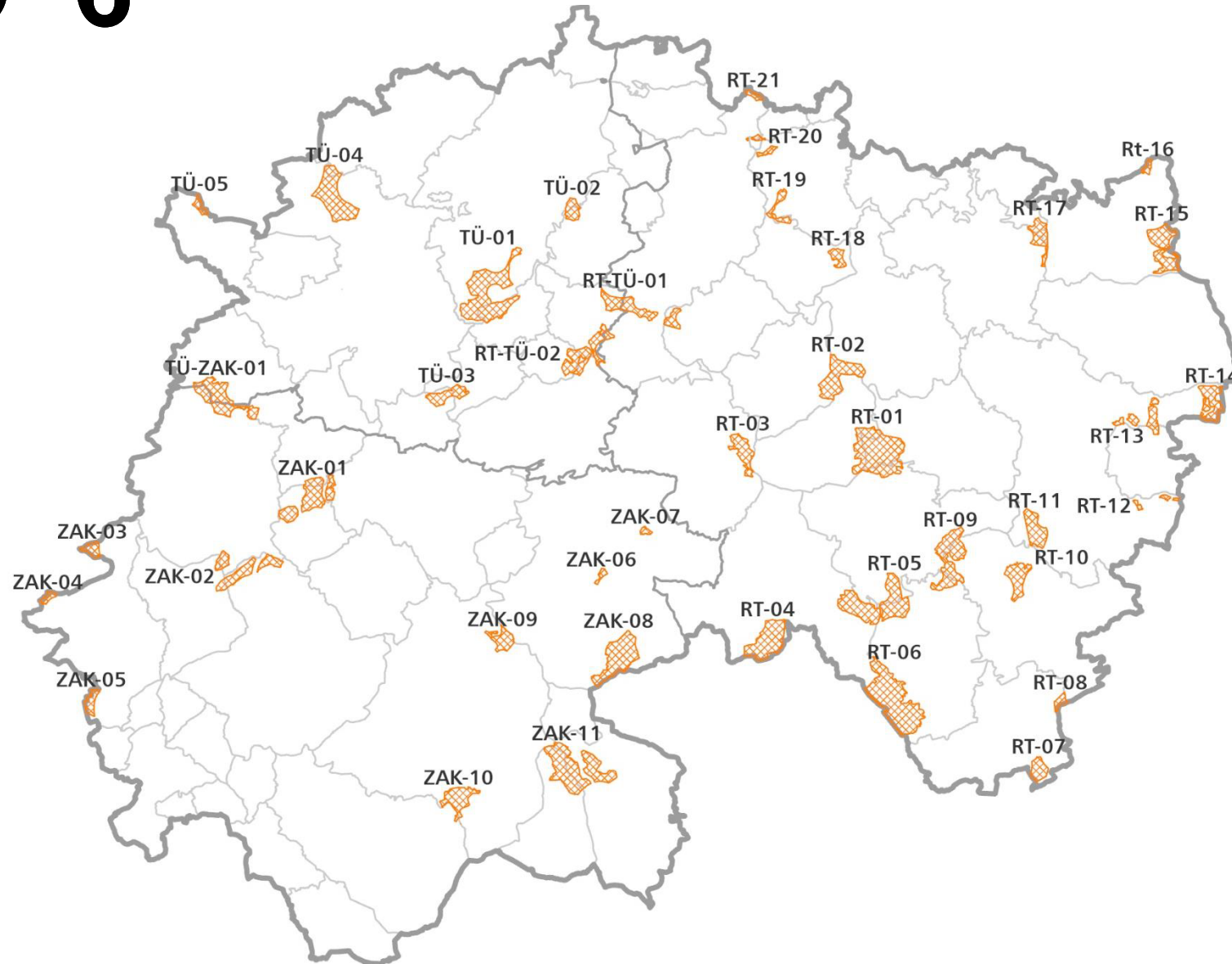
- ▨ Straße für den großräumigen Verkehr (N)
- ▨ Straße für den überregionalen Verkehr (N)
- ▨ Straße für den regionalen Verkehr (N)
- ▨ Straße für den sonstigen Verkehr (N)
- ▨ Ausbau von Straßen (N)
- ▨ Eisenbahnstrecke (N)
- ▨ Bahnhof, Haltepunkt (N)
- ▨ Elektrifizierung (N)
- ▨ Umspannwerk (N)
- ▨ Kraftwerk (N) (Pumpspeicherkraftwerk)
- ▨ Abfallbehandlungsanlage (N)
- ▨ Kläranlage ab 10.000 EGV (N)
- ▨ Hochspannungsfreileitung ab 110 kV (N)
- ▨ Ferngasleitung (N)
- ▨ Ölleitung (N)
- ▨ Fernwasserleitung (N)

**Verwaltungsgrenzen**

- ▨ Regionsgrenze (VRG = Vorranggebiet, VBG = Vorbehaltsgbiet, N = Nachrichtliche Übernahme, PS = Plansatz)
- ▨ Gemeindegrenze



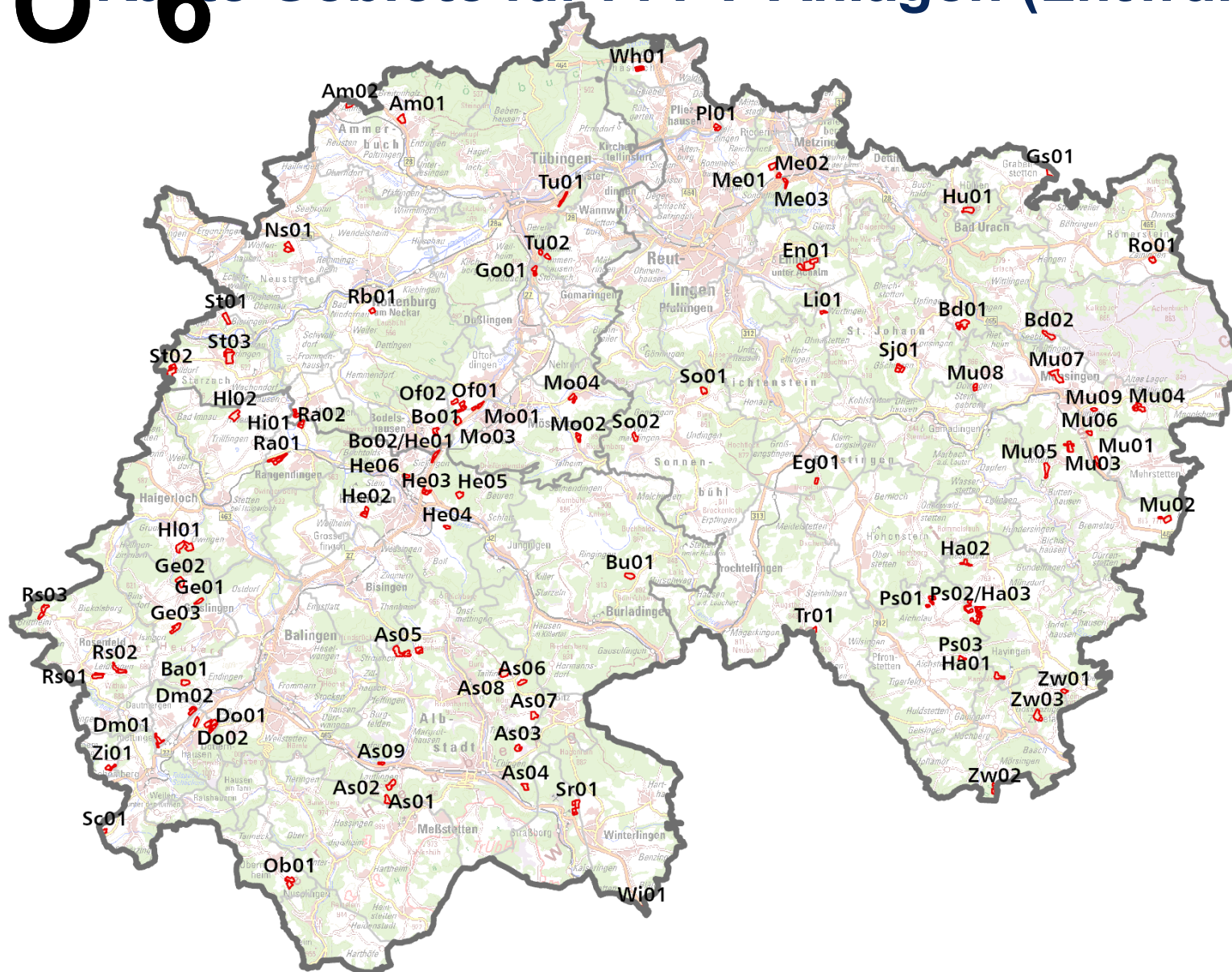
# Ö 6 Vorranggebiete Windenergie (Entwurf 2023)



**40** Windenergiegebiete  
**9.192** Hektar  
**3,6 %** Regionsfläche für  
Windenergie



# ÖK Karte Gebiete für FFPV-Anlagen (Entwurf 2023)

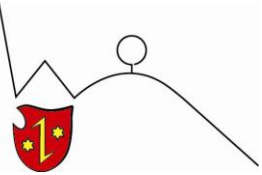


**88 Gebiete**  
**1.278 Hektar**  
**0,5 % Regionsfläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen**

---

**472 ha Vorranggebiet (0,2 %)**  
**805 ha Vorbehaltsgebiet (0,3 %)**





## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8578 öff	Sachbearbeitung: Christine Leuze AZ: - Lz/AF	31.01.2024
Gremium Technischer Ausschuss 04.03.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

### Beschlussvorlage

#### Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte III"

Hier: Auftragserteilung für die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme

#### I. Beschlussantrag

Die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, wird mit der Erstellung der Sanierungsabrechnung zum Pauschalhonorar von 17.400,00 € (zuzüglich 6 % Nebenkosten + Mehrwertsteuer) sowie mit der Erstellung einer Sanierungsdokumentation zum Pauschalhonorar von 4.000,00 € (zuzüglich 6 % Nebenkosten + Mehrwertsteuer) beauftragt. Grundlage der Auftragserteilung ist das Angebot der STEG vom 11.12.2023.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Die durch die Auftragserteilung entstehenden Kosten werden zu 60 % durch den Bund und das Land getragen. Bei der Gemeinde Dettingen an der Erms verbleibt der Eigenanteil in Höhe von 40 % der Gesamtkosten.

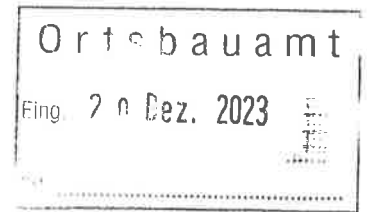
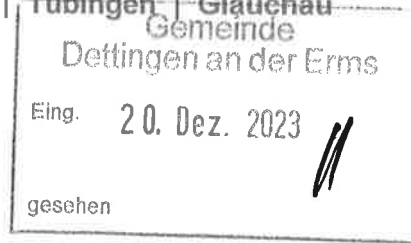
#### III. Sachverhalt

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte III“ wurde im Jahr 2011 begonnen und muss zum Ende des Bewilligungszeitraumes am 30.04.2024 abgerechnet werden. Die Maßnahme wurde während des gesamten Durchführungszeitraumes durch die STEG verfahrenstechnisch begleitet. Die im Zusammenhang mit der Abrechnung im Einzelnen zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus dem Angebot der STEG vom 11.12.2023, das als GR-Drucksache 8575-1 beigefügt ist.

Für das Sanierungsgebiet wurde bereits die Erstellung eines Gutachtens durch die Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH zur Fortschreibung der zonalen Anfangs- und Endwerte in Auftrag gegeben. Sobald dieses Gutachten vorliegt, sind auf dessen Grundlage die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen für die einzelnen Grundstücke im Sanierungsgebiet zu ermitteln. Ob danach Ausgleichsbeträge zur Abschöpfung von Wertzuwächsen zu erheben sind oder stattdessen die Bagatellregelung angewendet wird, muss zu gegebener Zeit separat geprüft werden; diese Ermittlung ist nicht Gegenstand des nun zu vergebenden Auftrags.

Der Erfolg der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll in einer Sanierungsdokumentation festgehalten werden. Auch mit dieser Leistung soll die STEG beauftragt werden (s. Angebot vom 11.12.2023, Nr. 3).

Anlage:       Angebot die STEG Stadtentwicklung GmbH vom 11.12.2023



die STEG Olgastraße 54 70182 Stuttgart

Gemeinde Dettingen an der Erms  
Herr Bürgermeister Michael Hillert  
Rathausplatz 1  
72581 Dettingen an der Erms

**Standort  
Stuttgart**

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unser Zeichen 82535 - He  
Ansprechpartner Herr Hellwig  
Telefon 0711 / 21068-197  
E-Mail siegfried.hellwig@steg.de

Stuttgart, 11. Dezember 2023

**Sanierungsgebiet Dettingen an der Erms „Ortsmitte III“  
Angebot für die Erstellung der Förderprogrammabrechnungen DSP und LSP sowie den  
Abschluss der Sanierung nach Baugesetzbuch**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hillert,

in Abstimmung mit Frau Brutsch unterbreiten wir der Gemeinde Dettingen an der Erms im Hinblick auf den Ablauf des Bewilligungszeitraums am 30.04.2024 unser Angebot für die Abrechnung und den Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte III“.

Die Maßnahme wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 02.03.2011 rückwirkend zum 01.01.2011 zunächst in das Bund-Länderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen. Mit Bescheid vom 09.06.2022 wurde die Maßnahme inkl. zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abgerufener Finanzhilfen ins Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (LSP) überführt.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wurde am 12.05.2011 vom Gemeinderat beschlossen und am 21.05.2011 öffentlich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2021, öffentlich bekannt gemacht am 16.12.2021, wurde das Gebiet im Verlauf der Sanierungsmaßnahme einmal erweitert.

Die Abrechnung ersetzt gem. Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) Abschnitt D 18.2 den Verwendungsnachweis im Sinne des Haushaltsrechts und ist die Voraussetzung dafür, dass die ausbezahlten Fördermittel vom Regierungspräsidium Tübingen endgültig zum Zuschuss erklärt werden.

Bitte beachten Sie im Hinblick auf den Ablauf des Bewilligungszeitraums, dass

- Fördermittel nur für Kosten abgerufen werden können, die vor dem 30.04.2024 vereinbart und bezahlt worden sind,
- Kosten, die vor dem 30.04.2024 vereinbart worden sind und nach Ablauf des Bewilligungszeitraums anfallen, nur noch mit Wertansätzen und eventuellen Ausgleichsbeträgen in der Sanierungsabrechnung verrechnet werden können.

## 1. Erstellung der Sanierungsabrechnung

Das Leistungsbild für die Abrechnungserstellung basiert auf dem Abrechnungsvordruck des Landes vom Februar 2022, der unter Punkt 4 „Statistische Auswertung / Fördercontrolling“ verlangt, dass im Hinblick auf die finanzielle Anstoßwirkung der Städtebauförderung in Dettingen an der Erms der Multiplikator der Sanierung „Ortsmitte III“ ermittelt wird und Aussagen zur Schaffung und Aktivierung von Wohnraum und Flächeneinsparungen (eingespartes Neubauland durch Neubau, Umnutzung und Aktivierung von Leerstand) getätigt werden.

Im Verlauf der Sanierung wurden vom Bund und dem Land Baden-Württemberg im DSP insgesamt 3.254.895,00 € und im LSP weitere 1.145.105,00 € Städtebauförderungsmittel bewilligt. Insgesamt stand der Gemeinde damit ein Förderrahmen von rd. 4.400.000,00 € für das Sanierungsgebiet zur Verfügung. Davon entfallen auf Finanzhilfen des Bundes und des Landes rd. 2.640.000,00 € (60%) und auf den Eigenanteil der Gemeinde rd. 1.760.000,00 € (40%).

Für jedes Förderprogramm ist ein gesondertes Abrechnungsformular vorzulegen. Wertansätze und evtl. sonstige sanierungsbedingte Einnahmen sind jedoch nur in der Abrechnung des zuletzt geltenden Hauptförderprogramms (LSP) zu berücksichtigen.

Die Sanierungsabrechnung umfasst

- die ausbezahlten Städtebaufördermittel,
- die Sanierungsausgaben,
- die Sanierungseinnahmen,
- Wertansätze aufgrund geförderter Grunderwerbsmaßnahmen,
- Wertansätze aufgrund kommunaler Abbruchmaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde, die nicht mit Fördermitteln erworben worden sind,
- ggf. Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung / Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid bei zum Abschluss der Sanierung evtl. ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücken.

Von der STEG sind im Zuge der Abrechnungserstellung insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Abschließende Prüfung und Abgleich der Ausgaben und Einnahmen  
Durchsicht bzw. Überprüfung der Unterlagen im Hinblick auf vorgelegte und anerkannte / nicht anerkannte Ausgabe- und Einnahmepositionen.
- Erstellung des Grundstücksverwendungsnachweises für die mit Fördermitteln erworbenen Grundstücke der Gemeinde (2 Kaufverträge, 1 Reprivatisierungsvertrag).  
Sofern die Grundstücke oder Teile der Grundstücke sich zum Abschluss der Sanierung noch im Eigentum der Gemeinde befinden und privatwirtschaftlich genutzt werden bzw. nutzbar sind, ist der Wertansatz zu ermitteln und zu Lasten der Gemeinde in die Sanierungsabrechnung einzustellen. Der Wertansatz für den Grund und Boden ist dabei gutachterlich zu ermitteln (Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB).
- Bei geförderten Abbruchmaßnahmen auf Grundstücken der Gemeinde, *die nicht mit Fördermitteln erworben wurden*, ist zu prüfen, ob Einnahmen zu Lasten der Gemeinde in die Sanierungsabrechnung einzustellen sind. Die Einnahmenermittlung erfolgt auf der Grundlage von zu erstellenden Verkehrswertgutachten (Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB abzgl. Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Zeitpunkt der Programmaufnahme).
- Erstellung eines abschließenden Auszahlungsantrages / Zwischennachweises vor der endgültigen Fertigstellung der Abrechnung (z.B. weitere Ausgaben, evtl. abgelöste Ausgleichsbeträge, Korrekturen aus dem Grundstücksverwendungsnachweis etc.).

- Übernahme der bisher in den Zwischennachweisen nachgewiesenen Einnahmen und Ausgaben, der erhaltenen Städtebaufördermittel, der Ablösebeträge für den Ausgleichsbetrag und der Wertansätze aus geförderten Grunderwerbs- und Abbruchmaßnahmen in die Abrechnungsformulare DSP und LSP.
- Aufnahme evtl. per Bescheid zu erhebender Ausgleichsbeträge ins Abrechnungsformular LSP.
- Erstellung eines Sanierungsberichts in Abstimmung mit der Gemeinde.

Das Land erwartet, dass im Sanierungsbericht neben dem zahlenmäßigen Abrechnungsergebnis auf die ursprünglichen Sanierungsziele, die tatsächlich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, ggf. die im Verlauf der Sanierung zu bewältigenden Probleme und die erreichten Sanierungserfolge eingegangen wird. Weiterhin ist für die statistische Auswertung des Landes zu ermitteln und anzugeben, wie viele Wohneinheiten in der Sanierung

- durch Neubau geschaffen,
- durch Umnutzung neu geschaffen,
- durch umfassende Modernisierung dem aktuellen Stand angepasst wurden und
- durch Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen

und eine Aussage zum eingesparten Neubauland durch Neubau, Umnutzung und Aktivierung von Leerstand im Rahmen der Sanierung zu tätigen.

- Im Hinblick auf die finanzielle Anstoßwirkung der Städtebauförderung ist für das Fördercontrolling des Landes der Multiplikator der Sanierung „Ortsmitte III“ in Abstimmung mit der Gemeinde zu ermitteln, indem die Summe der Bauinvestitionen (gefördert und nicht gefördert) ermittelt und durch die Summe der eingesetzten Fördermittel des Landes dividiert wird.
- Abstimmung der Abrechnungsentwürfe DSP und LSP mit dem Regierungspräsidium Tübingen.
- Entwurf der Satzung nach § 162 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.
- Entwurf einer Sitzungsvorlage für die Beschlussfassung im Gemeinderat.  
(Die Sitzungsvorlage beinhaltet neben der Satzungsaufhebung einen Sanierungsbericht, einen Bericht über die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und die Ermittlung und Erhebung des Ausgleichsbetrags sowie das Ergebnis der Sanierungsabrechnung.)
- Erstellung einer Präsentation für die Erläuterung der Gebietsabrechnung im Gemeinderat.
- Teilnahme an einer Gemeinderatssitzung.

Nach der Beschlussfassung im Gemeinderat:

- Endgültige Fertigstellung der Abrechnungen und Übergabe der Unterlagen in 1-facher Fertigung an die Gemeinde, zur Unterzeichnung und anschließenden elektronischen Weiterleitung an das Regierungspräsidium Tübingen.

Wir bieten der Gemeinde die Erstellung der Sanierungsabrechnung zu einem Pauschalhonorar von **17.400,00 € zzgl. 6% Nebenkosten zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer** an. Die STEG wird nach Arbeitsfortschritt Abschlagszahlungen in Rechnung stellen. Das Resthonorar wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Abrechnung fällig.

## 2. Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag

### 2.1 Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Grundstückseigentümer haben gem. § 154 Abs. 1 BauGB zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB).

Für das Sanierungsgebiet liegt ein Gutachten über die Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte der Dr. Koch Immobilienbewertung GmbH vom 14.06.2016 vor.

Die Gemeinde muss *zum Abschluss* der Sanierung prüfen, ob auf Grundlage der bis zum Sanierungsabschluss *tatsächlich durchgeführten* Maßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für die zum Abschluss der Sanierung *noch ausgleichsbetragspflichtigen* Grundstücke eingetreten sind. Vor diesem Hintergrund und zur Überprüfung der konjunkturellen Entwicklung ist das zonale Anfangs- / Endwertgutachten fortzuschreiben. **Für die Erstellung von Anfangs- / Endwertgutachten sind erfahrungsgemäß 6 bis 9 Monate zu veranschlagen. Nach Informationen von Frau Brutsch wurde die Fortschreibung des Anfangs- / Endwertgutachtens seitens der Gemeinde bereits beauftragt.**

Sobald das aktualisierte Zonengutachten der STEG vorliegt, werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen und das weitere Vorgehen besprechen (siehe 2.2 und 2.3).

### 2.2 Ermittlung und Erhebung Ausgleichsbetrag

Basierend auf dem Zonengutachten kann die Gemeinde die grundstücksbezogenen Bodenwerterhöhungen ableiten und unter Berücksichtigung von Anrechnungsbeträgen (soweit diese zu diesem Zeitpunkt bekannt sind) die Ausgleichsbeträge pro Grundstück ermitteln.

Auf dieser Grundlage kann die Gemeinde prüfen lassen, ob für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke die Bagatellregelung anwendbar ist (siehe 2.3). Falls die Bagatellregelung nicht greift oder nur teilweise greift oder nicht zur Anwendung kommen soll, muss die Gemeinde auf der Grundlage der ermittelten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen die Ausgleichsbeträge ermitteln und erheben. Die Gemeinde sollte dann bestrebt sein, möglichst viele Erhebungsfälle vor Abschluss der Sanierung über Ablösungsvereinbarungen unter Gewährung eines Verfahrensabschlags von bis zu 20% zu erledigen. Ausgleichsbeträge, die nach Aufhebung der Sanierungssatzung durch Bescheid zu erheben sind, sollten auf Bodenwerterhöhungen basieren, die in Einzelgutachten ermittelt worden sind.

Die STEG kann die Gemeinde bei der Ermittlung der grundstücksbezogenen Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge unterstützen und bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags mitwirken.

Den anfallenden Zeitaufwand werden wir wie folgt abrechnen:

Abteilungsleiter	132,00 €/Std.
Projektleiter	120,00 €/Std.

jeweils zuzüglich 6% Nebenkosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Sollte die Erhebung von Ausgleichsbeträgen erforderlich werden, empfiehlt es sich vor der in Ziff. 1 enthaltenen öffentlichen Sitzung des Gemeinderates, die Thematik und das Verfahren der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zunächst in nicht öffentlicher Sitzung zu beraten. Sofern die Teilnahme der STEG an dieser Sitzung gewünscht ist, werden wir unseren Zeitaufwand zu den v. g. Stundensätzen abrechnen.



### 2.3 Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung nach § 155 Abs. 3 BauGB

Werden für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen gutachterlich festgestellt, muss die Gemeinde die Ausgleichsbeträge erheben. Im Rahmen der Erhebung kann die Gemeinde jedoch von der Festsetzung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss absehen, wenn der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge die möglichen Einnahmen übersteigt. Voraussetzung hierzu ist der Nachweis, dass die Anwendung der Bagatellregelung gem. § 155 Abs. 3 BauGB zulässig ist.

Dies gilt auch dann, wenn während der Sanierungsdurchführung Grundstückseigentümer bereits vorzeitig den Ausgleichsbetrag abgelöst haben.

Die STEG kann der Gemeinde ein Angebot über die gutachterliche Prüfung der Anwendbarkeit der Bagatellregelung zukommen lassen, wenn feststeht, ob und ggf. in welchem Umfang sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen für die zum Abschluss der Sanierung noch ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke im Gebiet eingetreten sind.

### 3. Öffentlichkeitsarbeit - Erstellen einer Sanierungsdokumentation

Das Ministerium und die Regierungspräsidien erwarten von den Städten und Gemeinden, dass sie die Erfolge in den mit Landesmitteln geförderten Sanierungsgebieten für die Eigentümer, die Bürger und die breite Öffentlichkeit kommunizieren und auf die positiven Wirkungen der Städtebauförderung hinweisen.

Die Sanierungsdokumentation beinhaltet eine Auswahl der in der Sanierung geförderten kommunalen und privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie der nach erfolgter Grundstücksfreilegung erstellten Neubauten. Anhand ausgewählter Projekte wird der Sanierungserfolg textlich und visuell aufgezeigt.

Die Sanierungsdokumentation, die in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt wird, beinhaltet:

- Plan mit Maßnahmenübersicht,
- Darstellung der Einzelprojekte in Text und Bild (vorher / nachher).

Die STEG bietet der Gemeinde die Erstellung einer Sanierungsdokumentation zu einem **Pauschalhonorar von 4.000 € zzgl. 6% Nebenkosten und zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer** an.

Die Kosten der Sanierungsabrechnung (Honorar STEG, Kosten für Gutachten und Öffentlichkeitsarbeit) sind förderfähige Sanierungsausgaben. Für die Fertigstellung der Abrechnung einschließlich Beschlussfassung im Gemeinderat ist nach Vorliegen des zonalen Anfangs- / Endwertgutachtens ein Zeitraum von 4 bis 6 Monaten zu veranschlagen. Sind Ausgleichsbeträge zu erheben, kann sich die Fertigstellung der Abrechnung erfahrungsgemäß deutlich verzögern.

Sollten Leistungen erforderlich werden, die in dem oben aufgeführten Leistungsumfang nicht enthalten sind, bedürfen diese einer zusätzlichen schriftlichen Beauftragung. Die Honorierung erfolgt über eine gesonderte Nachtragsvereinbarung.

Wir hoffen, dass unser Angebot Ihre Zustimmung findet. Über eine Beauftragung würden wir uns freuen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Das Angebot ist bis zum 30.04.2024 gültig.

Für Fragen stehen Ihnen Herr Hellwig (0711/21068-197) oder Frau Brutsch (0711/21068-127) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

Artur Maier

  
i.V. Siegfried Hellwig