



Sitzungsvorlage Gemeinderat am 18. November 2024

4. Grundschule Iggingen: Sanierung/Erweiterung der Grundschule

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2023 hat der Gemeinderat folgendes beschlossen:

- Die Variante 1 mit Mensaneubau im Schulhof soll ausgearbeitet werden. In Abstimmung mit dem Gemeinderat sollen von Architekt Volker Gunst im ersten Halbjahr 2024 baugesuchreife Pläne erstellt werden
- Architekt Volker Gunst soll bis Mitte/Ende Januar 2024 die für die Zuschussanträge (Ausgleichstock, Schulbauförderung und Beschleunigungsprogramm Ganztageschulen erforderlichen Kostenberechnungen und Planungen erstellen.
- Im ersten Halbjahr 2024 soll das Baugesuch gestellt und wenn möglich auch genehmigt werden. Spätestens 2025 sollte mit dem Bau begonnen werden und die Fertigstellung sollte dann bis 2026 möglich sein.

Eine erste Kostenberechnung für diese Maßnahmen lag bei rund 3,8 Mio. Euro, wobei die Kosten für den Mensaneubau bei rund 1,2 Mio. Euro, die Schulhofsanierung bei rund 500.000 Euro und der Rest für die Sanierung, den Anbau und die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen zu Buche schlagen.

Es wurden Förderanträge aus dem Ausgleichstock, dem Schulbauförderprogramm sowie dem Investitionsprogramm Ganztageschule in Höhe über insgesamt 2,83 Mio. Euro gestellt, was einer Förderquote von 74,47 % entsprochen hätte.

Aufgrund der deutlich verschlechterten Zuschusssituation (Kürzungen im Ausgleichstock und Koppelung von Förderprogrammen) von zwischenzeitlich bewilligten 1,459 Mio. Euro (Förderquote 38,39 %) ergibt sich nun eine neue Ausgangssituation. Der Finanzierungssaldo würde von 970.000 Euro auf 2,341 Mio. Euro ansteigen. Bei Nichtrealisierung der Mensaneubaus beläuft sich der Finanzierungssaldo immer noch auf 1,522 Mio. Euro.

Deshalb wurde im Rahmen einer Klausur die Schule besichtigt. In der Begehung werden die beschlossenen Maßnahmen von Bürgermeister Feldmeyer und Architekt Gunst erläutert:

- Neubau Mensa auf dem Pausenhof
- Umfangreiche Sanierungs- und Brandschutzmaßnahmen am gesamten Gebäude
- Anbau im östlichen Bereich mit Sanitäreinrichtungen, Putzraum und Kopierzimmer
- Betreuungsräume

Dem Gremium wird nun folgendes weiteres Vorgehen

zum Beschluss vorgeschlagen:

- Die beschlossene Variante 1 mit Mensaneubau kann aufgrund der finanziellen Lage, der geänderten Kinderzahlen und den sonstigen anstehenden Pflichtaufgaben nicht weiterverfolgt werden.
- Architekt Volker Gunst soll zeitnah eine Detailplanung inklusive Kostenberechnung für die Sanierung (ohne Mensaneubau) erstellen.
- Die Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses sollen ebenso geprüft werden wie die Vergrößerung des geplanten Anbaus und der Zustand des bestehenden Flachdachs.
- Das OG im Wohnhaus (derzeitige Wohnung) soll ebenfalls einen zweiten Rettungsweg erhalten, um für eine Erweiterung der Betreuungsräumlichkeiten oder eine U3-Kindergartengruppe vorbereitet zu sein. Außerdem sollen im Vorraum/Torbogen Fenster eingebaut werden, damit dieser Vorraum als trockene Abstellfläche für Schulranzen usw. genutzt werden kann.
- Bezüglich einer möglichen Nutzung des VfL-Vereinsheims als Mensa sollen Gespräche über die Modalitäten geführt werden.
- Als kurzfristige sicherheitstechnische Maßnahmen sollte die Anbringung einer Gartentür am angrenzenden Zaun des Werkraums geprüft werden sowie auch Kindersicherungen an den Steckdosen.

5. Satzung über die Grundsteuer und Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung)

-Information Grundsteuerreform

-Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Durch die bundesgesetzlich beschlossene Änderung der Berechnungsgrundlage zur Grundsteuer und der darin eröffneten Möglichkeit der Länder, von dieser Berechnungsgrundlage abzuweichen, hat das Land Baden-Württemberg am 04.11.2020 das Landesgrundsteuergesetz (LGrStG) verabschiedet. Dieses Gesetz sieht ab 2025 für alle Kommunen im Land Baden-Württemberg folgende Regelungen vor:

Grundsteuer B:

In Baden-Württemberg wird ab 2025 für die Grundsteuer B das sogenannte modifizierte Bodenwertmodell (= Grundsteuerwertverfahren) angewandt; es löst die bisherige Einheitsbewertung ab. Der Grundsteuerwert wird nur noch anhand der Grundstücksgröße und der zuvor von den Kommunen festgelegten Bodenrichtwerte festgestellt. Die Art der Bebauung (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschäftsgebäude) ist nicht mehr relevant, lediglich ein Abschlag von 30 % für die überwiegende Wohnnutzung wird gewährt.

Auf dieser Grundlage werden von den Finanzämtern die ab 2025 neu geltenden Grundsteuerermessbeträge errechnet. Dieser vom Finanzamt mitgeteilte Messbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert und ergibt dann die zu entrichtende Grundsteuer B.

Um der vom Gesetzgeber geforderten Aufkommensneutralität bei den Grundsteuereinnahmen Rechnung zu tragen sind von den Kommunen auch die Grundsteuerhebesätze anzupassen. Aufkommensneutralität bedeutet, dass das vor 2025 bei der Gemeinde Iggingen erzielte Gesamtsteueraufkommen aus Grundsteuer A und B (mit den im Jahr 2024 geltenden Hebesätzen) grundsätzlich dem Gesamtsteueraufkommen der Gemeinde Iggingen zu Beginn des Jahres 2025 mit den dann geltenden Hebesätzen (siehe Beschlussantrag) entsprechen soll. Aufkommensneutralität bezieht sich daher lediglich auf das Gesamtsteueraufkommen und nicht auf die Grundsteuerbelastung jedes einzelnen, was sich durch die Neufestlegung der Bodenrichtwerte je Flurstück ergibt.

Gesamtsteueraufkommen der Gemeinde Iggingen aus der Grundsteuer B aktuell:

Der Hebesatz für die Grundsteuer B beläuft sich aktuell auf 400 v. H., das Gesamtsteueraufkommen im Jahr 2023 belief sich auf rd. **355 T€ Euro**.

Berechnung des aufkommensneutralen Gesamtsteueraufkommens ab 2025:

Dieses bisherige Jahressteueraufkommen bildet die Grundlage für die Berechnung des Hebesatzes ab 2025. Der örtliche Hebesatz wird mit den vom Finanzamt gelieferten Messbetragsdaten multipliziert. Aktuell liegen uns für ca. 98 % der Grundstücke die Messbetragsdaten vor. Für die noch nicht vorliegenden Grundstücke wurden die Messbeträge von der Kämmererei hochgerechnet.

Auf Basis der vorliegenden Daten und der Hochrechnung liegt das Messbetragsvolumen bei rd. 142 T€ aufgrund der Wertsteigerung, die die Grundstücke in Iggingen mit der Neufestsetzung der Bodenrichtwerte erfahren haben. Die Messbeträge nach der bisherigen Berechnungsmethode belaufen sich zum Vergleich auf rd. 86,5 T€. Durch die höheren Messbeträge ist eine Anpassung des Hebesatzes erforderlich. Um den Rahmen der Aufkommensneutralität zu gewährleisten, wurde vom Land-Baden-Württemberg auf Grundlage der oben genannten Messbeträge, die der Finanzverwaltung gleichermaßen vorliegen, ein Transparenzregister erstellt. Dort ist die Spannweite der Hebesätze je Kommune genannt, innerhalb derer sich die Aufkommensneutralität des gesamten Grundsteueraufkommens bewegt. Für die Gemeinde Iggingen liegt die Spannweite für

den Hebesatz für die Grundsteuer B zwischen 236 bis 260 v. H. Dieser Hebesatz berücksichtigt Unsicherheiten wie nachträglich zu vollziehende Wertfortschreibungen (2 % der Messbetragsdaten fehlen noch), Korrekturen durch Widersprüche oder nachträglich zu korrigierende Wohnabschläge. Der vorgeschlagene Hebesatz ist ein dem Transparenzregister des Finanzministeriums entsprechender aufkommensneutraler Hebesatz.

Berechnung des erforderlichen Gesamtsteueraufkommens ab 2025:

Die Grundsteuer B hat zur Finanzierung des Ergebnishaushaltes 2025 einen Deckungsbeitrag zu leisten. Die Verwaltung schlägt vor den Hebesatz auf 305 v.H. festzusetzen. Mit Mehreinnahmen in Höhe von rund **78 T€** kann gerechnet werden. Der Hebesatz liegt damit um 45 %-Punkte über dem Hebesatz für die Aufkommensneutralität.

Grundsteuer A:

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden anhand eines sehr komplexen, dem sogenannten typisierenden Ertragswertverfahrens bewertet. Hier fließen neben der Größe, der vorgegebenen Art der Nutzung auch die tatsächliche Art der Nutzung sowie evtl. Tier- und Pflanzenbestände in die Berechnung mit ein. Ebenso finden bewohnte Hofstellen keine Berücksichtigung mehr (diese werden ab 2025 der Grundsteuer B zugerechnet). Auch hier wurde bei der Hochrechnung die geforderte Aufkommensneutralität, soweit möglich, berücksichtigt.

Gesamtsteueraufkommen der Gemeinde Iggingen aus der Grundsteuer A aktuell:

Der Hebesatz für die Grundsteuer A beläuft sich aktuell auf 400 v. H., das Gesamtaufkommen im Jahr 2023 belief sich auf rd. **22,5 T€**.

Berechnung des aufkommensneutralen Gesamtsteueraufkommens ab 2025:

Dieses Jahressteueraufkommen wurde als Grundlage des neu zu kalkulierenden Hebesatzes für die Grundsteuer A herangezogen.

Da allerdings momentan über 35 % der Messbetragsdaten noch fehlen, wurden diese hochgerechnet. Aufgrund des anzuwendenden Verfahrens sind in der Hochrechnung größere Unwägbarkeiten wie bei der Grundsteuer B zu berücksichtigen. Auf Basis der vorliegenden Daten und der Hochrechnung liegt das Messbetragsvolumen bei rd. 5,6 T€. Zum Vergleich dazu belaufen sich die aktuellen Messbeträge ebenfalls auf rd. 5,6 T€.

Es wird empfohlen, bei der Grundsteuer A den Hebesatz auf 405 % minimal zu erhöhen.

Beschlussantrag:

Im Zuge des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens wird empfohlen, die Hebesätze der Grundsteuer ab 2025 wie folgt festzusetzen:

- den Hebesatz für die Grundsteuer A auf 405 v. H. zu erhöhen und
- den Hebesatz für die Grundsteuer B auf 305 v. H. zu senken.

Die Hebesteuerung wird entsprechend der Anlage 1 beschlossen.

6. Fortschreibung gemeinsamer Qualifizierter Mietspiegel für die Städte Schwäbisch Gmünd, Lorch und Heubach und den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für den Zeitraum 2024–2026 gemäß den §§ 558 c ff BGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Iggingen hat in seiner Sitzung am 27.06.2022 den gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Schwäbisch Gmünd, Lorch den Gemeinden Mutlangen und Waldstetten sowie den Verwaltungsgemeinschaften Rosenstein und Leintal-Frickenhofer Höhe für die Jahre 2022-2024 beschlossen.

Wie bereits in der Sitzung am 29.01.2024 erläutert sehen die gesetzlichen Bestimmungen nach zwei Jahren eine Fortschreibung und nach vier Jahren eine Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels vor.

Eine interkommunale Zusammenarbeit mit den aufgeführten Gemeinden hat sich schon durch die Erweiterung des gemeinsamen Gutachterausschusses in den letzten Jahren positiv bewährt.

Die notwendige Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde wie die Ersterstellung durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen Regensburg vorgenommen. Die Datenerhebung in den Städten und Gemeinden erfolgte in der Zeit von März bis Juni 2024.

Auf dieser Grundlage basiert der Entwurf des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels, der den Gemeinderat bereits zur Information übersandt wurde. Für jede Kommune bzw. Verwaltungsgemeinschaft für sich wurde dabei eine eigene Grundtabelle für die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen erstellt.

Die Kosten zur Neuerstellung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels als Onlineprodukt belaufen sich für alle Beteiligten Städte und Kommunen auf insgesamt 39.567,50 € brutto. Die Kosten für die Gemeinde Iggingen belaufen sich auf 834,64 Euro.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der Fortschreibung zum gemeinsamen qualifizierten Mietspiegel zu. Gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ist eine Fortschreibung nach zwei Jahren vorzunehmen, um die richtige Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel sicherzustellen.
2. Die Fortschreibung des gemeinsamen qualifizierten Mietspiegels wird am **01.12.2024** in Kraft treten.

7. Kanalsanierungskonzept

-Vergabe 2. und 3. Teilabschnitt Iggingen-Nord

Sachverhalt:

Wie vom Gemeinderat beschlossen soll in den nächsten vier Jahren das Kanalsanierungskonzept abschnittsweise umgesetzt werden.

Begonnen wird im Jahr 2025 mit der Kanalinnensanierung im Bereich Iggingen–Nord, welches die Bachstraße, Weberstraße, Haydnstraße, Beethovenstraße, Friedrich-Silcher-Straße, Schirmsteinsteinstraße, Schießgasse und Panoramastraße, Sonnenrainstraße, Bergweg, Hölderlinstraße sowie die Goethestraße umfasst.

Die Kostenberechnung für die rund 2,2 km Kanalstrecke beträgt hierfür ca. 548.000,-€/brutto ohne Ing.-Leistungen, die Vergabe der Arbeiten soll in der Novembersitzung erfolgen. Da die Submission erst am 7. November stattfindet liegt das Ausschreibungsergebnis als Tischvorlage aus.

Beschlussvorschlag:

Die Arbeiten für den 2. und 3. Teilabschnitt des Kanalsanierungskonzepts werden entsprechend dem Vergabevorschlag des Büros LK&P vergeben.

Die Bauzeit ist von Februar/März 2025 bis 28. November 2025 geplant.

8. Anschluss Sammelkläranlage Schwäbisch Gmünd -Vergabe von Ingenieurleistungen

Sachverhalt:

Die Ingenieurleistungen des 1. Funktionsabschnitts für Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauüberwachung mussten aufgrund der Honorarkosten über 221.000 € in einem VgV-Verfahren im November 2023 europaweit ausgeschrieben werden. Die Leistungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 18.03.2024 an das Ing. Büro Matthias Strobel aus Abtsgmünd vergeben. Zwischenzeitlich liegen weitere Honorarangebote über erforderliche Arbeiten im Rahmen des 1. FA (Absteckung Kanaltrasse und Bauwerke sowie Bestandsaufnahme nach Bauausführung) des Büros Strobel vor, die in der Sitzung vergeben werden sollen.

Für den 3. Funktionsabschnitt (Umbau RÜB Iggingen und Rückbau Kläranlage) liegt ebenfalls ein Honorarangebot des Büros Matthias Strobel bis zur LP 4 (Genehmigungsplanung) vor. Dies beinhaltet das Leistungsbild Ingenieurbauwerke sowie die maschinelle und elektrische Ausrüstung. Da das Angebot unter dem Schwellenwert von 221.000 Euro netto liegt, ist hier kein VgV-Verfahren erforderlich.

Der 2. Funktionsabschnitt (Regenüberlaufbecken bei der Kläranlage Zollerwiesen) wird komplett von der Stadt Schwäbisch Gmünd beauftragt und mit der Gemeinde Iggingen verrechnet.

Beschlussantrag:

Folgende Ingenieurleistungen werden im Rahmen des Anschlusses an die Sammelkläranlage Schwäbisch Gmünd an das Ingenieurbüro Matthias Strobel vergeben:

- 1. FA Absteckung Kanaltrasse und Bauwerke: 12.776,14 Euro (brutto)
- 1. FA Bestand nach Bauausführung: 16.181,03 Euro (brutto)
- 3. FA Umbau RÜB Iggingen und Rückbau KLA: 147.047,90 Euro (brutto)

9. Verschiedenes