



## Einladung zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Am Mittwoch, 26.07.2023, 17:00 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstr. 1, großer Sitzungssaal, eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt, zu der wir hiermit einladen.

### Tagesordnung:

1. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bürgerfragestunde
3. Evangelische Kindergärten - Vertragsänderungen
4. **Kultur:**
  - 4.1. Themenjahr: "CT 1724 - 2024"  
Kabinettausstellung "CabinetT 1724 – 2024 / Kurfürstliche Museumsstube"
  - 4.2. Ankauf aus der Ausstellung „Im Wege stehend VII“
5. Erhöhung der Zuschüsse des Vereins Stadtmarketing Schwetzingen e. V.
6. **Feuerwehr:**
  - 6.1. Neufassung der Feuerwehr-Entschädigungssatzung
  - 6.2. Einführung der Satzung über die Gewährung eines Zuschusses zu den Beiträgen an eine Krankheitskostenversicherung für die Beamtinnen und Beamten des Einsatzdienstes der Feuerwehr (Krankheitskosten-Zuschusssatzung).
7. Johann-Michael Zeyher-Grundschule - Erstellung Ausbau zur Ganztagesgrundschule
8. Beauftragung eines Sanierungsgutachtens des Nordstadthallenbads
9. Satzung zur 3. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss
10. Klimaschutzbericht 2022
11. Schwetzinger Höfe - Fördermodell für den Wohnungseigentumserwerb
12. Betrauungsakt SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG
13. Anpassung der städtischen Erbbauzinsen zum 1. Januar 2024
14. Finanzhalbjahresstatus

15. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

Schwetzingen, den 18.07.2023

**Dr. René Pörtl, Oberbürgermeister**

Amt: 40 Amt für Familien,  
Senioren & Kultur,  
Sport  
Datum: 22.05.2023  
Drucksache Nr. 2720/2023

## **Beschlussvorlage**

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 12.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## **Evangelische Kindergärten - Vertragsänderungen**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die bisherigen Verträge zwischen evangelischer Kirchengemeinde und der Stadt Schwetzingen für die vier evangelischen Kindergärten werden hinsichtlich der Betriebskostendefizitabrechnung rückwirkend zum 01.01.2023 gemäß den Anlagen geändert. Der Betriebskostendefizitanteil der Stadt erhöht sich von bisher 94 % auf 96 %.
2. Für die Kindergartenkoordinatorin werden ab 01.01.2023 zu den Personalkosten auch Sach- und Geschäftskosten als Betriebskosten anerkannt. Auf eine rückwirkende Nachforderung von diesbezüglich seitens der Kirchengemeinde bis zum 31.12.2022 abgerechneten Kosten wird verzichtet.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass künftig bei Investitionen im Kindergartenbereich bei größeren Sanierungen neue und höhere Investitionsanteile der Stadt zu erwarten sind. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen gesonderter Investitionsverträge.

### **Erläuterungen:**

Die Vertreter der evangelischen Kirchengemeinde Schwetzingen sind im Mai 2022 auf die Verwaltung zugekommen und haben dargelegt, dass sie die bisherigen Finanzierungsanteile des Betriebskostendefizits ihrer vier Kindergärten nicht mehr tragen können.

Hintergrund ist die Tatsache, dass die Landeskirche einen Fixbetrag von jährlich 157.690 Euro zur Verfügung stellt und keine Anpassung für die Folgejahre zu erwarten ist. Mit diesem Betrag lässt sich der von der Kirchengemeinde derzeit zu tragende Betriebskostenanteil von 6 % nicht refinanzieren.

In vielen Verhandlungen und unter Offenlage der finanziellen Situation wurden diverse Punkte aufgeworfen, die in den beigefügten Verträgen eingeflossen sind. Konkret wurden folgende Änderungen verhandelt:

### **Alle evangelischen Kindergärten betreffend:**

- Die prozentuale Betriebsdefizitabdeckung wird von 94% auf 96% erhöht. Sollte durch diese Erhöhung der Zuschuss der Evangelischen Landeskirche betragsmäßig höher ausfallen als der von der Evangelischen Kirchengemeinde zu tragende 4 %-ige Defizitabdeckungsanteil aller 4 Kindergärten, so ist dieser in eine zweckgebundene Haushaltsrücklage anzusparen und im darauffolgenden Jahr im Rahmen der Jahresabrechnung einzusetzen. Dabei ist der angesparte Betrag entweder als Erhöhung

des Rückzahlungsbetrags oder als Minderungsbetrag des Nachzahlungsbetrags einzusetzen.

- Die ab dem Jahr 2015 erfolgte Erhöhung der prozentualen Betriebsdefizitabdeckung um 1 % wird als vollwertiger Ersatz für die unter den Empfehlungen der Kommunalen Spitzenverbände und der Landeskirchen vom Gemeinderat beschlossenen Beitragssätze angesehen.
- Für die Definition des Investitionsbegriffs ist das kirchliche Finanzrecht maßgebend.
- Zum Betriebsdefizit zählen auch nicht eintreibbare Elternbeiträge, sofern die Einhaltung der Schritte nach dem kirchlichen Merkblatt „Monatliche Bearbeitung der offenen Beiträge/Kündigung Kindergartenplatz“ eingehalten und dokumentiert wurde.
- Der Defizitausgleich bezüglich besonderer Aktivitäten im Kindergarten auf Grundlage von Zuschussprogrammen des Bundes und/oder des Landes (z. B. Sprachgruppen) wird von der bürgerlichen Gemeinde anteilig mitgetragen. Die damit verbundenen Einnahmen und Ausgaben sind brutto in der Betriebskostenabrechnung darzustellen.
- Die VSA-Kosten werden entsprechend dem Verhandlungsergebnis der AG kommunal-evangelisch vom 19. Januar 2023 für die Jahre 2023 bis 2026 auf maximal 5,5% der abrechenbaren Betriebskosten (ohne Investitionen) gedeckelt. Sollten die VSA-Kosten nach diesem Zeitraum über 6% der Kosten klettern, so bedarf es hierfür eine Vertragsänderung.
- Pia-Kräfte, Buftis und FSJ-Kräfte dürfen zur Gewährleistung der Betriebszeiten eingesetzt werden, ohne dass diese Stellen auf den Personalschlüssel angerechnet werden. Zur Stabilisierung der Betriebszeiten dürfen überdies auch Fachkräfte über den Personalschlüssel hinaus eingestellt werden.
- Zu den anerkannten Sachkosten gehören auch die Fortbildungs- und Personalgewinnungskosten. Überörtliche Personalgewinnungskosten; soweit sie den gesamten Einzugsbereich des VSA betreffen, werden in die VSA-Kosten mit eingerechnet.
- Die Personalkosten für die Küchenkraft sind Bestandteil der Kalkulation der Essensgelder. Diese sind grundsätzlich kostendeckend zu erheben. Defizite im Rahmen der Verköstigung der Kinder fließen außer in Pandemiezeiten nicht in die Betriebsdefizitabrechnung des Kindergartens ein. Überschüsse aus Essensgeldern sind zur Deckung von Defiziten in Folgejahre übertragbar und fließen daher ebenfalls nicht in die Betriebsdefizitabrechnung mit ein.
- Das Generationenbüro der Stadt Schwetzingen erhält im Rahmen der Prüfung der Jahresabrechnung und für die Vorbereitung neuer Vertragsverhandlungen das Recht auf Einsicht in die Rechnungsunterlagen des Kindergartens. Ebenso erhält das Rechnungsprüfungsamt im Zuge von Schwerpunktprüfungen das Recht auf Einsicht der Rechnungsunterlagen für diesen Kindergarten.
- Die VSA-Gebühren incl. der Geschäftsgebühr werden für die Jahre 2023 bis 2026 auf 5,5 % der Betriebskosten gedeckelt. Sollte ab dem Jahr 2027 eine Erhöhung dieses Prozentsatzes notwendig werden, ist dies durch das VSA spätestens nach Vorliegen des Rechnungsergebnisses 2026 ausführlich darzulegen und die neue Deckelungsgrenze vertraglich zu fixieren.

- Für alle 4 Kindergärten in Trägerschaft der Evangelischen Kirchengemeinde zusammen dürfen Hausmeisterkosten maximal entsprechend dem TVöD-Tarif E 6 als Personalkosten im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden.
- Die monatlichen Abschlagszahlungen werden zum 15. eines jeden Monats geleistet.

#### **Regelungen im Einzelfall – Kindergarten Arche Noah:**

- Die Kosten der Kindergartenkoordination (Geschäfts-, Sach- und Personalkosten) fließen vollständig in die Betriebskostendefizitabrechnung des Arche Noah Kindergartens mit ein. Die Kosten des Telefonanschlusses im Kindergarten Arche Noah, die Diensthandy-Kosten der Kindergartenkoordinatorin sowie 20 % der Telefonkosten des Pfarramts für diese Aufgabe sind abrechenbar). Der Gemeinderatsbeschluss zur Einrichtung der Stelle Kindergartenkoordinatorin umfasste bisher nur die Personalkosten. Es ist sachgerecht die für diese Aufgaben anfallenden Sach- und Geschäftsausgaben entsprechend der bisherigen Praxis abzurechnen. Dies wird im Vertrag entsprechend berücksichtigt und auf eine Rückzahlung der abgerechneten Anteile verzichtet.

#### **Regelungen im Einzelfall – Kindergarten Bonhoeffer:**

- Der Änderungsvertrag vom 07.08.2018 wird aufgehoben. Dies bedeutet, dass die Gebäudeunterhaltung und die Pflege sowie Unterhaltung der Außenanlage und der dort aufgestellten Spielgeräte der evangelischen Kirchengemeinde obliegt. Die Unterhaltungsmaßnahmen und Investitionen werden entsprechend der Zuschussregelungen des überarbeiteten Vertrags von der Stadt Schwetzingen bezuschusst.
- Die evangelische Kirchengemeinde verpflichtet sich, die irrtümlich dem Gustav-Adolf-Haus zugeordneten und noch bestehenden Substanzerhaltungsrücklagen für die dritte Gruppe dem Bonhoeffer-Kindergarten zu übertragen.
- Informell: Das Gebäude ist im größeren Umfang sanierungsbedürftig. Die angesparte Substanzerhaltungsrücklage der evangelischen Kirchengemeinde und der zu erwartende Zuschuss der Landeskirche reichen nicht aus, um den 30 % Kostenanteil hierfür zu decken. Die Kirchengemeinde hat plausibel gemacht, dass sie über keine weiteren freien Finanzmittel für solche Maßnahmen verfügt. Daher wird mit Konkretisierung der Maßnahme ein separater Beschluss über die höhere finanzielle Beteiligung der Stadt Schwetzingen notwendig sein.

#### **Finanzielles:**

Nach der Prognose des Verwaltungs- und Serviceamtes Meckesheim, das für die Rechnungsführung und Abrechnung der evangelischen Kindergärten zuständig ist, entwickelt sich das Betriebskostendefizit ausgehend vom Jahr 2023 von 3,202 Mio. Euro bis zum Jahr 2030 wegen allgemeiner Kostenentwicklung auf 4,167 Mio. Euro. Nicht eingerechnet darin sind die Zuschüsse für Investitionen.

Die jährlichen Mehrkosten rein durch die prozentuale Erhöhung auf 96 % werden für das Jahr 2023 auf ca. 50.000 Euro geschätzt und wirken sich erstmals im Haushaltsjahr 2024 aus (Produkt 36502101, Sachkonto 43180000)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

Amt: 40 Amt für Familien,  
Senioren & Kultur,  
Sport  
Datum: 31.05.2023  
Drucksache Nr. 2723/2023

## Beschlussvorlage

**Sitzung Kultur- und Bildungsausschuss am 28.06.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

**Themenjahr: "CT 1724 - 2024"**

**Kabinettausstellung "CabinetT 1724 – 2024 / Kurfürstliche Museumsstube"**

## Beschlussvorschlag:

1. Oberbürgermeister und Verwaltung werden mit den Vorbereitungen für das Themenjahr „CT 1724 – 2024“ beauftragt.
2. Oberbürgermeister und Verwaltung werden mit der Erstellung eines „Lebenden Buches®“ als multimediales Stammbuch der kurfürstlichen Familie in der Schwetzingen Sommerresidenz für die Kabinettausstellung „CabinetT 1724 – 2024“ beauftragt.
3. Oberbürgermeister und Verwaltung werden mit der Suche nach potenziellen Sponsoren für die Erstellung des „Lebenden Buches®“ beauftragt.

## Erläuterungen:

Im Jahr 2024 feiert Kurfürst Carl Theodor (1724 – 1799) seinen 300. Geburtstag. Für die Geschichte Schwetzingens wie auch der Kurpfalz insgesamt ist Carl Theodor eine historische Figur von herausragender Bedeutung. Schwetzingen in seiner heutigen Form ist ohne den Ausbau zur Sommerresidenz und damit einhergehend auch der Schwetzingen Innenstadt durch Carl Theodor Mitte des 18. Jahrhunderts undenkbar.

Aus diesem Grund wird in Erinnerung an den Kurfürsten und sein Wirken in und für Schwetzingen das Themenjahr „CT 1724 – 2024“ durch die Stadtverwaltung ausgerufen und durch thematisch passende Veranstaltungen gerahmt. Diese werden vom 4. November 2024, dem 299. Namenstag des Kurfürsten, bis zum 10. Dezember 2024, dem 300. Geburtstag Carl Theodors, veranstaltet.

Als zentraler Beitrag fungiert eine Kabinettausstellung, die in Erinnerung an den Kurfürsten in der ehemaligen „Kurfürstlichen Museumsstube“ (Hebelstraße 5, 68723 Schwetzingen) der früheren und frisch sanierten Hofapotheke aufgebaut wird.

Neben den jüngst restaurierten Staatsporträts des Kurfürstenpaares, dem Nachbau des kurfürstlichen Gartenwagens („Gartenphaeton“) und ausgewählten Neuerwerbungen der letzten Jahre für die städtische Sammlung soll dort auch ein „Lebendes Buch®“ als multimedialer Stammbaum der kurfürstlichen Familie die Geschichte der Schwetzingen Sommerresidenz auf neuartige Weise erlebbar machen. Alle Exponate einschließlich des

„Lebenden Buches®“ werden perspektivisch im neuen Museum im Rothackerschen Haus zur Ausstellung kommen.

Die ehemalige „Kurfürstliche Museumsstube“ soll fortan bis zur Fertigstellung des neuen Museums im Rothackerschen Haus als nachhaltiges Schaufenster für das neue Museum und als „Museumsbüro“ für Besprechungen und museumspädagogische Angebote in der Zwischenzeit fungieren.

**Finanzielles:**

Die über Produkt: 725200002010 | Sachkonto: 78312000 (Erwerb von beweglichen Sachen des Anlagenvermögens) laufenden Kosten für das Exponat „Lebendes Buch®“ belaufen sich auf rd. 75.000 Euro und werden gegebenenfalls durch die Einwerbung von Drittmitteln finanziert.

**Anlagen:**

1. Projektskizze bzw. Konzept Themenjahr: „CT 1724 – 2024“

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

Amt: 40 Amt für Familien,  
Senioren & Kultur,  
Sport  
Datum: 05.07.2023  
Drucksache Nr. 2724/2023/1

## Beschlussvorlage

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

(vorberaten in der Sitzung des Kultur- und Bildungsausschusses v. 28.06.2023)

---

## Ankauf aus der Ausstellung „Im Wege stehend VII,,

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Ankauf des Kunstwerks „Ahornsamen“ von Sergei Karev laut Vorschlag des Kultur- und Bildungsausschusses und der Fachjury.
2. Der Gemeinderat beschließt den Verbleib des Kunstwerkes an Ort und Stelle im Marstallhof.

### Erläuterungen:

„Im Wege stehend VII“ wurde am 20.4.23 eröffnet. Zwölf Kunstwerke bereichern bis zum 8. Oktober die Innenstadt Schwetzingens. Die Objekte sind – mit Themenbezug zur Natur und Nachhaltigkeit – auf die BUGA in Mannheim und das Schwetzinger Themenjahr „Sommerfrische“ ausgerichtet. Eine Jury, bestehend aus Dr. Barbara Gilsdorf, Dr. Dietmar Schuth, Lars Maurer, Joachim Kresin und Katharina Simmert, hat sich unter Einbeziehung des Stadtplaners Ramon Eck hinsichtlich des Ankaufes eines Kunstwerkes beraten. Maßgeblich für die Entscheidung waren neben dem künstlerischen Wert die Beständigkeit des Kunstwerks im öffentlichen Raum und einstimmige Rückmeldungen aus der Bevölkerung.

Basierend auf diesen Kriterien schlägt die Jury den Ankauf des Kunstwerks „Ahornsamen“ von Sergei Karev vor. Das imposante Stahlobjekt steht im Marstallinnenhof. Dieser Standort eignet sich auch in Zukunft visuell als zentraler Blickpunkt des neu gestalteten Innenhofs, und thematisch auf dessen Ausrichtung als Urban-Gardening-Areal. Der russische Künstler Sergei Karev floh 2022 nach der Einberufung zum Militär in den Westen und lebt heute in Leipzig. Mit diesem biographischen Hintergrund fand er in dem geflügelten Ahornsamen sein Symbol für Freiheit und Neuanfang: Die Samen fliegen weit, pflanzen neue Bäume und kennen keine Grenzen, ähnlich wie die Gedanken und Träume der Menschen. Weitere „Ahornsamen“ stehen in Andebølle (Dänemark) oder in Puerto del Carmen (Gran Canaria).

### Finanzielles:

Der Kaufpreis von „Ahornsamen“ beläuft sich auf 5.000 EUR. Der Ankauf ist durch das Gesamtbudget von „IWS VII“ abgedeckt und wird über FiPo 728100001011 / 78720000 kontiert.

**Anlagen:**

1. Foto Ahornsamen

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## **Erhöhung der Zuschüsse des Vereins Stadtmarketing Schwetzingen e. V.**

### **Beschlussvorschlag:**

1. SMS erhält jährlich einen regelmäßigen Zuschuss i. H. v. 115.000 EUR.
2. SMS erhält jährlich einen Zuschuss für den Spargelsamstag i. H. v. 71.000 EUR
3. Zusätzlich wird ein Projektbudget i. H. v. 15.000 EUR als Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt. Um über diese Mittel zu verfügen ist, SMS dazu angehalten, die Projekte im Vorfeld der Stadt vorzustellen.

### **Erläuterungen:**

Der Gemeinderat hat im Jahr 2016 – siehe Drucksache 1778/2016 – über die Zukunft des Stadtmarketingvereins beschlossen. Der Spargelsamstag wird seit 2017 in der Regie des SMS organisiert. Die Stadt gewährt hierbei einen jährlichen Zuschuss i. H. v. 60.000 EUR. Der Verein erhält außerdem seit 2016 unverändert einen allgemeinen Zuschuss i. H. v. 95.000 EUR.

Der Geschäftsführer des SMS, Oliver Engert, hat im Kultur- und Bildungsausschuss vom 08.03.2023 den aktuellen Stand der Vereinsarbeit und zukünftige konzeptionelle Überlegungen dargelegt. Unter der Berücksichtigung, dass seit 2016 keine Erhöhung des allgemeinen Zuschusses stattgefunden hat, wurde deutlich, dass der Verein finanziell an seine Grenzen kommt. Die Veranstaltungen von heute können nicht mehr zu den Preisen von gestern durchgeführt werden.

In Anbetracht der verschärften Kostensituation unterstützt die Verwaltung eine Erhöhung des gesamten Zuschusses (allgemeiner Zuschuss 95.000 EUR + Spargelsamstag 60. 000 EUR) i. H. v. 20%. Die Verwaltung schlägt vor, den Mehrbetrag von insgesamt 31.000 EUR mit 20.000 EUR auf den Regelzuschuss und mit 11.000 EUR auf den Spargelsamstag zu verteilen. Die Beschlussfassung für den Spargelsamstag – siehe Drucksache 1778/2016 – behält somit unter Berücksichtigung der Kostenanpassung weiterhin seine Gültigkeit.

Die Erhöhung des Zuschusses wurde gemeinsam mit der Kämmerei unter dem Aspekt des Beihilfenrechts geprüft. Danach besteht aus Sicht der Verwaltung aufgrund der fehlenden Unternehmereigenschaft des SMS kein Verstoß gegen das geltende Beihilfenrecht.

Die Mitgliedsbeiträge des SMS wurden seit dem Bestehen des Vereins (2009) nicht erhöht. Wie in der Vorberatung im Kultur- und Bildungsausschuss am 28.06.2023 deutlich wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass parallel zur Erhöhung der Zuschüsse zeitnah ebenfalls die Mitgliedsbeiträge von Seiten SMS erhöht werden.

**Finanzielles:**

Produktnummer 5710 0000; Sachkonto: 4318 0000 (Regelzuschuss + Spargelsamstag)

Produktnummer 5710 0000; Sachkonto: 4431 0015 (Projekte)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 12.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## Neufassung der Feuerwehr-Entschädigungssatzung

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den als Anlage beigefügten Entwurf der „Satzung für die Entschädigungen von Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr Schwetzingen (Feuerwehr-Entschädigungssatzung – FwES).

Die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 204.000,00 EUR für die Jahre 2022 und 2023 wird genehmigt.

### Erläuterungen:

Die bestehende Feuerwehr-Entschädigungssatzung wurde 2002 beschlossen. Zwischenzeitlich haben sich die Einsatzzahlen dermaßen erhöht, dass ein finanzieller Ausgleich für den geleisteten Aufwand zu entschädigen ist. Erstmals erhält jeder Angehörige der Einsatzabteilung einen pauschalen Auslagenersatz von 30,00 EUR im Monat, wobei der Verdienstausschlag weiterhin ersetzt wird. Die Entschädigung für den Brandsicherheitswachdienst wurde der Feuerwehr-Kostenersatzsatzung angepasst. Hier muss der Veranstalter bereits seit Jahren 15,00 EUR pro Person/Stunde zahlen. Diese Kosten werden jetzt an die Feuerwehrangehörigen weitergegeben, die auch den Brandsicherheitswachdienst geleistet haben. Erstmals sollen auch Wach-, Bereitschafts- und Sonderdienste vergütet werden, soweit sie angeordnet sind. Dies wäre z.B. die Sicherstellung des Stadtschutzes beim Lichterfest oder beim Fastnachtsumzug.

Bei den Paragraphen 6 Abs. 1 und 2 musste aus steuerlichen Gründen eine Trennung vorgenommen werden. Die Entschädigungssätze orientieren sich an den gemeinsamen Empfehlungen des Landesfeuerwehrverbandes und des Städte- und Gemeindetages.

Die Freiwillige Feuerwehr ist ein Ausrüstungs-, Ausbildungs- und Führungssystem, dass durch Zusammenwirken zum sofortigen Einsatz befähigt. Das Führungssystem umfasst neben dem Feuerwehrkommandanten und seinem Stellvertreter, die Zug- und Gruppenführer, die als Unterführer bestellt sind. Die Zug- und Gruppenführer sind Führer von taktischen Verbänden, was eine erhebliche Ausbildung erfordert. Neben der Verwendung als Führungskräfte in allen Bereichen des Einsatzgeschehens, werden sie auch zur Ausbildung der Feuerwehrangehörigen eingesetzt und haben sich in vielen Fachgebieten wie z.B. CBRN-Gefahren, Brandbekämpfung und technische Hilfeleistungen spezialisiert. Damit sind auch die Kriterien erfüllt, dass die Unterführer über das übliche Maß hinaus Feuerwehrdienst leisten.

Die geltende Feuerwehr-Entschädigungssatzung musste vor allem rechtlich geändert

werden, da der bisherige Zahlungsfluss der Entschädigungsgelder des Ehrenamtes zwischen den hauptamtlichen und ehrenamtlichen Feuerwehrleuten getrennt werden mussten. Durch die Coronabedingten Mehrbelastungen konnten erst Mitte 2023 alle erforderlichen Klärungen für die Anpassung der Feuerwehr-Entschädigungssatzung mit dem Rechnungsprüfungsamt und dem Feuerwehrausschuss herbeigeführt werden.

Der Feuerwehrausschuss hat am 28.06.2023 dem Entwurf zugestimmt.

Nachrichtlich konnten durch kostenpflichtige Einsätze der Feuerwehr 2022 : 137.000 EUR und im 1. Halbjahr 2023 : 44.000 EUR eingenommen werden.

Die Satzung soll rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft treten.

### **Finanzielles:**

In den zurückliegenden Jahren wurden etwa 8.000,00 EUR an Aufwandsentschädigungen pro Jahr ausgezahlt. Die anteilige Entschädigung für geleisteten Dienst bei Brandsicherheitswachen wurde über die Kameradschaftskasse abgewickelt.

Für die Haushaltsjahre 2022 und 2023 waren und sind unter 12600001/44110000 jeweils 33.000,00 EUR veranschlagt. Die Mittel für 2022 wurden nicht verwendet und konnten in das Haushaltsjahr 2023 nicht übernommen werden.

Nach dem Satzungsentwurf ergeben sich folgende Ausgaben:

Entschädigung für Einsätze: ca. 18.000 EUR jährlich

Entschädigung für Brandsicherheitswachdienst: ca. 16.000 EUR jährlich. Die Gegendeckung erfolgt durch Einnahmen unter 12600001/33210006, da die Brandsicherheitswachen dem Veranstalter in Rechnung gestellt werden.

Andere Wach-, Bereitschafts- und Sonderdienste: ca. 6.750 EUR jährlich

Entschädigungen Funktionsträger: ca. 92.280 EUR jährlich.

Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 204.000 EUR für 2022 und 2023 sind beantragt.

Für den Haushaltsplan 2024 werden 140.000 EUR veranschlagt.

### **Anlagen:**

Satzung für die Entschädigungen von Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr Schwetzingen.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 12.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

**Einführung der Satzung über die Gewährung eines Zuschusses zu den Beiträgen an eine Krankheitskostenversicherung für die Beamtinnen und Beamten des Einsatzdienstes der Feuerwehr (Krankheitskosten-Zuschusssatzung).**

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage zu dieser Vorlage befindliche Satzung über die Gewährung eines Zuschusses zu den Beiträgen an eine Krankheitskostenversicherung für die Beamtinnen und Beamten des Einsatzdienstes der Feuerwehr.

## Erläuterungen:

Nach § 79 Abs. 1 Landesbeamtengesetz (LBG) erhalten Beamtinnen und Beamte des Einsatzdienstes der Feuerwehr Heilfürsorge, solange sie Anspruch auf laufende Dienst- und Anwärterbezüge haben. Im Rahmen der Heilfürsorge übernimmt der Dienstherr die Krankheitskosten in dem gesetzlich notwendigen angemessenen Umfang unter Beachtung der Wirtschaftlichkeitsgrundsätze, die in der gesetzlichen Krankenversicherung nach dem SGB V gelten, vollständig.

Anstelle der Heilfürsorge kann jedoch gemäß § 79 Abs. 4 LBG auch Beihilfe nach den beihilferechtlichen Vorschriften des Landes und ein Zuschuss zu den Beiträgen an eine Krankheitskostenversicherung gewährt werden. Der Dienstherr hat somit ein Wahlrecht über diese beiden Möglichkeiten und trifft seine Entscheidung nach Ermessen.

Der derzeitige Sachgebietsleiter und hauptamtliche Feuerwehrkommandant ist ein Beamter des gehobenen Verwaltungsdienstes, sodass in der Vergangenheit noch keine Regelungen im Hinblick auf die freie Heilfürsorge getroffen werden mussten. Da der künftige hauptamtliche Feuerwehrkommandant der Stadt Schwetzingen jedoch für den gehobenen feuerwehr-technischen Dienst eingestellt und somit Beamter des Einsatzdienstes der Feuerwehr sein wird, soll ein Zuschuss zu den Beiträgen an eine Krankheitskostenversicherung gewährt werden.

Zum einen ist im Falle der freien Heilfürsorge mit einem hohen Verwaltungsaufwand und schwer vorhersehbaren Haushaltsmitteln zu rechnen. Zum anderen kann der betroffene Beamte im Rahmen der Beihilfegewährung und des Abschlusses einer privaten Krankenversicherung weitergehende Leistungen im Krankheitsfall in Anspruch nehmen und ist den übrigen Beamtinnen und Beamten der Stadt Schwetzingen gleichgestellt.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat im Zuge eines Rechtsstreites entschieden, dass die Ausgestaltung und Festlegung des Zuschusses nach § 79 Abs. 4 LBG durch Gemeinderatsbeschluss in Form einer Satzung zu erfolgen hat. Aufgrund dieses Urteils hat der Städtetag Baden-Württemberg eine Mustersatzung erarbeitet, an welcher sich

bei der Ausgestaltung dieses Entwurfes orientiert wurde. Art und Höhe des Zuschusses sind gesetzlich nicht geregelt, allerdings wurde das Satzungsmuster sowie die empfohlene Höhe des Zuschusses vom Städtetag vorab mit den Gewerkschaften besprochen und erhielt deren Zustimmung.

Danach wird der monatlich zu leistendem Zuschuss auf 80 % des steuerlich anerkannten Vorsorgeaufwandes festgesetzt, der jährlich von der Krankenversicherung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 3 Einkommensteuergesetz ausgewiesen wird. Der Mindestzuschuss beträgt jedoch 75 Euro.

#### **Finanzielles:**

Kostenstelle 1260 0001

Die jährlichen finanziellen Auswirkungen belaufen sich auf circa 5.500, - Euro (Beihilfeumlage + Zuschuss i.H.v. 80%).

#### **Anlagen:**

Satzung über die Gewährung eines Zuschusses zu den Beiträgen an eine Krankheitskostenversicherung für die Beamtinnen und Beamten des Einsatzdienstes der Freiwilligen Feuerwehr Schwetzingen (Krankheitskosten-Zuschusssatzung)

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 05.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## **Johann-Michael Zeyher-Grundschule - Erstellung Ausbau zur Ganztagesgrundschule**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag beim Land Baden-Württemberg zu stellen.
2. Der Gemeinderat spricht sich für die Umsetzung der Machbarkeitsstudie zum Neubau und zur Sanierung der Johann-Michael-Zeyher-Grundschule aus.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planungsleistungen, nach einer Förderzusage des Landes Baden-Württemberg, vorzubereiten.

### **Erläuterungen:**

Der Bundestag hat am 10. September 2021 den Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung für Grundschulkindern ab 2026 beschlossen.

Für Baden-Württemberg bedeutet dies, nachdem es im Jahr 2019 etwa 83.000 Ganztagsplätze an Grundschulen gab, dass die Städte und Gemeinden bis Ende 2025 etwa 207.000 neue Plätze schaffen müssten, um den Rechtsanspruch zu gewährleisten. Das wären rund 34.000 neue Plätze pro Jahr. Über die Notwendigkeit in Schwetzingen Grundschulen im Ganztagesbetrieb anzubieten wurde durch den Gemeinderat in der Klausurtagung am 09.11.2019 beraten.

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Klausurtagung vom 09.11.2019 intensiv mit dem Thema Schulentwicklung, Ganztagschulen und Betreuungsformen auseinandergesetzt.

Es wurde durch den Gemeinderat vermittelt, dass zunächst eine Grundschule als Ganztageschule auszubauen ist. In dieser Klausurtagung wurden die ersten räumlichen Ansätze zu den einzelnen Grundschulen vorgestellt. In den Gesprächen wurde deutlich, dass sich die Johann-Michael-Zeyher-Grundschule für einen Ausbau am ehesten eignet, weil die benötigten zusätzlichen Flächen für Unterrichts- und Kernzeitbetreuungsräume auf dem Gelände geschaffen werden können.

Das Ergebnis der Klausurtagung mündete in die Betrachtung aller Grundschulen zur baulichen und räumlichen Entwicklung über die kommunale Nachmittagsbetreuung hinaus, was mit dem Schulentwicklungsplan 2019/2020 (Stand 2019) im Gemeinderat am

17.06.2020 verankert wurde. Die Beratungen mündeten in die Entscheidungen des Gemeinderates vom 21.07.2021, die Johann-Michael Zeyher-Grundschule zur gebundenen Ganztageschule auszubauen.

Zwischenzeitlich hat die Johann-Michael Zeyher-Grundschule nach § 4a SchG mit der Schulkonferenz im zurückliegenden Jahr die Entscheidung gefällt, dass die Grundschule zur Ganztagschule umgewandelt werden soll.

Zusammen mit der Schulleitung, der Kernzeitbetreuung und unter Beteiligung des Elternvertreters wurde ein pädagogisches und räumliches Gesamtkonzept mit Mittagsverpflegung entwickelt, dass dem Lenkungsausschuss (bestehend aus je einer Person aus den Fraktionen) und der Verwaltung am 23.05.2023 vorgestellt wurde. Vom Lenkungsausschuss wurde das vorgestellte Gesamtkonzept für stimmig und bedarfsgerecht angesehen.

In dem Gesamtkonzept ist die Errichtung eines nicht unterkellerten, dreigeschossigen Erweiterungsbaus mit Anbindung an das Hauptgebäude mit rund 2.800 m<sup>2</sup> für Unterrichts-, Förder-, Differenzierungsräume, einem Mehrzweckraum (der auch als Mensa dient), Räumen für die Essensausgabe vorgesehen. Im Zuge der Anbindung des Neubaus an das bestehende Gebäude sind vorhandene Räume und Wegeflächen baulich anzupassen.

Um die durch den Neubau wegfallenden Hofflächen, die für Pausen und zur Verkehrserziehung genutzt werden, in Teilen zu ersetzen, ist vorgesehen, den Durchgangsweg einschließlich des Treppenabgangs von der Karl-Theodor-Brücke zur Schubertstraße der öffentlichen Nutzung zu entziehen. Diese Flächen sollen dem Schulgelände angegliedert und eingezäunt werden.

Es bestünde die Möglichkeit, den ganzen Hofflächenverlust zu kompensieren, wenn es gelingt, das benachbarte Flurstück 347/1, Schubertstraße 8, zu einem vertretbaren Kaufpreis zu erwerben. Aktuell befindet sich die Verwaltung in Verhandlungsgesprächen mit dem Eigentümer des Flurstücks. In wieweit eine Verständigung über den Kaufpreis erzielt werden kann, ist noch offen.

Das Gesamtkonzept sieht auch vor, die vorhandene Sporthalle einschließlich der WC-Anlage zu sanieren.

Das Gesamtkonzept sieht eine bauliche Umsetzung der Maßnahme in 4 Phasen vor:

Phase 1 (2023 bis 2025):

Herstellung von neuen Bewegungs-, Verkehrserziehungs- und Sportflächen. Kosten ca. 1.500.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

Phase 2 (2023 bis 2028):

Errichtung des Erweiterungsbaus. Kosten ca. 17.100.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

Phase 3 (2023 bis 2028):

Ertüchtigung des Bestandsgebäudes. Kosten ca. 2.250.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

Phase 4 (2023 bis 2028):

Sanierung der Sporthalle einschließlich der WC-Anlage. Kosten ca. 2.7000. 000 EUR inkl. 19 % MwSt.

Das Investitionsvolumen beträgt nach den derzeitigen Einschätzungen 23.550.000 EUR einschließlich 19 % MwSt. und Planungskosten. Es ist von einem Umsetzungszeitraum von 5 Jahren auszugehen.

Der Bund und die Länder haben am 17.05.2023 das zweite „Investitionsprogramm Ganztagesausbau“ durch Abschluss einer entsprechenden Verwaltungsvereinbarung (Verwaltungsvereinbarung zur Durchführung des Gesetzes über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau ganztätiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter, sog VVII) auf den Weg gebracht. Es stehen rund 3 Milliarden EUR an Fördermitteln bereit. Die Laufzeit des Förderprogramms geht aktuell bis zum 31.12.2027.

Bis dato gibt es vom Land Baden-Württemberg keine Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Bundesförderung und keine Förderrichtlinie. Mit der Folge, dass nicht bekannt ist, welche Fördervoraussetzungen zu erfüllen sind, welche Kosten in welchen Umfang bis zu welchem Endumsetzungstermin gefördert werden. Erste Informationen deuten darauf hin, dass eventuell im September 2023 die Verwaltungsvorschrift veröffentlicht wird und für die Fördermaßnahme zwischen 359 bis 386 Mio. EUR dem Land Baden-Württemberg zur Verfügung stehen könnten. Zu erwarten ist eine maximale Förderquote in Höhe von 70 %.

Es ist damit zu rechnen, dass die Fördermittel im „Windhund“-Prinzip vergeben werden.

Die Stadtverwaltung kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließenden Einschätzungen zu den Haushalten 2024 fortfolgend treffen. Das Kämmereiamt geht ungeachtet einer eingeplanten Landesförderung davon aus, dass in den Folgejahren eine Kreditaufnahme zur Finanzierung der Bauinvestitionen erforderlich wird.

Dies ist maßgeblich davon abhängig, wie diszipliniert im Ergebnishaushalt ab 2024 fortfolgend geplant wird und in welcher Höhe ein Liquiditätsüberschuss zur Finanzierung des Ausbaus der Johann-Michael-Zeyher-Grundschule zur Ganztagesgrundschule beitragen kann. Nach einer jetzigen Bewertung überschreitet das Gesamtvolumen des Planungs- und Bauvorhabens den Rücklagenbestand der Stadt Schwetzingen. Nach einem Vorliegen und einer Bewertung des Förderumfanges der neuen Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg, kann erst eine verlässlichere Mittelanmeldung zum Haushalt 2024 und der Meldung der Mittel für die Folgejahre bzw. der Verpflichtungsermächtigungen von Seiten der Stadtverwaltung vorgenommen werden.

#### **Weitere zeitliche Schritte:**

September 2023: Antrags- und Förderverfahren beim Land Baden-Württemberg

September 2023: Klärung eines Grundstückserwerbes

Oktober 2023: Abstimmung Projektsteuerung und Vorbereitung Planerverfahren (2024)

#### **Finanzielles:**

Für die Ausschreibungsverfahren der Planungsleistungen und die ersten Planungen werden bei der Haushaltsaufstellung für das Jahr 2024 300.000 EUR berücksichtigt.

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Zeitlicher Ablauf ansorgearchitekt[en], Schwetzingen; Stand 09.05.2023

Anlage 2: Grobkostenschätzung ansorgearchitekt[en], Schwetzingen; Stand 09.05.2023

Anlage 3: Lageplan und Raumkonzept ansorgearchitekt[en], Schwetzingen;  
Stand 02.05.2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 05.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## Beauftragung eines Sanierungsgutachtens des Nordstadthallenbads

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen zur Erstellung eines Gutachtens für das Nordstadthallenbad und stellt überplanmäßige Haushaltsmittel von 63.500 Euro zur Verfügung.

### Erläuterungen:

Mit dem Haushalt 2023 hatten sich die Fraktionen für die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für eine Untersuchungen des Sanierungsumfanges des Nordstadthallenschwimmbades ausgesprochen und 15.000 Euro zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Schwetzingen mit ca. 23.000 Einwohner betreibt 2 Bäder mit dem Freizeitbad bellamar zusammen mit der Gemeinde Ofersheim und die Schul- und Lehrschwimmhalle in der Nordstadthalle. Das Lehrschwimmbecken welches überwiegend zum Schulschwimmen (Schwetzingen Schulen 50% der Belegung zw. 07.50 bis 16.20 Uhr) genutzt wird, steht in den Mittags- und Abendstunden für externe Schwimmgruppen und den Ausbildungsunterricht der DLRG Schwetzingen Ofersheim Plankstadt e.V. (DLRG Schwetzingen-Ofersheim-Plankstadt e.V. 50% der Belegung ab 17.00 Uhr an ca. 5 Tagen die Woche) zur Verfügung.

Das Lehrschwimmbecken wurde zusammen mit der Nordstadthalle in den 1975er Jahren errichtet. Dieses verfügt über 3 Bahnen mit 16,6 Meter Länge. Zudem ist sie mit einem Hubboden ausgestattet, der eine Einstellung der Wassertiefe von 30 cm bis zu 1,8 Meter ermöglicht.

Im Rahmen einer laufenden Unterhaltung wurden in den Jahren 2016 bis 2023 ca. 580.000 Euro in Reparaturen, einen Erhalt der Technik und eine Unterhaltung investiert.

Unter der Leitung von Bürgermeister Matthias Steffan fand am 17.02.2022 die ersten inhaltlichen Gespräche mit Fraktionsvertretern, dem DLRG Schwetzingen Ofersheim Plankstadt e.V. und dem Bauamt für eine weitere Vorgehensweise statt, die u.a. in die Hinzuziehung der Fachorganisation der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfDB) in Essen mündeten

Die DGfDB bietet Beratung für BadbetreiberInnen mit ca. 150 ehrenamtlichen MitarbeiterInnen. Das Rückgrat der DGfDB sind ihre 1500 Mitglieder aus allen Bereichen des Badewesens. Darunter sind etwa 1000 BadbetreiberInnen, 300 Architektur- und Ingenieurbüros, 180 Hersteller und 20 Verbände. In den vergangenen Jahren wurde der DGfDB auch vom Eigenbetrieb bellamar bei Entscheidungen hinzugezogen.

Nach einer Beauftragung des DGfdB im Januar 2024 fand am 20.04.2023 eine Ortsbegehung durch einen Gutachter mit den entsprechenden Vertretern der Stadtverwaltung, des bellamars und der DLRG Schwetzingen Oftersheim Plankstadt e.V. statt. Die ersten Ergebnisse und Empfehlungen mündeten in den Bericht vom 22.04.2024 (Anlage 1).

Zur Klärung der erforderlichen Kosten und eines Aufwandes einer Sanierung des Lehrschwimmbeckens spricht sich die Stadtverwaltung für eine gutachterliche Beauftragung des DGfdB nach einer momentan vorliegenden Kostenschätzung vom 21.06.2023 aus. Das finale Angebot soll, unter Berücksichtigung und Hinzuziehung der Optionsbetrachtungen aus, beauftragt werden.

Folgende Kostenschätzungen für die Begutachtung wurden an die Stadt übermittelt:

Bauwerk – Baukonstruktionen – ca. 12.500 Euro brutto

[Bestandsbegehung, Sichtung von Unterlagen, Aktenstudium (nach Aufwand), Beratung zu Fördermitteln - BAFA \_Energieeffizienz/ nach DIN V 18599, Darstellung des Sanierungsbedarfs, Erweiterte Bewertung der baulichen Substanz gemäß GEG, Bewertung der energetischen Qualität von Außenbauteilen, Kostenprognose Hochbaugewerke (kurz-, mittel- und langfristig), Bericht zum Hochbau]

Bauwerk – Technische Anlagen – ca. 15.500 Euro brutto

[Bestandsbegehung, Sichtung von Unterlagen, Aktenstudium (nach Aufwand), Bestandsanalyse (die erforderlichen Unterlagen stellt der AG), Darstellung des Sanierungsbedarfs nach DIN 276, Kostengruppe 400, Beurteilung der Trennung des Technikverbundes Schwimmhalle – Sporthalle inklusive einer Schätzung des Investitionsbedarf, Erweiterte Bewertung (anlagentechnisch) gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz), Investitionskostenprognose nach 3 Zeithorizonten (sofort – mittelfristig – längerfristig)]

Zusammenstellung – ca. 8.500 Euro brutto

[Zusammenfassung Sanierungsprojekte Baukonstruktion, Technische Anlagen und Energie, Investitionskostenprognose in der Systematik der DIN 276 (KG 300, KG 400, KG500, KG 600, KG 700), Beantwortung zitierter Betreiberfragen (4.2 des Beratungsberichts v. 22.04.23, Präsentation vor Gremium inkl. 1 Ortstermin]

Optionen – ca. 27.000 Euro brutto

[Gegenüberstellung Sanierungsaufwand vs. Ersatzneubau, Zusammenstellung/Ergänzungen Sanierungskosten, Bedarfsermittlung Schulen und Vereine, Raum- und Funktionskonzept für Schul- u. Vereinsnutzer, Ermittlung Kosten Ersatzneubau, Zusammenstellung/Empfehlung – ca. 13.500 Euro brutto)]

[Fördermittel, Mitwirkung bei der Beantragung von Fördermitteln (Erarbeitung der Projektskizze, Zuwendungsanträge), weitere Verfahrensbetreuung (nach Aufwand) – ca. 13.500 Euro brutto)]

Gesamtkosten ohne Optionen – ca. 36.500 Euro brutto

Gesamtkosten mit Optionen – ca. 63.500 Euro brutto

Die Stadtverwaltung geht mit Blick auf einen Zeitplan von einem ca. 9-monatigen gutachterlichen Verfahren aus.

**Finanzielles:**

Die Kosten des Gutachtens werden bei Produkt: Produkt:7.21100101.010: Sachkonto: 78730000 benötigt und werden durch Wenigerausgaben beim Projekt Rothackersches Haus Finanzposition7.25200190.101 Sachkonto: 78710000 im Haushaltsjahr 2023 gedeckt.

**Anlagen:**

- Anlage 01 - Beratertag Nordstadthallenbad in Schwetzingen am 20.04.2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023

- öffentlich -

---

**Satzung zur 3. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt; Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden gem. § 74 Abs. 6 LBO in Verbindung mit §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

## Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden behandelt. Die vorgebrachten Stellungnahmen erfordern keine Änderung des Entwurfs der „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zugestimmt (**Anlage 1**).
2. Der Entwurf der „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.07.2023 wird gemäß § 74 Abs. 6 LBO als Satzung beschlossen (**Anlage 3**).
3. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird mit dem 01.08.2023 bestimmt.

### Erläuterungen:

|                       |
|-----------------------|
| <b>A.) Rückblick:</b> |
|-----------------------|

In der Sitzung des Gemeinderats vom 30.11.2022 wurde die Überarbeitung und Aktualisierung der „Gestaltungssatzung Innenstadt, 2. Änderung“ vom 01. Oktober 2019 beschlossen.

Das mit der Überarbeitung beauftragte Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten hat in enger Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung den vorliegenden Satzungsentwurf der „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“ erarbeitet.

|                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.) Satzungsentwurf „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“:</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|

Um den Aspekten des Klimaschutzes und den gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württembergs in verbessertem Umfang gerecht werden zu können, sollen Anlagen zur Energiegewinnung erleichtert zugelassen werden. Aufgrund dessen wurden die Festsetzungen zu Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung überarbeitet. Dabei orientierten sich die Zulassungstatbestände/Regelungen

an der Struktur des Schwetzingener Stadtgefüges und dem jeweiligen Schutzerfordernis zur Sicherstellung des geschichtlichen Aussagewertes historischer Elemente und der Strukturen des Stadtbildes.

Im Zuge der Änderung wurden ebenfalls die Regelungen zu Dachformen, konsekutiv Dachöffnungen, sowie den Werbeanlagen in der Gestaltungssatzung angepasst. Diese Änderungen greifen Erkenntnisse aus der Anwendung der Gestaltungssatzung auf. Ferner wurde die Regelungen zum Gestaltungsbeirat an die aktuell gültige Ämterstruktur angepasst.

Die Änderungsinhalte der „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“ sind im Satzungstext unter den nachfolgend benannten Punkten zu finden:

- Festsetzungen zur Dachform (**Ziffer 2.1**)
- Festsetzungen zu Anlagen zur Energiegewinnung (**Ziffer 2.5**)
- Festsetzungen zur Gestaltung der Fenster (**Ziffer 3.4**)
- Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen (**Ziffer 4**)

Wegen der vorgenommenen Änderungen wird auf den Satzungstextentwurf (**Anlage 2**), der die Änderungen farblich darstellt, verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung bleibt hierbei unverändert.

## **C.)      Beteiligungsverfahren**

### **Offenlage**

Der Entwurf der „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.07.2023 wurde vom 22.05.2023 bis 23.06.2023 ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgeben.

Die vorgebrachten Stellungnahmen erfordern **keine** Änderung des Entwurfs zur 3. Änderung der Gestaltungssatzung Innenstadt.

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird auf den 01.08.2023 vorgeschlagen.

### **Anlagen:**

**Anlage 1:**      Abwägungssynopse der eingegangenen Stellungnahmen.

**Anlage 2:**      Satzungsentwurf „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“ - Änderungen farblich darstellt

**Anlage 3:**      Satzungsentwurf „Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung“ in der Fassung vom 26.07.2023 mit den Gestaltungsvorschriften, den Anlagen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sowie den Erläuterungstexten und der Begründung

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Informationsvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 05.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## Klimaschutzbericht 2022

### Beschlussvorschlag:

Der Klimaschutzbericht der Stadt Schwetzingen 2022 wird zur Kenntnis genommen.

### Erläuterungen:

Mit der Verabschiedung des integrierten Klimaschutzkonzeptes im Jahr 2018 hat sich die Stadt Schwetzingen zum ersten Mal konkrete Klimaschutzziele gesetzt: bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden und bis zum Jahr 2030 die Treibhausgasemissionen der Stadt auf 5 Tonnen pro Einwohner und Jahr zu reduzieren. Zwischenzeitlich wurden die Klimaziele verschärft. Deutschland soll bis zum Jahr 2045 klimaneutral werden, das Land Baden-Württemberg will die Klimaneutralität bereits im Jahr 2040 erreichen.

Im Rahmen des Klimaschutzpaktes hat sich die Stadt Schwetzingen zu den Klimaschutzzielen Baden-Württembergs sowie zu ihrer eigenen Vorbildfunktion bekannt und zugestimmt, Anstrengungen zu intensivieren, um die Klimaneutralität der eigenen Verwaltung bis spätestens 2040 zu erreichen. Im Jahr 2022 wurde außerdem die Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung zum Klimaschutz des Rhein-Neckar-Kreises unterzeichnet, zu deren Zielen ebenfalls die Erreichung einer klimaneutralen Kommunalverwaltung bis zum Jahr 2040 zählt.

Der Klimaschutzbericht 2022 gibt einen Überblick über den Zielerreichungsstand der städtischen Klimaschutzziele, städtische Aktionen und Maßnahmen, die im Jahr 2022 unternommen wurden, sowie die wichtigsten Erfolge des Jahres.

Der Bericht gliedert sich in drei Teile:

1. Zentrale Kennzahlen
2. Meilensteine 2022
3. Umsetzungsstand der Leitprojekte des Klimaschutzkonzeptes

Das Berichtsformat wurde für den diesjährigen Bericht überarbeitet. Eine Auswahl konkreter Indikatoren und Kennzahlen soll einen besseren Vergleich mit den Berichten der Folgejahre ermöglichen. Zudem wurde bewusst ein auf wenige zentrale Fakten komprimiertes Berichtsformat gewählt, um den Klimaschutzbericht leserfreundlicher zu gestalten.

Zu den wesentlichen Meilensteinen des Jahres zählen u.a. der Beginn der kommunalen Wärmeplanung, deren Ziel der Aufbau einer klimaneutralen Wärmeversorgung bis 2040 ist, die Vergabe der Planungsleistung des Radschnellwegs Schwetzingen-Heidelberg sowie die Schaffung der Rahmenbedingungen für die erste Schwetzinger Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem ehemaligen Tompkins-Gelände.

Hervorzuheben ist außerdem ein von Bürgerseite deutlich wachsendes Interesse an Beratungsangeboten zu erneuerbaren Energien und den kommunalen Förderprogrammen – insbesondere der Solarförderung – das aufzeigt, dass immer mehr Bürger/innen einen Beitrag zur Energiewende leisten möchten. Zudem konnten nach den von der Pandemie bestimmten Vorjahren 2022 wieder mehr Veranstaltungen für die Öffentlichkeit stattfinden.

Innerhalb der Stadtverwaltung war das Jahr 2022 für den Klimaschutz geprägt von organisatorischen Veränderungen: der Sachbereich Klimaschutz wurde in das neue Amt für Stadtentwicklung eingegliedert, das Team hat sich neu aufgestellt und die Leitung wurde neu besetzt.

Hinsichtlich des Umsetzungsstandes der Leitprojekte des Klimaschutzkonzeptes zeigt sich, dass mehrere Maßnahmen, wie beispielsweise die Klimaschutzkommunikation oder der Aufbau von städtischen Beratungskaskaden bereits fest etabliert wurden und das zugehörige Projekt als abgeschlossen betrachtet werden kann.

In zahlreichen Bereichen wurden in den vergangenen Jahren bedeutende Fortschritte erzielt, die in den kommenden Jahren weiter vertieft werden müssen. Dies ist beispielsweise in der Stärkung des Radverkehrs oder dem Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge der Fall.

Einzelne Projekte stecken noch in der Anfangsphase, so beispielsweise das Energiemanagement und die Klimaanpassung. Hier gilt es, in den Folgejahren einen Fokus zu setzen, um ausstehende Maßnahmen voranzutreiben.

Insgesamt betrachtet verdeutlicht der Bericht, dass 2022 weitere wesentliche Fortschritte im Klimaschutz erzielt werden konnten, zur vollständigen Zielerreichung ist es jedoch noch ein langer Weg. Um diese große Herausforderung zu bewältigen, bedarf es nicht nur der Mitwirkung der gesamten Verwaltung sowie externer Akteure, sondern auch die Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel sowie die passenden Rahmenbedingungen.

### **Finanzielles:**

Der Klimaschutzbericht der Stadt Schwetzingen 2022 hat keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen:**

Klimaschutzbericht der Stadt Schwetzingen 2022

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

### **Schwetzinger Höfe - Fördermodell für den Wohnungseigentumserwerb**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Anpassung und Erhöhung der Einkommensgrenze um 30 % für die Förderung und Unterstützung für Wohnungssuchende beim Kauf einer Wohnung auf dem Areal „Schwetzinger Höfe“ in Höhe von 400 EUR/m<sup>2</sup> wie in Anlage I vorgeschlagen. Im Übrigen bleibt die Förderung wie im Beschluss des Gemeinderats (2563/2022) vom 06.04.2022 bestehen.

#### **Erläuterungen:**

Die Entwicklung des neuen urbanen Stadtraums „Schwetzinger Höfe“ auf dem ehemaligen Pfaudler-Areal ist die bedeutendste städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes seit den 1990er Jahren. Seit dem Projektauftritt im Jahr 2017 ist ein intensiver Dialog und eine kooperative Zusammenarbeit zwischen dem Investor und Projektträger EPPL Projekt Kurpfalz GmbH, Heidelberg, und der Stadt Schwetzingen – Verwaltung und Gemeinderat – unter direkter Einbindung der Bürgerschaft gewährleistet. Am 15. Dezember 2021 erfolgte die symbolische Grundsteinlegung für den ersten Bauabschnitt.

Im Zuge der Projektierung haben sich Gemeinderat und Investor auf eine Quote von 20% „Preiswertes Wohnen“ verständigt. In intensiven Verhandlungsrunden zwischen der EPPL Projekt Kurpfalz GmbH, der Stadt Schwetzingen und der Schwetzinger Wohnbaugesellschaft (SWG) wurde mit Blick auf eben diese vom Gemeinderat geforderte Quote gemeinsam das „Schwetzinger Fördermodell“ entwickelt. Mit diesem speziellen Angebot wird insbesondere jungen Familien die Chance eröffnet, angesichts einer weiterhin steigenden Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt Eigentum zu erwerben.

Die Vergabe der Wohnungen in den „Schwetzinger Höfen“ ist an verschiedene Vergabekriterien gebunden. Die genauen Inhalte und der entsprechende Vergabeprozess sind im Anhang detailliert dargestellt und erläutert.

Das vom Gemeinderat am 06.04.2022 beschlossene „Schwetzinger Fördermodell“ zielt darauf ab, einerseits die finanziellen Voraussetzungen des/der Interessenten zu überprüfen, andererseits bestimmten Berufsgruppen die Möglichkeit einer Förderung zu eröffnen, die normalerweise aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse nicht in den Genuss einer L-Bank Förderung kommen würden. Um dieser Berufsgruppe eine Perspektive zu schaffen, wurde die Verdienstgrenze deutlich erhöht.

Bereits zum Zeitpunkt der Einführung des „Schwetzinger Fördermodells“ wurde klargestellt, dass eventuelle Marktveränderungen, beispielsweise hinsichtlich Kaufinteressenten, Zinsbedingungen usw., eine gewisse Flexibilität im Umgang mit dem Fördermodell erforderlich machen würde. Aufgrund des drastischen Zinsanstieges seit Herbst 2021 um rund 3 % ist die Nachfrage und die daraus resultierende Abschlussquote deutlich

eingebrochen.

Um dieser unvorhergesehenen Entwicklung entgegenzuwirken, hat die Fa. Eppe in Zusammenarbeit mit der SWG und der Stadt Schwetzingen das „Schwetzinger Fördermodell“ leicht variiert und damit attraktiver gemacht. Hierbei wurden hauptsächlich die Einkommensgrenzen um 30 % angehoben, um so eine breitere Zielgruppe anzusprechen (siehe Anlage I). Die Modifikation des Fördermodells wird im Rahmen der Möglichkeiten einem unerwünschten Leerstand im Areal entgegenwirken, was selbstverständlich auch im Sinne der SWG ist. Entsprechende Erläuterungen zu den Einkommenshöhen und Berufspaarungen sind im Anhang dargestellt.

Grundsätzlich erfolgt der Prüfungsprozess zum Erwerb von gefördertem Eigentum in den „Schwetzinger Höfen“ in zwei Stufen. Die erste Stufe beinhaltet die obligatorischen Fragestellungen hinsichtlich Liquidität und Finanzierungsfähigkeit des/der Interessenten. Die Prüfungsverantwortung liegt hier im Zuständigkeitsbereich der Firma Eppe.

Um der Stadt Schwetzingen bei der Vergabe ein weitgehendes Mitspracherecht einzuräumen, überprüft die Firma Eppe bereits in diesem ersten Verfahrensschritt die Voraussetzungen des/der Interessenten mit den Vergabekriterien der SWG.

Die transparent dargestellten und klar definierten Vergabekriterien erlauben es, aufgrund ihrer sozialen Gewichtung und im Zusammenspiel mit einem speziellen Punktesystem verstärkt Schwetzinger/Innen die Möglichkeit zu bieten, Eigentum in den „Schwetzinger Höfen“ zu erwerben.

Im Anschluss an das erfolgreich durchlaufene Prüfverfahren und bei einem positiven Bescheid seitens der Firma Eppe erhält der/die Interessent/en die Bestätigung der Stadt Schwetzingen, die notarielle Beurkundung des Eigentumserwerbs kann erfolgen.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Geschäftsführer:

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023

- öffentlich -

---

### Betrauungsakt SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG

#### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Betrauung zur Sicherstellung der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Bereich der nachhaltigen Wohnraumversorgung durch die SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG (laut Anlage 1 und 2).

#### Erläuterungen:

Die Schwetzinger Wohnbaugesellschaft GmbH & Co.KG (nachfolgend SWG) hat im Januar 2020 ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen. Sie wurde insbesondere zum Zweck der nachhaltigen und daseinsvorsorgenden Wohnraumversorgung sowie zur kommunalen Grundstücksentwicklung im Gemarkungsgebiet der Stadt Schwetzingen gegründet. Vorrangiges Ziel der Gesellschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum insbesondere dort anzubieten, wo er vom privaten Immobilien- und Wohnungsmarkt derzeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt wird.

Die Stadt Schwetzingen verfügt insgesamt über einen Bestand von rund 350 kommunalen Wohnungen. In einem ersten Schritt wurden die so genannten „Thienhaus-Häuser“ in die SWG eingebracht, um die Handlungsfähigkeit der neuen Gesellschaft zu gewährleisten. Bei den „Thienhaus-Häuser“ handelt es sich um vier Wohnkomplexe mit insgesamt sechzig Wohnungen. Im Laufe des Jahres 2022 hat die Stadt Schwetzingen in einem weiteren Schritt nahezu den gesamten städtischen Mietwohnbestand in die SWG eingebracht.

Die Unterstützung einer nachhaltigen Wohnraumversorgung zu sozial verträglichen Preisen stellt einen wesentlichen Bestandteil der Daseinsvorsorge dar. Der Oberbürgermeister und die sonstigen Vertreter der Gemeinde in der Gesellschaft sollen deshalb beauftragt werden, die Erbringung des sozialen Wohnungsbaus, insbesondere dort, wo bezahlbarer Wohnraum vom privaten Immobilien- und Wohnungsmarkt nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt wird, durch die SWG durchführen zu lassen.

Dies erfolgt im Zuge der Umsetzung der besonderen Aufgaben der Daseinsvorsorge im Interesse der Stadt Schwetzingen entsprechend der unter Ziff. III beigefügten Betrauung auf der Grundlage des Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. der EU L 7 vom 11.01.2012, S. 3).

Qualität und Umfang dieser Leistungen sowie die Parameter zur Berechnung der Ausgleichsleistungen ergeben sich aus nachfolgendem Betrauungsakt. Zudem wird durch eine "ex-post-Kontrolle" sichergestellt, dass keine Überkompensation vorliegt.

Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der SWG werden angewiesen, unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, in welcher der unter Ziff. III beigefügte Betrauungsakt als Weisung an die Geschäftsführung zu beschließen ist.

Sind aus steuerrechtlichen, beihilferechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen redaktionelle Änderungen erforderlich, die den wirtschaftlichen Inhalt der Betrauung nicht betreffen, so ist die Stadt Schwetzingen zur Vornahme dieser Änderungen berechtigt und hat auf deren Umsetzung hinzuwirken.

Die Geschäftsführung hat die Firma PWC beauftragt, die rechtliche Prüfung vorzunehmen und somit die europäischen und nationalen beihilferechtlichen Vorschriften für eine Betrauung sicherzustellen (siehe Ausführungen aus Anlage I).

#### **Anlagen:**

Anlage I: Vermerk Betrauungsakt PWC / Grundlage der Prüfung von PWC

Anlage II: Betrauungsakt und Weisungsvorlage

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Geschäftsführer:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 12.07.2023**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 26.07.2023**

**- öffentlich -**

---

## Anpassung der städtischen Erbbauzinsen zum 01. Januar 2024

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen beschließt

1. den Erbbauzins für alle acht städtischen Wohngrundstücke von bisher jährlich 71.321 EUR auf 83.828 EUR und
2. den Erbbauzins für die Stadiongaststätte von bisher jährlich 8.963 EUR auf 10.655 EUR zu erhöhen sowie
3. die Erbbauzinsen für den Fußballclub Badenia über jährlich 200 EUR, für den Kleingärtnerverein Schwetzingen über jährlich 300 EUR, für den Reiterverein über jährlich 159 EUR und für den Tennisclub Blau-Weiß über jährlich 1.200 EUR zu belassen.

### Erläuterungen:

#### 1. Grundsätzliches

Grundlage des Erbbaurechts ist die Erbbaurechtsverordnung. Zurzeit werden 14 Erbbaurechtsverträge vom Kämmereiamt verwaltet. Davon wurde ein Vertrag in den siebziger Jahren abgeschlossen, neun Verträge in den neunziger Jahren, und vier Verträge in den Jahren ab 2010.

Auch wenn der Erbbauzins beim Abschluss der Erbbaurechtsverträge angemessen festgesetzt wurde, so würde er dennoch, wenn er während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts konstant bliebe, im Laufe der Zeit in ein immer größeres Missverhältnis zum Wert der Grundstücksnutzung treten.

Derzeit enthalten fast alle Erbbaurechtsverträge (bis auf einen Vertrag aus 2018 mit dem Verein Habito e.V.) ein Recht für die Stadt Schwetzingen, den Erbbauzins angemessen anzupassen (Wertsicherungsklausel).

In den städtischen Erbbaurechtsverträgen erfolgt die Wertsicherung auf der Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Diese werden monatlich durch den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts ermittelt.

## 2. Übersicht über die Erbbaugrundstücke der Stadt Schwetzingen

### 2.1 Wohnbebauung

Auf den drei Erbbaugrundstücken in der Siedlerstraße 71, dem Sudetenring 16 und dem Sudetenring 18 stehen große Mietwohngebäude (1 x 36 Wohnungen, 2 x 16 Wohnungen).

Bei den Anwesen **Collinistraße 26** und **Königsacker 23** handelt es sich um Einfamilienhäuser, bei der **Forsthausstraße 7/9** (Ysenburg'sches Palais) um ein 7-Familienhaus, beim Grundstück **Heidelberger Straße 10** um ein 4-Familienhaus und beim **Marktplatz 33** um ein Bürogebäude.

Für diese Anwesen wurden die Erbbauzinsen jeweils zuletzt zum 01.01.2015 erhöht.

Für das Grundstück mit dem Mehrfamilienhaus **Schützenstraße 6** wird ab dem Vertragsabschluss 2018 nur ein symbolischer Erbbauzins von 1 EUR jährlich fällig.

### 2.2 Gewerbliche Nutzung

Städtische Erbbaurechtsverträge über Grundstücke mit gewerblicher Nutzung bestanden nur für das Gewerbegebiet Südlich Hirschacker. Grundlage hierfür war der Gemeinderatsbeschluss vom 24. Februar 1994. Zwischen 1994 und 2007 wurden 14 Erbbauverträge geschlossen.

In der Gemeinderatssitzung am 10. März 2005 beschloss der Gemeinderat nur eine Erhöhung für die Erbbaurechtsverträge über Wohngrundstücke. Aufgrund der damaligen wirtschaftlichen Lage wurde auf eine Erhöhung für die gewerblichen Erbbaurechtsverträge bewusst verzichtet.

Am 19. Juli 2012 fasste der Gemeinderat den Beschluss, dass die Erbbauberechtigten im Gewerbegebiet Südlich Hirschacker ihre Grundstücke für 140 EUR/m<sup>2</sup> erwerben können.

Ein erneuter Verzicht auf die rechtlich zulässigen Erhöhungen ab 01. Januar 2015 wäre rechtlich und wirtschaftlich problematisch gewesen. Daher erhöhte der Gemeinderat die Erbbauzinsen 2015 einheitlich sowohl für die Erbbaurechtsverträge über Wohngrundstücke als auch für die Erbbaurechtsverträge über Gewerbegrundstücke.

Von der Möglichkeit des Kaufs ihrer Erbbaugrundstücke machten nun bis Ende 2022 alle 14 Erbbauberechtigten im Gewerbegebiet Gebrauch.

Der letzte gewerbliche Erbbaurechtsvertrag wurde 2022 auf Antrag des Erbbauberechtigten beendet.

### 2.3 Stadiongaststätte

Der Erbbauvertrag stammt aus dem Jahr 1992. Die ersten Jahre waren geprägt von häufigem Pächterwechsel. Zurzeit hat sich die Situation nach einem Erwerb des Anwesens von privater Seite beruhigt.

Die letzten Erhöhungen fanden hier 2005 und 2015 statt.

### 2.4 Nutzung als Vereinsflächen

Erbbaurechtsverträge dieser Nutzungsart bestehen mit dem Fußballclub Badenia

(Neuvertrag 2019), dem Kleingärtnerverein Schwetzingen über das Vereinshaus-Grundstück (Neuvertrag aus 2014), dem Reiterverein Schwetzingen (Vertrag aus 1999) und dem Tennisclub Blau-Weiß (Neuvertrag aus 2018). Die Höhe der jährlichen Erbbauzinsen aus dieser Nutzungsart ist vergleichsweise finanziell unbedeutend.

Alle vier Verträge enthalten Wertsicherungsklauseln. Beim Fußballclub Badenia ist aufgrund des erst im November 2019 abgeschlossenen Erbbauvertrages keine Erhöhungsmöglichkeit gegeben, beim Kleingärtnerverein handelt es sich bei dem geringen jährlichen Erbbauzins quasi um einen symbolischen Erbbauzins (300 EUR pro Jahr), der nicht erhöht werden soll. Beim Reiterverein wurde über das Statistische Bundesamt errechnet, dass eine Erhöhung um 73 EUR zum 01.01.2024 möglich wäre (bisheriger Erbbauzins 159 EUR pro Jahr), beim Tennisclub Blau-Weiß um 163 EUR (bisheriger Erbbauzins 1.200 EUR pro Jahr).

Im Hinblick auf die derzeitige wirtschaftliche Situation der Vereine schlägt die Verwaltung vor, auf eine Erhöhung des Erbbauzinses bei den Vereinsflächen – auch aufgrund der nur kleinen Erhöhungsmöglichkeiten – zum 01.01.2024 zu verzichten.

### **3. Anpassung der Erbbauzinsen zum 01. Januar 2024**

Zur Vermeidung von etwaigen Umrechnungsfehlern von alten Lebenshaltungskostenindizes, die damals in etlichen Erbbauverträgen vereinbart wurden, seitens des Statistischen Bundesamtes aber nicht mehr weitergeführt werden, wurde das Statistische Bundesamt in Wiesbaden vom Kämmereramt in jedem einzelnen Erbbauvertragsfall (Ausnahmen: Schützenstraße 6, Fußballclub Badenia und Kleingärtnerverein Schwetzingen) bei der Berechnung der Erhöhungsmöglichkeiten eingebunden. Die rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten basieren folglich auf dem Verbraucherpreisindex (VPI) anhand der neuesten verfügbaren Indexwerte ab dem Zeitpunkt der letzten Berechnung im August 2014 bis zum Zeitpunkt April 2023.

Im Falle der Erbbauverträge für die Grundstücke Siedlerstraße 71 sowie Sudetenring 16 und 18 ist jeweils ein Passus enthalten, wonach die Stadt Schwetzingen nur 70% der rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich ausschöpfen darf.

Bei allen anderen Erbbauverträgen schlägt die Verwaltung auf rechtlich unverpflichteter Basis vor, nur 80% der rechtlich möglichen Erhöhungsmöglichkeiten tatsächlich auszuschöpfen.

Damit wird die derzeitige wirtschaftliche Lage gegenüber den Erbbaurechtsnehmern entsprechend gewürdigt. Im Übrigen praktizieren auch die Kirchen bei ihren Erbbaurechtsverträgen regelmäßig ca. alle 9 bis 12 Jahre anstehenden Erbbaurechtserhöhungen zumeist diese freiwillige Regelung.

#### **Finanzielles:**

Bei voller Ausschöpfung der rechtlich möglichen Anpassungen der Erbbauzinsen würden sich die Erbbauzinsen für die städtischen Grundstücke mit Wohnbebauung von 71.321 EUR auf 85.277 EUR jährlich erhöhen.

Unter Berücksichtigung dessen, dass nur 80% der rechtlich möglichen Erhöhung ausgeschöpft wird, erhöhen sich die Erbbauzinsen ab 01.01.2024 für die städtischen Wohnbaugrundstücke von 71.321 EUR um zusammen 12.507 EUR auf 83.828 EUR.

Für die Stadiongaststätte erhöhen sich die Erbbauzinsen (bei wiederum 80% der möglichen Erhöhung ab 01.01.2024) von bisher 8.963 EUR um 1.692 EUR auf 10.655 EUR. Bei 100% Ausschöpfung der Erhöhungsmöglichkeiten würden sich diese um 2.115 EUR auf

11.078 EUR erhöhen.

**Zusammengenommen ergibt sich für die Einnahmen aus Erbbauzinsen für Wohngrundstücke und die Stadiongaststätte ab 01.01.2024 eine jährliche Einnahmeverbesserung um 14.199 EUR auf 94.483 EUR.**

**Für die Einnahmen aus Erbbauzinsen für die vier genannten Vereine bleibt es nach dem Verwaltungsvorschlag ab dem 01.01.2024 bei einer unveränderten jährlichen Einnahme in der Höhe von 1.859 EUR.**

**Anlagen:**

Übersichtstabelle mit den alten und neuen Erbbauzinsen

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: