



BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, 08.11.2022, 18:00 Uhr, findet im Ratssaal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderats statt. Die Bevölkerung wird hierzu eingeladen.

Auf der Tagesordnung steht:

1. Festlegung neuer Umlageschlüssel zur Verteilung der Verbandsumlagen in den Zweckverbänden Bezirk Schwetzingen und Unterer Leimbach
2. Anwesen Mannheimer Straße 31 (Areal ehemalige Hotelgaststätte "Zum goldenen Hirsch")
- Verzicht auf die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 3 BauGB -

Oftersheim, 28.10.2022


Michael Seidling
Bürgermeister-Stellvertreter

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 08.11.2022

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 1.

Festlegung neuer Umlageschlüssel zur Verteilung der Verbandsumlagen in den Zweckverbänden Bezirk Schwetzingen und Unterer Leimbach

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat stimmt der Festlegung der Umlageschlüssel zur Verteilung aller Verbandsumlagen und Kapitalanteile im **Zweckverband Bezirk Schwetzingen** rückwirkend ab dem 01.01.2019 bis inklusive dem Haushaltsjahr 2032 wie folgt zu:

Gemeinde	Verteilungsschlüssel
Brühl	0,186148572
Ketsch	0,168921445
Oftersheim	0,143738101
Plankstadt	0,145506892
Schwetzingen	0,355684990
Summe	1,000000000

2. Der Gemeinderat stimmt der Festlegung der Umlageschlüssel zur Verteilung aller Verbandsumlagen und Kapitalanteile im **Zweckverband Unterer Leimbach** rückwirkend ab dem 01.01.2019 bis inklusive dem Haushaltsjahr 2032 wie folgt zu:

Gemeinde	Verteilungsschlüssel
Oftersheim	0,315924632
Plankstadt	0,17984519
Schwetzingen	0,504230177
Summe	1,000000000

3. Der Gemeinderat beauftragt die Mitglieder der Verbandsversammlungen, entsprechend seiner Entscheidung in den Verbandsversammlungen am 17.11.2022 abzustimmen.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Auf den Vortrag der Verbandrechnerin Frau Nagel und die Beratung in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.10.2022 wird verwiesen.

Der Zweckverband Bezirk Schwetzingen und der Zweckverband Unterer Leimbach haben ihre Haushaltswirtschaft ab dem 01.01.2019 auf das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) umgestellt. Die Anforderungen des NKHR stellen die Buchführung der Zweckverbände in vielfacher Hinsicht vor neue Herausforderungen, die insbesondere die Verteilung der Verbandsumlagen und des Verbandsvermögens /-kapitals in der Bilanz betreffen.

Bisher wurden die Verbandsumlageanteile der Gemeinden im **Zweckverband Bezirk Schwetzingen** über zwei jährlich wechselnde Umlageschlüssel, die sich für die Abrechnung der Kurt-Waibel-Förderschule an deren Schülerzahlen des Vorjahres und für die Abrechnung des Klärwerks an den Abwassermengen des Vorjahres bemessen haben, berechnet.

Die Verbandsumlageanteile der Gemeinden im **Zweckverband Unterer Leimbach** wurden bisher über drei jährlich wechselnde Umlageschlüssel berechnet. Die Aufteilung der Betriebskosten der Karl-Friedrich-Schimper-Gemeinschaftsschule auf die Verbandsgemeinden erfolgte aufgrund des Verhältnisses der Schülerzahlen des jeweiligen Vorjahres, die Abrechnung im Abwasserbereich anhand der Abwassermengen des Vorjahres. Die Kosten für die Planung, Erstellung und den Neubau der Gemeinschaftsschule wurden nach einem Schlüssel auf die Verbandsgemeinden verteilt, der sich zu 70 % aus den Schülerzahlen des Vorjahres und zu 30 % aus den Einwohnerzahlen des Vorjahres der Verbandsgemeinden zusammensetzte.

Während der letzten überörtlichen Finanzprüfung der Verbände, die bis März 2020 stattfand, erhielten sowohl der Vorstand/Verbandsvorsitzende sowie auch die Verbandsrechner hierzu eingehende Hinweise des Prüfungsleiters der Gemeindeprüfungsanstalt. Daneben gibt es eine „Handreichung zur Vermögens- und Umlagefinanzierung von Zweckverbänden und Gemeindeverwaltungsverbänden in der kommunalen Doppik“ der kommunalen Spitzenverbände (Gemeindetag, Städtetag und Landkreistag Baden-Württemberg) mit Stand 28.10.2019, die aussagt, dass sogenannte offene Maßstäbe, die sich an den jährlichen Verbrauchszahlen orientieren, im Finanzsystem des NKHR nicht mehr praktikabel sind.

Konkret tritt diese Schwierigkeit bereits bei der Erstellung der Eröffnungsbilanz (EöB) auf, da das über die letzten mehr als 30 Jahre aufgebaute Vermögen und das nach EöB vorhandene Kapital auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt und sich deren Anteil in der jeweiligen Bilanz spiegelbildlich wiederfinden muss. Das Vermögen wurde jedoch erstens neu bewertet und zweitens über die letzten 30 Jahre von den einzelnen Verbandsmitgliedern mit wechselnden Anteilen finanziert.

Es hat damit eine ständige Änderung der Finanzierungsverhältnisse stattgefunden, die systemtechnisch im NKHR nicht abbildbar ist und daneben zu Lasten der Transparenz sowie zu erheblichen Komplikationen bei der Gebühren- und Beitragsbemessung der Verbandsmitglieder führt (siehe auch Handreichung der kommunalen Spitzenverbände). Die Handreichung der kommunalen Spitzenverbände betont daneben, dass offene Umlagemaßstäbe nicht zwangsläufig gerechter sind als feste, da

neben den Umlageschlüsseln noch eine zweite variable Größe, die Höhe der Aufwendungen/Auszahlungen, sich in der Umlageberechnung niederschlägt.

Die Verbandsverwaltung der beiden Zweckverbände schlägt daher die Festlegung nur noch eines festen Umlageschlüssels für alle anfallenden Umlagen (Betriebskosten-, Abschreibungs-, Zinskosten-, Vermögens- und Tilgungsumlage) vor. Dieser soll jeweils 10 Jahre in die Zukunft gelten. Im dann laufenden Haushaltsjahr soll anhand der Entwicklung der bisherigen Maßstäbe Schülerzahlen und Abwassermengen in den abgelaufenen 10 Jahren der Umlageschlüssel überprüft und bei Bedarf mit Gültigkeit für die nächsten 10 Jahre angepasst werden.

Zweckverband Bezirk Schwetzingen:

Zur Ermittlung eines festen Umlageschlüssels wurde das Verhältnis der Schülerzahlen und Abwassermengen bis inklusive 2009 zurück ermittelt, 10 Jahre zurück ab Eröffnungsbilanzstichtag (01.01.2019). Die Schülerzahlen gehen mit einem Anteil von 5,3%, die Abwassermengen mit einem Anteil von 94,7% in den Umlageschlüssel ein. Die Anteile wurden über das durchschnittliche Verhältnis der Ausgaben des Verwaltungshaushalts zwischen Schule und Klärwerk in den letzten 20 Jahren ermittelt. Der berechnete Umlageschlüssel würde für die kommenden 10 Jahre darauf basierend wie folgt für die einzelnen Gemeinden aussehen:

Gemeinde	Verteilungsschlüssel
Brühl	0,186148572
Ketsch	0,168921445
Ofersheim	0,143738101
Plankstadt	0,145506892
Schwetzingen	0,355684990
Summe	1,000000000

Berechnet man anhand des neuen Schlüssels die Betriebskostenumlagen neu, ergeben sich in der Regel unterschiedliche Schwankungen, wechselnd von Jahr zu Jahr, mal zu Gunsten oder Ungunsten der einzelnen Verbandsgemeinden. In der untenstehenden Tabelle wurde die Verteilung der Betriebskostenumlagen (Schule und Klärwerk) für die Jahre 2014 bis 2018 anhand des neuen Schlüssels neu berechnet und mit den in diesen Jahren tatsächlich angefallenen Umlagen verglichen.

Gemeinde	Verteilungsschlüssel	Differenz neu-alt					Gesamt
		2014	2015	2016	2017	2018	
Brühl	0,186148572	2.737,44	14.133,25	459,21	44.493,12	10.815,72	72.638,74
Ketsch	0,168921445	-13.801,98	-29.107,26	-16.542,92	-14.187,37	801,56	-72.837,97
Ofersheim	0,143738101	36.893,09	-5.837,50	-3.473,45	-17.934,16	-25.322,51	-15.674,53
Plankstadt	0,145506892	8.351,52	11.452,15	17.032,95	-26.422,23	55.738,91	66.153,30
Schwetzingen	0,355684990	-34.180,07	9.359,36	2.524,22	14.050,65	-42.033,67	-50.279,51
	1,000000000						

Durch die Berechnung wird sichtbar, dass sich der neue Umlageschlüssel für die einzelnen Gemeinden in manchen Jahren positiv, in anderen negativ ausgewirkt hätte. In den letzten fünf abgerechneten Jahren fand jedoch lediglich eine Verschiebung (sowohl positiv als auch negativ) von im Durchschnitt maximal 14.000 EUR pro Jahr

und Gemeinde statt. Beim vorhandenen Gesamtumlagevolumen von durchschnittlich rund 5,9 Mio. EUR in den Jahren 2014 bis 2018 bedeutet dies pro Verbandsgemeinde eine durchschnittliche Schwankung von maximal +1,55 Prozent.

	Ø Umlage/ Jahr	Ø Differenz/ Jahr	Ø Abweichung
	in EUR	in EUR	in Prozent
Brühl	1.090.916,28	14.527,75	1,33
Ketsch	1.017.708,26	-14.567,59	-1,43
Oftersheim	856.724,19	-3.134,91	-0,37
Plankstadt	850.862,59	13.230,66	1,55
Schwetzingen	2.122.292,62	-10.055,90	-0,47

Zweckverband Unterer Leimbach:

Zur Ermittlung eines festen Umlageschlüssels wurde das Verhältnis der Schülerzahlen und Abwassermengen bis inklusive 2009 zurück ermittelt, 10 Jahre zurück ab Eröffnungsbilanzstichtag (01.01.2019). Die Schülerzahlen gehen mit einem Anteil von 92,5%, die Abwassermengen mit einem Anteil von 7,5% in den Umlageschlüssel ein. Die Anteile wurden über das durchschnittliche Verhältnis der Ausgaben des Verwaltungshaushalts zwischen Schule und Klärwerk in den letzten 20 Jahren ermittelt. Der berechnete Umlageschlüssel würde für die kommenden 10 Jahre darauf basierend wie folgt für die einzelnen Gemeinden aussehen:

Gemeinde	Verteilungsschlüssel
Oftersheim	0,315924632
Plankstadt	0,17984519
Schwetzingen	0,504230177
Summe	1,000000000

Berechnet man anhand des neuen Schlüssels die Betriebskostenumlagen neu, ergeben sich in der Regel unterschiedliche Schwankungen, wechselnd von Jahr zu Jahr, mal zu Gunsten oder Ungunsten der einzelnen Verbandsgemeinden. In der untenstehenden Tabelle wurde die Verteilung der Betriebskostenumlagen (Schule und Klärwerk) für die Jahre 2014 bis 2018 anhand des neuen Schlüssels neu berechnet und mit den in diesen Jahren tatsächlich angefallenen Umlagen verglichen.

Verbands-kommune	Differenz alter und neuer Verteilungsschlüssel					Summe
	2014	2015	2016	2017	2018	
Oftersheim	-6.276,65 €	7.651,21 €	-4.074,58 €	1.592,04 €	5.326,07 €	4.218,09 €
Plankstadt	4.567,45 €	1.800,66 €	9.923,07 €	2.428,48 €	-7.823,80 €	10.895,86 €
Schwetzingen	1.889,25 €	-9.451,87 €	-5.848,49 €	-4.019,52 €	2.497,72 €	-14.932,91 €

Durch die Berechnung wird sichtbar, dass sich durch den neuen Umlageschlüssel für die einzelnen Gemeinden eine maximale Veränderung in der Umlage von rund 10.000 EUR pro Jahr ergeben hätte, im Schnitt sogar maximal rund 6.000 EUR zum Teil zugunsten oder zuungunsten der jeweiligen Gemeinde.

Die finanzielle Auswirkung der Änderung auf einen festen Umlageschlüssel ist demzufolge für alle Verbandsgemeinden von zweitrangiger Bedeutung.

Die angestellten Vergleichsberechnungen bestätigen, was die Handreichung der kommunalen Spitzenverbände betont, dass wechselnde Maßstäbe nicht gerechter sind, jedoch für die Handhabung im Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen nicht praktikabel.

Die Verwaltung schlägt daher dem Gemeinderat vor, die Mitglieder der Verbandsversammlung zu beauftragen, in den Verbandsversammlungen am 17.11.2022 für die Festlegung der Umlageschlüssel wie oben beschrieben zu stimmen.

Die Gemeinderatsgremien der im Beschlussvorschlag unter den Ziffern 1 und 2 aufgeführten Kommunen haben ausnahmslos jeweils dem Beschlussvorschlag, wie er auch dem Gemeinderat der Oftersheim vorliegt, inhaltsgleich zugestimmt.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 08.11.2022

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 2.

Anwesen Mannheimer Straße 31 (Areal ehemalige Hotelgaststätte "Zum goldenen Hirsch")

- Verzicht auf die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 3 BauGB -

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt, im Zuge des privaten Verkaufs des Anwesens Mannheimer Straße 31, Flst. Nr. 141, auf die Ausübung des allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu verzichten.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Das Grundstück Mannheimer Straße 31 liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Oftersheim II“. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.12.2021 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Oftersheim II“ beschlossen.

Der Gemeinderat hatte in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 24.05.2022 über den möglichen Erwerb des Grundstücks Mannheimer Straße 31 (Areal ehemalige Hotelgaststätte „Zum goldenen Hirsch“) beraten und grundsätzlich den Kauf des Anwesens beschlossen. Mit Schreiben vom 28.06.2022 wurde die Verwaltung darüber informiert, dass ein Kaufvertrag zwischen der Eigentümergesellschaft und einem Dritten vorliegt. Mit gleichem Schreiben wurde durch das Notariat gegenüber der Gemeinde die Genehmigung des Verkaufs gemäß § 144 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verzicht der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB beantragt.

Gemäß § 144 Abs. 2 Nr.1 BauGB bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemein-

de. Da der Gemeinderat formell erst kurz vor der Sommerpause in seiner Sitzung am 26.07.2022 über den Sachverhalt und das weitere Vorgehen beraten konnte, wurde gemäß § 145 BauGB eine Fristverlängerung beantragt.

Der Gemeinderat hat im Zuge seiner weiteren Beratung bzgl. der Nutzung und baulichen Entwicklung des Grundstücks Mannheimer Straße 31 die Verwaltung angewiesen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Verkauf zu erteilen. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Der Gemeinderat vollzieht mit dem heutigen Beschluss die Entscheidung, das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.