



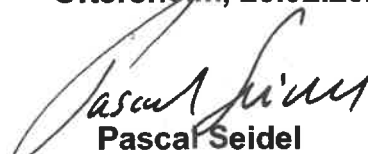
BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, 05.03.2024, 18:00 Uhr, findet im Roland-Seidel-Saal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderats statt. Die Bevölkerung wird hierzu eingeladen.

Auf der Tagesordnung steht:

1. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
2. Fragestunde für Bürger*innen
3. Sonstige Angelegenheiten/Bekanntgaben
4. Bebauungsplan "Quartier Dietzengässel"
- Information über die Projektplanung -
5. Festlegung eines einheitlichen Mietpreisniveaus und damit einhergehende Mietanpassungen 2024 zum Ausgleich struktureller Unterschiede
6. Anpassung des Konzessionsvertrages Strom
7. Interessensbekundungsverfahren zum flächendeckenden Glasfaserausbau im Rahmen einer interkommunalen Kooperation
- Auftragsvergabe -
8. Jahresvertrag Tiefbauarbeiten
- Auftragsvergabe -
9. Diverse kommunale Gebäude
- Auftragsvergabe Glasflächenreinigung -
10. Beantwortung von Anfragen aus der vorangegangenen Sitzung
11. Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates

Oftersheim, 26.02.2024


Pascal Seidel
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 05.03.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR.: 5.

Festlegung eines einheitlichen Mietpreisniveaus und damit einhergehende Mietanpassungen 2024 zum Ausgleich struktureller Unterschiede

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt die Festlegung eines einheitlichen Mietpreisniveaus sowie die Anpassung der Mieten für gemeindeeigenen Wohnraum gemäß der Sachverhaltsdarstellung.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Wohnungsmieten für gemeindeeigenen Wohnraum wurden zuletzt zum 01.04.2017 um 10 % erhöht. Auf eine pauschale Mieterhöhung zur Erzielung von Mehrerträgen wird derzeit verzichtet.

Festlegung eines einheitlichen Mietpreisniveaus

Betrachtet man die Quadratmetermieten in den einzelnen Wohngebäuden fallen strukturelle Unterschiede auf, die auszugleichen sind. Für gleichwertigen Wohnraum sollten gleiche Mietpreise gelten, sowohl innerhalb einer Immobilie, als auch in verschiedenen Immobilien, deren Zustand vergleichbar ist. Das Bauamt hat hierzu eine Kategorisierung des gemeindeeigenen Wohnraums vorgenommen. Dabei wurden die Wohngebäude den Kategorien A bis F zugeordnet, wobei A dem besten und F dem schlechtesten Zustand entspricht. Kriterien für die Kategorisierung waren das Alter, vorgenommene Sanierungen und der aktuelle bauliche Zustand der Gebäude.

Folgende Quadratmeterpreise gelten künftig für die einzelnen Wohngebäude:

Adresse	Kategorie	Miete / m ² ohne Renovierung	Miete / m ² mit Renovierung	Miete / m ² ohne Renovierung mit Mietpreisbindung	Miete / m ² mit Renovierung mit Mietpreisbindung
Plankstadter Str. 2/2a	A	7,90 €	7,90 €		
Mannheimer Str. 19-29, I. BA	B	6,27 €	6,27 €	5,33 €	5,33 €
Mannheimer Str. 19-29, II. BA	B	6,27 €	6,27 €		
In den Auwiesen 2/2a	B	6,71 €	7,38 €		
Alb.-Schweitzer-Str. 1a	B	6,71 €	7,38 €		
In den Giesen 2	C	5,67 €	6,80 €		
Alb.-Schweitzer-Str. 37	C	5,67 €	6,80 €	4,80 €	5,76 €
Eichendorffstr. 1/3	C	5,67 €	6,80 €		
Alb.-Schweitzer-Str. 39/41	C	5,67 €	6,80 €		
Max-Planck-Str. 24	C	5,67 €	6,80 €		
Max-Planck-Str. 26	C	5,67 €	6,80 €		
Nansenstraße 13/15	C	5,67 €	6,80 €		
Robert-Bosch-Str. 22/24	C	6,49 €	6,80 €		
Hildastraße 26/28	D	5,50 €	6,60 €		
Eichendorffstr. 10/12	E	5,50 €	6,60 €		
Gerh.-Hauptmann-Str. 6/8	E	5,50 €	6,60 €	4,68 €	5,61 €
Am Waldfrieden 1/3	F	5,00 €	5,00 €		

Sie basieren grundsätzlich auf den bereits jetzt überwiegend geltenden Mietpreisen. Bei Neuvermietungen werden sie ab sofort zugrunde gelegt.

Erläuterung der Besonderheiten

Mietpreis mit Renovierung

In der Plankstadter Straße 2/2a und in der Mannheimer Straße 19-29 besteht beim Auszug von Mietern kein wesentlicher Renovierungsbedarf, daher wird für renovierte Wohnungen kein erhöhter Mietpreis angesetzt.

In den Auwiesen 2/2a und in der Albert-Schweitzer-Straße 1a sind bisher maximal Teilrenovierungen notwendig, sodass der Quadratmeterpreis für renovierte Wohnungen 10 % über dem Grundpreis liegt.

Am Waldfrieden 1/3 werden Wohnungen nach dem Auszug von Mietern aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs nicht weitervermietet, sodass kein separater Mietpreis für renovierte Wohnungen auszuweisen ist.

In allen anderen Wohneinheiten erfolgen bei Mieterwechseln grundsätzlich umfassende Sanierungen. Der Quadratmeterpreis für sanierte Wohnungen liegt daher um 20 % über dem Grundpreis.

Mietpreis bei öffentlich gefördertem Wohnraum

Wohnraum, dessen Bau aus öffentlichen Mitteln gefördert wurde, unterliegt zeitlich befristet einer Mietpreisbindung. Die Dauer richtet sich nach den Bestimmungen des jeweiligen Förderbescheides und des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG). Aktuell betroffen sind hiervon einzelne Wohnungen in der Mannheimer Straße 19-29 (I. Bauabschnitt), Albert-Schweitzer-Straße 37 und in der Gerhart-Hauptmann-Straße 6/8. Die maximale Miete für den betroffenen Wohnraum liegt um 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 32 Abs. 3 LWoFG). Zum Vergleich werden die Mietpreise für nicht gebundene Wohnungen im selben Gebäude herangezogen.

Abweichungen der Mietpreise innerhalb der Kategorisierung

In der Mannheimer Straße 19-29 gelten geringere Mietpreise als in vergleichbaren Immobilien der Kategorie B. Im Bereich des Seniorenwohnens erfolgt die Vermietung aus sozialen Gründen zu reduzierten Preisen.

In der Robert-Bosch-Straße 22/24 liegt der Mietpreis für nicht renovierten Wohnraum bisher bereits über dem Quadratmeterpreis der Kategorie C. Die Immobilie bleibt von Mieterhöhungen ausgenommen bis ein einheitliches Niveau erreicht ist.

In der Kategorie D und E gilt der gleiche Quadratmeterpreis da zwischen der Kategorie C (5,67 €) und der Kategorie E (5,50 €) keine sinnvolle Zwischenstufe einzufügen ist.

Untergrenze für Mietpreise

Als Untergrenze für Quadratmeterpreise werden 5,50 € festgelegt. Dieser Mietpreis gilt auch für Immobilien, in denen die Gemeinde nur einzelne Wohnungen vermietet (ältere Gebäude mit und ohne Zentralheizung, sowie öffentliche Gebäude). Ausnahme hiervon bilden die Mannheimer Straße 55, Am Waldfrieden 1/3 (jeweils aufgrund des Gebäudezustandes) und die Hausmeisterwohnung in der Theodor-Heuss-Schule (Kellerwohnung, Beeinträchtigungen durch den Schulbetrieb). Hier beträgt die Orientierungsmiete künftig 5,00 €.

Mietanpassungen

Die Bestandsmieten werden auf das zuvor definierte einheitliche Niveau angepasst, sofern sie darunterliegen. Mieten können maximal um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Da die letzte Mieterhöhung länger als drei Jahre zurückliegt, wird dieser Rahmen, falls notwendig, voll ausgeschöpft.

Mietanpassungen zum Ausgleich struktureller Unterschiede erfolgen zum 01.07.2024. Die Gemeinde kann als Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Vergleichswohnungen sind vorhanden.

Bei Mietverträgen, die innerhalb eines Jahres vor dem Mieterhöhungszeitpunkt geschlossen wurden, erfolgt die Anpassung sobald dies im Einzelfall möglich ist.

Rund 42 % der vermieteten gemeindeeigenen Wohnungen sind damit von Mietpreissteigerungen betroffen. Die Anpassungen fallen unterschiedlich aus, sie schwanken zwischen 2 % und 20 %.

Die Gemeinde erzielt durch die strukturellen Mietanpassungen Mehrerträge von jährlich rund 60.000 €. Die Einnahmeerzielung steht bei dieser Maßnahme jedoch nicht im Vordergrund. Zweck ist die Schaffung einer nachvollziehbaren und gerechten Mietpreisstruktur. Die Einnahmen werden eingesetzt, um weitere Wohnungen zu sanieren.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 05.03.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 6.

Anpassung des Konzessionsvertrages Strom

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat stimmt der Anpassung des Konzessionsvertrages Strom, abgeschlossen am 25.01.2012 und geändert durch Nachtragsvereinbarung vom 03.04.2013, gemäß der Anlage zu.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Im Januar 2012 hat die Gemeinde Oftersheim den aktuellen Konzessionsvertrag Strom mit der Netze BW GmbH (ehemals EnBW Regional AG) mit einer Laufzeit bis zum 30.11.2032, basierend auf dem Mustervertrag 1.0 vom 22.06.2002, abgeschlossen. Durch Nachtragsvereinbarung gemäß Musterkonzessionsvertrag 2.0 wurde der Konzessionsvertrag aktualisiert.

Ausführungen des Gemeindetags Baden-Württemberg zur Anpassung des Konzessionsvertrages (Gt-info 20/2023 vom 20.11.2023):

Nach 10 Jahren Praxiserfahrung wurde nun eine Überarbeitung der Musterkonzessionsverträge erforderlich. Gründe hierfür liegen in dem 2017 und 2022 novellierten Energiewirtschaftsgesetz, in der zwischenzeitlich zum Konzessionsrecht ergangenen Rechtsprechung sowie in den deutlich gestiegenen Anforderungen an die Umsetzung der Energiewende vor Ort.

Der vorliegende Musterkonzessionsvertrag Strom (MKV 3.0) in der Fassung vom 11.09.2023 greift diese Entwicklungen auf. Weiterhin enthält die neue Fassung eine Reihe von Klarstellungen zur Erhöhung der Praxistauglichkeit des Vertrages.

Die Überarbeitung erfolgte federführend durch die kommunalen Verbände Gemeindegtag Baden-Württemberg, Städtetag Baden-Württemberg sowie Neckar-Energieverband (NEV).

Der neue Musterkonzessionsvertrag 3.0 bietet für die Städte und Gemeinden folgende wesentlichen leistungsbezogenen Vorteile gegenüber dem bisherigen Musterkonzessionsvertrag 2.0:

- *Moderner und zukunftsfähiger Netzbetrieb zur Umsetzung der Energiewende vor Ort als Ziel des Vertrages*
- *Konkreter und direkter Ansprechpartner der Konzessionärin für alle kommunalen Belange*
- *Sicherstellung von qualifiziertem Personal bei Baumaßnahmen durch die Konzessionärin*
- *24/7-Störungshotline der Konzessionärin für die Gemeinde und ihre Netzkunden*
- *Verankerung der Weitergewährung der Konzessionsabgabe und des Kommunalrabatts nach Auslaufen der Konzession*
- *Mitverlegung von Leerrohren durch die Konzessionärin für kommunale Zwecke (z.B. Breitband)*
- *Unmittelbare Mitwirkung der Konzessionärin bei der Erstellung und Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung*
- *Anzeigepflicht der Konzessionärin bei Wechsel der Beherrschungsverhältnisse*
- *Verankerung praxisüblicher Entflechtungsregelung für den Netzübergang*
- *Anpassungsmöglichkeit des Konzessionsvertrages im Falle*
 - *vorteilhafter Regelungen für die Gemeinde*
 - *wesentlicher Änderung der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse*
- *Sonderkündigungsrecht der Gemeinde nach 10 Jahren Vertragslaufzeit*

Die Änderungen sind – wie auch das Innenministerium Baden-Württemberg per Schreiben vom 28.09.2023 bestätigt hat – in allen Einzelpunkten vorteilhaft für die Kommunen. Die Einholung eines neuen Sachverständigengutachtens nach § 107 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) ist daher entbehrlich.

Die kommunalen Verbände empfehlen daher ihren Gemeinden und Städten, die neuen Musterkonzessionsverträge 3.0 entsprechend zu nutzen.

Mit Schreiben vom 23.11.2023 bietet die Netze BW GmbH der Gemeinde Oftersheim an, den bestehenden Konzessionsvertrag an den neuen Musterkonzessionsvertrag 3.0 anzupassen. Der von der Netze BW GmbH vorgelegte und in der Anlage beige-fügte Konzessionsvertrag entspricht in allen Punkten dem neuen Musterkonzessionsvertrag.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 05.03.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR.: 7.

**Interessensbekundungsverfahren zum flächendeckenden Glasfaserausbau im Rahmen einer interkommunalen Kooperation
- Auftragsvergabe -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt,

1. in Kooperation mit den Kommunen Hockenheim, Ketsch, Plankstadt und Schwetzingen die **Deutsche GigaNetz GmbH, Schauenburgerstr. 27, 20095 Hamburg**, mit dem Glasfaserausbau in den genannten Kommunen zu beauftragen sowie
2. den Bürgermeister mit der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung am 16.04.2024 zu beauftragen.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Ein flächendeckender Glasfaserausbau ist für die zukünftige digitale Entwicklung jeder Kommune ein entscheidender Faktor. Stetig steigende Datenraten und eine Vielzahl von Anwendungen in den Bereichen Bildung, Medizin, Heimarbeit und privater Nutzungen bedingen ein stabiles Übertragungsnetz, welches physikalisch kaum begrenzt ist. Nur eine durchgängige Glasfaserverbindung erfüllt diese Anforderungen. Die Kommunen im Rhein-Neckar-Kreis betreiben seit Jahren den geförderten Glasfaserausbau über den eigens gegründeten Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar. So sind viele Gewerbegebiete, Schulen und durch Mitverlegungen bei Tiefbaumaßnahmen bereits mit kommunalen Glasfaserinfrastrukturen versorgt worden, die durch den Zweckverband unterhalten werden.

Der geförderte Glasfaserausbau setzt jedoch im privatisierten Telekommunikationsmarkt voraus, dass kein privater Anbieter Interesse an diesem Ausbau hat. Das Interesse der privaten Anbieter an einem solchen eigenwirtschaftlichen Ausbau hat je-

doch auch in unseren Kommunen stark zugenommen, so dass ein weiterer geförderter Ausbau in diesen Gebieten nicht mehr möglich ist. Dabei lohnt sich ein eigenwirtschaftlicher Ausbau nur, wenn eine gute Vorvermarktungsquote erreicht wird und keine weiteren Anbieter von Glasfaser vorhanden sind.

Um in dieser Ausgangssituation ein leistungsfähiges und erfahrenes Unternehmen zum Ausbau der Glasfaserinfrastruktur auszuwählen, haben die Städte Hockenheim und Schwetzingen sowie die Gemeinden Ketsch, Oftersheim und Plankstadt nach erfolgtem Beschluss der Stadt- und Gemeinderäte im Juni 2023 gemeinsam ein öffentlich ausgeschriebenes Interessenbekundungsverfahren gestartet.

Ein Auswahlgremium mit fachlich zuständigen Vertretern der fünf Städte und Gemeinden sowie dem Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar wurde gebildet. Von acht Bewerbern, die sich auf die öffentliche Ausschreibung meldeten, wählte dieses Gremium anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen und der Referenzen vier Bewerber zu einem Vorstellungsgespräch aus. Mit zwei ausgewählten Bewerbern wurde in einem nächsten Schritt eine mögliche Kooperationsvereinbarung verhandelt. Das Auswahlgremium hat sich einstimmig für einen Bewerber, die Deutsche GigaNetz GmbH, entschieden.

Dabei waren unter anderem folgende Entscheidungskriterien ausschlaggebend:

- Möglichst alle Haushalte sollen ein Angebot erhalten
- Die vorhandenen kommunalen Infrastrukturen sollen nicht überbaut werden, sondern vom Anbieter abgekauft oder gepachtet werden
- Gute Preise und vielfältiges TV-Angebot für die Endkunden
- Open Access-Möglichkeit für die Endkunden
- Qualitativ hochwertigere Verlegetechnik gegenüber den zu beachtenden Normen
- Möglichkeit des Aufbaus eines Kommunalnetzes zur innerörtlichen Verbindung der kommunalen Einrichtungen über eigene Glasfaserinfrastrukturen

Details zu diesen Kriterien sowie den vorgesehenen Projektzeitablauf, die Ausbaubereiche und die Details befinden sich in den Präsentationsfolien und der Kooperationsvereinbarung, die den Ratsmitgliedern bereits übersandt wurden. Diese wurden in der gemeinsamen Informationsveranstaltung am 15.01.2024 eingehend erläutert und vorgestellt.

Auch wenn der Anbieter den technischen Ausbau plant und die Bauarbeiten koordiniert, verbleibt eine Vielzahl von Aufgaben bei der Kommune. Insbesondere sind Leistungen der Öffentlichkeitsarbeit sowie des Bau- und Ordnungswesens notwendig.

Nur als Beispiel sind Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gewerbetreibende zu beantworten, die Planung des Anbieters ist zu begleiten, zahlreiche straßenverkehrsrechtliche Anordnungen sind zu treffen sowie die Baumaßnahmen intensiv zu überwachen.

Dies bedarf auch auf kommunaler Seite entsprechender personeller Ressourcen sowie eines effizienten Projektmanagements. Bei der Verlegung der Glasfaserinfrastruktur auf zwei Straßenseiten mit den jeweiligen Hausanschlüssen handelt es sich

um ein sehr großes, komplexes Tiefbauprojekt, welches mit erheblichen kurzfristigen Beeinträchtigungen einhergehen wird. Hier sind aktuell Überlegungen, in diesem Bereich auch die Vorteile der begonnenen interkommunalen Zusammenarbeit zu nutzen und ein gemeinsames effizientes Projektmanagement zur Koordinierung und Unterstützung der zuständigen Fachabteilungen einzurichten. Über diesen Schritt werden wir gesondert berichten, wenn die hierfür noch notwendigen Gespräche und Überlegungen auf Verwaltungsebene abgeschlossen sind.

Die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung ist in einem gemeinsamen Termin am Dienstag, 16.04.2024, in Ketsch geplant.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 05.03.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 8.

**Jahresvertrag Tiefbauarbeiten
- Auftragsvergabe -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der bestehende Jahresvertrag für wiederkehrende, nicht vorhersehbare Tiefbautätigkeiten, wird mit der

Stefan Kühnle GmbH, 68766 Hockenheim,

um ein Jahr, bis zum 31.03.2025, verlängert. Die Auftragsvergabe erfolgt auf der Grundlage des Angebots vom 06.02.2024 und somit zu den gleichen Konditionen wie im Vorjahr.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Jahresvertrag für wiederkehrende, nicht vorhersehbare Tiefbautätigkeiten wurde im Januar 2023 beschränkt für 1 Jahr ausgeschrieben. Grundlage für die Ausschreibung war das Auf-/Abbotsverfahren gemäß den Einheitspreisen des Standardleistungsbuchs. Die Einzelleistungen beschränken sich auf Maßnahmen bis zu einer Auftragshöhe von maximal 15.000,- €. Die Gesamtleistungen für Tiefbauarbeiten sind auf eine Maximalsumme von insgesamt 100.000,- € beschränkt.

Der Jahresvertrag 2023 mit der Laufzeit bis zum 31.03.2024 läuft demnächst aus. Auf Grundlage bestehender Konditionen wurde Herr Kühnle angefragt den Vertrag um ein weiteres Jahr zu verlängern. Am 06.02.2024 bestätigte Herr Kühnle schriftlich das Interesse den Jahresvertrag vom 01.04.2024 bis 31.03.2025, zu gleichen Konditionen, zu verlängern.

Die Zusammenarbeit mit der Firma verlief in den zurückliegenden Monaten sehr positiv. Die Firma reagierte stets sehr kurzfristig und führte die Arbeiten stets zur vollsten Zufriedenheit aus.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Jahresvertrag für wiederkehrende nicht vorhersehbare Tiefbautätigkeiten an die Stefan Kühnle GmbH zu vergeben.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 05.03.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR.: 9.

**Diverse kommunale Gebäude
- Auftragsvergabe Glasflächenreinigung -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der beschränkten Ausschreibung vom 06.02.2024 für die Glasflächenreinigung diverser kommunaler Gebäude wird der Auftrag in Höhe von

28.956,08 € an die

AFO GmbH, Mecklenburger Str. 1, 68775 Ketsch,

vergeben.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Glasflächenreinigung für diverse kommunale Gebäude (Bauamt, Friedrich-Ebert-Grundschule, Kurpfalzhalle, Rathaus, Rose-Saal, Siegwald-Kehder-Haus, Albert-Schweitzer-Kindergarten, Theodor-Heuss-Schule, Karl-Frei-Halle, Rettungszentrum) wurden beschränkt ausgeschrieben. Es wurden zehn Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurden drei Angebote eingereicht.

Die AFO GmbH aus Ketsch ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung der Firma AFO GmbH vor. Die AFO GmbH ist der Verwaltung aus anderen kommunalen Projekten bekannt.

Die Auftragssumme beträgt 28.956,08 € brutto. Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotspreises bestehen nicht. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die AFO GmbH mit den ausgeschriebenen Glasflächenreinigungsarbeiten zu beauftragen.