

Niederschrift

über die Sitzung der Gemeindevertretung Heiligenstedten am 14.12.2023.

Ort: Multifunktionsraum im Gerätehaus FF Heiligenstedten/Bekmünde,
Juliankadamm 11, 25524 Heiligenstedten

Beginn: 19:34 Uhr

Ende: 20:09 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Peter Rakowski-Dammann

Gemeindevertreter/in

Uwe Brandt

Ute Dammann

Jörn Donde

Barbara Forster-Möhle

Kerstin Kuhrt

Jörn Peetz

Guido Schumacher

Johannes Wacker

Magrit Wacker

Kathrin Wentzlaff

Jörn Wiese

Protokollführer/-in

Benjamin Kortas

Nicht anwesend:

Gemeindevertreter/in

Andreas Jacobs

- fehlt entschuldigt -

Die Mitglieder der Gemeindevertretung waren mit Einladung vom 05.12.2023 zu Donnerstag, den 14.12.2023, zu 19:30 Uhr, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen worden.

Tag, Zeit und Ort der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekannt gegeben worden.

Tagesordnung:**Öffentlicher Teil**

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde (maximal 30 Min.)
- 3 Einwände gegen die Sitzungsniederschrift vom 21.11.2023
- 4 Bericht des Bürgermeisters
- 5 Zuschussantrag Kinderfeuerwehr
- 6 Zuschussantrag Musikzug Oldendorf
- 7 Zuschussanträge des TSV-Heiligenstedten
- 8 Bericht über die im Haushaltsjahr 2023 geleisteten überplanmäßigen und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen
Vorlage: Hst/AfF/394/2023
- 9 Umsetzung der Umgebungsärmrichtlinie 2002/49/EG - 4. Runde
hier: Überprüfung des Lärmaktionsplanes zum 18.07.2024
Vorlage: Hst/BA/617/2023
- 10 Neufestsetzung der Mieten für die gemeindlichen Liegenschaften
Vorlage: Hst/AfF/395/2023
- 11 Erlass der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2024 mit Ergebnisplan, Finanzplan, Investitionsplan und Stellenplan
Vorlage: Hst/AfF/401/2023
- 12 Mitteilungen und Anfragen
- 13 Umlage Betriebskosten (hier: Gebäudeversicherung) in gemeindeeigenen Liegenschaften
Vorlage: Hst/AfF/424/2023

TOP 1: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Bürgermeister Rakowski-Dammann begrüßt alle Anwesenden zur Sitzung der Gemeindevertretung. Der Vorsitzende stellt fest, dass form- und fristgemäß eingeladen wurde. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Die Gemeindevertretung ist beschlussfähig. Die Sitzung ist öffentlich.

Bürgermeister Rakowski-Dammann beantragt unter vorgetragener Begründung die Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt „*Umlage Betriebskosten (hier: Gebäudeversicherung) in gemeindeeigenen Liegenschaften*“ zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

Dieser Tagesordnungspunkt wird als Ziffer 13 in der Tagesordnung behandelt.

TOP 2: Einwohnerfragestunde (maximal 30 Min.)

Es werden keine Fragen von Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Heiligenstedten gestellt.

TOP 3: Einwände gegen die Sitzungsniederschrift vom 21.11.2023

Zum Zeitpunkt der Sitzung lag die Sitzungsniederschrift vom 21.11.2023 nicht vor.

TOP 4: Bericht des Bürgermeisters

Es wird auf die Anlage 1 zur Niederschrift verwiesen.

TOP 5: Zuschussantrag Kinderfeuerwehr

Bürgermeister Rakowski-Dammann erteilt dem Finanzausschussvorsitzenden Herrn Guido Schumacher das Wort.

Finanzausschussvorsitzender Herr Schumacher beantragt für das Haushaltsjahr 2024 einen Zuschuss aus Anlass des 10-jährigen Jubiläums der Kinderfeuerwehr. Dies sei ein guter Anlass, das tolle Engagement des Feuerwehr-Nachwuchses zu honorieren. Er hält einen Zuschuss in Höhe von 1.000 Euro für angemessen. Dieser Vorschlag stößt auf breite Zustimmung bei den Mitgliedern der Gemeindevertretung.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Heiligenstedten beschließt, der Kinderfeuerwehr im Haushaltsjahr 2024 einen Zuschuss anlässlich des 10-jährigen Jubiläums in Höhe von 1.000 Euro zu gewähren. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 2024 veranschlagt.

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

TOP 6: Zuschussantrag Musikzug Oldendorf

Finanzausschussvorsitzender Herr Schumacher erläutert auch hier den Sachverhalt.

Mit Schreiben vom 08.11.2023 beantragt der Musikzug Oldendorf eine finanzielle Unterstützung für das Jahr 2024. Herr Schumacher schlägt vor, den Musikzug Oldendorf unverändert mit 500 Euro zu unterstützen. Herr Schumacher lässt über den weitergehenden Antrag abstimmen.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Heiligenstedten beschließt, dem Musikzug Oldendorf auch im Haushaltsjahr 2024 einen Zuschuss in Höhe von 500 Euro zu gewähren. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 2024 veranschlagt.

Abstimmungsergebnis: 10 dafür 2 dagegen

TOP 7: Zuschussanträge des TSV-Heiligenstedten

Finanzausschussvorsitzender Herr Schumacher führt weiterhin zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt aus.

Der TSV Heiligenstedten beantragt einen Zuschuss für einen neuen Rasenmäher-Traktor, den Bau eines Brunnens für die Bewässerung und eine Beregnungsanlage. Der Brunnen soll unter anderem für die Löschwasserversorgung der Kindertagespflege dienen. Für die Finanzierung sollen alle Förderungsmöglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden.

Kostenschätzung:

Rasenmäher-Traktor: 34.500 €

Bau eines Brunnens: 27.000 €

Beregnungsanlage: insgesamt 51.000 € (2 Bauabschnitte für B-Platz in 2024 und B-Platz 2026, Kosten je Platz 25.500 €)

Im Jahr 2024 besteht ein Gesamtbedarf insgesamt 87.000 €.

Beschluss:

Die Gemeinde Heiligenstedten beteiligt sich im Haushaltsjahr 2024 an den nachgewiesenen Kosten für die geplanten Maßnahmen mit einem Anteil von 60% bis max. 55.000 €. Zusätzliche Zuschüsse, die der Verein über seine Eigenbeteiligung von 40% hinaus einwerben kann, verringern den Gemeindeanteil entsprechend.

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

TOP 8: Bericht über die im Haushaltsjahr 2023 geleisteten überplanmäßigen und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen
Vorlage: Hst/AfF/394/2023

Bürgermeister Herr Rakowski-Dammann erläutert kurz den Tagesordnungspunkt.

Gemäß § 4 der Haushaltssatzung der Gemeinde Heiligenstedten für das Haushaltsjahr 2023 ist der Bürgermeister ermächtigt, seine Zustimmung zur Leistung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen gemäß § 82 Gemeindeordnung bis zu einer Höhe von 5.000,00 € im Einzelfall zu erteilen.

Der Bürgermeister ist verpflichtet, regelmäßig über die geleisteten über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen zu berichten.

Die von dem Bürgermeister seit dem Erlass der 1. Nachtragshaushaltssatzung genehmigten Haushaltsüberschreitungen betragen insgesamt 1.134,38 €. Diese sind in der Anlage im Einzelnen aufgeführt.

Bürgermeister Herr Rakowski-Dammann verliest kurz die in der Anlage aufgeführten Positionen.

Die Deckung der Haushaltsüberschreitungen ist im Rahmen der Gesamtdeckung gemäß § 19 GemHVO-Doppik, z. B. durch das höhere Gewerbesteueraufkommen, gewährleistet.

Beschluss

Die Gemeindevertretung nimmt die im Haushaltsjahr 2023 bisher geleisteten überplanmäßigen und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen zur Kenntnis.

TOP 9: Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG - 4. Runde
hier: Überprüfung des Lärmaktionsplanes zum 18.07.2024
Vorlage: Hst/BA/617/2023

Bürgermeister Rakowski-Dammann erläutert den Sachverhalt:

Auf der Grundlage der aktuellen Lärmkarten aus dem Jahr 2022 sind die Lärmaktionspläne im Rahmen der Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG erneut zu überprüfen. Dies hat alle 5 Jahre, bei Bedarf auch früher, zu geschehen. Als Ausnahme erfolgt die Überprüfung dieses Mal nach 6 Jahren. Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Heiligenstedten wurde zuletzt am 11.06.2018 fristgerecht vor dem 18.07.2018 fortgeschrieben. Die 5 bzw. 6 Jahresfrist der aktuellen Überprüfung läuft bis zum 18.07.2024. Die Gesetzliche Grundlage ergibt sich aus den §§ 47 a – f Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Aufgrund der Kartierung für 2022 wurde eine neue Lärmkarte erstellt. Bei der Berechnung der Lärmkarten werden im ersten Schritt die Lärmemissionen rechnerisch ermittelt, also das, was an Lärm insbesondere von einer Straße als Lärmquelle ausgeht. Die Lärmemissionen werden vor allem durch die Verkehrsleistung, den Lkw-Anteil, die Straßenoberfläche und die Geschwindigkeit bestimmt. Im zweiten Schritt wird unter Berücksichtigung der Abstände, der Schallhindernisse wie Gebäude, Schallschutzwände oder -wälle die Lärmbelastung errechnet. Die Europäische Kommission hat den Mitgliedsstaaten für die aktuelle Lärmkartierung neue Berechnungsverfahren vorgegeben, daher weichen die neuen Lärmkarten von den Lärmkarten aus dem Jahr 2017 deutlich ab. Für die Gemeinde Heiligenstedten ergeben sich dadurch erhebliche Veränderungen. Durch das neue Berechnungsverfahren hat sich die Anzahl der betroffenen Personen für eine Dauer von 24 Stunden im Bereich von über 55 bis 60 db(A) von 10 auf 240 und im Bereich von über 60 bis 65 db(A) von 0 auf 30 erhöht. Zudem hat sich die Anzahl der betroffenen Personen für den Zeitraum der Nacht im Bereich von über 50 bis 55 db(A) von 0 auf 70 erhöht. Die errechneten Lärmbelastungen ergeben sich insbesondere durch die BAB 23 und die B5. Entlang der B5 wurde in der Vergangenheit bereits eine Lärmschutzwand errichtet und für die BAB 23 gilt eine Tempobeschränkung für den Bereich zwischen den Anschlussstellen Itzehoe Süd und Itzehoe Mitte. Da für beide Straßen der Bund Straßenbaulastträger ist, hat die Gemeinde Heiligenstedten keine konkreten Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation. Ob Seitens des Bundes weitere Lärmschutzmaßnahmen geplant sind, ist nicht bekannt.

Eine weitere Überarbeitung des Lärmaktionsplanes könnte jedoch Sinn ergeben, soweit die Gemeinde „ruhige Gebiete“ ausweisen möchte.

Dieses würde bedeuten, dass in diesen Gebieten tagsüber ein Lärmpegel von nicht mehr als **40 db(A)** erreicht werden darf. Derartige Gebiete sind der Verwaltung in der Gemeinde Heiligenstedten aufgrund der geografischen Lage jedoch nicht bekannt und wurden bis heute auch nicht ausgewiesen.

Das Ergebnis der Lärmkartierung 2022 ist in den beigefügten Entwurf des überarbeiteten Lärmaktionsplanes eingeflossen. Dieser ist entsprechend zu beschließen. Im Anschluss wird die Öffentlichkeit gezielt beteiligt. Die Unterlagen sind für die Dauer eines Monats im Amtsgebäude nach vorheriger Bekanntmachung auszulegen. Anregungen werden entgegengenommen und abgewogen. Im Rahmen einer weiteren Sitzung der Gemeindevertretung ist über die Aufstellung des Lärmaktionsplanes endgültig zu beschließen. Auch dieser Beschluss wird danach erneut bekanntgemacht.

Ziel muss es sein, das Verfahren so zeitig zu beenden, dass eine fristgerechte Meldung bis zum 18.07.2024 an die EU-Kommission erfolgen kann.

Es besteht auch die Möglichkeit die überarbeiteten Lärmkarten über das Geoportal Umgebungslärm über den Digitalen Atlas Nord Einsicht zu nehmen. (<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/umgebungslaerm/index.html?lang=de#/>).

An dieser Stelle wird Herr Peper aus dem Bauamt Itzehoe-Land für die ausführliche Erläuterung der Umgebungslärmrichtlinie gelobt.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, den überarbeiteten Lärmaktionsplan gemäß Entwurf auf Basis der Lärmkarten 2022 aufzustellen, um den gesetzlichen Regelungen zu entsprechen. Die Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit der Beteiligung gem. § 47 d Abs. 3 BImSchG durch entsprechende öffentliche Bekanntmachung und Auslegung des Entwurfes.

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

TOP 10: Neufestsetzung der Mieten für die gemeindlichen Liegenschaften Vorlage: Hst/AfF/395/2023

Finanzausschussvorsitzender Herr Schumacher führt in den Tagesordnungspunkt ein und verweist auf die vorliegende Beratungsvorlage.

Die Gemeinde Heiligenstedten ist Eigentümerin der Immobilien

Birkenweg 12 – 1 WE (vermietete Wohnfläche 109,03 m²)
Hauptstraße 27 – 9 WE (vermietete Wohnfläche 489,62 m²)
Wiesengrund 16 a-c – 18 WE (vermietete Wohnfläche 816,96 m²)
Wiesengrund 16 e – Kindertagespflege (vermietete Fläche 92,72 m²)

Der aktuelle Mietpreis beträgt für alle WE 5,20 €/m². Die Mieten wurden zuletzt zum 01.01.2015 erhöht.

Die KTP zahlt 4,85 €/m².

Mieterhöhungen für Wohnungsmietverträge sind gesetzlich wie folgt geregelt:

- § 557 Abs. 1 BGB:
Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- Sollte keine Einigung zustande kommen, kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, **seit 15 Monaten unverändert** ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann **frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung (bzw. Einzug)** geltend gemacht werden (§ 558 Abs. 1 BGB).
- Bei Erhöhungen nach Abs. 1 darf sich die Miete **innerhalb von 3 Jahren nicht mehr als 20 % erhöhen (Kappungsgrenze)** (§ 558 Abs. 3 BGB).
- Der Mieter schuldet die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung** (§ 559 b Abs. 2 BGB).

Berechnung der Kappungsgrenze Wohnungen:

20 % von 5,20 € = 1,04 € Erhöhungsbetrag

Neue Miete: max. 6,24 €/m²

Denkbar wäre eine Staffelung/Priorisierung der Mieterhöhungen:

- ⇒ Mieterhöhung bei Neuvermietung durch Mieterwechsel
- ⇒ Mieterhöhung bei Bestandsvermietungen individuell nach Einzugsdatum und Renovierungszustand

Im **Gewerbemietrecht** (KTP) unterliegt die Miethöhe der freien Vereinbarung der Parteien. Beide Parteien bleiben an diese Vereinbarung gebunden. Der Vermieter kann also nicht durch einseitige Erklärung eine Mieterhöhung herbeiführen oder die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung verlangen. Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht besteht im Gewerbemietrecht keine gesetzliche Einschränkung zur Mietanpassung.

Durch die Mieterhöhungen aller Wohnungen errechnen sich Mietmehreinnahmen in Höhe von insgesamt 17.400 €/Jahr.

Objekt	m ²	Mieteinnahmen bei 5,20 €/m ²	Mieteinnahmen bei 6,20 €/m ²	Mieteinnahmen bei 6,20 €/m ²	Mieteinnahmen bei 7,40 €/m ²
Birkenweg 12	109,03	6.803,47 €		8.111,83 €	
Hauptstraße 27	489,62	30.552,29 €		36.427,73 €	
Wiesengrund 16a-c	640,99	39.997,78 €		47.689,66 €	
	175,97		13.092,17 €		15.626,14 €
		77.353,54 €	13.092,17 €	92.229,22 €	15.626,14 €
Gesamtmieter		90.445,70 €		107.855,35 €	
Differenz/Jahresmehreinnahme			17.409,65 €		

* alle Zahlen bei Vollvermietung ohne Leerstand

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, die Mieten für die gemeindeeigenen Liegenschaften Birkenweg 12, Hauptstraße 27 und Wiesengrund 16a-c wie folgt zu erhöhen:

- ⇒ Mieterhöhung bei Neuvermietung durch Mieterwechsel von 5,20 € auf 6,20 €
- ⇒ Mieterhöhung bei Bestandsvermietungen individuell nach Einzugsdatum und Renovierungszustand von 5,20 € auf 5,70€ bzw. 6,20 €

Die Festlegung erfolgt in Absprache mit der Liegenschaftsverwaltung der Amtsverwaltung Itzehoe-Land.

Die Mieterhöhung gilt ab 01.04.2024 / Beginn des übernächsten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Kommt die vertragliche Erhöhungsvereinbarung nicht zustande, so ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchzuführen.

Für die Kindertagespflege soll in Abänderung des bestehenden Mietvertrages eine entsprechende Abrede über eine Mieterhöhung getroffen werden.

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

TOP 11: Erlass der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2024 mit Ergebnisplan, Finanzplan, Investitionsplan und Stellenplan
Vorlage: Hst/AfF/401/2023

Der Finanzausschussvorsitzende Herr Schumacher erläutert die Eckpunkte zur Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2024.

Gemäß § 77 Abs. 1 GO hat die Gemeinde für jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung zu erlassen. Gemäß § 83 GO hat die Gemeinde ihrer Haushaltswirtschaft eine fünfjährige Ergebnis- und Finanzplanung zugrunde zu legen und in den Haushaltsplan einzubeziehen.

Mit der Veröffentlichung des Haushaltserlasses des Landes Schleswig-Holstein für das Haushaltsjahr 2024 vom 25. September 2023 wurde der Startschuss für die Haushalts- und Finanzplanung für die nächsten vier Jahre gegeben. Der Haushaltserlass enthält neben wichtigen Rahmendaten für die Gemeindefinanzplanung Hinweise zu aktuellen Entwicklungen der kommunalen Haushaltspolitik.

Die Berechnungsgrundlagen für die Gewährung der Schlüsselzuweisungen an die Gemeinden wurden wie folgt festgelegt:

	Haushaltsjahr 2024	Zum Vergleich: Vorjahr (Festsetzung im Rahmen des kommunalen Finanz- ausgleichs)
Nivellierungssatz Grundsteuer A	304,00 Prozent	303,00 Prozent
Nivellierungssatz Grundsteuer B	370,00 Prozent	369,00 Prozent
Nivellierungssatz Gewerbesteuer	312,00 Prozent	310,00 Prozent
Grundbetrag	1.436,50 Euro	1.457,00 Euro
Flächenfaktor je Gemeindestraßenkilometer	4.150,00 Euro	4.515,00 Euro

Die Annahmen bezüglich der Entwicklung der Steuereinnahmen sind wider Erwarten unverändert optimistisch: in dem Zeitraum von 2025 – 2027 wird erwartet, dass der

Gemeindeanteil an der Einkommensteuer um jeweils mindestens 4% und die Schlüsselzuweisungen um mindestens 2% steigen werden. Abweichend hiervon werden im Sinne einer vorsichtigen Finanzplanung für die mittelfristige Finanzplanung der Gemeinde Steigerungsraten von höchstens 3% zugrunde gelegt.

Die Gewerbesteuerumlage beträgt unverändert 35%.

Der Umlagesatz für die Kreisumlage beträgt voraussichtlich 33% und der Umlagesatz für die Amtsumlage beträgt 20,5 % gemäß des Beschluss des Amtsausschusses vom 04.12.2023.

Im Entwurf für den **Finanzplan 2024** sind folgende investive Maßnahmen geplant:

- Anschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges (251.000 Euro). Für diese Investitionsmaßnahme kann im Haushaltsjahr eine Zuweisung des Landes in Höhe von 102.500 Euro eingeplant werden.
- Fortsetzung der Sanierung der Schmutzwasserkanalisation (57.000 Euro)
- Fortsetzung der Sanierung der Regenwasserkanalisation (55.000 Euro)
- Wie schon im Vorjahr werden 130.000 Euro für die Erneuerung der Beleuchtungskabel im Bereich des B-Plan-Gebietes 3a veranschlagt
- Neubeschaffung eines Kommunalfahrzeugs (25.000 Euro)
- Neubau Fahrradschuppen am Haus am Park (10.000 Euro, bereits im Vorjahr veranschlagt)
- Für Planungskosten im Zusammenhang mit der energetischen Untersuchung der Liegenschaften „Gemeinde- und Sportzentrum“ und „Haus am Park“ werden 50.000 Euro veranschlagt.

Es werden folgende Hinweise zum Vorbericht gemacht:

- *Der Straßename „Wiesenweg“ muss heißen „Wiesengrund“,*
- *53802 Oberflächenwasserentwässerung, 11106.0901005, der Begriff „Planungskosten“ muss heißen „Herstellungskosten“*

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2024 mit Ergebnisplan, Finanzplan, Investitionsplan und Stellenplan in der Entwurfsfassung mit den in der Finanzausschusssitzung ausgearbeiteten Änderungen zu erlassen (Alternative B).

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

TOP 12: Mitteilungen und Anfragen

Es gibt keine Mitteilungen und Anfragen.

TOP 13: Umlage Betriebskosten (hier: Gebäudeversicherung) in gemeindeeigenen Liegenschaften Vorlage: Hst/AfF/424/2023

Bürgermeister Rakowski-Dammann erläutert die Hintergründe des Sachverhalts.

Die Gemeinde Heiligenstedten hat einen Vertrag über die Gebäudeversicherung abgeschlossen. Abgedeckt sind Schäden für Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel. Dieser Vertrag beinhaltet die Versicherung für die Liegenschaften

- Gemeinde- und Sportzentrum
- Birkenweg 12 (Lehrerwohnhaus)
- Hauptstraße 27 (Präbendenhaus)
- Juliankadamm 11a (Feuerwehrgerätehaus)
- Wiesengrund 16a-c (Haus am Park)

Durch vermehrte Schadensregulierungen im Leitungswasserbereich für die Objekte Haus am Park und Präbendenhaus erhebt die Versicherung für diese Objekte einen Risikozuschlag von 1.939,45 % für Leitungswasser.

Erst eine Sanierung der Leitungsrohre könnte mittelfristig eine Reduzierung des Risikozuschlages ergeben.

Der Risikozuschlag wirkt sich ab 2024 auf die Objekte wie folgt aus:

Präbendenhaus Jahresbeitrag 2023: 352,51 € Vorschau Jahresbeitrag 2024: 2.825,24 €

Haus am Park Jahresbeitrag 2023: 889,29 € Vorschau Jahresbeitrag 2024: 7.126,97 €

Die weiteren Vertragsobjekte werden lediglich im Rahmen der marktüblichen Beitragsanpassung erhöht.

Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, namentlich die **Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen** Feuer-, Sturm, **Wasser-** sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug sind gemäß § 2 Ziffer 13 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umlagefähig.

In der jährlich erstellten Betriebskostenabrechnung lag bisher der Anteil an der Gebäudeversicherung je Wohnung zwischen 35 € - 55 € jährlich. Durch den Risikozuschlag läge dieser Anteil je Wohnung bei 320 € – 450 € jährlich, so dass die Mieter deutlich über der marktüblichen Beitragserhöhung (Anpassungsfaktor 12-14 %) belastet würden.

Da die Mieter in beiden Objekten den Zustand der Rohrleitungen nicht zu vertreten haben, sie aber die Beitragserhöhung durch die Umlage zu tragen hätten, ist zu beraten, ob lediglich der bisherige Jahresbeitrag zzgl. der üblichen Beitragserhöhung auf die Mieter umgelegt werden soll. Die Gemeinde Heiligenstedten als Eigentümer trägt dabei den Differenzbetrag auf eigene Kosten.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die Objekte Wiesengrund 16 a-c und Hauptstraße 27 bei der Abrechnung der Betriebskosten, Position Gebäudeversicherung, lediglich die Kosten des Jahresbeitrages Vorjahr zzgl. marktüblicher Beitragserhöhung als umlagefähige Betriebskosten anzusetzen. Der Differenzbetrag verbleibt bei der Gemeinde. Diese Regelung hat solange Bestand, bis kein Risikozuschlag für Leitungswasser mehr erhoben wird.

Abstimmungsergebnis: 12 dafür

Bürgermeister Rakowski-Dammann schließt um 20:09 Uhr die Sitzung der Gemeindevertretung Heiligenstedten. Bürgermeister Rakowski-Dammann lässt das Jahr 2023 in einer kurzen Ansprache Revue passieren und bedankt sich bei den Gemeindevertretern und den Mitarbeitern des Amtes für die konstruktive Zusammenarbeit in diesem Jahr.

.....
Peter Rakowski-Dammann
Bürgermeister

.....
Benjamin Kortas
Protokollführer