



Stadt Neuenburg am Rhein

Niederschrift Nr. 02/2022

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats

am 21. Februar 2022 (Beginn 19:32 Uhr; Ende 21:42 Uhr)

in Neuenburg am Rhein – Zähringersaal des Stadthauses

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder 21 ohne Vorsitzenden
(Normalzahl 23 Mitglieder)

Namen der **anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Vorsitz

Schuster, Joachim

Mitglieder

Benz, Thomas
Berger, Dirk
Brändle, Ralf
Buck, Iris
Burgert, Siegmart
Grunau, Rudi, Prof. Dr.
Hanisch, Christoph
Haug, Tobias
Löhmer, Birgit
Mertes, Michaela
Rudolph, Bettina
Schwanzer, Volker
Senf, Thomas
Spinner-Burger, Barbara
Strub, Markus
Studer, Egbert
Tobian, Eckart
Ufheil, Petra
Waiz, Rosemarie
Winkler, Hans
Ziel, Christoph

Schriftführer

Bächler, Martin TL

Mitarbeiter

Branghofer, Dieter FBL
Haberstroh, Daniel TL
Laemlin, Martine SBin
Müller, Cornelia TLin
Müller, Peter FBL
Seeling, Frank TL

Gäste

Bethe, Till IST Energieplan, zu TOP 6
Brendt, Thomas Vorstand Fa. BIT Ingenieure, zu
TOP 7

Es fehlten entschuldigt:

Mitglieder

Knauf, Christian
Kraus, Tobias

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 11. Februar 2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 17. Februar 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist.

Zur Unterzeichnung der Niederschrift bestimmte Stadträte gem. § 38 Abs. 2 GemO:
Egbert Studer und Eckart Tobian

Tagesordnung

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
3. Genehmigung der Niederschrift
4. Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtpark am Wuhrloch; Vergabe der Bodenbelags-, Maler- und Fliesenlegerarbeiten sowie der Innentüren
5. Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtpark am Wuhrloch; Vergabe der Innenmöblierung
6. Sanierung Fachräume in der Mathias-von-Neuenburg-Realschule; Vergabe der Elektroarbeiten
7. Generalentwässerungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit den Ortsteilen Grißheim, Zienken und Steinenstadt; Vergabe der Ingenieurleistungen
8. Mobile Straßendatenerfassung / Bestandsdatenerfassung (Realfächenerfassung), Erstellung eines Erhaltungskonzepts
9. Sanierung der Schulsportaußenanlage am Schulzentrum Neuenburg am Rhein
10. Grenzüberschreitende Beteiligung: Firma Tank Service, Hombourg. Renovierung einer ehemaligen Waschanlage zur Reinigung von Tankfahrzeugen; Stellungnahme der Stadt
- 10.1. Grenzüberschreitende Beteiligung: Firma Tank Service, Hombourg. Renovierung einer ehemaligen Waschanlage zur Reinigung von Tankfahrzeugen; Stellungnahme der Stadt
11. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4360, Gemarkung Neuenburg
12. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
13. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für die Grundschuldbestellung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Notarielle Urkunde vom 20.12.2021 – UR D 3378/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
14. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Rathausplatz, Flst. Nr. 4307, Gemarkung Neuenburg
15. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 – UR D 3080/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg

16. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 - UR D 3081/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
17. Antrag auf Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von Seewasser in einer Menge von max. 70.000 m³/Jahr aus dem bestehenden Baggersee, Grundstück Flst. Nr. 4938/1, Gemarkung Grißheim für Brauchwasserzwecke/zur Kiesaufbereitung

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert

Es sind 4 Besucher anwesend.

a) Bürgerfragen:

Ein Bürger aus Grißheim meldet sich zu Wort und fragt nach, ob es Regelungen für Ehrungen von Personen oder Gruppierungen gibt.

Bürgermeister Schuster antwortet, dass es keine Regelungen für Ehrungen von Personen oder Gruppierungen gibt. Es gibt keine Ehrensatzung. Vorschläge werden im Einzelfall geprüft. Momentan werden Bürger, die sich besondere Dienste erworben haben am Neujahrsempfang bzw. am Nepomukfest geehrt.

Die nächste Frage des Bürgers bezieht sich auf das Anbringen von „Ehrentafeln“, die das Engagement eines Bürgers zum Ausdruck bringen. Er fragt nach, ob es hier Regelungen gibt.

Bürgermeister Schuster teilt hierzu mit, dass es keine Regelungen gibt. In einem vorliegenden Fall geht es um das Anbringen einer Ehrentafel in Grißheim. Der Ortschaftsrat hat sich gegen die Anbringung ausgesprochen. Die Verwaltung geht davon aus, dass daher keine Tafel angebracht wird.

Ein anderes Thema ist die Namensgebung von Straßen und Plätzen. Vorschläge sind hier kritisch zu prüfen. In diesen Fällen wird der Ortschaftsrat angehört.

Abschließend zu diesem Thema teilt der Bürger mit, dass wohl bereits eine Zusage zur Anbringung einer Ehrentafel erteilt wurde. Der Vorsitzende verneint dies.

Eine weitere Frage des Bürgers betrifft die geplanten IRP Maßnahmen im Rheinwald in Grißheim. Ihm wurde zugetragen, dass die Natostraße zum Rhein rekultiviert werden soll und somit wekommt.

Bürgermeister Schuster antwortet, dass ihm nichts bekannt sei. Wenn es dahingehend ein Verfahren geben sollte, wird die Stadt entsprechend beteiligt. Für Maßnahmen im Rahmen der IRP Maßnahmen wird im Vorfeld ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens wird die Öffentlichkeit eingebunden.

b) Die Verwaltung informiert:

Breitbandausbau; Anbindung von Trassenanliegern im grauen Fleck bei der Erschließung von weißen Flecken

Bürgermeister Schuster informiert über ein Schreiben des Zweckverbandes Breitband Breisgau-Hochschwarzwald. Die Stadt Neuenburg am Rhein ist Mitglied im Verband. Der Verband hat die Aufgabe übernommen sich um die Planung und Umsetzung des Breitbandausbaus zu kümmern. Fachbereichsleiter Peter Müller

führt aus, dass aktuell das Vorhaben unterversorgter Anschlüsse im weißen Fleck (unter 30 Mbit/s) umgesetzt werden soll. Ende April 2021 hat der Bund die Richtlinie zur Förderung des Gigabitausbaus gestartet, nach der die sogenannten grauen Flecken (im wesentlichen Anschlüsse mit einer Versorgung von weniger als 100 Mbit/s) gefördert angebunden werden können. Der Fördermittelgeber hat im Dezember 2021 darüber informiert, dass trassenanliegende Adressen im grauen Fleck bereits im Zuge der Erschließung von weißen Flecken gefördert mit an das entstehende Glasfasernetz angebunden werden können.

Bürgermeister Schuster unterstreicht, dass ein Ausbau in einem Zuge seitens der Verwaltung befürwortet wird. Der Zweckverband bittet bis zum 28.02.2022 um Rückmeldung ob der Vorschlag, der Anbindung der trassenanliegenden Adressen in grauen Flecken im Zuge der Erschließung der weißen Flecken mit Durchführung über den Zweckverband zugestimmt wird.

Der Gemeinderat befürwortet die gemeinsame Durchführung und stimmt dem Vorschlag des Zweckverbandes einstimmig zu.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Keine

3. Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift Nr. 01/2022 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 31.01.2022 wurde per E-Mail am 18.02.2022 an die Ratsmitglieder übersandt. Änderungswünsche werden nicht vorgebracht. Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

4. Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtpark am Wuhrloch; Vergabe der Bodenbelags-, Maler- und Fliesenlegerarbeiten sowie der Innentüren
Vorlage: 050/2022

I. Sachvortrag

Für den Neubau der Kindertagesstätte im Stadtpark am Wuhrloch wurden im Dezember die Bodenbelags-, Maler- und Fliesenlegerarbeiten in einem freihändigen und die Innentüren in einem beschränkten VOB-Verfahren ausgeschrieben.

Für die Bodenbelagsarbeiten wurden acht Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Vier Angebote lagen beim Submissionstermin am 20.01.2022 vor.

- | | |
|--|--------------------|
| 1. Wiesler Raumausstattung, Münstertal | € 82.695,96 brutto |
| 2. Bieter | € 83.464,22 brutto |
| 3. Bieter | € 94.546,10 brutto |
| 4. Bieter | € 98.509,98 brutto |

Das verpreiste LV des Planungsbüros Eggen Architekten enthält einen Ansatz von € 75.288,33 brutto. In der ursprünglichen Kostenberechnung war hierfür ein Ansatz in Höhe von € 84.311,50 vorgesehen.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden.

Die Fa. Wiesler Raumausstattung aus Münstertal wird vom Planungsbüro Eggen Architekten zur Vergabe vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Bodenbelagsarbeiten, zum Angebotspreis von € 82.695,96 brutto, an die Fa. Wiesler Raumausstattung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, € 82.695,96 brutto
Investitionsnummer:	7 3650 0157 000
Haushaltsmittel vorhanden:	Ja, werden neu im Haushalt 2022 eingestellt
überplanmäßige Ausgabe:	Nein
außerplanmäßige Ausgabe:	Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Bodenbelagsarbeiten an die Fa. Wiesler Raumausstattung zum Angebotspreis von € 82.695,96 zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

I. Sachvortrag

Für die Malerarbeiten wurden acht Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zwei Angebote lagen beim Submissionstermin am 20.01.2022 vor.

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Heinrich Schmid, Staufen | € 84.561,10 brutto |
| 2. Bieter | € 137.818,06 brutto |

Das verpreiste LV des Planungsbüros Eggen Architekten enthält einen Ansatz von € 93.705,36 brutto. In der ursprünglichen Kostenberechnung war hierfür ein Ansatz in Höhe von € 71.403,00 vorgesehen.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden.

Die Fa. Heinrich Schmid aus Staufen wird vom Planungsbüro Eggen Architekten zur Vergabe vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Malerarbeiten, zum Angebotspreis von € 84.561,10 brutto, an die Fa. Heinrich Schmid zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, € 84.561,10 brutto
Investitionsnummer:	7 3650 0157 000
Haushaltsmittel vorhanden:	Ja, werden neu im Haushalt 2022 eingestellt

überplanmäßige Ausgabe:	Nein
außerplanmäßige Ausgabe:	Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Malerarbeiten an die Fa. Heinrich Schmid zum Angebotspreis von € 84.561,10 zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

I. Sachvortrag

Für die Fliesenlegerarbeiten wurden neun Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Fünf Angebote lagen beim Submissionstermin am 21.01.2022 vor. Davon konnte ein Angebot nicht gewertet werden, da der Bieter das Leistungsverzeichnis erheblich ergänzt und verändert hatte, sodass eine Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben war.

1. Heinrich Schmid, Staufen	€ 54.171,78 brutto
2. Bieter	€ 56.661,49 brutto
3. Bieter	€ 63.588,84 brutto
4. Bieter	€ 68.292,20 brutto

Das verpreiste LV des Planungsbüros Eggen Architekten enthält einen Ansatz von € 65.256,03 brutto (einschließlich Taglohnarbeiten sowie zusätzliche Leistungen). In der ursprünglichen Kostenberechnung war hierfür ein Ansatz in Höhe von € 36.735,30 (ohne Taglohnarbeiten) vorgesehen.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden.

Die Fa. Heinrich Schmid aus Staufen wird vom Planungsbüro Eggen Architekten zur Vergabe vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Fliesenlegerarbeiten, zum Angebotspreis von € 54.171,78 brutto, an die Fa. Heinrich Schmid zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, € 54.171,78 brutto
Investitionsnummer:	7 3650 0157 000
Haushaltsmittel vorhanden:	Ja, werden neu im Haushalt 2022 eingestellt
überplanmäßige Ausgabe:	Nein

außerplanmäßige Ausgabe: Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Fliesenarbeiten an die Fa. Heinrich Schmid zum Angebotspreis von € 54.171,78 zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

I. Sachvortrag

Für die Innentüren wurden sieben Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zwei Angebote lagen beim Submissionstermin am 20.01.2022 vor.

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 1. Jens Mayer, Schliengen | € 170.115,43 brutto |
| 2. Bieter | € 193.908,12 brutto |

Das verpreiste LV des Planungsbüros Eggen Architekten enthält einen Ansatz von € 141.003,10 brutto. In der ursprünglichen Kostenberechnung war hierfür ein Ansatz in Höhe von € 136.421,60 vorgesehen.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden.

Die Fa. Jens Mayer GmbH aus Schliengen wird vom Planungsbüro Eggen Architekten zur Vergabe vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Innentüren, zum Angebotspreis von € 170.115,43 brutto, an die Fa. Jens Mayer GmbH zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, € 170.115,43 brutto
Investitionsnummer:	7 3650 0157 000
Haushaltsmittel vorhanden:	Ja, werden neu im Haushalt 2022 eingestellt

überplanmäßige Ausgabe:	Nein
außerplanmäßige Ausgabe:	Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Innentüren an die Fa. Jens Mayer GmbH zum Angebotspreis von € 170.115,43 zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtpark am Wuhrloch; Vergabe der Innenmöblierung
Vorlage: 042/2022

I. Sachvortrag

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurde über das Vergabesystem 24 die Möblierung für die neue Kindertagesstätte Wuhrlochpark ausgeschrieben.

Dazu wurden vier bekannte Ausstatterfirmen für Kitamöbel zur Abgabe eines Angebots eingeladen. Nach den aktuellen Vorgaben sind beschränkte Ausschreibungen bis zu einem Betrag von netto € 215.000 € möglich.

Zum Submissionstermin lag schlussendlich ein Angebot wie folgt vor:

5. Wehrfritz, Bad Rodach € 161.362,96 brutto

Bei Zahlung innerhalb von 30 Tagen werden 2% Skonto (Nachlass von 3.227,26 €) gewährt.

Für die Möblierung der Krippe Wuhrlochpark (inkl. Küche etc.) wird mit einem Betrag von 230.000 € gerechnet. Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 auf Basis der vorhandenen Kostenschätzung zur Verfügung gestellt werden.

Die Fa. Wehrfritz Bad Rodach wird gemäß dem Ergebnis der erfolgten Ausschreibung zur Vergabe vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Möblierung der Kita Wuhrlochpark an die Fa. Wehrfritz, Bad Rodach zum Angebotspreis von € 161.362,96 brutto zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen € 135.599,13 netto / € 161.362,96 brutto, ggf. noch Abzug von 2% Skonto (3.227,26 €).

Haushaltsmittel vorhanden: Invest -Nr. 736500157000; vorgesehener Ansatz für die gesamte Möblierung für das Jahr 2022 = 230.000 €

Überplanmäßige Ausgabe: Nein

Außerplanmäßige Ausgabe: Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Möblierung an die Fa. Wehrfritz zum Angebotspreis von brutto € 161.362,96 zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6. Sanierung Fachräume in der Mathias-von-Neuenburg-Realschule;
Vergabe der Elektroarbeiten
Vorlage: 056/2022**

I. Sachvortrag

Für die Sanierung der Fachräume in der Realschule, hat das Planungsbüro ist Energieplan, in einer freihändigen Vergabe im Januar, drei Firmen zur Angebotsabgabe für die Elektroarbeiten aufgefordert.

Zwei Firmen gaben ein Angebot ab.

6. Elektrotechnik Stoll, Buggingen	€ 68.872,56 brutto
7. Bieter	€ 73.290,67 brutto

Das verpreiste LV des Planungsbüros ist Energieplan enthält einen Ansatz von € 66.872,17 brutto. Für die Gesamtkosten ist ein Ansatz in Höhe von € 340.000,00 im Haushalt 2022 vorgesehen.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 zur Verfügung gestellt werden.

Die Fa. Stoll Elektrotechnik wird vom Planungsbüro ist Energieplan zur Vergabe vorgeschlagen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Elektroarbeiten an die Fa. Elektrotechnik Stoll zum Angebotspreis von € 68.872,56 brutto zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, € 68.872,56
Investitionsnummer:	7 2110 0502 004
Haushaltsmittel vorhanden:	Ja, € 340.000,00 werden neu im Haushalt 2022 eingestellt

überplanmäßige Ausgabe:	Nein
außerplanmäßige Ausgabe:	Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Elektroarbeiten an die Fa. Elektrotechnik Stoll zum Angebotspreis von € 68.872,56 zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

<p>7. Generalentwässerungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit den Ortsteilen Grißheim, Zienken und Steinenstadt; Vergabe der Ingenieurleistungen Vorlage: 054/2022</p>
--

I. Sachvortrag

Die Stadt Neuenburg am Rhein mit ihren Ortsteilen Grißheim, Steinenstadt und Zienken beabsichtigt die Erstellung eines Generalentwässerungsplans (GEP). Mit dem Generalentwässerungsplan soll eine langfristig ausgerichtete planerische Grundlage für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Abwasserentsorgung geschaffen werden. Anders als bei Objektplanungen bietet der Generalentwässerungsplan die Chance zur flächendeckenden Erhebung und Aktualisierung von entwässerungsrelevanten Grundlagendaten.

Dies betrifft erfahrungsgemäß vor allem die Kanalnetzinformationen. Die Einzelinformationen werden in Modellen vernetzt und erlauben so die Untersuchung und Bewertung verschiedener Zustände und Szenarien.

Die Stadt erhält durch den Generalentwässerungsplan eine fundierte Handlungsempfehlung, in der die Belange der Stadtentwicklung, der Siedlungsentwässerung und des Gewässerschutzes mit ihren gegenseitigen Abhängigkeiten Berücksichtigung finden. Darüber hinaus liegt hiermit die Voraussetzung für die Erlangung bzw. Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis der Einleitungen in Oberflächengewässer und den Grundwasserkörper vor.

BIT Ingenieure

Mit rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern decken die BIT Ingenieure das gesamte Spektrum an Ingenieur- und Architektenleistungen für Wasser, Verkehr, Stadt- und Umweltplanung ab.

Jeder der sieben Standorte verfügt über Kernkompetenzen. In gemeinsamen Projekten kommen die Erfahrungen und das Know-how gebündelt zum Einsatz. Das Ergebnis sind innovative, ganzheitliche Konzepte und durchdachte, wirtschaftliche Lösungen auf höchstem Niveau. Ein Angebot von BIT Ingenieure für den Generalentwässerungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit den Ortsteilen Grißheim, Zienken und Steinenstadt mit einem Volumen von 137.794,86 € brutto liegt vor.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Wirtschaftsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Entsprechende Mittel sollen deshalb im Wirtschaftsplan 2022 auf Basis des Angebotspreises zur Verfügung gestellt werden.

Dipl. Ing. Thomas Brendt stellt sich und das Büro vor, erläutert den Sachverhalt (Präsentation siehe Anlage 1 zur Niederschrift) und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Er verdeutlicht, dass der GEP nur für die jeweilige Gemeinde gilt. Anders beim Starkregenrisikomanagement. Hier werden auch Flächen, die außerhalb der Gemarkungsgrenze liegen berücksichtigt, wobei keine großen Einheiten gebildet werden.

Die Gefahrenkarten des Landes werden beim Starkregenrisikomanagement berücksichtigt und fließen bei der Betrachtung mit ein. Eine Überprüfung dieser Daten erfolgt jedoch nicht. Handlungsgrundlage ist der Leitfaden des Landes.

Die Laufzeit des GEP ist auf 15 Jahre befristet. Die Erstellung des Planwerks und das Genehmigungsverfahren dauern mehrere Jahre.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der Ingenieurleistungen für den Generalentwässerungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit den Ortsteilen Grißheim, Zienken und Steinenstadt zum Angebotspreis von 137.794,86 € brutto, an die Fa. BIT Ingenieure (Karlsruhe) zuzustimmen. Die erste Rate für das Jahr 2022 beträgt 75.000,00 €, welche in den Wirtschaftsplan 2022 eingestellt werden. Für den Wirtschaftsplan 2023 wurde die zweite Rate von 62.794,86€ veranschlagt.

Finanzielle Auswirkungen: Ja, € 75.000,00 € für 2022

Investitionsnummer: 7100.0004/4300.7000

Haushaltsmittel vorhanden: Ja, werden im Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung eingestellt. Der Restbetrag von 63.000 € wird in der Finanzplanung für 2023 berücksichtigt.

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der Ingenieurleistungen für den Gesamtentwässerungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein mit den Ortsteilen Grißheim, Zienken und Steinenstadt an die BIT Ingenieure zum Angebotspreis von 137.794,86 € brutto zu. Die Raten lt. Beschlussvorschlag sind im Haushalt 2022 und 2023 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Mobile Straßendatenerfassung / Bestandsdatenerfassung (Realfächenerfassung), Erstellung eines Erhaltungskonzepts Vorlage: 053/2022
--

I. Sachvortrag

Eine regelmäßige Aufnahme und Aktualisierung der Bestandsdaten unserer Straßeninfrastruktur ist unerlässlich.

Für ein entsprechendes Straßenerhaltungsmanagement werden Daten der Straßenoberfläche und des Straßenzustandes erhoben, um notwendige Arbeiten zur Erhaltung und Unterhaltung der Verkehrsinfrastruktur zielgerichtet vorbereiten zu können.

Der Berliner Dienstleister Eagle Eye Technologies, welcher sich bereits im Oktober vergangenen Jahres, im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt hat, befährt die Straßen und Wege der Gesamtmarkung mit zwei unterschiedlichen Fahrzeugen, die mit speziellen Sensoren ausgestattet sind. Dabei werden nicht nur die Straßenflächen, sondern auch deren Nebenanlagen (Parkplätze, Grünstreifen, Straßenverkehrsschilder, etc.) erfasst. Im Ergebnis erhalten wir exakte Zustandsdaten aller Straßenoberflächen, die anschließend in das Informationssystem (GIS) der Stadt eingefügt werden können.

Gemeinsam mit den Daten früherer Messkampagnen gewinnen wir Informationen nicht nur zum aktuellen Zustand unserer Verkehrsanlagen, sondern auch zum Verlauf der Abnutzung und insgesamt zur Zustandsentwicklung des gesamten Straßennetzes. So können wir Prognosen entwickeln und überprüfen, um so unsere Maßnahmen zielgerichtet planen zu können. Rechnergestützt können wir so die Zustandsentwicklung jedes einzelnen Straßenabschnittes verfolgen, den aktuellen Zustand bewerten und erforderliche Arbeiten zielgerichtet vorbereiten.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 auf Basis des Angebotspreises zur Verfügung gestellt werden.

Bürgermeister Schuster erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Er betont, dass sich die Untersuchungen nur auf die Gemeindestraßen beziehen. Wichtig ist dabei die objektive Betrachtung, die mit Daten untermauert wird. Daraus ergibt sich eine klare Entscheidungsgrundlage. Neben der Straßendatenerfassung werden in regelmäßigen Abständen auch Abwasserkanäle und Wasserleitungen untersucht und erfasst. So kann bei einer Sanierung auf diese Daten zurückgegriffen und Entscheidungen getroffen werden. Erfolgt keine Sanierung erhöht sich über die Jahre das Schadensbild.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der mobilen Straßendatenerfassung / Bestandsdatenerfassung (Realfächenerfassung), Erstellung eines Erhaltungskonzepts zum Angebotspreis von € 67.163,60 brutto, an die Fa. Eagle Eye Technologies zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:	Ja, € 67.163,60
Investitionsnummer:	5410.0001/4211.0000
Haushaltsmittel vorhanden:	Ja, werden im Haushalt 2022 eingestellt
überplanmäßige Ausgabe:	Nein
außerplanmäßige Ausgabe:	Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der mobilen Straßendatenerfassung / Bestandsdatenerfassung und der Erstellung eines Erhaltungskonzepts an die Fa. Eagle Eye Technologies zum Angebotspreis von € 67.163,60 zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. Sanierung der Schulsportaußenanlage am Schulzentrum Neuenburg am Rhein Vorlage: 044/2022
--

I. Sachvortrag

Das Schulsportaußengelände am Schulzentrum Neuenburg am Rhein weist durch einen brüchigen und teilweise vom Untergrund abgelösten Kunststoffbelag ein erhöhtes Unfallrisiko auf, weshalb der Kunststoffbelag saniert werden muss.

Im Rahmen des Förderprogramms für den kommunalen Sportstättenbau wurde ein Zuschussantrag für diese Maßnahme gestellt und mit einem Förderbetrag von 54.000 € mit Bescheid vom 15.06.2021 positiv beschieden. Mit der Maßnahme muss innerhalb eines Jahres nach erfolgter Bescheiderteilung begonnen werden, andernfalls entfällt der Zuschuss.

Gemäß der für den Antrag erstellten Kostenschätzung beläuft sich die Kostenschätzung des Büros für Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth auf Gesamtkosten von 180.810,00 €.

Für die notwendigen Planungsleistungen der Leistungsphase 3 und 5-9 liegt nun das Honorarangebot vom Büro Ralf Wermuth zum Angebotspreis von 19.109,25 € zuzüglich 5% Nebenkosten und 19% Mehrwertsteuer (gesamt brutto = 23.877 €) vor.

Im Entwurf des Haushaltsplans ist die Maßnahme mit einem Betrag von 180.000 € vorgesehen.

Aufgrund der Sondersituation, dass der Haushaltsplan voraussichtlich erst im Frühjahr 2022 beschlossen wird, müssen die Bestimmungen des § 83 der Gemeindeordnung (vorläufige Haushaltsführung) beachtet werden. So dürfen finanzielle Leistungen nur erbracht werden, wenn eine rechtliche Verpflichtung besteht oder sie für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Insbesondere dürfen Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen fortgesetzt werden.

Die Haushaltsmittel sollen deshalb im Haushalt 2022 auf Basis der vorhandenen Kostenschätzung zur Verfügung gestellt werden.

Im Hinblick auf die o.g. Frist für den Baubeginn schlägt die Verwaltung die Vergabe der weitergehenden Planungsleistungen an die Fa. Freiraum- LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth vor.

Bürgermeister Schuster erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. In seinen Ausführungen verdeutlicht er, dass aufgrund der Komplexität die Planungsleistungen an ein Fachbüro zu vergeben sind.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein wird gebeten, der Vergabe der weitergehenden Planungsleistungen zum Angebotspreis von € 23.877,00 brutto zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen € 23.877,00 €

Haushaltsmittel vorhanden: Invest -Nr. 7721100502010;
vorgesehener Ansatz für das Jahr 2022 = 180.000 €

Überplanmäßige Ausgabe: Nein

Außerplanmäßige Ausgabe: Nein

III. Beschluss

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe der weitergehenden Planungsleistungen an die Fa. Freiraum-LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth zum Angebotspreis von € 23.877,00 brutto zu. Die Mittel sind im Haushalt 2022 einzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. Grenzüberschreitende Beteiligung: Firma Tank Service, Hombourg. Renovierung einer ehemaligen Waschanlage zur Reinigung von Tankfahrzeugen; Stellungnahme der Stadt

**10.1. Grenzüberschreitende Beteiligung: Firma Tank Service, Hombourg. Renovierung einer ehemaligen Waschanlage zur Reinigung von Tankfahrzeugen; Stellungnahme der Stadt
Tischvorlage: 059/2022**

I. Sachvortrag

Die Firma Tank Service genannt SARL TANK ist auf die Reinigung von Behältern von Tanks für Lebensmittel und andere Produkte spezialisiert. Ziel des Projekts ist der Ausbau des Waschanlagenangebots an der Rheinachse.

Die Firma beabsichtigt folgendes:

Eine ehemalige Waschanlage für Tanks, die von 1988 bis 1992 im Industriegebiet von Hombourg in Betrieb war, zu sanieren. Das Gebäude und die Infrastruktur bleiben erhalten. Das Gebäude mit einer Fläche von 730m² besteht aus 3 Einheiten: Eine Werkstatt mit Untersuchungsgrube, ein Technikraum und eine Waschanlage mit 3 Wasserstraßen.

Sechs Modulbauten werden zusätzlich entstehen. Zehn Arbeitsplätze sollen geschaffen werden.

Die Tätigkeit am Standort: Waschanlagen für Fässer und Tanks; Container zum Transport von Lebensmitteln, Gefahrgut und gefährlichen Abfällen. Pro Tag sind 60 Tank-Innenwäschen geplant, deshalb verdoppelt sich der Lkw-Verkehr, im Vergleich zur aktuellen Situation, im Industriegebiet.

Über eine Bohrung zur Entnahme von Grundwasser für Waschvorgänge werden pro Tag 80 m³ Wasser für die Tankwäsche entnommen. Das verschmutzte Tank-Waschwasser wird dann so behandelt, dass es die erlaubten Grenzwerte einhält. Nach Behandlung in einer Aufbereitungsanlage wird es in den Canal d' Alsace eingeleitet. In allen Bereichen, in denen Flüssigkeiten verwendet werden, sind die Flächen versiegelt und mit einer Rückhaltevorrichtung verbunden. Die Abfälle nach der Wäsche werden in Müllcontainern oder „Bigbags“ gelagert und in Containern oder Tanks abgefüllt. Die möglicherweise am Standort vorhandenen Gefahrstoffmengen betragen maximal stets weniger als 1 Tonne. Sie liegen so unter den Schwellmengen der „SEVESO“ Klassifizierung.

Zu den Gefahren mit Auswirkungen auf Luft und Wasser wurden Sicherheitsmaßnahmen gemäß den üblichen Vorschriften getroffen. Die Explosionsgefahr ist die größte Gefahr: Sie ist vorhanden im Falle von einem Gas-Leck, Brand und inkompatiblen Mischungen.

Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass mögliche chemische Stoffe über Luft oder Wasser freigesetzt werden können. Die Gefahrenuntersuchungen, im Umkreis

von einem 1 Kilometer haben ergeben, dass sich die Auswirkungen der toxischen Emissionen auf den Standort und die Nachbarunternehmen begrenzt. Diese sind SEVESO Standorte: TREDI (Behandlung von chemischen Abfällen) und TYM (Lagerung von Pharmaprodukten für die Landwirtschaft SEVESO). Der ausschließlich tagsüber auftretende Lärm ist unmaßgeblich. Die Geruchsbelästigung ist in einem Umkreis von 50 bis 100 Meter begrenzt. Zu den Produkten, die in den leeren Tanks vor der Reinigung enthalten waren, gibt es keine genaueren Informationen. Das Vorhaben bedarf einer Genehmigung durch die „Préfecture du Haut-Rhin“ und unterliegt in Frankreich einem Verfahren mit Öffentlichkeitsarbeit.

Das Stadtteil Steinenstadt befindet sich mehr als 1 Kilometer vom Projekt entfernt. Weitere Erläuterungen sind aus dem Anhang zu entnehmen.

Sämtliche Unterlagen sind unter folgenden Link abrufbar:

<https://cloud.landbw.de/index.php/s/pQcnkS2AGzfYYie>

Bürgermeister Schuster erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Leider sind es nicht die Entwicklungen die wir uns wünschen.

In der Diskussion wird die Sorge ums Grundwasser deutlich. Positiv wird die Transparenz mit Vorhaben im Elsass beurteilt. Leider lassen sich immer mehr Firmen entlang des Rheins/ Rheinseitenkanals nieder bzw. erweitern ihren Standort.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Verwaltung zu beauftragen, folgende Stellungnahme zum Antrag zu verfassen:

Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen keine Auswirkung auf die Stadt Neuenburg am Rhein und deren Stadtteile haben werden. Die Fachbehörden werden gebeten die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu prüfen. Ferner ist im Rahmen des Verfahrens zu klären, dass die Entnahme von Grundwasser sich nicht auf die Trinkwasserversorgung und das Grundwasser auf deutscher Seite auswirkt.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Schlüsselstraße, Flst. Nr. 4360, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 043/2022
--

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde mit Schreiben vom 15.12.2021 die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den beiliegenden Mietvertrag vom 30.11.2021 über einen „Tabak Shop“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 4360, Schlüsselstraße, Gemarkung Neuenburg, beantragt.

Da der Mietgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, ist eine Genehmigung des Mietvertrages gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.12.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 16.03.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn...“) muss die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Gemeinde entspricht und sich die Stadt deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen.

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen:

Dem vorgelegten Mietvertrag vom 30.11.2021 zufolge soll der Mietgegenstand zum Zwecke des Betriebs eines „Tabak Shops“ vermietet werden. Der Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2018 hat die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend konkretisiert, dass die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können, verhindert werden soll, um ein städtebauliches Kippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern. Mit diesen Sanierungszielen ist der vom Mietvertrag vorausgesetzte Nutzungszweck nicht zu vereinbaren, die sanierungsrechtliche Genehmigung ist daher zu versagen.

Bürgermeister Schuster und TL Cornelia Müller erläutern den Sachverhalt und beantworten die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**12. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 045/2022**

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 ff. BauGB für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021 für das Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg, beantragt. Der Grundbesitz ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand des Kaufvertrages sind folgende Einheiten:

- **Amtsgericht Emmendingen Teileigentumsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2721**

BV 1

320/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gewerblichen Einheit im Erdgeschoss und Keller Nr. 1

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2722**

BV 1

61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Apartment im Erdgeschoss und Keller Nr. 2

Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine Wohnung, sondern um eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“.

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2723**

BV 1

198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 3

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2724**

BV 1

140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 4

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2725**

BV 1

281/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5

Da der Übertragungsgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung der Aufhebung des Übertragungsvertrages gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.12.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 07.03.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn...“) muss die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Umgekehrt haben die Betroffenen einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Stadt entspricht und sie sich deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen. Die Stadt kann die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit Auflagen verbinden, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB gewahrt bleiben (§ 36 Abs. 1 LVwVfG).

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021 zu erteilen, da diese mit den Sanierungszielen im Einklang steht.

Bürgermeister Schuster und TL Cornelia Müller erläutern den Sachverhalt und beantworten die Fragen aus den Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Aufhebung des Übertragungsvertrages vom 04.11.2021 – UR D 2895/2021 zu erteilen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**13. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für die Grundschuldbestellung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Notarielle Urkunde vom 20.12.2021 – UR D 3378/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 046/2022**

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 ff. BauGB für die Grundschuldbestellung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung Notarielle Urkunde vom 20.12.2021 – UR D 3378/2021 beantragt. Die Grundschuldbestellung dient der Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg gemäß Kaufvertrag vom 23.11.2021 UR D 3080/2021 und UR D 3081/2021. Der Grundbesitz ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand des Kaufvertrages sind folgende Einheiten:

- **Amtsgericht Emmendingen Teileigentumsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2721**

BV 1

320/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gewerblichen Einheit im Erdgeschoss und Keller Nr. 1

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2722**

BV 1

61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Apartment im Erdgeschoss und Keller Nr. 2

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2723**

BV 1

198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 3

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2724**

BV 1

140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 4

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2725**

BV 1

281/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5

Da das Grundstück, für das die Grundschuld bestellt werden soll, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung der Grundschuldbestellung nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 19.01.2022 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 27.03.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn...“) muss die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Umgekehrt haben die Betroffenen einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Stadt entspricht und sie sich deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen. Die Stadt kann die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit Auflagen verbinden, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB gewahrt bleiben (§ 36 Abs. 1 LVwVfG).

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Grundschuldbestellung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Notarielle Urkunde vom 20.12.2021 – UR D 3378/2021 zu erteilen, da diese mit den Sanierungszielen im Einklang steht.

Bürgermeister Schuster und TL Cornelia Müller erläutern den Sachverhalt und beantworten die Fragen aus den Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Grundschuldbestellung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Notarielle Urkunde vom 20.12.2021 – UR D 3378/2021 zu erteilen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

14. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, Rathausplatz, Flst. Nr. 4307, Gemarkung Neuenburg Vorlage: 047/2022

I. Sachvortrag

Der Sanierungsstelle wurde per E-Mail vom 09.12.2021 der Mietvertrag vom 05./06.09.2021 über die gewerbliche Nutzung von Räumen als „Asian-Restaurant“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 4307, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg, zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung übersandt.

Da der Mietgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt und das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen wird, ist eine Genehmigung des Mietvertrages gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.12.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 09.03.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung *darf* nur versagt werden, wenn...“) *muss* die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Gemeinde entspricht und sich die Stadt deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen.

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen:

Dem vorgelegten Mietvertrag vom 05./06.09.2021 zufolge soll der Mietgegenstand zum Zwecke des Betriebs eines „Asian-Restaurant“ vermietet werden. Der Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.2018 hat die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend konkretisiert, dass die Neuansiedlung von „Quick-Service-Gastronomie“ verhindert werden soll, um dem Entstehen einer „Schnellimbissmeile“ vorzubeugen. Als Abgrenzungskriterium zur „Full-Service-Gastronomie“ werden insbesondere Sitzgelegenheiten, Toiletten sowie der Service am Platz genannt, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist. Die Verwaltung geht davon aus, dass das vorliegende Nutzungskonzept bei einer Gesamtwürdigung insgesamt nicht als „Quick-Service-Restaurant“ gewertet werden kann. Zwar ist der Gastraum vergleichsweise klein. Gleichwohl erfüllt die beabsichtigte Nutzung

sämtliche der in den Sanierungszielen genannten Kriterien für eine „Full-Service-Gastronomie“. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den warmen Jahreszeiten weitere Tische im Freien vor dem Restaurant aufgestellt werden sollen. Trading-Down-Effekte sind auch deshalb nicht zu befürchten, weil die Aufstellung von Geldspielgeräten nicht beabsichtigt ist. Nach der Bewertung der Verwaltung verstößt das Nutzungskonzept daher nicht gegen die Sanierungsziele.

Bürgermeister Schuster und TL Cornelia Müller erläutern den Sachverhalt und beantworten die Fragen aus den Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für das vorgelegte Nutzungskonzept zu erteilen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**15. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 – UR D 3080/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 048/2022**

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 ff. BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 UR D 3080/2021 für das Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg, beantragt. Der Grundbesitz ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand des Kaufvertrages sind folgende Einheiten:

- **Amtsgericht Emmendingen Teileigentumsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2721**

BV 1

320/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gewerblichen Einheit im Erdgeschoss und Keller Nr. 1

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2722**

BV 1

61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Apartment im Erdgeschoss und Keller Nr. 2

Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine Wohnung, sondern um eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“.

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2723**

BV 1

198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 3

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2724**

BV 1

140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 4

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2725**

BV 1

281/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5

Da der Kaufgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung des Kaufvertrages gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.12.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 28.02.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn...“) muss die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Umgekehrt haben die Betroffenen einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Stadt entspricht und sie sich deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen. Die Stadt kann die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit Auflagen verbinden, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB gewahrt bleiben (§ 36 Abs. 1 LVwVfG).

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem in den Wohnungsgrundbüchern von

Neuenburg Blatt 2723 bis Blatt 2725 eigelegenen Sondereigentum an den genannten Wohnungen zu erteilen, da diese mit den Sanierungszielen im Einklang steht. Aufgrund eines Schreibens des Steuerberaters gibt es keine Anhaltspunkte, dass gemäß § 153 Abs. 2 BauGB ein Kaufpreis vereinbart worden ist, der den sanierungsbedingten Anfangswert in relevanter Weise überschreitet.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 eingetragenen Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss sowie für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 als Sondereigentum eingetragenen „Appartement im Erdgeschoss“, in dem sich tatsächlich eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“ befindet, unter der Auflage zu erteilen, dass

- der für die Eisdiele bereits abgeschlossene Pachtvertrag für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 2021 vom Käufer übernommen wird und
- sich der Verkäufer bzw. der Käufer verpflichten, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 und im Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4308/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,
- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.“

Der derzeit im Pachtvertrag vorausgesetzte Nutzungszweck als Eiscafé steht in Einklang mit den Zielen und Zwecken der Sanierung. Bestimmte andere Nutzungsarten hingegen sind allerdings nach den Zielen und Zwecken der Sanierung unerwünscht. Hierzu hat der Gemeinderat durch Beschluss vom 30.04.2018 die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend

konkretisiert, dass die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können, verhindert werden soll, um ein städtebauliches Kippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern. Mit der Auflage, eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein zu bewilligen und zu beantragen, soll nachträglichen Nutzungsänderungen vorgebeugt werden, die den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen.

Bürgermeister Schuster und TL Cornelia Müller erläutern den Sachverhalt und beantworten die Fragen aus den Gremium.

II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem in den Wohnungsgrundbüchern von Neuenburg Blatt 2723 bis Blatt 2725 eingetragenen Sondereigentum an den genannten Wohnungen zu erteilen.
2. Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 eingetragenen Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss sowie für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 als Sondereigentum eingetragenen „Appartement im Erdgeschoss“, in dem sich tatsächlich eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“ befindet, unter der Auflage zu erteilen, dass
 - der für die Eisdiele bereits abgeschlossene Pachtvertrag für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 2021 vom Käufer übernommen wird und
 - sich der Verkäufer bzw. der Käufer verpflichten, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 und im Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4308/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,

- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.“

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**16. Sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 - UR D 3081/2021, Rathausplatz, Flst. Nr. 4308/1, Gemarkung Neuenburg
Vorlage: 049/2022**

I. Sachvortrag

Bei der Sanierungsstelle wurde die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144 ff. BauGB für den Kaufvertrag vom 23.11.2021 UR D 3081/2021 für das Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, Gemarkung Neuenburg, beantragt. Der Grundbesitz ist in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand des Kaufvertrages sind folgende Einheiten:

- **Amtsgericht Emmendingen Teileigentumsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2721**

BV 1

320/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten gewerblichen Einheit im Erdgeschoss und Keller Nr. 1

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2722**

BV 1

61/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Apartment im Erdgeschoss und Keller Nr. 2

Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine Wohnung, sondern um eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“.

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2723**

BV 1

198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 3

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2724**

BV 1

140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und Keller Nr. 4

- **Amtsgericht Emmendingen, Wohnungsgrundbuch von Neuenburg Blatt 2725**

BV 1

281/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 4308/1, Rathausplatz, 352 m², Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und Keller Nr. 5

Da der Kaufgegenstand im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ liegt, ist eine Genehmigung des Kaufvertrages gemäß § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB erforderlich. Um abschließend prüfen zu können, ob die Genehmigungsvoraussetzung erfüllt sind, hat die Stadt die einmonatige Genehmigungsfrist durch Bescheid vom 21.12.2021 gemäß § 145 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, § 22 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BauGB um zwei Monate bis zum 28.02.2022 verlängert.

Entgegen dem Wortlaut von § 145 Abs. 2 BauGB („Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn...“) muss die sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Den Gemeinden ist insofern kein Ermessen eröffnet. Umgekehrt haben die Betroffenen einen Anspruch auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Ein Vorgang läuft den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider, wenn er der städtebaulichen Planung für das betreffende Grundstück widerspricht und die Beseitigung seiner Folgen zu einer Verzögerung der zügigen Durchführung der Sanierung oder finanziellen Mehrbelastungen der Gemeinde führen würde. Hierunter fällt insbesondere der Abschluss von Nutzungsverträgen i. S. v. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, wenn die vereinbarte Nutzung nicht der städtebaulichen Planung der Stadt entspricht und sie sich deshalb später Entschädigungsansprüchen nach § 185 BauGB ausgesetzt sieht, wenn sie den Nutzungsvertrag nach § 182 BauGB aufheben will, um die Sanierung nicht in Frage zu stellen. Die Stadt kann die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit Auflagen verbinden, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB gewahrt bleiben (§ 36 Abs. 1 LVwVfG).

Nach diesen Maßstäben ist die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem in den Wohnungsgrundbüchern von

Neuenburg Blatt 2723 bis Blatt 2725 eingetragenen Sondereigentum an den genannten Wohnungen zu erteilen, da diese mit den Sanierungszielen im Einklang steht. Aufgrund eines Schreibens des Steuerberaters gibt es keine Anhaltspunkte, dass gemäß § 153 Abs. 2 BauGB ein Kaufpreis vereinbart worden ist, der den sanierungsbedingten Anfangswert in relevanter Weise überschreitet.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 eingetragenen Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss sowie für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit der Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 als Sondereigentum eingetragenen „Appartement im Erdgeschoss“, in dem sich tatsächlich eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“ befindet, unter der Auflage zu erteilen, dass

- der für die Eisdiele bereits abgeschlossene Pachtvertrag für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 2021 vom Käufer übernommen wird und
- sich der Verkäufer bzw. der Käufer verpflichten, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 und im Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4308/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,
- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.“

Der derzeit im Pachtvertrag vorausgesetzte Nutzungszweck als Eiscafé steht in Einklang mit den Zielen und Zwecken der Sanierung. Bestimmte andere Nutzungsarten hingegen sind allerdings nach den Zielen und Zwecken der Sanierung unerwünscht. Hierzu hat der Gemeinderat durch Beschluss vom 30.04.2018 die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dahingehend

konkretisiert, dass die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können, verhindert werden soll, um ein städtebauliches Kippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern. Mit der Auflage, eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein zu bewilligen und zu beantragen, soll nachträglichen Nutzungsänderungen vorgebeugt werden, die den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen.

Bürgermeister Schuster und TL Cornelia Müller erläutern den Sachverhalt und beantworten die Fragen aus den Gremium.

II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem in den Wohnungsgrundbüchern von Neuenburg Blatt 2723 bis Blatt 2725 eingetragenen Sondereigentum an den genannten Wohnungen zu erteilen.
2. Der Gemeinderat wird gebeten, die Sanierungsstelle der Stadt zu beauftragen, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit dem im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 eingetragenen Sondereigentum an der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss sowie für die Miteigentumsanteile in Verbindung mit der Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 als Sondereigentum eingetragenen „Appartement im Erdgeschoss“, in dem sich tatsächlich eine baurechtlich genehmigte „italienische Weinstube“ befindet, unter der Auflage zu erteilen, dass
 - der für die Eisdielen bereits abgeschlossene Pachtvertrag für eine Laufzeit von 15 Jahren ab 2021 vom Käufer übernommen wird und
 - sich der Verkäufer bzw. der Käufer verpflichten, zugunsten der Stadt Neuenburg am Rhein im Teileigentumsgrundbuch Blatt 2721 und im Wohnungsgrundbuch Blatt 2722 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle mit folgendem Inhalt zu bewilligen und zu beantragen:

„Dem jeweiligen Eigentümer des Flst. Nr. 4308/1 ist es gegenüber der Stadt Neuenburg am Rhein dauerhaft untersagt, auf diesem Grundstück folgende Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Nutzungen zu betreiben

- Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen,
- Tabakgeschäfte und Geschäfte, die Tabakwaren in Randsortimenten anbieten,
- Verkaufsstätten für Cannabis,

- Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) sowie Geschäfte, die einen Trading-Down-Effekt auslösen können (z.B. sogenannte „Ein-Euro-Geschäfte“),
- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Schwerpunkt nicht in dem Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, und
- Tankstellen.“

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

<p>17. Antrag auf Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von Seewasser in einer Menge von max. 70.000 m³/Jahr aus dem bestehenden Baggersee, Grundstück Flst. Nr. 4938/1, Gemarkung Grißheim für Brauchwasserzwecke/zur Kiesaufbereitung Vorlage: 052/2022</p>

I. Sachvortrag

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat uns um Stellungnahme zum Antrag auf Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von Seewasser in einer Menge von max. 70.000 m³/Jahr aus dem bestehenden Baggersee, Grundstück Flst. Nr. 4938/1, Gemarkung Grißheim für Brauchwasserzwecke/zur Kiesaufbereitung gebeten.

Die Antragsunterlagen führen folgendes aus:

Die aktuelle wasserrechtliche Erlaubnis vom 05.03.2012 wurde bis zum 31.12.2021 befristet.

Die Entnahme des Seewassers dient hauptsächlich für die Brauchwasserversorgung der Kiesaufbereitung. Die Versorgung des Betonwerks erfolgt vorwiegend aus dem Betriebsbrunnen.

Für die Kiesaufbereitung wird das Brauchwasser aus dem Baggersee über eine Anlage und Kammerfilterpresse genutzt.

Damit wird aus dem See nur das Verlustwasser aus der Kiesaufbereitung ersetzt.

Durch das Recycling lassen sich 90 % des benötigten Waschwassers wieder im Kreislauf gewinnen.

Die Entnahmemengen 2019 bis 2021 liegen im Rahmen der Genehmigung. Die Mengen werden über eine Wasseruhr gemessen und monatlich dokumentiert.

Die Menge von 70.000 m³/Jahr führt zu keiner Überbewirtschaftung und kann dem See entnommen werden.

Es wird eine maximale Menge von 60 m³/h l/s, 600 m³/Tag und 70.000 m³/Jahr beantragt.

Der Ortschaftsrat Grißheim wurde gehört. Dem Antrag wurde zugestimmt.

TL Cornelia Müller erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Antrag auf Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Entnahme von Seewasser in einer Menge von

max. 70.000 m³/Jahr aus dem bestehenden Baggersee, Grundstück Flst. Nr. 4938/1, Gemarkung Grißheim für Brauchwasserzwecke/zur Kiesaufbereitung, vorbehaltlich der Anhörung des Ortschaftsrates, zuzustimmen.

III. Beschluss

Der Gemeinderat erhebt den Beschlussantrag zum Beschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: