

**Öffentliche Gemeinderatssitzung am
Montag, 13. November 2023, 18.00 Uhr**

Am kommenden Montag, 13. November 2023, findet um 18.00 Uhr eine öffentliche Gemeinderatssitzung im Vereinsheim E 1 in der Rheinhalle, mit folgender Tagesordnung statt:

1. Vorstellung des Umbaus der Aussegnungshalle – Beschluss weitere Vorgehensweise
2. Vorstellung der Konzeption Mittagessen für Kindergarten und Grundschulkinder – Beschluss der Umsetzung ab Januar 2024
3. Beschluss zur Konkretisierung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Au am Rhein „Ortsmitte“
4. Beschluss des Vorkaufsrechts Würmersheimer Str. 2
5. Einrichtung 30er Zone im Gemeindegebiet
6. Bauanträge
 - a) Um- u. Erweiterungsbau des bestehenden Zweifamilienwohnhauses, Waldstraße 16, Flst. Nr. 4990/3
7. Vereinszuschuss - Antrag des Musikvereins Au am Rhein e.V. auf Zuschüsse zur Beschaffung von Beleuchtung
8. Annahme von Spenden nach §78 Abs. 4 GemO
9. Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse
10. Informationen
11. Anfragen des Gemeinderates
12. Einwohnerfragestunde

Zu dieser Gemeinderatssitzung sind alle interessierten Einwohnerinnen und Einwohner recht herzlich eingeladen.



Veronika Laukart
Bürgermeisterin

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
1	13.11.2023	X		Vorstellung des Umbaus Aussegnungshalle – Beschluss weitere Vorgehensweise
Az. 022.31				

Sachverhalt:

Im Rahmen der Umgestaltung des Friedhofes wurde der Umbau der Aussegnungshalle geplant. Bisher sind zwei der vier Bauabschnitte der Umgestaltung des Friedhofes fertiggestellt. Herr Fuchs stellt die geplanten Maßnahmen vor.

Beschlussvorschlag:

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kennntnisnahme

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
2	13.11.2023	X		Vorstellung der Konzeption Mittagessen für Kindergarten und Grundschul Kinder – Beschluss der Umsetzung ab Januar 2024
Az. 022.31				

Sachverhalt:

Aktuell werden in der Küche des Kinderhauses Pestalozzi die Mahlzeiten für etwa 120 Kindergarten- und Grundschul Kinder zubereitet. Dies erfolgt durch die Zubereitung tiefgefrorener Mahlzeiten von Apetito, die wöchentlich über eine Distanz von 500 km geliefert und von zwei Teilzeit-Küchenkräften im Kombidämpfer aufbereitet werden. Angesichts einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Mittagessen und der damit verbundenen Auslastung der vorhandenen Kapazitäten, hat die Verwaltung Überlegungen für eine Neukonzeption angestellt.

Die Neue Konzeption:

Die vorgeschlagene Neukonzeption beinhaltet die Nutzung der großen Küche in der Rheinauhalle, die eine Kapazität zur Zubereitung von bis zu 800 Mahlzeiten pro Tag aufweist. Ab Januar 2024 soll die Zubereitung der Mahlzeiten in dieser Küche auf frische Art und Weise erfolgen. Dies geht einher mit der Einstellung von zwei zusätzlichen Teilzeitköchen (m/w/d).

Die Verwaltung hat mit einem Koch, Volker Daferner, der bereits große Erfahrungen in Gemeinschaftsküchen gesammelt hat, eine Muster-Kostenkalkulation vorgenommen und Gespräche mit dem Veterinäramt geführt. Diese haben die Küche besichtigt und bis auf einige keine Änderungen kann diese so genutzt werden. Seitens des Veterinäramtes wurde angeregt, eine EU-Zulassung zu beantragen, sollte Essen auch außerhalb der Einrichtung geliefert werden. Der Antrag wurde von der Verwaltung vorsorglich bereits gestellt.

Gründe für die Änderung:

Kapazität: Die steigende Nachfrage nach Mittagessen erfordert eine Kapazitätserweiterung, die die bestehende Küche nicht mehr bewältigen kann.

Nachhaltigkeit: Frische Zubereitung in der Gastroküche ermöglicht eine nachhaltigere Verpflegung, da unnötiger Verpackungsmüll durch Tiefkühlkost vermieden wird. Sowie die weiten Anfahrtswege für die Anlieferung entfallen.

Bio und Frische: Die Umstellung auf frische Zubereitung ermöglicht die Integration von Bio-Produkten und gewährleistet eine höhere Qualität der Mahlzeiten, was sich positiv auf die Ernährung der Kinder auswirkt.

Kostenbetrachtung und Gebührenanpassung:

Personalkosten:

0,87 Stellen – Küchenkräfte (m/w/d): Arbeitgeberaufwand im Jahr – 36.000 Euro
1,54 Stellen – Köche (m/w/d): Arbeitgeberaufwand im Jahr – 72.000 Euro

Bei 150 Essen pro Tag und 40 Wochen (Schulferien wurden rausgerechnet) würden die Personalkosten bei 3,60 Euro/pro Essen liegen.

Die Lebensmitteleinsatzkosten liegen durchschnittlich bei 1,50 Euro pro Essen/Tag.

Derzeit liegen die Lebensmitteleinsatzkosten bei ca. 3,00 Euro pro Essen/Tag. Die Eltern bezahlen 3,50 Euro pro Essen. Daraus ergibt sich, dass bereits jetzt die Personalkosten sowie die Energiekosten nicht vollumfänglich auf die Essenskosten umgelegt werden.

Erprobungsphase und Ausweitung:

Eine Erprobungsphase wird ab Januar 2024 geplant, um sicherzustellen, dass die Umstellung reibungslos verläuft und die Erwartungen an die Qualität erfüllt werden.

Nach erfolgreicher Erprobung ist die Ausweitung des Angebots auf weitere Kindergärten der Gemeinde oder umliegender Gemeinden möglich.

Fazit:

Die vorgeschlagene Neukonzeption der Mittagsverpflegung bietet eine Lösung für die steigende Nachfrage, trägt zur Nachhaltigkeit bei und ermöglicht eine höhere Qualität der Mahlzeiten. Sie erfordert jedoch eine Überprüfung der Kosten und eventuelle Gebührenanpassungen. Die Erprobungsphase wird sicherstellen, dass die Umstellung reibungslos verläuft, bevor sie auf weitere Einrichtungen ausgeweitet wird.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Konzeption Mittagessen für Kindergarten- und Grundschulkinder ab Januar 2024 zu und beauftragt die Verwaltung alle weiteren notwendigen Maßnahmen für die Umsetzung vorzunehmen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kenntnisnahme

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
3	13.11.2023	X		Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“ Bereich Würmersheimer Straße 2 – Ergänzung und Präzisierung der Sanierungsziele
Az. 022.31				

Sachverhalt:

Mit dem städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wurde die Gemeinde Au am Rhein mit Erlass des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 08.04.2014 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.11.2014 wurde die Festsetzung des förmlichen Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ beschlossen.

Mit Beschluss vom 10.11.2014 beschloss der Gemeinderat erstmalig die Sanierungsziele für dieses Sanierungsgebiet. Zwischenzeitlich erweiterte die Gemeinde mit Beschluss der Änderungssatzungen 17.07.2018, vom 17.05.2021 sowie vom 14.11.2022 den Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes. Die mit Beschluss vom 10.11.2014 beschlossenen Sanierungsziele, werden nachfolgend noch einmal nachrichtlich dargestellt:

- Schaffung einer attraktiven und erlebbaren Ortsmitte
- Öffentliche Baumaßnahmen (Erneuerung/Umnutzung)
- Stärkung als Wohnstandort, Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Ortsbildes
- Maßvolle Nachverdichtung
- Verlagerung öffentlicher Nutzungen und Schaffung von Voraussetzungen für Folgenutzungen
- Private Baumaßnahmen (Erneuerungsmaßnahmen)
- Erhalt und Ausbau der kleinteiligen Struktur innerörtlicher Fußwege

Die STEG als Sanierungsbeauftragte der Gemeinde Au am Rhein hat nunmehr eine Stellungnahme zur Aktualisierung der vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele vom 03.11.2023 angefertigt. Auf die **Anlage 2** wird verwiesen.

Anlass der Präzisierung war die Mitteilung des Notars Kiefer über die Veräußerung des Grundstücks Flst.-Nr. 292/1, Würmersheimer Str. 2 mit Urkunde vom 28.07.2023. In Umsetzung der oben genannten Sanierungsziele wurde seitens der Gemeindeverwaltung eine Planung entworfen, welche eine Verlagerung von öffentlichen Nutzungen in das veräußerte Grundstück betrifft. Insoweit sei auf den Vorentwurf des Architekten Bernd Bistritz **Anlage 3** und das Nutzungskonzept **Anlage 4** verwiesen.

Um die Voraussetzungen einer Folgenutzung zu schaffen, empfiehlt es sich, die Sanierungsziele der Sanierungssatzung vom 10.11.2014 zu präzisieren. Zudem hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 25.09.2023, die Absicht bekundet, ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB an dem veräußerten Grundstück auszuüben. Daher empfiehlt sich die Präzisierung der Sanierungsziele auch deshalb, um bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die Gründe des Wohls der Allgemeinheit nach § 24 Abs. 3 BauGB besser und nähergehend präzisieren zu können. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde (§ 140 Nr. 3 BauGB).

Heute weist das Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 292/1, Würmersheimer Str. 2 erhebliche substanzielle Mängel auf und ist stark sanierungsbedürftig. Ein Substanzmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB liegt vor. Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und zum langfristigen Erhalt des Gebäudes ist eine umfassende Sanierung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes notwendig. Mit den beiden gegenüberliegenden Fachwerkhäusern bildet das denkmalgeschützte Bestandsgebäude ein schützenswertes Ensemble.

Zudem liegt ein städtebaulicher Funktionsmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Gebiet „Ortsmitte“ vor. In Anknüpfung des ursprünglichen Sanierungsziels der Verlagerung öffentlicher Nutzungen und Schaffung von Voraussetzungen für Folgenutzungen, ist nun auch die Verbesserung der Versorgung des Gebiets „Ortsmitte“ sowie der gesamten Gemeinde mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere Einrichtungen für kommunale, kulturelle und soziale Zwecke ein Ziel der Sanierung.

Um die beschriebenen Sanierungsziele zu erreichen bzw. vorhandene Missstände zu beheben plant die Gemeinde Au am Rhein deshalb in dem Gebäude die Unterbreitung von verschiedenen sozialen und gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen. Das Gebäude soll als Begegnungsstätte in zentraler Lage in Au am Rhein den nahegelegenen zentralen Bereich um das Rathaus ergänzen. Im Gebäude sollen ein Trausaal, im Erdgeschoss sowie in den oberen Stockwerke Räumlichkeiten für verschiedene Vereine, Veranstaltungen der Volkshochschule und im Dachgeschoss für die katholische Bücherei untergebracht werden. Auf diese Weise wird eine Folgenutzung geschaffen, indem eine öffentliche Nutzung auf das Grundstück Flst.-Nr. 292/1, Würmersheimer Str. 2 verlagert wird.

Das Gebäude ist aufgrund seiner direkten Nähe zur Kirche, dem Rathaus und dem Hausarzt in der Gemeinde besonders geeignet für die Folgenutzung als Begegnungsstätte. Ebenfalls wird die im Zuge der Sanierung noch einzurichtende barrierefreie Bushaltestelle „Ortsmitte“ in unmittelbarer Nähe liegen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten STEG vom 03.11.2023 verwiesen, **Anlage 2**

Beschlussvorschlag:

Die sanierungsrechtlichen Ziele der mit Beschlussfassung vom 10.11.2014 beschlossenen Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ in der Fassung der 3. Änderungssatzung mit Beschluss vom 14.11.2022

werden für das Sanierungsgebiet gemäß § 140 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt ergänzt bzw. konkretisiert:

1. Stärkung der Versorgung des Gebietes mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Anlagen des Gemeinbedarfs.
2. Erhaltung des Gebäudes Flst.-Nr. 292/1, Würmersheimer Str. 2, Instandsetzung dieses Gebäudes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und Schaffung einer Gemeinbedarfsanlage

Die vorstehend beschlossenen Zielsetzungen beziehen sich auf den aus beiliegendem Plan, **Anlage 1**, ersichtlichen Geltungsbereich. Die Zielsetzungen sind mit diesem Plan für den betroffenen Geltungsbereich öffentlich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kenntnisnahme

Anlagen:

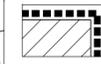
- Lageplan vom 18.10.2022 des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 14.11.2022, **Anlage 1**
- Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten STEG vom 03.11.2023, **Anlage 2**
- Vorentwurf des Architekten Bernd Bistriz, **Anlage 3**
- Nutzungskonzept, **Anlage 4**

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Ortsmitte" ca. 6,7 ha

Satzungsbeschluß am 10.11.2014
Öffentliche Bekanntmachung 05.12.2014

 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"
ca. 0,37 ha

Satzungsbeschluß am 16.07.2018
Öffentliche Bekanntmachung 27.07.2018

 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"
ca. 0,40 ha

Satzungsbeschluß am 17.05.2021
Öffentliche Bekanntmachung 21.05.2021

 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"
ca. 0,14 ha



Gemeinde Au am Rhein

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG



Originalmaßstab 1:1000



Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83840
18.10.2022/Zilan

Stellungnahme des Sanierungsträgers zu Vorhaben im Sinne des gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB, Vorkaufsrecht Würmersheimer Str. 2

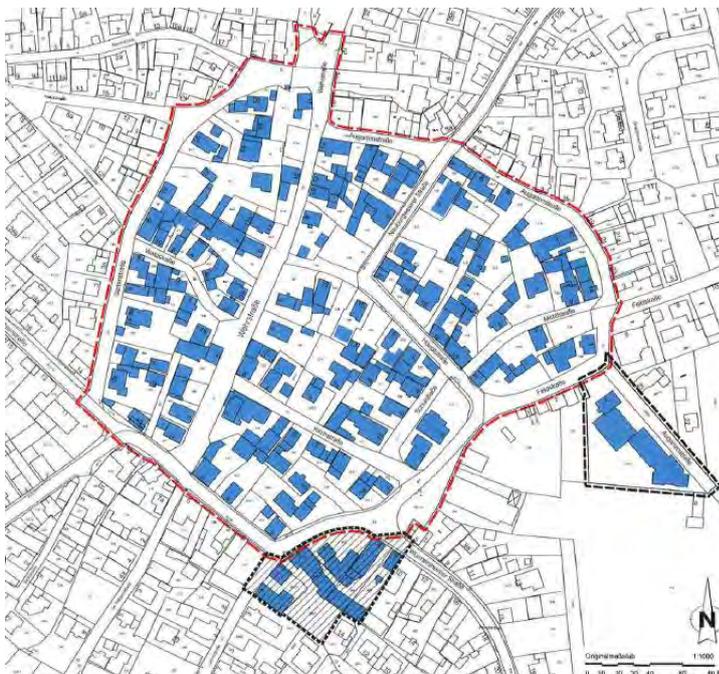
Gemeinde Au am Rhein

Vorbemerkung:

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu. Die Gemeinde Au am Rhein plant dieses Vorkaufsrecht in Bezug auf das Grundstück Würmersheimer Str. 2, Flst.-Nr. 292/1, Au am Rhein anzuwenden um damit im besonderen Maße die Beseitigung von städtebaulichen Missständen gemäß den Sanierungszielen des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" zu unterstützen.

1. Sanierungsziele (§136 BauGB) und Sanierungsdurchführung

Der Gemeinderat der Gemeinde Au am Rhein hat mit Beschluss vom 10.11.2014 die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ beschlossen. Die Satzung wurde mit Beschluss vom 17.05.2021 zum zweiten Mal erweitert. Das betreffende Grundstück liegt in diesem 2. Erweiterungsbereich.



Auszug Abgrenzung Sanierungsgebiet und Erweiterungsbereiche (betreffender Bereich schraffiert)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in Ortskernbereiche lenken, welche durch Missstände und Mängel gekennzeichnet sind. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde.

Mit der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ werden wichtige Ortskernbereiche mit einbezogen. Es wurde deshalb mit besonderer Sorgfalt darauf geachtet, dass eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität, welche die Identifikation mit dem Ort herstellt, erreicht werden kann.

Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ befindet sich überwiegend in der Altortlage und umfasst den Ortskern von Au am Rhein. Darin befinden sich das Rathaus der Gemeinde (Hauptstr. 5) und das benachbarte, leerstehende ehem. Schulhaus (Hauptstr. 3). Im Süden bilden ein kurzer Abschnitt der Würmersheimer Straße und die Rheinstraße die Abgrenzung des ursprünglichen Untersuchungsgebietes. Hier wurden wie beschreiben der Bereich um die Würmesheimer Str 2 mit einbezogen, da sich im Laufe der Sanierungsdurchführung die entsprechenden Bedarfe herausgebildet haben und so eine sinnvolle Fortführung der Planungen erreicht werden konnte. Im Osten schließt das Gebiet den Kirchenvorplatz, die Feldstraße und die Hauptstraße mit ein. Den nördlichen Abschluss stellt die Augartenstraße dar. Die Gartenstraße schließt das Untersuchungsgebiet nach Westen hin ab.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet und in den späteren Erweiterungsbereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind:

- Bausubstanzuelle Mängel im Gebäudezustand. Gebäude mit erheblichen bis substanzialen Mängeln in der Bausubstanz sind vor allem in der Hauptstraße, der Augartenstraße, der Würmesheimer Straße sowie in der Neuburgweierer Straße zu finden. Auch in anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets gibt es einige erheblich, beziehungsweise substanzial geschädigte Gebäude.
- Bauliche Mängel an öffentlichen Gebäuden (Rathaus, ehem. Schule, Bauhof). Dazu kommen noch Kapazitätsprobleme bei den öffentlichen Einrichtungen und private Leerstände.
- Mängel im öffentlichen Platzbereich sind um das Rathaus herum anzutreffen. Der Bereich ist ungestaltet, der Straßenraum um den Platzbereich herum ist dominierend und bedarf einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung, damit er seiner Lage entsprechend genutzt werden kann und zu einem ansprechenden Ortsmittelpunkt werden kann. Weitere Gestaltungsmängel gibt es in Abschnitten der Wehrstraße (Platzbereich im südlichen Teil).
- Schlechter baulicher Zustand in Erschließungsbereichen (Gartenstraße, Waldstraße, Kirchstraße, Hauptstraße, Neuburgweierer Straße Feldstraße, Würmersheimer Straße und Schulstraße).
- Lücken im Ortsgrundriss und fehlende Raumkanten in der Ortsmitte (z.B. Neuburgweierer Straße).

- Hoher Versiegelungsgrad, gestalterische Mängel und unangemessene Materialwahl bei privaten Vorzonen und Hofflächen.
- Ungenügende Fußwegeverbindung.
- Viele Leerstände oder untergenutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile.

Die Sanierungsmaßnahme Au am Rhein "Ortsmitte" wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne der städtebaulichen Neuordnung und Gestaltung öffentlicher Räume sowie den über das Gesamtgebiet verteilten Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen vielfältiger Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Umnutzung) und Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche). Die Sanierungsmaßnahme trägt daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, des Klimaschutzes wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder bei.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebiets und dessen Erweiterungen sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten einen umfangreichen Handlungsspielraum, um im Rahmen eines Neuordnungskonzepts diese Mängel zu beseitigen bzw. Ansätze für mittel- bzw. langfristige Lösungen zu finden.

Alle geplanten und bereits umgesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sanierungskonzeption dienen dem Ziel, die bestehende Struktur, soweit möglich und sinnvoll zu bewahren und die Attraktivität von Au am Rhein als Wohn- und Gewerbestandort zu erhöhen. Damit soll die innerörtliche Wohnnutzung sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stabilisiert und verbessert werden. Durch behutsame Ergänzungen und teilweise auch Erneuerungen im Ortsgrundriss sollen die vorhandenen Entwicklungsspielräume genutzt und umgesetzt werden, um somit die Standortqualität des Ortes in diesem Bereich, die innerörtliche Wohnqualität sowie die Attraktivität der Gesamtgemeinde zu steigern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Au am Rhein hat deshalb folgende Sanierungsziele gebilligt und der Sanierungsdurchführung zugrunde gelegt:

- **Schaffung einer attraktiven und erlebbaren Ortsmitte**
- **Öffentliche Baumaßnahmen (Erneuerung / Umnutzung)**
- **Stärkung als Wohnstandort, Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Ortsbildes**
- **Maßvolle Nachverdichtung**

- **Verlagerung öffentlicher Nutzungen und Schaffung von Voraussetzungen für Folgenutzungen**
- **Private Baumaßnahmen (Erneuerungsmaßnahmen)**
- **Erhalt und Ausbau der kleinteiligen Struktur innerörtlicher Fußwege**

2. Konkretisierung der Sanierungsziele, Würmersheimer Str 2

Das Grundstück Würmesheimer Str. 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum zentralen Bereich der Gemeinde Au am Rhein. Das Gebäude mit der ehemaligen Gastwirtschaft „Lamm“ umfasst einen Wohnteil sowie die ehemalige Gastwirtschaft. Das Erdgeschoss des um 1900 erbauten zweigeschossigen Haus ist aus massivem Backstein das Obergeschoß sowie das Satteldach als Fachwerkkonstruktion ausgeführt. Die Südfassade (Straßenansicht) ist mit Schindeln belegt. Das Gebäude ist im Verzeichnis der unbeweglichen- Bau und Kunstdenkmale des Landesdenkmalamt Baden-Württemberg aufgeführt und ist als ortsbildprägend und von erheblicher baukultureller und historischer Bedeutung für die Gemeinde Au am Rhein einzustufen.

Heute weist das Gebäude erhebliche substanzielle Mängel auf und ist stark sanierungsbedürftig. Ein Substanzmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB liegt vor. Zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes um zum langfristigen Erhalt des Gebäudes ist eine umfassende Sanierung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes notwendig.

Zum anderen liegt ein städtebaulicher Funktionsmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB vor. Ziel der Sanierung ist auch die Verbesserung der Versorgung des Gebiets „Ortsmitte“ sowie der gesamten Gemeinde mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere Einrichtungen für kommunale, kulturelle und soziale Zwecke.

Um die beschriebenen Sanierungsziele zu erreichen bzw. vorhandene Missstände zu beheben, plant die Gemeinde Au am Rhein deshalb in dem Gebäude die Unterbreitung von verschiedenen sozialen und gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen. Das Gebäude soll als Begegnungsstätte in zentraler Lage in Au am Rhein den nahegelegenen zentralen Bereich um das Rathaus ergänzen. Im Gebäude sollen ein Trausaal im Erdgeschoss sowie in den oberen Stockwerke Räumlichkeiten für verschiedene Vereine, Veranstaltungen der Volkshochschule und im Dachgeschoss für die katholische Bücherei untergebracht werden.

In einer solchen hervorgehobenen Lage gibt es kein vergleichbares Gebäude in der Gemeinde Au am Rhein. Es ist daher für alle Bevölkerungsgruppen fußläufig sehr gut erreichbar. Aufgrund seiner Lage sowie der hohen Baumasse bietet es hinreichend Platz für die Verwendung als Begegnungsstätte und die dort geplanten kulturellen und sozialen Nutzungen. So kann unter städtebaulichen wie auch sozialen und kulturellen Gesichtspunkten ein echter Mehrwert geschaffen werden. Die Bausubstanz ist aufgrund der Vornutzung besonders für die Nutzung als Versammlungsstätte geeignet, zusätzlich wird das kulturelle Erbe in der Gemeinde durch die Umnutzung der ehemaligen Gaststätte fortgeschrieben. Dies leistet einen unwiederbringlichen Beitrag für die kulturelle Identität des Ortes und seiner Bevölkerung. Ein anderes gleich geeignetes Grundstück für die Einrichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit einer vergleichbaren städtebaulichen und baukulturell bedeutsamen Bebauung sowie einer derart zentralen Lage ist im Eigentum der Gemeinde nicht vorhanden.

Durch den geplanten Erwerb des Grundstücks Würmesheimer Str. 2 sowie der geplanten Umnutzung können also nicht nur die wesentlichen Ziele des Landessanierungsprogramms wie „die Erneuerung bzw. der Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kindergärten, Altenbegegnungsstätten, Rathäusern, Bibliotheken, Versammlungsräumen“ erreicht werden, sondern vor allem ganz konkret ein Mehrwert für die Bevölkerung vor Ort geschaffen werden. So wird die Ortsmitte belebt und erweitert, ein Mangel in der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Nutzungen behoben sowie die Identifikation mit dem Ort erhalten und gestärkt. Dies ist nur möglich, wenn die vorhandene ortsbildprägende Bausubstanz gesichert und nachhaltig sowie gestalterisch anspruchsvoll weiterentwickelt wird. Dadurch trägt ein solches Projekt entscheidend zu einem attraktiven Wohnumfeld und einer lebenswerten Umwelt bei.

Stuttgart, den 03.11.2023

pf



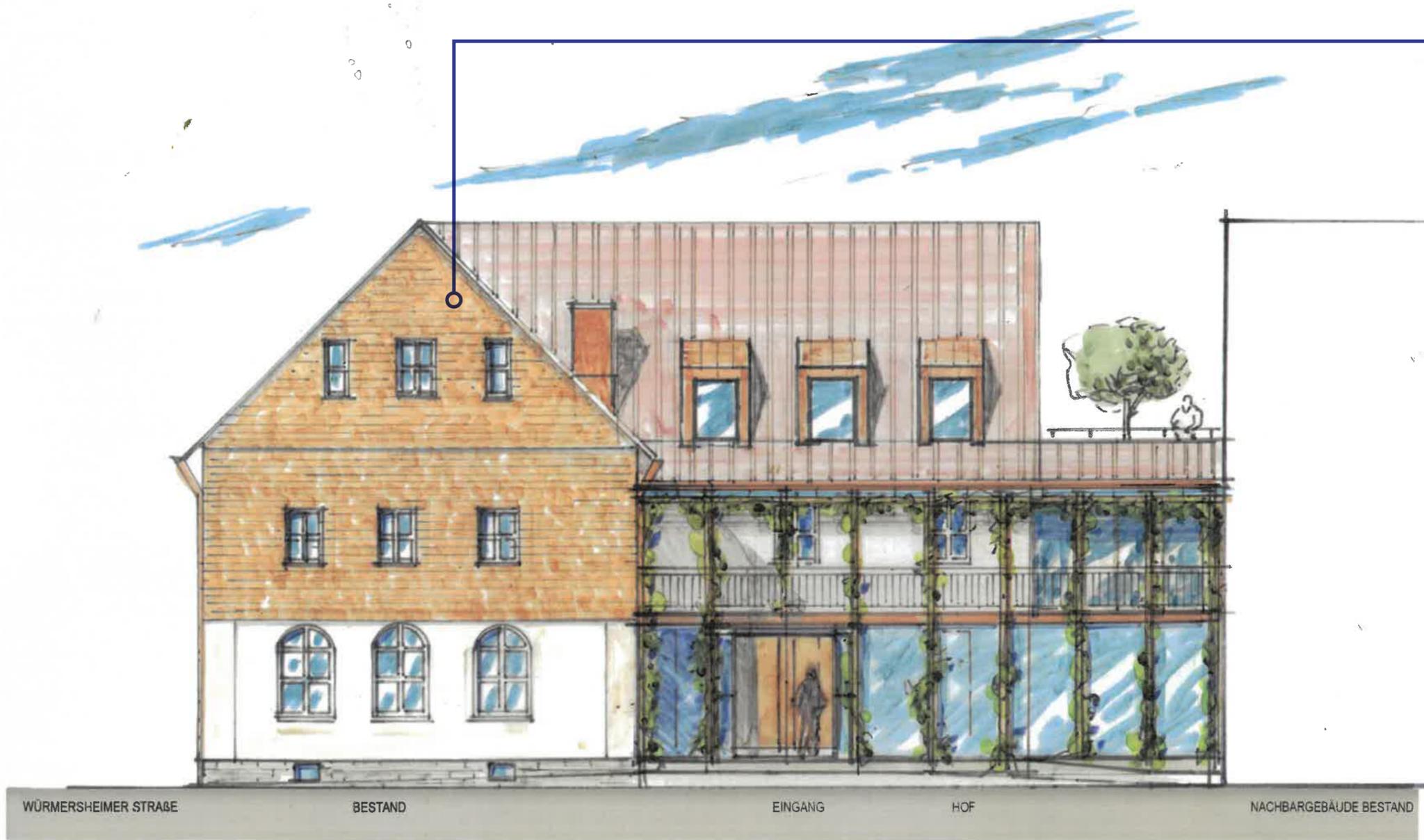
Vorentwurf „Schnoogenesch“

Begegnungsstätte in Au am Rhein, Würmersheimer Str. 2





Hofansicht Südwest
Variante 1



Schindel & Kupfer



HOFANSICHT / SÜDWEST



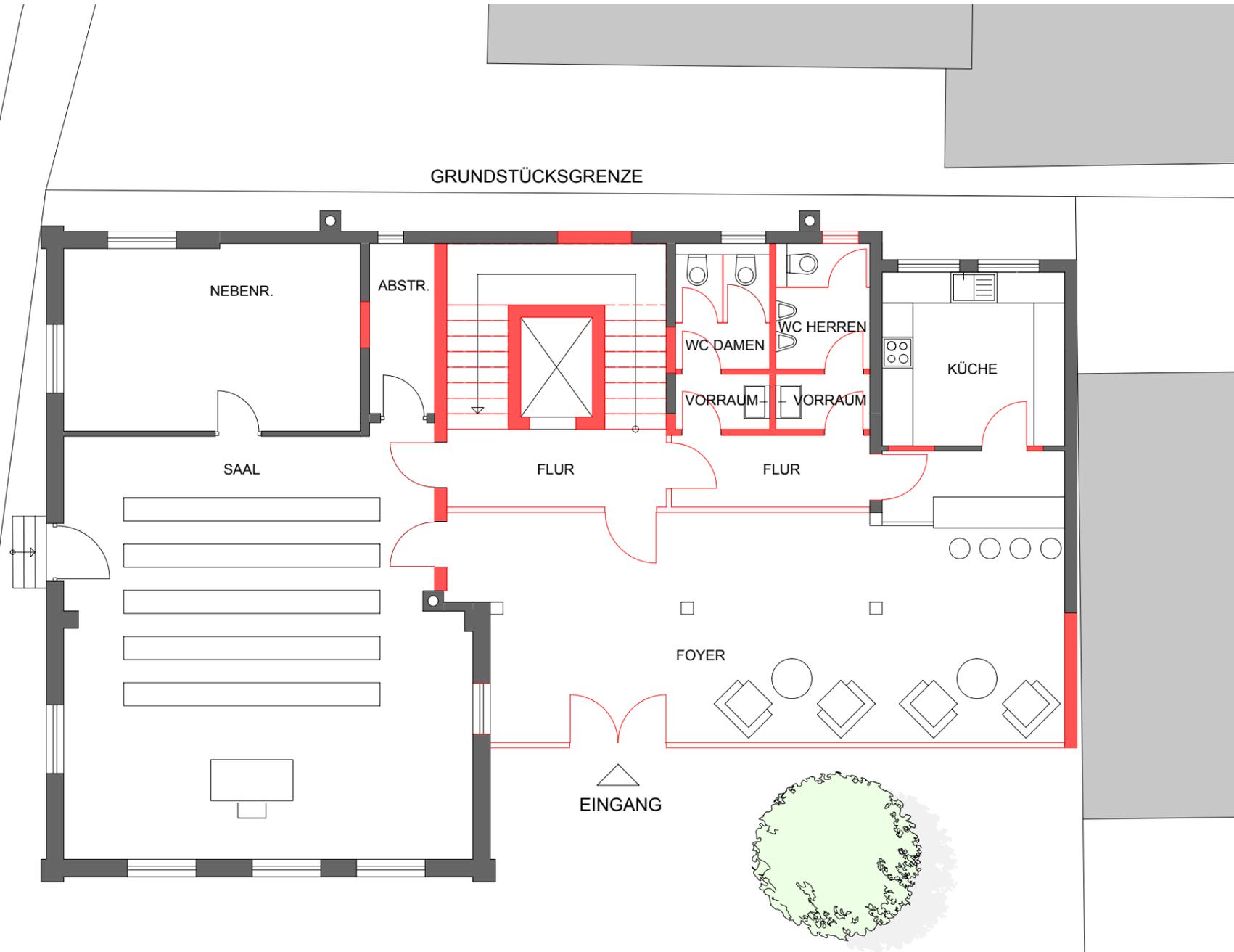
Hofansicht Südwest
Variante 2



HOFANSICHT / SÜDWEST



Würmersheimer StraÙ

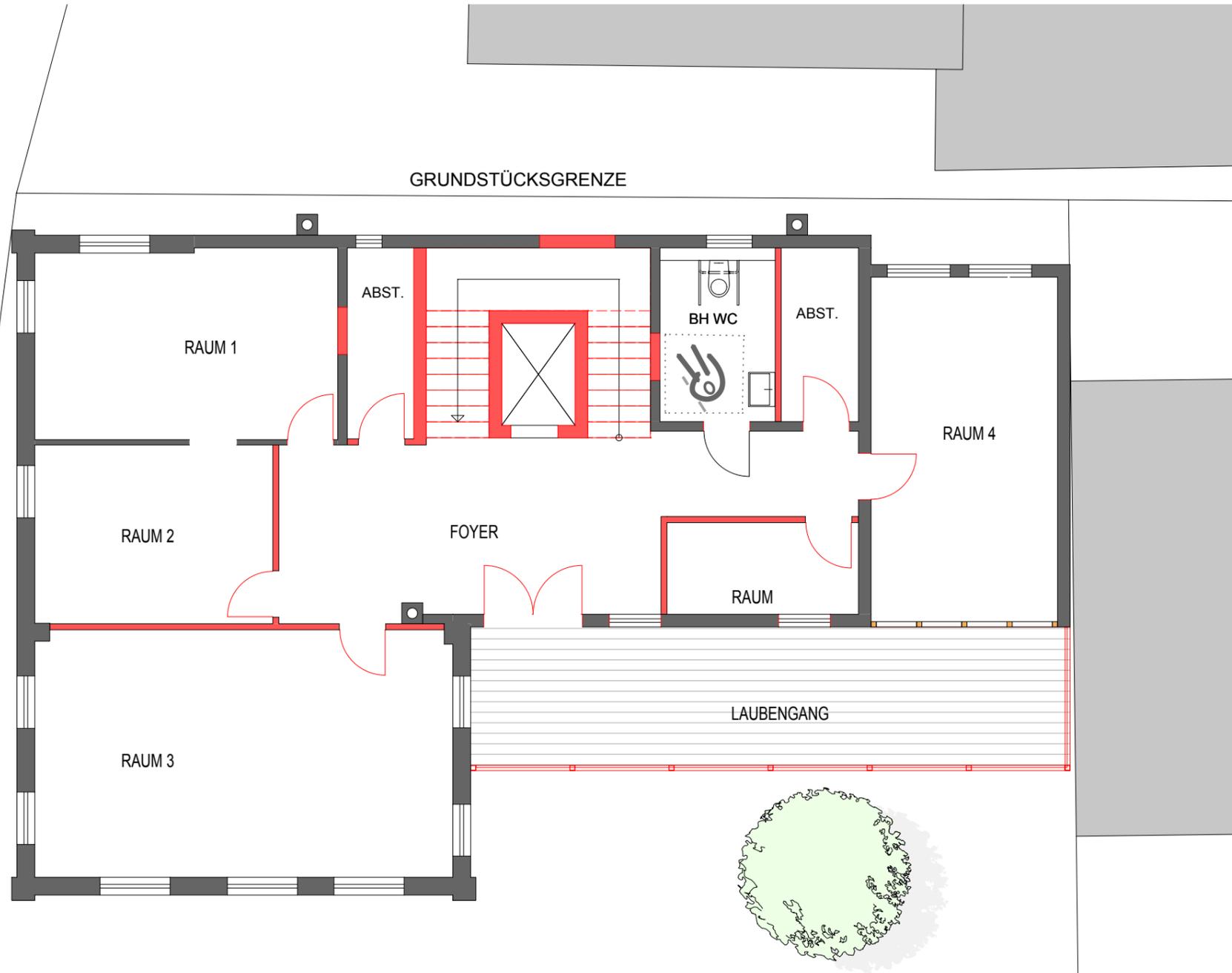


Grundriss
Erdgeschoss
1:100

TANKSTELLE BESTAND



Würmersheimer StraÙ

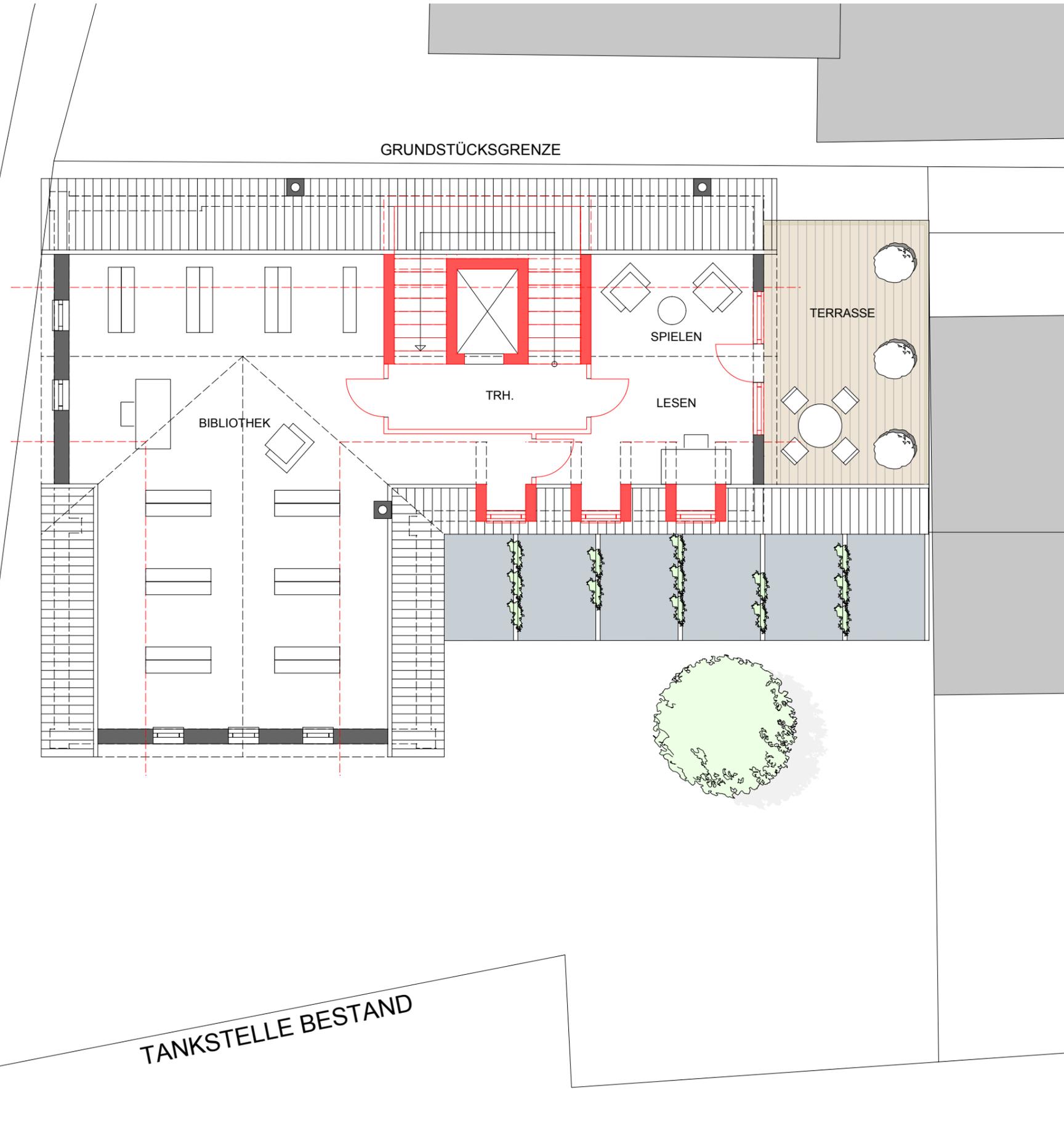


Grundriss
Obergeschoss
1:100

TANKSTELLE BESTAND



Würmersheimer StraÙ



Grundriss
Dachgeschoss
1:100

TANKSTELLE BESTAND

Nutzungskonzept ehemalige Gaststätte „Lamm“ zur Begegnungsstätte

Ein für die Gemeinde historisches Gebäude soll einer sinnvollen Nutzung für die Gesamtbevölkerung zugeführt werden. Es soll ein Ort der Begegnung im Ortszentrum sein. Jung und Alt soll sich hier treffen können. Sowie unterschiedliche Aktivitäten der Volkshochschule in den Räumlichkeiten angeboten werden

Mit der Nutzung des Gebäudes wollen wir eine Aktivierung von historischer Gebäudesubstanz im Ortskern erreichen und die Unterbringung von hochfrequentierten gemeinwohlorientierten Nutzungen für alle Bevölkerungsschichten anbieten. Dadurch soll die Stärkung des sozialen Zusammenhalts erreicht werden.

Im Erdgeschoss soll ein größerer Saal entstehen, in welchem Gemeinderatssitzungen stattfinden können. Außerdem könnte der Saal für kleinere Veranstaltungen im Ort von Vereinen genutzt werden. Es ist vorgesehen diese Räumlichkeiten für größere Trauungen als Trausaal zu widmen.

Weiterhin ist der Umbau der Küche im Erdgeschoss geplant. Hier soll es Möglichkeiten geben Volkshochschulkurse (Kochen) anzubieten. Ebenso ist ein Foyer für kleiner Empfänge angedacht.

Im ersten Stockwerk sind Räumlichkeiten für die Vereine vorgesehen. Unter anderem soll hier der Strefferclub untergebracht werden. Der Strefferclub fertigt aus alten Mänteln Hausschuhe welche an dem traditionellen Weihnachtsmarkt verkauft werden. Aus dem Erlös werden soziale Projekte in der Gemeinde unterstützt.

Im Dachgeschoss soll die katholische Bücherei untergebracht werden. Diese erfreut sich größter Beliebtheit bei Alt und Jung im Ort und ist derzeit in den Kellerräumen des Pfarrzentrums untergebracht. Die Platzverhältnisse sind jedoch beengt und es wurden bereits Wünsche nach neuen Räumlichkeiten an die Gemeinde herangetragen.

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
4	13.11.2023	X		Grundstück, Flst.-Nr. 292/1, Würmersheimer Str. 2: Ausübung des Vorkaufsrechts gem. §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 – 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
Az. 022.31				

Sachverhalt:

1. Vorkaufsrecht der Gemeinde

Mit vom 28.07.2023 datierter Urkunde UVZ-Nr. 1937 K/2023 (fs) des Notars Kiefer veräußerte Frau Ellen Merz handelnd eigenen namens sowie auch für die Erben nach Frau Helga Nemetz, geb. Drizd das Grundstücks Flst.-Nr. 292/1, Würmersheimer Straße 2, Gemarkung Au an die Becker-Bau GmbH zu einem Kaufpreis von EUR 155.000,00.

Nachdem die sanierungsrechtliche Genehmigung per gesetzlicher Fiktion mit Ablauf des 16.09.2023 erteilt wurde, liegt die Urkunde der Gemeinde zur Erklärung über das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. BauGB vor.

Der Gemeinde steht gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, das Vorkaufsrecht an diesem Grundstück gemäß §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 – 468 und 471 BGB auszuüben. Die Ausübung dient der Schaffung einer Begegnungsstätte.

Ziel ist es, das Grundstück für die Umsetzung einer Begegnungsstätte mit Räumlichkeiten als Trausaal, für örtliche Vereine und die Volkshochschule sowie Räumlichkeiten für die katholische Bücherei zu nutzen.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt hinsichtlich des Grundstückes, Flst.-Nr. 292/1 ein Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Gemeinde Au am Rhein mit den Bedingungen der Urkunde UVZ-Nr. 1937 K/2023 (fs) des Notars Kiefer vom 28.07.2023 zustande.

Gemäß § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Das Grundstück Flst.-Nr. 292/1 liegt im Geltungsbereich der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ vom 10.11.2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 14.11.2022 (nachfolgend „**Sanierungssatzung**“).

2. Abwägung

Das Vorkaufsrecht darf gemäß § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

a) Das Wohl der Allgemeinheit ist hierbei nicht dem mit dem Begriff des allgemeinen öffentlichen Interesses gleichzusetzen, vielmehr ist ein qualifizierter, sachlich

objektiver, die auch gesellschaftlichen Entwicklungen und den aus dieser Entwicklung resultierenden geforderten berücksichtigender Maßstab anzulegen. Für die Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit genügt es, „[...] wenn der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzung zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden [...].“ [VGH München, Urteil vom 6.2.2014 – 2 B 13.2570, BeckRS 2014, 47685 Rn. 16].

In Fällen des § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB hat sich die Ausübung an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn damit die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind. Die Sanierungsziele müssen dabei nicht in der Sanierungssatzung selbst festgelegt sein. Sie können sich auch aus ihrer Begründung, aber auch aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen ergeben. An die Konkretisierung dieser Ziele dürfen dabei bei Erlass der Sanierungssatzung nur relativ geringe Anforderungen gestellt werden. Doch werden die Anforderungen mit fortschreitendem Sanierungsverfahren höher. Die erforderliche Konkretisierung kann insbesondere in einem Sanierungsbebauungsplan, einem sonstigen Bebauungsplan oder sogar durch eine informelle städtebauliche Planung erfolgen. Ist dies geschehen, können die Sanierungsziele auch nach einem längeren Zeitraum die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen (VGH Mannheim Ur. v. 30.9.2021 – 3 S 2595/20, NVwZ-RR 2022, 128, 130 ; EZBK/Stock, 150. EL Mai 2023, BauGB § 24 Rn. 70).

b) Vorliegend wurde der Kaufgegenstand mit der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ vom 17.05.2021 in den räumlichen Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2023, TOP 3 hat die Gemeinde ihre Sanierungsziele planerisch weiter konkretisiert.

Zudem fügt die ausübende Gemeinde den Vorentwurf des Architekten Bistriz über die von der Gemeinde beabsichtigte Verwendung des Kaufgrundstücks sowie die gegenwärtige Fassung des Nutzungskonzeptes als **Anlagen bei TOP 3** bei.

Das Vorliegen eines städtebaulichen Missstands ergibt sich zum einen aus der baulichen Beschaffenheit der sich auf dem Kaufgegenstand befindlichen Bebauung. Diese ist altersbedingt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Substanzmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB liegt also vor (EZBK/Krautzberger/Fieseler, 150. EL Mai 2023, BauGB § 136 Rn. 103).

Zum anderen ergibt sich ein städtebaulicher Funktionsmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 lit. c BauGB aus der Verbesserungswürdigkeit der Ausstattung des Gebiets mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere Einrichtungen für kommunale Zwecke, kulturelle und soziale Zwecke unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Einrichtungen im Gemeindegebiet, insbesondere im Sanierungsgebiet. Im Übrigen sei auf die in TOP 3 **beigefügte** Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten vom 03.11.2023 verwiesen.

c) Tragende Sanierungsziele, welche das Wohl der Allgemeinheit an der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Kaufgegenstand rechtfertigen, sind zum einen die Erhaltung des von Fachwerkhäusern geprägten Ortsbildes unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Denkmalschutzes nach § 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 4 BauGB (siehe hierzu (EZBK/Krautzberger/Fieseler, 150. EL Mai 2023, BauGB § 136 Rn. 135).

Dieses Sanierungsziel wird mit der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Kaufgegenstand unterstützt. Durch die Verwendung des Kaufgegenstands als Begegnungsstätte kann die vorhandene Bausubstanz erhalten und somit das besonders schützenswerte Ortsbild unter Berücksichtigung von Belangen des Denkmalschutzes erhalten werden. Zudem wird durch den Erhalt des Bestandsgebäudes mit vorgängiger Sanierung dessen Beschaffenheit aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB auf dem Kaufgegenstand verbessert.

Weiterhin trägt die Ausübung des Vorkaufsrechts dazu bei, die Ausstattung der Ortsmitte von Au am Rhein mit zentral gelegenen Anlagen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung der bestehenden sozialen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde, insbesondere im Sanierungsgebiet zu verbessern (EZBK/Krautzberger/Fieseler, 150. EL Mai 2023, BauGB § 136 Rn. 124). Denn aufgrund der Verwendung des Kaufgegenstands als Begegnungsstätte wird in zentraler Lage in Au am Rhein eine Einrichtung geschaffen, die aufgrund der Verwendung als Trausaal einem öffentlichen Zweck dient. Dadurch wird das Sanierungsziel einer Verlagerung öffentlicher Nutzungen durch die Schaffung einer Folgenutzung auf dem Vorkaufgrundstück erreicht. Zudem fällt auch die Nutzung der oberen Stockwerke mit Räumlichkeiten für verschiedene Vereine, Veranstaltungen der Volkshochschule sowie im Dachgeschoss für die katholische Bücherei in den Anwendungsbereich einer sogenannten Gemeinbedarfseinrichtung. Weiterhin ist das Vorkaufgrundstück nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme gemäß § 26 Nr. 4 BauGB bebaut, weshalb kein Ausschluss des Vorkaufsrechts gegeben ist.

d) Zusammenfassend unterstützt die Ausübung des Vorkaufsrechts mit der beabsichtigten Verwendung des Kaufgegenstands als Gemeinbedarfseinrichtung die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und unterstützt die Erreichung von Sanierungszielen, welche der Sanierungssatzung zugrunde liegen. Im Ergebnis rechtfertigt daher das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts.

3. Ermessen

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB eine Ermessensentscheidung, für welche der Gemeinderat zuständig ist.

Es ist davon auszugehen, dass der Erwerber das Grundstück, welches gegenwärtig leer steht und sich in einem baufälligen Zustand befindet, für eine reine Wohnnutzung nutzen und die Wohnungen zum Marktniveau vermieten bzw. veräußern wird.

Folglich könnte durch eine Wohnnutzung der vormals als Gaststätte genutzten Bausubstanz, die Ausstattung des Ortsteils mit zentral gelegenen Anlagen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung der oben genannten Sanierungsziele der Gemeinde nicht verbessert werden. Dieses Sanierungsziel könnte nicht erreicht werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts greift in die Rechte des Verkäufers lediglich insoweit ein, als dass ein anderer Erwerber auftritt. Eine finanzielle Auswirkung resultiert auf Eigentümerseite nicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erscheint angesichts des beschriebenen Ziels und der minimalen Eingriffe in die Rechte des Verkäufers mithin angemessen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts greift in die Rechte der Käuferin ein, indem dieser aus dem geschlossenen Kaufvertrag verdrängt wird. Eine Stellungnahme der Käuferin vom 24.10.2023 zu der beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts lag zum Zeitpunkt des Beschlusses vor, siehe **Anlage**. Darin macht die Käuferin Kosten

i.H.v. 6721,08 EUR geltend, welche ihr durch den Vollzug des Kaufvertrags entstanden seien. Dies betrifft unter anderem die Kosten der Beurkundung sowie Eintragung der Auflassungsvormerkung. Diese Kosten betreffen Pflichten des Käufers aus Ziff. XI des Kaufvertrags vom 28.07.2023, welcher die Kosten des Kaufvertrags zu tragen hat. Nach Ausübung des Vorkaufsrechts sind diese Kosten an den Käufer zu entrichten. Die übrigen geltend gemachten Kosten in Form der Bewirtung des Architekten sowie verschiedene Planungen und Vorentwürfe betreffen nicht unmittelbar die Pflichten des Käufers und sind daher nicht an die Käuferin zu entrichten. Welcher Nutzung die Käuferin das Grundstück zuführen wollte, fällt in deren unternehmerische Verantwortungssphäre und ist nicht Gegenstand des Kaufvertrags. Zudem wurden die Kaufvertragsparteien über das Bestehen möglicher Vorkaufsrechte der Gemeinde in Ziff. VIII.2. des Kaufvertrags vom 28.07.2023 belehrt. Allerdings wird die Gemeinde im Nachgang der Ausübung Gespräche mit der Käuferin führen, ob ein Erwerb der Planungsleistungen in Betracht kommt.

Eine finanzielle Auswirkung ist auf Käuferseite im entgangenen Gewinn der Vermarktung und Vermietung des Kaufgegenstands gegeben. Angesichts des oben beschriebenen Ziels erscheint dieser mäßige Eingriff in die Rechte der Käuferin ebenfalls angemessen.

Es ist auch zweckmäßig, das Vorkaufsrecht an dem konkret betroffenen Grundstück auszuüben. Das Vorkaufgrundstück liegt im Zentrum des alten Ortskerns der Gemeinde Au am Rhein und ist daher für die alle Bevölkerungsgruppen gut erreichbar. Aufgrund seiner Lage in direkter Nähe zum Rathaus, der Kirche und dem örtlichen Hausarzt sowie der hohen Baumasse auf dem Vorkaufgrundstück bietet es auch hinreichend Platz für die Verwendung als Begegnungsstätte und die dort geplanten kulturellen und sozialen Nutzungen. Das auf dem Vorkaufgrundstück Flst.-Nr. 292/1 vorhandene Gebäude ist mehrstöckig bebaut und bietet mit dem geräumigen Gastsaal im Erdgeschoss sowie weiteren Räumen im Obergeschoss Raum für verschiedene soziale und kulturelle Angebote. Ein anderes gleich geeignetes Grundstück für die Einrichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit einer vergleichbaren Bebauung sowie einer derart zentralen Lage ist im Eigentum der Gemeinde nicht vorhanden.

Mithin ist der Zugriff auf dieses Grundstück im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlich.

Nach Abwägung der Vorteile und Nachteile des sich gegenüberstehenden öffentlichen Interesses an der Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Schaffung einer Begegnungsstätte einerseits und den privaten Belangen in Gestalt der Aufrechterhaltung und Erfüllung des beurkundeten Kaufvertrags sowie einer uneingeschränkten Gewinnverteilung auf Käuferseite andererseits, überwiegt der Vorteil für die Allgemeinheit durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes. Nur der direkte Flächenerwerb durch die Gemeinde und die zeitnahe bauliche Umnutzung des Bestandsgebäudes in die von der Gemeinde geplante Begegnungsstätte, kann die von der Gemeinde geplante Folgenutzung gewährleisten. Dieses Ziel kann nicht hinter privatwirtschaftliche Interessen der Käufer zurückgestellt werden. Die Kosten des Kaufvertrags sowie dessen Vollzug können im Verhältnis zu der Käuferin im Nachgang der Ausübung des Vorkaufsrechts entrichtet werden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ermessensausübung auf die entsprechenden Erwägungen im **beigefügten** Entwurf des Ausübungsbescheids verwiesen, welche sich der Gemeinderat zu eigen macht.

4. Anhörung der Vertragsparteien

Die Vertragsparteien wurden zur geplanten Ausübung des Vorkaufsrechts gehört. Weiterhin wird auf eine Kaufpreislimitierung verzichtet, da der Kaufpreis dem Verkehrswert des Grundstücks entspricht. Ebenfalls wird auf eine Ausübung des Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert gem. § 28 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Vom Recht zur Abwendung des Vorkaufsrechts gem. § 27 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Käuferin kein Gebrauch gemacht.

Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags nach Mitteilung des Kaufvertrags ist vorliegend gewahrt. Vorliegend wurde der Kaufvertrag mit Schreiben des Notars Kiefer vom 15.08.2023 der Gemeinde mitgeteilt. Die Frist beginnt jedoch erst mit dem Wirksamwerden des Kaufvertrags (BGH, B. v. 30.06.1994 – III ZR 109/93, NVwZ 1995, 101). Wirksam wurde der Kaufvertrag erst mit Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch gesetzliche Fiktion mit Ablauf des 16.09.2023.

Die Äußerungen der Käuferin im Rahmen der Anhörung sind dieser Sitzungsvorlage als **Anlage** beigelegt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Im Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien vom 28.07.2023 ist ein Kaufpreis von 155.000,00 EUR festgesetzt. Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Gemeinde an die Stelle des Erwerbers im Kaufvertrag. Da sich das Grundstück innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortmitte“ befindet, werden sämtliche Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehen, mit 60 Prozent aus dem Landessanierungsprogramm gefördert. Nicht nur der Kaufpreis, sondern auch die Grunderwerbsteuer, Notarkosten und weitere Nebenkosten sind förderfähig und anrechenbar.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechtes gem. §§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 28 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 463, 464 Abs. 2, 465 – 468 und 471 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gegenüber Frau Ellen Merz handelnd eigenen namens sowie auch für die Erben nach Frau Helga Nemetz, geb. Drizd hinsichtlich des an die Becker-Bau GmbH veräußerten Grundstücks Flst.-Nr. 292/1 Würmersheimer Straße 2, Gemarkung Au.
2. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein neuer Kaufvertrag zwischen Frau Ellen Merz, den Erben nach Frau Helga Nemetz, geb. Drizd und der Gemeinde Au am Rhein zustande.
3. Der Kaufpreis beträgt auf Basis des zwischen Frau Ellen Merz und der Becker-Bau GmbH vereinbarten Kaufpreises EUR 155.000,00.
4. Die im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts anfallenden Kosten und Gebühren sowie der Grunderwerbssteuer trägt die Gemeinde.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kenntnisnahme

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
5	13.11.2023	X		Einrichtung 30er-Zone im Gemeindegebiet
Az. 022.31				

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich bereits in den Klausurtagungen bzw. auch bei der Teilnahme an der Verkehrsschau mit dem Thema der Einrichtung von Tempo-30-Zonen im Gemeindegebiet befasst.

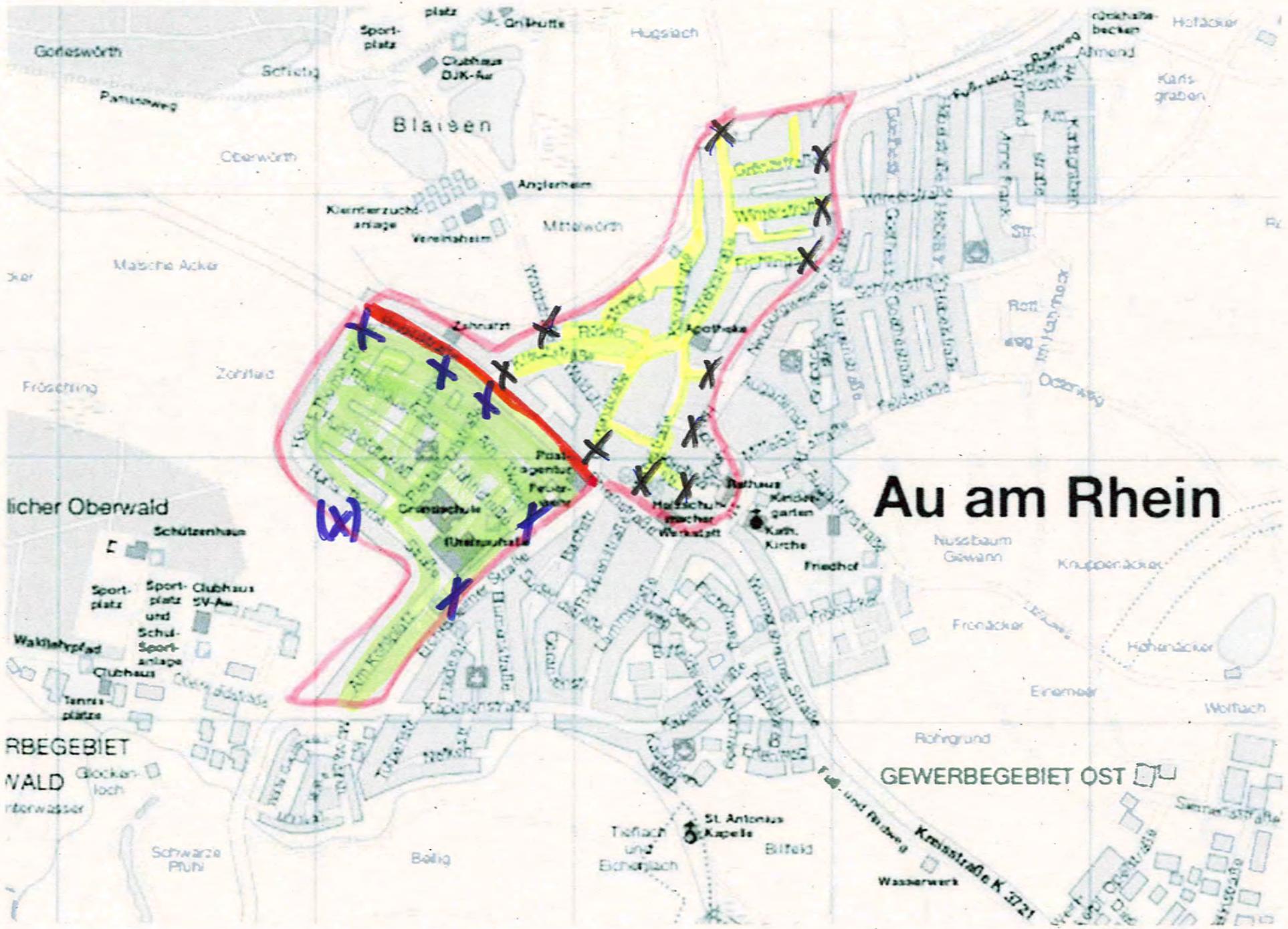
Nach dem beabsichtigten neuen Straßenverkehrsgesetz sollen Städte und Kommunen zukünftig mehr Spielraum erhalten, um Tempo-30-Zonen im Nebenstraßennetz einzuführen. Diese Tempo-30-Zonen müssen allerdings verhältnismäßig sein. Auch in Zukunft darf es bei einer entsprechenden Anordnung nicht zu Beeinträchtigungen von Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs kommen.

Die Gemeinde Au am Rhein möchte nun auf den Gemeindestraßen mit der Konzeption zur Umsetzung der Ausweisung von Tempo-30-Zonen beginnen. Dies soll in mehreren Abschnitten umgesetzt werden, da für die Beschilderungen auch Investitionen innerhalb des Finanzhaushaltes getätigt werden müssen. Im Vorfeld wurde bereits ein Gespräch mit dem Landratsamt Rastatt -Untere Straßenverkehrsbehörde- hinsichtlich den in der Anlage aufgeführten Ortsbereichen geführt. Gestartet werden soll mit dem grün markierten Bereich, in dem „sensible“ Einrichtungen wie die Rheinaus Schule und das Kinderhaus Pestalozzi liegen. Alle Zufahrten der Zonen müssen entsprechend mit Verkehrszeichen (Beginn und Ende Tempo-30-Zone doppelseitig) beschildert werden. Innerhalb einer Tempo-30-Zone dürfen zudem keine Straßen des klassifizierten Netzes (wie z.B. Rheinstraße K 3724) liegen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Konzeption zur Ausweisung von Tempo-30-Zonen im Gemeindegebiet umzusetzen und den Antrag auf die Ausweisung einer ersten Tempo-30-Zone im dargestellten Bereich der Rheinaus Schule und des Kinderhauses Pestalozzi bei der Straßenverkehrsbehörde zu stellen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kenntnisnahme



Au am Rhein

WALD
 GLOCKENLOCH
 SCHWARZE PFLUZE

GEWERBEBEGEBIET OST

Blaisen

Masche Acker

Fröserring

Zohlfeld

Wälder Oberwald

Schützenhaus

Sportplatz
 Sportplatz und
 Schul-Sportanlage
 Clubhaus

Grüntischule
 Feuerwehrt
 (Führerschule)

Postagentur
 Apotheke
 Holzschmiederei
 Werkstatt

Nussbaum
 Gewinn

Kruppenacker

Fronacker

Höhenacker

Eiermeer

Wolfsbach

Rohrgrund

St. Antonius
 Kapelle

Bilfeld

Tiefach
 und
 Eichenloch

Wasserwerk

Kreisstraße K 3721

Sonnenstraße
 K 3721

Böling

Schwarze Pfluz

Glockenloch

Wald

Wald

Wald

Wald

Wald

Gorfeswörth

Schießplatz

Sportplatz

Clubhaus
 DJK-Au

Hugsbach

Reichhals
 Becken

Hofacker

Almend

Karlsgraben

Oberwörth

Anglerheim

Mittewörth

Kleintierzucht
 anlage

Vereinshaus

Masche Acker

3er

Zahnarzt

Apotheke

Post

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
6	13.11.2023	x		Um- u. Erweiterungsbau des bestehenden Zweifamilienwohnhauses, Waldstraße 16, Flst. Nr. 4990/3
Az. 632.21; 022.31				

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, einen Teil der bestehenden Dachterrasse auf der Garage auf der nordwestlichen Wohngebäudeseite zur Wohnraumgewinnung für das Obergeschoss aufzustocken. Der Anbau soll mit einem Pultdach versehen werden.

Das Baugrundstück Waldstraße 16, Flst. Nr. 4990/3, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch. Danach ist ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es sich einfügt.

Städtebauliche Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten sind nicht ersichtlich. Das Vorhaben fügt sich in der geplanten Struktur und in seiner Nutzung in den vorhandenen Umgebungsrahmen ein.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen.

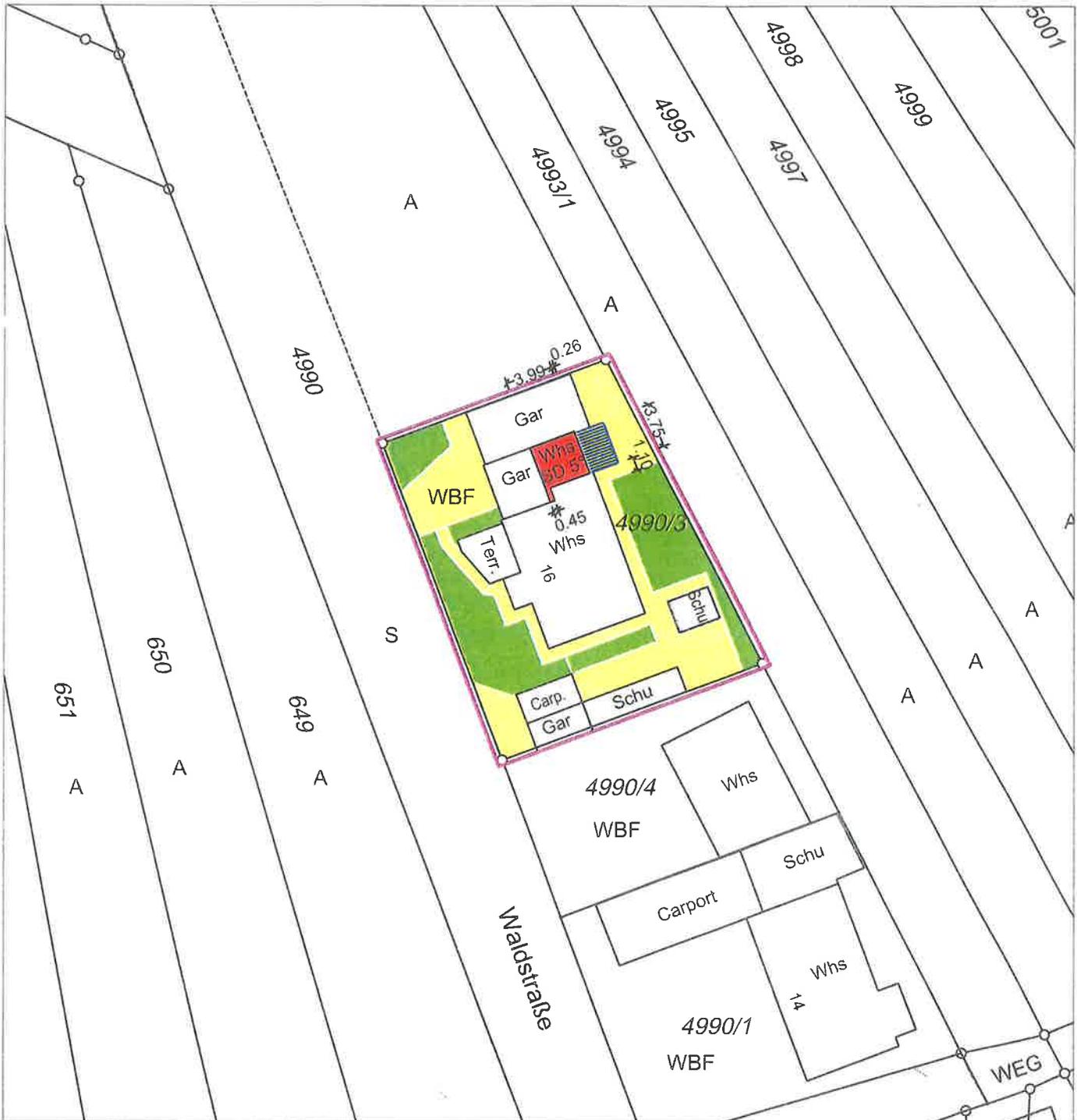
Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kenntnisnahme

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG

Kreis: Rastatt
 Gemeinde: Au am Rhein
 Gemarkung: Au am Rhein

Maßstab: 1 : 500
 Flurst. Nr.: 4990/3



Abstandsflächenberechnung: $6.45 \times 0,4 = 2,58$

—○— Grenzen und Flurstücksnummern
 laut Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach
 §4 Abs. 2,3,4 (tatsächliche Bebauung) und 5 LBOVVO.
 Evtl. vorh. unterirdische bauliche Anlagen und Leitungen sind nicht dargestellt.
 Höhen beziehen sich auf m ü. NN.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbucheintrag sind möglich

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
7	23.10.2023	X		Antrag des Musikvereins Au am Rhein e.V. auf Zuschüsse zur Beschaffung von Beleuchtung
Az. 022.31				

Sachverhalt:

In der Anlage ist ein Antrag vom 12.09.2023 vom Musikverein Au am Rhein e.V. auf Zuschüsse zur Beschaffung von Beleuchtung für das Jahr 2023 i. H. v. 2.409,87 Euro beigefügt.

Laut der neuen Vereinsförderrichtlinie unter VI Ziffer 1 ist geregelt, dass 30 % der nachgewiesenen und anrechenbaren Kosten für die Beschaffung von Geräten, höchstens jedoch 1.500,00 Euro pro Jahr bezuschusst werden können. Der Zuschussbetrag für diesen Antrag würde sich somit auf 722,96 Euro belaufen. Für das Jahr 2023 wurden bisher Zuschüsse i. H. v. 187,00 Euro nach VI Ziffer 1 geleistet. Somit belaufen sich die Gesamtzuschüsse für das Jahr 2023 auf 909,96 Euro.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Zuschuss zur Beschaffung von Beleuchtung in Höhe von 722,96 Euro zu.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung
	Kenntnisnahme

Vereinszuschuss

Kraut, Caroline

Von: Kraut, Caroline
Gesendet: Dienstag, 19. September 2023 11:21
An: 'vorstand@mv-auamrhein.de'
Betreff: WG: Antrag Förderung
Anlagen: Angebot Beleuchtung Musikverein.pdf

Hallo Herr Lumppp,



vielen Dank für die Zusendung des Antrags auf Zuschuss zum Austausch der Beleuchtung.

Der Zuschussantrag wird auf die Tagesordnung des Gemeinderats im Oktober aufgenommen und beschlossen. Über den Beschluss werden sie zeitnah informiert, danach kann der Austausch beginnen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Caroline Kraut

Personal- und Rechnungsamt
Hauptstraße 5
76474 Au am Rhein
Telefon: 07245/9285-22
Telefax: 07245/9285-99
Internet: www.auamrhein.de
e-mail: caroline.kraut@auamrhein.de

Diese E-Mail könnte vertrauliche, personenbezogene oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Von: Stolz, Ulrike <Ulrike.Stolz@auamrhein.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. September 2023 07:46
An: Kraut, Caroline <Caroline.Kraut@auamrhein.de>
Betreff: WG: Antrag Förderung

Hallo Caroline,

zur Info und weiteren Bearbeitung.

LG
Uli

Von: Mathias Lumppp <vorstand@mv-auamrhein.de>
Gesendet: Dienstag, 12. September 2023 20:09
An: Stolz, Ulrike <Ulrike.Stolz@auamrhein.de>
Betreff: Antrag Förderung

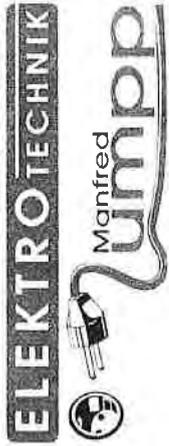
Hallo Ulrike,
Im Anhang ist das Angebot für unsere Beleuchtung im Fasselstall.
Ich weiß bloß nicht zu wem diese muss.

Kannst du das an die richtige Stelle weiterreichen?

Wir warten jetzt auf eure Genehmigung ob wir die Förderung bekommen, oder?
Dann können wir den Auftrag ausführen,oder?

Vielen Dank
Liebe Grüße
Mathias Lumpp

Vorstand
Musikverein Au am Rhein



Elektroinstallation - Steuerungen -
 Antennenbau- Sicherheitsanlagen -
 Elektroheizungen - Rauchwärmelöser -
 Klimaanlage - Telefonanlagen -
 Photovoltaikanlagen
 info@elektrotechnik-lumppp.de
 manfred.lumppp@gmx.de

Telefon: 07245/ 81587
 www.elektrotechnik-lumppp.de

Elektrotechnik Manfred Lumppp, Kapellenstr 31, 76474 Au am Rhein

Musikverein Au am Rhein e V

Gartenstr. 8

D 76474 Au am Rhein

Kundennr 10703

Seite: 1 von 2

21.08.2023

Angebot 00043/23

**Beleuchtung
 Liefern und Austausch vorhandener
 Beleuchtung**

Menge	Einh.	Bezeichnung	E-Preis	G-Preis
3,00		LEDLeuchtmittel E40	148,20 €	444,60 €
11,00		LED Lichtleisten	48,20 €	530,20 €
3,00		LED Einbaupanel 18 W	48,20 €	144,60 €
1,00		LED Aufbaupanel 42 W	120,70 €	120,70 €
1,00		Gerüst	120,00 €	120,00 €
1,00		Entsorgung Leuchten	50,00 €	50,00 €
10,00		Monteurstunden Abgerechnet wird nach tatsächlichem Zeit- und Materialaufwand	59,50 €	595,00 €
1,00		KFZ-Pauschale	20,00 €	20,00 €

Nettosumme	2.025,10 €
Umsatzsteuer	19 % 384,77 €
Gesamtsumme	2.409,87 €

Unterschrift Kunde

Rhein e V

Wir hoffen, daß unser Angebot Ihren Vorstellungen entspricht und würden uns über einen Auftrag von Ihnen sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Auftragserteilung:

Zur Auftragserteilung senden Sie bitte dies Angebot unterschrieben an uns zurück.

Unsere Bankverbindung bei der Raiffeisenbank, Südhardt:

IBAN: DE76 6656 2053 0004 7356 09 BIC: GENODE61DUR

Es gelten unsere allgemeinen Liefer- und Zahlungsbedingungen. Die gelieferte Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Zahlbar sofort ohne Abzug. Rechnungsdatum entspricht Leistungsdatum, sofern nicht anders angegeben.

Der Rechnungsempfänger ist verpflichtet, die Rechnung zu Steuerzwecken 2 Jahre aufzubewahren. Steuernummer: 39288/22820

Unsere Bankverbindung bei der Raiffeisenbank Südhardt:

IBAN: DE76 6656 2053 0004 7356 09 BIC: GENODE61DUR

Es gelten unsere allgemeinen Liefer- und Zahlungsbedingungen. Die gelieferte Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Zahlbar sofort ohne Abzug. Rechnungsdatum entspricht Leistungsdatum, sofern nicht anders angegeben.

Der Rechnungsempfänger ist verpflichtet, die Rechnung zu Steuerzwecken 2 Jahre aufzubewahren. Steuernummer 39288/33820

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
8	13.11.2023	x		Annahme von Spenden nach § 78 Abs. 4 GemO

Sachverhalt:

Durch das am 01.02.2006 beschlossene Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung wird die Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen für die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg gesetzlich geregelt. Die Neuregelung des § 78 Abs. 4 GemO ist im Kommunalrecht verankert worden, um die Strafbarkeit nach § 331 StGB zu vermeiden. Ausgangslage ist eine Änderung des Strafrechts, insbesondere § 331 StGB, im Jahre 1997 im Zusammenhang mit Parteispenden.

§ 78 GemO gilt für Sach- und Geldspenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen. Nicht erfasst sind Zahlungen ohne Gegenleistungen wie z. B. Förderzuschüsse des Bundes oder Landes, Schadenersatzleistungen und Zuwendungen, auf die die Gemeinde einen Rechtsanspruch hat, sowie Erbschaften und Vermächnisse. Von der Regelung nicht umfasst ist der Bereich des Sponsorings, sofern das Austauschverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung als ausgeglichen gilt.

Bei der Gemeinde ging folgende Spende ein:

500,00 € für das Kinderhaus Pestalozzi

Bei den Spenden wurde geprüft, ob zwischen den Spendern und der Gemeinde Au am Rhein Beziehungen bestehen, die eine Annahme der Spenden in Frage stellen könnten. Dies ist nicht der Fall. Der Gemeinderat hat den Spendeneingang zur Kenntnis zu nehmen und über dessen Annahme zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der oben genannten Spenden zu.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltung