

Gemeinderatssitzung am Dienstag, 14. April 2020

Am Dienstag, 14. April 2020, 19.00 Uhr, findet in der Malteserhalle eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates mit folgender Tagesordnung statt:

01. Verpflichtung von Bürgermeister Christoph Zachow
02. Feststellen des Ausscheidens von Stadtrat Samuel Pozsgai aus dem Gemeinderat
03. Verpflichtung der in den Gemeinderat nachrückenden Stadträtin Zeynep King
04. Neubesetzung der gemeinderätlichen Ausschüsse
05. Bestellung von Bürgermeister Christoph Zachow zum Eheschließungsstandesbeamten für den Standesamtsbezirk Heitersheim
06. Bestellung von Bürgermeister Christoph Zachow zum Hauptgeschäftsführer der Heitersheimer Sozialbauten GmbH
07. Feststellung des Jahresabschlusses 2019 der Heitersheimer Sozialbauten GmbH
08. Einwerbung und Annahme von Spenden und Schenkungen zur Aufgabenerfüllung 4. Quartal 2019
09. Antrag auf Ergänzung des öffentlichen Gemeinderatsprotokolls vom 17.12.2019
10. Ausübung des allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB am Grundstück Flst.-Nr. 3478, Gewann „Hirschmatten“; Kaufvertrag des Notars David Janßen, Staufeu, vom 31.01.2020, UR 359/2020
11. Installation einer Verdunklungsanlage an der Malteserhalle; Auftragsvergabe
12. Anfragen aus dem Gemeinderat
13. Fragen von Einwohnern zu Gemeindeangelegenheiten
14. Mitteilungen und Verschiedenes

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 1_1
Verpflichtung des Bürgermeisters Christoph Zachow

1 Sachverhalt

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat im beigefügten Wahlprüfungsbescheid vom 02.03.2020 die Rechtmäßigkeit der Bürgermeisterwahl festgestellt. Bürgermeister Zachow ist somit zum Bürgermeister der Stadt Heitersheim gewählt worden. Die Amtszeit des Bürgermeisters beträgt acht Jahre ab dem Amtsantritt. Der Amtsantritt von Bürgermeister Zachow erfolgte am 16.03.2020.

2 Bewertung

Nach § 42 Abs. 6 GemO verpflichtet ein vom Gemeinderat gewähltes Mitglied den Bürgermeister in öffentlicher Sitzung im Namen des Gemeinderates. Die Verwaltung schlägt dazu den ersten Bürgermeister-Stellvertreter und „dienstältesten“ Gemeinderat Harald Höfler vor.

Da Bürgermeister Zachow einen Diensteid als Beamter bereits geleistet hat, erübrigt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen die Vereidigung. Es genügt der Hinweis auf den früheren Eid. Allerdings ist er auf seine besonderen Amtspflichten gegenüber der Gemeinde und ihren Einwohnern sowie dem Staat hinzuweisen. Auf die Verpflichtungsformel im Anhang wird verwiesen. Die Niederschrift der Verpflichtung ist dem Landratsamt vorzulegen.

3 Beschlussvorschlag

Die Verpflichtung von Bürgermeister Christoph Zachow erfolgt durch Herrn Bürgermeister-Stellvertreter Harald Höfler.

Daraufhin erfolgt die Verpflichtung.

Anlagen:

- 1_2 Anl. Wahlprüfungsbescheid
- 1_3 Anl. Verpflichtungsformel



LANDRATSAMT
BREISGAU-
HOCHSCHWARZWALD

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.

Bürgermeisteramt
Hauptstraße 9
79423 Heitersheim

Rechnungsprüfung und
Kommunalaufsicht

Stabsbereich 03
Frau Breig
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.
Zimmernummer: 424

Telefon: 0761 2187-8312
Telefax: 0761 2187-77 8312
E-Mail: kommunalaufsicht@lkbh.de

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag 8:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 14:00 - 16:00 Uhr

Bürgermeisterwahl am 16.02.2020 in der Stadt Heitersheim

Freiburg, den 02.03.2020
Unser Zeichen: 03.1.13-2019-019992

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ergeht folgender

Wahlprüfungsbescheid:

Wegen der Wahl des bisherigen Bürgermeisters der Stadt Heitersheim zum Bürgermeister einer anderen Gemeinde war die Bürgermeisterwahl durchzuführen. Gemäß § 47 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung wurde die Wahl auf Sonntag, den 02.02.2020 und eine eventuelle Neuwahl auf Sonntag, den 16.02.2020 festgesetzt.

Die in § 47 der Gemeindeordnung vorgeschriebenen Fristen der öffentlichen Bekanntmachung und Einreichung der Bewerbungen wurden eingehalten. Die Wahl wurde gemäß § 45 der Gemeindeordnung nach den Grundsätzen der Mehrheitswahl durchgeführt.

Die Wahlprüfung umfasste die Vorbereitung der Wahl, die Abstimmung, die Ermittlung und Feststellung des Wahlergebnisses sowie die Wählbarkeit des Gewählten. Wahlanfechtungsgründe im Sinne des § 32 des Kommunalwahlgesetzes in der Fassung vom 1. September 1983, zuletzt

geändert durch Gesetz am 04. April 2019 (GBl. S. 105), wurden nicht festgestellt. Gegen die Wahl wurde kein Einspruch eingelegt. Die Prüfung der Wahl erfolgte entsprechend den Bestimmungen des § 30 Abs. 1 des Kommunalwahlgesetzes innerhalb der Frist von einem Monat nach Bekanntmachung des Wahlergebnisses.

Gemäß § 45 Abs. 1 der Gemeindeordnung ist zum Bürgermeister gewählt, wer mehr als die Hälfte der gültigen Stimmen erhalten hat. Nachdem bei der Wahl am 02.02.2020 keiner der Bewerber die erforderliche Stimmenzahl auf sich vereinigen konnte, wurde am 16.02.2020 eine Neuwahl gemäß § 45 Abs. 2 der Gemeindeordnung durchgeführt. Hiernach ist zum Bürgermeister gewählt, wer die höchste Stimmenzahl erreicht hat. Die Neuwahl am 16.02.2020 hatte folgendes Ergebnis:

Die Stadt Heitersheim hatte am Tag der Wahl 4.816 Wahlberechtigte.

Abgegeben wurden	3.006 gültige Stimmen
und	2 ungültige Stimmen
 zusammen	 3.008 abgegebene Stimmen.

Von den gültigen Stimmen entfielen auf den Bewerber Christoph Zachow, geboren am 16.09.1982, wohnhaft Marktplatz 5, 79206 Breisach am Rhein, 1.292 Stimmen. Er hat damit die höchste Stimmenzahl erreicht und ist zum Bürgermeister der Stadt Heitersheim gewählt. Der Gewählte hat die Wahl angenommen. Die Amtszeit des Bürgermeisters beträgt gemäß § 42 Abs. 3 der Gemeindeordnung acht Jahre.

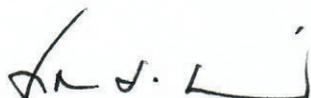
Gemäß § 42 Abs. 6 der Gemeindeordnung verpflichtet ein vom Gemeinderat gewähltes Mitglied den Bürgermeister in öffentlicher Sitzung im Namen des Gemeinderates.

Die vorgelegten Wahlunterlagen geben wir zurück. Gemäß § 57 Abs. 1 der Kommunalwahlordnung vom 2. September 1983, zuletzt geändert am 13. Juli 2018 (GBl. S. 298), sind die Niederschriften über die Sitzungen der Wahlorgane mit den Anlagen bis zum Ablauf der Amtszeit des Gewählten aufzubewahren. Die Wählerverzeichnisse, die allgemeinen Wahlscheinverzeichnisse und die verspätet eingegangenen und zurückgewiesenen Wahlbriefe sind nach der rechtskräftigen Entscheidung über die Gültigkeit der Wahl zu vernichten. Die gültigen Stimmzettel können ebenfalls vernichtet werden.

Zu gegebener Zeit bitten wir uns eine Abschrift der Verpflichtungsniederschrift und die Anzeige des Dienstantrittes zu übersenden. Weiterhin bitten wir um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses über die Bewertung des Amtes und die Einweisung des Bürgermeisters in die in

Betracht kommende Besoldungsgruppe gemäß § 1 Abs. 2 des Landeskommunalbesoldungsge-
setzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 962).

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Ritter', written in a cursive style.

Störr-Ritter
Landrätin

Anlagen
Wahlunterlagen

Niederschrift über die Verpflichtung des Bürgermeisters

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Heitersheim am 14.04.2020 wurde der am 16. Februar 2020 auf eine Amtszeit von acht Jahren gewählte Bürgermeister Christoph Zachow, geboren 1982, durch das hierfür gewählte Mitglied des Gemeinderates, Herrn Bürgermeisterstellvertreter Harald Höfler, gemäß § 42 Abs. 6 GemO für Baden-Württemberg im Namen des Gemeinderates verpflichtet.

Dem Bürgermeister wurde die Verpflichtungsformel vorgelesen. Nachdem er auf die Bedeutung der Verpflichtung hingewiesen wurde, wiederholte er unter Erheben der rechten Hand die Verpflichtungsformel:

„Ich gelobe Treue der Verfassung, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Pflichten. Insbesondere gelobe ich, die Rechte der Gemeinde gewissenhaft zu wahren und ihr Wohl und das ihrer Einwohner nach Kräften zu fördern.“

Gleichzeitig bestätige ich, dass ich auf meinen geleisteten Diensteid als Beamter hingewiesen wurde.

Christoph Zachow
Bürgermeister

Dies wird urschriftlich bescheinigt:

Heitersheim, den 14.04.2020

Harald Höfler
Bürgermeister-Stellvertreter

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 2_1
Feststellen des Ausscheidens von Stadtrat Samuel Pozsgai aus dem Gemeinderat

1 Sachverhalt

Herr Stadtrat Samuel Pozsgai hat mit beigefügtem Schreiben vom 12. Februar 2020 darum gebeten, ihn von seiner ehrenamtlichen Tätigkeit als Gemeinderat zu entbinden.

2 Bewertung

Nach § 31 Abs. 1 GemO scheidet ein Mitglied aus dem Gemeinderat aus, wenn er die Wahlbarkeit (§ 28 GemO) verliert. Eine der Voraussetzungen für die Wahlbarkeit ist, dass dieses Mitglied des Gemeinderats Bürger der Gemeinde ist. Bürger einer Gemeinde nach § 12 GemO ist wiederum nur, wer mit Hauptwohnsitz bei mehreren Wohnung gemeldet ist. Nachdem Herr Pozsgai erklärt hat, dass er vorwiegend die Wohnung in Freiburg nutzt und dies den Ausschlag für die Feststellung der Hauptwohnung gibt, scheidet er durch Verlust der Wahlbarkeit aus dem Gemeinderat aus.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt das Ausscheiden von Herrn Stadtrat Samuel Pozsgai kraft Gesetzes zustimmend zur Kenntnis.

Anlage/n:

2_2 Schreiben vom 12.02.2020

Nicole Ehle, Telefon: 07634/402-44
Az.: 022.31; 022.133

Liebe Kollegen Stadträte,

Freiburg den 12.02.20

sehr geehrter Bürgermeisterstellvertreter Höfler,

geschätzte Stadtverwaltung,

in den letzten Monaten hat sich mein Lebensmittelpunkt immer weiter nach Freiburg verlagert, wo ich meine Ausbildung, mein soziales Umfeld und meine Hobbys wahrnehme. Auch wenn mich natürlich weiterhin mein Elternhaus mit Heitersheim verbindet, möchte ich nicht an der Politik einer Stadt mitwirken, an deren öffentlichem Leben ich kaum teilhabe. Aus diesem Grund, und um mich in Freiburg besser engagieren zu können, will ich aus dem Gemeinderat zurücktreten und bitte Euch, meinen

Antrag auf Befreiung vom Amt des Stadtrates

zur Kenntnis zu nehmen. Ich hoffe ich stoße auf Verständnis und Nachsicht.

Mit freundlichen Grüßen,

Samuel Pozsgai

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 3_1
Verpflichtung der in den Gemeinderat nachrückenden Stadträtin Zeynep King

1 Sachverhalt

Beim Ausscheiden eines Gemeinderats rückt nach den Regelungen des § 31 Abs. 2 GemO die als nächste Ersatzperson bei der letzten Gemeinderatswahl festgestellte Person nach.

2 Bewertung

Nach dem festgestellten Wahlergebnis der Gemeinderatswahl vom 26.05.2019 ist Frau Zeynep King die nächste Ersatzbewerberin auf der Liste der Grünen im Wohnbezirk Heitersheim. Frau King hat erklärt, dass sie das Amt annimmt.

Hinderungsgründe nach § 29 GemO liegen nicht vor.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stellt fest, dass Frau Zeynep King nach dem Ergebnis der letzten Gemeinderatswahl die nächste Ersatzbewerberin für den Wahlvorschlag der Grünen im Wohnbezirk Heitersheim ist und Hinderungsgründe im Sinne des § 29 GemO nicht vorliegen. Sie rückt somit in den Gemeinderat nach.

Frau King ist auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Amtspflichten zu verpflichten (wird vom Bürgermeister vorgenommen).

Anlage/n:

3_2 Wahlergebnis der Grünen bei der Gemeinderatswahl vom 26.05.2019

3_3 Erklärung von Frau Zeynep King, dass sie die Wahl annimmt und in den GR nachrückt

3_4 Niederschrift über die Verpflichtung von Frau Stadträtin Zeynep King

Nicole Ehle, Telefon: 07634/402-44

Az.: 022.31; 022.133

Gemeinderatswahl am 26.05.2019 / 26.05.19/23:35
Endergebnis Heitersheim

Gewählt=G
Ersatzbewerber=E
Ausgleichssitz= A
durch Los= L

Heitersheim

GRÜNE

02	01	Pozsgai, Samuel	992	G
11	02	Pozsgai, Raphael	895	G
16	03	Rupp, Eckart	886	G
03		King, Zeynep	800	E
01		Dr. Baumgärtner, Thomas	715	E
06		Sink-Tillmann, Manfred	538	E
07		Frank, Marianne	462	E
09		Schöning, Barbara	401	E
05		Schröder, Gabriele	400	E
12		Rausenberger, Volker	383	E
13		Krupatz, Marina	358	E
08		Scheding, Lothar	318	E
04		Krupatz, Jürgen	301	E
10		Dr. Bovermann, Günter	273	E
14		Heil, Ekkehard	243	E
15		Pries, Angela	171	E

Zeynep KING

**Erklärung
zum Nachrücken in den Gemeinderat der Stadt Heitersheim**

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

- Ich nehme die Wahl zum Gemeinderat an und bin damit einverstanden, dass ich in den Gemeinderat nachrücke. Mir sind keine Umstände bekannt, die mich an der Übernahme und Ausübung des Ehrenamtes hindern.
- Ich möchte die Annahme der Wahl aus den nachstehend dargelegten Gründen ablehnen:
- Ich weise auf folgende Umstände hin, die mich an der Übernahme und Ausübung des Amtes -möglicherweise- hindern:

Ablehnungs- und Hinderungsgründe:

Heitersheim, den 26.2.2020

A. King
Unterschrift

Tel. 50 88 390

zurück an:

Stadtverwaltung Heitersheim
Hauptstraße 9

79423 Heitersheim

Niederschrift über die Verpflichtung von Frau Stadträtin Zeynep King

In der heutigen öffentlichen Sitzung des Gemeinderates wurde durch das Ausscheiden des bisherigen Stadtrats Samuel Pozsgai die nachrückende Gemeinderätin Zeynep King auf die gewissenhafte Erfüllung ihrer Amtspflichten verpflichtet.

Der Bürgermeister wies Frau King zunächst auf die Wichtigkeit und Bedeutung der Verpflichtung hin und belehrte sie über die ihr aus der Übernahme des Amtes erwachsenen Pflichten.

Sodann wurde ihr die Verpflichtungsformel vorgelesen.

Nachdem sie erklärt hatte, den Inhalt verstanden zu haben, wiederholte sie die ihr vorg gesprochenen Worte:

"Ich gelobe Treue der Verfassung, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Pflichten. Insbesondere gelobe ich, die Rechte der Gemeinde gewissenhaft zu wahren und ihr Wohl und das ihrer Einwohner nach Kräften zu fördern."

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Heitersheim, 14.04.2020

.....
Zeynep King

.....
Christoph Zachow
Bürgermeister

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 4
Neubesetzung der gemeinderätlichen Ausschüsse

1 Sachverhalt

Herr Samuel Pozsgai war in folgenden Ausschüssen Mitglied:

- Technischer Ausschuss: Reihenfolge-Stellvertreter an zweiter Stelle
- Finanzausschuss: Reihenfolge-Stellvertreter an zweiter Stelle
- Mitglied des Sozialausschusses
- Mitglied des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim mit Ballrechten-Dottingen und Eschbach

2 Bewertung

Nach interner Abstimmung in der Fraktion der Grünen tritt Frau Zeynep King an die jeweilige Stelle von Samuel Pozsgai.

3 Beschlussvorschlag

StRin. Zeynep King wird in folgende Ausschüsse bestellt:

- **Sozialausschuss**
- **Gemeinsamer Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim mit Ballrechten-Dottingen und Eschbach**
- **Technischer Ausschuss: Reihenfolge-Stellvertreter an zweiter Stelle**
- **Finanzausschuss: Reihenfolge-Stellvertreter an zweiter Stelle**

Anlage/n:

Nicole Ehle, Telefon: 07634/402-44
Az.: 022.31; 022.133

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 5

Bestellung von Bürgermeister Christoph Zachow zum Eheschließungsstandesbeamten für den Standesamtsbezirk Heitersheim

1 Sachverhalt

Die Aufgabe eines Eheschließungsstandesbeamten ist auf die Vornahme von Eheschließungen und die dabei möglichen Beurkundungen von Namenserkklärungen der Ehepartner sowie die Erstaussstellung von Eheurkunden und die Ausstellung von Bescheinigungen, die mit der Eheschließung in Zusammenhang stehen, beschränkt.

2 Bewertung

Nach § 1 Abs. 4 der Verordnung des Innenministeriums zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Personenstandsgesetzes vom 28.09.2009 können Bürgermeister ohne spezielle fachliche Anforderungen zu Eheschließungsstandesbeamten für ihren Zuständigkeitsbereich bestellt werden. Die Bestellung erfolgt durch den Gemeinderat.

Die Bestellungsurkunde ist durch den Bürgermeisterstellvertreter auszuhändigen.

3 Beschlussvorschlag

Herr Bürgermeister Christoph Zachow wird auf jederzeitigen Widerruf mit Wirkung vom 14.04.2020 zum Eheschließungsstandesbeamten für den Standesamtsbezirk Heitersheim bestellt.

Anlage/n:

Nicole Ehle, Telefon: 07634/402-44
Az.: 022.31; 024.91

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 6

Bestellung von Bürgermeister Christoph Zachow zum Hauptgeschäftsführer der Heitersheimer Sozialbauten GmbH

1 Sachverhalt

Bürgermeister Martin Löffler hat sein Amt als Hauptgeschäftsführer der Heitersheimer Sozialbauten GmbH mit Ausscheiden aus dem Amt des Bürgermeisters der Stadt Heitersheim niederlegt.

Gemäß § 7 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages der Heitersheimer Sozialbauten GmbH ist der jeweilige Bürgermeister der Stadt Heitersheim alleinvertretungsberechtigter Hauptgeschäftsführer der Heitersheimer Sozialbauten GmbH.

2 Bewertung

Das Gesellschaftsrecht verlangt eine förmliche Bestellung des neuen Geschäftsführers durch die Gesellschafterversammlung (Gemeinderat). Dem Aufsichtsrat der Heitersheimer Sozialbauten GmbH wird in der vorhergehenden Sitzung vorgeschlagen, dem Gemeinderat zu empfehlen, Bürgermeister Zachow zum alleinvertretungsberechtigten Hauptgeschäftsführer der Heitersheimer Sozialbauten zu bestellen.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat bestellt gemäß § 7 Absatz 1 und 2 des Gesellschaftsvertrages
Bürgermeister

Christoph Zachow,
mit dem Amtssitz Hauptstraße 9, 79423 Heitersheim

zum alleinvertretungsberechtigten Hauptgeschäftsführer der Heitersheimer
Sozialbauten GmbH.

Anlage/n:

-/-

Reiner Burgert, Telefon: 07634/402-22
Az.: 022.31; 035.00; 035.22

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 7_1
Feststellung des Jahresabschlusses 2019 der Heitersheimer Sozialbauten GmbH

1 Sachverhalt

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen und aufgrund der Regelungen im Gesellschaftsvertrag hat die jährliche Feststellung des Jahresabschlusses der Heitersheimer Sozialbauten GmbH und die Festlegung der Verwendung des Ergebnisses durch die Gesellschafterversammlung (Gemeinderat) zu erfolgen.

Der Aufsichtsrat der Heitersheimer Sozialbauten GmbH wird sich vor der Gemeinderatssitzung mit dem Jahresabschluss befassen und dem Gemeinderat eine Beschluss-Empfehlung geben.

Der Jahresabschluss 2019 wurde von Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MTR Markgräfler Treuhand und Revision GmbH in Eschbach geprüft, welche einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt hat. In einer erweiterten Prüfung hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach § 53 Abs. 1 Ziffer 1 HGrG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

Im Geschäftsjahr 2019 war lag der Instandhaltungsaufwand beim Friedrich-Schäfer-Haus bei 6.791,25 EUR. Für zu erwartende Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung von Wasserrohrleitungen im Haus Ulrika sind Rückstellungen in Höhe von 30.000 EUR gebildet worden. Insgesamt beliefen sich die Instandhaltungsaufwendungen somit auf 36.791,25 EUR; 17.791,25 EUR höher als veranschlagt.

2 Bewertung

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt 8.701,01 EUR. Er liegt deutlich unter dem Jahresüberschuss im Vorjahr (43.547,71 EUR) und den durchschnittlichen Jahresüberschüssen der Jahre davor (rd. 26.000 EUR). Der deutliche Unterschied zu den Vorjahren ist im Wesentlichen auf die o.a. Rückstellungen zurückzuführen. Im Wirtschaftsjahr 2020 kann von einem plangemäßen Geschäftsverlauf ausgegangen werden.

Im Einzelnen wird auf die beiliegenden Unterlagen (Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers) verwiesen.

Jahresabschluss- und Prüfungsbericht liegen den Mitgliedern des Gemeinderates zur Einsichtnahme vor. Auf Wunsch kann ein komplettes Exemplar zur Verfügung gestellt werden.

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde von der Geschäftsführung aufgestellt. Der Gemeinderat schließt sich dem vorliegenden Bericht der Geschäftsführung an und billigt dessen Inhalt in allen Teilen, bestehend aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Anhang, dem Lagebericht und den Anlagen.**
- 2. Der Jahresabschluss wurde durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft MTR Markgräfler Treuhand und Revision GmbH in Eschbach gem. § 24 des Gesellschaftsvertrages i.V.m. § 105 Abs. 1 Ziffer 1 GemO und § 317 HGB geprüft. Diese hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk nach HGB erteilt. In einer erweiterten Prüfung hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach § 53 Abs. 1 Ziffer 1 HGrG die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt. Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat sich auch der Aufsichtsrat überzeugt. Soweit für einzelne Rechtsgeschäfte eine förmliche Genehmigung erforderlich war, wurde diese vom Aufsichtsrat erteilt. Der Geschäftsführung wurde für das Geschäftsjahr 01. Januar bis 31. Dezember 2019 vom Aufsichtsrat Entlastung erteilt, der sich der Gemeinderat anschließt. Der Gemeinderat erteilt gleichzeitig dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung.**
- 3. Der Jahresabschluss wird gem. § 16 Abs. 2 f des Gesellschaftsvertrages festgestellt. Die Bilanz schließt ab mit einer Bilanzsumme von 4.232.613,41 EUR und einem Jahresüberschuss von 8.701,01 EUR.**
- 4. Entsprechend dem Vorschlag der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wird nach § 16 Abs. 2 f des Gesellschaftsvertrages folgende Ergebnisverwendung beschlossen: Der Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 8.701,01 EUR wird auf die neue Rechnung vorgetragen.**

Anlage:

7_2 Anl. Lagebericht 2019_Bilanz 2019_G + V-Rechnung 2019_Bestätigungsvermerk

Reiner Burgert, Telefon: 07634/402-22

Az.: 022.31; 035.065

Geschäfts-und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft wurde 1984 gegründet und hat ihren Sitz in Heitersheim. Die Gesellschaft verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke.

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Errichtung, die Erweiterung, die Vermietung und Verwaltung von sozialen Einrichtungen in Heitersheim. Die Tätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich im Wesentlichen auf die Verwaltung und Verpachtung des Behindertenwohnheimes Haus Ulrika und des Altenpflegeheimes Friedrich-Schäfer-Haus und der Unterkunft für Obdachlose und Flüchtlinge in der Raiffeisenstraße 7.

Das Haus Ulrika wird seit November 1986 an den Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. verpachtet, der für das Behindertenwohnheim die Betriebsträgerschaft übernommen hat. Nach Umbauten 1997 und 2001 bietet das Haus Ulrika 53 Wohnheimplätze an.

Das Friedrich-Schäfer-Haus konnte im Juni 2001 nach einer Planungs- und Realisierungszeit von zweieinhalb Jahren in Betrieb gehen. Die damaligen Gesamtbaukosten betragen rund 3,2 Mio €. Baukostenzuschüsse konnten in Höhe von rund 1,4 Mio€ entgegengenommen werden. Das neue Altenpflegeheim verfügt über 27 Dauerpflegeplätze, zwei Kurzzeitpflegeplätze und zwei Tagespflegeplätze.

Aufgrund eines Nießbrauchsrechts steht der Gesellschaft die Nutzung der Begegnungsstätte in der Seniorenwohnanlage Klausengasse zu. Dem Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. als Betreuer der Seniorenwohnanlage und Betriebsträger des Hauses Ulrika und des Friedrich-Schäfer-Hauses wird diese Begegnungsstätte unter weitreichender Mitbestimmung durch die Heitersheimer Sozialbauten GmbH zur Nutzung zur Verfügung gestellt.

Die Grundstücke der Gesellschaft stehen ihr auf Grund langfristiger Erbbaupachtverträge zur Nutzung zur Verfügung.

Die Unterkunft für Obdachlose und Flüchtlinge in der Raiffeisenstraße 7 wurde mit Kaufvertrag B1 UR 650/2017 vom 18. Mai 2017 von der Stadt Heitersheim nebst Inventar erworben und ab September 2017 an die Stadt Heitersheim kostendeckend verpachtet. Die Anschaffungskosten für das Grundstück und Gebäude betragen insgesamt € 650.000,00, die Kosten für das Inventar betragen € 57.000,00. Der Kauf wurde durch einen Kredit finanziert.

Geschäftsverlauf

Die Mieterträge lagen im Geschäftsjahr 2019 mit € 249.000,00 (im Vorjahr: € 247.800,00), in der im Wirtschaftsplan für 2019 erwarteten Höhe. Bei den betrieblichen Aufwendungen gab es im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 bezüglich der Aufwendungen für Instandhaltungen Abweichungen von rd. € 17.791,25 gegenüber dem Planansatz. Das Jahresergebnis beläuft sich auf € 8.701,01 (i.Vj.: € 43.547,71). Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen von insgesamt € 155.288,00 und der planmäßigen Auflösung von Investitionszuschüssen in Höhe von € 63.023,00 konnte ein positiver Cash-flow von € 100.966,01 erwirtschaftet werden.

Lage der Gesellschaft

Die Ertragslage hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 34,8 verschlechtert. Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2019 € 363.238,43 und entspricht 8,6% des Gesamtkapitals (€ 4.232.613,41). Das Fremdkapital ist langfristig finanziert.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die im Wirtschaftsjahr 2019 vorgesehenen Malerarbeiten an den Fenstern im Haus Ulrika werden im Wirtschaftsjahr 2020 ausgeführt.

Risikobericht

Das Unternehmen verfügt über angemessene Planungs- und Kontrollinstrumente. Diese unterstützen die Geschäftsführung, Risiken frühzeitig zu erkennen und wirksame Gegenmaßnahmen umzusetzen. Langjährige Vertragslaufzeiten sowohl im Bereich der Vermietung als auch auf der Ebene der Fremdfinanzierung reduzieren das Preisänderungsrisiko. Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nicht zu sehen.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Durch die konstanten Mieteinnahmen aufgrund langfristiger Mietverträge sowie den konstanten Erträgen aus der Auflösung von Investitionszuschüssen ist auch in den Folgejahren mit ausreichenden Einnahmen und Erträgen zu rechnen. Künftige notwendige Investitionen und Tilgungsleistungen werden durch Gesellschafterbeiträge erbracht werden. Instandhaltungsaufwendungen werden 2020 in Höhe von rund T€ 19 erwartet. Im Jahr 2021 werden Reparaturen und Instandhaltungen in Höhe von T€ 30 eingeplant.

Heitersheim, den 25. Februar 2020

Heitersheimer Sozialbauten GmbH



Reiner Burgert
Geschäftsführer



Georg Späth
Geschäftsführer

BILANZ
Heitersheimer Sozialbauten GmbH
Heitersheim

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
A. Anlagevermögen		
Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.883.358,90	4.022.110,90
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>93.880,00</u>	<u>110.416,00</u>
	3.977.238,90	4.132.526,90
B. Umlaufvermögen		
Guthaben bei Kreditinstituten	255.374,51	231.968,88
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
II. Kapitalrücklage	144.685,65	144.685,65
III. Gewinnvortrag	183.851,77	140.304,06
IV. Jahresüberschuss	8.701,01	43.547,71
B. Sonderposten für Zuschüsse	1.497.053,00	1.560.076,00
C. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	45.600,00	7.600,00
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.322.463,94	2.426.069,94
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	1.150,50
3. sonstige Verbindlichkeiten	<u>4.258,04</u>	<u>15.061,92</u>
	2.326.721,98	2.442.282,36
	4.232.613,41	4.364.495,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

Heitersheimer Sozialbauten GmbH, Heitersheim

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse	259.790,31	261.133,20
2. sonstige betriebliche Erträge	63.023,00	65.044,33
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.400,00	5.400,00
b) soziale Abgaben	<u>929,42</u>	<u>930,96</u>
	6.329,42	6.330,96
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	155.288,00	155.411,76
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	93.366,87	56.124,52
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>59.128,01</u>	<u>64.762,58</u>
7. Ergebnis nach Steuern	8.701,01	43.547,71
8. Jahresüberschuss	<u>8.701,01</u>	<u>43.547,71</u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Heitersheimer Sozialbauten GmbH

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Heitersheimer Sozialbauten GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Heitersheimer Sozialbauten GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmens-tätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzes-sprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zu-kunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Anga-ben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben so-wie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Die Verwendung des vorstehend wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts setzt unsere vorherige Zustimmung voraus.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) erfordert unsere erneute Stellungnahme, soweit dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

Eschbach, den 25. Februar 2020

MTR Markgräfler Treuhand & Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kraus
Wirtschaftsprüfer



Buhl
Wirtschaftsprüfer



Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 8_1
Einwerbung und Annahme von Spenden und Schenkungen zur Aufgabenerfüllung
4. Quartal 2019

1 Sachverhalt

Nach § 78 Abs. 4 GemO dürfen Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben beteiligen. Die Einwerbung und die Entgegennahme des Angebots einer Zuwendung obliegen ausschließlich dem Bürgermeister. Über die Annahme oder Vermittlung entscheidet der Gemeinderat.

Die Spenden im 4. Quartal 2019 in Höhe von insgesamt **12.776,75 €** liegen einzeln aufgelistet dieser Beratungsvorlage als Anlage bei.

2 Bewertung

Die Zuwendungszwecke der aufgelisteten Spenden und Schenkungen entsprechen den öffentlichen Aufgaben einer Gemeinde.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Annahme der einzeln aufgelisteten Spenden und Schenkungen für die genannten Zwecke von den genannten Spendern zu.

Anlage:

8_2 Anl. Spendenliste 4. Quartal 2019

Matthias Segeritz, Telefon: 07634/402-31
Az.: 960.042; 022.31

Stadtkasse Heitersheim

Spenden 01.10.-31.12.2019

Datum	Spender	Betrag €	Zweck
07.10.2019	Div. Spender (Spendenbox Villa urbana)	378,31	Römermuseum Villa urbana
04.11.2019	Div. Spender (Spendenbox Villa urbana)	774,44	Römermuseum Villa urbana
04.11.2019	Fuchs, Helmut	100,00	Feuerwehr
31.10.2019	Heckel Präzisionsteile GmbH	2.000,00	Weihnachtsspende 2019
29.11.2019	Autohaus Sum OHG	50,00	Weihnachtsspende 2019
02.12.2019	Bikeshop Heitersheim GmbH	50,00	Weihnachtsspende 2019
02.12.2019	Annemarie Klöpel	100,00	Weihnachtsspende 2019
02.12.2019	Kurt und Beate Reiner	200,00	Weihnachtsspende 2019
03.12.2019	Höfler Metallbau GmbH	150,00	Weihnachtsspende 2019
04.12.2019	Sonner Berthold	20,00	Weihnachtsspende 2019
04.12.2019	Winter Präzisionstechnik GmbH	200,00	Weihnachtsspende 2019
04.12.2019	Hiss Hubert	200,00	Weihnachtsspende 2019
04.12.2019	Fünfgeld Alfred	100,00	Weihnachtsspende 2019
05.12.2019	Ernst Hog GmbH & Co KG	200,00	Weihnachtsspende 2019
05.12.2019	Krause Irmtrud	150,00	Weihnachtsspende 2019
05.12.2019	Sichler Baturina Vjekoslav	100,00	Weihnachtsspende 2019
06.12.2019	Rohmann Helga	30,00	Weihnachtsspende 2019
09.12.2019	Bimont GmbH	50,00	Weihnachtsspende 2019
09.12.2019	Markgräfler Weinkeller Zähringer GmbH	100,00	Weihnachtsspende 2019
09.12.2019	Hippchen Rolf und Marita	100,00	Weihnachtsspende 2019
05.12.2019	Heike Strahberger	3,00	Sozialfonds
09.12.2019	Gerlieva Sprühtechnik GmbH	3.000,00	Weihnachtsspende 2019
10.12.2019	Hans-Werner u. Silvia Schöne	15,00	Weihnachtsspende 2019
10.12.2019	Hans-Peter u. Renate Hutter	50,00	Weihnachtsspende 2019
12.12.2019	Hansjörg Hagenbach	350,00	Feuerwehr
12.12.2019	SLG Kunststoff GmbH	250,00	Weihnachtsspende 2019
16.12.2019	Fritz Teichmann	200,00	Weihnachtsspende 2019
16.12.2019	Artur Keller	100,00	Weihnachtsspende 2019
17.12.2019	Julius Zotz KG	500,00	Weihnachtsspende 2019
17.12.2019	Friedrich Lampp -sen.-	50,00	Weihnachtsspende 2019
17.12.2019	Erich Hofer	500,00	Weihnachtsspende 2019
18.12.2019	Priebe Rolanda	50,00	Weihnachtsspende 2019
18.12.2019	Zirlewagen Diethard	150,00	Weihnachtsspende 2019
19.12.2019	Wild Connect GmbH	500,00	Weihnachtsspende 2019
19.12.2019	Wenz Hannelore	30,00	Weihnachtsspende 2019
20.12.2019	Höfler Gerd	100,00	Weihnachtsspende 2019
20.12.2019	Höfler Gisela	100,00	Weihnachtsspende 2019
20.12.2019	Walz Matthias	150,00	Weihnachtsspende 2019
23.12.2019	Hagenbach Hansjörg	200,00	Weihnachtsspende 2019
23.12.2019	D. Zirlewagen GmbH	250,00	Weihnachtsspende 2019
23.12.2019	Sonner, Werner	100,00	Feuerwehr
27.12.2019	Kohmann Josef	200,00	Weihnachtsspende 2019
27.12.2019	Donner Vera	100,00	Weihnachtsspende 2019
27.12.2019	Sütterle Ingeborg	100,00	Weihnachtsspende 2019
27.12.2019	Neumann Michael	50,00	Weihnachtsspende 2019
27.12.2019	Mitarbeiter Stadt Heitersheim	426,00	Weihnachtsspende 2019
30.12.2019	Ehrler Stefan	200,00	Weihnachtsspende 2019
Summe/Übertrag Seite 1		12.776,75	

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 9_1
Antrag auf Ergänzung des öffentlichen Gemeinderatsprotokolls vom 17.12.2019

1 Sachverhalt

Die Stadträte Ernst Fünfgeld, Martin Schaber, Ursula Schlegel, Alexander Sonner und Bernhard Walz beantragen mit Schreiben vom 10.02.2020, das Sitzungsprotokoll um die Äußerungen von Herrn Löffler und Herrn Bredemeyer zu ergänzen.

2 Bewertung

Die Darstellung im Protokoll ist korrekt. Im öffentlichen Gemeinderatsprotokoll vom 17.12.2019, TOP 14 Ende erster Absatz ist ausgeführt, dass eine Vertretung durch den Rechtsanwalt der Antragsteller nicht zulässig ist.

Diese Rechtsauffassung der Verwaltung wird gestützt auf § 24 Abs. 3 S. 2 GemO, wonach dem Gemeinderat oder einem von ihm bestellten (Gemeinderats-)Ausschuss Akteneinsicht gewährt wird. Dieses Recht steht dem Gemeinderat nur als Kollegialorgan zu und ist ein höchstpersönliches Organrecht des Gemeinderatsgremiums, zumal die einzelnen Stadträte den kommunalpolitischen Verschwiegenheitspflichten unterliegen. Dieses Recht kann nicht an einen Rechtsanwalt übertragen werden.

Die Zuordnung von einzelnen Äußerungen durch Namensnennung im Protokoll ist nicht üblich.

Gemäß § 38 Abs. 2 S. 3 GemO entscheidet der Gemeinderat über die gegen die Niederschrift vorgebrachten Einwendungen.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat lehnt die Ergänzung der Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 ab.

Anlage/n:

9_2 Antrag auf Protokollergänzung

An

Bürgermeister Harald Höfler,

Herrn Burgert, sowie Frau Ehle

Heitersheim, 10.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadträte Martin Schaber, Ursula Schlegel, Alexander Sonner,

Ernst Fünfgeld und Bernhard Walz tragen folgende Beschwerde vor:

In der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2019 unter TOP 14 wurde unser Antrag auf Akteneinsicht beraten. Unser Vorschlag, der Gemeinderat könne auch einen Anwalt mit dieser Aufgabe betrauen, lehnte das Ratsgremium ab.

Dabei haben die Herren BgM Löffler und Stadtrat Bredemeyer massiv die Ansicht vorgetragen, eine Vertretung durch den Rechtsanwalt der Antragsteller ist nicht zulässig.

Mittlerweile wissen wir, dass der Gemeinderat völlig frei entscheiden kann, wie er die Akteneinsicht durchführen möchte.

Wir sind ob der wohl bewussten Irreführung des Ratsgremiums durch diese beiden Herren sehr verärgert. Wir bitten das Sitzungsprotokoll um die Äußerungen von Herrn Löffler und Herrn Bredemeyer zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

B. MB
U. Schlegel
A. Sonner
Ernst Fünfgeld
Bernhard Walz

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 10_1

Ausübung des allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB am Grundstück Flst.-Nr. 3478, Gewinn „Hirschmatten“, Kaufvertrag des Notars David Janßen, Staufen, vom 31.01.2020, UR 359/2020

1 Sachverhalt

Am 31.01.2020 wurde zwischen einem privaten Grundstückseigentümer und einer Bauträgersgesellschaft ein Kaufvertrag über das Grundstück Flst.-Nr. 3478, Gewinn „Hirschmatten“, geschlossen. Eine Kopie dieses Kaufvertrages ist am 18.02.2020 bei der Stadt Heitersheim – Vorkaufsrechtsstelle – eingegangen. Der Stadt Heitersheim steht an dem Grundstück ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Das Grundstück Flst.-Nr. 3478 mit 1631 m² ist unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Es liegt im Bereich eines Gebietes, das im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Der Bereich des Grundstücks ist nicht überplant und liegt somit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Schon mit dem Bebauungsplan „Zollmatten–Hirschmatten“ vom 25.02.1976 wurde der östliche Teil des im FNP mit W dargestellten Gebiets teilweise als Allgemeines Wohngebiet überplant („I. Planungsstufe“); schon damals gab es die Absicht, dieses Wohngebiet in Richtung Westen bis einschließlich des Grundstücks Flst.-Nr. 3478 zu erweitern („II. Planungsstufe“). In den vergangenen Jahren wurde nun der östliche Teil des im FNP dargestellten Gebiets durch den Bebauungsplan „Hirschmatten“ mit Satzungsbeschluss vom 05.11.2013 zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Auf eine Überplanung des gesamten Gebiets wurde angesichts der vorhandenen Belastung durch Verkehrslärm (Rheintalbahn) und Gewerbelärm (Gewerbegebiet „Hirschmatten-Kübelmatten“) zunächst verzichtet. Gleichwohl wurde der Verlauf der Zollmattenstraße nördlich des neuen Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ so beibehalten, dass eine Verlängerung der Zollmattenstraße in Richtung Westen möglich bleibt.

Mittlerweile hat sich die Gewerbelärbelastung des Gebiets durch Schallschutzmaßnahmen emittierender Betriebe reduziert. Auch eine Geruchsimmissionsbelastung ist nicht mehr feststellbar. Der Verkehrslärbelastung zur Nachtzeit kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden. Zudem ist zu erwarten, dass sich der Schienenlärm mit Fertigstellung der Rheintalbahn und der Verlagerung des Güterverkehrs ab voraussichtlich 2031 erheblich reduzieren wird. Eine Ausdehnung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ in Richtung Westen ist deshalb möglich. Hierfür wurden bereits städtebauliche Konzepte entwickelt. Diese sehen in verschiedenen planerischen Varianten eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau bzw. Doppelhäusern vor, möglicherweise auch Einrichtungen der Nahversorgung.

Zur Erschließung soll eine Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung die Zollmattenstraße mit der Schillerstraße verbinden; im Übergang zu den westlich angrenzenden Gewerbeflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radwegen vorgesehen, in der erforderlichenfalls auch Schallschutzvorkehrungen errichtet werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ kann voraussichtlich nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Im 2018 beschlossenen „Gesamtstädtischen Entwicklungskonzept“ (GEK) wird diesem Baugebiet eine hohe Priorität eingeräumt, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

Die Grundstücke in der geplanten Erweiterungsfläche des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ sind überwiegend im Eigentum Privater und von Wohnungsbaugesellschaften. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke bedarf es zur Realisierung des neuen Baugebiets in jedem Fall bodenordnerischer Maßnahmen. Auch das Grundstück Flst.-Nr. 3478 würde nach den vorliegenden städtebaulichen Konzepten von den Wohnbauflächen überlagert sowie im nördlichen Bereich durch die vorgesehene öffentliche Wege- und Grünfläche durchschnitten.

Neben den bereits im Entwurf vorliegenden städtebaulichen Planungen ist eine weitere vorbereitende Untersuchung und ggf. die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorgesehen.

Mit notarieller Urkunde des Notars Janßen, Staufeu im Breisgau, UR 359/2020, wurde das Grundstück Flst.-Nr. 3478 verkauft. Der Kaufpreis beträgt insg. 138.635,-€, entsprechend 85,- €/m². Eine Abschrift des Kaufvertrags ging am 18.02.2020 bei der Stadt Heitersheim ein. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden (§ 28 Abs. 2 BauGB), also spätestens bis 18.04.2020. Da es sich um eine gesetzliche Frist handelt, ist eine Verlängerung der Ausübungsfrist, auch mit Zustimmung der Kaufvertragsparteien, nicht möglich.

Mit Schreiben vom 17.03.2020 wurden die beiden Kaufvertragsparteien zu einer möglichen Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Stadt Heitersheim unter Fristsetzung bis zum 03.04.2020 angehört.

Die Käuferin hat sich im Rahmen der Anhörung mit einem Schreiben vom 02.04.2020 geäußert und vorgetragen, sie unterstütze die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirschmatten II“ sowie die städtebaulichen Ziele der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. von Wohnraum für Familien. Hierfür hat die Käuferin verschiedene Modelle zur anteiligen Schaffung von Wohnraum mit Mietpreisbindung bzw. mit Bindungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm vorgeschlagen, die auch bereits durch sie in Städten in der Region realisiert werden konnten.

1 Bewertung

2.2 Voraussetzungen für die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

Die Voraussetzungen für die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts der Stadt Heitersheim liegen vor:

2.2.1 Bestehen eines allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts

Der Stadt Heitersheim steht an dem gesamten Grundstück Flst.-Nr. 3478 ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu. Danach besteht ein allgemeines öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im Außenbereich, für die nach dem FNP eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Diese Voraussetzungen für das Bestehen des Vorkaufsrechts sind vorliegend erfüllt.

2.2.2 Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit

Die in § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB normierten gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts liegen vor. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Das durch § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB geschaffene allgemeine Vorkaufsrecht dient dem Zweck, eine beschleunigte Bereitstellung von Wohnbauland zur Beseitigung akuten Wohnraummangels zu ermöglichen. Eine diesem Zweck dienende Ausübung des Vorkaufsrechts ist deshalb grundsätzlich durch Gründe des Gemeinwohls gerechtfertigt (BVerwG, Beschluss vom 25.01.2010, 4 B 53/09, Rn. 8; VGH Kassel, Beschluss vom 20.06.2003, 3 UE 371/03, Rn. 27 ff.; VG Neustadt, Urteil vom 19.02.2015, 4 K 544/14.NW, Rn. 33). Daneben zählt zu den von § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB gedeckten städtebaulichen Zielen auch die Absicht, bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere dann, wenn im Gebiet der betreffenden Gemeinde ein Wohnraumbedarf besteht (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.09.2019, 5 S 1733/17, Rn. 75 juris). Auch die von der Rechtsprechung geforderte zeitliche Nähe weiterer Realisierungsschritte, insbesondere der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.09.2019, 5 S 1733/17, Rn. 73 juris; VG Karlsruhe, Urteil vom 24.01.2008, 2 K 2600/07, Rn. 19 f.) ist gegeben, nachdem städtebauliche Vorentwürfe bereits existieren und die baldige Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt ist.

Konkret besteht in Heitersheim ein dringender Bedarf nach Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Dies zeigt sich schon daran, dass die Baugrundstücke des Ende 2013 ausgewiesenen Baugebiets „Hirschmatten“ alle bebaut sind sowie des Ende 2017 ausgewiesenen Baugebiets „Staden III“ bereits überwiegend verkauft und in der Bauphase bzw. im Vergabeverfahren sind. Weitere Wohnbaugebiete bzw. -grundstücke stehen kaum zur Verfügung. Das geplante Baugebiet „Erbrain IV“ mit voraussichtlich 20 Bauplätzen befindet sich noch in der Aufstellungsphase des Bebauungsplans. Bereits jetzt ist aber aus den schon vorliegenden Anfragen erkennbar, dass es für dieses Baugebiet „Erbrain IV“ zu einer das Angebot deutlich übersteigenden Nachfrage kommen wird.

Dem Allgemeinwohl dient die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere dadurch, dass sie die schnelle Realisierung des Baugebiets erleichtert und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele befördert. Für eine Bebauung der Flächen zur Erweiterung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (Bodenordnung) notwendig. Insbesondere besteht auch ein Bedarf nach Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung für die notwendigen Erschließungsstraßen und die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen. Für diese Flächen öffentlicher Zweckbestimmung muss städtisches Eigentum begründet werden; dies gilt namentlich auch für Teilflächen des Flst.-Nr. 3478.

Die Stadt Heitersheim verfügt bislang nur über zwei Grundstücke im westlichen Bereich des Gebietes, darunter ein Randgrundstück (Fußweg), ansonsten jedoch über keine eigenen Flächen im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohnbaugebiets. Erfahrungsgemäß wird aber die Durchführung einer Bodenordnung sowie die Begründung städtischen Eigentums an den Flächen mit öffentlicher Nutzung erleichtert, wenn die Stadt Eigentum im Plangebiet hat und deshalb Tauschvorgänge oder Arrondierungen mit privaten Eigentümern innerhalb des Gebiets möglich sind. Erst Recht bereiten Fragen der Bodenordnung der Realisierung eines Baugebiets dann keine Schwierigkeiten mehr, wenn eine Kommune über alle Flächen im Gebiet verfügt. Durch einen Grunderwerb der Stadt wird somit sowohl die Realisierung der erforderlichen öffentlichen Flächen im Plangebiet als auch die Schaffung und Veräußerung bebauungsfähiger Grundstücke deutlich erleichtert, d. h. insgesamt das Entstehen von dringend benötigtem Wohnraum beschleunigt. Zudem wird es durch eine städtische Vermarktung von Grundstücken vermieden, dass die Flächen – wie in manchen Baugebieten mit kleinteiliger Eigentümerstruktur zu beobachten – trotz Bebaubarkeit brach liegen und so dem Wohnungsmarkt vorenthalten bleiben. Insgesamt dient die Ausübung des Vorkaufsrechts deshalb dem Zweck, die Erschließung und tatsächliche Bebauung der als Wohngebiet auszuweisenden Flächen zu beschleunigen.

Zugleich dient die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dem spezifischen Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen bzw. anzubieten. Die Stadt Heitersheim verfolgt den Grundsatz, neue Baugebiete auf Flächen im städtischen Eigentum auszuweisen, um die späteren Baugrundstücke dann sowohl zu moderaten Preisen als auch nach sozialen Kriterien vergeben zu können. Auf diese Weise ist es gelungen, etwa im Baugebiet „Staad III“ Baugrundstücke für € 345,-/m² verkaufen zu können. Zugleich erfolgt die Vergabe der Baugrundstücke anhand von Kriterien, die vor allem Familien bzw. Haushalte mit minderjährigen Kindern und ohne eigene Wohnimmobilie begünstigen (vgl. den Beschluss des Gemeinderats vom 16.10.2017 über die städtischen Vergabekriterien). Beide Ziele sind bei einem Verkauf bzw. einer Vermarktung von Baugrundstücken durch Private nicht in gleicher Weise zu erreichen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist deshalb auch insofern durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

2.3 Voraussetzungen für die preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts

Im Regelfall der Ausübung eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechts tritt die ausübungsberechtigte Kommune in den abgeschlossenen Kaufvertrag ein und ist der vereinbarte Kaufpreis in voller Höhe von der Kommune zu entrichten. Abweichend hierzu kann die Kommune jedoch nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB den an den Verkäufer zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Eine derartige deutliche Überschreitung des Verkehrswerts ist vorliegend gegeben. Die Bodenrichtwerte von Bauerwartungsland für neue Baugebiete westlich der B 3 im Falle von Wohnbauflächen haben sich in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:

Bodenrichtwert Stand 31.12.2012:	40,00 €/m ²
Bodenrichtwert Stand 31.12.2014:	55,00 €/m ²
Bodenrichtwert Stand 31.12.2016:	65,00 €/m ²
Bodenrichtwert Stand 31.12.2018:	35,00 €/m ²

In einem vor dem LG Freiburg geführten Rechtsstreit, dem eine Vorkaufsrechtsausübung zugrunde lag, wurde im Jahr 2015 der Verkehrswert eines Grundstücks an der Jahnstraße ermittelt, das ebenfalls Bauerwartungsland darstellte, allerdings östlich der B 3 gelegen war. In dem vom Gericht beauftragten Sachverständigengutachten wurde der Wert dieses Grundstücks als Bauerwartungsland bezogen auf einen Stichtag im Mai 2015 mit 60,00 €/m² festgestellt.

Dabei legte der Sachverständige mangels geeigneter Vergleichswerte den damals geltenden Bodenrichtwert für Bauerwartungsland östlich der B 3 zugrunde.

In dem Zwangsversteigerungsverfahren des AG Freiburg, Az. 791 K 45/18, betreffend das ebenfalls im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans gelegene Grundstück Flst.-Nr. 3457 hat das AG Freiburg den Verkehrswert dieses Grundstücks mit 65,00 €/m² festgestellt. Diese Feststellung erfolgte auf der Grundlage des Bodenrichtwerts zum Stand 31.12.2016 und beruhte auf der ausdrücklichen Zustimmung der Gläubigerin dieses Zwangsvollstreckungsverfahrens, die wiederum identisch ist mit der Käuferin des vorliegenden Kaufvertrags.

Unter Berücksichtigung des Umstands, dass einerseits in allen bisherigen gerichtlichen Verfahren der Verkehrswert des jeweiligen Bauerwartungslands anhand des jeweils gültigen Bodenrichtwerts festgelegt wurde, andererseits der aktuell gültige Bodenrichtwert (Stand 31.12.2018) gegenüber dem vorherigen Bodenrichtwert (Stand 31.12.2016) deutlich gesunken ist, ist der Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks mit maximal 65,00 €/m² anzusetzen. Der von den Kaufvertragsparteien vereinbarte Preis von 85,00 €/m² übersteigt diesen Verkehrswert um 20,00 €/m² bzw. um 30,7 %.

Ab wann eine Überschreitung des Verkehrswerts im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB „deutlich“ ist, wird rechtlich nicht ganz einheitlich beurteilt. Teilweise wird die Schwelle bei einer Überschreitung um 25 % bzw. um 20 % bis 30 % angesetzt, teilweise wird auch die absolute Höhe der Überschreitung für maßgeblich erachtet (vgl. LG Berlin, Urteil vom 26.04.2017, O 2/15 Baul, juris). In allen Fällen besteht kein Zweifel, dass eine Überschreitung des Verkehrswerts um mehr als 30 % bzw. um 20,00 €/m² deutlich ist und damit die Voraussetzungen des § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfüllt.

In einem derartigen Fall kann die zur Ausübung des Vorkaufsrechts berechnete Kommune den zu zahlenden Betrag auf den Verkehrswert festsetzen. Dieser Verkehrswert ist vorliegend mit max. 65,00 €/m² zu beziffern.

2.4. Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens

Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB liegt die Ausübung des Vorkaufsrechts im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt. In die Ermessensausübung sind sowohl die genannten öffentlichen Interessen als auch die privaten Interessen der beiden Kaufvertragsparteien einzubeziehen. Besondere private Interessen, die einer Ausübung des Vorkaufsrechts als solchem entgegenstünden, sind bislang nicht ersichtlich. Für den Verkäufer tritt an die Stelle der bisherigen Käuferin die Stadt als neue Vertragspartnerin. Für die Käuferin führt die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verlust der Erwerbsmöglichkeit für das Grundstück. Mit dem ungehinderten Vollzug des Kaufvertrags wäre für die Käuferin die Chance verbunden, im Falle einer zukünftigen Überplanung als Wohngebiet das Grundstück – nach einer erforderlichen Bodenneuordnung – selbst zu bebauen oder zu vermarkten. Diese Chance ist zwar als privater Belang durchaus bedeutsam, jedoch innerhalb der Ermessensausübung nicht von gesteigertem Gewicht. Insgesamt überwiegt damit das öffentliche Interesse, durch einen städtischen Erwerb des Grundstücks eine Beschleunigung der Realisierung, d. h. der tatsächlichen Bebauung des Baugebiets sowie eine Förderung der Eigentumsbildung durch weite Kreise der Bevölkerung zu erreichen.

Auch die Festsetzung des zu zahlenden Betrags auf den Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB liegt im Ermessen der Stadt. Für die Nutzung dieser rechtlich eröffneten Möglichkeit spricht insbesondere das im öffentlichen Interesse liegende Ziel, die Bodenpreisentwicklung im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohnbaugebiets „Hirschmatten“ zu dämpfen und damit für die späteren Baugrundstücke letztlich Kaufpreise sicherzustellen, die eine Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) ermöglichen.

Soweit im Bereich des zukünftigen Baugebiets bereits für Bauerwartungsland Kaufpreise gezahlt werden, die den Verkehrswert deutlich überschreiten, reduziert dies die Möglichkeit, die zukünftigen Baugrundstücke preisgünstig an breite Kreise der Bevölkerung veräußern zu können. So führt ein um 20,00 €/m² erhöhter Kaufpreis von Bauerwartungsland dazu, dass – unter Berücksichtigung des notwendigen Abzugs für öffentliche Flächen sowie der erforderlichen Abzinsung etc. – der Kaufpreis der zukünftigen Baugrundstücke rechnerisch um etwa 30,00 - 40,00 €/m² steigt. Verglichen mit den Kaufpreisen der Baugrundstücke, die die Stadt im Baugebiet „Staadn III“ zu Preisen von 345,00 €/m² verkauft hat, entspricht allein dies schon einer Kaufpreiserhöhung um etwa 10 %. Es besteht deshalb ein erhebliches öffentliches Interesse daran, überhöhten Kaufpreisen bereits beim Erwerb von Bauerwartungsland entgegenzuwirken. Demgegenüber ist in die Ermessensausübung das Interesse des Verkäufers einzustellen, sein Grundstück zu einem möglichst hohen Preis zu veräußern. Dieses Interesse ist jedoch in Abwägung mit den geschilderten öffentlichen Interessen als weniger gewichtig einzuschätzen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Verkäufer im Falle einer preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB ein Rücktrittsrecht zusteht, so dass er davor geschützt ist, das Grundstück zu einem von ihm nicht gewünschten Preis veräußern zu müssen.

3 Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat beschließt die Ausübung des allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB hinsichtlich des Kaufvertrags vom 31.01.2020, UR 359/2020 des Notars David Janßen in Staufen.**
- 2) Der Gemeinderat beschließt, den zu zahlenden Betrag nach § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB nach dem Verkehrswert zu bestimmen und auf € 106.015,00 (65 €/m²) festzusetzen.**

Anlagen:

- 10_2 Anl. Lageplan Flst-Nr. 3478
- 10_3 Anl. Städtebaulicher Entwurf zum Baugebiet „Hirschmatten II“ vom 19.06.2019



25m 25m

Lagebez.	Heitersheim (5550) Flst.: 3450	
Bemerkung	Vorkaufsrechtsfall Flst. 3478	
Maßstab	1:1.408	
Datum	25.03.2020 15:00 Uhr	
Bearbeiter	Zachow, Christoph	



H 5303582

geoservice
geoservice.regiodata-service.de



Stadt Heistersheim
Hirschmatten II

Städtebaulicher Entwurf



M. 1 / 1000

Planstand: 19.06.2019

fsp.stadtplanung



Felix Stadtplaner Partnerschaft mbH
Schwanenring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761/38875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 14.04.2020

TOP 11_1
Installation einer Verdunklungsanlage an der Malteserhalle;
Auftragsvergabe

Ausschreibung nach den Bedingungen der VOB, beschränkt;
Submissionstermin: 31.03.2020; 14.30 Uhr

Gewerk	angeford. Angebote	abgegebene Angebote	Kosten- berechnung in €	günstig. gepr. Angebot in €	günstigster Bieter
Raffstore- installation	5	3	55.000,-	44.172,04	Fa. Kürten, Freiburg

*vorbehaltlich der Freigabe aus der Auskunftserteilung beim Gewerbezentralregister in Bonn

Für diese Maßnahme standen im Haushaltsplan 2019 Mittel i. H. v. 69.000 € zur Verfügung, welche per Budgetübertrag ins Jahr 2020 übertragen werden können.

Beschlussvorschlag:

Der in der Auflistung aufgeführte und vorgestellte günstigste Bieter*, Fa. Kürten aus Freiburg erhält zu dem geprüften, aufgeführten Bruttoangebotspreis den Auftrag zu den Raffstorearbeiten an der Malteserhalle.

Anlagen:

11_2 Anl. Vergabevorschlag

02.04.2020

WALZ & WALZ • IM STÜHLINGER 5 • 79423 HEITERSHEIM

MANUELA WALZ
DIPL.-ING. (FH)

IM STÜHLINGER 5
79423 HEITERSHEIM

Projekt: Malteserhalle Verdunkelungsanlage
in 79423 Heitersheim, Jahnstr. 17

•Tel. 07634 / 5116-0
•Fax 07634 / 5116-20
•e-mail info@walz-walz.de
•www.walz-walz.de

Bauherrschaft: Stadt Heitersheim, vertr. durch Bürgermeister Zachow
Hauptstr. 9, 79423 Heitersheim

Zusammenfassung / Vergabeempfehlung für das Gewerk „Fassaden-Raffstoren“

Zur beschränkten Ausschreibung haben wir 5 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert:

Firma Kürten, Freiburg
Sieker Rollladenbau GmbH, Freiburg
Hägele GmbH, Müllheim
Klein Raumausstattung, Heitersheim
Wiesler Raumausstattung, Münstertal

Zur Prüfung lagen 3 Angebote vor.

Bei der nachfolgenden Aufstellung wurden Abschläge / Nachlässe und Nebenangebote mit einbezogen;
Angebote zu Skonto wurden nicht berücksichtigt.

	brutto
1. Firma Kürten, Freiburg	€ 44.172,04
2. Bieter	€ 54.616,24
3. Bieter	€ 59.979,09
4. Bieter	keine Abgabe
5. Bieter	keine Abgabe

Vergabevorschlag

Wir empfehlen der Fa. Kürten aus Freiburg als preisgünstigstem Bieter den Zuschlag zu erteilen.

Heitersheim, 02. April 2020

Architekturbüro Walz & Walz
Freie Architekten