

N I E D E R S C H R I F T

über die öffentliche Gemeinderatssitzung

am 11.04.2019 (Beginn: 18.30 Uhr, Ende: 21.50 Uhr)

Eingeladen wurde in das Kurhaus Kirchzarten, Großer Saal.

Zahl der anwesenden Mitglieder: 18+1 (Normalzahl: 18 + 1)

Anwesend sind:

Vorsitzender

Andreas Hall

Mitglieder

Siegfried Bammert
Ulrich Martin Drescher
Maxi Glaser
Martin Götz
Cora Häringer
Manfred Kaufmehl
Matthias Kistler
Dr. Annekatriin Metzger
Peter Meybrunn
Valentin Platten
Walter Rombach
Stefan Saumer
Dr. Harald Schauenberg
Bernd Scherer
Hannelore Schult
Barbara Schweier
Peter Spiegelhalter
Petra Zentgraf

Protokollführer

Oliver Trenkle

Verwaltung

Walter Arndt
Jannik Schuler
Petra Süppel
Dorian Vedder

Gäste

Wolfgang Wahl Zu TOP 3
Thomas Thiele Zu TOP 2

Entschuldigt fehlen:

Nach Eröffnung der Verhandlung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 3.4.2019 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am -- ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 10 Mitglieder anwesend sind.

Als Urkundspersonen wurden ernannt:

4. Hierauf wurde in die Beratung eingetreten

Der Tagesordnungspunkt 11 wurde in der heutigen Sitzung als erster Tagesordnungspunkt behandelt.

Tagesordnungspunkt 11

Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung

Herr von Gierke

Herr von Gierke wünscht sich, dass die Diskussion durch die bekannten Vorschläge aus der Presse erweitert wird. Er hat den Eindruck, dass das Projekt schnell durch den Gemeinderat gebracht werden soll. Herr von Gierke regt die Einrichtung von Runden Tischen an. Bürgermeister Hall antwortete, dass er zum Tagesordnungspunkt 4 eine umfangreiche Stellungnahme abgeben wird. Weiter sprach Herr von Gierke das Thema „Erneuerung des Kinderspielplatz am Giersberg“ an. Bürgermeister Hall antwortete, dass die Bauarbeiten weitergehen, allerdings erst im Juli. Derzeit gibt es vor allem bei Planern und ausführenden Firmen zeitliche Probleme.

Frau Schäfer

Frau Schäfer sprach den Grundstücksverkauf an FSM und Testo an und möchte den Verkaufspreis wissen. Bürgermeister Hall antwortete, dass der Verkaufspreis nicht-öffentlich ist. Weiter sprach Frau Schäfer das Thema Sportkindergarten an. Frau Schäfer möchte wissen, was es mit den Räumen für externe Nutzer auf sich hat. Bürgermeister Hall antwortete, dass auf diese Frage beim Sachvortrag zum Tagesordnungspunkt 3 eingegangen wird.

Herr Schmerling

Herr Schmerling ist der Auffassung, dass die Gemeinde nur Grundstücke zum vollen Grundstückswert veräußern darf. Herr Schmerling möchte zudem wissen, wie hoch der Grundstückspreis beim Wohngebiet um Kurhaus war.

Herr Trost

Herr Trost stellt eine große Uneinigkeit und Unzufriedenheit in der Bevölkerung zum Hotelprojekt fest. Er möchte im Ort Frieden haben und bittet den Gemeinderat um Aufschiebung des Beschlusses. Seiner Meinung nach soll der dann neugewählte Gemeinderat entscheiden.

Herr Naumann

Herr Naumann hat von Gerüchten gehört, dass Herr Niehaus seine Vorstellungen zum Hotelprojekt geändert hat. Bürgermeister verwies auf seine Stellungnahme zum entsprechenden Tagesordnungspunkt.

Frau Schäfer

Frau Schäfer merkte zum Tagesordnungspunkt 5 an, dass die Gemeindefinanzen unter der Kontrolle des Landratsamtes stehen.

Herr Klein

Herr Klein lobte ausdrücklich den Architekt Herlitzius. Er ist der einzige, der seiner Meinung nach die richtige rechtlichen Situation rund um das Hotelprojekt geschildert hat. Herr Klein dankte nochmals Herrn Herlitzius.

Frau Greiwe

Frau Greiwe hält das Hotelprojekt für ein wichtiges Projekt in der Gemeinde und bittet transparentere Veröffentlichung der Daten und Fakten.

Herr Reimann

Sprach den Lärmschutz in der Gemeinde und im Bereich des Keltenbuck an. Herr Reimann äußerte den Wunsch nach einer Tempobeschränkung auf der Höllentalstraße. Bürgermeister Hall antwortete, dass auf das Thema beim Tagesordnungspunkt 3 eingegangen wird.

Herr Fischer

Herr Fischer möchte wissen, warum die Frage nach einer städtebaulicher Untersuchung für das Hotelprojekt bisher nicht von der Verwaltung beantwortet wurde. Bürgermeister Hall verwies auf seine ausführliche Stellungnahme beim Tagesordnungspunkt 4.

Herr von Gierke

Herr von Gierke möchte wissen, ob es bestehende Verträge und Vereinbarungen mit dem Investor Niehaus gibt. Er möchte weiter wissen, ob beabsichtigt wird, ein Gutachten für die bestehende städtebauliche Situation erstellen zu lassen. Bürgermeister Hall antwortete, dass keine Verträge oder Vereinbarungen mit Herrn Niehaus bestehen. Städtebauliche Gutachten werden erst bei entsprechendem Beschluss in Auftrag gegeben.

Bekanntgaben

keine

Tagesordnungspunkt 2

Neubau Sportkindergarten - Beschluss der Wettbewerbsauslobung zum Realisierungswettbewerb **Vorlage: 2019/881**

Gemeinderat Martin Götz erklärte sich für befangen. Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Hall Herrn Thiele von Kommunalkonzept. Das Beratungsbüro Kommunalkonzept führt den Architektenwettbewerb für die Gemeinde Kirchzarten durch. Herr Thiele stellte den Ausschreibungstext für den Architektenwettbewerb vor.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Wettbewerbsauslobung (Aufgabenstellung) zum Realisierungswettbewerb „Neubau Sportkindergarten“.

Tagesordnungspunkt 3

Fortschreibung der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Kirchzarten

Vorlage: 2019/885

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Hall Herrn Wahl vom beauftragten Planungsbüro Rapptrans. Bürgermeister Hall gab eine kurze Einführung in den Sachverhalt. Der Verwaltungsgerichtshof hat im Herbst 2018 ein Grundsatzurteil gefasst, nachdem sich der Handlungsspielraum der Kommunen in dieser Sache deutlich erhöht. Die Gemeinde Kirchzarten strebt die Erstellung eines qualifizierten Lärmaktionsplanes mit allen neuralgischen Punkten in Kirchzarten an. Während der Erstellung können auch noch weitere Straßen mit aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Fa. Rapp Trans AG mit der Fortschreibung des Lärmaktionsplan für die Gemeinde Kirchzarten, entsprechend dem vorliegenden Angebot, zu beauftragen.

Tagesordnungspunkt 4

Hotelprojekt am Kurhaus - Beratung und Beschlussfassung über das weitere Vorgehen

Vorlage: 2019/873

Gemeinderat Stefan Saumer erklärt sich für befangen. Nach Auffassung der Verwaltung liegt eine Befangenheit von Walter Rombach vor. Ein individuelles Sonderinteresse nach §18 GemO liegt in diesem Fall vor, da ein Verwandter ersten Grades (der Sohn Andreas Rombach) das Unternehmen Gasthaus Sonne in Kirchzarten betreibt. Die Kommunalaufsicht teilt die Auffassung der Gemeindeverwaltung. Eine Prüfung der Befangenheit von Herrn Götz ergab, dass eine Befangenheit bei ihm nicht vorliegt.

Der Gemeinderat beschließt mit 10 Ja Stimmen und 7 Enthaltungen, dass der Gemeinderat Walter Rombach befangen ist.

Bürgermeister gab für die anwesenden Bürger eine ausführliche Stellungnahme zum bisherigen Verfahren und zum Hintergrund des Hotelprojekts ab.

Historie

Seit den 60 Jahren gibt es in Kirchzarten Bestrebungen nach einer Ansiedelung von weiteren Hotels, gerade auch im gehobenen 4-Sterne Bereich. Bürgermeister Hall bekam bei seinem Amtsantritt vor 10 Jahren vom Gemeinderat einen klaren Auftrag, die Suche nach einem Hotelinvestor aufzunehmen und fortzuführen. In den letzten Jahren gab es verschiedene Interessenten und Projekte, jedoch kam es bei keinem Projekt zu einer Realisierung.

Projekt Niehaus

Vor 2 Jahren ist Herr Niehaus mit seinem Projektvorschlag auf die Gemeinde Kirchzarten zugekommen. Das Projekt wurde dem Gemeinderat vorgestellt und in 3 öffentlichen Gemeinderatssitzungen sowie in einer Bürgerversammlung vorgestellt und diskutiert. Um das

Projekt von Herrn Niehaus genauer betrachten und untersuchen zu können, wurde bei der Firma Treugast ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Firma Treugast hat in diesem Gutachten untersucht, ob ein Hotel an dieser Stelle und generell im Ort Kirchzarten (unter Einbeziehung der Region Freiburg und Schwarzwald) zu den genannten Rahmenbedingungen von Herrn Niehaus wirtschaftlich zu betreiben ist. Treugast hat vom Grunde her die Sinnhaftigkeit eines weiteren Hotels für Kirchzarten bestätigt. Das vorliegende Konzept für ein Sport- und Tagungs/Seminar Hotel ist nach Einschätzung der Firma Treugast das passende Betriebskonzept.

Standortfrage

Bis vor zehn Jahren war im Flächennutzungsplan die gesamte Fläche beim Kurhaus und entlang der Dr.-Gremelsbacher-Str. als Sondergebiet „Beherbergung“ ausgewiesen. In der jüngeren Vergangenheit wurde der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass der größte Teil in „Wohngebiet“ umgewandelt wurde. Der Gemeinderat hat aber festgelegt, dass das Grundstück zwischen Kurhaus und dem 4. Wohnhof für ein Hotel freigehalten wird und nicht in „Wohngebiet“ umgeändert wird.

Zwischenzeitlich kamen auch weitere Vorschläge zum Standort. Der in Kirchzarten ansässige Architekt Dirk Herlitzius hat sich zum Standort Gedanken gemacht und schlägt eine Hotelbebauung direkt neben dem Kurhaus vor. Damit könnte der sogenannte 5. Wohnhof alleine mit Wohnbebauung gefüllt werden. Festzuhalten ist bei diesem Vorschlag, dass dieser Standort derzeit nicht komplett im Flächennutzungsplan enthalten ist und der Investor diesen alternativen Standort als nicht geeignet erachtet. Sollte der Gemeinderat zur Auffassung kommen, dass dieser neue Standort geeigneter ist, kann dies per Beschluss auch geändert werden.

Kurhaus

Das Kurhaus wurde in den sechziger Jahren errichtet. Das Kurhaus war und ist die Einrichtung für Kirchzartener Vereine, um ihre Veranstaltungen durchzuführen (Konzert Musikverein oder Fasnacht der Höllenzunft). Aktuell ist das Kurhaus schon seit vielen Jahren komplett an die IAK GmbH verpachtet. Benötigt ein Verein das Kurhaus für eine Veranstaltung, mietet die Gemeinde die Räume dafür zurück.

In den letzten 10 Jahren wurden mehr als 3 Mio. Euro in das Gebäude investiert. Bei der letzten großen Brandschutz- und Elektrosanierung wurde auch die Variante „Neubau“ im Gemeinderat diskutiert. Vergleichbare neu errichtete Häuser (z. B. Neues Forum Merzhäusern) hatten ein Volumen von ca. 10 Mio. Euro. Damals wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass die Verpachtung an die IAK GmbH das passende Konzept für das Kurhaus und den Ort Kirchzarten ist. Gerade im Hinblick auf die Wertschöpfung im Ort (Einzelhandel und Tourismus) ist diese Variante bisher die wirtschaftlich sinnvollste.

Der Investor Niehaus möchte sein geplantes Hotel im Tagungs- und Kongresssegment positionieren. Daher möchte er das Kurhaus in Form eines Erbbaupachtvertrages über 33 Jahre anpachten. Die bisherige Nutzung durch die Gemeinde und die Kirchzartener Vereine soll wie bisher vertraglich festgehalten werden. Bei dieser Variante hätte die Gemeinde keine jährlichen Unterhalts- und Investitionskosten mehr. Um das Kurhaus auf einen marktüblichen Ausstattungsstandard zu bringen, sind laut einer Berechnung eines beauftragten Architekturbüros ca. 4 Mio. Euro an Investitionskosten notwendig. Um diese Investitionskosten abzufangen, möchte der Investor eine Wohnbebauung realisieren. Herr Niehaus würde von der Gemeinde eine Fläche von ca. 5.495 m² zum Bodenrichtwert von 550 Euro erwerben.

Vergaberecht

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass weder der Abschluss des Grundstückkaufvertrages noch das Einräumen des Erbbaurechtes nach derzeitigem Stand dem Vergaberecht unterliegen. Ein Grundstückskaufvertrag ist grundsätzlich nicht vom Vergaberecht erfasst. Nur dann, wenn er zusätzliche Elemente enthält, kommt eine vergaberechtliche Ausschreibungspflicht in Betracht. Nicht ausreichend ist es, dass eine städtebauliche Bauverpflichtung mit der Folge vereinbart wird, dass bei Nichtumsetzung des Projekts der Grundstücksverkauf rückabgewickelt wird oder die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bzw. der Einvernehmenserteilung ihre öffentlich-baurechtliche Kompetenz wahrnimmt.

Zu diesem Tagesordnungspunkt stellte die SPD-Fraktion folgenden Antrag:

1. den Tagesordnungspunkt 4 der GR-Sitzung am 11.04.2019
- *Hotelneubau am Kurhaus* - zu vertagen.

Begründung:

Die SPD – Gemeinderatsfraktion steht nach wie vor zu einem Hotelneubau in Verbindung mit der Übernahme des Kurhauses.

Trotzdem sind wir der Auffassung dass zum jetzigen Zeitpunkt die Gesamtkonzeption noch nicht entscheidungsreif ist.

Viele überlegenswerte Vorschläge und Ideen aus der Bevölkerung und von engagierten Bürgern sind an uns herangetragen worden.

Darüber hinaus hat der Investor Herr Niehaus erklärt, dass er bereit ist, sowohl über städtebauliche Fragen als auch Fragen der Finanzierung gemeinsam mit der Gemeinde nachzudenken.

Bei einer Neuplanung ist es unter Umständen auch möglich, dass weitere Wohnbauflächen für die Gemeinde generiert werden.

Dieser Punkt wurde mit 11 Ja Stimmen 5 Nein Stimmen 1 Enthaltung beschlossen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Investor Herr Niehaus, einem Architekt und/oder Städteplaner nach Alternativlösungen bezgl. des Standortes und der Kubatur des Hotels zu suchen.
Darüber hinaus sollen dem GR – wenn möglich - auch andere Finanzierungsformen für die notwendige Renovierung des Kurhauses vorgelegt werden.
Der Gemeinderat ist ständig in die lfd. Überlegungen und Gespräche einzubinden.
Die Transparenz für unsere Bürger muss rechtzeitig gewährleistet sein.

Zum Punkt 2 des Antrages der SPD Fraktion stelle Ulrich Martin Drescher von der Faktion Bündnis 90/Die Grünen einen weiteren Antrag:

Der Punkt 2 des Antrages der SPD Fraktion soll wie folgt erweitert werden:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam *unter der Beteiligung mit den Bürgern und möglichen Investoren*, einem Architekt und/oder Städteplaner nach Alternativlösungen bezgl. des Standortes und der Kubatur des Hotels zu suchen.

Darüber hinaus sollen dem GR – wenn möglich - auch andere Finanzierungsformen für die notwendige Renovierung des Kurhauses vorgelegt werden. Der Gemeinderat ist ständig in die lfd. Überlegungen und Gespräche einzubinden. Die Transparenz für unsere Bürger muss rechtzeitig gewährleistet sein.

Dieser Antrag wurde mit 4 Ja Stimmen, 11 Nein Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Der Punkt 2 des Antrages der SPD-Fraktion wurde mit 9 Ja Stimmen, 7 Nein Stimmen und 1 Enthaltung beschlossen.

Tagesordnungspunkt 5

Genehmigung der Haushaltssatzung 2019, Beitrittsbeschluss

Vorlage: 2019/886

Dorian Vedder erläuterte den Sachverhalt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Ja Stimmen und 4 Enthaltungen der durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ergangenen Verfügung zur Bestätigung der Gesetzmäßigkeit des Haushaltsplans 2019 beizutreten.

Tagesordnungspunkt 6

Hauptstraße 24, Beauftragung der Bestandsbeurteilung

Vorlage: 2019/888

Gemeinderat Martin Götz und Gemeinderat Stefan Saumer erklärten sich für befangen. Bürgermeister Hall erläuterte den Sachverhalt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Beauftragung der Bestandsbeurteilung der Hauptstr. 24.

Tagesordnungspunkt 7

Investitionszuschuss Tennis-Club Grün Weiß e.V.

Vorlage: 2019/889

Dorian Vedder erläuterte den Sachverhalt. Die Verwaltung wird beauftragt, einheitliche Vereinsförderrichtlinien zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Investitionszuschuss an den Tennis-Club Grün Weiß e.V. in Höhe von 30% der abgerechneten Investitionsausgaben.

Tagesordnungspunkt 8

Kinderhaus Burg - Rückbau Containerlagerfläche, Wiederherstellen der Wiese Auftragsvergabe Landschaftsbauarbeiten **Vorlage: 2019/879**

Petra Süppel erläuterte den Sachverhalt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Auftrag an den preiswertesten Bieter gemäß nachfolgender Firmenaufstellung zu vergeben:

- a. Landschaftsbauarbeiten – Beschränkte Ausschreibung
Fa. Althaus, Kirchzarten – 32.923,73 €

Tagesordnungspunkt 9

Stellungnahme zum Antrag auf Ausnahme; Neubau einer Garage; Jakob-Saur-Straße 22 **Vorlage: 2019/875**

Gemeinderat Peter Spiegelhalter erklärte sich für befangen. Jannik Schuler erläuterte den Sachverhalt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, der Ausnahme zur Stellung der geplanten Garage zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Tagesordnungspunkt 10

Stellungnahme zum Bauantrag, Nutzungsänderung: Ein Großteil der neu sanierten Wohnung mit 45 m² (Schlafzimmer, Wohnküche, Bad, Balkon) soll zukünftig als Ferienwohnung angeboten und genutzt werden, Hauptstraße 33 **Vorlage: 2019/882**

Jannik Schuler erläuterte den Sachverhalt

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt mit 11 Ja Stimmen, 5 Nein Stimmen und 3 Enthaltungen, der Nutzungsänderung von einer Wohnung in eine Ferienwohnung ausnahmsweise zuzustimmen.

Tagesordnungspunkt 12

Wünsche und Anträge aus dem Gemeinderat

keine

Der Vorsitzende:

Die Urkundspersonen:

Protokollführer:

.....
Andreas Hall
Bürgermeister

.....
.....
.....

.....
Oliver Trenkle
Leiter FB 1