



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -

am 05.05.2011

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Abele
Herr Stadtrat Braig
Herr Stadtrat Brenner
Herr Stadtrat Dr.Compter
Herr Stadtrat Deeng
Herr Stadtrat Herzhauser
Herr Stadtrat Keil
Frau Stadträtin Kübler
Herr Stadtrat Prof. Dr. Nuding
Herr Stadtrat Pfender
Frau Stadträtin Sonntag
Herr Stadtrat Weber
Herr Stadtrat Zügel

Stellvertreter/in:

Herr Stadtrat Heinkele

entschuldigt:

Herr Stadtrat Rieger

Gäste:

Planer RBZ
Vertreter e.wa riss
Presse

Verwaltung:

Herr Brugger, Bauverwaltungsamt

Frau Christ, Stadtplanungsamt

Herr Kopf, Hochbauamt

Herr Ortsvorsteher Krause, Mettenberg

Frau Maslowski, Schriftführung

Herr Morczinietz, Amt für Bildung, Betreuung und Sport

Herr Rechmann, Tiefbauamt

Herr Walz, Gebäudemanagement

Herr Wilk, Hochbauamt

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Neubau Räumliches Bildungszentrum Sporthalle Entwurf und Kostenberechnung	61/2011
2.	Mehrkosten Sportanlage Mettenberg	52/2011
3.	Baugebiet Talfeld - Rückbau von Hausanschlüssen	53/2011
4.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Taubenplätzle" Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	64/2011
5.	Bebauungsplan "Talfeld III" - Änderung eines Teilbereiches im vereinfachten Verfahren - Satzungsbeschluss -	47/2011
6.	Änderung des Bebauungsplanes "Marktplatz/Königgässle, 1. Änderung" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	59/2011
7.	Änderung des Bebauungsplanes "Fünf Linden I, II, III, - 1. Änderung" - Festsetzung eines Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel	50/2011
8.	Fremdvergabe Planung Grünflächen Baugebiet Talfeld - Aufhebung Sperrvermerk	55/2011
9.	Informationen	
9.1.	Baumaßnahme Pflastererneuerung "Kirchplatz"	65/2011
9.2.	Neubau des Spielplatzes "Adenauerallee" mit einer verkürzten 100 m-Laufbahn	57/2011
9.3.	Photovoltaikanlage - Gefahr für Feuerwehr im Brandfall	60/2011
10.	Bekanntgaben	
10.1.	Bekanntgaben - Schadenhofstraße 4 und 6	
11.	Verschiedenes	
11.1.	Verschiedenes - Marathon-Tor Stadion	
11.2.	Verschiedenes - Bauvorhaben Hardtsteigstraße und Wolfentalstraße	

Die Mitglieder wurden am 28.04.2011 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Lokalteil der Schwäbischen Zeitung am 16.05.2011 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 61/2011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses und bittet den Architekten Herrn Lanz den aktuellen Entwurfsstand der Sporthalle vorzustellen und Herrn Kopf die Kostenentwicklung zu erläutern.

Architekt Lanz beschreibt, dass die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange, insbesondere die des Kreisbrandmeisters dazu geführt hätten, die Grundrisse anzupassen und zu optimieren. Vor allem im Bereich der Fluchtwege und der räumlichen Lage des Technikbereichs habe man Planänderungen vorgenommen. Auf eine der beiden Lüftungsanlagen könne verzichtet werden.

Herr Kopf erklärt die vorliegende Kostenentwicklung. Er verdeutlicht, dass die Kostenschätzung für das Gesamtprojekt im weiteren Planungsverlauf als Bezugsgröße für eine Darstellung der Kostenentwicklung herangenommen werde. Er erläutert, dass es sich bei der jetzt vorliegenden Kostenberechnung um eine konkretere Kostenermittlung aufgrund einer weiter in die Tiefe gehenden Betrachtung der Bauteile handele, als dies bei der Kostenschätzung der Fall war. Bezogen auf die Kostenberechnung der Sporthalle würde sich hier nun eine Kostenüberschreitung von 123.000 € ergeben. Jedoch sei die Gesamt-Projektsumme aufgrund der günstigen Vergabesumme für das Herrichten und Aufkieseln des Baugrundstücks, nicht überschritten. Man werde zukünftig die Kostenentwicklung, wie in der vorliegenden Übersichtstabelle dieser Drucksache, darstellen.

StR Abele möchte noch einmal die vorliegende Tabelle näher erläutern haben.

Herr Kopf beschreibt, dass sich nicht alle getroffenen Entscheidungsschritte der Ausschüsse in der Kostentabelle wiederfinden. So würden in der vorliegenden Tabelle zwei Spalten fehlen, die aufgrund der Übersichtlichkeit weggelassen worden seien.

StR Abele bittet zukünftig um eine Gesamtdarstellung.

BM Kuhlmann schlägt vor die Kostentabelle, wie vorgelegt, weiterhin so bestehen zu lassen und in einer Anlage eine Gesamtdarstellung beizufügen.

StR Abele lässt wissen, dass man aufgrund der Grundwasserproblematik Bedenken habe. Man sei skeptisch, was die Dichtigkeit der wasserundurchlässigen Wanne betreffe. Er bittet den Planer um eine Garantieaussage, dass kein Schaden am Bauwerk auftrete.

StR Keil bedankt sich für die Erläuterungen, möchte aber noch weitere Informationen zu dem Trapezblech, zur Belichtung, zum Prallwandbereich, zum Betonboden, zur Außenfassade und zur Zugänglichkeit der Tribünen für Behinderte.

StR Zügel betont, es sei wichtig, die genannten Kosten von 45 Mio. € nicht zu überschreiten, auch im Hinblick auf mögliche Materialkostensteigerungen. Auch er möchte nähere Informationen zur Belichtung und zum Sonnenschutz und fragt an, warum das Sheddach nach Norden ausgerichtet worden sei.

StRin Sonntag weist darauf hin, man habe keinen Posten für Unvorhergesehenes in der Kalkulation. Müsse man sparen, würde dies nur die Qualität verschlechtern. Sie begrüßt das Sheddach im Hinblick auf die Photovoltaik und fragt an, ob man schon wisse, an wen man die Dachfläche vermieten wolle. Sie erkundigt sich nach der verglasten Ostfassade, den Anteil des Einfalls von Sonnenlicht in die Sporthalle und nach einem möglichen Zuschuss für die Sporthalle.

StR Braig bedankt sich für die informative Beschlussvorlage und begrüßt die Abtrennung der Kletterhalle von der Sporthalle.

BM Kuhlmann erläutert, dass sich die vorliegende Kostenberechnung auf aktuelle Kosten beziehe. Er könne jedoch nicht sagen, wie sich die Preisentwicklung fortzuschreibe. Er sei deshalb sehr gespannt auf die Rohbauausschreibung. Ziel sei jedoch nach wie vor unter den 45 Mio. € Gesamtbaukosten zu bleiben. Er argumentiert, dass Sheddächer meist nach Norden ausgerichtet seien, weil sie von dort einen blendfreien Lichteinfall garantieren. Sheddächer werden dabei meist in Gebäuden eingesetzt, in denen eine gleichmäßige Belichtung erforderlich sei. Kunstlicht könne dadurch eingespart werden.

Architekt Lanz beschreibt, dass im Eingangsbereich und auf der gesamten Ostseite das Trapezblech gelocht sei, wobei man einen nahezu ungehinderten Ausblick von der Tribüne habe. Durch diese vorgehängte Lochblechfassade werde eine transparente Lichtsituation, und damit eine offene freundliche Halle mit Blickbeziehungen von innen nach außen und umgekehrt geschaffen. Das gelochte Trapezblech diene als permanenter Sonnenschutz und lasse 25 % des Lichtes durch. Man könne durch diese Belichtung zwar nicht ganz auf den Einsatz von Kunstlicht verzichten, könne dieses aber wesentlich reduzieren. Über ein Tageslichtsteuerungsgerät werde hier das Kunstlicht in Abhängigkeit vom Tageslicht gesteuert. Dabei werde am Steuerungsgerät die gewünschte Beleuchtungscharakteristik eingestellt. Eine Regelung erfolge dadurch automatisch. In der Halle soll die Temperatur von 26° bis 27° nicht überschritten werden.

Er stellt fest, dass sich durch das gelochte Trapezblech auch das Überhitzungsproblem in der Sporthalle senken lasse. Die Öffnungsflügel, die nachts geöffnet seien, sorgen dabei für eine Durchströmung der Halle von Ost nach West.

Optional sehe man zusätzlich ein elektrisch betriebener Blendschutz zwischen der Glasfassade und Lochblech vor. Dieser könne jederzeit bei Bedarf nachgerüstet werden.

Der Prallwandbereich sei mit furnierten Holzwerkstoffplatten verkleidet, die über eine entsprechende Lochung gute akustische Eigenschaften besitzen. Filz habe dabei in der Regel schlechtere akustische Werte und dürfe hier auch aus Gründen des Brandschutzes nicht angebracht werden. Zur Weißen Wanne möchte er noch erläutern, dass er von der Zuverlässigkeit der Dichtigkeit der Weißen Wanne überzeugt sei. Eine Herstellergarantie von 10 Jahren werde für die Weiße Wanne gewährleistet. Ergänzen möchte er noch, dass nur die Auskrugung der Hülsen und nicht das Bauwerk im Grundwasser stehe. Ein Behindertenzugang zu den Tribünen sei über den geplanten Aufzug gewährleistet.

BM Kuhlmann betont, dass durch das gelochte Trapezblech auch nachts interessante Lichteffekte entstehen. Er bestätigt, durch das gelochte Trapezblech werde die Sonneneinstrahlung stark gefiltert und man habe jederzeit die Möglichkeit, einen Blendschutz später nachzurüsten.

Im Zuge der Entwurfsplanung habe man weitere Ausführungsvarianten des Sonnenschutzes unter dem Aspekt der Kosteneinsparung untersucht. Dabei habe sich herauskristallisiert, dass die vorgeschlagene Lösung für den Bereich Blendschutz die kostengünstigste Lösung sei. Das Sheddach werde für die Aufbringung von Photovoltaik zur Vermietung angeboten. Der Mieter sei noch unklar.

Er weist darauf hin, dass ein wasserdichter Betonkeller, eine sogenannte Weiße Wanne heute Stand der Technik sei.

Herr Morczinietz erwähnt, dass es dieses Jahr für die Sporthalle keine Zuschüsse gebe. Man werde aber kommendes Jahr noch einmal einen Antrag einreichen.

StRin Kübler spricht noch einmal das Thema Filzbelag bei der Prallwand an und möchte weiterhin wissen, ob der vierte Ballfangvorhang wegfallen.

StR Weber fragt nach wie weit das gelochte Trapezblech von der Glasfassade entfernt sei und wie man diese putzen könne. Er ist daran interessiert, wieso man die Stirnseiten mit Blech und nicht mit einer Holzverschalung verkleide.

StR Heinkele und StR Brenner fragen nach der Beheizung und der Be- und Entlüftung der Sporthalle.

StR Abele betont weiterhin sein Unbehagen zur Dichtigkeit der Weißen Wanne. Er bittet im Rahmen der Bauaufsicht um eine höchstmögliche Qualitätssicherung.

Architekt Lanz bestätigt eine qualifizierte Bauleitung vor Ort und weist bezüglich der Prallwand nochmals auf die geforderten brandschutztechnischen Anforderungen bei Versammlungsstätten hin.

Herr Morczinietz hebt hervor, man habe mit den Vertretern der Vereine die Anzahl der Ballfangvorhänge abgestimmt.

Herr Kopf ergänzt, dass zusätzlich zu der vorhandenen Bauleitung die ausführende Spezialfirma der Weißen Wanne einen weiteren Bauleiter ihrerseits zur Verfügung stelle. Sollte es wider Erwarten zu Problemen kommen, könne man durch einfache Maßnahmen diese in den Griff bekommen.

Das Lochblech befinde sich in einem Abstand von 70 cm vor der Glasfassade. Für Reinigungszwecke habe man zwei Ebenen mit Gitterrosten vorgesehen. Eine Holzverschalung sei aus gestalterischen Gründen nicht die favorisierte Lösung gewesen.

Grundsätzlich soll eine natürliche Be- und Entlüftung durch die Öffnungsflügel der Ost- und Westfassade, und der in dem Sheddach angeordneten Oberlichter erreicht werden. Bei der geplanten Be- und Entlüftungsanlage handele es sich um eine zweistufige Belüftung. Dabei seien die Sanitär- und Umkleieräume mit einer Grundlast ausgestattet. Bei Veranstaltungen bestehe die Möglichkeit zusätzlich die Lüftungsanlage für eine Frischluftherzeugung dazu zu schalten.

Zur Zeit werde untersucht, ob eine Heizung überhaupt notwendig sei. Durch die Beleuchtung und durch die Sonneneinstrahlung habe man eher das Problem der Überhitzung.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlusanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 52/2011 zur Beschlussfassung vor.

Frau Christ stellt den chronologischen Verfahrensablauf dar, erläutert die Darstellung der Kostenentwicklung und die Gründe der wesentlichen Mehrkosten.

Für StR Herzhauser ist es nicht nachvollziehbar, warum in der vorliegenden Kostenprognose die Beregnungsanlage für das Rasenspielfeld nicht mit aufgenommen worden sei. Er bezweifelt, ob der unterirdische Wasserspeicher für ca. 100 m³ zur Beregnung ausreichend sei. Nach seiner Berechnung sei ein Wasserspeicher von mindestens 170 m³ notwendig. Er frage sich daher, woher das fehlende Wasser komme. Dem Zugangsweg werde er zustimmen, da dieser sonst nicht für Sanitärfahrzeuge befahrbar sei, ebenso der Erhöhung des Ballfangzaunes. Solange es für Stellplätze Alternativen gebe, könne der Bau der Stellplätze zeitlich verschoben werden.

StRin Kübler kritisiert die Vorgehensweise und erwähnt, dass eine positiv bewertete Maßnahme von ihrer Fraktion nun zunächst auf absolute Ablehnung stoße. Sie hält die Positionen Beregnungsanlage, Brunnenlösung, Ballfangzäune und den Zugangsweg als ein Muss bei der weiteren Planung. Die geplante Aufschüttung entlang der B 30 halte sie jedoch für nicht notwendig. Daher **beantrage** sie auch die Herausnahme des geplanten Erdwalls aus dem Beschlussantrag. Sie hoffe, dass bei zukünftigen Projekten alle Notwendigkeiten mit berücksichtigt werden.

StR Zügel hält die genannten Mehrkosten in Höhe von 183.000 € als beschönigt, da hier die Kosten für Stellplätze und die geplante Zufahrt fehlen würden. Bei einer möglichen Kostenüberschreitung von ca. 40 % empfehle er der Stadtverwaltung die Beschlussvorlage zurückzunehmen und die Kosteneinsparungen zu überarbeiten. Bei Kosten über 500.000 € müsse das Thema aus Gründen der Gleichbehandlung in die Klausurtagung aufgenommen werden. Er könne der Beschlussvorlage **nicht zustimmen**.

StR Weber betont die Wichtigkeit des neuen Rasenspielplatzes für den Ortsteil Mettenberg. Der jetzige Platz reiche bei Weitem für die Fußballer nicht aus. Er schlage vor, das Drainagenwasser der B 30 und der umliegenden Felder zur Bewässerung mit zu verwenden. Die Weiterführung des geplanten Erdwalls, und auch die Umzäunung seien notwendig. Die Zufahrt und die Stellplätze müssen schnell realisiert werden.

StR Braig bemerkt, dass auf Grundlage der Gleichbehandlung mit den anderen Ortsteilen eine Beregnungsanlage notwendig sei. Eine Verlängerung des Erdwalls sehe er nicht als notwendig an.

OV Krause bittet dringend um eine positive Entscheidung. Diese sei auch unter dem zeitlichen Aspekt notwendig. Schon vor 6 Jahren habe man einen Antrag gestellt und immer wieder den Sportverein verträstet.

StR Abele weist auf die nun schwierige Situation hin und erwähnt, dass dies kein guter Start für dieses Projekt sei. Er könne vor allem die genannten Kosten nicht nachvollziehen. Er fordere eine klare transparente Kostenaufstellung. Er **beantrage** daher die Vorlage zu überarbeiten und im Hauptausschuss darüber zu entscheiden.

StR Keil ist noch daran interessiert, ob der Ortschaftsrat über diese Mehrkosten informiert sei. Er halte ebenfalls die Verlängerung des Erdwalls für nicht notwendig.

StR Zügel **beantragt** die Beschlussvorlage zurückzunehmen und diese nach Komplexität, Vollständigkeit und Kosteneinsparung zu überarbeiten. In diese Überarbeitung sollen auch die Kosten für den Bau der Stellplätze und der Zufahrt mit aufgenommen werden.

BM Kuhlmann hält die vorgebrachte Kritik für berechtigt. Er bestätigt, dass die Standards für das Rasenspielfeld klarer definiert hätten sein müssen und entschuldigt sich für diesen Fehler. Er schlägt vor, den Tagesordnungspunkt zurück zu ziehen und zu überarbeiten. Dabei werde man in der neuen Beschlussvorlage mögliche Einsparmöglichkeiten nennen, einen Vergleich und eine Übersicht zu den Standards anderer Sportplätze aufzeigen und auch den Bau der Stellplätze mit in die Kalkulation aufnehmen. Aus zeitlichen Gründen sei dies aber bis zum kommenden Hauptausschuss nicht möglich. Man werde diese Vorlage in den nächsten Bauausschuss vertagen.

StR Weber bestätigt, dass diese erheblichen Mehrkosten schon öfters im Ortschaftsrat diskutiert wurden. Er betont noch einmal, dass mit dem Bau dieses Jahr begonnen werden müsse.

Der Tagesordnungspunkt wird überarbeitet und auf die nächste Sitzung des Bauausschusses vertagt.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 53/2011 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann erläutert die Beschlussvorlage und erklärt, dass sich im Zuge der Grundstücksvergabe gezeigt habe, dass anstelle von Reihenhäuser eine erhöhte Nachfrage nach Mehrfamilienhäuser gebe. Aufgrund der geänderten Grundstücksvermarktung müsse man nun teilweise überzählige Hausanschlüsse zurückbauen. Eine Prüfung, ob man diese Anschlüsse liegen lassen könne habe ergeben, dass dies aus technischen und hygienischen Gründen nicht zulässig sei. Man habe sich mit EBM Wersch darauf geeinigt, dass diese Rückbaukosten von der Stadt übernommen und über den allgemeinen Grundstückstopf gegen finanziert werden. Zukünftig werde man jedoch in der Kalkulation von Baugrundstücken einen Puffer für Unvorhergesehenes aufnehmen.

StR Brenner stimmt der Beschlussvorlage zu und betont die Schwierigkeit den Bedarf über einen langen Zeitraum zu planen.

StR Nuding befürwortet die Beschlussvorlage, möchte jedoch wissen, ob die Erschließungskosten abgerechnet seien.

StR Heinkele begrüßt die Beschlussvorlage und eine Anpassung an die Wünsche der Interessenten.

StRin Sonntag wünscht sich Informationen zu den Erschließungskosten je Grundstück. Sie ist daran interessiert, ob sich die Gesamtzahl der Wohneinheiten und das städtebauliche Konzept an der Telawiallee verändere.

BM Kuhlmann erwähnt, dass die Eigentümer nur den festgelegten Grundstückspreis inklusive der Erschließungskosten bezahlen und keine weiteren Forderungen auf diese umgelegt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöhe sich gering. Die geplante Baukante mit einer 3-geschossigen Bebauung entlang der Telawiallee werde beibehalten.

StR Braig begrüßt die Flexibilität in der Planung.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss mehrheitlich mit 12 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen (StR Weber und StRin Sonntag) folgenden

Beschluss:

- 1. Der Kostenübernahme durch die Stadt für den Rückbau von Hausanschlüssen im Baugebiet Talfeld wird zugestimmt.**
- 2. Der Leistung einer außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von ca. 96.830,-- € wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt durch weniger Ausgaben beim Grunderwerb, Haushaltsstelle 2.8800.932000.1.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 64/2011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann erläutert, dass das geplante Vorhaben aus den verschiedensten Gründen immer wieder ins Stocken geraten sei, aber nunmehr zum Abschluss gebracht werden soll. Um den marktbedingten Bedürfnissen Rechnung zu tragen, werde ein Großteil des Plangebietes nicht mit Geschosswohnungsbau, sondern mit Reihen- und Einzelhausbebauung ausgewiesen. Vom Grundstückseigentümer seien nun der Erschließungs- und der städtebauliche Vertrag unterzeichnet worden.

StR Abele stimmt der Beschlussvorlage zu und hofft, dass die geplante Reihenhaus- und Einzelhausbebauung vermarktet werden könne.

StR Weber und StR Nuding stimmen der Beschlussvorlage ebenfalls zu.

StR Heinkele möchte wissen, ob die Ausgleichsfläche schon hergestellt sei.

Frau Christ vermutet, dass diese am "Lindele" bereits hergestellt wurde, wird dies aber noch einmal prüfen.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

**TOP 5 Bebauungsplan "Talfeld III" - Änderung eines Teilbereiches im vereinfachten Verfahren
- Satzungsbeschluss -**

47/2011

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 47/2011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann bittet um die Zustimmung der Beschlussvorlage.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich mit 2 Enthaltungen (StRin Sonntag und StR Weber) entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 59/2011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann erläutert die Beschlussvorlage und berichtet über die konkrete Absicht eines Investors das Gebäude Marktplatz 24 zu sanieren und das Gebäude Marktplatz 24/1 abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

StR Pfender stimmt der Beschlussvorlage zu. Er fragt, was mit dem im Haus Marktplatz 24 befindlichen Eiskaffee passiere und ist daran interessiert, warum das Gebäude Marktplatz 22 (Haus Kleeblatt) mit in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

StR Keil weist darauf hin, dass diese geplante bauliche Maßnahme bereits Gegenstand des Gestaltungsbeirates gewesen sei. Wichtig sei für ihn, dass die historische Substanz, auch im Inneren, erhalten bleibe.

StR Zügel stimmt der Beschlussvorlage sowie dem weiteren Vorgehen zu. Er möchte wissen, ob es sich bei den genannten 1.300 m² Nutzfläche um die gesamte Einzelhandelnutzung beider Gebäude handle.

StR Weber fordert, dass innen wie außen alle denkmalgeschützten Teile erhalten bleiben sollen.

StR Braig verweist auf den Erhalt der barocken innenliegenden Treppe.

BM Kuhlmann führt aus, dass die Eisdiele einen langfristigen Mietvertrag habe und dies privatrechtlich geklärt werden müsse. Das Gebäude Marktplatz 22 sei aufgrund seiner unmittelbaren Nähe mit in die Änderung aufgenommen worden. Man könne aufgrund der engen dichten Bebauung dies nur in einem Gesamtkontext sehen. Der Investor habe zwischenzeitlich einen Gutachter für die Untersuchung der historischen Baustruktur beauftragt. Aufgrund dieser Untersuchung werde sich das Konzept entwickeln und im Gestaltungsbeirat diskutiert werden. Die genannte Nutzfläche beziehe sich noch auf einen alten Entwurf für beide Gebäude.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich mit einer Enthaltung (StR Weber) entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 50/2011 zur Vorberatung vor.

Frau Christ beschreibt die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes.

StR Deeng begrüßt die Beschlussvorlage und die geplante Mehrfachbeauftragung durch den Investor. Er möchte wissen, wie groß der vorhandene Aldi-Markt sei und ob dieser bestehen bleibe.

StRin Kübler befürwortet die Umwandlung des Mischgebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Sie sehe durch die Aufgabe des alten REWE-Marktes eine Chance mehr Wohnqualität für die umliegenden Bewohner zu schaffen. Die leer stehenden Flächen könne man in Gemeinschafts- oder Gesellschaftsräume umwandeln. Sie möchte wissen, ob die Versorgung des Gebietes durch das Blockheizkraftwerk weiterhin aufrecht erhalten bleibe.

StR Compter stimmt der Beschlussvorlage zu.

StRin Sonntag hofft, dass sich für den alten Standort des REWE-Marktes schnell eine neue Nutzung finden werde. Die bisherige Zufahrt zum Aldi-Markt über das Wohngebiet sei problematisch. Sie bitte daher zu prüfen, ob eine Zufahrt von der Riedlinger Straße her möglich ist.

StR Braig bemängelt eine Umsiedlung des bisherigen REWE-Marktes und könne daher der Beschlussvorlage nicht zustimmen.

BM Kuhlmann verdeutlicht, dass REWE selbst erklärt habe, dass eine Verlagerung die einzige Möglichkeit darstelle am Standort Fünf Linden bestehen zu können. Ein Leerstand des alten Marktes soll vermieden werden, gegebenenfalls könne man sich eine Vereinsnutzung, die jedoch privat organisiert werden müsse, vorstellen. Eine Erschließung des Einkaufsmarktes über die Riedlinger Straße ist nach Aussage des Straßenbauamtes nicht möglich. Die Nutzfläche des Aldi-Marktes und des alten REWE-Marktes betragen ca. 700 m². Die Versorgung werde weiterhin über das bestehende Blockheizkraftwerk erfolgen.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich mit einer Enthaltung (StR Braig) entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 55/2011 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann verweist auf die Vorlage und bittet um Zustimmung.

StR Pfender missbilligt die Fremdvergabe. Er findet, man müsse keine besonderen Erfahrungen für den Bau von Kinderspielplätzen besitzen. Dies könne auch von einem Praktikanten geplant werden. Er möchte daran erinnern, dass man für die Grünplanung eine zusätzliche Stelle genehmigt habe. Er möchte wissen, wie teuer eine solche Planung sei.

BM Kuhlmann weist darauf hin, dass diese angesprochene ½ Stelle für den Grünunterhalt und nicht für die Planung genehmigt worden sei. Er stellt klar, dass eine interne Prüfung ergeben habe, dass aufgrund von vorliegenden weiteren Planungsaufgaben des Landschaftsplaners die Erarbeitung der Entwurfsplanung der Grünflächen für das Baugebiet Talfeld nicht machbar sei. Er entgegnet, dass sehr wohl die Planung eines Spielplatzes der Erfahrung und des Fachwissens eines Landschaftsplaners bedarf, da auf die Qualität der Spielplätze sehr viel Wert gelegt werde. Er äußert, dass das Honorar für die Planung eines Spielplatzes deutlich geringer liege, als für die Planung des zentralen Grünzugs im Talfeld. Der Arbeitsaufwand für beide Planung sei ähnlich.

Frau Christ ergänzt, dass schon letztes Jahr bekannt gewesen sei, dass aufgrund der vorliegenden Arbeitsmenge die Planung des Grünzugs dieses Jahr nicht möglich sei. Daher habe man auch die Gelder mit einem Sperrvermerk versehen. Man müsse nun aber aufgrund der zügigen Entwicklung des Baugebiets dieses Jahr die komplette Planung erarbeiten um kommendes Jahr mit der Baumaßnahme beginnen zu können. Dies sei jedoch vom Landschaftsplaner nicht umsetzbar, da andere Aufgaben wie die Umsetzung von Ausgleichsflächen, die Verlagerung des Skaterplatzes, die Planung des Innenstadtkonzeptes, das Konzept für den Kreisverkehr, ebenfalls erarbeitet werden müssen.

Ergänzen möchte sie noch, dass bei einem Vorhaben nicht nur die Planung anstehe. Zusätzlich müsse zu jedem Vorhaben jeweils die Ausführungsplanung erstellt, die Ausschreibungen gefertigt und ausgewertet, und die Bauleitung ausgeübt werden.

StR Abele möchte wissen, welche Tätigkeiten bei der Planung der Grünflächen bei einem Honorar von 25.000 € beinhaltet seien und bittet dies in der nächsten bzw. übernächsten Sitzung darzustellen.

BM Kuhlmann **sagt dies zu.**

StR Keil lehnt eine Abqualifizierung der Planung für den Spielplatz ab und weist auf den tödlichen Unfall auf dem Spielplatz in Lindau hin.

StR Heinkele stimmt der Beschlussvorlage zu und gibt zu verstehen, dass Stellen in letzter Zeit abgebaut und nicht erhöht worden seien.

StR Weber hält es für wichtig, dass auch Spielplätze eine gewisse Qualitätsanforderungen haben und stimmt der Beschlussvorlage zu.

BM Kuhlmann bestätigt, dass die Planung des Spielplatzes der Auslöser für den Vergabevorschlag der Planung des Grünzugs in der Telawiallee gewesen sei. Man habe aber, wie schon erwähnt, aufgrund des Arbeitsanfalls es für notwendig gehalten, eine Fremdvergabe vorzunehmen. Einen Bericht über die Darstellung des Planungsablaufs werde nachgereicht.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss mehrheitlich mit 4 Enthaltungen folgenden

Beschluss:

Der Sperrvermerk auf den Mitteln für die Planung der Grünflächen im Baugebiet Talfeld, Haushaltsstelle 1.6100.619200.2 - VKZ 000, wird aufgehoben.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 65/2011 zur Information vor.

BM Kuhlmann verweist auf die Informationsvorlage.

StR Keil fragt an, ob es bei den Sanierungsarbeiten zu Überschneidungen mit möglichen Sanierungsmaßnahmen der Bäckerei Bader komme.

BM Kuhlmann verneint dies.

StR Zügel möchte wissen, ob die Aufstellung der Wochenmarktstände bei der Planung mit berücksichtigt worden seien.

Frau Christ äußert, dass es dazu Überlegungen gegeben habe, man aber aufgrund der dann zu geringen Abstände für die Stände zur Pfarrkirche und zum Gemeindehaus diese Planung verworfen habe. Um eine größere zusammenhängende Fläche mit Bogenpflaster zu erhalten, habe man die Fußgängerfurt nun entlang der Stadtpfarrkirche und des Gemeindehauses geplant.

StRin Sonntag fragt nach dem Herkunftsland der Steine. Sie gehe davon aus, dass es sich hier um keine Kinderarbeit handele.

BM Kuhlmann erklärt, dass diese Steine aus Tirol stammen.

Damit hat der Bauausschuss Kenntnis genommen.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 57/2011 zur Information vor.

Frau Christ erläutert die Informationsvorlage und erklärt, man habe nach Abstimmung mit der Leichtathletikabteilung der TG Biberach dem Standort an der Adenauerallee den Vorzug gegeben. Einzige Bedingung der TG Biberach sei die Gewährleistung eines attraktiven Zugangsweges von der Laufbahn zum Stadion. Dies könne erfüllt werden.

StR Abele erklärt, dass er diese Aussage hinterfrage. Von Seiten der TG Biberach wurde ihm zuge-
tragen, dass der nun geplante Standort der wesentlich schlechtere Standort sei und man sich nur
gezwungenermaßen arrangiert habe. Aufgrund dieser widersprechenden Äußerungen rege er an,
erst einmal vorrangig die Pausenhofgestaltung mit der Schule zu diskutieren. Sollte der östliche
Bereich des Pausenhofes der Schule nicht offen gestaltet werden, sehe er keine Notwendigkeit
einer Verlegung.

StR Zügel äußert, dass er ebenfalls Probleme mit dieser Vorlage habe. Er **beantragt**, die Informati-
onsvorlage von der Tagesordnung zu nehmen.

BM Kuhlmann stimmt der Vorgehensweise zu und wird in einer neuen Vorlage nochmals Stellung
beziehen.

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 60/2011 zur Information vor.

BM Kuhlmann verweist auf die Vorlage.

StR Braig äußert, dass er die Informationsvorlage nicht nachvollziehen könne.

Herr Walz erklärt, man habe die in der Vorlage genannten möglichen Sicherheitseinrichtungen in Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister festgelegt. Dies gelte für städtische Gebäude, für private Gebäude könne er keine Aussage treffen.

StR Zügel äußert, dass er ebenfalls Probleme mit dieser Vorlage habe. Er **beantragt**, die Informationsvorlage zu vertagen.

BM Kuhlmann stimmt der Vorgehensweise zu und schlägt vor, den Kreisbrandmeister in eine der nächsten Sitzungen einzuladen um das Thema weiter zu vertiefen.

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt.

TOP 10.1 Bekanntgaben - Schadenhofstraße 4 und 6

BM Kuhlmann berichtet, dass mit den Eheleuten Heinzel eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde. Der Bauantrag werde gerade erstellt, der Bebauungsplan werde nächste Woche in die Offenlage gehen. Er werde im nächsten Bauausschuss über den weiteren Verlauf berichten.

TOP 11.1 Verschiedenes - Marathon-Tor Stadion

StR Heinkele weist darauf hin, dass das Marathontor im Norden des Stadions das einzige Zufahrtstor für Feuerwehr und Sanitätsfahrzeuge sei. Diese Zufahrt sei jedoch momentan von drei Bauhütten zugebaut. Er bittet um Klärung mit dem Sicherheitsbeauftragten.

BM Kuhlmann verspricht dies zu klären und darüber zu informieren.

TOP 11.2 Verschiedenes - Bauvorhaben Hardtsteigstraße und Wolfentalstraße

StR Braig erkundigt sich nach den Bauvorhaben.

BM Kuhlmann erwidert, hätte heute keinen Anlass gesehen über die Bauvorhaben zu informieren, da dies im Zuständigkeitsbereich der Verwaltung liegen würde. Wenn gewünscht, werde er jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung im nächsten Bauausschuss darüber informieren.

Bauausschuss, 05.05.2011, öffentlich

Zur Beurkundung:

- Vorsitzender: BM Kuhlmann
- Stadtrat: Keil
- Stadtrat: Zügel
- Schriftführerin: Maslowski
- Gesehen: OB Fettback
- Gesehen: EBM Wersch