



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

am 29.09.2014

Beginn: 17:03 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 15 Mitgliedern  
(insgesamt waren 14 Mitglieder anwesend)

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Frau Stadträtin Bopp  
Herr Stadtrat Braig  
Herr Stadtrat Brenner  
Herr Stadtrat Deeng  
Frau Stadträtin Gutermann  
Herr Stadtrat Hagel  
Herr Stadtrat Heinkele  
Herr Stadtrat Keil  
Herr Stadtrat Kolesch  
Frau Stadträtin Kübler  
Herr Stadtrat Dr. Rahm  
Frau Stadträtin Sonntag  
Herr Stadtrat Weber

Stellvertreter/in:

Frau Stadträtin Handtmann

entschuldigt:

Herr Stadtrat Bode  
Herr Stadtrat Pfender

Verwaltung:

Herr Ortsvorsteher Aßfalg, Stafflangen	nur TOP 2 - ö
Herr Ortsvorsteher Boscher, Ringschnait	
Herr Brugger, Bauverwaltungsamt	bis TOP 3 - ö
Frau Dengler, Ordnungsamt	ab TOP 6 - ö
Frau Fischer, Stadtplanungsamt	
Frau Hoch, Schriftführung	
Herr Kopf, Hochbauamt	
Herr Ortsvorsteher Krause, Mettenberg	
Frau Länge, Ordnungsamt	ab TOP 2 - ö
Herr Mildenberger, Hochbauamt	
Herr Rechmann, Tiefbauamt	

Gäste:

Herr Andresen, Weberberg.de  
BiKo  
Herr Mägerle, Schwäbische Zeitung

Sachkundige:

Herr Beyrle, Landschaftsarchitekt	zu TOP 1
-----------------------------------	----------

## Tagesordnung

<b>TOP-Nr.</b>	<b>TOP</b>	<b>Drucksache Nr.</b>
1.	Neubau Aussegnungshalle Ringschnait Entwurf und Kostenberechnung	180/2014
2.	Hochwasser in Ringschnait - Aktueller Stand und weiteres Vorgehen	
3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Karlstraße 16"	173/2014
4.	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße 16"	172/2014
5.	Änderung des Bebauungsplanes "Hochvogelstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	44/2014 - 1
6.	4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 1 BauGB	168/2014
7.	Herstellung Grünzug Talfeld Bereich 2 - Info Vergabe	176/2014
8.	Änderung Verkehrskonzept Räumliches Bildungszentrum (RBZ) - Wilhelm-Leger-Straße	183/2014
9.	Überdachte Fahrradabstellanlagen Innenstadt - Sachstand	181/2014
10.	Außerplanmäßige Sanierung einer Wohnung im Gebäude Rin- denmooser Str. 3	182/2014
11.	Pflasterung der Karpfengasse bis zur Einmündung der Schrankenstraße - Antrag AT 28/2014 der Freien Wähler	169/2014
12.	Belagsanierungen in Biberach 2014 - Teil 4, Info-Vergabe	179/2014
13.	Bekanntgaben	
13.1.	Allgemeine Erläuterungen zur Baukostenentwicklung	
14.	Verschiedenes	
14.1.	Verschiedenes - Pressemitteilung zum Thema Südbahn	

Die Mitglieder wurden am 16.09.2014 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBERACH KOMMUNAL am 24.09.2014 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 180/2014 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann begrüßt insbesondere die neuen Gemeinderäte und wünscht ihnen ein gutes Einleben in die Gremienarbeit. Er stellt Herrn Beyrle vor, welcher als Landschaftsarchitekt für die Außengestaltung verantwortlich sei und der auch wegen Verhinderung des Architekten Schicks kurz auf die Architektur eingehe.

Herr Beyrle stellt den Entwurf anhand der Pläne vor, wonach es sich um einen streng formalen Aufbau handle und das Dach über den drei Kuben schwebe. Der Ortschaftsrat habe bereits einstimmig zugestimmt.

StR Deeng lässt wissen, die Halle entspreche den Vorstellungen des Ortschaftsrates. Die Kosten seien nun doch höher ausgefallen, hätte man 2007, wie von ihnen gewünscht, gebaut, wäre es günstiger geworden. Er geht kurz auf die Hochwassersituation ein, durch bauliche Maßnahmen müsse verhindert werden, dass Wasser große Schäden anrichten könne. Er bittet um eine zügige Ausschreibung und baldigen Baubeginn.

StR Keil weist darauf hin, Ringschnait bekäme nach Rißegg und Mettenberg die lang erwartete Aussegnungshalle, auch die Teilorte würden am Wachstum der Stadt teilnehmen. Seine Fraktion erteile Zustimmung, er wolle nur wissen, ob im Planungssetat eventuell noch ein paar Sitzbänke mehr möglich seien und ob, mit Beispiel Mettenberg, das Thema Kunst überlegt werde und dies eventuell in der Halle untergebracht werde.

StR Heinkele gönnt zwar den Herren Boscher und Deeng für ihren Einsatz die Halle, die Kosten seien aber sehr hoch für den Nutzerkreis, auch im Hinblick auf eventuelle Gebührenerhöhungen. Seine Fraktion stehe der Maßnahme noch immer reserviert gegenüber.

Für Herrn StR Braig stellt sich die Frage des Gleichheitsgrundsatzes der Teilorte, wobei 13 Beerdigungen im vergangenen Jahr schon wenig seien.

Für StR Weber gehöre eine Aussegnungshalle in einen Ortsteil dazu, und die Kosten erschreckten nicht.

BM Kuhlmann hält fest, die vorgesehenen Drainagen alleine könnten im Ernstfall eine Katastrophe nicht verhindern. Mehr Sitzbänke seien bei vorhandenem Budget vorstellbar. Das Thema Kunst gebe er an den Ortschaftsrat weiter, Vorschläge könnten eingebracht werden.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss bei 3 Enthaltungen mehrheitlich folgenden

**Beschluss:**

- 1. Der Entwurfsplanung von Architekt Schick, Laupheim, und Landschaftsarchitekt Beyrle, Biberach, wird zugestimmt.**
- 2. Der Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 415.000,-- € wird zugestimmt.**

**TOP 2 Hochwasser in Ringschnait  
- Aktueller Stand und weiteres Vorgehen -**

BM Kuhlmann teilt mit, gleich am Tag nach der Katastrophe mit OB Zeidler vor Ort gewesen zu sein. Er zeigte sich positiv überrascht, wie viel schon aufgeräumt war und spricht seinen Dank für den Einsatz der Nachbarn, der Feuerwehren und des Baubetriebsamtes aus.

OV Boscher berichtet über das Hochwasser anhand von Videos und Fotos, wonach die Feuerwehr an 13 Einsatzorten zugleich tätig sein musste. Auch er dankt den beteiligten Helfern, so sei in zwei Tagen der Friedhof schon wieder gerichtet gewesen. Die entstandenen Schäden seien zum Teil immens, so sei der Reitplatz nicht mehr nutzbar, auch an Privathäusern sei massiver Schaden entstanden. Auch Schützen- und Tennisverein seien stark betroffen. Als weitere Maßnahmen müssten endlich der bereits seit langem geplante Hochwasserdamm gebaut werden, auch die Situation der Dürnach Richtung Mittelbuch müsse überdacht und der Bereich Alter Berg aufgebaut werden.

Für den Reitverein gebe es eventuell eine andere Fläche, man sei derzeit in Gesprächen.

BM Kuhlmann will bei dieser Diskussion nicht auf mögliche Ursachen eingehen.

StR Deeng dankt OV Boscher, den freiwilligen Helfern und der Feuerwehr. Es müsse dringend ein zweites Rückhaltebecken gebaut werden, auch das Dürnachtal Richtung Mittelbuch müsse gesichert werden. Gleichwohl müsse man auch Stafflangen in Angriff nehmen und für die Stadt den Bereich Wolfental endlich angehen.

StR Keil hält es für notwendig, Gespräche mit den Nachbargemeinden zu führen, da für Ringschnait zum Beispiel der Bereich Häusern/Ummendorf schon von Belang sei, weshalb beim Thema Hochwasserschutz konzertierte Aktionen erforderlich seien.

StR Heinkele hält auch eine schnelle Umsetzung des Hochwasserschutzes für erforderlich, die Bereiche Wolfental/Rotbach müssten angegangen werden, da im Bereich Stadt sonst Millionenschäden drohten. Die sogenannten Jahrhunderthochwasser nähmen ja zu.

StR Weber hält die stetig wachsende Zersiedelung der Landschaft sowie Maisanbau für Gründe der Hochwasserzunahme.

StR Braig fragt an, welche Möglichkeiten es gebe, in sensiblen Bereichen, zum Beispiel den Maisanbau, einzuschränken.

OV Aßfalg verweist auf die Kessellage von Stafflangen, leider habe man die Pläne für Hofen wieder zurückgestellt, wobei die Probleme in Stafflangen nicht gelöst seien. Probleme bestünden auch bei starkem Tauwasser und er hält es für erforderlich, den Ayeweiher in das Hochwassermanagement mit einzubeziehen. Er bittet die Bauverwaltung, baldmöglichst ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten.

BM Kuhlmann teilt mit, dass Konzepte vorhanden seien, es bislang aber oft am Eigentumserwerb gescheitert sei und so die Umsetzung gehindert werde.

Die Gründe für Hochwasser seien vielfältig, es wirkten oft verschiedene Komponenten zusammen.

Bezüglich der Schadensregulierung bemühe sich die Stadt, zum Beispiel die Feuerwehrkosten zu minimieren, fehlenden Versicherungsschutz könne die Stadt aber nicht ersetzen.

**Damit ist die Diskussion beendet.**

Dem Bauausschuss liegen die Drucksachen Nr. 172/2014 und 173/2014 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann ruft beide Tagesordnungspunkte zusammen auf und bittet um Abstimmung in umgekehrter Reihenfolge wie auf der Tagesordnung abgedruckt.

**Der Bauausschuss ist damit einverstanden.**

StR Hagel hält die hier erreichte innerstädtische Verdichtung für sinnvoll und begrüßt die in der Tiefgarage geschaffenen Stellplätze. Er spricht seinen Dank an den Vorhabensträger für die Bebauung aus, da dies den Bereich aufwerte und signalisiert Zustimmung.

Auch StR Dr. Rahm sieht darin eine Aufwertung und fragt an, ob die Stellplätze ausreichen. Er will wissen, ob eine Arztpraxis denkbar sei, dann reichten die Stellplätze nicht.

StR Heinkele hat Fragen zum Durchführungsvertrag.

Herr Brugger lässt wissen, dass bereits jetzt eine Arztpraxis im Gebäude geplant sei und die dafür notwendigen Stellplätze ebenerdig auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden könnten. Durch die abweichende Bauweise sei es möglich, an die Grenze zu bauen, dies gelte auch für den Nachbarn.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu **beschließen**:

**Dem Durchführungsvertrag zwischen der Firma Fritschle GmbH und der Stadt Biberach wird zugestimmt.**

Ebenso empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu **beschließen**:

- 1. Die Abwägungsvorschläge zum Vorbringen einer Privatperson sowie zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.**
- 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO und § 74 LBO als Satzung beschlossen.**



- **Maßgebend ist:**
  - **der vorhabenbezogene Bebauungsplan Plan-Nr. 918/14, Index 1 vom 15.7.2014 (Büro für Stadtplanung Zint, Ulm)**
  - **der Vorhabenplan Plan Nr. 918/14, Index 1 vom 20.02.2014 bzw. 20.08.2014 (Architekten am Weberberg, Biberach)**
  - **Genehmigungsplanung zur Versickerung des Oberflächenwassers vom 17.03.2014 (Wasser-Müller, Ingenieurbüro GmbH, Biberach)**

**TOP 4 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
"Karlstraße 16"**

**172/2014**

**Dieser Tagesordnungspunkt wurde zusammen mit dem Tagesordnungspunkt 3 vorberaten und vor dem Tagesordnungspunkt 3 beschlossen.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 44/2014-1 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann verweist kurz auf die unter Ziffer 2 dargelegten Gründe für das Änderungsverfahren und bittet um Diskussion.

StR Hagel hält die Planänderungsziele alle für nachvollziehbar, dennoch wolle er kurz auf den Anschluss- und Benutzungszwang eingehen, welcher vom Hauptausschuss schon entschieden sei, man aber lange um dieses Thema gerungen habe. Er vermisse in der jetzigen Vorlage die Darstellung und die Ergebnisse der Drucksache Nr. 48/2014-1, welche nur nichtöffentlich im Bauausschuss behandelt wurde. Die CDU-Fraktion habe nichts gegen Nahwärme einzuwenden, aber es bestanden Bedenken wegen der Kosten und der Aufbereitung des Themas an sich. Die lange Diskussion habe in der Einberufung einer Expertenkommission gemündet, zuletzt käme nun eine Sole-Wasser-Wärmepumpe ohne separate Warmwasseraufbereitung zum Zuge, was bisher noch anders war. Seine Fraktion habe auf eine klare Darstellung der Energie-/Wartungs-/Investitionskosten gedrängt, um eine Vollkostenrechnung vornehmen zu können. Diese Zahlen wurden von der e.wa riss am 09.07.2014 geliefert, jetzt seien die voraussichtlichen Kosten klar ersichtlich. Pro m<sup>2</sup> entstünden 3,5 Cent pro kW/h Strom, ca. 8,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wartungskosten zuzüglich 19,64 Euro Investitionskosten, gerechnet auf 15 Jahre. Unter dem Vorbehalt, dass diese Zahlen so bleiben, erteile er Zustimmung.

StR Keil interessiert sich für das Ergebnis der Immo-Messe und fragt an, ob die Erweiterung der Tiefgarage nicht das Ziel des preisgünstigen Bauens konterkariere. Insgesamt halte er den Bebauungsplan aber für ein Leuchtturmprojekt, welches nun endlich an den Start gehe.

Auch StR Heinkele zeigt sich überzeugt von der jetzigen Vorlage, nach über zwölf Monate gebe es dank Expertenkommission und sachverständigen Gemeinderäten doch noch ein gutes Ergebnis, sonst wäre wohl ein „hässliches Entlein“ entstanden. So sei man ökologisch und ökonomisch sinnvoll unterwegs.

Er fragt an, ob zwei verschiedene Bauträger gemeinsam die Tiefgarage bauen sollen und fragt an, ob es noch andere Projekte gebe. Er erkundigt sich nach der Vergabepaxis, da er hier akuten Handlungsbedarf sehe. Die alte Regelung sei überholt, er wisse nicht, ob es schon eine neue gebe.

StR Braig lässt wissen, nur deshalb zuzustimmen, weil beim Thema Nahwärmeversorgung der Anschluss- und Benutzungszwang in den Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen werde.

BM Kuhlmann gibt zu, dass der Entstehungsprozess nicht rund gelaufen sei, jetzt aber ein vernünftiges Konzept bestehe. Seit dem Wechsel bei der e.wa riss in der Leitungsspitze gebe es neue Schwerpunkte und das Thema Nahwärme werde anders diskutiert. Bei der Immo-Messe habe man gefragt, wer Interesse an einem Bauplatz unter der Prämisse Nahwärme habe und habe 60 positive Rückantworten erhalten, weshalb dies kein Manko für das Gebiet darstelle.

Die Tiefgarage habe mit dem preisgünstigen Bauen nichts zu tun, sondern sei nur im Bereich der Mehrfamilienhäuser geplant. Eine gemeinsame Erstellung ist nicht zwingend erforderlich, es bestehe nur die Möglichkeit seitens des Planes.

Auch er halte es für wichtig, die Vergabekriterien rechtzeitig anzupassen und er gebe die Anfrage an das zuständige Dezernat II weiter.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu **beschließen**:

- 1. Für den im beigefügten Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 13-005 vom 05.03.2013 gekennzeichneten Bereich, wird der Bebauungsplan „Hochvogelstraße“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.**
- 2. Der Bebauungsplanentwurf „Hochvogelstraße“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 912-21 vom 02.09.2014, Index 7 im Maßstab 1:500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 168/2014 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann verweist einleitend auf die bereits im Oktober stattfindende Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses und bedauert die kurzfristige Absage im Juli. Aktuell werde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes diskutiert, die Entwicklung sei aber schon überholt, da mit der nun vorgesehenen 4. Änderung aktuellen Erweiterungsplänen seitens der Industrie Rechnung getragen werden solle. Es sei aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben ein interkommunales Gewerbegebiet notwendig, die ursprünglich als IG-Rißtal angetretene Gemeinschaft wolle dieses Thema voranbringen. Man stünde in Gesprächen mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband Donau-Iller, weil für die konkreten Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Unternehmens ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren angestrengt werden müsse und gleichzeitig eine Gewerbeflächenentwicklungskonzeption erarbeitet werden müsse. Ziel sei es, in spätestens zwei bis drei Jahren diese Planung umsetzen zu können. Das Thema müsse sowohl rechtlich formal als auch inhaltlich gründlich vorbereitet werden und zum Nutzen der hier ansässigen Industrie möglichst schnell auf den Weg gebracht werden.

StR Kolesch zeigt sich froh über den jetzigen Startschuss, er sei essentiell für die Zukunftsfähigkeit der Raumschaft. Die Stärkung der örtlichen Unternehmen müsse im Vordergrund stehen und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Aufgrund des harten internationalen Wettbewerbs habe aber ein Betrieb keine zwei bis drei Jahre Zeit, weshalb man eigentlich jetzt schon hinten dran sei. Man müsse die übergeordneten Behörden von der Wichtigkeit dieser Maßnahmen überzeugen, weil ansonsten die Gefahr von Abwanderungen bestünde, welche den Verlust von künftigen Investitionen nach sich ziehe. Dort, wo Dynamik vorhanden sei, könne diese doch nicht durch Reglementierungen gebremst werden. Er halte dies für eines der allerwichtigsten Projekte Biberachs.

StR Keil zeigt sich unglücklich, dass die Sitzung vom 16.07.2014 abgesagt wurde, das Thema sei sehr wichtig und eine zügige Vorgehensweise erforderlich. Es sei Verhandlungsbedarf notwendig und die Sitzung am 13.10.2014 bedeutend für die Stadt, zumal die verschiedenen Gemeinden auch Zielkonflikte hätten, welche beachtet werden müssten. Er fragt an, unter welchem Namen die Erweiterung der Wohnfläche Talfeld erfolge.

Auch StR Heinkele begrüßt die angedachte Entwicklung außerordentlich, eine strategische Ausweisung von Gewerbeflächen sei zwingend notwendig, kleine Gebiete an verschiedenen Orten, wie von Warthausen praktiziert, funktionierten nicht.

StRin Sonntag verweist auf ein mit 40.000 Euro in Auftrag gegebenes Gutachten für eine Konzepterstellung, in welchem in offener Betrachtungsweise verschiedene Szenarien untersucht werden sollten. Sie hat nun Zweifel, ob dieses Ergebnis nicht vorweg genommen werde und das Rißtal als Fläche bereits feststünde.

StR Braig hält den Zeithorizont mit zwei bis drei Jahren für zu lang.

StR Weber verweist auf die immer weiter fortschreitende Flächenversiegelung und könne deshalb keine Zustimmung geben. Das Rißtal gebe es bereits nicht mehr, gegen eine weitere Versiegelung kämpfe er.

BM Kuhlmann teilt mit, dass der Landesentwicklungsplan geändert worden sei und neue Planungen nur noch durch interkommunale Gebiete möglich seien. Zudem müsse ein konkreter Bedarf formuliert werden und der flächenmäßige Nachweis erbracht werden. Dies könne nur von Mittel- oder Oberzentren ausgehen. Auch er sei gegen sinnlose Zersiedelungen. Es gab fürchterliche Entwicklungen auf dem Land, dies sei rechtlich nun nicht mehr möglich. Er kämpfe dafür, dass unsere Betriebe ihre notwendigen Flächen bekommen und maßgeschneiderte Lösungen gefunden werden müssten. Das in Auftrag gegebene Gutachten werde parallel zu dem Gewerbeentwicklungsplan erstellt und klar sei, dass das Rißtal aufgrund des Bahnanschlusses, welcher ein Alleinstellungsmerkmal darstelle, präferiert sei. Die nun vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes stelle einen ersten Schritt dar. Mehrere Prozesse müssten parallel angeschoben werden, um die Standortsicherung und Prosperität unserer Region zu wahren.

StR Kolesch bittet in Richtung StR Webers um eine andere Wortwahl, wenn dieser von einer glücklichen Stunde spreche, als das interkommunale Gewerbegebiet beim ersten Anlauf zurückgezogen wurde. Dies habe die Wirtschaftskrise in Folge gehabt, damit Abbau von Arbeitsplätzen, weshalb StR Weber seine Argumentation überdenken solle. Er selbst sei mit seiner Haltung glaubwürdig, aber ein Gemeinderat müsse das Wohl der gesamten Region im Auge haben. Das Rißtal sei eh nicht mehr ökologisch wertvoll und ein Straßensiedlungskörper bereits vorhanden.

Nach BM Kuhlmann sind die rechtlichen Hürden für Erweiterungen beträchtlich gestiegen und er verweist auf die Stadt Bad Wurzach, welche erst vor kurzem vor dem VGH gerichtlich gescheitert sei. Bezüglich des Talfeldes wurden bisher die Abschnitte „A I - V“ verwirklicht, jetzt steht der Abschnitt „B Östlich“ an.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss bei zwei Gegenstimmen dem Gemeinderat mehrheitlich, entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu **beschließen**:

**Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach eingeleitet werden.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 176/2014 zur Kenntnisnahme vor.

StR Kolesch erteilt einerseits Lob für die Reduzierung der Kosten für eine ähnlich gute Qualität, stellt aber in Frage, wenn es so einfach war, 21 % einzusparen, ob man dann nicht zuvor bei der Planung zu großzügig war. Man habe es auch bei anderen Projekten mit Kostensteigerungen von 20 – 50 % zu tun und in der Planung werden Kosten doch berechnet. Er rege deshalb an, weitere Planungen zu durchforsten, ob nicht auch bei anderen Projekten gespart werden könne.

BM Kuhlmann teilt mit, dass die Verwaltung genau dies tue und derzeit an neuen Standards bzw. Reduzierungen arbeite. Man habe auch externe Berater zur Überprüfung eingesetzt, wobei eine genaue Abwägung erforderlich sei.

Für StRin Kübler solle eine Standardreduzierung aber nicht zu einer Gefährdung der Kinder führen, die Sicherheit müsse stets im Vordergrund stehen.

BM Kuhlmann bekräftigt dies, an der Sicherheit werde nicht gespart.

StR Heinkele begrüßt die Hinterfragung von Standards und gratuliert zu der geschafften Reduzierung.

**Ohne weitere Aussprache nimmt der Bauausschuss Kenntnis.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 183/2014 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann verweist auf die Problematik des Hol- und Bringverkehrs bei der Schule, weshalb nun die Aufhebung des verkehrsberuhigten Bereiches beantragt werde, um ein Halten unterbinden zu können. In anderen Ländern gebe es für Halteverbote bauliche Barrieren, was er selbst ablehne, man wolle zunächst eine rechtliche Regelung versuchen.

StR Kolesch bittet zunächst, den Begriff Räumliches Bildungszentrum aus sämtlichen Vorlagen herauszunehmen und wieder Dollinger-Realschule zu schreiben.

Die Einschätzung des Ordnungsamtes schein gut zu sein. Wichtig seien für das bestehende Restaurant weiterhin funktionierende Parkplätze, wobei die öffentlichen Parkplätze davor eine Grauzone darstellten. Die Schule solle auf die Eltern zugehen, damit das Thema zum Beispiel bei Klassenpflegschaften gehandelt werde.

StR Dr. Rahm sieht bei dem Thema eine gewisse Hilflosigkeit, da der Hol- und Bringverkehr bei allen Schulen ein Problem darstelle. Man solle nochmals über eine Einbahnstraße nachdenken, Tempo 30 werde ohne Kontrolle nicht funktionieren. Auch absolute Halteverbote stellten keine Lösung dar. Ein Problem sei der Haltestreifen an der Hans-Liebherr-Straße, da die Straßenquerung ohne Zebrastreifen für die Kinder nicht so einfach sei. Auch der Musikschulunterricht, und damit verbunden teilweise große Instrumente in die Schule zu schaffen, verschärfe das Problem.

StR Heinkele will den Vorschlag von Frau Länge zunächst ausprobieren. Er stellt klar, den Antrag der Freien Wähler nicht auf das RBZ bezogen zu haben, sondern allgemein als Antrag zur Verbesserung des ÖPNV, insbesondere nach Lösungen beim ZOB zu suchen.

Auch StRin Sonntag hält eine erhöhte Präsenz des Ordnungsamtes für erforderlich, da die Einsicht der Eltern sich in Grenzen halten dürfte.

StR Braig sieht kein großes Problem, man müsse nur langsam fahren.

BM Kuhlmann lässt wissen, keinen Lösungsansatz zu haben, es könne nur ein Versuch sein, wobei für ihn nur ein Miteinander der Verkehre in Frage komme.

Frau Länge teilt mit, durch die Neuregelung werde das Restaurant Serafino nicht beeinträchtigt, da die öffentlichen Parkplätze vor dem Gebäude erst ab 16:00 Uhr für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, sonst sind es Lehrerparkplätze. Es seien bereits Informationen an die Eltern durch die Schulleitung erfolgt, es gebe auch Aktionen mit Elternbeiräten. Bei Nichteinhaltung könne nur mit Verwarngeld gearbeitet werden, wobei es nur punktuelle Kontrollen gebe sowie schwerpunktmäßige Einsätze. Man stehe auch im Gespräch mit der Polizei, um dort Messungen durchführen zu lassen, weil die stadteigenen Geräte bei Geschwindigkeiten bis 10 km/h nicht genau genug funktionierten.



Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig den Beschluss entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu **beschließen**:

- 1. Das vorgeschlagene Verkehrskonzept soll umgesetzt werden.**
- 2. Die Ziffer 1 des Antrages der Freien Wähler zur Verbesserung des ÖPNV im Stadtgebiet Biberach vom 05.06.2014, in der Wilhelm-Leger-Straße einen Einbahnverkehr für Pkw vom Kreisverkehr in Richtung Memelstraße einzurichten – ausgenommen Busse und Radfahrer –, wird abgelehnt.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 181/2014 zur Kenntnisnahme vor.

StR Kolesch hält es für sinnvoll, den Schadenhof als Standort vorzusehen, die bereits vorhandene Anlage auf dem Viehmarktplatz sehe zwar optisch schön aus, bei Regen gebe es aber keinen Wetterschutz wegen einer fehlenden Rückwand und der Höhe der Anlage.

StR Keil zeigt sich erstaunt, wie gut die Plätze an der Stadtbücherei angenommen werden. Er fragt an, ob im Bereich der Jugendkunstschule ein Standort möglich wäre, damit die VHS entlastet werde. Immer wieder negativ falle ihm die Abstellanlage an der Bahn auf, er bittet um wiederholte Nachfrage bei der Bahn.

StRin Bopp fragt nach, warum die Anlage auf dem Viehmarktplatz so hoch sei. Im Bereich der VHS sollten die üblichen Bügel montiert werden, da sich selbst das Rad an das Geländer binde.

StRin Sonntag ist der Auffassung, das Design werde höher bewertet als die Funktion. Sie befürworte runde Bügel, da die kantigen zu Lackschäden führten. Sie fragt an, ob auch auf dem Kirchplatz über eine Radabstellanlage nachgedacht werde.

BM Kuhlmann lässt wissen, dass die nächsten Anlagen in der Höhe reduziert werden. Wegen der Vandalismusgefahr müssten sie aus verzinktem Stahl sein, weitere Einsparungen seien nicht möglich. Eventuell könne Glas als Seitenschutz vorgesehen werden, was wiederum aus Kostengründen und Vandalismus problematisch sei. Es solle durchgängige Standards geben. Lackschäden könne er selbst nicht nachvollziehen, davon sei ihm nichts bekannt.

**Ohne weitere Aussprache nimmt der Bauausschuss die Informationsvorlage zur Kenntnis.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 182/2014 zur Beschlussfassung vor.

StR Hagel will wissen, wie hoch die Miete war, ob Mietrückstände bestehen und wie lange der Mieter in der Wohnung war. Ansonsten müsse leider Zustimmung erteilt werden.

BM Kuhlmann kann diese Fragen nicht beantworten, **sagt** aber eine Beantwortung an alle Fraktionen **zu**.

**Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss folgenden**

**Beschluss:**

- 1. Die Wohnung wird für 56.000 € außerplanmäßig saniert.**
- 2. Die Finanzierung erfolgt durch Umschichtungen innerhalb der Anlage 3 in Höhe von 25.000 € und durch die Deckungsreserve in Höhe von 31.000 €.**

**TOP 11 Pflasterung der Karpfengasse bis zur Einmündung der  
Schrannenstraße  
- Antrag AT 28/2014 der Freien Wähler**

**169/2014**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 169/2014 zur Beschlussfassung vor.

Ohne Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

**Beschluss:**

**Die Straßenraumgestaltung und Möblierung der Karpfengasse, der Schulstraße und der Sennhofgasse orientieren sich an der Hindenburgstraße bzw. dem Holzmarkt. Dem Gemeinderat werden zu gegebenem Zeitpunkt (voraussichtlich ab 2017) entsprechende Entwurfsplanungen zur Entscheidung vorgelegt.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 179/2014 zur Kenntnisnahme vor.

**Ohne Aussprache nimmt der Bauausschuss die Informationsvorlage zur Kenntnis.**

## TOP 13.1 Allgemeine Erläuterungen zur Baukostenentwicklung

BM Kuhlmann ist es wichtig, mögliche Ursachen für Kostensteigerungen bei städtischen Projekten darzulegen. Die Stadt sei nicht alleine betroffen, als Beispiel verweist er auf Friedrichshafen, wo ganz aktuell drei Kindergärten wegen Kostensteigerungen nun nicht gebaut werden. Er sei enttäuscht, dass das Kostenthema beim Jugendhaus in den Medien so herausgestellt wurde, diese öffentliche Diskussion habe dem Jugendhaus nicht gut getan. Er habe viele negative Mails erhalten, wobei es ihm nicht um die Verwaltung, sondern um das Projekt selbst gehe.

Er bittet Herrn Kopf um den Sachvortrag.

Herr Kopf stellt nachfolgend die Gründe für die Baukostenentwicklung ausführlich dar:

1. Allgemeine Baukostensteigerungen
2. Überdurchschnittlicher Regionalfaktor
3. Honorarerhöhung 2013
4. Technische Anforderungen (zum Beispiel EnEV, VStättVO, Hygieneanforderungen)

### zu 1.

Das Hochbauamt legt bei Prognosen den sogenannten Baukostenindex zugrunde sowie Kennwerte der vergangenen Jahre und Werte vom Bundesamt für Statistik. Danach gab es bis 2005 kaum Steigerungen, ab 2009 bis 2012 stiegen die Kosten ebenfalls kaum an, derzeit läge die Steigerung bei ca. 5 % wobei dieser Wert noch ansteige.

### zu 2.

Für Biberach wurde bislang kein überregionaler Faktor angesetzt, jetzt gelte der Regionalfaktor Ulm, welcher ca. 10 % über Schnitt liege. Beachtenswert sei zum Beispiel der Anstieg München von 21 % in zwei Jahren. Architekten sehen auch für Biberach einen höheren Wert als 10 %.

### zu 3.

Die Honorarerhöhung bei Architekten nach HOAI mache ca. 5 % der Gesamtkostenmehrung aus.

### zu 4.

Ebenso führten Änderungen beim Wärmeschutz-, Hygiene- und Brandschutzanforderungen, zum Beispiel eine durchgängige Wasserspülung bei der Mehrzweckhalle Mettenberg, zu Kostensteigerungen.

Insgesamt sei eine Prognose sehr schwierig, um genau zu liegen. Anhand eines Beispiels für eine Baukostenentwicklung zeigt Herr Kopf auf, wie schnell bei der Veränderung einer Stellschraube sich die Baukosten schnell wesentlich erhöhen könnten. Das Beispiel ist diesem Protokoll als **Anlage** beigefügt.

BM Kuhlmann lässt wissen, die Stadt verwende keinen Sicherheitszuschlag, da sie die konkreten Zahlen darstellen wolle, weshalb es Effekte gebe, die für uns überraschend seien.

Bereits vor den Sommerferien seien deshalb Kostenreduktionsschleifen in Auftrag gegeben worden, bei denen bei allen anstehenden Projekten wie Feuerwehr, Kindergärten und Jugendhaus

mögliche Reduzierungen gemeinsam mit den Nutzern überlegt worden seien. Er bedaure, dass diese Diskussion in der Presse ohne entsprechende Vorinformation geführt worden sei. Wichtig sei nun die öffentliche Darstellung der Kosten.

StR Kolesch nimmt der Verwaltung seriöse Kostenberechnungen ab. Seines Wissens müssten Architekten ihr Honorar nach geänderter HOAI nach der Kostenberechnung, nicht mehr nach den tatsächlichen Kosten einfordern, weshalb es eine wichtige Aufgabe sei, diese genau zu prüfen.

Der Regionalfaktor werde nicht so gesehen.

Höchste Ästhetik könne nicht mehr Maßstab sein, die Funktion komme vor der Gestaltung und der Fokus anders ausgerichtet werden. Man müsse günstig und trotzdem schön bauen können. Der Gemeinderat bitte um frühzeitige Hinweise auf Kostensteigerungen. Die Stellschrauben, an denen gedreht werden könne, müssten sorgfältig beachtet werden. Man müsse sehr genau auf den Planer schauen, wenn zum Beispiel ein Kindergarten bei uns in der Prognose doppelt so viel kostet wie woanders und selbst dann kämen noch 30 % Mehrkosten heraus. Es gehe nicht an, Planer nur nach ästhetischen Ergebnissen auszusuchen. Auch bei gesetzlichen Änderungen solle sich die Stadt selbst zum Beispiel über den Städtetag einbringen, so gab es wohl seitens des Städtetages bei der Novellierung der LBO, welche ebenfalls zu teilweise erheblichen Kostensteigerungen führe, keine Einwände.

Auch für StRin Kübler stehe die Funktion eines Gebäudes im Vordergrund, es müsse nicht immer der höchste Standard sein. Sie fragt an, warum bisher kein Regionalfaktor zugrunde gelegt wurde. Darüber hinaus bedauere sie, wenn man als Gemeinderat aus der Zeitung Zahlen zum Jugendhaus erfahren müsse.

StR Heinkele teilt mit, dass diese Presseberichte sehr schlecht für die Gemeinderäte waren, da man diese in einer Null-Ahnungssituation belassen habe. Selbst Anfragen seiner Fraktion wurden nicht beantwortet. Er bitte um Verständnis für die Seite der Gemeinderäte, auch für das Jugendhaus gelte, wie bei anderen Projekten, dass nach Einsparungen gesucht werden müsse.

BM Kuhlmann lässt wissen, dass diese fehlende Kommunikation nicht gut gewesen sei und er für sich selbst gelernt habe, künftig solche Themen nicht ohne seine Begleitung anzustoßen.

Für ihn gehört noch Funktion und Ästhetik zusammen und seit er Bürgermeister sei, gebe es erst Standard-Definitionen. Diese lägen im wirtschaftlich mittleren Bereich und man führe zusätzlich eine Diskussion mit externen Beratern. Darüber hinaus werde die Diskussion mit den künftigen Nutzern geführt, ein Hauptthema sei das Raumprogramm, weil jeder m<sup>2</sup> mehr Fläche automatisch zu mehr Kosten führe und verweist auf die Halle Mettenberg.

Herr Kopf führt aus, der Regionalfaktor sei sicher etwas, was uns jetzt einhole. Die Unternehmen in der Raumschaft Biberach seien ringsum voll und manches Gewerk funktioniere nur regional, hier könne nicht auf „billige“ Anbieter zurückgegriffen werden, dies sehe man auch bei Ausschreibungen, wenn nur noch ein Anbieter abgebe. Die Kostenberechnungen der Architekten werden nie ungeprüft übernommen.

**Damit ist die Diskussion beendet.**





## **TOP 14.1 Verschiedenes - Pressemitteilung zum Thema Südbahn**

StR Keil informiert sich nach dem derzeitigen Sachstand und ob der Baubeginn 2015 stehe.

BM Kuhlmann teilt mit, dass die Planfeststellung erfolgt sei, fünf Verfahren eingeleitet worden seien und das Hauptproblem noch immer die Finanzierung zwischen Bund und Land darstelle.

**Bauausschuss, 29.09.2014, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

Vorsitzender: ..... BM Kuhlmann

Stadtrat: ..... Brenner

Stadtrat: ..... Keil

Schriftführerin: ..... Hoch

Gesehen: ..... OB Zeidler

Gesehen: ..... EBM Wersch