



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

am 20.10.2014

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 20:29 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 15 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Mitglieder:

Herr Stadtrat Bode
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 Pfender
Herr Stadtrat Dr. Rahm
Frau Stadträtin Sonntag

ab 18:37 Uhr, TOP 2

Stellvertreter/in:

Herr Stadtrat Abele
Herr Stadtrat Späh

bis 18:37 Uhr, TOP 1

Verwaltung:

Herr Buchmann, Kulturamt
Frau Buchwald, Wieland Stiftung
Frau Christ, Stadtplanungsamt
Herr Ortsvorsteher Imhof, Rissegg
Herr Kopf, Hochbauamt
Herr Ortsvorsteher Krause, Mettenberg
Frau Krug, Bauverwaltungsamt, Schriftführerin
Herr Mildenberger, Hochbauamt
Herr Rechmann, Tiefbauamt
Herr Dr. Riedlbauer, Kulturdezernat
Herr Rückert, Bauverwaltungsamt
Herr Walz, Gebäudemanagement

Gäste:

Herr Fritsche,	Biberach Kommunal
Frau Hill,	Jugendparlament
Herr Locherer,	Jugendparlament
Herr Mägerlein	Schwäbische Zeitung
Frau Müller	Jugendparlament
Frau Reck	Reck Architekten GmbH
Frau Worschech	Reck Architekten GmbH
Frau Zell	Jugendparlament

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Neubau Jugendhaus Entwurf und Kostenberechnung	207/2014
2.	Roter Bau Sanierung und Umbau zur Archivnutzung Kostenstand, Vergaben 1 und 2, Stand der Baumaßnahme	206/2014
3.	Bebauungsplan "SANA Kreisklinik" a) Bericht vom Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Billigung zur Offenlage	208/2014
4.	Bebauungsplan "Bleicherstraße/Vollmerstraße (Feuerwehr)" a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) Billigung	202/2014
5.	Änderung des Bebauungsplanes "Radgasse/Consulentengasse"	199/2014
6.	Ausbau des Verbindungsweges zwischen Hans-Liebherr-Straße und Breslaustraße (Bahnradweg) - Vorstellung Planung	198/2014
7.	Erschließung Baugebiet Hochvogelstraße als Baustraße - Info Vergabe	194/2014
8.	Gaisental-Grundschule Bauliche Erweiterung und Sanierung Kostenfeststellung	201/2014
9.	Verschiedenes- Änderung der LBO, Karl-Müller Straße	

Die Mitglieder wurden am 09.10.2014 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBER-ACH KOMMUNAL am 15.10.2014 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigegefügte Drucksache Nr. 207/2014 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Reck und Frau Worschech vom Architekturbüro Christine Reck Architekten GmbH, Biberach.

BM Kuhlmann erläutert, dass als Zielvorgabe definiert war, ein Jugendhaus zu planen mit Kosten von 2,4 Millionen Euro. Wenn man diesen Betrag aus dem Jahr 2010 hochrechnet auf 2014, dann ergibt sich heute eine vergleichbare Summe von 3,3 Millionen. Die Verwaltung hat die Architektin mehrmals darauf hingewiesen, dass diese Größe des Budgets eingehalten werden muss. Bei einem Bauvorhaben gibt es zuerst einen Entwurfsprozess und dann wird beschlossen, was realisiert werden kann. Das begehbbare Dach und andere Details waren Bestandteil des Entwurfes bei dem Wettbewerb. In den Entscheidungsprozess wurde das Jugendparlament, Jugend Aktiv und alle Beteiligten mit einbezogen. Über die Kostenberechnung waren alle schockiert. Danach gab es eine Kostendiskussionsrunde bei der alle Beteiligten aufgefordert wurden zu überlegen, wo man Kosten reduzieren kann. Er gibt die Frage an die Architektin Frau Reck weiter, woher der Kosten sprung von 3,3 auf 4,3 Millionen Euro herkommt. Dem Gremium wurde heute Abend eine Vorlage von Frau Reck und der Projektleiterin Frau Worschech verteilt, aus dieser Vorlage soll die Kostensteigerung erklärt werden. Da das Gremium die Vorlage erst vorher erhalten hat, konnte sie sicher nicht von den Gemeinderäten gelesen werden.

BM Kuhlmann schlägt deshalb vor, dass der heutige Abend dazu dient, informiert zu werden und um Fragen zu stellen. Danach kann das Gremium sinnvoll in die Fraktionen zum Bewerten gehen. Heute Abend soll es keine Beschlussfassung geben. Eine Beschlussfassung soll es erst in der November Sitzung geben. Er bittet darum, dass Frau Reck bzw. Frau Worschech die Vorlage für die Kostensteigerung erläutern.

Frau Worschech erklärt anhand von Plänen die veränderte Planung und die beiden Entwurfsvarianten. Wie in der Vorlage aufgelistet, werden verschiedene Punkte zur Kostenreduzierung vorgeschlagen. Eine weitere Möglichkeit zur Kostenreduzierung ist die Vereinfachung des Baukörpers oder, wie hier vorgenommen, dass Einzelbausteine herausgenommen werden.

Herr Kopf erklärt, dass sich die Preise allgemein gesteigert haben. Der im Rahmen eines kooperativen Verfahrens mit Beteiligten der Jugendlichen über Facebook ausgewählte Entwurf des Architekturbüros Christine Reck Architekten wurde zusammen mit Vertretern der Jugendlichen (Jugendparlament, Jugend Aktiv) weiterentwickelt und dazu eine Kostenberechnung erstellt. Die berechneten Kosten belaufen sich nun, nach einer durchgeführten Einsparungsrunde, auf 3.849.000,00 €. Die im Rahmen der durchgeführten Mehrfachbeauftragung erstellte Kostenschätzung von Frau Reck hatte die Budgetvorgaben für die Kostengruppen 300 bis 500 mit 1.847.000,00 € bestätigt. Ergänzt um die Kostengruppen 200, 600 und 700 endete diese bei 2.640.000,00 €. Dieser Entwurf wurde von der Architektin unter Beteiligung verschiedener Gruppen und der Verwaltung, weiterbearbeitet. Im Frühjahr wurde die Kostenberechnung zum Entwurf vorgelegt, die zunächst mit unerwarteten 4.236.000,00 € endeten.

Herr Kopf erläutert, dass die Kostenprognose aus dem Jahr 2010 stammt. Die Baukosten steigen derzeit erheblich, im Zeitraum von der Kostenprognose bis heute um 10 % laut statistischem Bundesamt. In der Region Biberach liegt die Steigerung aufgrund der Nachfrage auf dem Bausek-

tor deutlich über dem Durchschnitt. Dies wurde bei der Kostenprognose nicht berücksichtigt. Aus dem ergeben sich höheren Kosten durch die Änderung der HOAI. Eine Erhöhung, wie sie jetzt vorliegt, hat er so niemals erwartet. Seit Beginn des Jahres gibt es eine weitere allgemeine Kostensteigerung im Raum Biberach, die deutlich über dem statistischen Wert liegt. Außerdem wurde die Bruttogeschoßfläche um 8 % erhöht. Er betont, dass es sich bei dem Jugendhaus um eine normale Ausstattung mit einem durchschnittlichen robusten Standard handelt.

Die Mehrfachbeauftragung wurde gewissenhaft vom Hochbauamt vorbereitet. Einige Punkte, die Frau Reck erwähnt, wie z. B die mobilen Trennwände, waren aber – entgegen der Aussage von Frau Reck- schon Bestandteil des Entwurfs.

BM Kuhlmann bittet darum, dass Frau Reck die Anlage 7 und 8 Ihrer Vorlage erläutert.

StR Abele findet das Thema schwierig für die Beratung.

Er betont, dass die CDU Fraktion grundsätzlich hinter dem Jugendhaus und dem Entwurf mit dem begehbaren Dach steht. Er ist traurig, dass ein Projekt, das so gut begonnen hat, nun in so eine schwierige Phase geraten ist. Er weist auf die Außenwahrnehmung hin. In der Bevölkerung wird das Projekt mittlerweile ambivalent diskutiert, obwohl es zu Anfangs mit viel Wohlwollen begleitet wurde. In breiten Kreisen gibt es viele kritische Anmerkungen zu dem Projekt. Unter anderem werden auch die Jugendlichen als unersättlich und für die Kostensteigerung verantwortlich dargestellt, was er nicht richtig findet. Seitens der Planerin und der Verwaltung sind Fehler begangen worden, die nun zunächst aufgedeckt werden müssen. Alle Beteiligten – aber nicht das Gremium – müssen sich Gedanken machen, was hier in Gang gesetzt wurde. Seine Fraktion befürwortet trotzdem eine zeitnahe Realisierung des Jugendhauses.

Er hatte keine Zeit die Vorlage von Frau Reck zu lesen. Er befürwortet den Vorschlag von BM Kuhlmann, eine Entscheidung auf die nächste Sitzung zu vertagen. Er möchte noch konkret wissen, ob die Architektin tatsächlich schriftlich an die Verwaltung die Kostensteigerungen mitgeteilt hat und möchte diesen Schriftverkehr sehen.

Seiner Ansicht nach handelt es sich auch um ein Versäumnis vom Hochbauamt. Insbesondere die Kostensteigerungen von 2011 und 2012 hätten dem Gremium im Jahr 2013 mitgeteilt werden und bei der Kostenschätzung berücksichtigt werden müssen. Er geht nun von Kosten von 3,3 Millionen Euro aus. Inzwischen sind es ja 4,3 Millionen Euro. Ihn interessiert, woher diese Steigerung von 1.000.000,00 € kommt. Die Architektin behauptet ja, dass sie schriftliche Mitteilungen an die Verwaltung geschickt hat über die Kostensteigerungen. Diesen Schriftverkehr will er auf jeden Fall haben. Er möchte auch wissen, wer für die Standarderhöhung verantwortlich ist und welche Kosten diese verursacht. Er sieht hier einen deutlichen Informationsbedarf. Seiner Ansicht nach wurde auch bei dem ersten Entwurf ein begehbare Dach geplant. Laut Aussage der Architektin war dieses begehbare Dach nun nicht Bestandteil des ersten Entwurfes. Hier sieht er einen Dissens in der Wahrnehmung. Er möchte wissen, warum die Kostensteigerungen von 2011 und 2012 nicht 2013 eingerechnet wurden. Durch diese Geschichte sieht er einen Imageschaden an dem Projekt und fragt sich, ob das Projekt in Zukunft von der Bevölkerung akzeptiert wird.

StRin Kübler hat viele Fragen für die SPD Fraktion. Das Ganze ist schwer nachzuvollziehen. Grundsätzlich steht die SPD Fraktion aber für die Weiterentwicklung des Gebäudes, egal ob mit einem begehbaren oder unbegehbaren Dach. Sie interessiert sich auch dafür, ob die Architektin bei dem Wettbewerbskolloquien auf die Kostensteigerung aufmerksam gemacht hat, wie sie behauptet. Sie hätte hier auch gerne, dass dies klar aufgezeigt wird und möchte ebenfalls, wie StR Abele, die

schriftlichen Nachweise hierzu. Ihrer Ansicht nach war das Dach von Anfang an begehbar. Dieses Dach war doch auch der Grund dafür, dass man sich eben für diesen Entwurf entschieden hat. Sie sieht hier ein Versäumnis des Baudezernates und wundert sich, warum der Gemeinderat nicht informiert wurde. Sie betont, dass die Sicherheit und Funktionalität des Gebäudes bei den Kostenreduzierungen nicht beeinträchtigt werden darf.

StR Heinkele schließt sich der politischen Bewertung von StR Abele an. Bisher hat er nur Schuldzuweisungen von der Verwaltung zur Architektin und andersrum gehört. Er wundert sich über die Aussage von Frau Reck, dass das begehbare Dach im ersten Entwurf nicht dabei war. Dies hört er zum ersten Mal. Seine fraktion will in der Lage sein, genau zu wissen, wo die Kosten entstanden sind. Er möchte wissen, was die EnEV von 2016 für konkrete Verteuerungen gebracht hat. Er bittet darum, sich noch weitere Einsparungen zu überlegen. Diese dürfen aber nicht zu Lasten der Sicherheit gehen.

StR Späh findet es schade, dass das Jugendhaus eine so schlechte Presse erfährt. Den gemeinsamen Prozess mit den Jugendlichen hat er als sehr positiv empfunden. Er stellt die Frage, ob die Wettbewerbskolloquien die Standards nach oben gedrückt haben. Hierzu möchte er eine Aussage vom Hochbauamt. Er will ebenfalls die schriftlichen Hinweise der Architekten für die Kostensteigerungen sehen. Ihn interessiert, wann und was formuliert wurde zu diesem Thema. Seine Fraktion steht aber nach wie vor zu dem Projekt. Sie befürworten die Variante mit dem voll begehbaren Dach, alles andere kommt nicht in Frage. Er findet es positiv, wie aktiv die Jugendlichen sich in den Prozess eingebracht haben.

StR Braig war zwar im Verfahren teilweise anderer Meinung, möchte nun aber ebenfalls über die Mehrkosten aufgeklärt werden, wie bereits seine Vorredner. Danach kann entschieden werden, wie weitergemacht wird.

BM Kuhlmann **sagt zu**, dass die Sache aufgeklärt wird. Das „Schwarze Peter- Spiel“ findet er nicht gut. Er ist ebenfalls der Meinung, dass das begehbare Dach von Anfang an bei dem Entwurf dabei war. Er wird eine Ergänzungsvorlage für das Gremium veranlassen, wo so transparent wie möglich alles schriftlich dargestellt wird.

StR Kolesch sieht einen großen Klärungsbedarf. Seiner Ansicht nach passt hier vieles nicht zusammen. Er betont, dass er bei der Beratung des Entwurfs am 30.09.2013 extra nachgefragt hatte, ob man dieses Haus für das vorgegebene Budget erhält. Die Antwort der Verwaltung lautete damals „Ja“. Er befürchtet, dass bei den nächsten 10 Projekten, dieselben Gründe herhalten müssen für eine Kostensteigerung. Dies will er so nicht haben. Hier gibt es viel aufzuarbeiten. Er ist sehr gespannt auf die Ergänzungsvorlage.

Das begehbare Dach hatte in den ganzen Diskussionen um das Jugendhaus immer eine große Rolle gespielt. Frau Worschech erklärt, dass das Dach in der Ausführung so nicht vorgesehen war und auch nicht Teil des Raumprogramms war.

StRin Kübler besteht darauf, dass Frau Reck sich selbst zu der Sache äußert und nicht nur Frau Worschech Rede und Antwort stehen muss.

Frau Reck erklärt, dass Sie eigentlich kein Interesse an dem Projekt hatte. Aber wenn die Stadt einen auffordert, einen Entwurf abzugeben, dann gehört sich das anstandshaleber, dass man mitmacht. Sie musste ihre Mitarbeiter regelrecht motivieren.

Sie betont, dass sie immer wieder erwähnt hat, dass der endgültige Entwurf mit einer erheblichen Kostensteigerung verbunden ist. Das ist kein 08/15-Bau und das kostet nun mal etwas. Einer der Preisrichter habe ihr während der Planungsphase gesagt, dass sie sich keine Sorgen machen muss, Biberach hat Geld.

StR Heinkele erklärt, dass das Gremium schließlich über Steuergelder der Bürger verfügt. Er bedauert es, dass ausgerechnet dieses Projekt so negative Schlagzeilen mache.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt. Es wird eine Ergänzungsvorlage nachgereicht.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 206/2014 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann erläutert, dass im Zuge der Entwurfs- und Detailplanung sich die Notwendigkeit herausgestellt hat, zusätzliche Maßnahmen wie Fluchttreppe, Luftbefeuchtung und Innenbeschattung durchzuführen. Diese drei Punkte waren zur Zeit der Grundsatzentscheidung über die Sanierung noch nicht enthalten. Auf der anderen Seite brachten die ersten beiden Ausschreibungspakete Einsparungen gegenüber dem ursprünglichen Kostenansatz, so dass sich die zu finanzierenden Mehrkosten auf 188.000,00 € reduzieren. Mit der Außensanierung wurde im Sommer 2014 begonnen.

Herr Kopf informiert noch über die Details für die Kostenerhöhung. Bei dem Sanierungskonzept gab es einige notwendige Ergänzungen:

Es wurde der Anbau einer Stahlfluchttreppe am Südende des Gebäudes zur Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges mit eingeplant.

Für die Archivbereiche ist zum Schutz des Archivguts eine Innenverschattung notwendig. Außerdem muss es noch eine Luftbefeuchtung für die Archivbereiche geben. Die bauphysikalische Berechnung hatte ergeben, dass sonst für die Lagerung des Archivguts bei einer einzuhaltenden Minimaltemperatur die Luftfeuchtigkeit zu gering wäre.

Bezüglich der Gebäudestatik wurden die Lastannahmen für die verschiedenen Geschosse überprüft. Durch Lastverteilungsplatten auf den vorhandenen, denkmalgeschützten Deckenbalken des ersten bzw. zweiten Obergeschosses wurden Belastungsmöglichkeiten für die Archivräume geschaffen, so dass diese ausreichend sind. Aufgrund des unterschiedlichen Gebiets des Archivguts in Stadtarchiv und Wielandarchiv ist eine unterschiedliche Zahl von Regalböden möglich. Im Erdgeschoss ermöglicht eine neue Betondecke die Belastung mit einer Fahrregalanlage. Eine Alternative wäre gewesen, die denkmalgeschützten Decken herauszunehmen oder alle Decken aufzumachen und zu verstärken. Dies hätte einen deutlich höheren Aufwand erfordert.

StR Kolesch ist zum einen erfreut über die Sanierung und zum andern auch deshalb, weil die Archive in eine zukunftsgerechte Richtung gelenkt werden. Über die Aussagen von Herr Kopf über die Kostensteigerungen ist er sehr verwundert. Eine Kostensteigerung müsste sich doch auch bei diesem Projekt bemerkbar machen, sofern die Ausführungen von Herr Kopf zu TOP 1 stimmen. Die beiden Projekte Jugendhaus und Sanierung Roter Bau wurden übrigens zum gleichen Zeitpunkt beschlossen. Er bemängelt, dass nicht bei jedem Gewerk die Kostenberechnung aufgelistet wurde. Er hat bereits 10-mal gesagt und bittet nun die Verwaltung, dies auch endlich so zu liefern in der Vorlage. Er wundert sich auch, dass die zusätzliche Fluchttreppe dem Hochbauamt nicht bekannt war. So viel, dass brandschutzrechtlich ein zweiter Fluchtweg notwendig ist, ist selbst ihm bekannt. Auch das Thema Verschattung und Luftbefeuchtung war eigentlich sonnenklar. Er geht davon aus, dass das Hochbauamt vorher mit den Nutzern auch gesprochen hat.

Insgesamt findet er die Maßnahme aber sehr erfreulich.

StR Keil findet es positiv, dass hier etwas passiert. Er stimmt seinem Vorredner Herr Kolesch zu. Man sollte vorsichtig sein, was nach außen gesendet wird. Er möchte wissen, ob die Fußböden in manchen Räumen erhalten werden können, oder ob überall Linoleum verlegt wird.

Er fände es vorteilhaft, wenn im Obergeschoss eine Wohnung für z. B einen Hausmeister eingebaut werden könnte. Er stellt die Frage, ob dies ein größerer Aufwand wäre.

Bei dem Archivgut handelt es sich um wertvolle Sachen. Er möchte wissen, ob das Thema Sicherheit hier rechtzeitig berücksichtigt wird.

Er möchte wissen, ob die Fluchttreppe vor der Fassade mit dem Denkmalamt besprochen wurde.

StRin Bopp ist der Meinung, dass man einige Punkte im Vorfeld hätte wissen müssen. Sie ist erfreut darüber, dass überwiegend Biberacher Firmen den Zuschlag erhalten. Sie bittet darum, zu prüfen, ob weitere Einsparungen möglich sind. Ansonsten stimmt ihre Fraktion dem Vorhaben zu.

StRin Sonntag hofft auf einen zügigen Verlauf des Umbaus. Die Anforderungen an Archive müssen dem Hochbauamt aber bereits im Vorfeld bekannt gewesen sein. Sie bittet darum, zu berücksichtigen, dass die Archive in Zukunft immer voller werden. Sie wundert sich, dass keine Firmen aus dem Osten ihr Angebot abgegeben haben. Hier hätte man doch sicher günstigere Preise erzielen können.

StR Braig erklärt, dass alle Kostenstellen dem Markt geschuldet sind. Hier hat keiner mehr einen Einfluss.

Herr Kopf erklärt, dass es nicht möglich ist eine Kostenberechnung zu jedem Gewerk abzugeben, da sich die Gewerke teilweise im Nachhinein überschneiden. Die Erhaltung der Böden wird geprüft. Eine Nutzung im Dachgeschoss ist in der Kostenaufstellung nicht enthalten. Die Statik ist hier wie in den Geschossen darunter. Ein Ausbau der Wohnung würde weitere Kosten verursachen. Wegen einer Schließanlage ist das Hochbauamt im Gespräch mit den Nutzern. Die Belange der Sicherheit werden berücksichtigt. Das Denkmalamt kennt die Fluchttreppe.

BM Kuhlmann erklärt, dass im Laufe der Planung Fachingenieure sagen, was man braucht. Sie werden aber die Kosten grundsätzlich mit anderen Projekten vergleichen. Z. B. beim Neubau des Kindergartens wird man das Projekt mit anderen Kindergärten vergleichen. Hier ist wichtig, dass man nicht Äpfel und Birnen vergleicht. In Zukunft werden externe Experten die Standards durchgehen und überprüfen.

StR Späh erkundigt sich, ob die Kostensteigerung bei den Zuschussanträgen berücksichtigt wurde.

BM Kuhlmann erklärt, dass der Zuschuss von der Städtebauförderung pauschal 100.000,00 € beträgt. Auch bei dem Zuschuss der Denkmalstiftung handelt es sich um einen pauschalen Vertrag.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Den im Zuge der Entwurfs- und Detailplanung entstandenen Mehrkosten in Höhe von 188.000,-- € wird zugestimmt. Eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung wird über die Änderungsliste in den HH-Plan 2015 aufgenommen.

TOP 3 Bebauungsplan "SANA Kreisklinik"
a) Bericht vom Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4
Abs. 1 BauGB
b) Billigung zur Offenlage

208/2014

Bebauungsplan „SANA Kreisklinik“

a) Bericht vom Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

b) Billigung zur Offenlage

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 208/2014 zur Vorberatung vor.

Frau Christ erklärt anhand von Plänen den aktuellen Stand der Planung. Im Herbst 2015 soll mit dem Bau begonnen werden. Im Frühjahr 2008 soll die Klinik mit ca. 350 Betten in Betrieb gehen. Bei der Zufahrt war zunächst geplant, lediglich eine Abzweigung auf das Klinikgelände von der Birkenharder Straße aus. Dies war Vorgabe der Klinik. Inzwischen wurde geklärt, dass der Kreisverkehr direkt vor der Zufahrt zur Polizeihochschule mit einer weiteren Zufahrt zur Klinik erstellt wird. Außerdem gibt es eine weitere Zufahrt in das zukünftige Wohngebiet „Hauderboschen“. Dieses soll in einigen Jahren südöstlich der Klinik erschlossen werden.

StR Kolesch ist sehr erfreut über die Vorlage. Er bittet darum, dass es hier zu keinen Verzögerungen kommt. Ihn interessiert die Zahl der Stellplätze von 370 im Vergleich zu den jetzigen Stellplätzen an der Klinik. Er möchte wissen, ob diese Zahl sich an dem Bestand orientiert. Außerdem möchte er wissen, wann die Satzung hierzu beschlossen wird.

StR Keil teilt die Freude, die Herr Kolesch zur Sprache gebracht hat. Er möchte noch folgendes wissen, welche Kosten der Erschließung auf die Stadt zukommen. Er möchte wissen, ob es ein Konzept für die Zufahrt von den Notdiensten gibt bzw. wie die Klinik von den Notdiensten an und abgefahren wird. Weiter interessiert ihn, wer den Ausgleich finanziert für das Ökokonto.

StR Heinkele ist begeistert, dass es hier weitergeht. Er möchte wissen, warum die Stadt nicht sofort zugreift bei den Ausgleichsflächen, die der Landkreis in Pflummern anbietet.

StRin Sonntag möchte wissen, wer die Kosten wegen des Richtfunkmastens bei der Polizei übernimmt.

StR Braig hält die Vorlage für unproblematisch. Er ist zuversichtlich, dass hier alles schnell geht.

BM Kuhlmann erklärt, dass der Satzungsbeschluss im März 2015 stattfinden wird. Dies unter der Voraussetzung dass alles glatt läuft.

Herr Rechmann erläutert, dass die Erschließungskosten sehr kompliziert sind. Sie werden teilweise vom Kreis und von der Stadt getragen.

Die Abwasserentsorgung wird komplett von der Stadtentwässerung übernommen, die Kosten werden anschließend über die Abwassergebühr refinanziert.

Frau Christ erklärt, dass der Landkreis der Stadt Biberach Ökopunkte zur Verfügung stellt. Der Funkmast der Polizei ist Sache des Vorhabenträgers, also der Sanaklinik. Die Stellplätze reichen nach Aussage der Sanaklinik aus. Es besteht nach dem Bebauungsplan die Möglichkeit, die Stellplätze mittels einem Parkdeck aufzustocken.

Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu beschließen:

- a. Über die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird gemäß beigefügter Abwägungssynopse beschlossen.
- b. Die Planunterlagen, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, Begründung und Umweltbericht werden gebilligt.

TOP 4 Bebauungsplan "Bleicherstraße/Vollmerstraße (Feuerwehr)"
a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung so-
wie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
b) Billigung

202/2014

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 202/2014 zur Vorberatung vor.

Frau Christ erläutert anhand eines Planes das Projekt.

StR Hagel ist über die Vorlage erfreut. Er bittet darum, dass hier sensibel mit Erweiterungswünschen von Handwerksbetrieben oder ähnlichem umgegangen wird. Er möchte wissen, warum das Dach begrünt werden muss.

StR Dr. Rahm spricht sein Lob für die Behördenbeteiligung und die Vorlage aus.

StR Heinkele bittet darum, bei den Betriebserweiterungen mit Augenmaß umzugehen.

StR Späh erklärt, dass die Umsiedlung der Eidechsen wichtig ist. Er bittet um einen Bericht, was für Altlasten in dem Bereich enthalten sind.

Frau Christ erklärt, dass eine Dachbegrünung grundsätzlich sinnvoll und erstrebenswert ist. Die Grundstücke der Deutschen Bahn können voraussichtlich erworben werden. Die Deutsche Bahn hat signalisiert, dass die Grundstücke entbehrlich sind.

BM Kuhlmann erklärt, dass das Altlastkataster öffentlich zugänglich ist. Ein Bericht hierzu wird es nicht geben.

StRin Gutermann erkundigt sich, ob hier ein Baumarkt zulässig ist.

BM Kuhlmann erläutert, dass für die Stadt insgesamt geregelt ist, dass innenstadtrelevante Objekte hier nicht zulässig sind.

Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zu beschließen:

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Bleicherstraße/Vollmerstraße (Feuerwehr)“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan Nr. 922/12 vom 26.09.2014 Index 1.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 199/2014 zur Vorberatung vor.

StR Kolesch verlässt wegen Befangenheit den Ratstisch und nimmt im Bereich des Zuschauer-
raumes Platz.

BM Kuhlmann erklärt, dass die Stadt erstmals im Dezember 2006 die Änderung des Bebauungs-
planes als Satzung beschlossen hat. Unter anderem wollte die Planung im Bereich des einge-
schossigen Gebäudeteils im Blockinnenbereich eine Aufstockung auf zwei Vollgeschosse zulassen.
Die Angrenzerin erhob hiergegen Normenkontrollklage. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-
Württemberg erklärte daraufhin den Bebauungsplan für unwirksam. Inzwischen konnte der Bau-
herr mit der Angrenzerin eine Einigung erzielen. Dies war das Signal für die Verwaltung, das Ver-
fahren wieder aufzugreifen. Der Bebauungsplan orientiert sich an dem 2006 beschlossenen
Stadtentwicklungskonzept. Dieses sieht in acht Bereichen der Innenstadt eine sog. Blockinnenbe-
bauung vor, um mehr zusammenhängende Einzelhandelsflächen zu ermöglichen.

StR Pfänder befürwortet es, Verkaufsflächen zu schaffen. Seine Fraktion freut sich, dass es hier
weiter geht.

StR Keil ist froh über die Vorlage. Er befürwortet eine Entwicklung in der Stadt, aber ohne große
Konflikte mit den Nachbarn.

StRin Gutermann sieht das gesetzte Ziel, eine sinnvolle Verdichtung in der Innenstadt, hier fortge-
führt. Sie freut sich sehr darüber.

StRin Sonntag sieht sich nicht ganz so euphorisch. Sie interessiert sich, wie die Planung weiterhin
aussieht. Außerdem befürchtet sie, dass das Vorhaben mit der Stadtbildsatzung kollidiert. Insbe-
sondere die Erhaltung der Dachlandschaft von der Schillerhöhe aus war ein besonderes Anliegen
der Stadtbildsatzung. Sie findet es auch nicht positiv, dass der Bebauungsplan durch Normenkon-
trollklage zweimal gestoppt wurde. Eine dritte Normenkontrollklage möchte sie hier nicht haben.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich mit 12 Ja
Stimmen und 2 Enthaltungen (StRin Sonntag, StR Späh) entsprechend dem Beschlussantrag der
Verwaltung wie folgt zu beschließen:**

Der Bebauungsplan „Radgasse/Consulentengasse“ 4. Änderung i. d. F. vom 19.08.1986 wird gem.
§ 1 Abs. 8 BauGB geändert. Der räumliche Geltungsbereich ist auf dem Lageplan des Stadtpla-
nungsamtes Nr. 14-049 vom 25.09.2014 umrandet.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 198/2014 zur Beschlussfassung vor.

Herr Rechmann erläutert die Planung.

StR Kolesch begrüßt den Ausbau als Teil des Radwegekonzeptes.

StR Keil bittet um Markierung des Mittelstreifens im Bereich des TG Heims. Er weist darauf hin, dass auch viele Fußgänger den Radweg benützen und die Beleuchtung hier deshalb ausreichend sein muss.

StRin Bopp erklärt, dass die Kurven und die Ausfahrt in die Breslaustraße gefährlich sind. Sie bittet hier um eine genaue Planung.

StR Späh hält es für einen wichtigen Radweg. Der Radweg ist allerdings sehr dunkel, er bittet darum, mehr Beleuchtungsmasten aufzustellen und möchte hierzu die Kosten wissen.

BM Kuhlmann erklärt, dass hier keine weitere Beleuchtung aufgestellt wird. Dies ist ökologisch nicht vertretbar. Es besteht über die Adenauerallee ein beleuchteter Zugang.

Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden Beschluss:

1. Der Planung für den Ausbau des Verbindungsweges zwischen Hans-Liebherr-Straße und Breslaustraße (Bahnradweg) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahme „Ausbau des Verbindungsweges zwischen Hans-Liebherr-Straße und Breslaustraße (Bahnradweg)“ durchzuführen.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 194/2014 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann verweist auf die Vorlage.

Ohne weitere Aussprache nimmt der Bauausschuss die Informationsvorlage zur Kenntnis.

**TOP 8 Gaisental-Grundschule
Bauliche Erweiterung und Sanierung
Kostenfeststellung**

201/2014

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 201/2014 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann verweist auf die Vorlage.

Ohne weitere Aussprache nimmt der Bauausschuss die Informationsvorlage zur Kenntnis.

TOP 9 **Verschiedenes- Änderung der LBO, Karl-Müller-Straße**

Änderung der LBO

StR Kolesch bittet die Verwaltung um eine Stellungnahme über die Änderung der LBO und welche Verteuerung sich hier für die Bauherren ergibt. Er sieht die Stadt hier in der Pflicht auch über den Städtetag Druck zu machen und Dinge zu verhindern. Darum hat er bereits in der letzten Sitzung gebeten.

BM Kuhlmann **sagt zu**, dass Herr Brugger das Gremium hierüber informieren wird.

Karl-Müller Straße

StR Kolesch hat eine Mail von den Anwohnern erhalten und erkundigt sich, wann hierzu eine Vorlage kommt.

BM Kuhlmann erklärt, dass eine Vorlage am 27.11.2014 mit einer Stellungnahme kommt.

Bauausschuss, 20.10.2014, öffentlich

Zur Beurkundung:

Vorsitzender: BM Kuhlmann

Stadtrat: Keil

Stadtrat: Brenner

Schriftführerin: Krug

Gesehen: OB Zeidler

Gesehen: EBM Wersch