



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

am 19.10.2015

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:15 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  
Herr Stadtrat Pfender  
Herr Stadtrat Dr. Rahm  
Frau Stadträtin Sonntag  
Herr Stadtrat Weber

entschuldigt:

Frau Stadträtin Kübler

Stellvertreter:

Herr Stadtrat Mader

Verwaltung:

Herr Adler, Stadtplanungsamt	TOP 3
Herr Ortsvorsteher Aßfalg, Stafflangen	TOP 2
Herr Ortsvorsteher Boscher, Ringschnait	
Frau Christ, Stadtplanungsamt	
Herr Heinzel, Jugend Aktiv e. V.	TOP 1
Frau Hoch, Schriftführerin	
Herr König, Jugend Aktiv e. V.	TOP 1
Herr Kopf, Hochbauamt	
Herr Mildenberger, Hochbauamt	TOP 2
Herr Rechmann, Tiefbauamt	
Frau Schneider, Amt für Bildung, Betreuung und Sport	
Herr Schley, Schulleiter	
Herr Walz, Gebäudemanagement	
Frau Werner, Rechnungsprüfungsamt	
Herr Wilk, Hochbauamt	
Frau Woitun, Hochbauamt	TOP 2

Sachkundige:

Frau Manja Peter, Architektin	TOP 2
-------------------------------	-------

Gäste:

Herr Fritsche, Biberach Kommunal  
Herr Mägerle, Schwäbische Zeitung

## Tagesordnung

<b>TOP-Nr.</b>	<b>TOP</b>	<b>Drucksache Nr.</b>
1.	Neubau Jugendhaus Vergabe schlüsselfertige Erstellung	211/2015
2.	Erweiterung Kindergarten St. Remigius in Stafflangen Vorentwurf und Kostenschätzung	206/2015
3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gaisentalstraße/Grüner Weg" a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange b) Billigung	207/2015
4.	Grünzug Talfeld - Herstellung Bereich 1 Vergabeinformationen	212/2015
5.	Bekanntgaben - Anwohnerparken Martinstraße	
6.	Verschiedenes - Baustellen im Stadtbereich durch Kabelverlegung	

Die Mitglieder wurden am 07.10.2015 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBERACH KOMMUNAL am 14.10.2015 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 211/2015 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann sieht das Jugendhaus jetzt auf einem guten Weg, nachdem ein Angebot von rund 2,8 Millionen Euro und damit unter der bisher angenommenen Summe von 3 Millionen Euro vorliege. Die nun vorgeschlagene Firma I + R stelle sich als sehr leistungsfähige Firma aus Vorarlberg dar, die über breite Referenzen in Österreich/Schweiz verfüge, aber auch Ravensburg vorlegen könnten. Es handle sich um ein mittelständisches Unternehmen, das auch im persönlichen Gespräch einen sehr guten Eindruck gemacht habe.

StR Kolesch sieht einen Meilenstein für die Realisierung des Jugendhauses erreicht und ist froh, ein Angebot unter der Kostenobergrenze vorliegen zu haben, da dieses ja bereits schon erhöht wurde. Aufgabe der Verwaltung sei es gewesen, eine hervorragende GU-Vergabe vorbereitet zu haben, um eine hohe Kostensicherheit zu erhalten. Er bittet die Jugend noch um Geduld bis Februar 2017.

Auch StR Dr. Rahm fällt ein Stein vom Herzen, er halte die Vorlage für ein schönes Ergebnis der Ausschreibung und hoffe, dass die Termine gehalten werden könnten.

StRin Bopp teilt mit, die Freien Wähler seien überglücklich über das vorliegende Angebot und dankt dem Hochbauamt für die viele Arbeit. Sie will wissen, mit welchem Material gedämmt werde, ob die Blechfassade damit passé sei und ob Erkundigungen bei der Firma Hymer eingezo- gen wurden.

StRin Sonntag stellt fest, wieder ein Vorarlberger Büro zu haben, was vielversprechend sei. Es gab eine tolle Abschiedsvorstellung durch die Blue Gallery und sie wünsche, dass der damit gezeigte Elan und die Kreativität für das neue Haus weiter wirken möge und der Schwung mitgenommen werde.

StR Braig sieht in der inhabergeführten Firma ein gutes Zeichen für den Bau.

Herr Kopf teilt mit, es handle sich um eine Styropor-Dämmung als Kerndämmung, was auch wünschenswert sei. Es gebe keine Blechfassade, es war Beton ausgeschrieben, was für die erwünschten Graffitis an der Außenfassade auch notwendig sei. Man habe nicht mit Hymer gesprochen, sondern selbst ein persönliches Gespräch mit der Firma geführt.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

**Beschluss:**

**Die GU-Vergabe zur schlüsselfertigen Erstellung des Jugendhauses erfolgt an die Firma Fa. I + RB Industrie- & Gewerbebau GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 2.864.211,00 €.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 206/2015 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann bittet Herrn Kopf in das Thema einzuführen.

Herr Kopf erläutert, dass für ein Ganztagesangebot ein Ausbau notwendig sei, die dargestellte Variante 3/2 als Ausbau im Bestand Defizite habe, zum Beispiel bei den Ruhebereichen oder dem Zugang zum Gebäude.

Die Verwaltung schlägt daher Variante 4, einen Teilneubau vor, hier werde der Zugang von Norden geschaffen und die Anforderungen des Kindergartens und der Kirchengemeinde könnten so berücksichtigt werden. Auch hier seien Kompromisse erforderlich, so könne die Nutzung im Dach, das Lager und ein Aufenthaltsbereich für das Personal, nicht über einen Aufzug angebunden werden. 229.000,00 Euro Mehrkosten gegenüber der Bestandsvariante sehe er als vertretbar an. Der Ortschaftsrat habe bei einer Enthaltung der Vorlage zugestimmt.

StR Deeng bevorzuge die Variante 4, da so eine bessere Lösung für Stafflangen zu erreichen sei. Er fragt an, ob ein Fahrrad-/Kinderwagenplatz vorgesehen sei, wie die Kindergartenleitung zur Planung stehe, ob der Altbestand schon saniert sei, oder noch Kosten auf die Verwaltung zukämen. Weiter will er wissen, ob während der Bauphase ein störungsfreier Kindergartenbetrieb möglich sei und wo sich der Technikraum befinde.

Es sei weiter erforderlich, weitere Bauplätze in den Ortschaften auszuweisen, um die öffentlichen Einrichtungen weiter zu sichern. Er wünsche eine kurze Bauzeit und die Einhaltung der Baukosten.

StR Keil sieht Erweiterungsmöglichkeiten des Kindergartens durch die Lage als eingeschränkt an, sieht die Substanz des Gebäudes wohl als gut und befürworte die Alternative 4. Er fragt an, ob der Ruheraum mit 23 m<sup>2</sup> nicht zu klein sei.

StR Heinkele stellt fest, die Geburtenrate der Ortsteile sei höher als in der Kreisstadt. Ein Standort sei für Familien attraktiv, wenn Schule und Kindergarten vor Ort seien, deshalb sei der Hinweis von Herrn Deeng richtig. Die Mehrkosten seien hier nicht entscheidend, die Vorteile der Variante 4 evident. Er fragt an, ob es auch bei Erweiterungen bestehender Gebäude Stellschrauben für die Kostenbewertung gebe, um diese nachvollziehen zu können. Er stellt in Frage, ob ein Materiallager ohne Aufzug sinnvoll sei.

StRin Sonntag begrüßt den abgeschlossenen Essbereich und befürwortet die Maßnahme.

StR Braig sieht eine gute Kostenrelation als gegeben an.

OV Aßfalg verweist auf fruchtbare Gespräche im Vorfeld und zeigt sich überzeugt, dass die Architektin Peter etwas Gutes aus dem Kindergarten machen werde.

Herr Kopf teilt zu den gestellten Fragen mit, dass noch ein Platz für Fahrräder und Kinderwagen gesucht werde, dieser aber vorgesehen sei. Die Kindergartenleitung stünde dem Projekt positiv gegenüber. Der Aufzugsverzicht bis ins Dachgeschoss sei ein Kompromiss, da dies sonst erheblich aufwändiger durchzuführen sei. Man sehe aber die Nutzungen im Dach als möglich an. Ein Kostenvergleich sei schwierig, Kennwerte zu ermitteln, da bei einem Umbau jeweils verschiedene Anforderungen im Einzelfall vorlägen. Die Gesamtfläche des Kindergartens sei aber kleiner im Vergleich zum Talfeld. Derzeit gebe es keinen Anlass, den Gebäudebereich aus den siebziger Jahren anzugehen. Anders sei dies mit dem Gebäudeteil aus den fünfziger Jahren, hier bestünde jetzt Handlungsbedarf. Die Bauzeit selbst werde Einschränkungen im Kindergartenbetrieb mit sich bringen, man befinde sich aber im Stadium des Vorentwurfes, weshalb Einzelfragen noch nicht geklärt seien. Der Technikbereich werde in einer Teilunterkellerung untergebracht, während des Umbaus Sanitärcontainer aufgestellt. Der Lese- und Ruhebereich könne auch zusammen genutzt werden, weshalb man hier wegen der Größe keine Schwierigkeiten sehe. Das weitere Treppenhaus sei als zweiter Rettungsweg notwendig.

Auf Nachfrage teilt Frau Peter mit, bei der Dämmung eine Holzfaserdämmung zu favorisieren, dieser Punkt sei aber noch nicht mit der Verwaltung abgestimmt.

StRin Bopp hält das Material EPS nicht für umweltfreundlich, weshalb eine grundsätzliche Diskussion zum von der Stadt eingesetzten Dämmmaterial geführt werden solle.

BM Kuhlmann nimmt den Hinweis StR Heinkeles gerne auf, einen Vergleich zum Neubau darzustellen.

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

- 1. Der baulichen Erweiterung des Kindergartens Stafflangen zur Einrichtung eines Ganztagesangebots gemäß Vorentwurflösung 4 und der Kostenschätzung über 1.176.000,-- € wird zugestimmt.**
- 2. Die Architektin Manja Peter wird mit der weiteren Planung beauftragt.**

**TOP 3      Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Gaisentalstraße/Grüner Weg"  
a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung  
sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
b) Billigung**

**207/2015**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 207/2015 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann lässt wissen, dass der Entwurf eine mögliche Kreiseländerung berücksichtige.

StR Brenner sieht eine gute Entwicklung für dieses innenstadtnahe Grundstück. Er fragt an, ob es für die von Schaustellern während des Schützenfestes genutzte Wiese schon eine Alternative gebe.

StR Dr. Rahm bittet, die Begrifflichkeiten Regelkreisel/kleiner Kreisel zu erläutern. Wichtig sei, dass die Entscheidung für einen Ausbau des Kreisels erhalten bleibe. Er regt an, Wohnungsbau und Kreisel zeitlich miteinander zu verbinden.

StRin Bopp begrüßt die Innenstadtverdichtung. Ihr sei bewusst geworden, welcher Aufwand betrieben werden müsse, um sechs Wohngebäude zu realisieren. Sie fragt an, ob es tatsächlich nur zwei Besucherparkplätze für 34 Wohneinheiten gebe, dies sei zu wenig. Sie will wissen, ob die Kanalisation ausreichend bemessen sei, da sie selbst dort wohne und schon Hochwasser erlebt habe. Weiter erkundigt sie sich nach den Erschließungsbeiträgen, es wäre gut, diese gleich mit dem Durchführungsvertrag zu erheben. Die Häuser A und B stünden sehr nahe an der Straße, gebe es hier keine Probleme mit dem Schallschutz?

StRin Sonntag begrüßt grundsätzlich die Innenverdichtung, es kämen aber wieder keine günstigen Wohnungen auf den Markt. Die Änderung des Kreisels sei doch ziemlich wahrscheinlich, weshalb sie um eine rechtzeitige Information der Anwohner bittet. Weiter sollen in diesem Straßenbereich richtige Bäume gepflanzt werden. Insgesamt sei festzustellen, dass sich das Gesicht der Stadt sehr verändere, wenn man sich vor Augen führe, dass Generationen dort an der Hofstelle Ziegen gefüttert hätten.

StR Braig missfällt die Stellplatzsituation, die Besucherparkplätze seien definitiv zu wenig und so nicht haltbar.

Frau Christ erläutert, der geplante kleine Kreisverkehr sei mit dem bei der Dollinger-Realschule vergleichbar und damit regelkonform. Er sei aber noch nicht beschlossen und die Stadt warte auf die Einschätzung eines externen Verkehrsexperten. Es sei ein Lärmgutachten erstellt worden, wonach bauliche Maßnahmen erforderlich seien, um den gesetzlichen Innenpegel zu erreichen. Die Kanalisation sei geprüft und für ausreichend befunden worden. Das Thema Erschließungsbeiträge könne noch nicht geregelt werden, da dies erst beim Ausbau des Grünen Weges möglich sei. Einen Alternativstandort zur Unterbringung der Schausteller gebe es noch nicht. Als Bäume entlang des Grünen Weges seien 4 bis 5 Robinien vorgeschlagen worden.

BM Kuhlmann greift das Thema starke Veränderung der Stadt auf und sieht darin auch eine Chance, frei werdende Flächen an den Markt zu bringen.

StR Heinkele hält die Parkplatzsituation weiter für ein Problem.

BM Kuhlmann nimmt den Hinweis auf die Grünflächen des Landkreises an der Bodelschwinghstraße/Dunantstraße gerne auf und will dies näher prüfen. Zum Thema Kreisel sei eine weitere Vorlage zum Jahresende geplant.

Für StR Weber handle es sich um ein emotionales Thema, er fragt an, ob durch die Verschwendung des Grünen Weges eine Freifläche entstünde.

BM Kuhlmann bekräftigt, die Option prüfen zu wollen, mehr Parkplätze im öffentlichen Raum anzubieten.

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

- 1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.**
- 2. Der Bebauungsplanentwurf „Gaisentalstraße/Grüner Weg“, Plan Nr. 928/23 vom 30.09.2015 Index 1 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 212/2015 zur Kenntnisnahme vor.

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

## **TOP 5      Bekanntgaben - Anwohnerparken Martinstraße**

BM Kuhlmann erläutert, der neue Parkplatz der Hochschule werde wohl erst zum Jahresende fertig, was zu einem starken Parkdruck in diesem Bereich führe. Ein auf zwei Stunden begrenztes Parken stelle für die Anwohner auch keine Lösung dar, weshalb die blaue Zone keinen Sinn mache. Deshalb habe man verwaltungsintern beschlossen, das Anwohnerparken gleich einzuführen. Diese Regelung gelte rund um die Uhr. Davon wolle er den Bauausschuss in Kenntnis setzen.

## TOP 6      **Verschiedenes - Baustellen im Stadtbereich durch Kabelverlegung**

StR Keil bemängelt, das Thema im letzten Bauausschuss vom 28.09.2015 dargelegt zu haben. Das Problem sei aber noch nicht erledigt. Es bestünden nach wie vor gefährliche Eingriffe z. B. auf Radwegen, in der Birkenharder Straße sehe er gar das Leben von Kindern gefährdet. Er wolle wissen, ob ein Bußgeld angedroht bzw. verhängt wurde. Er wisse aus Memmingen, dass dort Baustellen bei Problemen in Eigenregie der Stadt geschlossen würden. Der jetzige Zustand sei jedenfalls nicht tolerabel.

Herr Rechmann bestätigt die schwierige Lage, Grundproblem sei, dass noch nicht einmal Auftragungsgenehmigungsanträge vorhanden seien und nicht einmal der Bauleiter selbst wisse, wo die Löcher seien. Sein Amt habe Bohrungen bei bereits verfüllten Flächen vorgenommen, wonach die geforderte Qualität an den Belag nicht erfüllt worden sei. Für ein Bußgeld fehle die Rechtsgrundlage. Derzeit herrsche Chaos, er habe nur die Hoffnung, dass die Baustellen im November alle beseitigt seien.

Auf Nachfrage StR Hagels, wer bei Unfällen hafte, sei dies der Bauleiter, so Herr Rechmann.

**Bauausschuss, 19.10.2015, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

- Vorsitzender: ..... BM Kuhlmann
- Stadtrat: ..... Hagel
- Stadtrat: ..... Keil
- Schriftführerin: ..... Hoch
- Gesehen: ..... OB Zeidler
- Gesehen: ..... EBM Wersch