



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

am 21.09.2017

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 15 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Baubürgermeister Christian Kuhlmann

Mitglieder:

Stadträtin Magdalena Bopp

Stadtrat Alfred Braig

Stadtrat Otto Deeng

Stadträtin Flavia Gutermann

Stadtrat Ulrich Heinkele

Stadtrat Walter Herzhauser

Stadtrat Werner-Lutz Keil

Stadtrat Friedrich Kolesch

Stadträtin Gabriele Kübler

Stadtrat Herbert Pfender

Stadtrat Dr. Heiko Rahm

Stadträtin Silvia Sonntag

Stadtrat Josef Weber

Stadtrat Dr. Otmar M. Weigele

Stellvertreter/in:

Stadtrat Johannes Walter

bis 21:35 Uhr

entschuldigt:

Stadtrat Hubert Hagel

Protokollführer:

Daniel Hagel

## Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 21.09.2017

### Verwaltung:

Andrea Appel,  
Gremien,Kommunikation,Bürgerengagement  
Ortsvorsteher Walter Boscher, Ringschnait  
Carola Christ, Stadtplanungsamt  
Irene Emmel, Amt f.Liegenschaften und Wirtschaftsförderung  
Ortsvorsteher Theo Imhof, Rißegg  
Tanja Kloos, Amt für Bildung, Betreuung und Sport  
Siegfried Kopf-Jasinski, Hochbauamt  
Brigitte Länge, Ordnungsamt  
Robert Walz, Gebäudemanagement  
Wolfgang Winter, Bauverwaltungsamt

### Gäste:

Herr Fritsche, Biko  
Herr Mägerle, Schwäbische Zeitung

**Tagesordnung**

| <b>TOP-Nr.</b> | <b>TOP</b>  | <b>Drucksache Nr.</b> |
|----------------|---|-----------------------|
| 1.             | Änderung der Tagesordnung   |                       |
| 2.             | Sanierung Wieland-Gymnasium<br>Vergaben 1, 2, 3 und 4   | 2017/164              |
| 3.             | Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hauderboschen"<br>a) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen<br>b) Satzungsbeschluss             | 2017/162              |
| 4.             | Baugebiet "Hauderboschen"<br>Vergabekonzept Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbau sowie Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität | 2017/163              |
| 5.             | Baugebiet "Hauderboschen"<br>Einrichtung einer Tempo 30-Zone  | 2017/160              |
| 6.             | Neubau einer Kindertageseinrichtung im Baugebiet Hauderboschen  | 2017/134              |
| 7.             | Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hungergraben/Schlierenbachstraße"   | 2017/151              |
| 8.             | Dorfgemeinschaftshaus Rißegg – Raumprogramm und Planungsauftrag   | 2017/142              |
| 9.             | Abriss der alten Umkleidekabinen im Freibad - Antrag der FW-Fraktion vom 26.06.2017   | 2017/141              |
| 10.            | Brunnen in der Innenstadt - Antrag der CDU-Fraktion vom 12.07.2017  | 2017/157              |
| 11.            | Anbringung eines Handlaufs im Stadtgarten - Antrag der FW-Fraktion vom 20.04.2017   | 2017/167              |
| 12.            | Zuschüsse aus dem städtischen Denkmaltopf<br>Gebäude Marktplatz 40 - Salzstadel   | 2017/156              |
| 13.            | Abschnittsweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED - 3. Abschnitt<br>- Info Vergabe  | 2017/166              |
| 14.            | Alter Postplatz - Aktueller Stand/Zeitplan  |                       |
| 15.            | Bekanntgaben und Verschiedenes  |                       |
| 15.1.          | Verschiedenes - Keine Müllabfuhr in der Neuen Heimat  |                       |

Die Mitglieder wurden am 12.09.2017 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBERACH KOMMUNAL am 13.09.2017 ortsüblich bekannt gegeben.

**TOP 1. Änderung der Tagesordnung**

TOP 11 Sanierung Wieland-Gymnasium wird auf TOP 2 vorgezogen, damit die eingeladene Architektin, Frau Sinnwel, nicht so lange warten muss.

**TOP 2. Sanierung Wieland-Gymnasium  
Vergaben 1, 2, 3 und 4**

**2017/164**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 2017/164 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann gibt einen kurzen Einblick in die Vergabe für die Sanierung des Wieland-Gymnasiums.

StR Kolesch findet die Tatsache erfreulich, dass die Kosten nach der Vergabe eine Million unter der Kostenberechnung liegen. Er macht des Weiteren darauf aufmerksam, dass die Kostenberechnungen hier jedoch zu hoch angesetzt worden wären. Er möchte den Zahlen, die die Verwaltung liefert, vertrauen können. Weiterhin fordert er eine Erläuterung, wie es in einer Hochkonjunkturphase zu solch einer Kostenunterschreitung kommen konnte.

Unerfreulich wäre der Aspekt, dass es Mehrkosten von einer Million gebe, hier möchte er eine genauere Erläuterung der Verwaltung, ebenso, ob es Auswirkungen auf den Zeitplan gebe, da Nachträge außer höheren Kosten auch mehr Zeit benötigen. Dies wäre im Schulbetrieb sehr unerfreulich.

StR Dr. Rahm sind die Gründe, warum es Nachträge gibt, zu schwach. Man hätte diese im Vorfeld der Maßnahme sehen können, beispielsweise die eingebundenen Wände. Beunruhigend findet er vor allem die Brandschutzmängel, die im Vorfeld nicht erkannt wurden.

StRin Bopp möchte die Differenz bei den Malerarbeiten erläutert haben. Des Weiteren weist sie auf die fehlenden Brandschutzqualitäten hin und fragt nach, warum diese in der bisherigen Berechnung nicht mit aufgenommen wurden.

StR Weber ist wichtig, dass die Verwaltung mit der Schulverwaltung zurecht kommt und dass die Schule mit den Maßnahmen die umgesetzt werden, zufrieden ist. Die Informationsvorlage ist gut gestaltet und aufgebaut, jedoch sind ihm auch die Kostensprünge in der Vergabe aufgefallen.

StR Braig wartet erstmal auf die Begründung der bereits gestellten Fragen.

Herr Kopf-Jasinski erläutert zu den Kostenberechnungen in der Hochkonjunktur, dass die Verwaltung immer versucht, die Kosten auf die aktuelle Situation bzw. den aktuellen Zeitpunkt hin auszurechnen.

Es können auch Bestandteile in der Kostenberechnung enthalten sein, die noch nicht mit ausgeschrieben wurden. Die zusätzlichen Maßnahmen begründet er damit, dass die Untersuchungen am Wieland-Gymnasium nur so genau sein können, wie diese im laufenden Betrieb möglich sind. Im laufenden Betrieb sind die Untersuchungen nicht flächig, sondern nur durch Sondierungsöffnungen möglich gewesen. Es gab keinen Hinweis darauf, dass die nichttragenden Wände nicht eingebunden waren, auch der Plan war hier nicht aussagekräftig.

Bezüglich des Brandschutzes hätten die Rabitzdecken weiter benutzt werden können. Bei der Untersuchung wurde dann festgestellt, dass diese durch den Wasserschaden im obersten Geschoss, die Perforierung in früheren Jahren und durch die Einbindung der Platten den Brandschutzanforderungen nicht mehr entsprechen.

Des Weiteren teilt er mit, dass die Arbeiten derzeit um circa vier Wochen hinter dem Zeitplan sind.

Zu den Malerarbeiten erläutert Herr Kopf-Jasinski, dass diese durch Verschiebungen in den einzelnen Gewerken der Vergabe zustande gekommen sind.

**Der Bauausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.**

**TOP 3.      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hauderboschen"      2017/162**  
**a) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen**  
**b) Satzungsbeschluss**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2017/162 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann gibt eine kurze Einweisung in die Thematik.

StR Kolesch stellt fest, dass es einen sehr großen Bedarf an Wohngebieten in Biberach gibt und dass es erfreulich ist, den Satzungsbeschluss nun zu fassen. Er gibt den Hinweis an die Verwaltung, dass sie Grundstücke erwerben und eine langfristige Liegenschaftspolitik betreiben müsse, um zu weiteren Baugrundstücken zu kommen.

Weiterhin fragt StR Kolesch nach, wie die Gewichtung der einzelnen Wohnformen im Bebauungsplan entschieden wurde und was passieren würde, wenn die Nachfrage nach den einzelnen Wohnformen anders verläuft wie geplant. Es soll im Baugebiet kein Durcheinander, aber trotzdem eine Wahlfreiheit für die Bürger geben, es solle keiner enttäuscht werden.

Bedauerlich findet er ebenfalls, dass es in den neuen Baugebieten keinen Gasanschluss mehr gibt, was nicht zukunftsgerichtet gedacht sei. Hier fehle die Wahlmöglichkeit der Bürger. Als zweiten Punkt spricht StR Kolesch die Stellungnahme der Telekom an. Wichtig für ihn wäre in diesem Gebiet zwingend eine Glasfaserverkabelung als Technik der Zukunft.

StR Keil stellt, ausgehend von Anfragen, widerstreitende Interessen bei der Auswahl der Wohnformen fest und wie die Verwaltung vorhat, diese bei der Vergabe zu steuern.

Weiterhin stellt er die Idee seiner Fraktion in den Raum, ob statt auf dem Platz des Kindergartens am Anfang des Baugebietes ein genossenschaftlicher Wohnungsbau entstehen könnte und erst auf dem Platz daneben der Kindergarten.

StR Heinkele kritisiert die in der Vorlage beigelegten Baupläne bezüglich der Lesbarkeit, insbesondere die Legende sei nur mit Lupe lesbar. Die Änderungen zum bisherigen Planentwurf sind nachvollziehbar, jedoch hat er noch weitergehende Fragen. Er spricht die Querungshilfe an der Birkenharder Straße an, ob durch diese Maßnahme das Ortsschild versetzt und damit an dieser Stelle auch Tempo 50 gelten würde. Als nächstes spricht er die 6-gruppige Kindertagesstätte an, er bittet aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens durch Hol-/ und Bringdienste zu prüfen, ob sich auf dem Grundstück ein Drive-In realisieren lassen würde. Ebenfalls fragt er nach, ob es fußläufig einen direkten Weg von der Sana-Klinik zur Kindertagesstätte gibt.

Eine weitere Frage sind die Beschattungen, die der 6-stöckige Solitär am Eingang des Wohngebietes auslöst, insbesondere im Bereich des Kindergartens.

Zu den Wohnformen im neuen Baugebiet wäre es wichtig, dass sie in größeren Gruppen zusammengefasst werden.

Des Weiteren stellt StR Heinkele zum Thema Weiterentwicklung der Baumallee an der Birkenharder Straße fest, dass an dieser Einfahrt zur Stadt was „Gscheites“ gepflanzt werden müsse.

StRin Sonntag findet eine gute Durchmischung des neuen Baugebietes durch die neuen Vergaberichtlinien wichtig. Wohnbaugebiete seien eine Investition in die Zukunft und ob hier besondere Wohnformen gefördert werden können. Beim Umweltgutachten stellt StRin Sonntag fest, dass der durch das neue Baugebiet fehlende Kaltluftstrom nach Warthausen, Biberach nicht betrifft.

StR Braig hält die 3-Geschossigkeit in diesem Baugebiet für falsch.

BM Kuhlmann nimmt zu den Fragen Stellung. Zum Thema Festlegung Typologie in dem neuen Baugebiet wurde ein zweistufiges Verfahren angewandt. Es wurde eine Architekturmesse durchgeführt, in der verschiedene Typologien entwickelt wurden. Weiterhin wurde ausgewertet, welche Häusertypen am meisten nachgefragt wurden und wie die einzelnen Module im Bebauungsplan hinterlegt werden. Ebenfalls mit eingeflossen in die Typologie sind die Erfahrungswerte aus den Gesprächen bei der Immobilienmesse und den Vergaben der beiden letzten Wohngebiete im Talfeld und der Hochvogelstraße. Die größte Nachfrage gibt es bei zweigeschossigen Gebäude, insbesondere mit Toskanadach und auch der Quader. Dies wäre im aktuellen Bebauungsplan Hauderboschen auch so abgebildet.

Zum Thema der Lage des Kindergartens erläutert BM Kuhlmann, dass die Lage schon lang definiert wurde. Die Zufahrt zum Grundstück und die Verkehrsproblematik muss dann im Ausschreibungsverfahren von den Architekturbüros gelöst werden.

Auch die Beschattung durch das 6-geschossige Wohnhaus stellt kein Problem dar, es könnte höchstens zu einem Schlagschatten kommen, was aber nichts Ungewöhnliches sei.

Auf die Fragen zum Thema Gasanschluss hat die Stadt nur begrenzt Einfluss, die e.wa könne nicht gezwungen werden, Gasleitungen zu legen. In der Zwischenzeit ist jedoch bekannt, dass im Baugebiet Hauderboschen Gas angeboten wird. Das gleiche gilt für die Glasfasertechnik, die zwischenzeitlich von der Telekom zugesagt wurde.

Frau Christ erläutert dem Bauausschuss die Abschnitte und Typologien des Baugebietes Hauderboschen.

StR Kolesch fragt nach, was passiert wenn die Nachfrage anders verläuft als vorgesehen, kann dann noch reagiert werden.

BM Kuhlmann erklärt, dass bei Bedarf mit einer Änderung des Bebauungsplanes nachjustiert werden könnte.

StR Keil möchte den Aspekt genossenschaftliche Quartierbietung festhalten. Wenn beispielsweise eine Interessengruppe bauen möchte, sollte dies in der Vergabe auch berücksichtigt werden. Dies würde der Vielfalt in dem Gebiet gut tun.

Frau Christ stellt nochmal klar, dass die Bürger nur auf die Baugrundstücke bieten sollen, die den Haustyp beinhalten, den sie bauen möchten. Hierzu können sich die Bürger auch dahingehend beraten lassen.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich, mit 14 Ja-Stimmen und einer Enthaltung, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

- 1. Der Gemeinderat stimmt den in der Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.**
- 2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hauderboschen“ (Plan Nr. 931/22, Index 3 vom 22.08.2017) werden gem. § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.**





**TOP 5.      Baugebiet "Hauderboschen"  
Einrichtung einer Tempo 30-Zone**

**2017/160**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2017/160 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein.

StR Keil fände es wünschenswert, die schmalen Wege innerhalb des Wohngebietes zur verkehrsberuhigten Zone zu erklären.

StRin Sonntag fragt nach, ob es möglich ist, einzelne Cluster zu verkehrsberuhigten Zonen zu erklären.

Frau Länge führt aus, dass die rechtlichen Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Zonen im Baugebiet nicht gegeben sind. In Tempo-30-Zonen gibt es keine Beschwerden, die gibt es nur in den verkehrsberuhigten Bereichen.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

**Das Baugebiet Hauderboschen soll als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden. Das erforderliche Einvernehmen nach § 45 Abs. 1c StVO wird erteilt.**

**TOP 6.       Neubau einer Kindertageseinrichtung im Baugebiet Hauderbo-**       **2017/134**  
**schen**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2017/134 zur Vorberatung vor.

Herr Kopf-Jasinski gibt eine kleine Einweisung in das Raumprogramm.

StR Kolesch ist froh über die frühzeitige Vorlage für den Kindergarten und dass schon die Fertigstellung im Jahr 2020 geplant sei. Irritiert ist er über die Standortsuche in der Vorlage, da der Standort bereits festgelegt war. Das Betriebskonzept sei Thema des Hauptausschusses, es solle nur signalisiert werden, dass dem neuen Ansatz mit den durchgehenden Gruppen etwas abgewonnen werden könne und dass man kein starres Konzept wolle, das an den Elternwünschen vorbei ginge.

Schockiert ist er über die Kosten von 6.500 Euro pro m<sup>2</sup> ohne Grundstück. Dies könne er nur ganz schwer nachvollziehen. Es soll Maß und Ziel im Kopf behalten werden, es soll jedoch auch kein Sparkindergarten gefordert werden. StR Kolesch führt das Beispiel Kindergarten Ingoldingen an, der für vier Gruppen und 800 m<sup>2</sup> circa 2,8 Millionen Euro gekostet hat. Hier sei die Relation irgendwo verloren gegangen. Er bittet die Verwaltung, nochmals die Flächen zu durchforsten, ob noch Einsparpotenziale vorhanden sind und er bittet auch die Folgekosten pro m<sup>2</sup> im Auge zu behalten.

StRin Kübler findet den Kindergarten im neuen Baugebiet genau richtig platziert. Auch der frühzeitige Zeitpunkt der Vorlage wäre gut. Das neue Betriebskonzept würde zwar von der klassischen Variante abweichen, andererseits ist das neue Konzept eine optimale Lösung für die Eltern. Es wird nachgefragt, ob die hohen Kosten eventuell an dieser neuen Betriebsform liegen. Für den Hauptausschuss wird noch eine Gegenüberstellung der Kosten der neuen Betriebsform zum bisherigen Standard.

StRin Gutermann stellt fest, dass der Kindergarten genau an der richtigen Stelle sitzt. Sie findet das Betriebskonzept klasse. Das Konzept wäre zwar teuer, dafür aber auch pädagogisch wertvoll. StRin Gutermann stellt die Frage, warum bei sechs Gruppen nur ein Konzept verfolgt wurde, man könnte es ja auch in verschiedene Angebote splitten.

Des Weiteren erscheint ihr das Raumprogramm sehr ausschweifend, und auch der Ansatz des Architektenwettbewerb mit 20 Teilnehmern erscheint ihr zu hoch gewählt.

StRin Sonntag sieht den Kindergarten als Investition in die Zukunft. Weiterhin findet sie die Vorlage sehr gut aufgemacht. Herausstellen möchte sie, dass im Konzept die Personalpflege berücksichtigt wurde, was im Bereich der Kindergärten eher unüblich, aber doch für die Mitarbeiter sehr wichtig sei.

StR Weigle beanstandet das angebotene Wohlfühlprogramm für eine Kindertagesstätte als untragbar. Er regt an, dass dieses Großprojekt durch ein Projektmanagement begleitet wird und dass sorgsam mit den hier verwendeten Steuergeldern umgegangen wird.

BM Kuhlmann antwortet direkt auf den Beitrag von StR Weigele, dass derzeit bei zwei Projekten die komplette Projektsteuerung bei einem Architektenbüro sei. Die Kostenermittlungen würden sich jedoch circa mit den Zahlen decken, die bereits das Hochbauamt ermittelt habe. Die Stellschraube, um Kosten zu senken, ist die zu realisierende Fläche. Nur dadurch können Kosten eingespart werden.

Herr Kopf-Jasinski erläutert ausführlich, wie die Kostenberechnung durchgeführt wurde und dass die angegebenen Kosten bei dieser Programmfläche realistisch sind. Die einzige Stellschraube, an der er noch drehen könne, wäre die Programmfläche. Es werde in der Ausschreibung natürlich vorgegeben, dass Flächen wirtschaftlich anzusetzen und Räume flexibel nutzbar sind. Lärmbedingungen werden auch als Randbedingungen in der Ausschreibung genannt.

Die Ausschreibung müsste durch die Größe im europaweiten Verfahren durchgeführt werden, aus diesem Grund und aufgrund der gegebenen Randbedingungen ist der Wettbewerb aus seiner Sicht das richtige Mittel. Bei diesem würden nur die Preisträger etwas bekommen, der Rest ginge leer aus.

Bei einer Mehrfachbeauftragung würde jeder etwas bekommen, so dass sich die Kosten zwischen den Verfahren nicht groß unterscheiden würden. Die Anzahl der Wettbewerber sei so hoch, damit am Ende auch eine gewisse Auswahl an baubaren Entwürfen zur Auswahl stünde.

Frau Kloos geht kurz auf die Standortsuche für den neuen Kindergarten ein. Das neue Betriebskonzept mit den sechs gleichartigen Gruppen wäre für den Ablauf in der Kindertagesstätte optimal. Es wäre bei abweichenden Wünschen der Eltern aber auch flexibel wandelbar. Dies würde dann im Kindergartenbedarfsplan dargestellt.

Bei den Gebühren würde ein Stundensatz plus Zuschläge von den Eltern gefordert, egal ob eine Mischform oder getrennte Gruppen angeboten würde.

Das Raumprogramm insgesamt wurde mit der Kindergartenberatung abgestimmt, hier mussten auch bereits Streichungen zur Platzeinsparung vorgenommen werden. Ein kleiner Spielraum bei den Flächen bestimmter Räume wäre eventuell noch vorhanden, eine Zusammenlegung von Bewegungs- und Personalraum wäre aber nicht vorstellbar. Es wäre nochmals kleinere Streichungen möglich, jedoch solle das Wohl der Kinder hier im Vordergrund stehen.

StR Walter bedankt sich für die Erläuterungen von Frau Kloos zu den Programmflächen. Er weiß jedoch nach Vergleichen mit den bisherigen Kindergartenneubauten und im Vergleich zu dem neuen Kindergarten in Ingoldingen immer noch nicht, wo die Kosten von sieben Millionen Euro für den neuen Kindergarten Hauderboschen herkommen. Eine Neuberechnung muss erfolgen und er möchte auch die Standards der Flächen bezüglich der Neubauten Rißegg und Talfeld übertragen bekommen.

StR Heinkele weist auf den angedachten Standort Lindele Sportplatz hin, der jedoch gemäß eines Gemeinderatsbeschlusses zur Bebauung nicht zur Verfügung steht. Hier müsste zuerst der Gemeinderatsbeschluss geändert werden.

StR Weigele sieht die Kosten außerhalb des nachvollziehbaren Bereiches. Das Einsparpotential müsse weiter ausgenutzt werden und die Kosten müssen sinken.

Der Beschlussantrag wird in zwei Abstimmungen geteilt.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

- 1. Die Stadt baut im Neubaugebiet Hauderboschen eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung.**
- 3. Die Trägerschaft für die sechsgruppige Kindertageseinrichtung übernimmt die Stadt Biberach.**
- 4. Im Rahmen des vorgeschriebenen Vergabeverfahrens wird ein Architektenwettbewerb ausgelobt.**

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich, mit 14 Nein Stimmen und einer Enthaltung, den Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt abzulehnen:**

- 2. Dem Raumprogramm in Anlage 2 für die Mischform 1 – 6 Jahre wird zugestimmt.**

**TOP 7.      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
"Hungergraben/Schlierenbachstraße"**

**2017/151**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2017/151 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann stellt kurz den Tagesordnungspunkt vor.

StR Kolesch stellt fest, dass mit dem Bebauungsplan in ein bereits sehr lange bestehendes Gebiet eingegriffen wird und dass hier sehr sensibel vorgegangen werden muss. Er hätte von BM Kuhlmann gerne die Aussage, dass bis auf die hier angesprochene gewerbliche Fläche der heutige Bestand gesichert ist. BM Kuhlmann nickt zustimmend. Weiterhin spricht StR Kolesch zwei Probleme in diesem Gebiet an, und zwar dass die Erschließung und die Entwässerung nicht gesichert seien. Dies solle nun geändert werden. Er zitiert nun aus einem Schreiben der Verwaltung an einen Bürger und regt daraufhin an, solche Schreiben an Bürger empathischer zu gestalten. Dies solle bitte bis zum nächsten Gemeinderat geschehen.

StR Dr. Rahm führt an, dass die Entwicklung vom Gewerbe zum Wohnzweck eine gute Sache sei. Des Weiteren fragt er nach, ob die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Bodenversiegelungen Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat.

StRin Bopp findet die Umnutzung des Gebietes zu Wohnen sinnvoll. Unbefriedigend sei jedoch die immer noch ungeklärte Frage der Erschließung und Entwässerung, dies müsse geklärt werden. Weiterhin weist sie noch auf zwei Buchen im Bereich des Bebauungsplanes hin, diese sollen erhalten werden. Positiv sieht sie auch die Festlegung der Dachformen als Sattel- und Walmdächer.

BM Kuhlmann stimmt zu, dass gegenüber den Bürgern mit der nötigen Empathie vorgegangen werden muss. Zu der Frage bezüglich der Versiegelung stellt BM Kuhlmann fest, dass es sich hierbei um eine Standardformulierung handeln würde, dies wäre in diesem Gebiet auch in der Umsetzung nicht zu kontrollieren beziehungsweise nicht zu prüfen.

Zu den zu erhaltenden Bäumen wird die Aussage getroffen, dass festgelegt ist, dass ein Baum erhalten werden muss und ein Baum erhalten werden kann.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

- 1. Die in der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, Plan-Nr. 924/44, Index 1 vom 24.07.2017 wird mit der vorgenommenen neuen Abgrenzung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.**

**TOP 8. Dorfgemeinschaftshaus Rißegg – Raumprogramm und Planungs- 2017/142  
auftrag**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2017/142 zur Vorberatung vor.

Herr Walz führt die Teilnehmer des Bauausschusses in den Tagesordnungspunkt ein.

StR Herzhauser führt aus, dass das bisherige Gebäude schon lang nicht mehr dem Standard entspreche, weshalb der Neubau begrüßt würde, der sicherlich auch zur Belebung von Rißegg beitragen würde.

StR Dr. Rahm stellt die Frage, ob das Grundstück, auf dem das Gebäude entstehen soll, der Stadt gehöre und ob es bezüglich des Lärmschutzes Konflikte mit dem bereits vorgesehenen Hotel geben könnte.

StRin Gutermann findet die vielfältige Nutzung und die Synergien des neuen Dorfgemeinschaftshauses gut und hofft, dass eine gute Nachnutzung für die bisherigen Gebäude gefunden wird. Des Weiteren fragt Sie nach, wie man auf ein Architekturbüro in Magoldsheim kommen würde.

StR Weber stellt fest, dass die Bedürfnisse der Vereine und der Kirche befriedigt sind. Auch die Kosten würden im Auge behalten werden.

Herr Walz erörtert, dass durch die Nutzung als Versammlungsstätte eine Lüftungsanlage notwendig sei, Konzerte etc. können also bei geschlossenen Türen und Fenstern stattfinden. Das größere Probleme sind die Bewegungen außerhalb des Gebäudes. Ein Lärmschutzgutachten hierfür wird erstellt.

Zum Thema Architekturbüro aus Magoldsheim erklärt BM Kuhlmann, dass man Projekte dieses Büros gesehen habe und einem jungen Architekturbüro eine Chance geben wolle.

OV Imhof sagt zum Thema Lärmschutz, dass er bei den Veranstaltungen berücksichtigt wird und dass es eine Hausordnung zum Thema geben werde.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

- 1. Im künftigen Dorfgemeinschaftshaus Rißegg werden ein Gemeindesaal, Räume der Katholischen Kirchengemeinde St. Gallus und die Ortsverwaltung untergebracht.**
- 2. Das Raumprogramm wird wie dargestellt mit einer Programmfläche von 464 qm realisiert.**
- 3. Zur Planerfindung Architekten/Fachingenieure wird eine Architekten-Mehrfachbeauftragung als kooperatives Verfahren mit Zwischenkolloquium durchgeführt.**

**TOP 9.      Abriss der alten Umkleidekabinen im Freibad - Antrag der FW-      2017/141**  
**Fraktion vom 26.06.2017**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2017/141 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein.

Herr Walz führt aus, wie die Kosten für den Abriss zustande kommen. Hier fallen auch Kosten für die Versetzung des Zaunes, die Wiederherstellung des Grundstückes und die Entsorgung des Bauschutts an.

**Der Bauausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.**



**TOP 10.      Brunnen in der Innenstadt - Antrag der CDU-Fraktion vom                      2017/157**  
**12.07.2017**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigegefügte Drucksache Nr. 2017/157 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann führt kurz in die Thematik ein.

StR Walter stellt fest, dass das Interesse an dem Thema riesig sei, womit seine Fraktion nicht gerechnet habe. Überraschend sei auch gewesen, dass nicht nur das Thema Brunnen im Schadenhof, sondern auch der Brunnen im Spitalhof aufgekommen wäre. Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Beiträge wurden die Acht eingebrachten Anträge formuliert.

Punkt 1 im Beschlussantrag möchte er so modifiziert haben, dass der Brunnen nach Rücksprache mit den betroffenen Anliegern (Bäcker Grün) um zehn bis zwanzig Zentimeter erhöht wird. Zu Punkt 2 solle der Beschlussantrag dahingehend umformuliert werden, dass die Stele durch ein Fontänenfeld ersetzt und nach Rücksprache mit dem lokalen Bündnis überarbeitet wird. Zu Punkt 3 wird die Entfernung und vorläufige Einlagerung des Brunnens im Spitalhof gefordert. Des Weiteren soll ein Pflasterbelag zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität angelegt werden. Dem vierten Punkt wird zugestimmt, dieses fortlaufende Konzept solle jedoch nächstes Jahr wieder vorgelegt werden.

StRin Kübler sieht bei Punkt 1 keine Notwendigkeit, den Brunnen zu erhöhen und nochmals eine Baustelle aufzumachen. Wenn Bäcker Grün dies jedoch möchte, würde sie dem auch zustimmen. Für Punkt 2 fordert sie auf jeden Fall einen für Kinder bespielbaren Brunnen. Zum Punkt 3 möchte sie sich nicht beteiligen, sie sieht nur die Gefahr dass die Diskussion dem Mäzenentum schadet. Eine Versiegelung des Museumshofes durch Pflaster würde abgelehnt. Weiterhin möchte sie zu Punkt 4 eine Unterrichtung darüber, was in dem Entwicklungskonzept Wasser steht.

StR Heinkele ist dafür, dass die Betroffenen am Saumarkt entscheiden sollen, ob sie einen Sockel möchten oder nicht. Er fragt jedoch nach, ob der Brunnen ohne Sockel auch wintertauglich im Hinblick auf Rost sei. Bei Punkt 2 wäre ein Brunnen mit Trinkwasserqualität weiter wünschenswert. Zu Punkt 3 merkt er an, dass der Brunnen im Hof wie ein Fremdkörper wirke und dortige Aufführungen und Konzerte behindere. Er könne sich ein Entfernen des Brunnens ohne Nachfolger bestens vorstellen. Über eine Nachnutzung des Brunnens könne später entschieden werden. Zur Kostenfrage könne er nach Rücksprache mit der Schwarz-Veri-Gruppe mitteilen, dass diese tatkräftig mithelfen wolle, den Brunnen abzubauen. Zu Punkt 4 merkt er an, dass das Entwicklungskonzept dem Gemeinderat und der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden solle.

StR Weber fängt mit Punkt 4 an und möchte das Konzept Wasser in der Stadt weiterführen und neu auflegen. Bei Punkt 3 möchte er einen Schritt über die Brunnen hinausgehen und eine Belebung der Innenstadt durch weitere Bäche anregen. Zu Punkt 2 zeigt er auf, dass er vor allem für Kinder gut nutzbar sein solle. Mit dem Brunnen am Saumarkt hätte er kein Problem, ob mit oder ohne Sockel.

StR Braig sieht bei Punkt 2 noch einige Hausaufgaben zu machen, beispielsweise mit dem Baderhaus und den Zuwegungen. Ein Brunnen solle hier erst nach Lösung dieser Probleme aufgestellt werden. Der Brunnen im Spitalhof müsse ersatzlos gestrichen werden.

StR Keil stellt fest, dass es auch Bürger gebe, die den Brunnen im Spitalhof gelungen fänden und dass er im Gegensatz zu anderen Kunstwerken in der Stadt „erträgliche“ Kunst sei.

Hier solle mit Fingerspritzengefühl und dem nötigen Respekt an die Sache herangegangen werden.

BM Kuhlmann erläutert kurz die Probleme bei der Versetzung des Brunnens und dass die Kosten zur Umsetzung dafür nicht aus der Luft gegriffen seien und es hierfür bereits eine umfassende Kostenberechnung gebe.

Zur Frage der Gestaltung des Brunnens am Schadenhof argumentiert BM Kuhlmann, dass der Gemeinderat ein kindergerechtes Element mit Trinkwasser haben wollte. Durch die großen Wassermengen eines Fontänenfeldes gehe dies nicht mit Trinkwasser. Er wäre im Schadenhof auch offen für Neues, auch mit Hinweises des Bündnis Familie, dies jedoch nur im Rahmen des Möglichen. Hier müssten beispielsweise die Feuerwehrgasse und die Parkplätze beachtet und weiter zu befahren sein. Auch dürften sich neue Vorschläge nur oberhalb der Stufen abspielen. Personell fehle derzeit auch ein Landschaftsarchitekt zur Umsetzung eines neuen Vorhabens. Zur Problematik des Brunnens am Saumarkt erklärt BM Kuhlmann, dass dieser historisch gesehen ein Wasserkasten sei und schon immer ohne Sockel auf dem Boden gestanden hätte.

Frau Christ hat den Eindruck, dass hier die eierlegende Wollmilchsau gesucht wird. Alles soll überall möglich sein, was mit fest installierten Spielgeräten nicht gehen würde. Durch ein neues, großes Fontänenfeld würde eventuell die angedachte Fläche für Außengastronomie leiden. Dies solle in die Entscheidung miteinbezogen werden, denn es sei nicht so einfach, andere Plätze, für beispielsweise die Boule-Spieler zu finden.

Der Beschlussantrag wird in vier Abstimmungen geteilt.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

1. Der Brunnen auf dem Saumarkt wird nicht verändert, **es sei denn, nach Abstimmung mit dem Anlieger wird eine Änderung gewünscht.**

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

- 2a. **Die Wasserstele am Schadenhof wird mittelfristig entfernt und durch einen vorher mit dem Gemeinderat abgestimmten Brunnen ersetzt.**

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich, mit 13 Ja- und 2 Nein-Stimmen, den Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt anzunehmen:**

- 2b. **Für den Schadenhof werden weitere Gestaltungsüberlegungen angestellt. Das lokale Bündnis Familie wird miteinbezogen.**

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich, mit 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung, den Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt anzunehmen:**

**3. Der Brunnen im Spitalhof wird entfernt und eingelagert.**

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

**4. Der vorhandene Entwicklungsplan „Wasser in der Stadt“ aus dem Jahr 2009 wird fortgeschrieben.**

**TOP 11. Anbringung eines Handlaufs im Stadtgarten - Antrag der FW-Fraktion vom 20.04.2017 2017/167**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2017/167 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein.

**Der Bauausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.**

**TOP 12. Zuschüsse aus dem städtischen Denkmaltopf  
Gebäude Marktplatz 40 - Salzstadel**

**2017/156**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2017/156 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann führt ausführlich in die Thematik ein und erwähnt ausdrücklich die vorbildhafte Vorgehensweise der Eigentümer im Umgang mit der Sanierung des hochwertigen Denkmals.

StRin Kübler hält die Sanierung durch diesen Investor und Bauherr auf dem Kapellenplatz für einen Glücksfall. Der Umgang würde von den Bürgern kritisch verfolgt und auch die Gemeinderäte würden gefragt, wie denn das Objekt nach dem Umbau aussehen würde. Sie bittet darum, ob die Planungsunterlagen kurz dargestellt werden könnten.

BM Kuhlmann antwortet darauf direkt und stellt fest, dass sich die Fassade zur Straße hin nicht verändern würde und stellt die Außenfassaden kurz auf dem Projektor dar.

StRin Bopp stellt fest, dass beim Umbau die richtigen Fenster verwendet werden, das würde bedeuten, keine Kunststoff-, sondern Holzfenster wie in der Stadtbildsatzung vorgeschrieben.

StR Kolesch ist verwundert über die bisherigen Aussagen und weist darauf hin, dass man auf die jeweiligen Zuständigkeiten schauen muss.

**Nach kurzer Diskussion fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden**

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss stimmt der Modernisierungsmaßnahme des Gebäudes Marktplatz 40 mit einem maximalen Kostenerstattungsbetrag von 86.850 € aus dem städtischen Denkmaltopf zu.**

**TOP 13.      Abschnittsweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED - 3.      2017/166**  
**Abschnitt**  
**- Info Vergabe**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2017/166 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann stellt den Tagesordnungspunkt kurz vor.

StR Heinkele stellt die Frage nach der Leistungsfähigkeit der beauftragten Firma.

BM Kuhlmann nimmt die Frage zur späteren Beantwortung auf, er geht jedoch von der Prüfung der Leistungsfähigkeit vor Auftragsvergabe aus.

StRin Sonntag stellt die Frage, ob die LED-Beleuchtung in der Nacht abgeschaltet werden.

BM Kuhlmann führt aus, dass die LED-Beleuchtung in der Nacht auf 50 % gedimmt würde.

**Der Bauausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.**

**TOP 14. Alter Postplatz - Aktueller Stand/Zeitplan**

BM Kuhlmann gibt einen kurzen mündlichen Bericht zum aktuellen Sachstand/Zeitplan zur Umgestaltung des Alten Postplatzes.

**TOP 15.1. Verschiedenes - Keine Müllabfuhr in der Neuen Heimat**

StR Heinkele merkt an, dass in der Neuen Heimat circa 20 Haushalte wegen parkender Autos nicht mehr vom Müllwagen angefahren werden können. Dies müsse schnellstmöglich geregelt werden.

BM Kuhlmann nimmt das Thema auf und gibt die Thematik an das Landratsamt bzw. das Ordnungsamt weiter.



**Bauausschuss, 21.09.2017, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

Vorsitzender: ..... Baubürgermeister Kuhlmann

Stadtrat: ..... Deeng

Stadtrat: ..... Keil

Schriftführer: ..... Hagel

Gesehen: ..... OB Zeidler

Gesehen: ..... EBM Wersch