



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

am 08.02.2018

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:32 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 Hubert Hagel  
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

Protokollführer:

Regina Krug

Verwaltung:

Andrea Appel, Gremien, Kommunikation,  
Bürgerengagement  
Carola Christ, Stadtplanungsamt  
Verena Fürgut, Persönliche Referentin des OB  
Siegfried Kopf-Jasinski, Hochbauamt  
Renate Werner, Rechnungsprüfungsamt  
Klaus Wilk, Hochbauamt

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2018

Gäste:

Herr Lamprecht

Herr Zepp

Frau Boscher

Konrektor

Wieland Gymnasium

Biberach Kommunal

Schwäbische Zeitung

### **Tagesordnung**

<b>TOP-Nr.</b>	<b>TOP</b>	<b>Drucksache Nr.</b>
1.	Sanierung Wieland-Gymnasium Akustik und weitere Maßnahmen B-Bau	2017/243
2.	Kindergarten Schwester Ulrika-Nisch, Erweiterung und Sanierung Kostenfeststellung	2018/002
3.	Umbau Memelstraße 7 zum Kindergarten Kostenfeststellung	2018/003
4.	Bebauungsplanänderung "Rollinstraße/Adenauerallee/Königsbergallee" a) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen b) Satzungsbeschluss	2018/006
5.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "GE Mittelbiberacher Steige" - Billigung der Offenlage -	2018/011
6.	Verkehrsführung im Bereich Viehmarktstraße/Neue Gasse	2018/014
7.	Stadthalle Biberach – Vorgezogenen Beschaffung Lichtstellpult	2018/017
8.	Bekanntgaben und Verschiedenes	
8.1.	Verschiedenes - Wege auf den Friedhöfen	
8.2.	Verschiedenes - Altes Feuerhaus in der Ehinger Straße	
8.3.	Verschiedenes - Gebäude Kirchplatz 7	

Die Mitglieder wurden am 30.01.2018 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Biberach Kommunal am 31.01.2018 ortsüblich bekannt gegeben.

**TOP 1. Sanierung Wieland-Gymnasium  
Akustik und weitere Maßnahmen B-Bau**

**2017/243**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2017/243 zur Beschlussfassung vor.

BM Kuhlmann erklärt, dass der B-Bau des Wieland-Gymnasiums akustisch zu verbessern ist. Bereits im Zuge der Beratungen über die Sanierung der Altbauten des Wieland Gymnasiums hat die Schule auf Mängel in der Raumakustik, der Atmosphäre und der Beschaffung der Klassenräume des etwa 10 Jahre alten B-Baus hingewiesen. Im Bauausschuss am 14.11.2016 hat die Verwaltung deshalb **zugesagt**, dies zu untersuchen. Auf Basis der Empfehlungen eines Akustikers hat das Hochbauamt in Abstimmung mit der Schule ein Konzept zur Verbesserung der akustischen Situation entwickelt, kombiniert mit einer ansprechenden Lösung, was die Lärmatmosphäre betrifft. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Wandseite zum Flur mit einer Regalschränkkombination samt ergänzenden akustisch wirksamen Holzverkleidungen versehen wird. Die Rückseite des Klassenzimmers hat die gleiche Holzverkleidung, kombiniert mit einer ebenfalls akustisch wirksamen Pinnwand erhalten. Im westlichen Flurbereich des 2. Obergeschosses ist eine Decke als Muster mit widerstandfähigen, akustisch wirksamen Material belegt worden. Nach Fertigstellung des Musterklassenzimmers und der Musterdecke im Flur ist das Ergebnis von einem Ingenieurbüro für Bauphysik akustisch gemessen worden. Die gemessenen Werte erfüllen nun die Normanforderungen. Der Bauausschuss hat das Musterklassenzimmer am 16.10.2017 besichtigt. Außenjalousien mit Kosten i. H. von 8.350,00 € werden derzeit nicht angebracht. Die Fenster sind zur Nordseite hin orientiert. Außerdem sind dort Vorhänge vorhanden und die neuen Beamer sind leistungsfähiger und produzieren so weniger Wärme. Eine mögliche Blendung der Reflektionen an der gegenüberliegenden Fassade des E-Baus kann wegen der derzeitigen Sanierung nicht geprüft werden.

Herr Kopf-Jasinski erläutert, dass die akustischen Mängel sich bestätigt haben. Die Messung ergab, dass die Akustik nicht der Norm entspricht. Alle Wünsche der Schule wurden erfüllt. Lediglich ein weiterer Wunsch der Schule, nämlich die Jalousien, wurden zurückgestellt. Zu einem späteren Zeitpunkt, nach Ausführung der jetzigen Maßnahmen, wird nochmals geschaut, ob und was benötigt wird. Aus dem Schuletat wurden außerdem neue Beamer gekauft.

Zuerst wird nun der E- und F-Trakt saniert. Dies hat Priorität eins. Der Rest kommt dann anschließend.

StR Kolesch ist sehr froh über die Vorlage und erklärt, dass seine Fraktion zustimmen wird. Seiner Kenntnis nach liegt man bei den Kosten im Moment bei über 10 Millionen Euro. Er möchte noch betonen, dass die jetzige Sanierung aus einer Anregung der CDU entstanden ist. Beim Zeitplan ist ihm klar, dass erst die großen Maßnahmen kommen und dann die kleineren. Ihn interessiert, ob vor Ort die Tafelssysteme gewechselt würden.

Herr Kopf-Jasinski bestätigt, dass die Tafeln bei der Möblierung dabei sind.

StR Kolesch erklärt, dass die Beschattung durch die Jalousien erstmal zurückgestellt wird und dieser Wunsch zunächst nicht erfüllt wird. Hier geht die CDU Fraktion nicht mit, sie möchten sich

dies zunächst anschauen. Wenn sich dann herausstellt, dass die Jalousie notwendig ist, ist er dafür diese zeitnah auszutauschen.

StR Rahm ist der Ansicht, dass der Ortstermin sehr geholfen hat. Hier konnte man sich über die Notwendigkeit der Maßnahmen direkt überzeugen. Den Blendschutz halten sie grundsätzlich für eine sinnvolle Maßnahme. Wenn es sich herausstellt, dass dies notwendig ist, wird seine Fraktion zustimmen.

StRin Bopp fügt hinzu, dass die Verbesserung der Akustik kein Luxus ist. Sie sieht mit den Maßnahmen nun eine deutliche Verbesserung des Lärms. Vielleicht lässt sich preislich noch etwas verbessern. Sie ist auch dafür, beim Blendschutz zunächst noch abzuwarten. Sie erkundigt sich, ob die Mathekästchen auf der Tafel vorhanden sind. Insgesamt ist ihre Fraktion sehr zufrieden und sie **stimmen zu**.

StRin Sonntag befürwortet eine direkte Nachverbesserung, wenn etwas nicht funktioniert. Bei den Verdunklungsmaßnahmen soll man zunächst abwarten, aber gegebenenfalls schnell reagieren.

StR Braig erklärt, dass die Zustimmung seiner Fraktion unstrittig ist. Die Maßnahmen sind im Haushaltsplan finanziert.

Herr Kopf-Jasinski erklärt, dass das Thema mit den Mathekästchen zwischen Herrn Wilk und der Schule direkt geklärt wird.

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

**Der akustischen und atmosphärischen Ertüchtigung des B-Baus des Wieland-Gymnasiums mit den dargestellten Maßnahmen und den aus dem Bauetat zu finanzierenden Kosten in Höhe von 359.800 € wird zugestimmt.**

**TOP 2. Kindergarten Schwester Ulrika-Nisch, Erweiterung und Sanierung 2018/002  
Kostenfeststellung**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2018/002 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann erklärt, dass der Kindergarten Schwester Ulrika-Nisch in der Zeit von Juli 2016 bis Juli 2017 saniert wurde. Es wurde die Fassade, die WC-Anlage und der Außenbereich erneuert. Für den Betrieb mit verlängerten Öffnungszeiten wurden ein Schlafräum und ein Essbereich angebaut. Mit der Maßnahme wird im Juli 2016 begonnen, abgeschlossen war sie im Juni 2017.

Ein Teil der Außenanlagen ist durch das Baubetriebsamt saniert worden.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 1.158.947,59 €. Er ist seinen Mitarbeitern sehr dankbar, dass hier eine kostengünstige Sanierung ermöglicht wurde. Die Maßnahme wurde unterstützt durch Herrn Ladel, aber überwiegend durch Mitarbeiter durchgeführt.

StRin Kübler hält den Kindergarten für gelungen und bedarfsgerecht saniert. Sie ist sich nicht sicher, ob die Kosten bereits die Endkosten sind und ob z. B. das Dach mit einberechnet wurde.

StRin Bopp hat zwei Bemerkungen hierzu. Die negative Bemerkung ist, dass eine Nachfinanzierung von 265.000,00 € notwendig ist. Die positive Bemerkung ist das Lob. Man sieht hier, was man an den eigenen Mitarbeitern hat. Es hat sich hier gezeigt, dass eigene Mitarbeiter auch etwas können. Sie möchte noch wissen, ob die Bodenbeläge ersetzt werden.

StR Braig erkundigt sich nach der Dachsanierung.

BM Kuhlmann erklärt, dass die Dachsanierung bei der Maßnahme bewusst zurückgestellt wurde. Dies kommt zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Frage mit den Gesamtkosten hat er sich eben auch gestellt, als er die Vorlage gelesen hat. Herr Walz ist leider heute nicht da, wird aber die Fragen allen beantworten.

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

**TOP 3. Umbau Memelstraße 7 zum Kindergarten  
Kostenfeststellung**

**2018/003**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2018/003 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann erläutert, dass diese Maßnahme komplett mit eigenen Leuten durchgeführt wurde. Das Ergebnis ist sehr positiv. Er ist den Mitarbeitern hier sehr dankbar. Es zeigt sich, dass die Personalverstärkung hier fruchtet. In Zukunft sollen solche Maßnahmen selbst gemacht werden.

StRin Kübler spricht ebenfalls ihr großes Lob aus an die Mitarbeiter. Sowohl die Kostenprognose als auch die Kostenfeststellung passen wunderbar überein. Sie ist dafür, dass eher weniger Maßnahmen gemacht werden und dann das Ergebnis aber so wie das vorliegende ist.

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

**TOP 4.            Bebauungsplanänderung "Rollinstraße/Adenauerallee/Königsbergallee"            2018/006**  
**a) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen**  
**b) Satzungsbeschluss**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2018/006 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann erläutert, dass das Landratsamt auf den Grundstücken Rollinstraße 15 und 17 ein neues Verwaltungsgebäude errichten möchte. Zu diesem Zweck wurde ein projektbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Er hat noch nie erlebt, dass ein Bebauungsplan in drei Monaten durchgezogen werden konnte. Es ist allerdings auch ein unstrittiges Objekt ohne Konflikte. Verfahrensgemäß gab es keine vorgezogene Bürgerbeteiligung. Er spricht seinen Lob an das Stadtplanungsamt aus.

StR Kolesch erklärt, dass das Vorhaben ausführlich im November 2017 diskutiert wurde. Er bittet darum, dem Landratsamt Biberach mitzuteilen das sinnlose Textbausteine weggelassen werden sollen. Seine Fraktion stimmt dem Bebauungsplan zu.

StR Heinkele möchte wissen, ob das Landratsamt Räume an andere Mieter wie z. B. Physiotherapeuten oder ähnliches vermieten möchte. Er möchte wissen, ob dann diese Nutzung noch mit dem Gemeinbedarf gedeckt ist. Er erkundigt sich nach behinderten Stellplätzen.

StR Weber möchte, dass eigene Baumaßnahmen auch gleich gut laufen. Er möchte wissen, was mit dem Niederschlagswasser passiert und ob hier ein begrüntes Dach mit Photovoltaik aufgebracht wird.

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

- 1. Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu.**
- 2. Die Bebauungsplanänderung „Rollinstraße / Adenauerallee / Königsbergallee“ (Plan Nr. 934/13, Index 1) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.**



**TOP 5.      Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "GE Mittelbiberacher Steige" 2018/011**  
**- Billigung der Offenlage -**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 2018/011 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann erklärt, dass aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen hat. In diesem Bereich soll auch ein zweiter, stadtnaher Recyclinghof des Landkreises realisiert werden. Er weist daraufhin, dass es Einwendungen von Angrenzern gab.

Frau Fischer erläutert den Inhalt des Bebauungsplanes. Sie erklärt, dass das Baugebiet über die Gemarkung Mittelbiberach entwässert. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist nicht möglich. Deshalb soll hier eine Begrünung der Dächer vorgeschrieben werden.

StR Kolesch hat dringend auf die Vorlage gewartet. Er hofft, dass die Umsetzung nun schneller vonstattengeht, da die Grundstücke dringend benötigt werden. Das Gutachten hätte man bereits von Anfang an beauftragen können. Er bittet um Erläuterung, warum sich das Verfahren so lange hinzieht. Zum Thema Gründach ist er nach wie vor der Ansicht, dass man kleinere Grundstücke hier nicht nötigen kann, ein begrüntes Dach aufzubringen. Bei der Sanaklinik wurde dies auch nicht gefordert. Seine Fraktion will hier nicht zu Recht mitgehen. Er möchte zuerst noch mehr Informationen haben, bevor er möglicherweise bei dem Punkt 1.13 und der Begrünung des Daches zustimmt.

StR Keil findet den Bebauungsplan mit dem Standort des Recyclinghofes eine ausgesprochen gute Lösung. Dies erspart viele Fahrten durch die Stadt in die Ulmer Straße. Die Aussiedlung des Recyclinghofes ist gewünscht. Die Einwendungen kann er nachvollziehen. Zum Thema Entwässerung, ist er der Ansicht, das alles was zur Regenrückhaltung beiträgt zu begrüßen ist. Also auch die Dachbegrünung. Seine Fraktion steht voll dahinter. In der Schweiz scheint man weit zu sein mit einer Pflicht zur Dachbegrünung. Diese Pflicht gibt es in der Stadt Basel seit 2001, in Zürich seit 2003. Er spricht sein Lob für die Vorlage aus. Seine Fraktion wird in allen Punkten zustimmen.

StRin Gutermann ist ebenfalls der Ansicht, dass kleinere Gewerbegrundstücke benötigt werden. Die Forderung der CDU an der Untersuchung in Bezug auf die Entwässerung kann sie nachvollziehen. Ihre Fraktion ist hier nicht dagegen, aber sie bezweifeln, ob es so viel bringt. Ansonsten stimmt ihre Fraktion zu.

StRin Sonntag stimmt in allen Punkten zu. Den Grundwasserstrom würde sie am liebsten unberührt lassen. Das Gründach begrüßt die Fraktion der Grünen sehr. Man hat hier einmal einen Fehler gemacht, dies bedeutet aber nicht, dass man immer einen Fehler machen muss. Sehr viele Städte in Deutschland haben Flachdächer mit Begrünungen. Sie hält dies jetzt für wichtig und nicht erst in 10 Jahren. Sie hofft, dass es nicht in 10 Jahren heißt „Biberach - klein, stark, einzige Stadt ohne Gründach“.

StR Braig bittet darum, eine Entwässerungskonzeption mit Berechnung bis zum nächsten Mal vorzulegen für die Beratung im Gemeinderat. Dies soll nicht erst zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

BM Kuhlmann erläutert nochmals die Gründe für die Verfahrensdauer, die offensichtlich beim Landkreis lagen. Außerdem war der Tiefbauplaner der Firma ES-Schmid Mittelbiberach überlastet, alle Ingenieurbüros haben zu viele Aufträge.

Frau Fischer beantwortet noch weitere Fragen aus dem Gremium.

BM Kuhlmann erklärt, dass im Bezug auf die Entwässerung Maßnahmen ergriffen werden müssen. Die Dachbegrünung ist eine der Möglichkeiten. Er **sagt zu**, dass das Gremium einen neuen Textvorschlag bis zur Gemeinderatsitzung für den Punkt 1.13.1 des Bebauungsplanes erhält in Bezug auf die Dachbegrünung.

Frau Fischer erklärt auf Nachfrage, dass sich bei fehlender Dachbegrünung die Forderung der Ausgleichsflächen erhöht und somit ebenfalls die Grundstückseigentümer betroffen sind.

BM Kuhlmann bittet darum, den ökologischen Ausgleich, der in allen Baugebieten geliefert werden muss, nicht zu dramatisieren.

**Nach kurzer Diskussion empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen (StR Keil, StRin Kübler, StR Rahm, StRin Sonntag, StR Weber) dem Beschlussantrag der Verwaltung wie folgt zuzustimmen:**

- a) Die in den Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern bzw. von Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
- b) Der Bebauungsplan „GE Mittelbiberacher Steige“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 933/27 vom 08.01.2018, Index 2 im Maßstab 1:1000 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.
- c) Bis zur Gemeinderatsitzung erhalten die Mitglieder einen neuen Textvorschlag in Bezug auf die Dachbegrünung/Entwässerung.

**TOP 6.      Verkehrsführung im Bereich Viehmarktstraße/Neue Gasse      2018/014**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2018/014 zur Kenntnisnahme vor.

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

**TOP 7. Stadthalle Biberach – Vorgezogenen Beschaffung Lichtstellpult 2018/017**

Dem Bauausschuss liegt die in dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2018/017 zur Kenntnisnahme vor.

BM Kuhlmann informiert, dass die Beschaffung eines Lichtstellpults für die Stadthalle keinen Aufschub duldet und der Sanierung der gesamten Beleuchtungsanlage dort vorgezogen werden müsse. Das Kulturamt sieht hier dringenden Handlungsbedarf, da für das aktuelle Lichtstellpult keine Ersatzteile mehr verfügbar sind und bei einem Ausfall eine Reparatur nicht mehr möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass möglicherweise Veranstaltungen abgesagt werden müssten. Der Gau wäre ein Ausfall des Lichtstellpults während der Schützentheatersaison, was die Absage einer oder mehrerer Vorstellungen zur Folge hätte, bis ein Ersatzpult geliefert und installiert wäre.

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

**TOP 8. Bekanntgaben und Verschiedenes**

**TOP 8.1. Verschiedenes - Wege auf den Friedhöfen**

StR Kolesch erklärt, dass auf den Friedhöfen durch die Toiletten einiges erreicht wurde. Er bittet darum, die Friedhöfe auch sonst nicht aus dem Auge zu lassen. Beim Alten evangelischen Friedhof ist ihm aufgefallen, dass relativ viele Treppenanlagen ohne Handlauf sind. Die Kieswege sind inzwischen Graswege. In Richtung Memminger Straße hat der Weg sich gesenkt. Dies gilt auch für andere Friedhöfe in Biberach.

**TOP 8.2.    Verschiedenes - Altes Feuerhaus in der Ehinger Straße**

StR Keil ist bereits zwei Mal angesprochen worden auf einen Artikel im Blix. Es gibt wohl Gerüchte in der Stadt, wonach der Wunsch besteht, dass bisherige Feuerwehrgebäude für kulturelle Zwecke nutzen zu können. Diese Diskussion müsste seiner Ansicht nach in vernünftige Wege geleitet werden oder beendet werden.

BM Kuhlmann hat dieses Gerücht ebenfalls gehört. Eine Anfrage liegt ihm jedoch nicht vor. Die Wohnungen werden zunächst für bedürftige Menschen benötigt. Man wird zunächst einfach abwarten.

### **TOP 8.3.    Verschiedenes - Gebäude Kirchplatz 7**

StRin Sonntag erklärt, dass sie und alle anderen Gemeinderäte am 29.01. 2018 eine Email zum Thema Kirchplatz 7 erhalten haben. Hier ist unter anderem ein Dokument enthalten, das an alle verschickt wurde. Es handelt sich um eine Baugenehmigung des vorherigen Besitzer des Gebäudes aus dem Jahr 1976. Die Email ist sehr verwirrend und alles ist aus dem Zusammenhang gerissen. Es ist schwer zu deuten. Nach dem alle diese Email bekommen haben, bittet sie darum hier in öffentlicher Sitzung die Sache zu erklären. Sie kann die Mail nicht richtig einordnen.

BM Kuhlmann erklärt, dass er hier auch bereits auf das Dokument vom damaligen Eigentümer angesprochen wurde. Die jetzigen Eigentümer hatten Akteneinsicht, was ihnen rechtlich auch zusteht. Rechtlich aber nicht in Ordnung ist, dass diese Dokumente in die Öffentlichkeit gelangen. Es entspricht nicht dem Datenschutz. Er hat den damaligen Eigentümer in dem Gespräch nahe gelegt, er möge das rechtlich prüfen lassen.

Er möchte die Gelegenheit nutzen und dem Gemeinderat darlegen, wo wir mit dem Gebäude Kirchplatz 7 stehen. Die Aussagen zu diesem Thema in der Email und in den Leserbriefen sind sehr irreführend. Dies zeigt sich auch in dem letzten Leserbrief von Herrn Magdalinos in der Schwäbischen Zeitung vom 07.02.2018, wo Herr Magdalinos etwas von einem Geständnis von BM Kuhlmann in Bezug auf die langjährige Baueinstellung um den Kirchplatz 7 schreibt. Dies zeigt, dass weder die Herren Magdalinos noch die Bauherren den Sachverhalt nicht verstanden haben. Er hat lediglich in der letzten Gemeinderatsitzung gesagt, dass die Plakatierung zu entfernen keine Forderung sei, sondern ein Zeichen des Entgegenkommens der Bauherrn. Es sollte kein Zwang auf freie Meinungsäußerung durchgeführt werden. Als Schlussfolgerung schreibt Herr Magdalinos im Leserbrief das die Bauarbeiten nun wieder aufgenommen werden können und schon in naher Zukunft das Baderhaus in neuem Glanz erstrahlt. Das geht so natürlich nicht. Eine Baugenehmigung bzw. Baufreigabe erteilt das Bauverwaltungsamt und nicht ein Privatmann.

Am 15.01.2010, geändert am 07.07.2010, wurde von den Bauherren ein Bauantrag eingereicht. Inhalt war der Einbau eines Imbiss- und Bäckerladen, Absenkung Erdgeschoss, Ausbau Kellergeschoss, Treppe vom UG über EG ins OG, kein Eingriff in die Decke vorgesehen. Lt. Bauantrag handelt es sich um eine Holzbalkendecke. Dies war Angabe der Bauherren bzw. dessen Architekten. Am 24.02.2010 und am 17.08.2010 wurden die o. g. Baugenehmigungen erteilt. Bis 2015 wurden die Maßnahmen im UG und EG von den Bauherren umgesetzt. Nach außen hin waren jedoch nie Bauarbeiten sichtbar. Im Oktober 2015 wurde durch die Baurechtsbehörde ein massiver Eingriff in die Decke über EG festgestellt. Daraufhin erfolgte die Baueinstellung. Im November 2015 beantragte der Bauherr beim VG Sigmaringen die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruches gegen die Baueinstellungsverfügung. Dieser Antrag wurde vom Verwaltungsgericht Sigmaringen im August 2016 abgelehnt mit der Aussage, dass die Baueinstellung rechtmäßig war. Im November 2016 fand ein Termin mit dem Regierungspräsidium Tübingen als obere Bau- und Denkmalschutzbehörde mit der Bauherrschaft, deren Architekten und der Stadt statt, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Hier wurde dann zusammen mit Herrn Wälder vom Regierungspräsidium Tübingen die weitere Vorgehensweise gemeinsam fixiert. Für diese gemeinsam abgestimmte Vorgehensweise gibt es auch das Protokoll des Regierungspräsidiums Tübingen. Daraufhin erstellten die Bauverständigen des Baudezernates eine Dokumentation des aktuellen Deckenzustandes. Normalerweise muss dies der Bauherr liefern. Hier ist man dem Bauherrn schon entgegengekommen und hat die Dokumentation durch die Bauverständigen auf Kosten der Stadt

## Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2018

erstellen lassen. Die Dokumentation wurde, wenige Tage später als vereinbart, erstellt. Der Bauherr sollte dann Pläne zur Umgestaltung der Decke vorlegen. Im Dezember 2016 wurden Pläne vorgelegt, der Deckenaufbau war jedoch statisch nicht möglich. Für die neuen Pläne gibt es folgende Auflagen: 1. Der entfernte Pitchpineboden muss wiederhergestellt werden. Dies wird vom Bauherrn abgelehnt. Und 2. Der Deckenaufbau muss den Vorschriften der Statik und des Brand-schutzes entsprechen. Neue Pläne wurden bisher nicht vorgelegt.

Weiterer Punkt der Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium war die Erstellung eines Raumbuches und Maßnahmenbeschreibung. Hier wurde lediglich eine Fotodokumentation vorgelegt, die aber nicht den Forderungen und Vorgaben des Landesdenkmalamtes entsprach. In vielen Räumen war lediglich der Hinweis „nicht denkmalrelevant“, was natürlich nicht stimmt. Der Bauherr äußerte noch den Wunsch nach einer energetischen Sanierung, einer veränderten Fassade und einer anderer EG Nutzung. Neue Pläne wurden hierzu jedoch nicht eingereicht. Bei dem Termin mit Herrn Wälder wurde vereinbart, dass der genehmigte Treppeneinbau durchgeführt werden kann. Dies haben die Bauherren jedoch nicht gemacht.

Das im Internet veröffentlichte Dokument, welches auch die Gemeinderäte mit der Mail erhalten haben, nämlich die Baugenehmigung aus dem Jahr 1972 an Herrn Bader wird von den Bauherren benutzt, um zu beweisen, dass die Baueinstellung nicht rechtens war. Im Dokument ist lediglich erwähnt, dass es bei der damaligen Decke auch schon Stahlträger gab und es sich nicht um eine reine Holzbalkendecke gehandelt hat. Dies wurde von der Verwaltung auch nie behauptet, sondern war wie oben beschrieben die Aussage in den Bauvorlagen des Bauherren. Die vom Bauverwaltungsamt erstellte Dokumentation beweist aber, dass die Holzbalkendecke verändert wurde, da die Richtung der Balken verändert wurde. Außerdem wurden auch neue Stahlträger eingebaut.

BM Kuhlmann erläutert weiterhin an der aufgezeigten Präsentation, wie viele Termine die Stadt bereits angeboten hat und dass die Termine, meist kurzfristig, von den Bauherren noch abgesagt wurden. Ein vereinbarter Besichtigungstermin wurde ebenfalls nicht ermöglicht. Die Betretungsanordnung wurde auch nicht eingehalten. Der Termin bei der Betretungsanordnung wurde per Mail 2 Minuten vor dem Termin von den Bauherren bzw. deren Beraters abgesagt.

Fazit ist, dass genehmigte Pläne realisiert werden können, abweichende Vorstellungen sind als Bauantrag vorzulegen, die denkmalrechtlichen Auflagen sind zu berücksichtigen.

Das Baudezernat machte 4 weitere Terminvorschläge für ein erneutes Abstimmungsgespräch, die abgelehnt wurden. Die beiden abgestimmten Termine am 06.07.2017 und 27.09.2017 wurden am gleichen Tag bzw. Vortag kurzfristig von den Bauherren abgesagt. Weitere Terminvorschläge vom 29.09.2016 und 10.10.2016 wurden ebenfalls abgelehnt. Seit dem Termin am 22.11.2016 mit Herr Wälder wurden weitere Gesprächstermine angeboten, die abgelehnt wurden. Teilweise erst zugesagt und dann wieder kurzfristig abgesagt.

Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht hat fast 1 Jahr gedauert.

Bei den bisherigen Gesprächen gaben die Bauherren an, dass sie an der Umsetzung der Baugenehmigungen von 2010 kein Interesse mehr haben. Vielmehr war beabsichtigt, eine Gastronomie/Cafe oder ähnliches einzurichten.

Das Gespräch am 27.09.2017 wurde von den Bauherren zunächst abgesagt. Sie sind jedoch bei ihm kurzfristig aufgetaucht und gaben an, dass sie die erteilten Baugenehmigungen nun doch in



## Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 08.02.2018

Anspruch nehmen möchten. Mit Schreiben vom 07.02.2018 wurde den Bauherren mitgeteilt, dass sie diese Bauarbeiten durchführen können. Dieser Sachverhalt wurde auch zunächst in einem Schreiben den Bauherren mitgeteilt. Hiergegen haben die beiden jedoch Widerspruch erhoben. Mit Schreiben vom 07.02.2018 wurde dies nun in einem förmlichen Bescheid mitgeteilt. Er ist gespannt, was nun passiert.

Die Stadt hat alles gegeben um hier einen Baufortschritt und eine Einigung zu erzielen. Dies ist jedoch nicht möglich gewesen.

Das Gremium äußert seine Zustimmung durch Klopfen auf die Tische.

**Bauausschuss, 08.02.2018, öffentlich**

**Zur Beurkundung:**

Vorsitzender: ..... Baubürgermeister Kuhlmann

Stadtrat: ..... Hagel

Stadtrat: ..... Keil

Schriftführer: ..... Krug

Gesehen: ..... OB Zeidler

Gesehen: ..... EBM Wersch