



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

am 22.06.2020

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:54 Uhr

Das Gremium besteht aus Oberbürgermeister und 16 Mitgliedern

Anwesend sind

Vorsitzender:

Oberbürgermeister Norbert Zeidler

Mitglieder:

Stadträtin Lucia Authaler
Stadtrat Hans Beck
Stadtrat Dr. Rudolf Brüggemann
Stadtrat Philipp Edrich
Stadträtin Steffi Etzinger
Stadtrat Christoph Funk
Stadtrat Ralph Heidenreich
Stadtrat Ulrich Heinkele
Stadträtin Manuela Hölz
Stadtrat Dr. med. Rudolf Metzger
Stadträtin Claudia Reisch
Stadtrat Dr. Peter Schmid
Stadtrat Peter Schmogro
Stadtrat Johannes Walter
Stadtrat Dr. Manfred Wilhelm

entschuldigt:

Stadträtin Silvia Sonntag

Stellvertreter/in:

Stadträtin Margarete Hauschild

Protokollführer:

Veronika Hokenmaier Gremien, Kommunikation, Bürgerengagement

Verwaltung:

Ortsvorsteher Tom Abele, Rißegg
Andrea Appel Gremien, Kommunikation, Bürgerengagement
Ortsvorsteher Walter Boscher, Ringschnait

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

Irene Emmel Amt f. Liegenschaften u. Wirtschaftsförderung
Christian Jäger, Hauptamt
Thomas Jäger, Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
Anna Kleine-Beek Ordnungsamt nur für TOP 1 öff.
Baubürgermeister Christian Kuhlmann
Margit Leonhardt, Kämmereiamt
Erster Bürgermeister Ralf Miller
Ortsvorsteher Helmut Müller, Stafflangen
Kulturdezernent Dr. Jörg Riedlbauer
Ortsvorsteher Alexander Wachter, Mettenberg

Gäste:

Stadträtin Waltraud Jeggle
Mägerle, Schwäbische Zeitung ab TOP 1 öff.
Zepp, BIBERACH KOMMUNAL ab TOP 1 öff.
Stefan Prießner, Polizeirevier Biberach nur für TOP 1 öff.

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Kriminal- und Verkehrsstatistik 2019 für die Stadt Biberach|- Vorstellung durch den Leiter des Polizeireviers Biberach, Stefan Prießner	
2.	Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigennutzer im Baugebiet Breite III, 1. Abschnitt, Rindenmoos	2020/069
3.	Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken für das Baugebiet Breite III, Rindenmoos	2020/071
4.	Antrag auf Sitzungsende	
5.	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Biberach-Mitte"	2020/133
6.	Bericht über den Christkindles-Markt 2019	2020/134
7.	Vorstellung des Hochwasserschutzkonzeptes Dürnach-Saubach und Änderung der Satzung des Wasserverbandes "Rottumtal"	2020/140
8.	Bekanntgaben und Verschiedenes	
8.1.	Verschiedenes - Flower Pots in der Bürgerturmstraße	
8.2.	Verschiedenes - Ausbau der Stadtmarketing-Stelle	

Die Mitglieder wurden am 09.06.2020 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Ratsinfosystem unter www.ris-biberach.de ab 09.06.2020 ortsüblich bekannt gegeben.

TOP 1. Kriminal- und Verkehrsstatistik 2019 für die Stadt Biberach|- Vorstellung durch den Leiter des Polizeireviers Biberach, Stefan Prießner

Herr Stefan Prießner, Leiter des Polizeireviers Biberach, informiert, unterstützt durch eine PowerPoint-Präsentation, über die Kriminal- und Verkehrsstatistik 2019 der Stadt Biberach. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegt.

Herr Prießner stellt sich kurz vor. Seit 1.12.2019 sei er der neue Leiter des Polizeireviers Biberach. Dies sei seine erste Führungsstelle im Höheren Dienst. Bezüglich der Kriminalstatistik informiert er darüber, dass diese eine Hellfeld Statistik sei. Sie umfasse Straftaten und Versuche von Straftaten sowie Aussagen zu Tatverdächtigen und Opfern. Nicht enthalten seien politisch motivierte Kriminalität, Verkehrsstraftaten und Ordnungswidrigkeiten. Die polizeiliche Kriminalstatistik werde nach dem Tatortprinzip erfasst. Dass die Häufigkeitszahl der Straftaten pro 100.000 Einwohner in der Stadt Biberach fast doppelt so hoch, wie im Landkreis Biberach sei, resultiere aus der unterschiedlichen Bevölkerungsstruktur. Zudem weise der Landkreis Biberach in ganz Baden-Württemberg die fünftniedrigste Kriminalitätsbelastung auf, weshalb der Vergleich zwischen Landkreis und Stadt Biberach nicht sehr repräsentativ sei. Im Vergleich zu anderen Städten derselben Größenordnung und mit einer ähnlichen Struktur, sei der Wert der Stadt Biberach durchschnittlich. Die Aufklärungsquote in der Stadt Biberach mit 67,2 Prozent spreche für die gute Ermittlungsarbeit des Polizeireviers. Die Aufklärungsquote hinsichtlich der Straftaten zum Nachteil älterer Menschen sei in ganz Baden-Württemberg sehr niedrig. Die Fälle, die im Deliktsbereich der Straftaten gegen die sexuelle Bestimmung verzeichnet wurden, seien hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen begangen worden. Diese hätten pornografische Materialien, wie Videos oder Bilder, über die sozialen Medien verbreitet. Aufgrund der Verbreitung über die sozialen Medien liege die Aufklärungsquote in diesem Bereich bei 95 Prozent. Zu den 39 Fällen zählten auch exhibitionistische Handlungen. Der Deliktsbereich des einfachen Diebstahls, welcher rückgängig sei, umfasse auch den Fahrraddiebstahl. Hinsichtlich des schweren Diebstahls sei nennenswert, dass im gesamten Landkreis in 20 von 45 Gemeinden kein Wohnungseinbruch verzeichnet wurde. Tatverdächtige im Bereich des schweren Diebstahls seien vor allem rumänische Staatsbürger. Nicht erfreulich sei der Anstieg von Vermögens- und Fälschungsdelikten, insbesondere die Straftaten zum Nachteil älterer Menschen, Stichwörter „Falscher Polizeibeamter“, „Enkeltrick“, „Schockanruf“. Allein im Präsidiumsgebiet Ulm sei 2019 ein Schaden in Höhe von 1,7 Millionen Euro entstanden, 1700 Fälle habe man verzeichnen können. Er habe für die Stadt Biberach nicht auswerten können, wie viele der 401 Fälle im Bereich der Vermögens- und Fälschungsdelikte zum Nachteil älterer Menschen verübt wurden. Die Rauschgiftdelikte hätten zugenommen. Die Zunahme könne mit der Holkriminalität erklärt werden: Je stärker die Kontrolle durch die Polizei sei, desto mehr Fälle könne man verzeichnen. Ein auffälliger Personenkreis in diesem Bereich seien gambische Staatsangehörige. Die Delikte würden sich auf die Bereiche des Wildparks und Stadtgartens konzentrieren. Besonders erfreut sei er darüber, dass sich die Gewaltkriminalität im öffentlichen Raum rückläufig entwickle. Dieser Indikator zeige ihm, dass man in Biberach ein sicheres Leben führen könne. Zu dem Thema „Sicheres Biberach“ gebe es eine Einsatzkonzeption mit verschiedenen Einsatzmaßnahmen. Diese Konzeption werde die Polizei 2020 auf ein „Sicheres und Sauberes Biberach“ ausweiten. Daher werde die Polizei versuchen die Stadt unter anderem hinsichtlich der Müllproblematik und des Vandalismus zu unterstützen. Die Verkehrsstatistik zeige einen Rückgang der Unfallzahlen in ganz Baden-Württemberg und in der Stadt Biberach. Kleinstunfälle (Ordnungswidrigkeiten im Bereich bis 35 Euro) habe man dabei

nicht berücksichtigt. Verkehrsunfälle mit schweren Ordnungswidrigkeiten habe man erfasst. Dass junge Fahrer verhältnismäßig häufig an Unfällen beteiligt seien, sei nichts Neues. Die Unfallschwerpunkte in Biberach befänden sich an der B 465/B 312 Einmündung von der Memminger Straße in das Jordaneil und an der B 312 Einmündung von der Theaterstraße in die Riedlinger Straße/Felsengartenstraße. Vorfahrtsverletzungen seien hier das Hauptproblem. Die Verkehrsüberwachung sei in den Schwerpunktbereichen Alkohol und Drogen, Ablenkung, Geschwindigkeit, Gurtanlegepflicht und Kindersicherung besonders bedeutsam. Allein 2020 habe die Polizei im Revierbereich Biberach jeweils circa 70 folgenlose Drogen- und Alkoholfahrten erfasst. Trotzdem die Fallzahl im Bereich des Wohnungseinbruchsdiebstahls gering sei, zähle der Bereich im Jahr 2020 zu den Handlungsschwerpunkten. Hier lege die Polizei den Fokus vor allem auf die Prävention und Beratung sowie die vermehrte Streifentätigkeit in Wohngebieten. Der Bereich der Zuwanderung und Kriminalität durch Asylbewerber und Flüchtlinge sei, wie bereits im Jahr 2019, auch 2020 ein Handlungsschwerpunkt. Die gute Netzwerkarbeit mit dem Landkreis und der Stadt Biberach müsse hierbei besonders hervorgehoben werden. Im Bereich der Straftaten zum Nachteil älterer Menschen sei besonders problematisch, dass man die Täter nur sehr schwer ergreifen könne. Bislang seien im Präsidiumsgebiet Ulm im Jahr 2020 nur ein Prozent der Einbruchversuche erfolgreich gewesen. Bei diesem einen Prozent sei jedoch ein Sachschaden in Höhe von 1,6 Millionen Euro entstanden. In einem Fall betrage der Sachschaden 500.000 Euro in einem anderen Fall 750.000 Euro. Zu der aktuellen Kriminalstatistik in Biberach dürfe er keine konkreten Zahlen nennen, da unterjährig dazu keine offiziellen Zahlen vorliegen würden. Mit einigen Schlaglichtern könne er die aktuelle Lage in Biberach verdeutlichen: Der Fallzahlenanstieg sei vergleichsweise gering. In Hinblick auf Corona hätten sich Fakeshops im Internet etabliert. Diese Betrugsstraftaten hätten zugenommen und spiegelten sich in der Kriminalstatistik wider. Allgemein sei die Aufklärungsquote des Polizeireviers in Biberach sehr hoch. Die Straßenkriminalität nehme nach wie vor ab. Im Verkehrsbereich sei eine Erhöhung an Verkehrsunfällen mit verletzten Personen, insgesamt aber ein Rückgang an Verkehrsunfällen zu verzeichnen, was möglicherweise an der Corona-Situation liege. Aktuell bewege die Polizei die politisch motivierte Kriminalität und das Thema Rassismus. In den letzten zwölf Monaten seien in der Stadt Biberach unterschiedliche Straftaten in diesen Bereichen verübt worden. Dazu zählten unter anderem die Flugblattverteilung des dritten Weges und das Anbringen von Aufklebern mit politisch rechtsgesinntem Inhalt. Fälle wie das Malen von Hakenkreuzen an Wände und die Verbreitung von Propaganda im Internet seien sehr gering. Die Lage in Biberach sei aus seiner Sicht daher unproblematisch. Was aus seiner Sicht in der aktuellen Debatte etwas verloren gehe, sei die Gewalt gegen Polizeibeamte. Von Polizeigewalt, einem Generalverdacht gegen die Polizei und einer rassistischen Polizei sei häufig die Rede. Diese Fälle gebe es nur vereinzelt und man bereite diese nach. Ein Problem habe die Stadt Biberach in diesem Bereich nicht. Hingegen seien in der Stadt Biberach im letzten Jahr 18 Straftaten im Bereich der Gewalt gegen Polizeibeamte verübt worden. Im gesamten Revierbereich liege die Anzahl bei 28 Fällen. Zudem habe man Polizeibeamte in 32 Fällen beleidigt. Im Jahr 2020 habe es bis zum Stichtag, am 1. Juni, acht Angriffe auf Polizeibeamte und zwölf Beleidigungen gegeben. Er betont, dass seine Kollegen sehr darunter leiden würden. Er erhoffe sich, dass die Polizei Rückendeckung aus allen Bereichen erfahre, auch aus dem Bereich der Justiz und seitens der Politik.

Es wird applaudiert.

OB Zeidler bedankt sich bei Herrn Prießner für seinen engagierten Vortrag und die durch ihn und sein Team geleistete Arbeit, die zusammen mit dem Kommunalen Ordnungsdienst sehr erfolgreich funktioniere.

StR Edrich thematisiert Straßenrennen in Biberach. Ihn interessiere, ob diese beispielsweise im Bereich der Memminger und Waldseer Straße ausgetragen würden. Zudem bittet er Herrn Prießner, Daten zur Gewalt gegen Rettungskräfte zu nennen.

Herr Prießner lässt wissen, auf Gewaltdaten habe er keinen Zugriff. Ihm seien aber während seiner Amtszeit 2020 zwei Fälle von Gewalt gegen Rettungskräfte im Revierbereich bekannt. Die Gewalt gegen Rettungskräfte und die Gewalt gegen Polizeibeamte falle unter einen Handlungsschwerpunkt. Eine Differenzierung nehme er hier nicht vor. Auch das DRK und die Feuerwehr hätten mit ähnlichen Problemen zu kämpfen. Bezüglich der Raser-Szene denke er persönlich, dass der neue Bußgeldkatalog ein wirksames Mittel sei. Eine Raser-Szene in der Stadt Biberach gebe es nicht. Im Bereich Aral- und RAN-Tankstelle sowie der Rollinstraße würden Heranwachsende lediglich ihre Autos zeigen. Eine Poser-Szene sei dies aber nicht.

StR Funk heißt gut, dass Herr Prießner in seinem Vortrag Biberach mit anderen Städten verglichen habe. Ihm sei wichtig, dass die Polizeigewalt nur in einzelnen Fällen vorliege. Er wolle gerne geklärt wissen, ob die Gaisentalstraße beim Kreisverkehr kein Unfallschwerpunkt mehr sei und wo genau der Unfallschwerpunkt am Jordanei bei der Einmündung Memminger Straße liege. Er sehe die Gefahr beim Jordanei an der Einmündung mit der Mauer, an welcher es nur ein Vorfahrtsschild gebe. Hier sehe man nachts die Scheinwerfer der Autos nicht.

Herr Prießner erklärt, dass genau an dieser Stelle der Unfallschwerpunkt liege. Es seien alles Vorfahrtsverletzungen. Wo das Problem liege, sei im Nachhinein immer schwer nachzuvollziehen. Die Anzahl der Unfälle sei nachts sowie tagsüber ähnlich. Sicherlich sei nachts problematisch, dass man das Licht heranfahrender Autos nicht sehen könne. Tagsüber liege das Problem vermutlich eher bei der Fehleinschätzung von Geschwindigkeiten. Bei der Festlegung von Unfallschwerpunkten habe man die vergangenen drei Jahre im Blick. Zum Prozedere gehöre eine Verkehrsschau mit Polizei und Verkehrsämtern, bei der man Verbesserungsmöglichkeiten überlege. Ob für das Jordanei eine Verkehrsschau geplant sei, wisse er nicht. Der Kreis Gaisental sei aktuell kein Unfallschwerpunkt.

StR Walter regt an, die Zahlen der Kriminal- und Verkehrsstatistik dem gesamten Gemeinderat zur Verfügung zu stellen. Von der Polizeiführung wünsche er sich, dass diese in den Medien und der Öffentlichkeit häufiger verdeutliche, welche Belastungen ein Polizeibeamter aushalten müsse. Aus seiner Sicht könnte der Normalbürger die Thematik der Gewalt gegen Polizeibeamte dadurch besser wahrnehmen.

StR Dr. Schmid betont, wie wichtig es sei, dass die Zusammenarbeit zwischen der Polizei und dem kommunalen Ordnungsdienst so gut funktioniere. In den letzten Jahren sei immer wieder die knappe Personalsituation zur Sprache gekommen. Hierzu wünsche er sich eine Aussage von Herrn Prießner. Zudem sei ihm aufgefallen, dass die Polizeipräsenz an Wochenenden spät nachts etwas gering ausfalle.

Herr Prießner stellt klar, die Präsenz sei sehr wichtig und die Polizei müsse diese stets zeigen. Vor allem nachts sei der kommunale Ordnungsdienst eine große Stütze für die Polizei, da dieser bis spät in die Nacht Präsenz zeige. Auf die Personalsituation habe er wenig Einfluss. Im Frühjahr 2020 habe er gutes Personal bekommen, im Herbst würden aber auch wieder viele Mitarbeiter gehen. Durch die reduzierte Personalstärke seien die Kolleginnen und Kollegen einer stärkeren

Belastung ausgesetzt. Ab Frühjahr 2021 schlössen die starken Jahrgänge ihre Ausbildung ab. Er habe keine Personalknappheit, sondern eine Personalsituation, mit welcher er arbeiten müsse und auch gut zurechtkomme.

Herr Prießner führt auf Bitte von StRin Hauschild aus, dass man im Wieland-Park durch die Erfassung von Personalien einen Überblick über die dort ansässige Szene habe. Sowohl bei der Betäubungsmittelszene, als auch bei der Event-Szene seien die Präsenz und die Kontrolle sehr wichtig. Teilweise habe die Polizei auch in diesem Jahr bereits mit mehreren Kräften im Wieland-Park einschreiten müssen. Der Einsatz mehrerer Kräfte sei manchmal notwendig, da beispielsweise bei einer Anzahl von 25 Personen im Besitz kleiner Mengen an Betäubungsmitteln zwei Polizisten nicht ausreichend seien. In Hinblick auf die Präventionsmöglichkeiten gebe es für Schulen und Vereine eine Vielzahl an Möglichkeiten. Dafür sei allerdings nicht er, sondern das Referat Prävention zuständig.

StR Heidenreich will geklärt wissen, ob der auffällige Personenkreis im Bereich der Rauschgiftdelikte nur deshalb bei den Dunkelhäutigen liege, weil die Polizei diese vermehrt kontrolliere. In diesem Zusammenhang interessiere ihn, ob das sogenannte „Racial Profiling“ bei der Polizei der Stadt Biberach erfasst werde und ein Problem darstelle. Zudem fragt er, ob Herr Prießner für die Stadt Biberach Zahlen für den Bereich der Telekommunikationsüberwachung nennen könne.

Herr Prießner weist den Vorwurf des „Racial Profiling“ entschieden zurück. Auf Grundlage der Kriminalstatistik seien gambische Staatsangehörige in Biberach signifikant auffällig. Die Polizei kontrolliere nicht anlasslos. Die Kontrolle richte sich nach dem Polizeigesetz oder der Strafprozessordnung. Zudem führe die Polizei Kontrollen durch, wenn sie Hinweise von Anwohnern erhalte. Die Polizei differenziere bei den Kontrollen nicht zwischen Hautfarben oder Nationalitäten. Die Quellen-Telekommunikationsüberwachung sei in Biberach kein Thema. Diese wende man in ganz Deutschland nur in sehr wenigen Fällen an. Die normale Telekommunikationsüberwachung komme in Fällen von schwerer Kriminalität zum Einsatz. Dafür sei die Kriminalpolizei verantwortlich. Er könne daher keine Zahlen dazu nennen. Für diese Maßnahme gebe es aber sehr strenge Formvorschriften.

StR Dr. Wilhelm zeigt auf, dass die Straßenkriminalität nur einen geringen Anteil an den Straftaten insgesamt ausmache. Ihn interessiere, wo die Schwerpunkte bei den restlichen Straftaten liegen.

Herr Prießner berichtet, dass es viele Straftaten im häuslichen Bereich, in der Nachbarschaft und im digitalen Raum gebe. Ladendiebstahl zähle nicht zur Straßenkriminalität und mache auch einen großen Anteil aus. Auch das Schwarzfahren und das Erschleichen von Leistungen seien häufige Straftaten. Darüber hinaus hätten Körperverletzungsdelikte außerhalb des häuslichen Nahbereichs einen Großteil ausgemacht. An der Straßenkriminalität messe er die subjektive Sicherheit und sei daher froh, dass diese einen geringen Anteil der Straftaten ausmache.

Da keine Fragen mehr bestehen, verabschiedet sich Herr Prießner.

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

**TOP 2. Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken für Eigen- 2020/069
nutzer im Baugebiet Breite III, 1. Abschnitt, Rindenmoos**

Dem Hauptausschuss liegt die Drucksache Nr. 2020/069 zur Vorberatung vor.

OB Zeidler weist darauf hin, dass der Ortschaftsrat Rißegg zu diesem Thema in der vorhergehenden Woche getagt und Empfehlungen zu der Vorlage ausgesprochen habe. Diese sollten auch in die Debatte mit einfließen.

EBM Miller führt in das Thema ein. Die Vergaberichtlinien müsse man im Kontext des EU-Rechts neu fassen, was eine gewisse Herausforderung darstelle. Ziel sei eine möglichst rechtssichere Form der Vergaberichtlinie. Gleichzeitig könne man nicht jedem Einzelfall gerecht werden. Mögliche Alternativen zu einer Vergaberichtlinie wären das Losverfahren oder das Windhundverfahren. Diese Alternativen kämen aus Sicht der Stadtverwaltung nicht in Frage, da der Stadt damit mögliche Steuerfunktionen aus der Hand genommen würden. Es gebe separate Vergaberichtlinien für den Geschosswohnungsbau und die Eigenheime. Für jedes neue Baugebiet sollten neue Vergaberichtlinien beschlossen werden. Die Vergaberichtlinie für Eigenheime im Baugebiet Breite III in Rindenmoos solle eine Grundform für weitere Baugebiete darstellen. Schwerpunkt des Baugebiets Breite III seien Einfamilienhäuser. Der Geschosswohnungsbau nehme nur einen geringen Teil des Baugebiets ein. Man erwarte einen deutlichen Bewerberüberhang. Biberach sei ein starker Wirtschaftsstandort. Daher wolle man Berufspendlern mit den Vergaberichtlinien zeigen, dass ein transparentes und diskriminierungsfreies Regelwerk vorliege. Für Einheimische sei der Ortsbezug bis zur Grenze des rechtlich Zulässigen ausgereizt worden. Der Ortsbezug könne mit maximal 50 Prozent der Gesamtpunktzahl bedacht werden. Im Bereich der Sozialkriterien sei eine Gewichtung von über 50 Prozent der Gesamtpunktzahl problemlos möglich. Dem entsprechend könne man die sozialen Kriterien auch höher bewerten und die Ortsbezugskriterien geringer. Da das Baugebiet in einem Teilort liege, habe die Verwaltung die Aufgabe zu meistern, ein Gleichgewicht zwischen den Wünschen der Teilorte und den berechtigten Anforderungen der Gesamtgemeinde herzustellen. Dies habe man mit den Vergaberichtlinien gelöst. Die vorgenommene Quotierung von Bewerbern mit und ohne Kinder sei eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Antragsstellung. In Hauderboschen seien es zwei Bauabschnitte gewesen, mit einer festgelegten Quote von Bewerbern ohne Kind mit 39 Prozent, was 34 Bauplätzen entsprochen habe. Bei diesen Bewerbern seien Reihenhausgrundstücke weniger beliebt gewesen. Bis zu diesem Tag seien immer noch nicht alle Reihenhausgrundstücke vergeben. Kurz nach Start des Baugebiets habe man nun eine Quote von 77 Prozent Bewerber mit Kind zu 23 Prozent Bewerber ohne Kind. Bei den sozialen Kriterien seien aus seiner Sicht die pflegebedürftigen Angehörigen wichtig. Härtefallregelungen sollten aus Sicht der Verwaltung nicht in die Kriterien mitaufgenommen werden. Stattdessen solle bei Punktegleichstand das Los entscheiden. Bezüglich der Arbeitsplatz- und Wohnplatzkriterien seien im Gebiet Hauderboschen 92 Prozent der Grundstücke an Bewerber mit ein oder zwei Arbeitsplätzen in Biberach vergeben worden und 8 Prozent an Bewerber ohne Arbeitsplatz in Biberach. Von 87 Bauplätzen in Hauderboschen habe man 13 an Bewerber mit Wohnsitz außerhalb von Biberach vergeben. Die Anregungen des Ortschaftsrats Rißegg seien bereits teilweise in der Vorlage skizziert. Er rate dringend von dem Vorschlag des Ortschaftsrates ab, die Stätte des Arbeitsplatzes auf eine Gebietskörperschaft oder einen Radius um Biberach zu erweitern, da dies zu willkürlich wäre. Man solle aus seiner Sicht nur den Arbeitsplatz auf der Gemarkung Biberach und seinen Teilorten bewerten. Er spricht sich ebenso gegen den Vorschlag des Ortschaftsrates aus, die Gewichtung des Arbeitsplatzes von 30 auf 20

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

Punkte zu reduzieren. Das Kriterium Arbeitsplatz werde im Vergleich zu den bisherigen Vergaberichtlinien bereits geringer gewichtet, da nicht zwei, sondern nur ein Arbeitsplatz pro Bewerbung angerechnet werde. Der Begriff Wohneigentum meine das Wohnhaus, weshalb Bewerber mit Wohnhaus dieses veräußern müssten. Eine Familie mit zu klein gewordenem Wohnhaus könne sich daher durchaus auf einen Bauplatz bewerben. Das Wiederkaufsrechts sei ein relativ starkes Mittel der Stadt, da es sich nicht nur auf das Grundstück, sondern auch auf das darauf entstandene Gebäude beziehe.

StR Heinkele erwähnt, dass bislang nicht klar sei, ob das Baukindergeld über den 31.12.2020 hinaus verlängert werde. Aus diesem Grund und durch die Corona-bedingte Verzögerung müssten die Grundstücke schnell auf den Markt kommen. Für die Freien Wähler komme ausschließlich die Vergabe nach Vergaberichtlinie in Frage, da nur dann eine Steuerung möglich sei. Die Freien Wähler wollten den Menschen, die in Biberach arbeiten, wohnen und vor allem im Ehrenamt tätig sind, eine klare Chance auf Zuteilung eines Baugrundstückes ermöglichen. Diesem Ziel werde die Vergaberichtlinie weitestgehend gerecht. Das Ziel der Freien Wähler seien Regelungen für die Breite III und kommende Baugebiete. Bezüglich der vom Ortschaftsrat gewünschten Neufassungen lehnten die Freien Wähler die Erweiterung der Stätte des Arbeitsplatzes strikt ab. Sie seien, wie EBM Miller, der Meinung, dass dies einen Anfechtungsgrund darstellen würde.

Er **beantragt**, namens der FW, für die Breite III eine Quotierung von 70 Prozent für Bewerber mit Kind und 30 Prozent für Bewerber ohne Kind vorzusehen. Falls die Mehrheit der anwesenden Hauptausschussmitglieder für eine Quotierung von 75 zu 25 Prozent sei, würden die Freien Wähler dies auch akzeptieren. Mit einer Quotierung von 80 zu 20 Prozent, wie bislang in den Vergaberichtlinien vorgesehen, seien sie nicht einverstanden.

Das Verhältnis zwischen Arbeitsplatz und Wohnsitz von 30 zu 40 Punkten sei ausgewogen. Die Vergabe von fünf Punkten für einen Wohnsitz in Rißegg sei aus Sicht der Ortschaft Rißegg nachvollziehbar. Allerdings hätten Bewohner aus anderen Teilorten und der Kernstadt dadurch einen relativen Nachteil. Man müsse bedenken, dass dieser relative Nachteil bei jedem Baugebiet aufkommen werde und ob das wirklich gewünscht sei.

Er **beantragt** weiter, den vorgesehenen Punkt für die aktive Vereinsmitgliedschaft von mindestens drei Jahren der mindestens 3-jährigen Tätigkeit in verantwortlicher, herausragender Funktion in einem örtlichen Verein oder einer örtlichen Organisation zuzuschlagen. Aus seiner Sicht sei nahezu jeder Bewerber in einem Biberacher Verein tätig. Daher führe ein Punkt nicht zu einer Differenzierung.

Die Einteilung der sozialen Kriterien sei in Ordnung. Die Freien Wähler seien insgesamt mit der vorliegenden Fassung der Vergaberichtlinie zufrieden. Diese eigne sich zur Vergabe der Grundstücke in Rindenmoos.

StR Dr. Metzger teilt mit, aus Sicht der SPD berücksichtige die Vergaberichtlinie die verschiedenen Gesichtspunkte gut und man lehne das Los- und Windhundverfahren eindeutig ab. Mit den gewünschten Änderungen des Ortschaftsrates Rißegg stimme die SPD nur mit der Definition des Begriffs Wohneigentum überein, die EBM Miller bereits klargestellt habe. Er stellt klar, dass sich die SPD-Fraktion eine einheitliche Vergaberichtlinie für alle Baugebiete der Stadt wünsche. Es sei eine unnötige Belastung für die Verwaltung, sich immer wieder neue Richtlinien ausdenken zu müssen.

StR Funk betont, dass dies bereits der dritte Versuch sei, eine rechtssichere Vergaberichtlinie auf den Weg zu bringen. Er stellt klar, dass die FDP-Fraktion der Vergaberichtlinie nicht zustimmen werde, obwohl sie sich gegenüber den letzten Vergaberichtlinien verbessert habe. Als Beispiel

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

nennt er die Ergänzung des Interkommunalen Gewerbegebiets. Sie würden der Vergaberichtlinie nicht zustimmen, da aus ihrer Sicht momentan nur eine Vergabe von Grundstücken nach Erbbau-recht sinnvoll sei. Dabei müsse festgelegt werden, dass die Erwerber der Grundstücke in ferner Zukunft das Recht auf Auflösung des Erbbaurechts hätten, damit das Grundstück erworben werden könne. Damit wären alle Probleme gelöst, da die Vergabe gerecht und rechtssicher wäre. Zudem würde sich die Nachfrage besser auf städtische Bauplätze und Immobilien aus dem Privatbesitz verteilen. Sobald man Grundstücke für alle Bewerber habe, könne man das Instrument des Erbbaurechts wieder zurückfahren. Mit dieser Methode bliebe die Stadt weiterhin Eigentümer der Grundstücke und junge Familien könnten ein Haus bauen ohne die finanzielle Belastung eines Grundstücks tragen zu müssen. Die FDP-Fraktion sei von diesem Vorschlag überzeugt. Jedoch seien sie sich im Klaren, dass ein entsprechender Antrag keine Mehrheit bekäme.

StR Walter meint ebenfalls, Alternativen wie das Windhundverfahren wären nicht gut. Die Rechtssicherheit sei auch für die CDU maßgebend. Mit der erarbeiteten Richtlinie sei man auf einem guten Weg. Er bekräftigt die Aussage von StR Dr. Metzger, dass Richtlinien nicht immer wieder neu entwickelt werden sollten, sondern für die anderen Wohngebiete weiterentwickelt werden müssten. Bei der Quotierung mit und ohne Kinder wolle die CDU keinesfalls unter 75 zu 25 Prozent gehen. Den Vorschlägen des Ortschaftsrates Rißegg stimme die Fraktion mit einer Ausnahme zu, sofern dies die Mehrheit des Hauptausschusses auch so wolle. Der Erweiterung der Arbeitsplatzstätte auf eine Gebietskörperschaft oder einen Radius um Biberach lehne man ab. Diese Regelung sei nicht praktikabel.

StR Dr. Wilhelm bemerkt, vor allem die Gleichbehandlung sowie eine rechtskonforme und transparente Richtlinie seien zentral. Bewohner des Stadtgebiets und der Teilorte sollten gleichbehandelt werden. Daher müsse man sich die Frage stellen, ob unterschiedliche Vergaberichtlinien für unterschiedliche Gebiete sinnvoll seien. Den fünf Bonuspunkten für den Wohnsitz im Teilort Rißegg stimmten die Grünen nur zu, wenn dies auch in den anderen Baugebieten so praktiziert werde. Man könnte dies umgehen, indem in den Richtlinien die Angabe des Teilortes allgemein gehalten werde. Die Grünen hielten nichts vom Windhundverfahren oder Losprinzip. Der hälftigen Gewichtung sozialer Kriterien und des Ortsbezugs stimme die Fraktion zu. Den Arbeitsplatz auf die Stadt Biberach, die Teilorte und die Interkommunalen Gewerbegebiete zu beschränken, trage die Fraktion nicht mit. Er bittet um Auskunft, wie die Punktevergabe bei den sozialen Kriterien hinsichtlich der Kinder im eigenen Haushalt sei, da bei drei Kindern im Alter von null bis zwölf Jahren die maximale Punktzahl von 50 Punkten überschritten werde.

OV Abele schließt sich der Meinung an, dass Rechtssicherheit an erster Stelle stehe. Er erklärt, wie sehr die Ortschaft der enorme Bevölkerungszuwachs bewege, der auf sie zukommen werde. Ursprünglich seien in einem Zeitraum von zehn Jahren drei Bauabschnitte geplant gewesen, nun seien es zwei Bauabschnitte in eher fünf oder weniger Jahren. Der Zuwachs bringe auch Chancen für die Ortschaft, beispielsweise für die Vereine und Initiativen. Die fünf Punkte für den aktuellen Wohnsitz in Rißegg oder Rindenmoos stellten aus seiner Sicht keine starke Gewichtung dar. Daher solle der Ortsbezug auf zehn Punkte erhöht werden. Die Gewichtung des ehrenamtlichen Engagements auf acht Punkte solle zeigen, wie wichtig das Ehrenamt in der heutigen Zeit sei und dieses damit wertschätzen. Mit der Änderung der Quotierung wolle der Ortschaftsrat den Familien entgegenkommen, die noch keine Kinder haben, bei welchen Kinder jedoch in Planung sind. Die gewünschte Neufassung bezüglich der Arbeitsstätte habe der Ortschaftsrat formuliert, da mancher in Biberach lebe und verwurzelt sei, jedoch nicht in Biberach arbeite. Die Erhöhung der

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

Punkte für den Ortsbezug Rißegg-Rindenmoos von fünf auf zehn Punkte solle die Integration von Neubürgern in das örtliche Leben erleichtern.

StR Heinkele stellt klar, die Freien Wähler hätten nichts gegen fünf Punkte für Rißegger. Er habe nur aufzeigen wollen, dass die Richtlinie rechtssicher sein müsse. Die fünf Punkte für einen Wohnsitz im entsprechenden Gebiet müssten demnach in jeder Vergaberichtlinie den jeweiligen Bewohnern des Gebiets zugesprochen werden. Die Idee des Erbbaurechts von StR Funk sei interessant. Dabei stelle sich die Frage, ob dadurch die Bewerberzahl steigen würde, da auch Personen mit geringem Vermögen ein Grundstück erwerben könnten.

EBM Miller erläutert, das Erbbaurecht sei ein grundstücksgeltendes Recht. Dafür müssten auch Vergaberichtlinien erarbeitet werden. Vorteil des Erbbaurechts sei, dass das Grundstück weiterhin in der Verfügungsgewalt der Stadt liege. Zudem habe man ein laufendes Entgelt aus dem Erbbauzins, was einen Vermögensertrag darstelle. StR Dr. Wilhelm habe bezüglich der Punktevergabe für Kinder nicht den richtigen Schluss gezogen. Man könne das Kriterium der Kinder im eigenen Haushalt übererfüllen, bekäme dann allerdings nur die Maximalpunktzahl von 50 Punkten. Aus juristischer Sicht sei die klare Empfehlung, für jedes Baugebiet separate Vergaberichtlinien zu fassen. Damit sei man auf der sicheren Seite. Die Verwaltung wolle die Punkte für den Wohnsitz im Teilort Rißegg nicht erhöhen, da man andere Kriterien wichtiger und höherrangiger gewichte. Gegenüber den Anträgen der Freien Wähler sei die Verwaltung offen.

StR Walter gibt Kenntnis, dass die CDU dem Antrag der Freien Wähler mit einer Quotierung von 70 zu 30 Prozent zustimmen würde. Dies spiegele die Realität des Gebietes Hauderboschen näher wider. Dem zweiten Antrag der Freien Wähler zur Vereinsmitgliedschaft stimme man auch zu.

StR Funk stimmt EBM Miller hinsichtlich der Ausführungen zum Erbbaurecht zu. Ergänzend wolle er hinzufügen, dass es für die Auflösung des Erbbaurechts Regelungen gebe.

StR Dr. Wilhelm stellt den **Antrag** die Interkommunalen Gewerbegebiete aus den Ortsbezugskriterien zu entfernen. Dies begründet er damit, dass EBM Miller auf die Gemarkung Biberach bei den Ortsbezugskriterien eingegangen sei. Das Interkommunale Gewerbegebiet gehöre aus seiner Sicht jedoch nicht zur Gemarkung Biberach.

StR Dr. Brüggemann wirft die Frage auf, ob man die Punkte für ehrenamtliches Engagement erhalte, sobald man den Stadtpass besitze.

OB Zeidler weist darauf hin, dass die Hürde für den Erhalt des Stadtpasses nahezu identisch mit den Anforderungen für den Erhalt der Punkte des ehrenamtlichen Engagements in den Vergaberichtlinien sei.

StR Dr. Metzger schildert, dass nicht jeder, der einen Stadtpass erhalten könne, diesen auch beantrage. Er pflichtet StR Heinkele bei, dass der Punkt für die Vereinsmitgliedschaft nicht differenzieren könne, da ihn nahezu jeder Bewerber erhalten würde. Er stimme dem zweiten Antrag der Freien Wähler daher zu.

StRin Etzinger teilt die Ansicht von StR Dr. Metzger, dass nicht jeder den Stadtpass beantrage. Daher wolle sie nicht, dass man den Erhalt der Punkte für ehrenamtliches Engagement vom Besitz eines Stadtpasses abhängig mache.

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

OB Zeidler wirft ein, dass man für den Erhalt der Punkte keinesfalls einen Stadtpass besitzen müsse. Er werde den Antrag der Punkteverschiebung beim ehrenamtlichen Engagement nicht unterstützen, den Antrag zur Änderung der Quotierung jedoch schon.

Der **Antrag der Freien Wähler**, für das Baugebiet Breite III, 1. Abschnitt, Rindenmoos die Quotierung der Bauplätze von 80 Prozent an Bewerber mit Kind und 20 Prozent an Bewerber ohne Kind auf 70 Prozent an Bewerber mit Kind und 30 Prozent an Bewerber ohne Kind zu ändern, wird bei 15 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich **angenommen**.

Der **Antrag der Freien Wähler**, den Punkt für die aktive Mitgliedschaft seit mindestens 3 Jahren in einem örtlichen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation der Stadt Biberach bzw. ihrer Teilorte entfallen zu lassen und dafür fünf anstatt vier Punkte zu erhalten, sofern seit mind. drei Jahren eine (ununterbrochene) Tätigkeit in einem örtlichen Verein oder einer gemeinnützigen Organisation der Stadt Biberach bzw. ihrer Teilorte (gemeinnützig i.S.v. § 52 AO) in verantwortlicher, herausragender und arbeitsintensiver Funktion vorliegt (z. B. Vorstandschaft, Trainer usw.), wird bei 14 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich **angenommen**.

Der **Antrag der Grünen Fraktion**, die der Stadt Biberach zugeordneten interkommunalen Gewerbegebiete aus der Vergaberichtlinie zu streichen, wird bei 6 Ja-Stimmen und 11 Nein-Stimmen mehrheitlich **abgelehnt**.

Ohne weitere Aussprache fasst der Hauptausschuss bei 15 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung mehrheitlich folgenden

Beschluss:

Dem Gemeinderat wird empfohlen, gemäß dem Beschlussantrag der Verwaltung unter Berücksichtigung der Änderungsanträge der Freien Wähler zu beschließen.

TOP 3. Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken für das Baugebiet Breite III, Rindenmoos 2020/071

Dem Hauptausschuss liegt die Drucksache Nr. 2020/071 zur Vorberatung vor.

EBM Miller führt in das Thema ein. Das Konzept solle mit 75 Prozent gewichtet werden, der Angebotspreis mit 25 Prozent. Es sei vorgesehen, dass das Baudezernat gemeinsam mit dem Gemeinderat qualitative Kriterien formuliert. Das Konzept werde untergliedert nach wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetischen Vorgaben. Dementsprechend müsse sich ein Bewerber für den Geschosswohnungsbau umfangreiche Gedanken machen, was er mit seinem Projekt erreichen möchte und sehr stark an den Zielsetzungen der Stadt orientieren. Der Ablauf einer Bewerbung werde in verschiedene Phasen unterteilt. In der ersten Phase würden sich Interessenten auf mehrere Baufelder bewerben. Dabei müsse vom Bewerber eine Priorisierung der Grundstücke angegeben werden. Danach bewerte ein Auswahlgremium die Bewerbungen entsprechend der Auswahlkriterien. Über die Zusammensetzung des Gremiums müsse er sich noch mit dem Hauptausschuss austauschen. Nachdem sich das Gremium für einen Bewerber entschieden habe, erfolge eine Reservierung des entsprechenden Baufeldes und der ausgewählte Kandidat erhalte den entsprechenden Zuschlag für das Grundstück. Im nächsten Schritt folge der Planungswettbewerb. Dabei könne die Stadt die Anzahl der zu beteiligenden Büros vorgeben. Grundlegendes Ziel sei stets, größtmögliche Qualität zu erreichen. An dem Auswahlgremium solle auch der Gemeinderat beteiligt werden. Sofern es Grundstücke aus den Teilorten betreffe, gebe es einen Antrag, dass auch ein Mitglied aus den jeweiligen Ortschaften in das Gremium mitaufgenommen werden solle.

StR Heinkele erwähnt, die Freien Wähler seien damit einverstanden, dass mit der neuen Vergaberichtlinie auf die veränderte gesellschaftliche Situation reagiert werde. Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau im Erbbaurecht zu vergeben, sei sinnvoll. Die Höhe des Erbbauzinses hänge von der Dauer des Erbbauvertrages ab. Er wirft die Frage auf, welche Dauer für den Erbbauvertrag vorgesehen sei und ob diese variabel gestaltet werde. Er fragt, ob die vorgesehenen zwei bis drei Prozent Erbbauzins beim derzeitigen Zinsniveau durchsetzbar seien und könnte sich einen niedrigeren Erbbauzins vorstellen. Die Konzeptqualität, wie in der Vergaberichtlinie vorgesehen, stärker zu gewichten, sei aus seiner Sicht machbar. Er weist darauf hin, dass es bei der Bewertung der Kriterien durch die Fachjury zu längeren Diskussionen kommen werde. Er bezweifle, ob das Urteil der Fachjury klar zwischen den Bewerbern differenzieren könne. Die Konzeptqualität sei aus Sicht der Freien Wähler daher überbewertet. Sie plädierten auf eine Quotierung von 50 zu 50 Prozent. 60 Prozent für die Konzeptqualität und 40 Prozent für den Angebotspreis wäre auch noch tragbar. Den Freien Wählern sei es wichtig, dass von den Bewerbern die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung für das gesamte Vorhaben, also Grundstück und Baukosten, gefordert werde, wie in der Vergaberichtlinie beschrieben. Dadurch könne man unsichere Bewerber ausschließen.

StR Dr. Metzger teilt mit, die SPD stimme der Vergaberichtlinie grundsätzlich zu. Sie sollte allgemein gültig sein. Auch der Quotierung von 75 Prozent für die Konzeptqualität zu 25 Prozent für den Angebotspreis stimme man zu. Dadurch könnten neue Wohnformen und -ideen im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Eine Fachjury zu beteiligen sei gut. Durch die Diskussionen in einer Jury würden sich relativ gut nachvollziehbare Entscheidungen ergeben. Jedoch

bitte die SPD-Fraktion um Auskunft, was unter Resilienz als Gestaltungsmerkmal zu verstehen sei.

StR Funk lässt wissen, die FDP-Fraktion werde der Vorlage zustimmen, da damit der Einstieg in das Erbbaurecht vollzogen werde. Positiv sei zudem, dass sich die Fachjury unter anderem aus je einem Vertreter der Fraktionen zusammensetze.

StR Beck begrüßt, dass Konzepte bei der Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken nachvollziehbar bewertet würden. Besonders positiv hervorzuheben sei die Nennung von Nachhaltigkeit, Umwelt und Natur an erster Stelle beim Aspekt der neuen Wohn- und Lebenskonzepte. Kritisch sehe er, dass die in der Vorlage genannten Beurteilungskriterien sehr breit gefasst seien. Eine genaue Definition dieser Kriterien sei vor der Ausschreibung der Grundstücke daher zwingend notwendig. Aus Sicht der CDU-Fraktion stelle die Gewichtung der Konzeptqualität zum Angebotspreis von 75 zu 25 Prozent ein Ungleichgewicht dar. Die CDU stellt den **Antrag** die Gewichtung der Konzeptqualität zum Angebotspreis auf 50 Prozent zu 50 Prozent zu verändern. Die wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetisch/ökologischen Vorgaben müsse man dementsprechend verteilen. Ein Erbbauzins von zwei bis drei Prozent sei aus Sicht der Fraktion zum derzeitigen Zinsniveau zu hoch.

StR Dr. Wilhelm teilt mit, die Grünen könnten den beiden Beschlussanträgen grundsätzlich zustimmen. Man begrüße die Vergabe von Grundstücken für den sozialen Wohnungsbau im Erbbau-recht. Die Konzeptqualität solle um ein Kriterium ergänzt werden. Die Orientierungshilfe des hessischen Städtetags zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität beziehe beispielsweise die Funktion und Architektur als vierten Schwerpunkt mit ein. Er frage sich daher, wie die Inhalte der Konzeptqualität zustande gekommen seien. Er befürworte die in der Vorlage genannten Aspekte der Konzeptqualität und stimme mit dem Vorschlag der Verwaltung, eine Gewichtung von 75 Prozent für die Konzeptqualität zu 25 Prozent für den Angebotspreis festzulegen, überein. Als schwierig bewerte er die Beschreibung des Ablaufs für die Vergabe, welche bislang noch nicht sehr deutlich formuliert sei. Laut Vergaberichtlinie beschließe man die Konzeptkriterien im Bauausschuss. Mindestens 50 Prozent seien jedoch auch für den Hauptausschuss relevant, zum Beispiel die wohnungspolitischen Vorgaben. Aus diesem Grund solle man beide Ausschüsse beteiligen. Weiterhin müsse die Zusammensetzung der Fachjury expliziter formuliert werden. Er regt an, auch externe Fachleute in die Fachjury einzubeziehen. Er schließt sich der Meinung von StR Dr. Metzger an, dass Vergaberichtlinien allgemein verfasst werden sollten und nicht für jedes Baugebiet separat. Wenn die Vergaberichtlinie nur für das Baugebiet Breite III gelten solle, müsse der Punkt 6 der Vergaberichtlinie angepasst werden.

EBM Miller weist darauf hin, dass die Vergaberichtlinie für den Geschosswohnungsbau unkonkret verfasst wurde, da diese als grober Rahmen dienen solle, der für jedes Baugebiet von den Stadträtinnen und Stadträten konkretisiert werde, zum einen über den Bebauungsplan und zum anderen über Auslobungsunterlagen zu den jeweiligen Grundstücken. Die Auslobungsunterlagen spiegelten die Anforderungen wider und konkretisierten diese. Erst daraufhin werde man die Grundstücke auf den Markt geben. Die Fachjury bewerte die Entwürfe und der Gemeinderat beschließe auf dieser Basis die Zuteilung. Die Stadt Ulm gehe beim Stadtgebiet Safranberg ähnlich vor. Er betont, dass die Planungshoheit für die Geschosswohnungsbaugrundstücke bei der Stadt und somit beim Gemeinderat liege. Hinsichtlich des Beitrags der Freien Wähler zum Erbbaurecht erwähnt er, dass das Erbbaurecht für eine sehr lange Zeit - 50 Jahre und mehr - vergeben werde. Daher müsse man nach einem langjährigen Mittelwert schauen. Der Erbbauzins erscheine, bezo-

gen auf das aktuelle Zinsniveau auf dem Kreditmarkt, möglicherweise hoch. Jedoch könne der Zinssatz für ein Darlehen nicht mit dem Zinssatz des Erbbauzinses verglichen werden. Nach Ablauf des Erbbaurechts falle das Grundstück wieder an die Stadt Biberach zurück, Grundstück und Haus verschmelzen miteinander. Mit der Entschädigungsregelung erhalte der Bürger Geld zurück. Dafür bemesse man den Wert von Grundstück und Haus. Er betont, dass besonders auf die Indexierung Wert gelegt werde, da damit auch die Wertsteigerung des Grundstücks abgebildet werde. Im vorliegenden Fall wende die Stadt Biberach die Sprunganpassung an. Dies bedeute, dass erst bei einer Indexsteigerung um beispielsweise zehn Prozent eine Anpassung erfolge. Dadurch vermeide man die jährliche Anpassung. Das Schreiben des hessischen Städtetags sei bekannt und die Informationen seien berücksichtigt worden. Zu dem Antrag der CDU, den Angebotspreis stärker zu gewichten, habe er noch eine Anmerkung. Gewichte man den Angebotspreis zu stark, hätten es Bewerber, die mit einer guten Konzeptqualität überzeugen möchten, schwerer, im Wettbewerb mithalten zu können. Er weist darauf hin, dass der angesetzte Preis für Geschosswohnungsbaugrundstücke von 300 €/m² nur ein Mindestgebot sei. Dieser Preis könne auch höher angesetzt werden.

OV Abele lässt wissen, der Ortschaftsrat begrüße die starke Gewichtung der Konzeptqualität sehr. Rindenmoos befinde sich im Wandel. Ältere Einwohner, die aus Altersgründen aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen müssten, sollten die Möglichkeit erhalten, in der Ortschaft ansässig zu bleiben. Aus diesem Grund lege er bei der Konzeptqualität ein besonderes Augenmerk auf altersgerechtes und barrierefreies Wohnen. Bezüglich der Beteiligung des Ortschaftsrates am Vergabeverfahren fände er es gut, wenn ein Mitglied des Ortschaftsrates in der Fachjury beteiligt wäre. Dieses Mitglied solle der Ortschaftsrat bestimmen.

StR Heinkele ist der Ansicht, dass die Überlegung, mit dem Preis reagieren zu können, im Konflikt zur Konzeptqualität stehe. Je besser die Konzeptqualität sei, umso teurer würden die Baukosten. Dementsprechend könne der Preis für das Grundstück nicht beliebig gewählt werden.

EBM Miller erklärt, dass ein Bewerber mit dem Angebotspreis theoretisch bewirken könne, zum Zug zu kommen. Biberach sei ein attraktiver Standort. Mit der Südbahn werde man Stuttgart in ein paar Jahren in kurzer Zeit erreichen können. Nichtsdestotrotz wolle man vermeiden, dass die Preise in Biberach explodieren und habe den Angebotspreis aus diesem Grund nicht so hoch gewichtet. Qualität und Konzept stünden an erster Stelle. Gleichzeitig werde aber auch der Preis nicht außer Acht gelassen.

OB Zeidler fügt an, aus diesem Grund empfinde er eine Gewichtung von 50 Prozent zu 50 Prozent als zu üppig. Mit einer Gewichtung von 60 Prozent für die Konzeptqualität zu 40 Prozent für den Angebotspreis sei er einverstanden.

BM Kuhlmann wirft ein, dass sich die Konzeptvergabe bundesweit immer stärker durchsetze. Tübingen definiere bereits seit 15 Jahren den Grundstückspreis im Vorhinein. EBM Miller habe bereits erwähnt, dass im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes gemeinsam festgelegt werde, was auf dem Grundstück entstehen solle, beispielsweise Eigentumswohnungen für einkommensstarke Gruppen, sozialer Mietwohnungsbau oder innovative Wohnformen. Diese Festlegung sei Gegenstand der Ausschreibung. Danach müsse das Konzept überzeugen und nicht der Preis. Dieser werde vorab festgelegt. Entscheide man sich dafür, dass auf dem Grundstück teure Eigentumswohnungen entstehen sollen, werde man den Angebotspreis höher ansetzen. Beim Baugebiet Hauderboschen sei das Problem gewesen, dass man sowohl das Konzept als auch den Preis

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

als wichtig erachtet habe. Dadurch hätten sich Projekte aufgrund des Angebotspreises durchgesetzt, obwohl das Konzept nicht sehr überzeugend gewesen sei.

StR Beck ist mit dem Vorschlag von OB Zeidler einverstanden. Er zieht den eingangs gestellten Antrag zurück und **beantragt**, die Gewichtung der Konzeptqualität zum Angebotspreis mit 60 Prozent zu 40 Prozent festzulegen.

StR Dr. Wilhelm lehnt eine Gewichtung von 60 Prozent zu 40 Prozent ab und spricht sich für 75 Prozent zu 25 Prozent aus. Zudem betont er nochmals, dass die Konzeptkriterien auch vom Hauptausschuss und nicht nur vom Bauausschuss entschieden werden müssten, da in die Kriterien unter anderem wohnungspolitische Vorgaben integriert seien. Er stellt den **Antrag**, die Konzeptkriterien im Hauptausschuss und im Bauausschuss zu beraten.

StR Funk bekräftigt die Aussagen von EBM Miller und BM Kuhlmann, die Vorgaben im Vorfeld exakt zu beschreiben. Im Baugebiet Hauderboschen habe man dies versäumt.

Der **Antrag der CDU**, die Verteilung der Punkte von 75 Prozent für die Konzeptqualität und 25 Prozent für den Angebotspreis auf eine Bepunktung von 60 Prozent für die Konzeptqualität und 40 Prozent für den Angebotspreis zu ändern, wird bei 9 Ja-Stimmen 8 Nein-Stimmen mehrheitlich **angenommen**.

Der **Antrag der Grünen**, dass die Konzeptkriterien im Hauptausschuss und im Bauausschuss beraten werden, wird einstimmig **angenommen**.

Der **Antrag des Ortschaftsrates Rißegg**, die Fachjury zusätzlich mit einem Vertreter aus dem Ortschaftsrat zu besetzen, wird einstimmig **angenommen**.

Somit wird dem Gemeinderat mehrheitlich empfohlen, gemäß dem Beschlussantrag der Verwaltung mit diesen Änderungen zu beschließen.

TOP 4. Antrag auf Sitzungsende

StR Walter weist darauf hin, dass bereits 20.37 Uhr sei und die Sitzung um 17 Uhr begonnen habe. Es liege ein voller Arbeitstag hinter ihm und in Zeiten von Corona müsse man auch das Lüften des Saals berücksichtigen. Er stellt daher den **Geschäftsordnungsantrag**, die Sitzung um 21 Uhr zu beenden.

OB Zeidler stellt den **abweichenden Geschäftsordnungsantrag**, das Sitzungsende auf 21.30 Uhr festzusetzen.

Der Geschäftsordnungsantrag von StR Walter wird bei 3 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

Der Geschäftsordnungsantrag von OB Zeidler wird einstimmig angenommen.

Somit muss die Sitzung spätestens um 21.30 Uhr beendet werden.

TOP 5. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses "Biberach-Mitte" 2020/133

Dem Hauptausschuss liegt die Drucksache Nr. 2020/133 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann erinnert daran, dass man dem Gemeinderat das Konzept des gemeinsamen Gutachterausschusses bereits im November 2019 vorgestellt habe. Das Konzept sei seitdem weiter ausgearbeitet worden. Er weist darauf hin, dass neben den Gemeinden im Verwaltungsraum auch Bad Schussenried und Ingoldingen zu den Mitgliedskommunen gehören würden. Die Aufgaben seien in einen hoheitlichen Bereich und einen gutachterlichen Bereich aufgeteilt. In Bezug auf den hoheitlichen Bereich sei wichtig, dass dieser gesamte Arbeitsbereich zu 100 Prozent durch die beteiligten Gemeinden refinanziert werde. Somit habe die Stadt Biberach keine zusätzlichen finanziellen Aufwände. Der gutachterliche Bereich werde zu 100 Prozent refinanziert durch eingenommene Gebühren. Dazu werde man noch eine Gebührensatzung neu vorlegen. Sitz der neuen Geschäftsstelle richte man im Stadtplanungsamt der Stadt Biberach ein. Dafür werde man dort zusätzliches Personal einstellen.

StR Funk betont, dass diese Vorlage für die FDP-Fraktion wichtig sei. Er sehe darin einen ersten Schritt, dass man irgendwann beispielsweise auch Bauplatzvergaberichtlinien in der Region entscheiden könne, da die Region sehr eng zusammengewachsen sei.

Ohne weitere Aussprache fasst der Hauptausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Dem Gemeinderat wird empfohlen, gemäß dem Beschlussantrag der Verwaltung zu beschließen.

TOP 6. Bericht über den Christkindles-Markt 2019

2020/134

Dem Hauptausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 2020/134 zur Kenntnisnahme vor.

Damit hat der Hauptausschuss Kenntnis genommen.

**TOP 7. Vorstellung des Hochwasserschutzkonzeptes Dürnach-Saubach 2020/140
und Änderung der Satzung des Wasserverbandes "Rottumtal"**

Dem Hauptausschuss liegt die Drucksache Nr. 2020/140 zur Vorberatung vor.

BM Kuhlmann führt in das Thema ein. Aus seiner Sicht sei das vorliegende Konzept eine gute Lösung für das Problem des Hochwasserschutzes im Bereich der Dürnach. Ende 2017 habe man das Grundkonzept bereits im Bauausschuss vorgestellt. Das Problem liege darin, zu ermitteln, wer die Hochwasserrückhaltebecken baue und betreibe. Diese Frage zu lösen, sei sehr schwierig gewesen. Indem das Verbandsgebiet des Wasserverbandes Rottumtal vergrößert werde, könne man das Hochwasserschutzproblem an der Dürnach lösen. In Ringschnait sei ein sehr großes Hochwasserrückhaltebecken geplant. Die Umsetzung dieses Beckens als Stadt alleine in Angriff zu nehmen, sei nicht sinnvoll. Indem die Umsetzung gemeinsam mit dem Verband erfolge, könne womöglich eine hohe Förderung des Landes generiert werden, mit maximal 70 Prozent.

StR Edrich erwähnt, dass man ein sehr gutes Konzept erarbeitet habe. Da in Zukunft immer mehr Starkregen aufkommen werde, erhoffe er sich die Erarbeitung einer ebenso guten Vorlage für Oberflächenwasser.

StR Beck betont, dass die Vorlage schlüssig sei. Er ist der Meinung, dass man der Vorlage ohne Weiteres zustimmen könne. Er gibt jedoch zu bedenken, dass die alleinige Zustimmung zu der Vorlage nicht ausreiche. Man dürfe den Fokus nicht nur auf die Baumaßnahmen an den Wasserläufen richten. Es müsse über die Ursache der auftretenden Hochwasser nachgedacht werden. Daher solle der Wasserverband beispielsweise auch Methoden zur Renaturierung der Bachläufe berücksichtigen, das Legen neuer Drainagen unterlassen oder dafür Sorge tragen, dass das Niederschlagswasser möglichst lange auf der Fläche verbleibe. In Tettngang hätten Landwirte beispielsweise kleine Wasserrückhaltebecken auf ihren Wiesen integriert. Langfristig spielten aus seiner Sicht nicht nur Überschwemmungen eine große Rolle, sondern auch das Trockenfallen von Bächen und Flüssen.

StR Dr. Schmid schließt sich den Ausführungen von BM Kuhlmann an, dass es sinnvoll sei, die Aufgabe im Verband zu lösen. Er bekräftigt die Aussage von StR Beck, dass bei den Aufgaben des Wasserverbandes beispielsweise Maßnahmen zur Renaturierung der Flussläufe fehlen würden. Es solle zudem dafür Sorge getragen werden, dass die Naherholung für die Bevölkerung garantiert werde. Zudem frage er sich, wer in den Vorstand bestellt werde. Diejenige Person solle sich dafür einsetzen, dass, wenn möglich, zuerst natürliche Maßnahmen in der Umsetzung berücksichtigt werden.

OV Boscher weist darauf hin, dass es an der Zeit sei, die Satzung schnellstmöglich auf den Weg zu bringen. Dadurch könne man die Zuschüsse beantragen und der Bau könne beginnen. Das nächste Hochwasser lasse nicht auf sich warten. Durch die Zuschüsse würde der Damm die Stadt Biberach circa 440.000 Euro kosten. Diese Kosten seien sehr gering, im Gegensatz zu den Kosten aufkommender Schäden, die ohne Hochwasserschutz entstünden.

BM Kuhlmann stimmt StR Beck und StR Dr. Schmid zu. Retention und Rückbau seien jedoch nicht Aufgabe des Wasserverbandes. Dies müsse man auf kommunaler Ebene lösen. Er weist darauf hin, dass im Bereich Renaturierung seitens der Kommune schon sehr viel umgesetzt werde, bei-

Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses am 22.06.2020

spielsweise der Rückbau von Gewässern, die Extensivierung von Flächen oder im Bereich Öko-konto-Verordnung. Die Aufgaben des Wasserverbandes seien eng gefasst auf das Gebiet des Hochwasserschutzes und das Bauen und Betreiben der dafür notwendigen Anlagen. Die Kommunen müssten sich um die Retention und den Rückbau kümmern, welches die deutlich höhere Priorität habe. Jedoch sei das Schutzbauwerk auch sehr wichtig. Um dieses kümmere sich der Wasserverband.

Ohne weitere Aussprache fasst der Hauptausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Dem Gemeinderat wird empfohlen, gemäß dem Beschlussantrag der Verwaltung zu beschließen.

TOP 8.1. Verschiedenes – Flower Pots in der Bürgerturmstraße

StR Schmogro schildert aus seiner Sicht die aktuelle Situation in der Bürgerturmstraße. Durch die dort aufgestellten Blumentöpfe zwischen Hausnummer drei und Hausnummer neun sei die Bürgerturmstraße mehr Fahrstraße als Fußgängerzone. Die Fußgänger hätten kaum mehr Platz, um sich fortzubewegen. Fluchtwege seien nicht mehr gegeben. Für Personen mit Rollatoren sei die Fortbewegung aufgrund der Einschränkung durch die Blumentöpfe kaum mehr möglich. Die Abgabe von Kleiderspenden sei problematisch, da die Wege zu eng seien, um die Kleidersäcke zu transportieren. Er bitte die Bauverwaltung darum, die Blumentöpfe weiter auseinander zu stellen, damit wieder ein größerer Bereich für die Fußgänger zur Verfügung steht. Abschließend merkt er an, dass es sehr viele Blumentöpfe auf einmal seien.

OB Zeidler versichert, dass man sich mit der Problematik auseinandersetzen werde. Er selbst betont, dass er die Blumentöpfe schön finde.

TOP 8.2. Verschiedenes - Ausbau der Stadtmarketing-Stelle

StR Walter informiert darüber, dass er momentan zum Thema Stadtmarketing im intensiven Austausch mit dem Verein der BiberCard stehe. Das Problem sei, dass die Corona-Pandemie starke Auswirkungen auf den Einzelhandel habe. Im Jahr 2019 sei auf Wunsch der Verwaltung vereinbart worden, die Stadtmarketing-Stelle auf einer halben Stelle zu belassen. Er bittet, im Sinne einer Schnellanfrage darum, Auskunft zu erhalten, ob die halbe Stelle im Stadtmarketing ausreiche oder diese im Herbst auf eine 75 Prozent-Stelle, beziehungsweise Vollzeitstelle erhöht werden solle. Die Antwort müsse nicht sofort gegeben werden, es würde auch in den, auf die jetzige Sitzung, folgenden Tagen ausreichen.

StR Dr. Schmid stimmt StR Walter zu und betont, dass er zu dessen Äußerungen sehr aufgeschlossen sei.

Hauptausschuss, 22.06.2020, öffentlich

Zur Beurkundung:

Vorsitzender:	.....	Oberbürgermeister Zeidler
Stadtrat:	.....	Heinkele
Stadtrat:	.....	Walter
Schriftführer:	.....	Hokenmaier
Gesehen:	.....	EBM Miller
Gesehen:	.....	BM Kuhlmann