



3. Beratung und Beschlussfassung über die während der Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“
4. Stromlieferverträge – Information über den Stand

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde bzw. wenn sich Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 4 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.10.2016**

**§ 1**

**öffentlich**

**Vorstellung der Bebauungskonzepte der Investoren für die Neue Mitte Salem**

Vorgang: GR vom 10.05.2016, § 5, öffentlich

**I. Sachvortrag**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.05.2016 wurde zuletzt über den Sachstand und das weitere Verfahren zur Investorenausschreibung für die Neue Mitte informiert. Auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Nach der großen Resonanz auf die Investorenausschreibung für die einzelnen Lose in der Neuen Mitte hat der Gemeinderat in einer von Prof. Aldinger (Vorsitzender des Preisgerichts beim städtebaulichen Ideenwettbewerb und dem Realisierungswettbewerb für das Rathaus) und Herrn Gustke (Büro StadtLandPlan, Berater der Gemeinde bei der Investorenausschreibung und dem Realisierungswettbewerb) begleiteten Jurysitzung aus den insgesamt 16 eingegangenen Bewerbungen Bebauungskonzepte von 4 Investoren ausgewählt, die im Hinblick auf den geplanten Grundstücksverkauf weiterverfolgt werden sollten. Es handelt sich hierbei um folgende Investoren:

- Brutschin Wohnbau GmbH für die Lose 1, 2, 9, 10 und 11
- Rhomberg Bau GmbH für die Lose 3 und 4
- BPD Immobilienentwicklung GmbH für die Lose 12, 13 und 14
- Activ-Immobilien GmbH & Co. KG für die Lose 15 und 16

Der städtebauliche Rahmenplan und der Losplan, mit Kennzeichnung der Investoren für die einzelnen Lose, liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 95 und 96 bei.

Besonders erfreulich ist, dass für das Los Nr. 16 ein Investor gefunden werden konnte, der das vom Gemeinderat gewünschte Hotel realisieren will. Für die Reihenhausgrundstücke (Lose 5 - 8) wurde kein Bebauungskonzept ausgewählt, sondern empfohlen diese unter Berücksichtigung der nicht zum Zuge gekommenen Bieter nochmals neu anzubieten.

Kriterien für die Auswahl der Investorenkonzepte waren die Außenwirkung der neuen Baukörper (Architektur), Korrespondenz mit dem Bestand in der Umgebung und mit den zu erwartenden Neubauten im Umfeld, Freiflächen im Baufeld, Erschließungssystem, Zielgruppen, Wohnungsangebote und wirtschaftliche Gesichtspunkte. Diese Kriterien resultierten aus den vom Gemeinderat beschlossenen Zielen bei der Grundstücksausschreibung.

Bezüglich der zu schließenden Kaufverträge hat das Beurteilungsgremium der Jurysitzung bestehend aus dem Gemeinderat, dem Bürgermeister sowie den Professoren Aldinger, Blödt und Wittfoth empfohlen, Regelungen zur Sicherung der architektonischen Qualität und Gestaltung sowie zur Nutzung aufzunehmen.

Die ausgewählten Investoren wurden zu einem ersten gemeinsamen Besprechungstermin eingeladen, in dem die einzelnen Bebauungskonzepte vorgestellt

wurden. Dabei wurde von Seiten der Investoren angeregt, einen oder mehrere Workshops durchzuführen mit dem Ziel, die Gestaltung gemeinsam mit den beauftragten Architekten aufeinander abzustimmen.

Von der Gemeindeverwaltung wurde zu diesen Workshops ein unabhängiger Architekt als Fachberater hinzugezogen. Es handelt sich hierbei um Herrn Arabzadeh, der über umfangreiche Erfahrungen bei der Gestaltung von Quartieren verfügt und z. B. auch die Neubebauung des Bodan-Areals in Kressbronn begleitet hat.

In mehreren Workshops stimmten die ausgewählten Investoren eine gemeinsame Gestaltungslinie untereinander ab, die die Individualität der einzelnen Entwürfe beibehält. Das Ergebnis dieses Findungsprozesses wird von den jeweiligen Investoren in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellt. Herr Prof. Aldinger und Herr Arabzadeh werden ebenfalls an der Gemeinderatssitzung teilnehmen und das bisherige Verfahren erläutern bzw. für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Unabhängig von den Workshops ist die Activ-Immobilien GmbH & Co. KG auf die Verwaltung zugekommen, dass ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb nur möglich ist, wenn mindestens 70 - 80 Zimmer erstellt werden können. Vom Investor wurde hierfür auch ein Umsetzungsvorschlag erarbeitet, der die Aufstockung des Hotelgebäudes im nördlichen Bereich um ein zusätzliches Staffelgeschoss vorsieht. Der Bebauungsplan „Neue Mitte“ lässt ein zusätzliches Staffelgeschoss im Bereich des Baufensters für das Hotel zu, wenn dieses die zulässige Traufhöhe von 14,00 m nicht überschreitet. Mit dem vorgelegten Entwurf kann die maximale Traufhöhe eingehalten werden.

## **II. Antrag des Bürgermeisters**

Über die vorgestellten Bebauungskonzepte der Investoren für die Neue Mitte Salem zu beraten.

## **III. Aussprache**

Herr Arabzadeh erläutert, wie sich die Planungen der Investoren seit der Jurysitzung im Juni weiterentwickelt haben. Er betont, dass das Verfahren mit mehreren Abstimmungsworkshops richtig war und erläutert, dass die Planer sich normalerweise an einer Umgebungsbebauung orientieren können. Dies ist bei der Neuen Mitte nicht der Fall, da diese bisher nur „eine grüne Wiese“ ist. Der Bebauungsplan macht zwar gewisse Vorgaben, sagt aber nichts zu Architektur und Gestaltung aus. Für die Investorenausschreibung haben sich mehrere Architekten mit der gestellten Aufgabe alleine beschäftigt, sodass einzelne gute Planungen entstanden sind, die aber noch nicht zusammengepasst haben. Deshalb sollte ein schlüssiges Gesamtkonzept ermittelt werden. Zunächst wurde eine der Planungen als wünschenswert festgelegt und dann wurden gemeinsam die einzelnen Arbeiten weiterentwickelt. Herr Arabzadeh betont, dass die Zusammenarbeit sehr fruchtbar war und dass gute Ergebnisse erzielt wurden, die im Bezug zueinander stehen. Ziel des Entwicklungsprozesses war, ein „Ganzes“ zu bilden. Er hofft, dass dies auch erreicht werden konnte.

Anschließend stellen nun die einzelnen Investoren ihre Planungen vor.

### **Brutschin Wohnbau GmbH, Lose 9, 10 und 11**

Herr Andrä informiert kurz über die Firma, die hauptsächlich im Großraum Stuttgart aktiv ist.

Herr Höninger als Architekt erläutert die Planung (Anlage 97). Er weist insbesondere auf die Innenhofsituation und die vorgesehenen Fußwege hin. Es wurde auf eine hochwertige Außengestaltung Wert gelegt. Die große Tiefgarage für alle Gebäude weist eine Zu- und Abfahrt aus. Herr Höninger betont, dass mit der Verklinkerung an der Fassade eine lebendige Oberfläche geschaffen werden kann. Die Loggien und das Penthouse sind in weiß gestaltet, was nobel und zurückhaltend wirkt. Markant sind die Schiebeelemente vor den Fenstern.

Auf Anfrage von GR Bäuerle erläutert Herr Höninger die Zufahrtssituation zur Tiefgarage.

GR Fiedler erkundigt sich, ob sich die Fassade im Erdgeschoss noch verändern kann, bzw. ob sie sich an der künftigen Nutzung orientieren wird.

Herr Höninger verneint dies. Die Fassade wurde so gestaltet, dass sie für vielfältige Nutzungen geeignet ist.

### **BPD Immobilienentwicklung, Lose 12, 13 und 14**

Herr Sorg stellt ebenfalls kurz den Betrieb vor, der ein Regionalbüro in Überlingen hat und aktuell einige Projekte in der Region entwickelt.

Herr Böhler erläutert die Planungen (Anlage 98). Bei den Grundrissen wurden Wohnungen in verschiedenen Größen geschaffen. Auch für dieses Gebäudeensemble ist eine große Tiefgarage mit einer Zufahrt geplant. Der Innenhof zwischen den Gebäuden soll ansprechend begrünt werden. Es ist eine ruhige Fassade in einem warmen Farbton vorgesehen, in die sich die Loggien integrieren sollen. Außerdem sind Schiebeelemente an den Fenstern eingeplant. Als Fassadenmaterial möchte BPD gebrannte Klinkerriemchen verwenden.

GR Günther erkundigt sich, ob der Spielbereich im Innenhof tatsächlich realisiert werden soll oder ob dieser nur bei der Präsentation aus optischen Gründen dargestellt wurde.

Herr Böhler betont, dass nach den Vorschriften der Landesbauordnung ein Spielbereich ausgewiesen werden muss. Wie dieser genau gestaltet wird, ist natürlich noch offen.

GR Bauer gibt zu bedenken, ob die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage bei 100 Stellplätzen problematisch werden kann.

Herr Böhler erwidert, dass bei dieser Tiefgarage kein laufender Betrieb gegeben ist, sodass die Abwicklung über eine Zufahrt problemlos möglich ist.

Auf Anfrage von GR Günther erläutert Herr Böhler, dass für die dunklere Fassadengestaltung beim Penthouse Holzelemente oder Strukturmaterial von Eternit verwendet werden kann.

### **Rohmberg Bau GmbH, Lose 3 und 4**

Die Firma wird von Herrn Nägele kurz vorgestellt (Anlage 99).

Herr Hagspiel erläutert die Planung (Anlage 100) und weist darauf hin, dass die Gebäude sich dadurch auszeichnen, dass sie eine attraktive Nordseite zum Schlosssee hin haben. Die Außengestaltung wurde optisch auf die anderen Stadtvillen entlang des Bürgerparks abgestimmt, wobei auch hier eine Ziegelklinkerfassade

vorgesehen ist. Die Fensterumrahmung mit Faschen wurde gewählt, um ein eigenes Gestaltungselement umzusetzen. Das Gebiet soll trotz der einheitlichen Verklinkerung durch unterschiedliche architektonische Varianten lebendig gestaltet werden. Die Balkone und Penthäuser werden ebenso wie die Faschen in einem helleren Ton gehalten.

GR Fiedler weist darauf hin, dass die Außenbereiche sich von den öffentlichen Flächen nicht deutlich abgrenzen sollen. Sie erkundigt sich, ob die Freiflächen den Wohnungen zugeschlagen werden oder für alle Bewohner offen sind.

Herr Hagspiel erläutert, dass eine Gemeinschaftsnutzung geplant ist. Private Gärten sollen nicht streng abgegrenzt werden, eventuell sind niedrige Hecken denkbar.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass bei den Stadtvillen zum Schlossee hin im Bebauungsplan Einfriedungen nicht ausgeschlossen wurden. Dies ist nur bei den Stadtvillen entlang des Bürgerparks der Fall.

Prof. Aldinger betont, dass es sicher richtig ist, wenn die freien Flächen überwiegend zur Gemeinschaftsnutzung vorgesehen sind. Dann werden sich diese Flächen nicht zu stark vom öffentlichen Raum abgrenzen.

Der Vorsitzende weist auch darauf hin, dass es an zwei Stellen direkte Durchgänge vom Wohngebiet zum Schlossee hin gibt.

Prof. Aldinger empfiehlt einen dritten Durchgang vorzusehen und dafür auf eine Tiefgaragenzufahrt zu verzichten.

Herr Hagspiel entgegnet, dass die Gebäude in einem großen Abstand zu einander stehen und der Bereich deshalb trotz dieser Tiefgaragenzufahrt sehr durchlässig wirkt.

Herr Arabzadeh betont, dass trotz aller gewünschten Offenheit auch die Privatsphäre geschützt werden muss. Dies muss durch visuelle Mittel deutlich gemacht werden.

### **Brutschin Wohnbau GmbH, Lose 1 und 2**

Herr Höninger stellt die Planung der Stadtvillen (Anlage 97) vor und weist insbesondere auf die öffentlichen Durchgänge zwischen den Gebäuden hin. Die Zufahrten zur Tiefgarage sollen möglichst klein gestaltet werden, damit das „noble“ und „feinere“ Erscheinungsbild der Stadtvillen nicht beeinträchtigt wird. Besonderen Wert wird auf die Gestaltung der Außenbereiche bei den gewerblichen Flächen im Erdgeschoss gelegt. Die Fassade soll in einem etwas dunkleren Farbton mit Schiebeläden aus Holz gestaltet werden.

Auf Anfrage von GR Straßer bestätigt Herr Höninger, dass die Stadtvillen der Firma Brutschin eher einen rechteckigen Grundriss haben.

Die Fassade soll ebenfalls in Klinker ausgeführt werden, der aber einen anderen Farbton haben wird als bei den großen Gebäuden an der Schlosseeallee. Die Schiebeläden werden als Stahlkonstruktion mit Holzlamellen ausgeführt.

### **Activ-Immobilien GmbH, Los 15 und 16**

Herr Nothelfer stellt kurz die Firma Activ-Immobilien vor (Anlage 101).

Herr Braun erläutert die Planung des Projektes (Anlage 102) und erinnert daran, dass das Büro Ackermann + Raff bereits den Masterplan für die Neue Mitte entwickelt hat.

Es ist ein Glücksfall, dass nun das gleiche Büro gemeinsam mit Activ-Immobilien einen städtebaulichen wichtigen Bereich weiterplanen kann. Es sollte dabei an den Grundideen aus dem städtebaulichen Wettbewerb festgehalten werden. So sind entlang der Promenade Arkaden mit kleinen Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die Tiefgarageneinfahrt wurde gedreht, da sich bei genauer Prüfung gezeigt hat, dass dies die bessere Lösung ist. Auch die Fassaden wurden weiterentwickelt, wobei die Arkaden bei beiden Gebäuden als verbindendes Element wirken. Beim Hotel wurde ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen, damit mehr Zimmer angelegt werden können. Dieses Staffelgeschoss bringt aber auch einen zusätzlichen städtebaulichen Akzent.

Herr Braun betont die einzigartige Qualität des Hotels, das sehr nah am Schlossee liegt. Die Putzflächen an der Fassade sollen in unterschiedlichen Strukturen, aber im gleichen Farbton ausgeführt werden.

GR Fiedler erkundigt sich, ob man durch die Zufahrt zur Marktgarage die öffentliche Tiefgarage erreicht.

Herr Braun führt aus, dass bereits im städtebaulichen Wettbewerb vorgesehen wurde, dass zwei Zu- und Abfahrten angelegt werden, um die Schlosseeallee zu entlasten. Es wird aber auch Durchfahrtsmöglichkeiten zwischen der privaten und der öffentlichen Tiefgarage geben.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die öffentliche Tiefgarage von der Gemeinde selbst geplant werden muss. Die beauftragten Architekten müssen sich aber selbstverständlich auf einander abstimmen.

Auf Anfrage von GR König erläutert Herr Braun im Detail die Zufahrtssituation. Er betont, dass die Zufahrtsstraße mit 6,50 m sehr breit ist und es ausreichend Rangierradius für LKWs gibt. Auch die Rettungsgasse muss nicht überfahren werden. Die Hotelgarage hat eine eigene Erschließung, wobei die Anzahl der Stellplätze entsprechend der Stellplatzverordnung errechnet wird. Derzeit sind 30 unterirdische und 10 überirdische Parkplätze geplant. Durch das Staffelgeschoss erhöht sich die Zahl der Hotelzimmer von 71 auf 81. Dies wurde mit dem potentiellen Hotelbetreiber so abgestimmt.

GR Unger kritisiert die im Verhältnis zur Zimmerzahl geringen Zahl der Stellplätze beim Hotel.

GR Straßer begrüßt die vorgesehene Fassadenunterbrechung im zweiten Obergeschoss beim Marktgebäude und erkundigt sich, ob die Dachfläche begrünt wird.

Herr Nothelfer berichtet, dass auf dem Dach Photovoltaikanlagen vorgesehen sind.

GR Straßer erinnert daran, dass der Gemeinderat ursprünglich ein Jugend- und Familienhotel in der Neuen Mitte realisieren wollte.

Herr Nothelfer führt aus, dass der Investor Gespräche mit verschiedenen Anbietern führt. Diese möchten ein 3 Sterne Plus Hotel errichten. Er betont, dass man bei den Hotelbetreibern nicht zu wählerisch sein darf. Konkrete Gespräche wird er aber erst dann mit den potentiellen Betreibern führen, wenn Activ-Immobilien das Grundstück erwerben konnte.

GR Herter ist der Ansicht, dass ein Hotel mit 81 Zimmern für Salem sehr groß ist und wohl eher ein Businesshotel ist.

Herr Nothelfer erwidert, dass entscheidend ist, dass überhaupt ein Betreiber für das Hotel gefunden werden kann. Einer der potentiellen Hoteliers hat darauf hingewiesen, ein Hotel nur mit 80 Zimmern wirtschaftlich betrieben werden kann. Da aber noch keine detaillierten Gespräche mit den Betreibern geführt werden konnten, steht auch noch nicht fest, wie viele Zimmer tatsächlich gebaut werden.

Herr Arabzadeh weist darauf hin, dass die Zimmer ja auch nicht das ganze Jahr über belegt sind.

Herr Gagliardi gibt zu bedenken, dass die Gesamterscheinung des Hotels zu Salem passen muss. Es gibt durchaus Bürger, die Bedenken haben, dass in der Neuen Mitte etwas entsteht, was eben nicht zu Salem passt. Er erinnert daran, dass vom Gemeinderat drei Geschosse vorgegeben wurden und betont, dass man sicher einen Betreiber findet, der das Hotel mit weniger Zimmern führen kann.

Herr Nothelfer versichert, dass Activ-Immobilien flexibel ist. Wenn die Gemeinderäte einen entsprechenden Betreiber nennen können, wird er sofort mit ihm Kontakt aufnehmen.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass die Verwaltung in der Vergangenheit durchaus bedenken hatte, dass überhaupt ein Betreiber für das Hotel gefunden werden kann. Den Gemeinderäten war das Hotel aber besonders wichtig, weshalb die Verwaltung beauftragt wurde, sich diesem Thema ausdrücklich zu widmen.

Herr Prof. Aldinger führt aus, dass man sich bei allen Verfahrensschritten bisher mit der Frage beschäftigt hat, welche Identität die Gemeinde Salem und die Neue Mitte hat. Salem selbst ist sicher dörflich geprägt. Es ist aber fraglich, ob bei den Anforderungen an die Neue Mitte der Dorfcharakter aufrechterhalten werden kann. Herr Prof. Aldinger betont, dass ein städtisches Gebiet deutlich höher und vor allem viel enger bebaut würde. Ziel bei der Neuen Mitte war, das Gebiet zeitgenössisch zu entwickeln, wobei es nicht so dicht bebaut werden sollte, um trotzdem ein typisches Dorfbild zu erhalten. Genau dieses Ziel wurde dadurch erreicht, dass die Bebauung großzügig durchgrünt wird und die Gebäude, die in großem Abstand zueinander stehen, nicht dominant wirken. Herr Prof. Aldinger begrüßt das Staffelgeschoss beim Hotel, das optisch bei der Länge des Gebäudes eher positiv ist. Er betont, dass die eigene Identität der Neuen Mitte nun „sehr greifbar“ geworden ist. Alle Planungen die heute gezeigt wurden, sind von hoher Qualität.

GR Gagliardi gibt zu bedenken, dass man bei der Planung von Lebensmittelmarkt und Hotel eine lange Gebäudefront geplant hat, auf die nun etwas „drauf gesetzt“ werden muss. Er selbst möchte aber die Bürger vertreten, die Bedenken haben, dass das Hotel zu groß wird.

Prof. Aldinger versichert, dass es auch richtig ist, dass die Gemeinderäte darauf achten.

GR Lenski führt aus, dass die Gemeinderäte in der Jurysitzung im Juni die Pläne der Investoren erstmals gesehen haben und dann die Pläne auch gleich wieder abgeben mussten. Ein Vergleich mit den nun vorliegenden Entwürfen ist deshalb nicht möglich. Der Charakter der Gebäude wurde in der Zwischenzeit herausgearbeitet, ohne Beteiligung des Gemeinderates. Sie sieht sich nun einem Quartier mit nobler Klinkerfassade gegenüber. Bei diesem Thema sieht sie noch Diskussionsbedarf, da sie die Verklammerung aller Gebäude nicht mittragen kann.

Herr Prof. Aldinger versichert, dass die architektonischen Qualitäten der Investorenauswahl im Juni auch bei den heute gezeigten Planungen erhalten geblieben sind.

Herr Arabzadeh betont, dass er nur als Fachberater bei den Workshops beteiligt war. Die Pläne haben die jeweiligen Architekten selbst weiterentwickelt, wobei er diesen Prozess begleitet hat. Man war dabei in der komfortablen Lage, dass es bereits Planungen gab, die sehr gut waren und auch in der ursprünglichen Planfassung bereits eine Klinkerfassade hatten. Bei der Weiterentwicklung hat man nach einer gemeinsamen „Marschrichtung“ gesucht, wobei auch Wert auf eine langlebige Qualität gelegt wurde. Außerdem musste darauf geachtet werden, dass die Stadtvillen als Rahmen des Wohnquartiers zu einander passen. Trotzdem gibt es bei den einzelnen Entwürfen aber noch Spielräume bei der Gestaltung.

Herr Bäuerle spricht sich gegen das vierte Geschoss bei dem Hotel aus und betont, dass er ein so hohes Gebäude nicht „vor der Nase“ haben möchte, wenn er am Schlossee ist. Die notwendige Anzahl von Zimmern könnte auch in den restlichen Geschossen untergebracht werden.

Herr Braun gibt zu bedenken, dass das vorgegebene Baufenster bereits ausgenutzt wurde, sodass eine Ausweitung des Gebäudes nicht möglich ist. Er weist auch darauf hin, dass die Gebäude noch sehr weit vom Schlossee entfernt sind.

Herr Nothelfer erinnert daran, dass diese Diskussion eigentlich noch zu früh ist, da die endgültige Planung erst feststeht, wenn ein konkreter Betreiber gefunden wurde.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass es für die Neue Mitte einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt. Wenn das Staffelgeschoss im Rahmen der dort festgelegten Bedingungen umgesetzt werden kann, hat der Bauherr einen Rechtsanspruch darauf.

GR Karg erinnert daran, dass bei der Jurysitzung alle Investoren ausgeschlossen wurden, die ein zusätzliches Geschoss geplant hatten. Dies müsste man dann nun eigentlich auch bei dem Hotel so umsetzen.

Herr Prof. Aldinger erwidert, dass die ausgeschlossenen Arbeiten den Rechtsrahmen des Bebauungsplanes nicht eingehalten hatten. Das Hotel wäre mit dem zusätzlichen Staffelgeschoss bei der Jurysitzung berücksichtigt worden, weil der Rahmen des Bebauungsplanes eingehalten wird.

GR Fiedler ist davon ausgegangen, dass der Gemeinderat beim Verkauf der Grundstücke unter mehreren Vorschlägen den besten auswählen sollte.

Prof. Aldinger gibt zu bedenken, dass dann die Auswahl, die im Juni getroffen wurde, wieder zurückgenommen werden müsste, was natürlich schwierig ist. Das Auswahlverfahren in der damaligen Sitzung war schlüssig und logisch und vor allem auch korrekt. Es ist verständlich, dass es zur Planung des Hotels unterschiedliche Beurteilungen gibt. Man hört aber allgemein immer wieder die Aussage, dass für einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb 70 oder 80 Zimmer notwendig sind. Für Activ-Immobilien wäre es sicher vorteilhaft, wenn bei den Verhandlungen zumindest die Option des Staffelgeschosses angeboten werden könnte. Herr Prof. Aldinger ist der Ansicht, dass das Hotel für den ländlichen Raum noch eine gute Größe hat. Es ist unrealistisch, dass ein kleineres Haus ohne familiären Hintergrund rentabel geführt werden kann. Auch wird das Hotel vom Ferienbetrieb allein nicht überleben können. Prof. Aldinger regt an, dass der Gemeinderat zur Bedingung stellt, dass er über den Hotelbetreiber informiert wird.

Herr Arabzadeh fügt hinzu, dass die meisten Hotels, die sein Büro geplant hat, nicht realisiert wurden. Es ist ein besonderer Luxus, dass es für das Hotel in Salem potentielle Betreiber gibt. Der Gemeinderat muss nun aber auch die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass das Hotel wirtschaftlich geführt werden kann.

Herr Nothelfer schlägt vor, dass die Entscheidung über die Vergabe des Hotelgrundstückes auch zurückgestellt werden könnte.

GR König verweist auf die spannende Diskussion und betont, dass die Entscheidung über die Grundstücksvergaben das Ortsbild von Salem langfristig beeinflusst. Er gibt zu bedenken, dass der Gemeinderat dem Hotelbetreiber Freiraum lassen muss, wenn ein wirtschaftlich funktionierendes Hotel umgesetzt werden soll. Er sieht auch ausreichend Potential, nachdem in Markdorf ein größeres Hotel schließt. GR König betont, dass die Gemeinde Salem mit der Neuen Mitte nun endlich einen Ort hat, an dem alle Kräfte gebündelt werden und ein Zentrum für die Dörfer geschaffen wird, das es bisher nicht gibt. Es werden städtische Gebäude in einem dörflichen Umfeld mit viel Grünfläche realisiert, was seiner Ansicht nach eine gute Mischung für das Gemeindezentrum darstellt.

GR Frick stimmt ihm zu und verweist darauf, dass 95 % der Wünsche des Gemeinderates mit den vorgestellten Planungen erfüllt werden, wofür er ein Lob an die Architekten ausspricht. Eine 100 %ige Umsetzung ist, auch angesichts der unterschiedlichen Vorstellungen im Gemeinderat, wohl nicht zu erreichen.

GR Eglauer hält es nicht für sinnvoll, den Rechtsanspruch auf das Staffelgeschoss beim Hotel hervorzuheben, nachdem immer wieder von der Verwaltung versichert wurde, dass der Gemeinderat über die Planung in der Neuen Mitte entscheiden kann. Es dürfen aber selbstverständlich keine willkürlichen Beschlüsse gefasst werden. GR Eglauer hält es für fraglich, ob beim Hotel nicht mehr Stellplätze verlangt werden sollten, als dies gesetzlich gefordert ist. Zum Charakter der Neuen Mitte erläutert GR Eglauer, dass er nie der Ansicht war, dass hier ein Dorfkern nachgebaut werden sollte. Es stand von Anfang an fest, dass hier etwas Neues entstehen soll, wobei die heute vorgestellten Entwürfe das Thema „auf den Punkt“ treffen. Nach seinem Eindruck entsteht ein harmonisches Quartier. Die Innengestaltung des Hotels ist sicher Angelegenheit des Betreibers. Der Gemeinderat kann lediglich darüber beraten, ob das Staffelgeschoss seinen Vorstellungen entspricht. Wenn man das Hotel mit den Planungen der Wohngebäude vergleicht, passt das Staffelgeschoss nach Ansicht von GR Eglauer sehr gut ins Gesamtbild, zumal es in Salem bereits sehr viele Gebäude gibt, die ebenfalls keinen dörflichen Charakter mehr haben.

GR Koester ist ebenfalls der Ansicht, dass das Staffelgeschoss die Architektur des Hotels sogar eher auflockert. Sie begrüßt die gesamten Konzepte, die in der heutigen Sitzung vorgestellt wurden und betont, dass der Gemeinderat nun auch den Mut haben muss, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen. GR Koester freut sich auf die Umsetzung der Planungen.

GR Jehle berichtet, dass er sich einige vergleichbare Gebäude mit Klinkerfassaden in der Region angeschaut hat, die ihm sehr gut gefallen haben. Seiner Ansicht nach passt der Klinker durchaus in die Region, zumal sehr viele Gestaltungsmöglichkeiten mit diesem Fassadenmaterial gibt. Vorteilhaft ist auch, dass der Klinker ein sehr langlebiges und hochwertiges Material ist.

GR Herter erinnert daran, dass sie beim Architektenwettbewerb für das Rathaus in der Jury mitgewirkt hat. Die Jury hat sich beim Siegerentwurf zunächst mit der Klinkerfassade „schwer getan“. Beim Rathaus sollte der Klinker aber ein

Alleinstellungsmerkmal sein, was nun nicht mehr gegeben ist. Ziel war auch, in der Neuen Mitte eine „bunte Mischung“ bei den Gebäuden zu erreichen, was nun auch nicht mehr möglich ist. Jedes einzelne Projekt, das heute vorgestellt wurde, ist architektonisch ansprechend. In der Gesamtheit hat sie aber noch Bedenken gegen die Klinkerfassaden.

Herr Prof. Aldinger führt aus, dass bei den heutigen Bauvorhaben nur wenig wertige Materialien verwendet werden. Er ist deshalb sehr froh darüber, dass bei den Planungen für die Neue Mitte Klinkerfassaden vorgesehen sind, die über Jahrzehnte beständig sind. Dieses Material hat eine hohe Wertigkeit und es ist außergewöhnlich, dass sich alle Investoren darauf eingelassen haben. Es muss nun tatsächlich darauf geachtet werden, dass sich das Rathaus noch von den umliegenden Gebäuden abhebt. Die Planungen der Investoren sehen die Klinkerfassaden in verschiedenen Farbtönen vor, wobei zur Schlossseeallee hin die helleren Farben dominieren und der Farbton zur offenen Landschaft hin erdiger wird. Jedes Architektenteam setzt das Material unterschiedlich um, bzw. ergänzt andere architektonische Elemente, sodass die Architektur lebendig ist. Wenn man die beige-erdigen Farbtöne der privaten Gebäude betrachtet, sollte man sich beim Rathaus aber tatsächlich gut überlegen, ob nicht doch die ursprüngliche kräftige rote Farbe gewählt werden sollte. Das Gebäude ist aber auch von der Architektur her ein Solitär und hebt sich auf jeden Fall von der Nachbarbebauung ab. Herr Prof. Aldinger betont nochmals, dass es selten gelingt, einen so hohen Qualitätsstandard bei einem Baugebiet umzusetzen.

Herr Arabzadeh ergänzt, dass mit Absicht beige und erdige Farbtöne für die Gebäude der Investoren gewählt wurden, um keine Konkurrenz zum Rathaus darzustellen. Er selbst würde ebenfalls die „große“ Idee aus dem Wettbewerb umsetzen und das Rathaus mit rotem Klinker gestalten, wobei sogar denkbar wäre, den roten Stein auch für den Rathausvorplatz zu verwenden. Herr Arabzadeh lobt die Architekten der Investoren, die den Entwicklungsweg mitgegangen sind, was nicht selbstverständlich ist.

GR Schlegel erinnert daran, dass es von Anfang an Ziel des Gemeinderates war, ein Gebiet aus einem Guss zu entwickeln. Dieses Ziel findet sie in den vorgestellten Planungen wieder. Sie lobt die beteiligten Investoren und die Verwaltung für die Kraftanstrengung bei der Weiterentwicklung der Planungen.

GR Lenski führt aus, dass sie sich aus verschiedensten Gründen innerlich von der Neuen Mitte abgesetzt hat. Die Diskussion über die Klinkerfassade, die dem Zeitgeist entspricht, hält sie für wichtig, da dieses Material ihrer Ansicht nach steril ist. Die Planung der Neuen Mitte ist nicht organisch gewachsen, weshalb die Gefahr besteht, dass das Gebiet einen sterilen Zeitgeistcharakter erhält.

Prof. Aldinger führt aus, dass das Thema Zeitgeist auch positiv gesehen werden kann. Alle Themen der Zeit, sowohl ökologische, soziale als auch wirtschaftliche, werden in der Neuen Mitte Salem auf hohem Niveau abgearbeitet.

GR Straßer erinnert daran, dass es für Los 15 zwei Bewerber gegeben hat, die in 1 A und 1 B eingestuft wurden. Sie erkundigt sich, seit wann der Investor Edeka nicht mehr im Verfahren beteiligt ist.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass bei allen Losen erste und zweite Plätze vergeben wurden, für den Fall dass der erste Investor kein Interesse mehr hat. Das Planungskonzept von Activ-Group hat sich gegenüber dem von Edeka insbesondere durch die Arkaden entlang der Promenade hervorgehoben.

Zusammenfassend betont der Vorsitzende, dass nun Klarheit über die Gestaltung der privaten Gebäude besteht und der Gemeinderat über die Grundstücksvergabe entscheiden kann.

#### IV. **Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.10.2016**

§ 2

öffentlich

**Beratung und Beschlussfassung über die während der Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Salem „Parkplatz Affenberg“ in Salem**

Vorgang: GR vom 15.03.2016, § 5, öffentlich

**I. Sachvortrag**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.03.2016 wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Salem, dem die Gemeinden Frickingen, Heiligenberg und Salem angehören, beschlossen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, der eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes am Affenberg in Salem-Tüfingen vorsieht, wurde gebilligt. In der öffentlichen Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands am 11.04.2016 wurde dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen. Diese frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 02.05. – 02.06.2016 statt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands am 02.08.2016 beraten und beschlossen, mit dem geänderten Entwurf die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägung in der Gemeindeverwaltungsverbandssitzung vom 02.08.2016 sind der Sitzungsvorlage als Synopse I (Anlage 103) beigefügt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.08. – 15.09.2016 statt. Innerhalb dieses Zeitraums ging zur Flächennutzungsplanänderung von privater Seite keine Stellungnahme ein. Der Wortlaut der Stellungnahmen der beteiligten Behörden kann der beiliegenden Synopse II (siehe Anlage 104) entnommen werden. In der Synopse ist auch der Vorschlag des Planungsbüros Schirmer bzw. der Verwaltung zur Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahmen enthalten.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 105 bei.

Nachdem auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen nur redaktionelle Änderungen/Ergänzungen erforderlich sind, kann in der nächsten Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands der Beschluss der 9. Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Die im Rahmen der Auslegungen eingegangenen Anregungen und Bedenken entsprechend der Beratung und Beschlussfassung in der Gemeindeverwaltungsverbandssitzung vom 02.08.2016 und den Beschlussvorschlägen in der beiliegenden Synopse zu berücksichtigen bzw. abzuwägen.

2. Die Mitglieder der Verbandsversammlung anzuweisen, in der Verbandsversammlung einheitlich entsprechend dem heutigen Beschluss abzustimmen.

### III. Aussprache

Frau Schirmer erläutert, in wie weit der Bebauungsplan inhaltlich aufgrund der Stellungnahmen noch angepasst wurde.

### IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

Ja:	20
Nein:	0
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 27.10.2016**

**§ 3**

**öffentlich**

**Beratung und Beschlussfassung über die während der Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“**

Vorgang: GR vom 27.07.2016, § 6, öffentlich

**I. Sachvortrag**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.03.2016 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Parkplatz Affenberg“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 11.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016 durchgeführt. Über die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.07.2016 beraten. Auf die entsprechenden Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Abwägung hierzu im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2016 liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 106 bei.

Nachdem der erforderliche Durchführungsvertrag im August 2016 unterzeichnet wurde, fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.08.2016 – 15.09.2016 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Privatpersonen können der beiliegenden Synopse (siehe Anlage 107) entnommen werden. In der Synopse ist auch der Vorschlag des Planungsbüros Schirmer bzw. der Verwaltung zur Abwägung enthalten, wie mit diesen Stellungnahmen umgegangen werden soll.

Sofern in der Stellungnahme des Planungsbüros bzw. der Verwaltung eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans vorgeschlagen wird, ist diese bereits im Bebauungsplanentwurf (Anlage 108) berücksichtigt.

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen sind im Bebauungsplanentwurf keine wesentlichen Änderungen/Ergänzungen, die eine erneute Öffentliche Auslegung erfordern würden, vorgesehen. Der Satzungsbeschluss ist daher in der heutigen Sitzung möglich.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Die während der Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Parkplatz Affenberg“ eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in der beiliegenden Synopse (Anlage 107) abzuwägen.
2. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Parkplatz Affenberg“ unter Berücksichtigung der Abwägung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und unter Berücksichtigung der aus der Anlage 108 ersichtlichen Beschlussvorschläge als Satzung zu beschließen.

**III. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

Ja:	20
Nein:	0
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem  
Niederschrift über die Beratungen  
des Gemeinderates vom 27.10.2016

§ 4

öffentlich

**Stromlieferverträge – Information über den Stand**

Vorgang: 22.09.2015, § 10, öffentlich

**I. Sachvortrag**

Der Gemeinderat hat am 20.01.2015 einstimmig beschlossen die Stromlieferung der Gemeinde Salem im Rahmen einer Bündelausschreibung als Ökostrom ohne Neuanlagenquote auf die Dauer von 2 Jahren ab 01.01.2016 bis 31.12.2017 auszuschreiben. Die ausgeschriebene Gesamtmenge wurde in unterschiedliche Lose aufgeteilt. Nach der Ausschreibung erhielten für 2016 und 2017 die folgenden Stromanbieter den Zuschlag:

- I. -Los 26: **Sondervertrags-Abnahmestellen** (Mittelspannungsanlagen: BZ Salem, Kläranlage, Frischwasserpumpwerk, Mensa Fritz-Baur-Grundschule, Alten- u. Pflegeheim Wespach) – Ökostrom ohne Neuanlagenquote -: **Badennova AG & Co KG in Breisach,**
- II. Los 27: **Tarif-Abnahmestellen – Ökostrom ohne Neuanlagenquote - :** **Energiedienst AG in Rheinfeldern,**
- III. Los 28: **Wärmestrom-Abnahmestellen – Ökostrom ohne Neuanlagenquote -:** **Badenova AG & Co KG in Breisach,**
- IV. Los 29: **Straßenbeleuchtungs-Abnahmestellen –Ökostrom ohne Neuanlagenquote-:** **Energiedienst AG in Rheinfeldern.**

Hiervon erhielt der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2015 Kenntnis.

Auf dieser Grundlage wurden jeweils ein Stromliefervertrag 2016 – 2017 mit der Energiedienst AG (Lose 27 und 29) sowie mit der Badenova AG & Co KG (Lose 26 und 28) abgeschlossen. Beide Verträge verlängern sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern sie nicht vom Auftraggeber spätestens 13 Monate oder vom Auftragnehmer spätestens 14 Monate vor Ablauf des jeweiligen Lieferendes schriftlich gekündigt werden. Die Stromlieferverträge enden spätestens nach Ablauf von 5 Jahren, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Aufgrund schriftlicher Empfehlung der Service Dienstleistungsgesellschaft des Gemeindetages wurden die beiden Verträge 2016-2017 nicht gekündigt, so dass sich die Lieferung bis 31.12.2018 verlängert. Die endgültigen Preise liegen erst bis Ende Oktober vor, wenn der neue EEG-Satz veröffentlicht ist. Dieser wird deutlich ansteigen.

Aufgrund einer Empfehlung der Service Dienstleistungsgesellschaft des Gemeindetages ist von einer Kündigung abzusehen. Aufgrund der automatischen Preisanpassung wäre im Falle einer Neuausschreibung laut Empfehlung des Gemeindetages nicht mit günstigeren Lieferpreisen zu rechnen, zumal die bei der 14. Bündelausschreibung Strom erzielten Angebotspreise überwiegend auf einem ähnlichen Niveau wie bei der 15. Bündelausschreibung Strom lagen. Darüber hinaus

würden bei einer erneuten Ausschreibung Kosten in Höhe von 2.709,63 € anfallen. Aus preislichen Gründen ist eine Kündigung von Seiten der Teilnehmer nicht zu empfehlen. Insofern verlängern sich die beiden Verträge bis 31.12.2018.

Im Falle der Vertragsverlängerung erfolgt für das Lieferjahr 2018 eine Preisanpassung an die Börsenentwicklung im Rahmen einer strukturierten Nachbeschaffung an folgenden Terminen: 09.12.2016, 04.04.2017, 03.08.2017 und 08.11.2017.

Aufgrund der Empfehlung des Gemeindetages wird keine Kündigung erfolgen.

## **II. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis.**