

Gemeinde Salem 25/2015
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.10.2015

- Anwesend als Vorsitzender:** Bürgermeister Härle
 GR Günther bis § 2 einschließlich
 20 Gemeinderäte
- als Schriftführer:** Gemeindeamtsrätin Stark
- außerdem anwesend:** Ortsreferentin Schweizer bis § 2 einschließlich
 Ortsreferent Sorg
 Ortsreferent Gindele
 Ortsreferentin Gruler
 Ortsreferentin Notheis
 Ortsreferent Bosch
 Ortsreferent Waggerhauser
 Ortsreferent Lutz
 Amtsleiter Lissner
 Amtsleiter Meschenmoser
 Amtsleiterin Nickl
 Gemeindeamtsrat Skurka
- Gäste:** Herr Novinsky
 Herr Klaus, Büro Langenbach
 Frau Burg, FSP Stadt Planung
 Herr Gustke
 Prof. Stötzer
- entschuldigt:** Gemeinderat Hoher
- Beginn:** 9.00 Uhr
 14.00 Uhr
- Ende:** 12.15 Uhr
 16.05 Uhr

T A G E S O R D N U N G

Öffentlich

1. Vorstellung und Beratung der Erschließungsplanung für die Neue Mitte
2. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Neue Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Bau GB
3. Erneute Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einzelner Bauquartiere in der Neuen Mitte und die Ausschreibung der Grundstücke für Investoren
4. Erneute Beratung und Beschlussfassung über die Auslobung eines Architektenwettbewerbs für den Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz in der Neuen Mitte

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 24.10.2015

§ 1

öffentlich

Vorstellung und Beratung der Erschließungsplanung für die Neue Mitte

I. Sachvortrag

Das Ingenieurbüro Langenbach aus Sigmaringen ist mit der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Neue Mitte“ beauftragt. In früheren Sitzungen hat ein Mitarbeiter des Ingenieurbüros Langenbach das vorgesehene Schmutz- und Regenwasserkonzept vorgestellt. Die Erschließungsplanung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt und konkretisiert. Parallel dazu hat das Ingenieurbüro Langenbach den Entwurf für die Straßenplanung erarbeitet. Grundlage für die Straßenplanung ist der vom Büro Ackermann + Raff fortgeschriebene Rahmenplan mit den entsprechenden Empfehlungen des Landschaftsarchitekturbüros Stötzer. Die Straßenplanung macht auch konkrete Vorschläge zur Gestaltung der Verkehrsflächen. Die Gestaltungsvorschläge sind in Abstimmung mit dem Büro Stötzer erarbeitet worden. In Abweichung vom aktuellen Rahmenplan sieht die Straßenplanung eine Reduzierung der Fahrbahnbreiten im Einmündungsbereich zur Schlosseeallee auf 6,50 m vor. Diese Breite ist auch für den abbiegenden Begegnungsverkehr vollkommen ausreichend. Im weiteren Verlauf haben die in Richtung Norden führenden Erschließungsstraßen eine Breite von 12,0 m. Häufig ist hier ein Pflasterbelag mit Baumreihe als Aufenthaltsbereich und restlich die eigentliche Fahrstraße mit einem Asphaltbelag vorgesehen. Entsprechend dieser Nutzungsteilung soll die Entwässerung dieser Verkehrsflächen über ein negatives Dachprofil als Längsrinne in der Straßenmitte erfolgen.

Die Fußwege im Wohngebiet und im Bürgerpark sind mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Als Belag für die öffentlichen PKW-Stellplätze zur Schlosseeallee hin ist ein Rasenfugenpflaster angedacht, während die Stellplätze in den beiden Querstraßen wie die Fußgänger- und Aufenthaltsbereiche gepflastert werden sollen.

In der Erschließungsplanung ist auch ein durchgehender Radweg vom Essarter Platz bis zur Bodenseestraße entlang der Nordseite der Schlosseeallee als Lückenschluss berücksichtigt.

Ein Vertreter des Ingenieurbüros Langenbach wird die Straßenplanung im Detail vorstellen. Diese Vorstellung wird ergänzt werden durch gestalterische Hinweise von Herrn Prof. Stötzer, der ebenfalls in der Sitzung anwesend sein wird.

Die im Gemeinderat teilweise kritisch gesehene Anordnung der Retentionsmulden im Rahmen des Regenwasserkonzeptes wurde vom Ingenieurbüro Langenbach unter Beteiligung des Landschaftsarchitekturbüros Stötzer nochmals überprüft. Prinzipiell wäre es auch denkbar, dass auf die Retentionsmulde im Freibadgelände verzichtet werden kann, wenn dafür im gleichen Umfang das Retentionsvolumen im Bürgerpark vergrößert werden könnte. Das Ingenieurbüro Langenbach wird zusammen mit dem Büro Stötzer in der Sitzung ein Alternativvorschlag in diese Richtung präsentieren. Unter Abwägung der möglichen Vor- und Nachteile der beiden Varianten sollte sich der Gemeinderat für eine Lösung entscheiden.

II. Aussprache

Herr Novinsky erläutert die Verkehrsplanung sowie die Planungen für die Schmutzwasser- und Regenwasserableitung (Anlage 90). Er weist darauf hin, dass die Ableitung des Regenwassers sicher das am schwersten zu lösende Thema ist. Nach der nochmals überarbeiteten Planung soll nun der Bürgerpark für die Retentionsflächen genutzt werden. Die Mulden werden als normale Grünflächen angelegt, wobei bei Starkregen eine Einstautiefe von maximal 15 cm möglich ist. Wenn die Mulden bei extremen Niederschlägen überlaufen, fließt das Wasser großflächig Richtung Schlossee ab.

GR Bäuerle erkundigt sich, ob sichergestellt ist, dass die Tiefgarage bei heftigem Regen nicht überflutet wird.

GR Karg ergänzt, ob überprüft wurde, ob in weiter entfernten Bereichen Überschwemmungen zu befürchten sind, wenn das Regenwasser dem Kanal zugeführt wird.

GR Fiedler gibt zu bedenken, ob die Mulden im Bürgerpark tatsächlich angelegt werden können, wenn im darunterliegenden Bereich die Tiefgarage errichtet werden soll.

Herr Novinsky führt aus, dass die Tiefgarage eine wasserdichte Decke haben wird. Dabei ist es kein Unterschied, ob ein Bodenaufbau über der Garage ist oder ob der Regen direkt auf die Decke kommt. Das Regenwasser wird über die Bodenzone einer Drainage zugeleitet und Richtung Schlossee geführt.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Tiefgarage auch ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel hat.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass natürlich theoretisch denkbar ist, dass Regenwasser über die Zufahrt in die Tiefgarage fließt. Dieses Thema muss bei der konkreten Planung der Garage gelöst werden.

Herr Klaus weist darauf hin, dass das Regenwasser auf der Straße über eine Rinne abfließt und von der Tiefgarage fern gehalten wird. Er erläutert weiter, dass die Retentionsflächen auf ein 5-jähriges Regenereignis ausgelegt wurden. Darüber hinausgehende Niederschlagsmengen werden Richtung Stefansfelder Kanal abgeleitet, für den es Hochwasseruntersuchungen gibt. Er betont, dass die Vorgaben der Fachbehörden bei den Berechnungen selbstverständlich eingehalten wurden.

GR Fiedler erkundigt sich, ob beim Überfahren der Rinne für die Straßenentwässerung Geräusche entstehen können.

Herr Novinsky weist darauf hin, dass die Rinne am Fahrbahnrand eingeplant ist, der nur überfahren wird, wenn man in die Querstraße oder auf Privatgrundstücke fährt. Die Rinne ist nur 2 – 3 cm tief und weder unkomfortabel noch laut. Zum Höhenunterschied zwischen Neuer Mitte und Schlossee erläutert Herr Novinsky, dass das Gelände eine Längsneigung von 1 % hat, was kaum zu erkennen ist.

GR Fiedler regt an, den Radweg, der entlang der Schlosseeallee geplant ist, im Bereich der Feuerwehr hinter dem Gebäude Richtung Bildungszentrum zu führen, um Querungen in den Zufahrtsbereichen zur Tiefgarage zu vermeiden.

Der Vorsitzende ist der Ansicht, dass in der Schlosseeallee beidseitig ein durchgehender Geh- und Radweg angelegt werden sollte, wobei der bereits bestehende Radweg am Schlossee erhalten bleiben soll.

GR Frick berichtet, dass in der Fraktion darüber diskutiert wurde, ob es sinnvoll ist den Radweg quer über die Rettungszufahrt zu führen. Der Radweg könnte im Bereich „Essarter Platz“ an den bestehenden Radweg am See angeschlossen werden.

Der Vorsitzende hält die Querung der Zufahrt für unproblematisch, zumal die Rettungsfahrzeuge nicht sehr oft ausrücken. Er bezweifelt auch, dass die Radfahrer diese Wegeführung annehmen werden und spricht sich dafür aus, an dem durchgehenden Geh- und Radweg entlang der Straße festzuhalten.

GR Eglauer unterstützt dies grundsätzlich und erkundigt sich, ob die Gemeinde über genügend Fläche für die Anlegung des beidseitigen Radweges verfügt.

AL Meschenmoser führt aus, dass die Brücke ausreichend breit konzipiert wurde. Der Radweg muss aber in einzelnen Bereichen direkt am Straßenrand geführt werden.

GR Dr. Hanke erkundigt sich, wie die Querung des Radweges an der Landesstraße Richtung Schloss geplant ist.

Der Vorsitzende erwidert, dass der Anschluss des Radweges Richtung Schloss nicht Bestandteil der Planung ist, die sich auf die Neue Mitte konzentriert. Nachträglich kann über eine Weiterführung des Weges selbstverständlich diskutiert werden. Es gibt sicher einige andere Ideen und Anregungen aus dem Gemeinderat, die zu einem späteren Zeitpunkt noch geprüft werden müssen.

AL Meschenmoser erinnert daran, dass im Verkehrsgutachten festgestellt wurde, dass bauliche Maßnahmen im Einmündungsbereich nicht notwendig sind. Die Radfahrer können wie bisher über Stefansfeld auf sicheren Wegen Richtung Schloss fahren. Für die Anlegung einer direkten Zufahrt hat die Gemeinde auch keine Flächen im Eigentum, die Grundstücke dort sind alle im Privatbesitz.

GR Bauer weist darauf hin, dass direkt nach der Brücke kaum genügend Platz für die Anlegung des Radweges vorhanden ist.

AL Meschenmoser erläutert, dass in diesem Bereich die Bäume herausgenommen werden müssen.

GR Jehle spricht sich für die Anlegung eines beidseitigen Geh- und Radweges aus, was auch optisch ansprechender ist und den Alleecharakter unterstützt.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Allee natürlich erhalten werden soll, auch wenn einzelne Bäume entfernt werden müssen.

Auf Anfrage erläutert Herr Klaus nochmals, wie die Versickerung über der Tiefgarage vorgesehen ist. Er erinnert daran, dass ursprünglich angedacht war, den Bürgerpark mit einer starken Neigung zu gestalten, sodass am Parkende nur noch eine schwache Deckung über der Tiefgarage vorhanden gewesen wäre. Von dieser Planung ist man nun abgerückt. Die Tiefgarage verfügt in allen Bereichen über eine mindestens 60 cm starke Überdeckung, sodass die Versickerung problemlos möglich ist.

GR Herter gibt zu bedenken, dass ein großer und attraktiver Bürgerpark, Wunsch des Gemeinderates war. Sie befürchtet, dass von diesen Plänen kaum etwas umgesetzt werden kann, wenn dort die Mulden angelegt werden. Sie hält das Konzept deshalb nicht für überzeugend.

GR König hält die Nutzung des Stefansfelder Kanals als Vorfluter für problematisch und bittet deshalb darum, die Situation bei einem 10-jährigen Hochwasser zu prüfen.

GR Dr. Hanke gibt zu bedenken, wie Bäume im Bürgerpark über der Tiefgarage gepflanzt werden sollen. Dies können sicher nur „Flachwurzler“ sein, die dann die Bodenbeläge anheben könnten.

Prof. Stötzer erläutert zum Bürgerpark, dass dieser als Rasenfläche mit attraktiven Bäumen am Rand gestaltet werden soll. Er kann trotz der Anlegung der Retentionsflächen problemlos genutzt werden. Ein Einstau wird nur bei Starkregen und dann auch nur für kurze Zeit erkennbar sein, sodass die Rasenfläche stets für die Bürger verfügbar ist. Er betont, dass die Anlegung von Retentionsmulden bereits in vielen Parks problemlos umgesetzt wurde. Die Mulden sind optisch kaum erkennbar, lediglich die Wege durch den Bürgerpark sind im Gelände etwas erhaben. Entlang der Promenade ist die Anlegung eines Wasserlaufs vorgesehen. Auf der anderen Seite des Bürgerparks muss über die Abgrenzung zu den Privatgrundstücken noch diskutiert werden. Diese Anbindung kann auch „weicher“ gestaltet werden als in der ursprünglichen Planung. Prof. Stötzer weist außerdem darauf hin, dass für den Bürgerpark Bäume ausgesucht werden sollen, die „Feinwurzler“ sind, bei denen keine Probleme mit Aufwölbungen zu befürchten sind.

Auf Anfrage von GR Unger betont AL Meschenmoser, dass der Radweg am Schlossee nicht überflutet wird, sondern dass das Regenwasser unter dem Weg durchgeführt wird. Es handelt sich um reines Oberflächenwasser, das nicht verschmutzt ist.

GR Eglauer berichtet, dass die Fraktionen gemeinsam über die Erschließungsplanung diskutiert haben. Es wird vorgeschlagen, an der Schlosseeallee beidseitig Busbuchten anzulegen. Diese sollten in die Planung gleich eingearbeitet werden.

Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, darüber nicht in der heutigen Sitzung sondern unter einem eigenen Tagesordnungspunkt zu diskutieren.

GR Dr. Hanke erkundigt sich, ob eine freie Sicht zum Schlossee gegeben ist, wenn die Straße geringfügig ansteigt.

Der Vorsitzende bestätigt, dass es von Anfang an Wunsch war, dass eine Sichtbeziehung von der Neuen Mitte zum See hergestellt wird. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in der Neuen Mitte unterschiedliche Höhen gegeben sind. Dieses Thema wurde von den Fachbüros genau geprüft. Man wird sicher nicht überall auf den See blicken können. In der Mitte des Marktplatzes kann die Sichtbeziehung aber hergestellt werden.

GR Fiedler gibt zu bedenken, dass die Regenwasserableitung für ein 5-jähriges Regenereignis berechnet wurde. Sie erkundigt sich, ob bei einem Dauerregen tatsächlich weder der Bürgerpark noch die Liegeflächen beim Schlossee vernässt werden.

Herr Novinsky bestätigt dies und weist darauf hin, dass die Regenmenge bei einem 5-jährigen Ereignis bereits sehr hoch ist. Bei einem normalen Landregen versickert das Wasser sofort.

GR Fiedler regt an, auf den Tiefgaragenteil unter dem Bürgerpark zu verzichten, falls die Regenwasserentwässerung kritisch sein sollte.

Der Vorsitzende erläutert, dass ein Hochwasserschutz für ein 100-jähriges Ereignis nur entlang von Gewässern gilt. Die Regenwasserableitung hat hiermit nichts zu tun. Er betont auch, dass vom Stefansfelder Kanal keinerlei Hochwasserprobleme für die Neue Mitte ausgehen und dass das vorgesehene Retentionssystem für die Regenwasserableitung absolut ausreichend ist.

AL Meschenmoser ergänzt, dass das Regenwasser vom Bürgerpark nicht in den Stefansfelder Kanal sondern Richtung See abgeleitet wird. Nur ein Teil des Regenwassers aus dem Wohnquartier fließt Richtung Kanal, wobei die zu erwartenden Mengen nach dem üblichen Verfahren berechnet wurden.

GR König führt aus, dass bauliche Veränderungen an den Einmündungsbereichen zur Schlosseeallee für ihn nach wie vor aktuell sind. Man sollte im Zusammenhang mit der Gestaltung der Neuen Mitte über die Anlegung von Kreisverkehren im Einmündungsbereich diskutieren. Diese Maßnahme würde auch zu einer Verkehrsberuhigung im Ort beitragen.

GR Straßer regt an, beim Lebensmittelmarkt eine Dachbegrünung vorzuschreiben. Dadurch würde das Kleinklima und auch die Regenwasserrückhaltung verbessert. Außerdem fällt der Blick von den umliegenden Gebäuden auf diese Dachfläche. Sie erinnert weiterhin an den Wettbewerbsentwurf, in dem bei der fußläufigen Verbindung zwischen Bürgerpark und Marktplatz Treppen vorgesehen waren.

AL Meschenmoser erläutert, dass der Weg etwas höher liegt als der Park selbst, sodass problemlos Treppenstufen eingebaut werden könnten. Diese Frage sollte man im Rahmen der Feinplanung klären.

Auf Anfrage von GR Karg erläutert Herr Klaus, dass das Regenwasser aus den Bereichen Hotel, Einzelhandel, Marktplatz, Rathaus und dem direkt angrenzenden Teil des Wohnquartiers in den Bürgerpark abfließt.

AL Meschenmoser fügt hinzu, dass beim Lebensmittelmarkt für die Regenwassermenge ein hartes Dach bei der Berechnung berücksichtigt wurde. Die Anlegung eines Gründaches ist in diesem Bereich sicher wünschenswert.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Planung für die Straßenerschließung in diesem Jahr noch abgeschlossen werden sollte, damit die Maßnahme über den Winter ausgeschrieben werden und mit den Bauarbeiten im Frühjahr begonnen werden kann.

GR Fiedler bittet darum, noch Planungsvarianten mit Busbuchten und verschiedenen Radwegführungen vorzulegen.

Der Vorsitzende erwidert, dass zunächst die Planungen für die Erschließung des Wohnquartiers fertiggestellt werden sollen. Über die Gestaltung der Schlosseeallee wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt noch intensiv beraten.

GR Baur stützt die Anregung von GR Bauer, dass die Bäume in der Schlosseeallee erhalten bzw. ersetzt werden sollten, damit der Charakter der Schlosseeallee nicht verändert wird.

AL Meschenmoser versichert, dass dies bei der Planung des Radweges möglichst berücksichtigt wird.

III. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.10.2015

§ 2

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Neue Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Vorgang: GR-Sitzung vom 23.02.2015, § 3, öffentlich

I. Sachvortrag

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.02.2015 wurde beschlossen, das Büro FSP Stadtplanung aus Freiburg mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs für die Neue Mitte zu beauftragen. Auf der Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenplans für die Neue Mitte wurden der Planteil und die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Sie liegen der Sitzungsvorlage zusammen mit der Begründung als Anlage 91 bei.

Auf Grund der Lage der Neuen Mitte zwischen dem Ortsteil Mimmenhausen, der Feuerwehr mit Rettungszentrum der DRK, dem Schlosseengelände und dem Stefansfelder Kanal mit anschließender Wohnbebauung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen insbesondere der Nachverdichtung von Flächen, die von baulichen Nutzungen umgeben sind.

Die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bietet folgende Vorteile:

- Der Bebauungsplan „Neue Mitte“ kann, obwohl er in Teilbereichen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, ohne vorherige Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind lediglich nach Aufstellung des Bebauungsplans zu berichtigen.
- Da die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden und die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D.h. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auf eine mögliche Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens, durch Wegfall der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, soll verzichtet und stattdessen das umfangreichere Beteiligungsverfahren mit zwei öffentlichen Auslegungen durchgeführt werden.

Dementsprechend soll mit dem jetzt vorliegenden Entwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Diese würde in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015 erfolgen. Die zweite Beteiligungsstufe (öffentliche Auslegung) könnte dann voraussichtlich im Januar 2016 erfolgen. Der Satzungsbeschluss könnte aller Voraussicht nach im März 2016 gefasst werden.

Frau Burg von FSP Stadtplanung wird den Bebauungsplanentwurf in der öffentlichen Sitzung vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB entsprechend der Abgrenzung im beiliegenden Kartenausschnitt (Anlage 91) zu beschließen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Neue Mitte“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 91) zuzustimmen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine einmonatige öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

III. Aussprache

Frau Burg führt aus, dass sie auf Grundlage des Rahmenplans den rechtlichen Plan erarbeitet hat. Die unterschiedlichen Nutzungen wurden in dem Bebauungsplan aufgenommen, der im vereinfachten Verfahren erstellt werden kann. Die zunächst vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig, der Flächennutzungsplan muss nur „berichtigt“ werden. Frau Burg erläutert die geplanten Festsetzungen und weist insbesondere darauf hin, dass bei den Gebäuden, die viergeschossig gestaltet werden sollen, das oberste Geschoss auf allen vier Seiten zurückspringen muss, damit die Gebäude optisch niedriger erscheinen. Außerdem erläutert sie, dass bei den einzelnen Baufenstern die Traufhöhen festgelegt wurden.

GR Eglauer erkundigt sich, warum im Bereich WA 3 die Traufhöhe nur bei 10 m und bei den umliegenden Gebäuden bei 14 m liegt.

Frau Burg weist darauf hin, dass im Bereich WA 3 Doppelhäuser geplant sind. In den umliegenden Baufenstern ist Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass entsprechend der Anregung des Preisgerichts, die massive Bebauung entzerrt wurde.

Frau Burg führt weiter aus, dass in allen Mischgebieten gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgegeben sind.

GR Fiedler weist darauf hin, dass im Bereich WA 3 ein durchgehendes Baufenster eingeplant ist und gibt zu bedenken, ob ein Investor dann auch nur ein großes Gebäude erstellen könnte.

Frau Burg erwidert, dass in diesem Bereich Einzel- und Doppelhausbebauung festgelegt ist.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Gemeinde als Grundstückseigentümer bei jedem Verkauf auch darüber entscheidet, wie die Grundstücke bebaut werden.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass durchgehende Baufenster bei mehreren Einzelhäusern üblich sind, damit die Baugrenzen nicht genau festgelegt werden müssen.

GR König gibt zu bedenken, dass nicht alle Mischgebiete direkt an den Marktplatz angrenzen. Er hält es deshalb nicht für nachvollziehbar, warum in den gesamten Mischgebieten im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll. Er hält es für sinnvoller, in diesen Gebieten eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zuzulassen, aber nicht vorzugeben.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass außer der Fläche für den Lebensmittelmarkt kaum Flächen für gewerbliche Nutzungen in der Neuen Mitte vorgesehen waren. Die Gemeinde braucht aber zusätzliche Potentiale, zumal der Gemeindeverwaltung schon zahlreiche Anfragen für Einzelhandelsansiedlungen vorliegen. Hinzu kommt die Problematik, dass bei Wohnraum im Erdgeschoss der Stadtvillen, die entlang des Bürgerparks geplant sind, eine „Abschottung des privaten Raumes“ zum Park hin zu erwarten ist, was aber nicht im Sinne der Gemeinde ist.

GR Günther verweist darauf, dass im Mischgebiet ohnehin in jeder Etage Wohnen oder Gewerbe möglich ist. Bei dem größeren Eckgebäude hinter dem Rathaus und dem Punkthaus M 1 ist es sicher sinnvoll, eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss vorzuschreiben, in den anderen Bereichen würde er Wohnen im EG nicht grundsätzlich ausschließen.

Der Vorsitzende hält diese Vorgehensweise nicht für richtig. Wenn die Festlegung im Bebauungsplan nicht eindeutig ist, wird es mehrfach zu späteren Nutzungsänderungen kommen, wenn beispielsweise Gewerbeeinheiten in Wohnnutzung umgewandelt werden sollen. Darauf hätte die Gemeinde dann keinen Einfluss mehr. Es ist deshalb sicher besser, die Wohnnutzung zunächst klar auszuschließen. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte der Gemeinderat dann gegebenenfalls immer noch Befreiungen vom Bebauungsplan aussprechen.

GR Eglauer spricht sich eindeutig gegen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss aus. Andernfalls sollten auf jeden Fall Einfriedungen ausgeschlossen werden.

GR König gibt zu bedenken, dass die Erdgeschosse auch leer stehend könnten, wenn kein geeigneter Gewerbetreibender Interesse hat.

GR Jehle hingegen ist überzeugt davon, dass ebenerdig Gewerbeeinheiten vorgeschrieben werden sollten. Dadurch werden auch Möglichkeiten für kleinen Einzelhandel geschaffen, auch wenn es eine gewisse Zeit dauern wird, entsprechende Nutzungen zu realisieren.

GR Karg gibt zu bedenken, warum beim vorgesehenen vereinfachten Bebauungsplanverfahren bei der Flächenberechnung die Straßen und Tiefgaragen nicht berücksichtigt wurden.

Frau Burg erläutert, dass dies rechtlich so vorgesehen ist. Das neue Verfahren soll die Bebauungsplanaufstellung für die Kommunen erleichtern.

GR Karg bezweifelt, dass der Bebauungsplan in dieser Form genehmigt wird.

Frau Burg erläutert, dass auf jeden Fall ein zweistufiges Verfahren durchgeführt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kann die Vorgehensweise mit den Fachbehörden noch abgestimmt werden. Falls diese dann doch das klassische Aufstellungsverfahren vorschreiben, kann die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz immer noch erstellt werden.

AL Meschenmoser berichtet, dass Vorgespräche mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium geführt wurden. Alle Fachbehörden gehen davon aus, dass der Bebauungsplan in einem 13 a Verfahren aufgestellt werden kann. Es müssen auch keine entsprechenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan an anderer Stelle herausgenommen werden, wie es ursprünglich von der Gemeinde vorgesehen war.

GR Lenski gibt zu bedenken, dass dann der Bebauungsplan aber auch einen politischen Aspekt hat. Der ökologische Ausgleich wird „als lästige Pflicht“ gesehen, die man über das vereinfachte Verfahren „los bekommt“. Nach ihrer politischen Überzeugung ist aber ein ökologischer Ausgleich notwendig. Sie kann dem Verfahren deshalb nicht zustimmen.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass das Thema ökologischer Ausgleich ein „Dauerbrenner“ ist. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen gehen häufig zu Lasten der Landwirtschaft, was von dieser wieder rum kritisiert wird. Bei diesem Bebauungsplan gibt es nun eine Lösung, nach der Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind. Dies wird dann auch wieder kritisiert. Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die Voraussetzungen für § 13 a vorliegen.

Frau Burg erläutert weiter, dass im Bebauungsplan der Bereich mit Rathaus und Gewerbe als Kerngebiet ausgewiesen wird, das einen besonderen städtebaulichen Charakter hat. Dieses Gebiet ist durch eine starke Durchmischung der Nutzungen gekennzeichnet. Der Marktplatz und die Wohnstraßen wurden als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt, dies ist aber noch keine verkehrsrechtliche Festlegung. Der Gemeinderat hat deshalb noch Gestaltungsmöglichkeiten. Frau Burg weist außerdem darauf hin, dass Vorgaben des Lärmschutzgutachtens noch konkret in den Bebauungsplan eingearbeitet werden müssen. Bei Mischnutzungen wird das Thema Lärm vor allem im Baugenehmigungsverfahren noch geprüft. Es ist nicht möglich, alle Alternativen im Bebauungsplan darzustellen. Außerdem wird im Bebauungsplan eine Dachneigung von 0 – 20° festgelegt, sowie die Dachbegrünung gewünscht, aber nicht zwingend vorgegeben. Die Stellplatzverpflichtung wie auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

GR Herter weist darauf hin, dass die Einfriedungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen sind. Dies bedeutet aber auch, dass Abgrenzungen zwischen den Reihenhäusern nicht möglich sind. Sie gibt zu bedenken, wie sich dann die privaten Nutzungen voneinander abgrenzen können.

GAR Skurka betont, dass zwischen Einfriedungen und Sichtschutz unterschieden werden muss. Beim Sichtschutz handelt es sich um eine Einfriedung auf einer begrenzten Länge, die zulässig ist.

GR Herter gibt zu bedenken, dass man sich dann aber bei den Reihenhäusern am Kanal nicht zum Gewässer hin abgrenzen kann, wenn beispielsweise kleine Kinder oder ein Hund sich im Garten aufhalten.

GAR Skurka hält es für denkbar, dass in diesem Bereich über eine Befreiung Einfriedungen zulässig sind. Diese Regelung müsste dann aber für alle Reihenhäuser gelten.

GR Herter hält es für sinnvoller, dann entsprechende Anlagen gleich im Bebauungsplan zuzulassen.

GR Notheis ergänzt, dass das gleiche im Bereich WA 2 gelten müsste. Hier sollten Einfriedungen zur Sportfläche hin möglich sein.

GR Günther hält es ebenfalls für sinnvoll, dass die Reihenhaushausgrundstücke voneinander abgegrenzt werden können, zumal Prof. Stötzer in seiner Planung sogar Hecken in diesem Bereich vorgesehen hat.

GR Dr. Hanke schlägt vor, in den Bereichen, die nicht direkt an den Bürgerpark oder den Marktplatz angrenzen, Hecken zuzulassen. Dies würde auch zu einer Durchgrünung des Geländes beitragen.

GR Fiedler hält es ebenfalls für sinnvoll, die Bereiche, in denen Einfriedungen ausgeschlossen sind, genau zu definieren, damit der AUT dann nicht ständig über solche Themen diskutieren muss.

Der Vorsitzende schlägt deshalb vor, im Bebauungsplan festzulegen, dass Einfriedungen zu den Erschließungsstraßen, Richtung Bürgerpark und innerhalb des Wohnquartiers ausgeschlossen werden sollen. Richtung Kanal und Sportanlagen sowie zwischen den Reihenhäusern können höhenbegrenzte Einfriedungen zugelassen werden.

GR Günther hält es ergänzend für sinnvoll, auch in WA 3 kleinere Hecken zuzulassen.

GR Lenski betont nochmals, dass beim Bebauungsplan auf den ökologischen Ausgleich nicht verzichtet werden sollte, auch wenn ihr durchaus bewusst ist, dass die Landwirtschaft bei diesem Thema immer Opfer bringen muss.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass im Verfahren noch mehrfach über den Bebauungsplan diskutiert wird.

Frau Burg ergänzt, dass vor der Offenlage noch Veränderungen vorgenommen werden können. Es könnte sich auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden die eine oder andere Änderung ergeben.

GR Straßer weist darauf hin, dass im Gebiet Mi 1 die Trennung der oberen Gebäudeteile über dem Erdgeschoss dargestellt werden sollte. Ebenso sollten für den Bereich Einzelhandel die unterschiedlichen Geschosse aufgenommen werden. Bei den Punkthäusern entlang des Bürgerparks gibt sie zu bedenken, ob eine gerade Baulinie zum Park hin gewünscht ist oder ob die Gebäude im Rahmen des Baufensters in den vorderen oder hinteren Bereich gerückt werden können. Sie selbst würde eine einheitliche Baulinie bevorzugen.

Frau Burg erläutert, dass es bei den Punkthäusern zwar nicht sehr viel Spielraum gibt, dass diese aber durchaus beim Standort leicht variieren können.

Der Vorsitzende hält in diesem Fall eine einheitliche Baulinie auch für sinnvoll.

AL Meschenmoser gibt zu bedenken, dass dies aber auch bedeutet, dass der Abstand zur Erschließungsstraße hin bei einem kleineren Gebäude größer wird, obwohl die Grünfläche zum Bürgerpark hin doch eigentlich die wertvollere für die Grundstückseigentümer darstellt. Er regt deshalb an, evtl. die Baufenster zu verkleinern.

GR Straßer erinnert daran, dass beim Lebensmittelmarkt eine überdachte Passage in der Wettbewerbsplanung vorgesehen war. Sie erkundigt sich, ob dies ebenfalls im Bebauungsplan festgelegt werden müsste.

Der Vorsitzende erwidert, dass solche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht geregelt werden könne. Die Arkaden können aber als Wunsch für die Planung in den Vorgaben für die Investoren aufgenommen werden. Er hält es grundsätzlich für sinnvoller, den Bebauungsplan großzügiger zu gestalten und im Rahmen des Auswahlverfahrens für die Investoren auf die Planungsdetails zu achten, wie z. B. auf eine einheitliche Baulinie.

AL Meschenmoser ergänzt, dass es mit den Investoren auch noch Gespräche geben wird, bei denen die Verwaltung dann auf solche Planungsdetails hinweisen kann. Im Bebauungsplan sollten keine unnötigen Einschränkungen aufgenommen werden.

GR Straßer hält es für wichtig, dass die Photovoltaikanlage nicht über die Dächer hinausragen.

Frau Burg erläutert, dass im Bebauungsplan ein Aufständern der Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden kann. Außerdem können die Anlagen auf die Dachfläche begrenzt werden. Sie gibt aber auch zu bedenken, dass es zu Problemen bei Flachdächern führen kann, wenn aufgeständerte Anlagen verboten werden. Sie wird eine Regelung im Bebauungsplan wählen, mit der die „größten Sünden“ verhindert werden können. Genaue Regelungen zu diesem Thema sind im Bebauungsplan aber nicht möglich, wie bei zahlreichen anderen gestalterischen Themen. Beim Lebensmittelmarkt könnte eine Aufständigung der Photovoltaikanlage zugelassen werden, wobei die Anlage 2 m von der Dachkante abgerückt werden soll.

GR Günther ist der Ansicht, dass die Dachbegrünung beim Lebensmittelmarkt zwingend vorgeschrieben werden sollte.

GR Frick erkundigt sich, ob die Nahwärmeversorgung ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss.

AL Meschenmoser erwidert, dass dann ein Anschluss- und Benutzungszwang für das Gebiet notwendig ist. Da aber bisher noch nicht bekannt ist, welche Kosten dann auf die Grundstückseigentümer zukommen, möchte die Verwaltung von einem Anschluss- und Benutzungszwang absehen. Nach Ansicht von AL Meschenmoser sollte das Nahwärmekonzept so überzeugend sein, dass die Eigentümer es freiwillig nutzen.

Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, auf Regelungen zu den Photovoltaikanlagen und der Dachbegrünung zu verzichten. Stattdessen sollen zunächst die Vorschläge der Investoren zu diesem Thema abgewartet werden.

GR Straßer stellt den

A N T R A G,

eine Dachbegrünung beim Lebensmittelmarkt in dem Bereich, der eingeschossig gestaltet werden muss, zwingend vorzusehen und dem Grundstückseigentümer einen finanziellen Ausgleich zu gewähren.

Über diesen Antrag wird nun wie folgt abgestimmt:

10 Ja-Stimmen

11 Gegenstimmen

1 Enthaltung

Der Antrag ist somit abgelehnt.

IV. Beschluss

1. Dem Antrag des Bürgermeistes lfd.-Nr. 1 mehrheitlich zu entsprechen.
2. Dem Antrag des Bürgermeisters lfd.-Nr. 2 mehrheitlich zu entsprechen mit dem Zusatz Einfriedungen

Ja:	16 (lfd.-Nr. 1)
	19 (lfd.-Nr. 2)
Nein:	5 (lfd.-Nr. 1)
Enthaltungen:	1 (lfd.-Nr. 1)
	3 (lfd.-Nr. 2)
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.10.2015

§ 3

öffentlich

Erneute Beratung und Beschlussfassung über die Bildung einzelner Bauquartiere in der Neuen Mitte und die Ausschreibung der Grundstücke für Investoren

Vorgang: Gemeinderat vom 22.09.2015, § 5, öffentlich

I. Sachvortrag

In der Sitzung vom 22.09.2015 hat der Gemeinderat intensiv über den Entwurf des Ausschreibungstextes zur Vergabe der Grundstücke in der Neuen Mitte (Investorenausschreibung) beraten. Im Rahmen dieser Beratungen wurden aus der Mitte des Gemeinderates folgende wesentliche Punkte angesprochen, die von der Verwaltung nochmals überprüft wurden:

- Das gewünschte Hotel bei Los 16 soll alternativlos ausgeschrieben werden
- Berücksichtigung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus
- Räumlichkeiten für den Polizeiposten Salem
- Räumlichkeiten für Familien- und Jugendtreff
- Ausbildung des Geländeübergangs zwischen Bürgerpark und den Stadtvillen der Lose 1 und 2
- Realisierung eines Nahwärmenetzes
- Regenwasserkonzept

Zu diesen einzelnen Punkten macht die Verwaltung folgende Vorschläge:

1. Hotel

Entsprechend dem Wunsch des Gemeinderates soll ausschließlich das Hotel und keine Wohnungen als Alternativlösungen ausgeschrieben werden. Die Bezeichnung Hotel wurde ergänzt durch Jugend- und Familienhotel sowie Boardinghaus o. ä. Die entsprechende Änderung bzw. Ergänzung ist bei Los 16 auf Seite 33 des geänderten Ausschreibungstextes (Anlage 92) entsprechend dargestellt.

2. Sozialer Wohnungsbau

Auch aus Sicht der Verwaltung ist die Schaffung und Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum von kommunalpolitisch hoher Wichtigkeit. Nach den Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden ist es bei den derzeitigen Rahmenbedingungen eher zweifelhaft, ob Investoren für den sozialen Wohnungsbau gefunden werden können. Auch im Hinblick darauf, dass die Stimmen in der Politik für eine Verbesserung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus immer lauter werden, sollte in der Grundstücksausschreibung eine entsprechende Regelung aufgenommen werden. Aus der Sicht der Verwaltung eignen sich jedoch nicht alle Lose für den sozialen Wohnungsbau. Bei den Losen 9, 10, 12 und 13 (Geschosswohnungsbau) wäre ein gewisser Anteil mietpreisgebundener Mietwohnungen wünschenswert. Dies würde eine gesunde soziale Durchmischung des Geschosswohnungsbaus fördern. Es wurden deshalb entsprechende Formulierungen auf Seite 7 (Ziffer 5.2), Seite 34

(Ziffer 4.11.5 und Ziffer 4.21) und beim Bewerbungsvordruck Seite 39 (Ziffer 3) in den Ausschreibungstext aufgenommen.

3. Polizei, Familien- und Jugendtreff

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde angeregt, beim Los 9 im Erdgeschoss Räumlichkeiten für den Polizeiposten sowie den Familien- und Jugendtreff vorzusehen. Der Bedarf für diese Nutzungen in der Neuen Mitte ist grundsätzlich gegeben. Konkrete Aussagen über den Raumbedarf der Polizei liegen noch nicht vor. Auch ist im derzeitigen Stadium noch keinerlei Aussage über mögliche Miethöhen für diese Nutzungen möglich. Aus diesen und auch aus vergaberechtlichen Gründen können die Einplanung von Räumen für diese Nutzungen nicht verbindlich festgeschrieben werden.

Aus der Sicht der Verwaltung sollte nach wie vor, zumindest alternativ eine Unterbringung dieser Nutzungen im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes nicht ausgeschlossen werden. Das Obergeschoss des Lebensmittelmarktes würde sich aus Sicht der Verwaltung für den Polizeiposten und den Familien- und Jugendtreff ebenfalls eignen. Im Hinblick auf die Stärkung und Infrastruktur der Neuen Mitte sollte die Unterbringung von Ladengeschäften im Erdgeschoss des Loses 9 zunächst offen gehalten werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, sowohl bei den Losen 9 und 15 optional die Anmietung von Räumlichkeiten für den Polizeiposten und die Familien- und Jugendbetreuung vorzusehen. Im Rahmen der Grundstücksausschreibung wird sich dann zeigen, wo bei diesen beiden Losen auch unter Berücksichtigung evtl. alternativer Nutzungsvorschläge eine Unterbringung dieser Räume sinnvoller sein könnte. Eine entsprechende Formulierung wurde bei Los 9 auf Seite 27 und bei Los 15 auf Seite 30 aufgenommen.

4. Abgrenzung Bürgerpark/Stadt villen

Für die Abgrenzung zwischen dem Bürgerpark und den Grundstücken für die Stadt villen (Lose 1 und 2) hat das Landschaftsarchitekturbüro Stötzer einen Alternativvorschlag erarbeitet. Danach schlängelt sich der Weg entlang der Stadt villengrundstücke. Eine Abgrenzung ist dann nur als Rasen- bzw. Böschungskante vorgesehen. Dieser Alternativentwurf ist als Anlage 93 beigefügt. Ein Vertreter des Büros Stötzer wird in der Sitzung die ursprünglichen Überlegungen und die Alternativlösung vorstellen und bewerten. Der Gemeinderat sollte sich dann für eine der beiden Lösungen aussprechen.

5. Nahwärmernetz

Nach den ersten Vorgesprächen mit den lokalen Energieversorgern kann davon ausgegangen werden, dass diese Energieversorger Interesse am Aufbau und Betrieb eines Nahwärmernetzes für die Neue Mitte haben werden. Erste Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Energieversorger und die Erfahrungen aus anderen Nahwärmernetzen zeigen jedoch, dass Reihen- und Einzelhäuser regelmäßig nicht am Anschluss eines Nahwärmernetzes interessiert sind. Bei diesen Haustypen werden in aller Regel eigene Energiekonzepte verwirklicht.

Ein entsprechender Hinweis auf mögliche Nahwärmeanschlüsse wurde auf Seite 14 Ziffer 2.2 aufgenommen. Die Festlegung eines Anschlusszwanges wird von der Verwaltung nicht als sinnvoll erachtet und ist derzeit ohnehin wegen der noch nicht möglichen Aussagen über den künftigen Wärmepreis nicht machbar.

Es ist vorgesehen, dass die angesprochenen regionalen Energieversorger in einer der nächsten Sitzungen ihre Energiekonzepte für die Neue Mitte vorstellen werden.

6. Regenwasserkonzept

Das Regenwasserkonzept wurde im Rahmen der Vorstellung der Erschließungsplanung in einem vorhergehenden Tagesordnungspunkt bereits beraten.

In Abstimmung mit Herrn Gustke werden von der Verwaltung noch einige zusätzliche Ergänzungen und Änderungen vorgeschlagen:

- a) Der Kaufpreis für das Los 9 soll von 300,00 € auf 250,00 €/m² reduziert werden, da aufgrund der Lage und der vorgegebenen Nutzungen eine Preisreduzierung gerechtfertigt scheint.
- b) Die bisherige Abgrenzung des Loses 16 muss korrigiert werden. Das Los 16 beinhaltete irrtümlicherweise die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit der dort geplanten Retentionsmulde. Die Fläche des Loses 16 reduziert sich entsprechend auf 2.436 m². Dies wurde in den Tabellen auf Seite 16 und 22 sowie beim Los 16 auf Seite 33 entsprechend berücksichtigt.
- c) Die Tabelle auf den Seite 21 und 22 wurde hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen an den Entwurf des Bebauungsplanes angepasst.

Der Aufgrund der Veränderungen bei Los 16 aktualisierte Losplan für die Grundstücksausschreibung ist als Anlage 94 beigefügt.

Ebenfalls beigefügt ist der vom Büro StadtLandPlan erstellte vorläufige Terminplan (Anlage 95) für die Grundstücksausschreibungen. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat sollen die Grundstücke öffentlich ausgeschrieben werden. Parallel dazu ist vorgesehen, dass alle Interessenten, die bisher bereits ihr Interesse bei der Gemeinde kundgetan haben, über die Ausschreibung informiert werden. Die Ausgabe der Unterlagen an die einzelnen Bewerber ist nach Ablauf der Bewerbungsfrist für Mitte Dezember 2015 geplant. Die Abgabe der konkreten Angebote mit der entsprechenden Planung ist für Ende März 2016 vorgesehen.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Darüber zu entscheiden, welche Variante der Abgrenzung zwischen Bürgerpark und Stadtvillen im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden soll.
2. Der Grundstücksausschreibung entsprechend den Hinweisen im Sachvortrag und der Anlage zuzustimmen.
3. Vom vorläufigen Terminplan Kenntnis zu nehmen.

III. Aussprache

GR Bäuerle erkundigt sich, wo die Energiezentrale für die Nahwärmeversorgung platziert werden soll.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass im Bereich der Tiefgarage Räume vorgesehen werden könnten, wobei eine Fläche von ca. 50 qm ausreichen würde. Nach Aussage aller beteiligten Fachleute ist ein Ausbau der Hackschnitzelheizung beim Bildungszentrum nicht sinnvoll, da die Leitungsverluste zu hoch wären.

GR Karg gibt zu bedenken, dass Privatleute, die sich gemeinsam um ein Los bewerben möchten, keine Referenzen vorweisen können.

Herr Gustke erläutert, dass diese Interessenten dann nachweisen müssen, dass sie ordentlich organisiert sind und einen professionellen Begleiter haben, wie z. B. einen Architekten.

AL Meschenmoser ergänzt, dass nach den Erfahrungen in anderen Gemeinden diese privaten Investoren einen Organisator benötigen, der Erfahrungen mit Bauherrngemeinschaften hat, weil diese rechtlich sehr komplex sind.

GR Karg erkundigt sich, ob bei der Tiefgarage zwingend vorgeschrieben ist, dass sie komplett unter der Erde liegen muss. Sie würde es für unproblematisch halten, wenn die Tiefgarage etwas aus der Erde herausragt und dafür einen größeren Abstand vom Grundwasserspiegel hätte.

Der Vorsitzende stimmt ihr zu und weist darauf hin, dass durch die verschiedenen Höhenlagen die Tiefgarage ohnehin in Einzelbereichen aus dem Boden herauskommt, sodass auch der Einbau eines Lichtbandes möglich ist.

GR Karg erkundigt sich, wo die LKWs abgestellt werden können, wenn mehrere gleichzeitig den Lebensmittelmarkt anfahren.

Herr Gustke weist darauf hin, dass die Märkte selbst genaue Lieferpläne entwickeln.

AL Meschenmoser fügt hinzu, dass nach Auskunft der Firma Edeka eine LKW-Lieferung täglich erfolgt. Zusätzlich gibt es noch 5 – 7 Anlieferungen mit Klein-LKWs oder Sprintern, sodass sich die Parkproblematik nicht stellt.

GR Karg bittet darum, textlich zu erfassen, dass der Marktbetreiber selbst die Lieferung organisiert.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Fahrzeuge problemlos beim Parkplatz am Clubheim abgestellt werden könnten, sollte es doch einmal zu Überschneidungen kommen.

GR Karg hält es für problematisch, wenn alle Grundstücke gleichzeitig vergeben werden. Dies könnte dann dazu führen, dass in der Mitte oder im vorderen Bereich Lücken entstehen, wenn nicht alle Eigentümer gleichzeitig bauen. Sie hält es für sinnvoller, die Grundstücksvergabe in zwei Abschnitten vorzunehmen.

Der Vorsitzende ist anderer Ansicht. Er spricht sich dafür aus, alle Grundstücke gleichzeitig auszuschreiben und dann die Rückmeldungen abzuwarten. Er weist auch darauf hin, dass nach dem Finanzierungsvorschlag der Verwaltung die Grundstückserlöse als Gegenfinanzierung notwendig sind. Der Baufortschritt auf den einzelnen Grundstücken kann dann mit den Investoren besprochen werden.

Der Vorsitzende gibt außerdem zu bedenken, dass im Landkreis eine große Nachfrage nach Wohnungen besteht, sodass kaum zu erwarten ist, dass einzelne Flächen nicht bebaut werden.

GR Fiedler spricht sich ebenfalls für die Bildung von Bauabschnitten aus und weist darauf hin, dass nach der Formulierung im Bebauungsplan nachhaltige städtebauliche Akzente gesetzt werden sollen. Sie verweist auf einen Pressebericht über die Stadt Markdorf, die für den Rathausneubau ein Volumen von 7 Mio. € zu finanzieren hat, wobei 14 Mio. € in der Rücklage stehen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt Markdorf die Entwicklung von 2 Baugebieten zunächst zurückstellt. GR Fiedler spricht sich deshalb dafür aus, dass auch Salem seine Grundstücke nach und nach vermarktet. Es würde der Gemeinde „gut anstehen“, wenn sie dieses Gebiet sorgfältig entwickelt.

Der Vorsitzende erwidert, dass die Stadt Markdorf sicher nicht vergleichbar ist und auch in ihrem neusten Baugebiet 100 Plätze innerhalb kürzester Zeit vergeben hat. Er weist darauf hin, dass es sich bei der Neuen Mitte um kein großes Baugebiet handelt und warnt davor, einzelne Bauabschnitte zu bilden, weil es dann schwierig wird, die Bauabläufe zu koordinieren und eine Dauerbaustelle für die Anwohner entstehen könnte. Es ist außerdem derzeit zwingend geboten, dass die Gemeinde Möglichkeiten für den Wohnungsbau anbietet. Der Vorsitzende möchte auch Einfluss auf die „Preisschraube“ beim Wohnungsbau nehmen. Wenn die Gemeinde keine Flächen zur Verfügung stellt, steigt der Preis.

GR Frick spricht sich ebenfalls eindeutig gegen die Bildung von Bauabschnitten aus, weil es den Menschen, die dann schon in der Neuen Mitte wohnen, nicht zuzumuten ist, dass sie über Jahre mit Baustellen leben müssen. Auch den sicher sensiblen Bewohnern des Gebäudes „Generation +“ wäre dies kaum zuzumuten.

GR Herter erinnert daran, dass bei der Neuen Mitte zunächst das Thema Wohnen nur untergeordnet war. Inzwischen ist es das wichtigste Thema, um die Finanzierung der Projekte in der Neuen Mitte sicher zu stellen. Auch wenn derzeit Bedarf an Wohnungen besteht, weiß noch niemand, wie sich die Situation in den nächsten Jahren entwickelt. Sie befürchtet, dass das „Sahnestück“ bebaut wird und dann die Gebäude leer stehen. Beim Architektenwettbewerb wurde der Entwurf von Ackermann und Raff unter anderem deshalb ausgewählt, weil er in Etappen erschlossen werden kann.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass diese Diskussion nicht zur derzeitigen Situation in den Kommunen passt. Alle Bürgermeister sind händeringend auf der Suche nach Wohnungen. Die Gemeinde Salem hat Interessenten, die in diesem Bereich investieren möchten. Es ist für die Gemeinde auf keinen Fall nachteilig, wenn sie nun alle Flächen ausschreibt und dann abwartet, welche Bewerbungen eingehen. Falls nicht alle Lose vergeben werden können, kann der Gemeinderat den Bauablauf immer noch festlegen. Der Vorsitzende würde es für falsch halten, wenn die Gemeinde sich von vornherein beschränkt.

AL Meschenmoser ergänzt, dass der Grundstücksmarkt zeigen wird, welche Investitionen möglich sind. Die Gemeinde sollte den Markt auf jeden Fall „testen“, da man bei der Veräußerung der Grundstücke noch völlig frei ist.

Herr Gustke führt aus, dass er bereits sehr viele Baugebiete entwickelt hat, bei denen für alle Flächen Interessenten gefunden wurden. Der Bedarf und die Nachfrage sind vorhanden. Er hat deshalb keine Befürchtungen, dass nicht genügend Interessenten auf die Gemeinde zukommen werden. Er weist auch darauf hin, dass kein Bauträger ein Gebäude bauen wird, wenn er nicht bereits genügend Wohnungen verkauft hat.

Herr Gustke gibt auch zu bedenken, dass die Gemeinde Salem für die Neue Mitte Mittel aus dem Landessanierungsprogramm erhält, die an einen gewissen Zeitraum gebunden sind. Für die Umsetzung sind 8 bis 10 Jahre vorgesehen. Dieser Zeitraum sollte nicht aus den Augen verloren werden.

GR König spricht sich ebenfalls dafür aus, mit dem kompletten Grundstücksangebot an den Markt zu gehen, wobei er auch davon überzeugt ist, dass genügend Bewerbungen bei der Gemeinde eingehen werden. Das städtebauliche Konzept kann aus seiner Sicht am besten umgesetzt werden, wenn die Neue Mitte in einem Zug bebaut wird.

GR Schlegel weist darauf hin, dass die erforderlichen Verfahrensschritte in der richtigen Reihenfolge vorgenommen werden sollten. Über die Grundstücksvergaben wird erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden. Nun sollte man zunächst abwarten, welche Investoren Bewerbungen abgeben möchten. Bei der Grundstücksvergabe einschränken kann sich der Gemeinderat immer noch. GR Schlegel verweist auf die von Prof. Stötzer zu einem früheren Zeitpunkt erläuterte „weichere“ Variante, für die Abgrenzung zum Bürgerpark hin, die aus ihrer Sicht ansprechender ist.

GR Jehle spricht sich ebenfalls dafür aus, das Projekt Neue Mitte zügig durchzuziehen. Er erinnert daran, dass mittelfristig auch für den Teilort Neufrach ein Zuschuss an das Sanierungsprogramm gestellt werden soll. Solange die Neue Mitte aber noch nicht fertig gestellt ist, können keine weiteren Projekte in dieses Zuschussprogramm aufgenommen werden.

GR Hefler erkundigt sich, was überhaupt gegen eine gleichzeitige Umsetzung sprechen würde.

GR Fiedler führt aus, dass sie in der Neuen Mitte etwas „besonderes“ schaffen möchte. Es soll die „Salemer Mitte“ werden und die Bebauung soll nicht so aussehen wie in jeder anderen Gemeinde. Sie würde beispielsweise private Bauherrenmodelle oder ähnliches bevorzugen. Deshalb hält sie es für sinnvoll, in zwei bis drei Jahren weitere Grundstücke anzubieten.

Herr Gustke gibt zu bedenken, dass die Salemer Mitte ja gerade nicht aussehen wird, wie jede andere, weil der Gemeinderat die geplante Bebauung vor der Grundstücksvergabe prüfen kann. Aus diesem Grund hat die Gemeinde das aufwändige Verfahren des Investorenwettbewerbs gewählt.

GR Fiedler erwidert, dass die Gemeinde aber doch unter Druck ist, weil sie auf die finanziellen Erlöse angewiesen ist.

Herr Gustke betont nochmals, dass die Gemeinde nichts anderes macht, als den Masterplan umzusetzen. Die Gemeinde hat die Flächen in der Neuen Mitte ja auch erworben, um sie wieder veräußern zu können. Er versichert nochmals, dass der Gemeinderat frei entscheiden kann, welche Plankonzepte umgesetzt werden sollen.

AL Meschenmoser fügt hinzu, dass bewusst kleine Lose gewählt wurden, damit eine abwechslungsreiche Gestaltung erreicht werden kann und möglichst viele Investoren sich bewerben. Er kann keinen Nachteil dadurch erkennen, dass die Gemeinde alle Grundstücke gleichzeitig anbietet.

GR Lenski verweist darauf, dass Prof. Aldinger in der Klausurtagung des Gemeinderates 2014 darauf hingewiesen hat, dass sich die Gemeinde Zeit lassen soll, um die Entwürfe abzuwägen. Er hat von einem Zeitraum von 10 Jahren gesprochen.

GR Lenski verweist auch auf den Arbeitsaufwand, der mit den Grundstücksvergaben verbunden ist. Ihrer Ansicht nach kann das Argument der Finanzierung nicht ausschlaggebend sein.

GR Straßer erkundigt sich, wie die Vorprüfung der Bewerbungen abgewickelt wird.

Herr Gustke berichtet, dass er die Vorschläge sichtet und prüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten sind. Er wird aber keine Auswahl treffen, sondern alle Bewerbungen dem Gemeinderat vorstellen.

Auf Anfrage von GR Straßer berichtet Herr Gustke, dass den Investoren Bestandspläne mit Höhenangaben zur Verfügung gestellt werden. Außerdem wird für die Tiefgarage ein Plan mit den Anschlusspunkten für den öffentlichen Bereich vorgelegt, damit private und öffentliche Tiefgarage in einander übergehen.

AL Meschenmoser erinnert daran, dass für die Tiefgarage eine Stellplatzbreite von 2,70 m geplant ist. Dies ist auch mit dem möglichen Marktbetreiber bereits so abgestimmt. Die Fahrgasse wird mit 7 m weit über dem Mindestmaß liegen.

GR Straßer weist darauf hin, dass beim Los 1 und 2 keine Mindesthöhe angegeben ist. Dies könnte bedeuten, dass auf der Fläche auch ein Einfamilienhaus umgesetzt wird.

AL Meschenmoser betont, dass die vorgelegten Planungsentwürfe Bestandteil des Kaufvertrages werden, der Erwerber muss dann auch entsprechend bauen.

GR Bäuerle erkundigt sich, ob bei der Energiezentrale auch Platz für elektrische Pufferspeicher bei Photovoltaikanlagen eingeplant ist.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass der Strombetreiber Möglichkeiten der Abnahme bieten muss, wenn ein Privater Strom erzeugt. Er gibt zu bedenken, dass die Gemeinde die Marktbedingungen beim Strom nicht beeinflussen kann. Teil des Energiekonzeptes wird aber natürlich sein, dass öffentliche Bereiche vorhanden sind, die ständig mit Strom versorgt werden müssen. Davon könnten auch private Photovoltaikbetreiber evtl. profitieren.

GR Fiedler stellt nun den

A N T R A G,

der Grundstücksausschreibung und der Bildung der 16 Lose zuzustimmen und im Sinne einer nachhaltigen, qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung die Quartiere in sinnvolle Bauabschnitte zu gliedern und zeitlich versetzt anzubieten.

Es wird zunächst über den Antrag des Bürgermeisters abgestimmt, der weitergehend ist.

IV. Beschluss

1. Für die Abgrenzung zwischen Bürgerpark und Stadtvillen die neue von Prof. Stötzer vorgestellte Variante (Anlage 93) zu berücksichtigen.
2. Dem Antrag des Bürgermeisters lfd.-Nr. 2 mehrheitlich zu entsprechen.
3. Dem Antrag des Bürgermeisters lfd.-Nr. 3 einstimmig zu entsprechen.

Ja:	21 (lfd.-Nr. 1 und 3)
	13 (lfd.-Nr. 2)
Nein:	8 (lfd.-Nr. 2)
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.10.2015

§ 4

öffentlich

Erneute Beratung und Beschlussfassung über die Auslobung eines Architektenwettbewerbs für den Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz in der Neuen Mitte

Vorgang: Gemeinderat vom 22.09.2015, § 6, öffentlich

I. Sachvortrag

In der Sitzung vom 22.09.2015 hat der Gemeinderat dem Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz in der Neuen Mitte grundsätzlich zugestimmt. Das vorgestellte Raumkonzept und der Entwurf des Auslobungstextes für den Architektenwettbewerb wurden zur Kenntnis genommen und beraten.

Im Rahmen der Beratung sind verschiedene Anregungen und Bedenken geäußert worden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei einerseits um die Vorgabe des Raumprogramms und andererseits um die Sorge, dass die vorgestellten Schätzkosten nicht ausreichend bemessen sein könnten. Zu diesen Punkten hat die Verwaltung weitere Erhebungen und Abklärungen vorgenommen.

1. Raumprogramm

Das vorgeschlagene Raumprogramm wurde nochmals verwaltungsintern überprüft. Die im Raumprogramm dargestellten einzelnen Räume und deren Zuordnung zu den einzelnen Abteilungen sind durch den bestehenden Verwaltungsaufbau grundsätzlich vorgegeben. Die Allevo Kommunalberatung hat in ihrer Organisationsberatung zur Raumbedarfsplanung für das Rathaus bestätigt, dass dieser Verwaltungsaufbau für eine Gemeinde in der Größenordnung von Salem zeitgemäß ist. Auch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg hat im Rahmen ihrer Prüfungen bereits mehrfach bestätigt, dass dieser Verwaltungsaufbau für eine effiziente Erledigung der Verwaltungsaufgaben geeignet und zukunftsfähig ist. Nicht zuletzt wurden auch bei der Aufstellung des Raumprogramms die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rathauses angehört und eingebunden. Im Rahmen der Neubauplanung muss durch die Vorgabe des Raumprogramms gewährleistet sein, dass die derzeit funktionierenden Verwaltungsstrukturen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Eine verbindliche Vorgabe des Raumprogramms ist aus verwaltungsinterner Sicht deshalb unverzichtbar. Auch aus Wettbewerbsgründen wird von den beteiligten Fachbüros dringend angeraten, ein verbindliches Raumprogramm zum Gegenstand der Auslobung des Architektenwettbewerbes zu machen. Es ist ureigene Aufgabe des Bauherrn, für ein geplantes Bauvorhaben ein Raumprogramm aufzustellen.

Auch die Zuordnung der einzelnen Abteilungen und Funktionen zu bestimmten Geschossen ist durch die vorhandenen Verwaltungs- und Personalstrukturen vorgegeben. Das Raumprogramm und die Zuordnung der Räume zu den jeweiligen Geschossen berücksichtigt folgende wesentliche Punkte:

- Anordnung der publikumsintensiven und außerhalb der üblichen Dienstzeiten offenen Nutzungen durch die Bücherei und das Tourismusbüro
- großzügiges Foyer im Erdgeschoss mit Sitzgelegenheiten, Wartebereichen und als Raum für Veranstaltungen
- Zuordnung der einzelnen Abteilungen auf je ein Geschoss
- Anordnung der Sitzungsräume im obersten Geschoss auf der Ebene Bürgermeister aus funktionalen Gründen (Betreuung der Sitzungsräume durch das Vorzimmer, enge Nutzungsbindung zu Bürgermeister und Stabstelle)
- Einplanung je eines Besprechungszimmers auf den Geschossen der 3 Abteilungen
- Zuordnung der Funktionsräume (Papierraum, Magazinraum, Toiletten) zu den einzelnen Abteilungen und Geschossen

Das in intensiver Kleinarbeit und in Abstimmung mit externen Beratern erstellte Raumprogramm mit der Zuordnung der einzelnen Nutzungen zu den jeweiligen Geschossen muss aus Sicht der Verwaltung für den Architektenwettbewerb zwingend vorgegeben werden.

2. Kosten

In bisherigen Grobkostenschätzungen für das Rathaus mit Bücherei und Tourismus sowie für die Tiefgarage und den Marktplatz lagen Kostenaussagen des Büros Ackermann und Raff und konkrete Vergleichskosten von realisierten und geplanten Rathausneubauten zugrunde. Unter anderem wurden die Kosten aus dem Deggenhausertal und aus Markdorf sowie aus Remshalden erhoben.

Nachdem in der Sitzung am 22.09.2015 aus der Mitte des Gemeinderates Sorgen und Ängste hinsichtlich der Auskömmlichkeit und Einhaltung der genannten Kosten vorgetragen wurden, hat die Verwaltung die Kostenansätze für das Rathaus und die Tiefgarage auf der Grundlage des vorgesehenen Raumprogramms durch das Büro Kubus 360 GmbH aus Stuttgart untersuchen und ermitteln lassen. Das Büro Kubus 360 begleitet die Stadt Markdorf bei der Ausschreibung und Kostenkontrolle des dort geplanten Rathauses. Beim Büro Kubus 360 handelt es sich um eine Gesellschaft, die im Rahmen der Projektentwicklung, der Generalplanung und der Projektsteuerung mit über 50 Mitarbeitern aktiv am Markt tätig ist. Kubus 360 hat unter Zugrundlegung von veröffentlichten Kennzahlen und unter Beachtung von Kostenkennwerten (mittel bis hoch beim Rathaus und mittel bei der Tiefgarage) die Kosten ermittelt. Kubus 360 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

<u>Bürogebäude ohne Ausstattung</u>	8.671.672,00 €
davon entfallen auf	
- Rathaus	7.624.982,00 €
- Bücherei	792.947,00 €
- Tourismus	253.743,00 €

<u>Ausstattung</u>	brutto	572.553,00 €
davon entfallen auf		
- Rathaus	ca.	480.000,00 €
- Bücherei	ca.	92.000,00 €
Tiefgarage	brutto	5.900.400,00 €

Aus der Sicht des Büros Kubus 360 werden sich somit die Gesamtkosten für Rathaus einschließlich Tourismus und Bücherei sowie die Tiefgarage auf brutto 15.144.625,00 € belaufen. Grundlage dieser Preisbasis sind die Baukostenkennwerte nach dem aktuellen Stand 2015. Bis zum tatsächlichen Ausführungszeitraum sind gegebenenfalls noch Erhöhungen für zu erwartende Baukostensteigerungen zu berücksichtigen.

Die detaillierte Berechnung des Kostenrahmens vom 12.10.2015 durch das Büro Kubus 360 ist als Anlage 96 beigefügt.

Gegenüber den bisherigen Kostenschätzungen ergeben sich durch die Berechnung von Kubus 360 Kostenverschiebungen zwischen Rathaus und Tiefgarage. Berücksichtigt man eine angenommene Kostensteigerung von 6 % bis zum Jahr 2017 weichen die von Kubus 360 ermittelten Gesamtkosten nur unwesentlich von den zuvor von der Verwaltung ermittelten Kosten ab.

Aufgrund der nochmaligen und von einem externen Fachbüro fundiert ermittelten Kostenschätzung sieht die Verwaltung auch keine Bedenken, in die Auslobung des Architektenwettbewerbes eine Kostenobergrenze aufzunehmen. Im Auslobungstext wurde deshalb auf Seite 25 unter Ziffer 7 eine entsprechende Formulierung aufgenommen. Gleichzeitig wurde bei den Beurteilungskriterien in Ziffer 9.3 die Einhaltung der Kostenobergrenzen festgeschrieben.

Der entsprechend abgeänderte Auslobungstext ist in der Anlage 97 beigefügt. Die gegenüber dem letzten Entwurf vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind im jetzigen Entwurf gelb markiert. Ebenfalls gelb markiert sind die Bereiche, die nach Beschlussfassung des Gemeinderates noch zu ergänzen bzw. noch zu prüfen sind (z. B. Termine, Benennung der Preisrichter, Abfrage bei den einzuladenden Architekturbüros).

Hinsichtlich der vorgesehenen Besetzung des Preisgerichtes sollten in der heutigen Sitzung die in das Preisgericht zu berufenden Mitglieder des Gemeinderates namentlich bestimmt werden.

Ebenfalls beigefügt ist der vom Büro StadtLandPlan erstellte vorläufige Terminplan (Anlage 98). Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Auslobungstext und der entsprechenden Beschlussfassung muss zwingend eine Abstimmung mit der Architektenkammer erfolgen. Parallel dazu ist mit den vorgeschlagenen Fachpreisrichtern und den einzuladenden Büros ihre jeweilige Beteiligung abzustimmen. Nach einem daran anschließenden Preisrichtervorgespräch zum Auslobungsentwurf kann dann die Endfassung der Auslobung erstellt werden. In einer weiteren Sitzung wird der Gemeinderat über evtl. zwischenzeitliche Änderungen und Ergänzungen informiert werden. Nach Zustimmung zur Endfassung des Auslobungstextes ist die öffentliche Bekanntmachung des Architektenwettbewerbes für den Dezember 2015 vorgesehen. Unter Berücksichtigung von entsprechenden Zeiträumen für das Bewerbungsverfahren, die Bearbeitung und die Vorprüfung sind die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes bis etwa Mitte Mai 2016 (Sitzung des Preisgerichtes) zu erwarten.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Dem vorliegenden geänderten Auslobungsentwurf zuzustimmen.
2. Aus der Mitte des Gemeinderates die in das Preisgericht zu entsendenden Gemeinderäte zu bestimmen.
3. Vom vorläufigen Terminplan Kenntnis zu nehmen.

III. Aussprache

AL Lissner erläutert die vorgesehene Finanzierung für die öffentlichen Maßnahmen in der Neuen Mitte (Anlage 99).

GR Bäuerle gibt zu bedenken, dass die Rücklage der Gemeinde innerhalb von 3 Jahren auf null reduziert wird.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass die Gemeinde Salem in den letzten Jahren ein enormes Investitionspaket umgesetzt hat. Trotzdem konnte die Rücklage angespart und eine Nullverschuldung erreicht werden. Er betont, dass die Neue Mitte nur mit einer guten Finanzierung umgesetzt werden sollte und die ist auf jeden Fall gegeben. Alle andern notwendigen Investitionen in der Gemeinde können trotzdem erledigt werden. Der Vorsitzende geht davon aus, dass die Gemeinde auch wieder eine Rücklage ansparen kann, ohne Kredite aufnehmen zu müssen, sofern sich die wirtschaftlichen Eckdaten nicht ändern.

AL Lissner fügt hinzu, dass die Rücklage auch nicht auf einmal „verputzt“ wird. Dies ist ein Prozess über mehrere Jahre, wobei er nicht davon ausgeht, dass die Gemeinde Finanzierungsprobleme bekommen wird.

GR Fiedler verweist auf das hohe Investitionsvolumen für ein großes Projekt. Sie erkundigt sich, ob auch für dieses Vorhaben die Regel gilt, dass 10 % der Investitionskosten für den Unterhalt anzusetzen sind.

AL Lissner geht nicht davon aus, dass die Bewirtschaftungskosten für das neue Rathaus teurer sein werden als beim bisherigen Rathausgebäude. Die von GR Fiedler angesprochenen 10 % Folgekosten beinhalten auch die Abschreibung. Eine Abschreibung ist aber bei jeder Investition gegeben. AL Lissner betont, dass mit dem neuen Rathaus optimale Voraussetzungen für den Rathausbetrieb geschaffen werden sollen.

GR Fiedler erläutert, dass sich die 10 % Folgekosten auch auf die Tiefgarage und den Bürgerpark beziehen. Nach dieser Berechnung ergeben sich aus diesen beiden Projekten 1.000.000,00 € Folgekosten jährlich.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass durch den Einwohnerzuwachs, der durch die Bebauung in der Neuen Mitte zu erwarten ist, andererseits aber auch der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer deutlich ansteigen wird.

AL Lissner gibt zu bedenken, dass die Gemeinde Salem vor 10 Jahren eine ähnliche Einwohnerzahl hatte wie die Stadt Markdorf. Diese ist aber inzwischen bei 14.000 Einwohnern.

GR Straub verweist auf die unterschiedlichen Ausbaustandards im Gutachten des Büros Kubus 360 und erkundigt sich, ob eine Stufe geringer auch noch in Ordnung wäre für das Rathaus.

AL Lissner führt aus, dass das Büro die Kostenberechnung aufgrund von Kennzahlen ermittelt hat. Die Darstellung bedeutet nicht, dass das geplante Rathaus in einem hohen Standard ausgeführt wird. Bei dem Index wurden verschiedene Arten von Verwaltungsgebäuden berücksichtigt. Bei einem Rathaus gibt es aber andere Ansprüche als bei einem privaten Verwaltungsgebäude, deshalb sind Rathäuser grundsätzlich im oberen Bereich des Preisindexes. Im Vergleich mit den Investitionskosten zu anderen Kommunen für Rathausgebäude liegt Salem im günstigen Bereich. AL Lissner betont, dass er froh darüber ist, dass die Kostenberechnungen der Verwaltung durch die Ausarbeitung des Büros Kubus 360 bestätigt wurden. Andererseits wäre es ihm lieber gewesen, wenn der von der Verwaltung kalkulierte, um eine 1 Mio. € höher liegende Preis, in die Kalkulation aufgenommen worden wäre, um einen gewissen Puffer zu haben. Damit war das Fachbüro aber nicht einverstanden.

GR König betont, dass der Bau eines neuen Rathauses in der Gemeindemitte auch eine emotionale und politische Angelegenheit ist. Er spricht sich deshalb dafür aus, den Architekten beim Wettbewerb mehr Freiheit zu lassen, damit sie Emotionalität in die Planung einbringen können. Wichtig ist, dass sich die Bürger mit dem neuen Rathaus identifizieren können. GR König ist auch nach wie vor der Ansicht, dass der Sitzungssaal im Erdgeschoss in der Nähe der Bürger vorgesehen werden sollte.

GR Straßer stimmt ihm zu und verweist darauf, dass der Sitzungssaal nicht in der „Beletage“ sondern bei den Bürgern eingeplant werden sollte.

GR Lenski beurteilt den „Spagat“ zwischen Repräsentation und angemessenen Kosten beim Rathaus kritisch. Sie hält es für fraglich, ob das Raumprogramm angemessen ist und verweist auf die Raumnormen bei Büros von Bundesbehörden, die kleiner sind als die beim Salemer Rathaus vorgesehenen Räume.

GR Karg würde ebenso wie GR König ein freieres Raumprogramm für den Architektenwettbewerb bevorzugen. Es sollte auch nicht vorgegeben werden, wie die Abteilungen auf die Stockwerke verteilt werden. GR Karg spricht sich dafür aus, die Kosten zu reduzieren, da sicher noch weitere Investitionen auf die Gemeinde zukommen werden.

GAR Stark betont, dass die Zuordnung des Sitzungssaales zum Bereich Bürgermeister und Vorzimmer aus praktischen Überlegungen wichtig ist, da der kleine und der große Saal in tägliche Verwaltungsabläufe eingebunden sind. Die Nutzungen in beiden Sälen werden von den Mitarbeiterinnen im Vorzimmer des Bürgermeisters abgewickelt, sodass eine räumliche Beziehung und „kurze Wege“ wichtig sind. Sie betont, dass mit dem neuen Rathaus Verwaltungsabläufe optimiert werden sollten. Zumindest sollten diese sich aber gegenüber dem Ist-Zustand nicht verschlechtern, was aber der Fall wäre, wenn der große Sitzungssaal und Vorzimmer und Stabstelle des Bürgermeisters in getrennten Stockwerken untergebracht wären.

AL Lissner weist darauf hin, dass für die Ausstattung des neuen Rathauses nur 500.000,00 € vorgesehen sind, was sicher nicht zu hoch angesetzt ist. Bei diesem Betrag wird man noch einiges an vorhandenem Mobiliar mitnehmen müssen. Er gibt zu bedenken, dass man die Kosten realistisch betrachten muss und nicht einfach niedriger ansetzen kann.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Verwaltung bei Besprechungen oder Veranstaltungen mit über 10 Beteiligten auf den Sitzungssaal angewiesen ist. Die unmittelbare Nähe zum Vorzimmer ist dabei unbedingt notwendig. Sowohl der kleine als auch der große Sitzungssaal sind in das Tagesgeschäft der Verwaltung eingebunden und werden auch aus einer gemeinsamen Küche bewirtschaftet. Der Vorsitzende erinnert daran, dass einige Gemeinderäte die erste Kostenberechnung der Gemeindeverwaltung bezweifelt haben. Nun wurde diese durch das Büro Kubus 360 bestätigt. Es ist aber nicht hilfreich, wenn die Kosten zwar niedriger aber unrealistisch angesetzt werden. Zu den Ausführungen von GR Lenski erläutert der Vorsitzende, dass Räumlichkeiten in einem Ministerium kaum mit einem Rathausgebäude, das von Publikum besucht wird, vergleichbar sind. Er verweist darauf, dass die Büros im geplanten Rathaus denen im neuen Rathaus Deggenhausertal entsprechen.

GR Frick erinnert daran, dass im Erdgeschoss die Räume untergebracht werden, die andere Öffnungszeiten haben wie das restliche Rathaus, wie die Bücherei und die Touristinformation. Er hält es für anmaßend, wenn Außenstehende die Abläufe in der Gemeindeverwaltung beurteilen wollen. Ein privates Unternehmen würde sich dabei auch nicht reinreden lassen.

GR Jehle erinnert daran, dass er schon lange Mitglied des Gremiums ist und dass der Gemeinderat in der Vergangenheit immer auf seine Gemeindeverwaltung stolz sein konnte, die von vielen Außenstehenden gelobt wird und einen sehr guten Ruf hat. In zahlreichen anderen Bereichen wird viel Geld ausgegeben. Deshalb ist dies sicher auch beim Rathaus angemessen. GR Jehle betont, dass er sich auch in Zukunft eine engagierte Verwaltung wünscht. Es soll eine Auszeichnung sein, wenn man als Mitarbeiter bei der Gemeinde Salem tätig ist. Er vertraut darauf, dass die Verwaltung auf die Ausgaben achtet und keine „Luxusausstattung“ vorgesehen wird. GR Jehle gibt aber auch zu bedenken, dass „manchmal mehr besser ist“.

GR Herter erinnert daran, dass sie sich von Beginn an dafür ausgesprochen hat, das Raumprogramm nicht auf Stockwerke festzulegen. In der heutigen Sitzung hat die Verwaltung sie „fast“ überzeugt. Sie betont, dass das Foyer im Erdgeschoss aber auf keinen Fall ein weiterer Veranstaltungsraum der Gemeinde werden soll.

Dies wird von der Verwaltung so bestätigt. Es sind lediglich kleinere Lesungen oder Vernissagen vorgesehen, für weitere Veranstaltungen wäre das Foyer ohnehin zu klein.

GR Herter bittet noch darum, im Preisgericht eine weibliche Fachpreisrichterin zu berücksichtigen.

Herr Gustke erläutert, dass er auf das Geschlecht der Preisrichter nicht geachtet hat. Er wollte aber eine Kontinuität im Preisgericht gegenüber dem städtebaulichen Wettbewerb erreichen.

GR Straßer weist darauf hin, dass der Marktplatz bisher „stiefmütterlich“ behandelt wurde. Diese Planung muss dringend bearbeitet werden, damit die Aufenthaltsqualität auf dem Platz gesichert wird. Sie erinnert daran, dass in der Vergangenheit eine Überdachung und ein Fontänenfeld angesprochen wurde. Es sollten auch Fahrradabstellflächen eingeplant werden und die Barrierefreiheit gewährleistet sein. GR Straßer gibt auch zu bedenken, dass der Bürgerpark im Wettbewerb nicht aufgeführt wird.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass für den Bürgerpark eine eigene Planung erstellt wird, wenn feststeht, wie Rathaus, Tiefgarage und Marktplatz gestaltet werden.

GR Karg hält es für wichtig, dass es bei der Vorprüfung neben der Wirtschaftlichkeit auch die Nachhaltigkeit bewertet wird. Das Gebäude soll auch langfristig günstig sein.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass im Architektenwettbewerb nur ein Vorentwurf vorgelegt wird, bei dem noch keine Materialien festgelegt werden.

IV. Beschluss

1. Dem Antrag des Bürgermeisters lfd.-Nr. 1 mehrheitlich zu entsprechen.

2. Für das Preisgericht folgende Gemeinderäte zu bestimmen:

CDU	Petra Herter
GoL	Petra Karg
Freie Wähler	Stefanie Straßer

Stellvertreter:

FDP	Klaus Hoher
SPD	Arnim Eglauer

Ja: 16 (lfd.-Nr. 1)

Nein: 4 (lfd.-Nr. 1)

Enthaltungen: 1 (lfd.-Nr. 1)

Befangen: 0