



5. Bildung einzelner Bauquartiere in der Neuen Mitte und Ausschreibung der Grundstücke für Investoren
6. Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz in der Neuen Mitte und Auslobung eines Architektenwettbewerbs
7. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Stefansfeld Nord-Ost
8. Vergabe der Arbeiten zur Verlegung der öffentlichen Abwasserleitungen im Grundstück Flst.-Nr. 1201/14, Gemarkung Neufrach, Buggensegler Straße
9. Vergabe der Pflanzarbeiten für die Neugestaltung des Park- und Vorplatzes beim Dorfgemeinschaftshaus und des Parkplatzes beim Friedhof im Teilort Beuren
10. Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses für die Stromlieferung 2016/2017
11. Beratung und Beschlussfassung über eine Beteiligung der Gemeinde an der Organisation und den Kosten des Weihnachtsmarktes in Schloss Salem
12. Anfragen und Bekanntgaben

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 – 12 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

**§ 1**

**öffentlich**

**Ausscheiden aus dem Gemeinderat von Gemeinderat Uwe Gundelsweiler**

**I. Sachvortrag**

Gemeinderat Uwe Gundelsweiler hat mit Schreiben vom 04.09.2015 mitgeteilt, dass er ab 01.10.2015 aus beruflichen Gründen 2 Jahre im Ausland sein wird. Er hat deshalb sein Ausscheiden aus dem Gemeinderat beantragt.

Ein Gemeinderat kann sein Ausscheiden aus dem Gremium bei Vorliegen eines „wichtigen Grundes“ verlangen. Als wichtiger Grund gilt nach § 16 Abs. 1 Ziff. 4 GemO, wenn der Gemeinderat beruflich lange von der Gemeinde abwesend ist. Dies ist bei Gemeinderat Gundelsweiler der Fall. Der Gemeinderat muss nach § 16 Abs. 2 GemO förmlich das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschließen.

Nach § 31 Abs. 2 GemO rückt nach Ausscheiden eines Gemeinderates der als nächster Ersatzmann festgestellte Bewerber nach. Nächster Ersatzmann auf der Liste CDU ist Herr Josef Kamuf aus Salem-Neufrach.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

Zu beschließen, dass bei Gemeinderat Uwe Gundelsweiler ein wichtiger Grund nach § 16 GemO vorliegt, sodass er ab sofort aus dem Gemeinderat ausscheiden kann.

**III. Aussprache**

Der Vorsitzende würdigt die Verdienste von GR Gundelsweiler, der seit 2014 Mitglied des Gemeinderates war. Herr Gundelsweiler ist aktives Mitglied der Dorfgemeinschaft in Weildorf und hat als langjähriger Vorstand des Musikvereins Weildorf sein besonderes Augenmerk auf den Musikschulausschuss gerichtet. Der Vorsitzende betont, dass Gemeinderat und Verwaltung Herrn Gundelsweiler nur ungern ziehen lassen, nachdem sich dieser hervorragend im Gremium eingefunden und gute Einblicke in die Kommunalpolitik bekommen hat. Der Vorsitzende hat die objektive und sachliche Betrachtungsweise von Herrn Gundelsweiler sehr geschätzt. Er dankt ihm für seinen Einsatz und betont, dass die Gemeinde ihn nicht „aus den Augen lassen wird“.

**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 22.09.2015**

§ 2

öffentlich

**Entscheidung über Hinderungsgründe nach § 29 Abs. 1 – 4 Gemeindeordnung bei Herrn Josef Kamuf**

**I. Sachvortrag**

Nachdem Herr Uwe Gundelsweiler aus dem Gemeinderat ausgeschieden ist, rückt nach § 31 GemO der als nächster Ersatzmann festgestellte Bewerber nach. Nächster Ersatzmann auf der Liste der CDU ist Herr Josef Kamuf aus Salem-Neufrach.

Nach Kenntnis der Verwaltung liegt bei Herrn Kamuf kein Hinderungsgrund für ein Nachrücken in den Gemeinderat vor.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

Festzustellen, dass bei Herrn Josef Kamuf kein Hinderungsgrund gemäß § 29 GemO vorliegt.

**III. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 3

öffentlich

**Verpflichtung von Gemeinderat Josef Kamuf**

**I. Sachvortrag**

Herr Uwe Gundelsweiler ist aus dem Gemeinderat ausgeschieden. Für die CDU rückt Herr Josef Kamuf aus Salem-Neufrach nach. Der Gemeinderat hat in der heutigen Sitzung festgestellt, dass bei Herrn Kamuf keine Hinderungsgründe für eine Mitwirkung im Gemeinderat vorliegen.

Gemeinderat Kamuf wird durch das Nachsprechen folgender Verpflichtungsformel vom Bürgermeister verpflichtet:

„Ich gelobe Treue der Verfassung, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Pflichten. Insbesondere gelobe ich, die Rechte der Gemeinde gewissenhaft zu wahren und ihr Wohl und das ihrer Einwohner nach Kräften zu fördern“.

**II. Verpflichtung**

Der Vorsitzende verpflichtet Gemeinderat Kamuf durch das Nachsprechen der Verpflichtungsformel und durch Handschlag.

**III. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 4

öffentlich

**Neubildung des Ausschusses für Verwaltung und Kultur, des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Stiftungsrates Alten- und Pflegeheim Wespach, sowie Wahl eines neuen Mitglieds im Musikschulausschuss, im Verwaltungsbeirat Seniorenbetreuung Schlossee Salem und im Energiebeirat nach dem Ausscheiden von Gemeinderat Uwe Gundelsweiler**

**I. Sachvortrag**

Nachdem Herr Uwe Gundelsweiler aus dem Gemeinderat ausgeschieden ist, muss für die von ihm belegten Ausschusssitze ein Nachfolger festgelegt werden. Grundsätzlich ist nach § 10 Abs. 5 DVO GemO vorgesehen, dass der Stellvertreter als Ersatzmann nachrückt. Dies würde aber bedeuten, dass Gemeinderat Josef Kamuf in keinem Ausschuss mitwirken könnte. Die CDU-Fraktion schlägt deshalb vor, für die bisher von Uwe Gundelsweiler belegten Ausschusssitze Gemeinderat Kamuf zu wählen. Diese Abweichung von der o. g. Regelung für das Nachrücken ist mit Zustimmung aller Gemeinderatsmitglieder möglich. In diesem Fall liegt dann eine Einigung über eine Neubildung vor.

Gemeinderat Kamuf würde dann folgende Ausschusssitze übernehmen:

- Ordentliches Mitglied im Ausschuss für Verwaltung und Kultur
- Stellvertretendes Mitglied im Ausschuss für Umwelt und Technik
- Stellvertretendes Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung „Alten- und Pflegeheim Wespach“

Außerdem wird Gemeinderat Kamuf von der CDU als Mitglied im Musikschulausschuss sowie als stellvertretendes Mitglied im Verwaltungsbeirat Seniorenbetreuung Schlossee Salem und im Energiebeirat vorgeschlagen. Da es sich hier nicht um Ausschüsse im Sinne der Gemeindeordnung handelt, reicht ein einfacher Gemeinderatsbeschluss.

Herr Gundelsweiler war auch stellvertretendes Mitglied im Kulturforum Salem. Da dieses Gremium derzeit personell gut besetzt ist und Herr Gundelsweiler nach seinem Auslandsaufenthalt evtl. wieder im Gremium mitwirken möchte, ist für das Kulturforum keine Neubesetzung erforderlich.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Der Neubildung des Ausschusses für Verwaltung und Kultur zuzustimmen, wobei als ordentliches Mitglied Gemeinderat Josef Kamuf (als Nachrücker für Herrn Uwe Gundelsweiler) gewählt wird. Die übrigen ordentlichen und stellvertretenden Mitglieder bleiben unverändert.
2. Der Neubildung des Ausschusses für Umwelt und Technik zuzustimmen, wobei als stellvertretendes Mitglied Gemeinderat Josef Kamuf (als Nachrücker für Herrn Uwe Gundelsweiler) gewählt wird. Die übrigen ordentlichen und stellvertretenden Mitglieder bleiben unverändert.

3. Der Neubildung des Stiftungsrat der Stiftung „Alten- und Pflegeheim Wespach“ zuzustimmen, wobei als stellvertretendes Mitglied Gemeinderat Josef Kamuf (als Nachrücker für Herrn Uwe Gundelsweiler) gewählt wird. Die übrigen ordentlichen und stellvertretenden Mitglieder bleiben unverändert.
4. Gemeinderat Josef Kamuf als Mitglied im Musikschulausschuss zu wählen.
5. Gemeinderat Josef Kamuf als einen der stellvertretenden Vertreter des Gemeinderates im Verwaltungsbeirat Seniorenbetreuung Schlossee Salem zu wählen.
6. Gemeinderat Josef Kamuf als einen der stellvertretenden Vertreter des Gemeinderates im Energiebeirat zu wählen.

### III. **Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 5

öffentlich

**Bildung einzelner Bauquartiere in der Neuen Mitte und Ausschreibung der Grundstücke für Investoren**

Vorgang: Gemeinderat vom 28.07.2015, § 2, öffentlich

**I. Sachvortrag**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2015 mehrheitlich die Verwaltung beauftragt, zusammen mit dem Büro StadtLandPlan die Ausschreibung für einen Investorenwettbewerb vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen. Das Büro StadtLandPlan hat in Abstimmung mit der Verwaltung einen ersten Entwurf für die Bildung der einzelnen Bauquartiere und die Ausschreibung dieser Quartiere für Investoren vorbereitet.

Die vorgeschlagene Bildung von Bauquartieren basiert auf dem aktuellen städtebaulichen Entwurf (Anlage 72). In diesem Zuge wurden noch Feinabgrenzungen zwischen den öffentlichen und den privaten Flächen vorgenommen. Dies betrifft im Wesentlichen die Grundstücke für das erste Punkthaus nördlich des Rathauses und die beiden Punkthäuser im nordöstlichen Bereich. Die Einteilung der Bauquartiere berücksichtigt auch die jeweilige Unterbauung mit der geforderten Tiefgarage. So ergibt sich beispielsweise auch die Zusammenfassung von je 2 Punkthäusern zu einem Bauquartier. Die Abgrenzung der einzelnen Bauquartiere und damit der späteren Lose bei der Ausschreibung ergibt sich aus dem beiliegenden Plan (Anlage 73). Die einzelnen Lose sind unterschiedlich farblich gekennzeichnet und mit den Nrn. 1 – 16 bezeichnet. Die jeweilige Grundstücksgröße ergibt sich ebenfalls aus diesem Plan.

Die Abgrenzung der Lose 15 und 16 gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen ist so vorgesehen, dass die öffentlichen Flächen bis direkt an die Gebäudekanten gehen. Nur so kann auf Dauer gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum einheitlich gestaltet und im Sinne der Gemeinde auch genutzt wird. Dies gilt auch für die Südseite des an das Rathaus angrenzenden ersten Punkthauses. Dies bedeutet gleichzeitig, dass bei diesen Losen deutlich geringere bis fast gar keine Freiflächen mitverkauft werden sollen.

Im Rahmen der Investorenausschreibung soll versucht werden, möglichst kompetente Investoren und Bauträger zu finden, die für eine hohe bauliche und städtebauliche Qualität der künftigen Bebauung gewährleisten können. Letztendlich handelt es sich dabei nicht um einen Planungswettbewerb im Sinne der Richtlinien für Architektenwettbewerbe oder um ein Vergabeverfahren nach der VOB. Ziel dieses Verfahrens ist die Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke. Für die Grundstücksvergabe muss jeder Bewerber eine konkrete Planung vorlegen, die dann später auch im Kaufvertrag über das Grundstück als Bauverpflichtung aufgenommen werden soll.

Die Investorenausschreibung ist in einem 2-stufigen Verfahren vorgesehen. In einer ersten Stufe können sich mögliche Interessenten nach entsprechender öffentlicher Ausschreibung für ein oder mehrere Lose bewerben. Dabei müssen die Interessenten eine Teilnahmeerklärung mit einer Liste geeigneter Referenzen vorlegen. Nach

Prüfung der Teilnahmeerklärungen und der bezeichneten Referenzen erhalten die Bewerber die erarbeiteten umfangreichen Unterlagen, wie sie in Ziffer 2.3 des Ausschreibungsentwurfs aufgeführt sind, zur Verfügung gestellt.

In der zweiten Stufe der Ausschreibung haben die Bewerber ein konkretes Bebauungs- und Nutzungskonzept für das jeweilige Los vorzulegen. Diese konkreten Bewerbungen werden dann vom Büro StadtLandPlan und der Verwaltung gegebenenfalls unter Beiziehung von externen Fachleuten geprüft und anschließend dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Der Ausschreibungsentwurf sieht hierfür kein Preisgericht wie bei einem Architektenwettbewerb vor. Vielmehr soll der Gemeinderat über die einzelnen Entwürfe beraten und über die Vergabe der Grundstücke entscheiden.

Aus der Sicht der Verwaltung sollen die Grundstücke zu einem festen Kaufpreis einschließlich Erschließungskosten angeboten werden. Als Kaufpreis wird für die Wohnnutzung 300,00 €/m<sup>2</sup> und für die gewerbliche Nutzung 150,00 €/m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Inwiefern für Grundstücke, bei denen sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung erfolgen kann, ein Mischpreis anzusetzen ist, sollte noch beraten werden.

Grundsätzlich ist auch darüber zu beraten und zu entscheiden, welche konkreten Vorgaben bei der Investorenausschreibung gemacht werden. Aus den Erfahrungen anderer Städte bei vergleichbaren Ausschreibungen ist sehr wohl zu überlegen, welche Auswirkungen einzelne Vorgaben auf eine mögliche Bewerberlage haben könnten. Andererseits sind durch Vorgaben die gewünschte hohe städtebauliche Qualität und die Nutzung sicherzustellen.

Der dem Gemeinderat bereits vor einigen Tagen zur Verfügung gestellte Entwurf der Investorenausschreibung (Anlage 74) wird in der Sitzung von Herrn Gustke vorgestellt und vom Gemeinderat beraten werden. Aufgrund des Umfangs und der Bedeutung dieser Ausschreibung ist für die heutige Sitzung noch keine Beschlussfassung vorgesehen.

## **II. Antrag des Bürgermeisters**

Über die Bildung einzelner Bauquartiere in der Neuen Mitte und die Ausschreibung der Grundstücke für Investoren zu beraten.

## **III. Aussprache**

AL Meschenmoser erläutert die Plandetails. Er weist darauf hin, dass nach Ansicht der Verwaltung die Fläche zwischen Hotel und Markt im Gemeindeeigentum verbleiben sollte, auch wenn dort keine öffentliche Straße ausgewiesen werden soll, um langfristig die Nutzung des Grundstücksstreifens beeinflussen zu können. AL Meschenmoser erläutert ausführlich das geplante Investorenverfahren.

Herr Gustke führt aus, dass die Gemeinde in der hervorragenden Ausgangssituation ist, dass sie Eigentümerin aller Flächen ist. So hat die Gemeinde die Chance, dass die Bebauung auch tatsächlich so umgesetzt wird, wie der Gemeinderat es möchte. Er weist darauf hin, dass sich das Gebiet in zwei große Quartiere mit dem Rathaus als Solitär dazwischen gliedert. Für die Investoren können unterschiedliche Lose angeboten werden. Das Gesamtkonzept für die Neue Mitte stellt die Grundlage für die Interessenten dar. Herr Gustke weist darauf hin, dass die Grundstücke in „handliche und überschaubare“ Lose aufgeteilt wurden. Insgesamt wurden 16 Lose gebildet. Er betont, dass die Gemeinde keine Bauleistung einfordert, sondern die Grundstücke

ausschreibt, die dann von dem Investor bebaut werden können. Die Gemeinde lässt sich aber vor der Grundstücksvergabe die künftige Bauleistung von den Interessenten vorstellen. Herr Gustke erläutert weiter, dass in der Ausschreibung das Verfahren und die bei der Bebauung zu beachtenden Details dargestellt sind. Die Grundstücke sollen über Annoncen in der regionalen Presse angeboten werden. Mit den Bewerbungen der Investoren müssen diese Referenzen vorlegen. Herr Gustke erläutert weiter, dass dann die Investoren, die die Verwaltung und er selbst für geeignet halten, die detaillierten Planunterlagen zur Verfügung gestellt bekommen. Die Interessenten können dann ein Angebot mit Zeitplan und Bebauungskonzept sowie einer Finanzierungsbestätigung für den Grundstückspreis einreichen. Nach Vorprüfung durch das Büro StadtLandPlan trifft der Gemeinderat dann die Entscheidung über die Grundstücksvergaben.

Auf Anfrage von GR Bäuerle erläutert AL Meschenmoser, dass der Lebensmittelmarkt nur im Randbereich zur Schlosseeallee hin dreigeschossig gestaltet werden soll.

GR Herter gibt zu bedenken, dass für sie ein wichtiger Gesichtspunkt beim städtebaulichen Wettbewerb war, dass der Siegerentwurf in Etappen verwirklicht werden kann. Dies soll nun nicht mehr so umgesetzt werden. Sie erkundigt sich, was geschieht, wenn für Schlüsselgrundstücke keine Bewerbungen vorliegen, bzw. ob die Gemeinde verpflichtet ist, die Grundstücke zu vergeben, oder ob einzelne Lose zurückgehalten werden können.

Der Vorsitzende versichert, dass der Gemeinderat auswählen und die abschließende Entscheidung treffen kann. Kein Interessent hat Anspruch darauf, dass er ein Grundstück erwerben kann.

GR Herter spricht sich in diesem Fall dafür aus, bei fehlender Nachfrage lieber einzelne Flächen zurückzuhalten und sich bei der Vergabe Zeit zu lassen.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass man beim städtebaulichen Wettbewerb tatsächlich davon ausgegangen ist, dass die Neue Mitte in einzelnen Abschnitten umgesetzt wird. Es hat aber auch Vorteile, wenn das Gebiet nicht jahrelang Baustelle ist. Aus heutiger Sicht ist kaum einzuschätzen, wie viele Interessenten sich um Lose bewerben, bzw. in welcher städtebaulichen Qualität die Angebote sein werden. Bis wann die Grundstücke vergeben werden, kann deshalb letztendlich erst entschieden werden, wenn alle Bewerbungen vorliegen. Der Vorsitzende selbst neigt dazu, das Projekt Neue Mitte zeitnah insgesamt umzusetzen, auch wegen des starken Drucks auf dem Wohnungsmarkt.

Herr Gustke weist darauf hin, dass die Randbedingungen für den Investorenwettbewerb derzeit sehr gut sind. Die Gemeinde hat selbst die Grundstücke im Eigentum, der Wohnungsmarkt insgesamt ist gut und es gibt eine gute Nachfrage nach Bauflächen. Herr Gustke empfiehlt dem Gemeinderat, bei geeigneten Bewerbern dann auch wirklich „zuzuschlagen“. Die Bewerber müssen sich auch darauf verlassen können, dass die Gemeinde das Projekt ernsthaft durchziehen möchte.

GR Hefler führt aus, dass der Wunsch, ein Hotel in der Neuen Mitte anzusiedeln, sicher nicht einfach umzusetzen ist. Deshalb wurde im Ausschreibungsentwurf bereits die Möglichkeit vorgesehen, dass für dieses Los auch eine Alternativplanung eingereicht werden kann. Sie gibt zu bedenken, wie lange die Gemeinde auf einen möglichen Investor für das Hotel gegebenenfalls warten möchte, bevor Alternativen geprüft werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass dieses Thema intern in der Verwaltung intensiv diskutiert wurde. Die Verwaltung möchte gerne an einem Hotel oder einer ähnlichen Einrichtung festhalten. Als Option kann aber auch eine Alternativplanung angeboten werden. Wenn der Gemeinderat eine Auswahl unter mehreren Investoren hat, sollte aber auf jeden Fall ein Interessent für das Hotel bevorzugt werden.

GR Lenski erinnert daran, dass in der Klausurtagung auch über das Thema sozialer Wohnungsbau gesprochen wurde. Hierfür ist im jetzigen Konzept kein Platz mehr vorgesehen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass dieses Thema den Gemeinden „unter den Nägeln brennt“. Er berichtet, dass bei der Stadt Friedrichshafen für eine Ausschreibung städtischer Grundstücke für sozialen Wohnungsbau keine Bewerbungen eingingen, weil die Anforderungen einfach zu hoch waren. Dies hat die Verwaltung dazu bewogen, für die Neue Mitte keinen sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Im Bereich des Bebauungsplanes „Stefansfeld-Nord“ gibt es aber zwei größere Grundstücke, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eingeplant sind. Dort könnte zusammen mit dem Landkreis ein Projekt zum sozialen Wohnungsbau entwickelt werden.

GR Fiedler spricht sich dafür aus, im Ausschreibungstext darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Räumlichkeiten für öffentliche Nutzungen benötigt, wie den Treff Grenzenlos und einen Jugendtreff. Beim Los 16 empfiehlt sie, dieses zunächst alternativlos auszuschreiben und nicht gleich von den Idealvorstellungen eines Hotels abzuweichen. Beim Thema sozialer Wohnungsbau erinnert sie an die neue Stadtmitte in Götzis. Dort war beeindruckend, wie ein ansprechender sozialer Wohnungsbau realisiert wurde. Mit einem solchen Vorhaben wird auch eine andere Durchmischung des Gebietes erreicht. GR Fiedler erkundigt sich, ob die Gemeinde nach dem Grundstücksverkauf noch steuernd beim Wohnungspreis eingreifen kann.

Herr Gustke erläutert, dass sicher einige Mietwohnungen durch Kapitalanleger in der Neuen Mitte entstehen werden. Für reinen Mietwohnungsbau benötigt die Gemeinde einen Investor, der dies umsetzen möchte. Da sich der soziale Wohnungsbau an der Miethöhe orientiert, gibt es hierfür durch private Investoren vermutlich nur dann eine Chance, wenn die normale ortsübliche Miete nicht zu hoch ist. Leider gibt es derzeit keine staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Wenn die Gemeinde den Grundstückspreis reduziert, wirkt sich das auf die Miete kaum aus. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für die Realisierung von sozialem Wohnungsbau derzeit nicht gut. Zu der Anregung von GR Fiedler, den Raumbedarf der Gemeinde in die Ausschreibung aufzunehmen, gibt Herr Gustke zu bedenken, dass dies sicher eine positive Entscheidungsgrundlage für die Investoren wäre. Die Gemeinde ist dann aber natürlich auch relativ gebunden. Der Vorsitzende führt aus, dass es immer erklärtes Ziel der Gemeinde war, für den Treff Grenzenlos Räume anzumieten und auch für Jugendliche Räume einzurichten. Die Verwaltung würde diese beiden Einrichtungen gerne im gewerblichen Bereich unterbringen. Mit den Investoren könnte man dann darüber konkret verhandeln und die Gemeinde könnte im Kaufvertrag bereits feste Räume reservieren.

AL Meschenmoser ergänzt, dass die Investoren sicher froh darüber sein werden, wenn von vornherein ein guter Mieter feststeht. Auch wenn keine konkreten Vorgaben in die Ausschreibung aufgenommen werden, hat AL Meschenmoser keine Bedenken, dass die Anmietung der Räumlichkeiten durch die Gemeinde problematisch sein könnte.

GR Günther spricht sich dafür aus, das Thema sozialen Wohnungsbau für die Neue Mitte zu prüfen. Vielleicht könnte ein solches Projekt auch durch die Gemeinde selbst umgesetzt werden. Bei Los 16 kann sich GR Günther definitiv keinen Wohnungsbau vorstellen. Er spricht sich deshalb auch dafür aus, dieses Los ohne Alternative auszuschreiben. Er gibt auch zu bedenken, dass nun die Lose für die Wohnbebauung

beschlossen werden sollen, obwohl für die Retentionsflächen noch keine Lösung gefunden wurde.

Der Vorsitzende berichtet, dass die Retentionsflächen nochmals überarbeitet wurden. Es haben sich Lösungen ergeben, die im Rahmen der Vorstellung der Erschließungsplanung dem Gemeinderat erläutert werden. Die Retentionsflächen können allerdings nur im Bereich des Bürgerparks „untergebracht“ werden, wobei die Mulden so modelliert werden, dass man sie kaum wahrnimmt. Die Erschließungsplanung hat mit der Ausschreibung direkt aber nichts zu tun.

GR Günther betont, dass er keine technischen Einrichtungen jenseits des Radweges realisiert haben möchte. Deshalb hat er Bedenken, ob er ohne Kenntnis der Erschließungsplanung der Ausschreibung in der heutigen Sitzung zustimmen kann.

Der Vorsitzende versichert nochmals, dass die Retentionsflächenplanung geprüft wurde und dass es leider keine Alternativen gibt. Das Thema ist aber auch eher unproblematisch, da kaum Vertiefungen erkennbar sein werden. Die eingeplante Oberflächenentwässerung ist durchaus vertretbar und wird für die Freibadanlage nicht nachteilig sein.

AL Meschenmoser ergänzt, dass durch die Geländetopografie in der Neuen Mitte keine andere Entwässerung möglich ist.

GR König führt aus, dass das Hotel eine zentrale Nutzung in der Neuen Mitte darstellt, dieses Ziel muss die Gemeinde nachhaltig verfolgen. Deshalb hält er es ebenfalls für sinnvoll, das Los zunächst alternativlos auszuschreiben. GR König weist darauf hin, dass in der Ausschreibung von einem Erdgasnetz die Rede ist. Er erkundigt sich, ob ein Nahwärmenetz deshalb nicht mehr realisiert werden soll.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Verwaltung derzeit mit dem Thema Energieversorgung in der Neuen Mitte beschäftigt ist. Sie führt Gespräche hierzu mit potentiellen Anbietern. Grundsätzlich kann man sich ein Nahwärme-Konzept in der Neuen Mitte vorstellen. Es soll auf jeden Fall ein Energiekonzept für das gesamte Gebiet realisiert werden. Die Verwaltung hat auch bereits Kontakt mit den Stadtwerken am See aufgenommen, die ein ähnliches Projekt wie in Überlingen umsetzen möchten. Es muss aber auf jeden Fall sichergestellt sein, dass auf die späteren Nutzer durch das Energiekonzept keine zu hohen Kosten zukommen werden. Ziel ist ein stimmiges Konzept zur Nahwärmeversorgung für die Neue Mitte auf den Weg zu bringen, das aber auch wirtschaftlich sein soll.

AL Meschenmoser ist zuversichtlich, dass die Gemeinde ein tragfähiges Angebot für die Energieversorgung erhalten wird, zumindest für die größeren Gebäudekomplexe. Bei den Reihen- und Doppelhäusern wird erfahrungsgemäß ein individuelles Heizsystem von den Eigentümern gewünscht.

Der Vorsitzende betont, dass ein konkreter Betreiber feststehen muss, bevor Angaben zur Energieversorgung in die Ausschreibung aufgenommen werden können. Diese Frage ist aber noch nicht endgültig geklärt.

GR Herter regt an, statt einer Anmietung der Räumlichkeiten für Jugendtreff und Polizei das Los 1 aufzuteilen und das vordere Punkthaus zunächst herauszunehmen. Dann kann sich die Gemeinde Gedanken darüber machen, ob sie dieses Gebäude für öffentliche Nutzungen selbst errichten möchte. Ansonsten kann das Grundstück immer noch nachträglich zum Verkauf ausgeschrieben werden.

Der Vorsitzende hält es eher für fraglich, dass die Gemeinde für diese öffentlichen Nutzungen Investitionen vornimmt. Für die Polizeidienststelle wird vom Land noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Bei den Losen 16 und 15 hält der Vorsitzende eine Wohnnutzung über den Gewerbeeinheiten für kaum vorstellbar. Deshalb wäre es für einen möglichen Investor wirtschaftlich interessant, wenn die Gemeinde und die Polizei als potentielle Mieter zur Verfügung stehen. Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Raumnutzung bei einer Anmietung flexibler gestaltet werden kann, zumal nicht feststeht, ob der Polizeiposten langfristig Bestand haben wird. Der Treff Grenzenlos ist bereits seit vielen Jahren in angemieteten Räumen untergebracht, was problemlos funktioniert. Der Vorsitzende hält es für sinnvoll, in dem Gebäude in Los 1 im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit und darüber Wohnungen unterzubringen.

GR Straßer bedauert, dass die Abgrenzung zwischen Bürgerpark und Punkthäusern nach wie vor als „harte Kante“ im Plan dargestellt wird. Sie regt an, als Grundstücksbegrenzung Bepflanzungen vorzusehen und die Wegeführung mäandern zu lassen, sodass sich ein „weiches Pendant“ zur Promenade ergibt.

GR Eglauer hält es für bedenklich, wenn der Standort für Treff Grenzenlos, Jugendräume und Polizei offen bleibt, bzw. möglicherweise sogar durch die Investoren beeinflusst wird. Diese Entscheidung sollte durch den Gemeinderat gesteuert werden, wobei die Räume seiner Ansicht nach am ehesten in Los 1 oder Los 9, eventuell im Erdgeschoss, vorgesehen werden sollten. Auch die Räume für die Jugendlichen sollten nicht in „die Ecke“ des Gebietes gedrängt werden, sondern in den belebten Bereichen untergebracht werden. Die Gemeinde sollte auf jeden Fall Einfluss auf die Planung nehmen können.

Der Vorsitzende fasst aus den Wortmeldungen der Gemeinderäte folgende Vorgaben für die weitere Ausarbeitung des Ausschreibungstextes zusammen:

- An dem Ziel, ein Hotel in der Neuen Mitte zu realisieren, soll grundsätzlich festgehalten werden.
- Zum Thema sozialer Wohnungsbau wird die Verwaltung Kontakt mit dem Landkreis aufnehmen. Dieser möchte Flächen von der Gemeinde erwerben, um selbst ein entsprechendes Gebäude zu errichten. Dieses könnte auch in der Neuen Mitte umgesetzt werden.
- Für die Freiraumplanung wird eine Alternative erarbeitet, die eine „weiche Kante“ zwischen Punkthäusern und Bürgerpark vorsieht.
- Bei Los 9 sollten, wenn möglich, im Erdgeschoss Treff Grenzenlos und Polizei untergebracht werden.

GR Fiedler weist darauf hin, dass es beim sozialen Wohnungsbau nicht nur um das Thema Flüchtlinge geht, sondern dass auch andere Bürger dringend auf Sozialwohnungen angewiesen sind.

GR Günther ergänzt, dass diese Menschen besonders auf eine gut funktionierende Infrastruktur in der Nähe angewiesen sind, weshalb sozialer Wohnungsbau am besten in der Neuen Mitte umgesetzt werden sollte.

GR Günther betont, dass es der Gemeinde gut zu Gesicht stehen würde, wenn sie sich beim sozialen Wohnungsbau engagiert, wobei dieses Engagement auch die Flächenabgabe für ein entsprechendes Projekt des Landkreises sein könnte.

AL Meschenmoser verweist ergänzend auf die in der heutigen Sitzung an die Gemeinderäte verteilten weiteren Unterlagen: das Energiekonzept (Anlage 75), die Verkehrsuntersuchung (Anlage 76) und die schalltechnische Untersuchung (Anlage 77)

**IV. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 6

öffentlich

**Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz in der Neuen Mitte und Auslobung eines Architektenwettbewerbs**

Vorgang: GR vom 28.07.2015, § 2, öffentlich

**I. Sachvortrag**

**Historischer Hintergrund**

Im Zuge der Gemeindereform entstanden im Verwaltungsraum Salem in den Jahren 1972 bis 1975 aus ehemals 17 selbständigen Gemeinden drei neue Gemeinden. Ein gemeinsames Dach ist der Gemeindeverwaltungsverband Salem. Die neue Gemeinde Salem wurde aus 11 dieser Gemeinden gegründet.

Die damals selbständige Gemeinde Neufrach hat unmittelbar vor der Gemeindereform begonnen einen Rathausneubau zu erstellen.

Dadurch war der Verwaltungssitz der neugegründeten Gesamtgemeinde Salem bereits in den Eingliederungsvereinbarungen der ehemals selbständigen Gemeinden Buggensegel, Mimmenhausen, Mittelstenweiler, Neufrach, Rickenbach, Salem, Tüfingen und Weildorf thematisiert. So wurde in § 6 Abs. 1 der Vereinbarung folgendes geregelt:

„Die Verwaltungseinrichtungen der vereinigten Gemeinden werden zweckentsprechend zusammengefasst. Es besteht Übereinstimmung, dass die Errichtung eines Verwaltungszentrums beim Baggersee zwischen den Teilorten Mimmenhausen, Neufrach und Salem anzustreben ist.“

Das Anfang der 70er Jahre in Neufrach erstellte Verwaltungsgebäude war damals auf die Bedürfnisse einer deutlich kleineren Gemeinde ausgelegt. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit mehrfach Erweiterungen bzw. Änderungen an der Gebäudestruktur vorgenommen. Im Rahmen der jeweils stattfindenden Diskussionen wurde stets von Seiten des Gemeinderates und der Verwaltung dargelegt, dass lediglich ein mittelfristiger Verbleib des Rathauses am jetzigen Standort vorgesehen ist.

Durch die Einrichtung des Bildungszentrums, der Hauptstelle der Sparkasse Salem-Heiligenberg, des Rettungszentrums mit Feuerwehr und DRK und der Neueinrichtung einer Seniorenwohnanlage wurde die zentralörtliche Entwicklung der Gemeinde Salem um die geographische Mitte am Schlossee vorbestimmt und weiter vorangetrieben.

Es war seit jeher Zielsetzung und kommunalpolitischer Konsens diese Mitte zu stärken, zu ergänzen und damit einen wirklichen Mittelpunkt für die Gesamtgemeinde Salem zu schaffen. Hierzu gehört nach Ansicht der Verwaltung auch ein zentrales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum.

Die Diskussionen mündeten in der jüngeren Vergangenheit in umfangreiche Planungen, einen umfassenden Bürgerbeteiligungsprozess und einen städtebaulichen Ideenwettbewerb. Ziel dieser Arbeit ist die klare Strategie, eine Bündelung der Kräfte am zentralen Standort vorzusehen.

In den vergangenen Jahren wurden viele wichtige Aufgaben einer Kommune aufgegriffen und abgearbeitet. Die Gemeinde Salem setzt in der Region im Bildungsbereich, bei den Kulturangeboten, Freizeit- und Vereinseinrichtungen aber auch mit seinen Sportanlagen Maßstäbe, was selbstverständlich auch in Zukunft beibehalten werden soll.

Dies alles erfolgte unter der Einhaltung einer soliden Haushaltspolitik, die in eine Schuldenfreiheit ab dem Jahr 2011 mündete.

Nun scheint die Zeit reif für die Umsetzung des lange vorbereiteten Gemeindeentwicklungsprozesses am Schlossee.

#### Aktuelle Situation und Planungsstand

Für die Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs für die Neue Mitte Salem hat der Gemeinderat in mehreren Sitzungen einen Kriterien- und Nutzungskatalog entwickelt. Unter der damaligen Ziffer 5 wurden folgende Nutzungen im Bereich öffentliche Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen gewünscht:

- Rathaus
- Bücherei
- Polizeiposten
- Tourismusbüro
- Familientreff
- Marktplatz (evtl. überdacht)

Alle eingegangenen Wettbewerbsarbeiten haben dementsprechend auch ein Rathaus in zentraler Position der Neuen Mitte Salem enthalten.

Für eine spätere konkrete Planung hat das Preisgericht ausdrücklich empfohlen, für die Baumaßnahme ein konkurrierendes Planungsverfahren durchzuführen. Für den Neubau des Rathauses einschließlich Tiefgarage und Marktplatz bietet sich grundsätzlich die Durchführung eines Architektenwettbewerbes nach den Vorgaben der Architektenkammer an.

Aus der Mitte des Gemeinderates wurde jedoch der ausdrückliche Wunsch geäußert, dass unabhängig vom früher beschlossenen Kriterien- und Nutzungskatalog noch grundsätzlich über den Neubau eines Rathauses in der Neuen Mitte beraten und beschlossen werden soll, was für die heutige Sitzung vorgesehen ist. Über die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines neuen Rathauses in der Neuen Mitte Salem wurde bereits in mehreren Sitzungen immer wieder diskutiert. Aus der Sicht der Verwaltung kann kein Zweifel daran bestehen, dass aus städtebaulicher Sicht ein neues Rathaus ein zentraler Punkt in der Neuen Mitte Salem sein muss. Auch im Hinblick auf die mittel- und langfristige Bedeutung der Neuen Mitte gehören neben den privaten Handels- und Dienstleistungen auch die öffentlichen Dienstleistungen mit Rathaus, Bücherei und Polizei dort hin.

Im Hinblick auf die derzeitige und eine mögliche künftige Unterbringung der Gesamtverwaltung wurde im Frühjahr die Firma Allevo Kommunalberatung mit einer Organisationsberatung beauftragt. Herr Westhauser von der Allevo hat in der Gemeinderatssitzung am 27.06.2015 die räumliche Ist-Situation beim derzeitigen Rathaus in Salem-Neufrach dargestellt und bewertet sowie ein Raumkonzept für den Neubau eines Rathauses in der Neuen Mitte Salem vorgestellt. Die Allevo kommt in ihrem Gutachten, das dem Gemeinderat in vollem Wortlaut zur Verfügung gestellt wurde, zu folgender Bewertung der Ist-Situation:

- Der Bereich Zentrale Dienste, als der personell am stärksten besetzte Bereich ist im Anbau untergebracht und an der Grenze der Raumkapazitäten. Die einzelnen Aufgabenbereiche können nicht sachgerecht räumlich untergebracht werden. Die Thematik Datenschutz muss oft bewusst missachtet werden, beispielsweise im Bereich Personalsachbearbeitung.
- Der Bereich Bürgerdienste und der Bereich des Bürgermeisters sind im Gebäudeteil Rathaus untergebracht. Der Bürgerservice kann nicht barrierefrei erbracht werden. Die Aufteilung Bürgerservice, Standesamt, Soziales ist stark dem Gebäude aber nicht der Funktionalität angepasst. Im Bereich des Bürgermeisters gibt es zwei freie Büroräume, die nur dann genutzt werden könnten, wenn man die anderen Bereiche räumlich auseinanderreißen würde, was nicht zu empfehlen ist.
- Der Bereich Bauwesen und Liegenschaften ist in einem separaten Gebäude untergebracht, für das es aktuell keine Baugenehmigung mehr gibt.
- Der Sitzungssaal ist im 1. OG im Anbau über dem Bereich Zentrale Dienste. Er wurde erneuert, macht einen repräsentativen Eindruck, ist aber nicht barrierefrei.
- Die räumliche Anordnung im Ist-Zustand ist gebäudebedingt für den Besucher nicht optimal. Er wird, je nach dem von welcher Seite er ins Gebäude kommt, nicht automatisch geführt. Anders ausgedrückt, die Orientierung für den Besucher ist nicht einfach, ausgehend davon, dass ein Durchschnittsbesucher alle drei bis vier Jahre einmal in die Verwaltung kommt.
- Das Rathaus ist an keiner Stelle barrierefrei.
- Man ist, gebäudebedingt, weit von dem weg, was man als Gemeinde nach innen und außen sein möchte, nämlich eine moderne, serviceorientierte Verwaltung.
- Anordnung und Eignung für eine zentrale Verwaltung sprechen gegen die aktuellen Gebäude.
- Kernverwaltungen in der Größe der Gemeinde Salem sollten grundsätzlich zentral an einem Standort in einem Gebäude untergebracht sein.

Im zweiten Teil des Gutachtens macht die Allevo umfangreiche Empfehlungen für ein neues zentrales Verwaltungsgebäude mit einem entsprechenden Raumkonzept. Daraus ist zu erkennen, dass sich neben der Änderung von Aufgaben und Anforderungen auch die Arbeitsabläufe einer modernen Verwaltung in den vergangenen Jahren deutlich geändert haben. Der Dienstleistungsgedanke spielt im Bürgerservice eines Rathauses eine immer größer werdende Rolle.

Unter Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rathauses und der Bücherei wurde das Raumkonzept überarbeitet und den Bedürfnissen unserer Gemeinde angepasst. Parallel dazu fanden Gespräche mit der Polizei und dem für die Unterbringung von Landesbehörden zuständigen Amt für Vermögen und Bau in Ravensburg statt. Dabei kam zum Ausdruck, dass ein ursprünglich angemeldeter Raumbedarf von ca. 300 qm wohl unrealistisch ist. Gleichzeitig wurde erklärt, dass eine Unterbringung in der Neuen Mitte Salem, wenn auch nicht zwingend im Rathaus, sehr wohl gewünscht ist. Entscheidend seien jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Anmietung der notwendigen Flächen.

Da der derzeit offensichtlich noch unklare Flächenbedarf der Polizei im Neuen Rathaus auch hinsichtlich des langfristigen Bedarfs schwer darstellbar ist, schlägt die Verwaltung vor, die Räume für den Polizeiposten Salem nicht im neuen

Rathausgebäude vorzusehen. Auch in anderen Gebäuden der Neuen Mitte kann der Polizeiposten grundsätzlich ähnlich gut untergebracht werden. Gerade auch für private Investoren kann das Land Baden-Württemberg als langfristiger Mieter eine wirtschaftliche Perspektive darstellen.

Das neuen Rathaus ist nach dem städtebaulichen Entwurf des Planungsbüros Ackermann + Raff als fünfgeschossiges Gebäude konzipiert. Das erstellte Raumkonzept sieht eine klare Zuordnung der einzelnen Geschosse zu den Funktionen der jeweiligen Abteilung vor. Danach sind folgende wesentliche Nutzungen vorgesehen:

### **Erdgeschoss**

Tourismus  
Bücherei  
Foyer  
WC-Anlagen

### **1. OG**

Amt für Bürgerdienste  
Trauzimmer  
Notar- und Rentensprechzimmer

### **2. OG**

Amt für Bauwesen und Liegenschaften  
Reservefläche für Baurechtsbehörde  
Wirtschaftsförderung  
Sozialraum  
Sanitätsraum

### **3. OG**

Amt für Zentrale Dienste  
Fraktionszimmer

### **4. OG**

Bürgermeister  
Stabstelle Bürgermeister  
Großer Sitzungssaal  
Kleiner Sitzungssaal

Grundsätzlich sind bei jeder Abteilung ein Besprechungszimmer mit kleiner Küchenzeile, ein Kopierraum, ein Magazinraum sowie ein Raum für Auszubildende bzw. als Reserve vorgesehen. Auf jedem Geschoss sind WC-Anlagen eingeplant. Im UG sollen die Haustechnik, eine Hausmeisterwerkstatt, Registratur und Archivraum sowie der Serverraum untergebracht werden.

Aus diesem Raumprogramm ergeben sich Büronutzflächen von insgesamt 2.734 qm. Dabei ist es gelungen, die Fläche auf die einzelnen Geschosse in ähnlicher Größenordnung aufzuteilen.

Mit diesem Raumprogramm wird es möglich sein, eine moderne und zukunftsfähige Verwaltung für die Gemeinde Salem in der zentralen Mitte der Gemeinde unterzubringen.

Das detaillierte Raumprogramm ist auch die Basis für ein bereits vom Preisgericht des städtebaulichen Ideenwettbewerbs empfohlenes Wettbewerbsverfahren. Für den Neubau des Rathauses einschließlich Tiefgarage und Marktplatz wird die Durchführung eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs auf der Grundlage der

Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 vorgeschlagen. Das Büro StadtLandPlan GmbH & Co. KG aus Stuttgart, das bereits den städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Gemeinde durchgeführt hat, hat für diesen Architektenwettbewerb den Entwurf eines Auslobungstextes vorbereitet. Der Entwurf des Auslobungstextes (Anlage 78) und das detaillierte Raumprogramm (Anlage 79) wurden dem Gemeinderat bereits vor einigen Tagen zur Verfügung gestellt.

Das Büro StadtLandPlan GmbH & Co. KG empfiehlt, einen nichtoffenen Wettbewerb mit einer begrenzten Teilnehmerzahl von 20 durchzuführen. Davon sollen vorab 5 Büros eingeladen und weitere 15 Büros aus den eingegangenen Bewerbungen ausgelost werden. Im Rahmen der Auslosung soll gewährleistet sein, dass 3 Büros aus der Gruppe Berufsanfänger am Wettbewerb teilnehmen können.

In Ziffer 5 der Auslobung sind die von den Wettbewerbsteilnehmern geforderten Leistungen detailliert aufgeführt. Die Vorprüfung der Wettbewerbsbeiträge soll durch das Büro StadtLandPlan erfolgen. In Ziffer 9 ist die Bildung des Preisgerichtes vorgeschlagen. Aus den einzelnen Fraktionen des Gemeinderates sind noch namentlich die für das Preisgericht vorgesehenen Mitglieder zu benennen.

Die Preis- und Ankaufsumme für die Wettbewerbsarbeiten wurde mit insgesamt 85.000,00 Euro ermittelt. Vorbehaltlich einer späteren Entscheidung des Preisgerichtes, soll die Gesamtsumme in vier Preise aufgeteilt werden (siehe Ziffer 11). Die Wettbewerbsaufgabe ist in Abschnitt B umfangreich beschrieben.

Der Terminplan enthält derzeit noch keine konkreten Termine für die Durchführung des Wettbewerbs. Im Rahmen der weiteren Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung eines Architektenwettbewerbes können dann die einzelnen Termine konkretisiert werden.

## **II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Dem Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz in der Neuen Mitte auf der Grundlage des vorgestellten Raumkonzepts zuzustimmen.
2. Über die Auslobung eines Architektenwettbewerbes für den Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz zu beraten und in einer weiteren Sitzung zu beschließen.

## **III. Aussprache**

AL Lissner erläutert das Raumprogramm (Anlage 79) und weist darauf hin, dass sich die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung intensiv bei der Entwicklung des Raumprogramms eingebracht haben. Es war zunächst Zielvorstellung, alle publikumsintensiven Bereiche im Erdgeschoss unterzubringen, dies ist aber räumlich nicht umsetzbar.

Herr Gustke informiert über den Ablauf des Wettbewerbsverfahrens, das als „nicht offener Wettbewerb“ gestaltet werden soll. In der Ausschreibung sind detaillierte Vorgaben enthalten, die aus dem Masterplan entwickelt wurden.

GR Frick weist darauf hin, dass einige Gemeinderäte befürchten, dass der Kostenrahmen nicht eingehalten werden könnte. Er erkundigt sich deshalb, ob im Rahmen des Wettbewerbs die Möglichkeit besteht, einen Kostenrahmen oder eine Kostenobergrenze vorzugeben.

Herr Gustke gibt zu bedenken, dass die bisher vorliegenden Kostenschätzungen wagen sind, weil noch keine Plandetails feststehen. Bei der Auslobung des Wettbewerbs kann auf jeden Fall darauf hingewiesen werden, dass eine wirtschaftliche Lösung gesucht werden soll. Evtl. kann auch ein Kostenziel oder -wunsch formuliert werden. Beim Vergleich der Wettbewerbsarbeiten wird dann natürlich auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

GR Schlegel betont, dass aus ihrer Sicht wichtig wäre, dass der Grundsatzbeschluss zum Rathaus unabhängig vom Raumkonzept diskutiert und gefasst werden sollte, damit diese Entscheidung auch für die Bürger transparent ist. Befürchtungen wegen der zu erwartenden Kosten sollten die Grundsatzentscheidung aber nicht beeinflussen.

GR Karg verweist auf die bisherigen Kostenschätzungen, für deren Beurteilung die Gemeinderäte genauere Angaben benötigen. Sie weist darauf hin, dass beim Architektenwettbewerb ein Gewinner vom Preisgericht festgelegt wird, und erkundigt sich, ob die Gemeinde dann „gezwungen“ ist, den Planungsauftrag an den Gewinner zu vergeben, bzw. ob der Gemeinderat auf die Vergabe dann noch Einfluss nehmen kann.

Der Vorsitzende stimmt GR Karg zu, dass die Gemeinde Einfluss darauf haben muss, an wen der Planungsauftrag für das Rathaus vergeben wird.

Herr Gustke weist darauf hin, dass Vertreter der Gemeinde im Preisgericht vertreten sind. Dieses Gremium wird auf jeden Fall auch die Wirtschaftlichkeit der Planungen beurteilen. Es wird sicher kein Entwurf gewinnen, der nicht bezahlbar ist.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Vertreter der Gemeinde im Preisgericht nicht in der Mehrheit sind und von den Fachpreisrichtern überstimmt werden könnten.

Herr Gustke bestätigt, dass nach den Richtlinien die Fachleute im Preisgericht eine Stimme mehr haben müssen als die Laien. Er selbst hat aber noch keinen Wettbewerb erlebt, bei dem die Fachpreisrichter die Vertreter des Auslobers überstimmt hätten. Er weist darauf hin, dass der Auslober verpflichtet ist, einen der Preisträger zu beauftragen, dies muss aber nicht der Sieger sein. Das Preisgericht gibt lediglich eine Empfehlung an den Gemeinderat, entscheidet aber nicht über die Auftragsvergabe. Herr Gustke ergänzt, dass der Plan im Detail dann auch noch ausgestaltet werden kann.

AL Meschenmoser fügt hinzu, dass das Preisgericht auch immer Empfehlungen zur Überarbeitung gibt, die zu Änderungen in der Planung führen. Der Gemeinderat hat also noch einen erheblichen Spielraum bei der Ausgestaltung.

Der Vorsitzende hält es für wichtig, dass nicht der erste Preisträger beauftragt werden muss.

GR Karg schlägt folgende Ergänzungen zum Auslobungstext vor:

- Eine Kostendeckelung wäre sinnvoll, damit die Planung nicht völlig „abgehoben“ ist. Das Preisgericht muss auch die Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz prüfen.
- Es muss Wert auf eine helle Tiefgarage gelegt werden, die auch von Frauen ohne Angst benutzt werden kann.
- Eine bürgerorientierte Gestaltung des Rathauses sollte im Auslobungstext gefordert werden. Sie regt an, den großen Sitzungsaal im Erdgeschoss unterzubringen.
- Auch die Ressourcenschonung sollte ein Aspekt sein.

Der Vorsitzende führt aus, dass die Verwaltung eine mögliche „Kostendeckelung“ im Auslobungstext prüfen wird. Die Forderung nach einer „hellen“ Tiefgarage ist in den Anforderungen bereits enthalten, genauso wie die bürgerorientierte Gestaltung.

Zur Platzierung des Sitzungssaales erläutert GAR Stark, dass dieser nicht nur für Sitzungen, sondern auch für sonstige Besprechungen der Verwaltung genutzt wird und aus organisatorischen Gründen dem Bereich Bürgermeister zugeordnet werden sollte. Sollte der Sitzungssaal im Erdgeschoss eingeplant werden, müsste aus Platzgründen die Bücherei verschoben werden, die aber doch von wesentlich mehr Bürgern regelmäßig besucht wird. Die Bücherei könnte auch das im Erdgeschoss vorgesehene großzügige Foyer mitbenutzen für Lesebereiche oder Lesungen.

GR Fiedler ist der Ansicht, dass der Grundsatzbeschluss für das Rathaus ausführlicher diskutiert werden müsste, insbesondere im Hinblick auf die Kosten. Sie hält es auch für wichtig, Sanierungsmaßnahmen am bisherigen Standort dem Neubau gegenüberzustellen. Sie muss nun aber erkennen, dass sie bei dieser Frage wohl „Einzelkämpfer“ ist. Die Kosten für den Rathausneubau müssen aber auf jeden Fall detailliert diskutiert werden. Hierfür ist eine genauere Kostenschätzung notwendig.

GR Günther betont, dass er für den Neubau des Rathauses in der Neuen Mitte ist. Er hält es aber auch für sinnvoll, eine Kostendeckelung im Wettbewerb vorzusehen. Es muss auf jeden Fall ausgeschlossen werden, dass der Gemeinderat unter mehreren Entwürfen, die alle zu teuer sind, einen auswählen muss. GR Günther schlägt vor, in der heutigen Sitzung nur den Grundsatzbeschluss zum Rathaus zu fassen und die Tiefgarage aus dem Beschluss herauszunehmen. Er selbst möchte über dieses Projekt nicht abstimmen, ohne die genauen Investitions- und Folgekosten zu kennen.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass das Thema Kosten von der Verwaltung so gut wie möglich in den Auslobungstext aufgenommen wird. Genauere Kostenberechnungen sind aber erst möglich, wenn die Planung vorliegt.

Herr Gustke führt aus, dass die Diskussion zu den Kosten in Gemeinderäten natürlich üblich ist, wenn auch nicht in dieser Tiefe wie in Salem. Er betont, dass Wettbewerbe Planungsverfahren sind und die Kosten nicht Bestandteil eines Wettbewerbs sind. Natürlich kann aber ein Budgetwunsch geäußert werden.

GR Günther spricht sich dafür aus, über dieses wichtige Thema in mehreren Sitzungen zu diskutieren und in der heutigen Sitzung nur den Grundsatzbeschluss über das Rathaus zu fassen. Anschließend kann der Gemeinderat über das Raumprogramm beraten und sich dann Gedanken dazu machen, wie der Wettbewerb gestaltet werden soll.

GR Herter regt an, im Raumprogramm für den Architektenwettbewerb offen zu lassen, in welchem Geschoss die Räume anzusiedeln sind, um innovative Ideen der Architekten nicht zu unterbinden.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass eine ansprechende Planung, die aber die Abläufe in der Verwaltung nicht berücksichtigt, wenig nützt. Jede Verwaltung hat ihre eigenen Strukturen. Aus seiner Sicht wäre es äußerst nachteilig, wenn eine Abteilung über mehrere Stockwerke verteilt wäre. Er betont, dass das vorgestellte Raumprogramm aus Sicht der Verwaltung am effektivsten ist.

GR Herter hält die Argumente für die Anordnung der Abteilungen für richtig, verweist aber auf die Sitzungssäle und Nebenräume, die flexibel angeordnet werden könnten.

GR Lenski begrüßt, dass die Diskussion über das Rathaus auf die Tagesordnung gesetzt wurde, wobei der Zeitpunkt schwierig ist, weil der Gemeinderat nun nicht mehr frei über den Sinn des Rathauses diskutieren kann, nachdem die Überlegungen schon so weit fortgeschritten sind. Den im Raumprogramm dargestellten Raumbedarf hält sie für „üppig“. Nach ihren Recherchen hat die Verwaltung das Optimum in die Übersicht aufgenommen. Sie gibt zu bedenken, ob der finanzielle Rahmen berücksichtigt werden soll oder ob beim Rathaus die Repräsentation im Vordergrund stehen soll. GR Lenski bezweifelt, dass überhaupt ein Architektenwettbewerb notwendig ist und verweist darauf, dass für den Rathausneubau in Markdorf nur zwei Wettbewerbsentwürfe angefertigt werden. Der Gemeinderat kann in einem solchen Fall mehr Einfluss nehmen.

GR König betont, dass er für den Neubau des Rathauses in der Neuen Mitte ist. Er spricht sich auch dafür aus, einen Architekten zu beauftragen, der ein attraktives Rathaus plant. Es müssen aber die Kosten auch vor den Bürgern vertretbar sein. Damit der Architekt kreativ arbeiten kann, hält es GR König nicht für sinnvoll, ein festes Raumkonzept vorzugeben, sondern nur gewisse Grundstrukturen. Über das Thema Sitzungssaal sollte politisch und nicht aus praktischen Überlegungen diskutiert werden. Die vorhandene Fläche im Erdgeschoss kann auch zwischen Sitzungssaal und Bücherei geteilt werden.

Der Vorsitzende stellt nun den

#### A N T R A G,

1. dem Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz zuzustimmen.
2. vom Raumkonzept, das die Verwaltung erarbeitet hat, Kenntnis zu nehmen.
3. die Auslobung des Architektenwettbewerbs für die nächste Gemeinderatssitzung so vorzubereiten, dass die Anregungen der Gemeinderäte aus der Aussprache bestmöglich abgedeckt werden. Insbesondere soll das Thema Budgetrahmen im Auslobungstext dargestellt werden.

GR Fiedler erklärt zur Beschlussfassung, dass für ihre Meinungsbildung grundlegende Informationen fehlen, sodass sie sich enthalten wird.

#### **IV. Beschluss**

1. Dem Neubau des Rathauses mit Tiefgarage und Marktplatz zuzustimmen.
2. Vom Raumkonzept, das die Verwaltung erarbeitet hat, Kenntnis zu nehmen.
3. Die Auslobung des Architektenwettbewerbs für die nächste Gemeinderatssitzung so vorzubereiten, dass die Anregungen der Gemeinderäte aus der Aussprache bestmöglich abgedeckt werden. Insbesondere soll das Thema Budgetrahmen im Auslobungstext dargestellt werden.

Ja:	18 (Ifd. Nr. 1)
Nein:	0
Enthaltungen:	2 (Ifd. Nr. 1)
Befangen:	0

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 7

öffentlich

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“**

**I. Sachvortrag**

Nachdem alle Wohnbauplätze der Gemeinde Salem verkauft sind und weiterhin eine hohe Nachfrage an Wohnbauplätzen besteht, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2014 beschlossen, ein neues Wohnbaugebiet im Nordosten von Stefansfeld, im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche auszuweisen und hierfür das Büro Hornstein mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs zu beauftragen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Erweiterung dieser Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss für die Erweiterung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde am 23.02.2015 im Gemeinderat beraten und am 19.03.2015 im Gemeindeverwaltungsverband gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 - 10.09.2015. Nach Eingang und Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen ist die Beratung hierüber für die Gemeinderatssitzung am 12.10.2015 bzw. die Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands am 20.10.2015 vorgesehen.

Zwischenzeitlich liegt auch der Entwurf des Büros Hornstein für den Bebauungsplan vor. Plan- und Textteil zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 80 und 81 bei. Herr Hornstein wird an der Gemeinderatssitzung teilnehmen und über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs informieren.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht im Wesentlichen dem städtebaulichen Entwurf des Büros Hornstein, dem der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2014 zugestimmt hat. Im Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde erstmalig auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet.

Mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans kann dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Dies ist in der Zeit vom 05.10.2015 - 05.11.2015 möglich.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ entsprechend der Abgrenzung im Lageplan zum Bebauungsplan (Anlage 80) zu beschließen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 81) zuzustimmen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer einmonatigen öffentlichen Auslegung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

### III. Aussprache

Architekt Hornstein erläutert den Planentwurf und weist darauf hin, dass die neue Zufahrt zum Baugebiet eine Neugestaltung des Ortseingangs von Stefansfeld ermöglicht. Die Gebäude im Wohngebiet sind nach Süden ausgerichtet. Die Grünflächen im Gebiet sollen auch für die Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden.

Architekt Hornstein weist darauf hin, dass für den angrenzenden Gewerbebetrieb die Anlegung eines Parkplatzes vorgesehen ist. Dadurch rücken die Wohngebäude weiter von der Ortsdurchfahrt ab. Im Baugebiet sind ca. 20 öffentliche Stellplätze eingeplant. Architekt Hornstein erläutert weiter welche ökologischen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Der ökologische Ausgleich kann weitgehend durch die geplante „Fischtreppe“ an der Deggenhauser Aach erfolgen. Das Lärmgutachten und die Baugrunduntersuchung sind noch nicht abgeschlossen, diese müssen dann noch in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden.

GR Bauer erkundigt sich, wer die geplanten Grünanlagen neben der Firma Kugler pflegen wird.

Architekt Hornstein führt aus, dass in diesem Bereich bisher schon ein sehr dichter Bewuchs vorhanden ist. Die Fläche soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden, wenn sie für die Regenwasserbewirtschaftung notwendig ist. Andernfalls kann sie auch den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden.

GR Hefler ist der Ansicht, dass im Gebiet insgesamt zu wenig öffentliche Parkplätze vorhanden sind und gibt auch zu bedenken, dass die Bebauung im unteren Bereich beim Geschosswohnungsbau sehr verdichtet ist. GR Helfer regt außerdem die Anlegung eines Fußweges zur Leopoldstraße hin an.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden müssen, zusätzlich sind noch 20 öffentliche Stellplätze vorhanden. Weitere Fahrzeuge müssen, wie in anderen Wohngebieten, auf der Straße geparkt werden.

Architekt Hornstein ergänzt, dass die Straße in der Regel 5,50 m breit und im Bereich der Stellplätze 6,30 m breit ist. Dies ermöglicht eine relativ freie Gestaltung des Straßenraumes.

GR Hefler schlägt vor, den Bauplatz Nr. 9 entfallen zu lassen und dafür weitere Stellplätze einzuplanen.

Diesen Vorschlag hält der Vorsitzende für sinnvoll.

GR Herter regt an, den Spielplatz zu verlegen und auf der Fläche des Bauplatzes Nr. 15 vorzusehen.

GR Kamuf hält es nicht für sinnvoll, weitere öffentliche Parkflächen auszuweisen, weil die Fahrzeuge ohnehin auf der Straße geparkt werden.

GR Notheis verweist darauf, dass der Höhenweg auch mit einer Breite von 5,50 m angelegt wurde, was nach seinem Eindruck sehr eng ist. Man sieht bereits Fahrspuren im angrenzenden Grundstück. Er spricht sich deshalb dafür aus, bei diesem größeren Wohngebiet die Straße zu verbreitern, dann kann dort auch problemlos geparkt werden.

GR Bäuerle gibt zu bedenken, ob die Einrichtung einer Bushaltestelle im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet sinnvoll wäre. Diese Frage wurde von der Verwaltung bisher noch nicht geprüft.

AL Meschenmoser gibt zu bedenken, dass im Bereich der Linksabbiegespur eine Haltestelle kaum angelegt werden könnte. Außerdem fährt die Buslinie Richtung Überlingen auf dieser Strecke nicht.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die nächste Bushaltestelle in angemessener Zeit zu Fuß erreichbar ist, sodass er die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle eher nicht für notwendig hält.

GR Karg gibt zu bedenken, ob in der Planung genügend Geschosswohnungsbau berücksichtigt ist, um Projekte zum sozialen Wohnungsbau umsetzen zu können.

Der Vorsitzende betont, dass das Wohngebiet ins sich harmonisch sein muss. Die Mehrfamilienhäuser sollten in einem angemessenen Verhältnis zu den Einfamilienhäusern stehen. Er berichtet in diesem Zusammenhang, dass der Landkreis Flächen für die Errichtung von Sozialwohnungen sucht. Der Standort in Stefansfeld sollte aber nicht überproportional mit Wohnungsbau „überfrachtet“ werden, kleinere Einheiten sind sicher sinnvoller.

GR Günther erinnert daran, dass er sich immer gegen diesen Bebauungsplan ausgesprochen hat. Er weist darauf hin, dass hinter dem Plangebiet landwirtschaftliche Grundstücke liegen. Es muss auf jeden Fall verhindert werden, dass diese durch das Wohngebiet angefahren werden.

Der Vorsitzende erwidert, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken aus einer anderen Richtung erfolgt.

GR Straßer spricht sich dafür aus, genügend öffentliche Stellplätze auszuweisen, um ein Parken auf der Straße zu vermeiden, zumal in einem verkehrsberuhigten Bereich ohnehin nicht geparkt werden darf. Die Stellplätze sollten gleichmäßig über das Gebiet verteilt werden. GR Straßer regt weiter an, dass eine Mindestwandhöhe vorgeschrieben wird, um eine Zweigeschossigkeit der Gebäude zu erreichen. Sie verweist auch auf den auf Seite 11 des Bebauungsplanentwurfs dargestellten Geländestreifen von 0,5 m entlang von öffentlichen Straßen, der für Einrichtungen der Stromversorgung genutzt werden kann. Sie ist der Ansicht, dass dieser Abstand auch für Carports vorgeschrieben werden sollte, die bisher keinen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, in der heutigen Sitzung den Aufstellungsbeschluss noch nicht zu fassen, damit Architekt Hornstein zunächst den Entwurf unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem Gemeinderat überarbeiten kann. Insbesondere sollen mehr öffentliche Stellplätze im Gebiet ausgewiesen werden. Die Frage der Straßenbreite und der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches muss noch genauer geprüft werden. Der Vorsitzende spricht dabei dafür aus, eher die Straße zu verbreitern, damit dort dann noch geparkt werden kann. Des Weiteren soll die Anlegung eines Fußweges zur Leopoldstraße eingearbeitet werden.

GR König gibt zu bedenken, dass die Kinder im Gebiet Vorrang haben sollten, wenn man junge Familien dort ansiedeln möchte. Deshalb hält er es für sinnvoller, mehr öffentliche Stellplätze anzulegen und die Straße als Spielstraße auszuweisen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

**§ 8**

**öffentlich**

**Vergabe der Arbeiten zur Verlegung der öffentlichen Abwasserleitungen im Grundstück Flst.-Nr. 1201/14, Gemarkung Neufrach, Buggensegler Straße**

**I. Sachvortrag**

Der Gemeinderat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 02.12.2014 dem Verkauf des Grundstücks Flst.-Nr. 1201/14, Gemarkung Neufrach, an die Eheleute Maria und Eugen Frei sowie an Frau Vita di Maria und Herrn Pietro Patamisi zugestimmt. Auf dem Grundstück beabsichtigen die Käufer, zwei Wohnhäuser zu errichten. Die notarielle Beurkundung der Kaufverträge erfolgte am 27.04.2015.

Da über das Grundstück zwei öffentliche Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanal) verlaufen, ist eine Bebauung nur dann möglich, wenn beide Leitungen an den Rand des Grundstücks verlegt werden. Die Verlegung der öffentlichen Leitungen wurde vom Ing.-Büro Langenbach geplant und mit den Käufern abgestimmt.

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.12.2014 wurde dieser Leitungsverlegung zugestimmt und beschlossen, dass die Kosten der Leitungsverlegung von der Gemeinde Salem getragen werden. Eine Kostenschätzung des Ing.-Büros Langenbach ging von Gesamtkosten von ca. 80.000,00 Euro (brutto) aus, davon entfielen 71.000,00 Euro auf die Baukosten.

Nach erfolgter Ausschreibung der Arbeiten ging bis zur Submission am 04.08.2015 nur ein Angebot ein. Es handelt sich um das Angebot der Firma Beller GmbH & Co. KG aus 88518 Herbertingen zu einem Gesamtpreis von 75.651,11 Euro. Die Firma Beller hat bereits Aufträge für die Gemeinde Salem ausgeführt und ist der Gemeinde und auch dem Ing.-Büro Langenbach als leistungsfähige Firma bekannt.

Wie oben ausgeführt, ist eine Bebauung der Grundstücke erst nach erfolgter Leitungsverlegung möglich. Die Bauanträge für die geplanten Bauvorhaben sind zwischenzeitlich genehmigt. Eine Vergabe der Bauleistungen durch den Gemeinderat wäre auf Grund der Sommerpause erst in der Gemeinderatssitzung am 22.09.2015 möglich gewesen. Hierdurch hätte sich der Baubeginn für die Wohnhäuser erheblich verzögert, was für die o. g. Käufer erhebliche Nachteile mit sich bringen würde.

Da aus diesen Gründen die Entscheidung nicht bis zur nächsten Gemeinderatssitzung aufgeschoben werden konnte und in dieser Gemeinderatssitzung auch keine andere Entscheidung hätte getroffen werden können (es liegt nur ein Angebot vor, das auch im Bereich der Kostenschätzung liegt), wurden die Arbeiten zur Verlegung der öffentlichen Abwasserleitungen im Grundstück Flst.-Nr. 1201/14, Gemarkung Neufrach, im Wege der Eilentscheidung nach § 43 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) durch den Bürgermeister an die Firma Beller GmbH & Co. KG aus Herbertingen zum Gesamtpreis von 75.651,11 Euro (brutto) vergeben.

**II. Von der Eilentscheidung nach § 43 GemO Kenntnis zu nehmen**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 9

öffentlich

**Vergabe der Pflanzarbeiten für die Neugestaltung des Park- und Vorplatzes beim Dorfgemeinschaftshaus und des Parkplatzes beim Friedhof im Teilort Beuren**

**I. Sachvortrag**

Die umfangreichen Tiefbau- und Pflasterarbeiten zur Neugestaltung des Park- und Vorplatzes beim Dorfgemeinschaftshaus und des Parkplatzes beim Friedhof im Teilort Beuren sind bis auf kleinere Restarbeiten abgeschlossen. Die Gestaltung und Bepflanzung der eingeplanten Grünflächen soll noch in diesem Herbst stattfinden. Die pflanz- und vegetationstechnischen Arbeiten wurden deshalb am 14.08.2015 bei sechs Fachfirmen aus der Region beschränkt ausgeschrieben. Zur Submission am 02.09.2015 sind jedoch nur zwei Angebote eingegangen. Beide Angebote waren wertbar. Die nachgeprüften Angebotssummen der beiden Bewerber ergeben sich aus der nichtöffentlichen Anlage 40. Danach ist die Firma Arnold Matscher, Garten- und Landschaftsbau aus Salem, mit der geprüften Angebotsstamme von 49.857,43 Euro einschl. MwSt. günstigster Bieter.

Die ausgeschriebenen Leistungen umfassen die Anlage der Rasenflächen sowie die Pflanzung der Hecken und Bäume einschließlich Wurzelballenverankerung und Baumschutzgitter, soweit erforderlich. Auch die Fertigstellungspflege für die Dauer einer Vegetationsperiode ist im Angebotspreis enthalten.

**II. Antrag des Bürgermeisters**

Der Vergabe der Pflanzarbeiten an die Firma Arnold Matscher aus Salem zum Angebotspreis von brutto 49.857,43 Euro zuzustimmen.

**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 22.09.2015

§ 10

öffentlich

Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses für die Stromlieferung 2016/2017

Vorgang: 20.01.2015, § 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 Gemeinde hat sich an der 14. Bündelausschreibung, die europaweit erfolgte beteiligt. Die auszuschreibende Gesamtmenge wurde in unterschiedliche Lose aufgeteilt. Da die Stromverbräuche aus dem Jahre 2014 zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht vorlagen, wurde der Gesamtverbrauch aus dem Jahre 2013 zugrunde gelegt.

Bisheriger Stromlieferant war die Energiedienst AG Donaueschingen. Die Stromabrechnungen wurden in deren Auftrag durch die EnBW - Sales & Solutions GmbH – abgewickelt. 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 -:Badenova AG & Co KG, Servicecenter Tuttlingen,
- II. Los 27: **Tarif-Abnahmestellen** – Ökostrom ohne Neuanlagenquote - :Energiedienst AG, Donaueschingen
- III. Los 28: **Wärmestrom-Abnahmestellen** – Ökostrom ohne Neuanlagenquote -: Badenova AG & Co KG, Servicecenter Tuttlingen Badenova
- IV. Los 29: **Straßenbeleuchtungs-Abnahmestellen** – Ökostrom ohne Neuanlagen-quote-: Energiedienst AG, Donaueschingen

Aufgrund des Ausschreibungsergebnisses stellen sich die künftigen Stromkosten wie folgt dar:

- I. **Sondervertrags-Abnahmestellen (Mittelspannungsanlagen) : 18,550 ct/kWh** inclusive Nebenkosten. Bisheriger Preis: **19,360 ct/kWh** inclusive Nebenkosten geschätzter Bedarf: 1.274.748 kWh (Jahresverbrauch 2014)  
 Unter Berücksichtigung dieser Strommenge ergibt sich folgende Vergleichsberechnung:  
 2016: 1.274.748 kWh x 0,18550 €/kWh = 236.465,75 €  
 2015: 1.274.748 kWh x 0,19360 €/kWh = 246.791,21 €      Diff. 10.325,46 €

- II. Tarif-Abnahmestellen: 23,437 ct/kWh** inclusive Nebenkosten (EEG-Umlage, Stromsteuer, Konzessionsabgabe, KWKG-Aufschlag, § 19 StromNEV-Umlage, Kosten der Netznutzung, Offshore-Haftungsumlage, Umsatzsteuer).  
 Bisheriger Preis: **23,786 ct/kWh** inclusive Nebenkosten  
 geschätzter Bedarf: 515.578 kWh (Jahresverbrauch 2014)  
 Unter Berücksichtigung dieser Strommenge ergibt sich folgende Vergleichsberechnung:  
 2016:  $515.578 \text{ kWh} \times 0,23437 \text{ €/kWh} = 120.836,02 \text{ €}$   
 2015:  $515.578 \text{ kWh} \times 0,23786 \text{ €/kWh} = 122.635,38 \text{ €}$  Diff. 1.799,36 €
- III. Wärmestrom (Heizstrom): 16,551 ct/kWh** inclusive Nebenkosten.  
 Bisheriger Preis: **17,733 ct/kWh** inclusive Nebenkosten  
 geschätzter Bedarf: 24.976 kWh (Jahresverbrauch 2014)  
 Unter Berücksichtigung dieser Strommenge ergibt sich folgende Vergleichsberechnung:  
 2016:  $24.976 \text{ kWh} \times 0,16551 \text{ €/kWh} = 4.135,28 \text{ €}$   
 2015:  $24.976 \text{ kWh} \times 0,17733 \text{ €/kWh} = 4.428,99 \text{ €}$  Diff. 293,71 €
- IV. Straßenbeleuchtung: 18,052 ct/kWh** inclusive Nebenkosten.  
 Bisheriger Preis: **18,626 ct/kWh** inclusive Nebenkosten  
 geschätzter Bedarf: 309.580 kWh (Jahresverbrauch 2014)  
 Unter Berücksichtigung dieser Strommenge ergibt sich folgende Vergleichsberechnung:  
 2016:  $309.580 \text{ kWh} \times 0,18052 \text{ €/kWh} = 55.885,38 \text{ €}$   
 2015:  $309.580 \text{ kWh} \times 0,18626 \text{ €/kWh} = 57.662,37 \text{ €}$  Diff. 1.776,99 €

Die CO<sub>2</sub>-Einsparung durch die Nutzung von Ökostrom beträgt 289 g/kWh. Von der bisherigen Jahresmenge von 2.124.882 kWh ausgehend, ergibt sich eine jährliche Einsparung von 614 Tonnen.

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 22.09.2015**

§ 11

öffentlich

**Beratung und Beschlussfassung über eine Beteiligung der Gemeinde an der Organisation und den Kosten des Weihnachtsmarktes in Schloss Salem**

**I. Sachvortrag**

Seit 1994 findet der Salemer Weihnachtsmarkt am ersten Adventswochenende in Schloss Salem statt. Seitdem das Schloss in den Besitz des Landes übergegangen ist, wird der Weihnachtsmarkt von den „Staatlichen Schlössern und Gärten Baden-Württemberg“ (SSG) organisiert, in Zusammenarbeit mit zahlreichen Salemer Vereinen.

Seit einigen Jahren wird die SSG bei der Veranstaltung durch die Gemeinde unterstützt, die die Organisation im „Außenbereich“ übernimmt, wozu insbes. die Verkehrsregelung und die Überwachung der Parkplätze gehört.

Im vergangenen Jahr musste die SSG beim Weihnachtsmarkt ein Defizit von rund 13.000 € abdecken (nichtöffentliche Anlage 41). Da die gesetzlichen Anforderungen an die Durchführung großer Veranstaltungen deutlich verschärft und erweitert wurden, wird sich der organisatorische und vor allem finanzielle Aufwand für den Weihnachtsmarkt in diesem Jahr noch deutlich auf mind. 20.000 € erhöhen.

Im Einzelnen kommen ab 2015 folgende zusätzliche Kosten für den Weihnachtsmarkt auf die SSG zu:

- Erstellung eines Sicherheitskonzeptes und Verpflichtung eines externen, professionellen Veranstaltungsleiters
- Bisher wurden Hilfskräfte, die bei „Vermögen und Bau B-W“ in Schloss Salem beschäftigt sind, für Aufbauarbeiten u. ä. eingesetzt. Dieses Personal steht künftig nicht mehr zur Verfügung und muss durch externe Kräfte ersetzt werden.
- Die notwendigen Elektroarbeiten/-installationen müssen von einer Elektro-Firma ausgeführt und geprüft werden (ca. 12.000 €).
- Das Personal des Ordnungsdienstes muss erhöht werden, damit die Zufahrts- und Rettungswege frei gehalten werden können.

Die SSG betont, dass sie den traditionellen Weihnachtsmarkt erhalten möchte, dies aus wirtschaftlicher Sicht aber bei der derzeitigen Kostensituation ab diesem Jahr nicht mehr leisten kann.

Damit der Weihnachtsmarkt trotzdem weiterhin stattfinden kann, hat die SSG um eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde von 10.000 € gebeten, wobei die SSG weiterhin Veranstalter wäre und die Gemeinde die Verkehrs-/Parkregelung übernehmen sollte. Der Zuschuss der Gemeinde würde bei 10.000 € „gedeckt“, die SSG würde das Risiko weiterer, unvorhergesehener Kosten selbst tragen.

Denkbar wäre natürlich auch eine Erhöhung der Einnahmen. Dies könnte durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Erhebung eines Eintritts von ca. 4 – 5 €:  
Dies wäre aufgrund der zahlreichen Zugänge zum Schlossgelände nur mit einem hohen Verwaltungsaufwand möglich. Außerdem würden die Anforderungen an das Sicherheitskonzept steigen, wenn die Zu- und Ausgänge nur erschwert passiert werden können. Die Erhebung eines Eintritts würde auch der grundsätzlichen Regelung, dass Salemer Bürger freien Eintritt zum Schlossgelände haben, widersprechen. Aus den genannten Gründen hält die Verwaltung die Erhebung eines Eintritts nicht für sinnvoll.
- Anhebung der Standgebühren:  
Eine geringfügige Anhebung der Standgebühren ist grundsätzlich denkbar. Eine wesentliche Reduzierung des Defizits kann dadurch aber nicht erreicht werden. Hierfür wäre eine „drastische“ Anhebung erforderlich, wobei sich die Beteiligung beim Weihnachtsmarkt dann für die Standbetreiber und Vereine nicht mehr lohnen würde. Für die Vereine sind die Erlöse beim Weihnachtsmarkt oft die einzige/wichtigste Einnahmequelle für die Finanzierung der Vereinsarbeit.

## **II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Ab 2015 für die Organisation und Durchführung des Weihnachtsmarktes einen jährlichen Zuschuss von 10.000 € an die Staatlichen Schlösser und Gärten Baden-Württemberg zu gewähren.
2. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen und die Parkplatzorganisation beim Weihnachtsmarkt übernimmt weiterhin die Gemeinde.

## **III. Aussprache**

GR Frick spricht sich dafür aus, bei der Beschlussfassung „bis auf Weiteres“ zu ergänzen. Außerdem würde er es für sinnvoll halten, wenn die Gemeinde ein stärkeres Mitspracherecht bei der Organisation des Weihnachtsmarktes bekommen würde.

Der Vorsitzende betont, dass er selbst nicht begeistert davon war, dass die Gemeinde sich finanziell beim Weihnachtsmarkt beteiligen soll. Dies hat er dem Geschäftsführer der SSG auch deutlich gesagt und darauf hingewiesen, dass die Gemeinde sich bereits vielfach bei Veranstaltungen im Schloss einbringt. Der Vorsitzende weist auch darauf hin, dass die Gemeinde auf ihre Kosten eine Elektrotankstelle im Schloss einrichtet, was seiner Ansicht nach eine Aufgabe des Landes wäre. Er betont, dass das Land Schloss Salem nicht nur als Wirtschaftsbetrieb führen sollte. Er bedauert die Entwicklung, spricht sich aber dafür aus, den Bestand des Weihnachtsmarktes zumindest für dieses Jahr zu sichern.

GR König schlägt vor, den Beschluss für zwei Jahre zu fassen und dann 2017 wieder neu zu beraten.

GR Eglauer hält es angesichts der Kosten sogar für besser den Zuschuss zunächst einmalig zu beschließen und dann im kommenden Jahr erneut zu beraten, nach Prüfung einer Kostenaufstellung für den diesjährigen Weihnachtsmarkt. GR Eglauer weist auch darauf hin, dass man die Kosten für den Markt reduzieren könnte, wenn z. B. die Elektroninstallationen einmalig ordentlich gemacht würden.

**IV. Beschluss**

1. Für das Jahr 2015 für die Organisation und Durchführung des Weihnachtsmarktes einen Zuschuss von 10.000,00 € an die Staatlichen Schlösser und Gärten Baden-Württemberg zu gewähren.
2. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen und die Parkplatzorganisation beim Weihnachtsmarkt übernimmt weiterhin die Gemeinde.

Ja:	20 (lfd. Nr. 1 und 2)
Nein:	0
Enthaltungen:	0
Befangen:	0