

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 14.07.2015

§ 1

öffentlich

Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Gemeinderatsbeschlüssen

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.07.2015 folgenden nichtöffentlichen Beschluss gefasst:

Verkauf eines Bauplatzes im Gewerbegebiet „Neufrach-Ost III“

Der Gemeinderat hat dem Verkauf eines Gewerbegrundstücks im Gebiet „Neufrach-Ost III“ mit einer Größe von ca. 3500 qm an einen einheimischen Fensterbaubetrieb zugestimmt.

II. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 14.07.2015

§ 2

öffentlich

Information über die Schließung des Fahrkartenschalters am Bahnhof Salem

I. Sachvortrag

Die DB-Netz hat den Vertrag mit dem DB-Vertrieb für den Fahrkartenverkauf auf 31.12.2015 gekündigt.

Als Alternative zum direkten Fahrkartenverkauf wird ein Video-Reisezentrum im Bahnhof eröffnet. In diesem können Bahnkunden wie in einem gewöhnlichen Reisezentrum mit persönlicher Beratung ihren Fahrschein erwerben. Der Kunde kommuniziert per Webkamera und Sprachverbindung. Eine Ruftaste stellt die Verbindung her, Kunde und Reiseberater sehen einander auf Monitoren. Welche Reise- und Buchungsinformationen der Reiseberater eingibt kann der Kunde auf einem gesonderten Bildschirm nachverfolgen. Der Fahrschein wird automatisch gedruckt, die Zahlung erfolgt per Karte oder in bar.

Ein Vertreter der DB wird dieses Video-Reisezentrum in der Sitzung darstellen.

Neben dem nicht mehr vorhandenen Schalterpersonal sind zurückgehende Verkaufszahlen im personenbetriebenen Vertrieb für die Schließung mit ausschlaggebend.

II. Aussprache

Herr Bandel erläutert den derzeitigen Sachstand zur Einrichtung eines Videoreisezentrums im Bahnhof Salem (Anlage 62).

Der Vorsitzende erkundigt sich, ob geprüft wurde, wie sich die Umsatzzahlen nach Einrichtung der Video-Reisezentren verändert haben.

Herr Bandel verweist auf einen Umsatzeinbruch von 10 – 20 %, überwiegend beim Nahverkehr, weil hier die Karten auch einfach am Automaten gelöst werden können. Es gibt auch noch eine gewisse Hemmschwelle der Kunden, die Kabine des Video-Reisezentrums zu betreten. Das Reisezentrum ist aber ideal für Kunden, die bei der Bedienung des Automaten Probleme haben.

Auf Anfrage von GR Koester bestätigt Herr Bandel, dass die Vorgehensweise wirklich sehr einfach ist. Der Kunde muss nichts anderes tun als mit dem Mitarbeiter der Bahn, der per Videokonferenz zugeschaltet wird, zu reden und dann die Karte zu bezahlen.

GR Straub gibt zu bedenken, dass die Reisezentren Vandalismus ausgesetzt sein könnten.

Die Bahn hat sich hierzu bereits Gedanken gemacht und wird nach Aussage von Herrn Bandel die Kabinen nicht in Ballungszentren einführen. Sie sind eher für ländlichere Regionen geeignet.

Die Reisezentren sollen möglichst in solchen Bahnhöfen eingerichtet werden, wo Fahrdienstleister im Einsatz sind, somit ist eine gewisse Überwachung gegeben und das Gebäude wird außerhalb der Öffnungszeiten abgeschlossen. Der Bahnhof Salem hätte deshalb ideale Voraussetzungen für ein Video-Reisezentrum. Herr Bandel bestätigt, dass der Kartenpreis beim Kauf über das Video-Reisezentrum nicht höher ist. Es besteht lediglich ein geringer Unterschied beim Baden-Württemberg-Ticket.

GR Fiedler erkundigt sich, wie lange die Wartezeiten sind.

Herr Bandel berichtet, dass derzeit vier Mitarbeiter eingesetzt sind, wobei kaum Wartezeiten entstehen. Es können aber problemlos weitere Mitarbeiter eingestellt und evtl. auch die Öffnungszeiten ausgeweitet werden, wenn weitere Video-Reisezentren hinzukommen.

GR Schlegel verweist auf die vorzügliche Beratung im Bahnhof Salem und erkundigt sich, ob weiterhin eine gleich hohe Qualität erwartet werden kann.

Herr Bandel bestätigt dies und weist darauf hin, dass die Mitarbeiter in Villingen voll ausgebildete Reiseberater sind, sodass die Qualität der Beratungen eher noch steigen sollte.

GR Fiedler fragt nach, ob evtl. ein richtiges Reisezentrum eingerichtet werden könnte, wenn die Gemeinde mittelfristig im Bahnhof Sanierungsarbeiten vornehmen würde. Grundsätzlich möchte Herr Bandel dies nicht ausschließen, weist aber darauf hin, dass das Land für den Nahverkehr zuständig ist. Die Angebote müssen für das Land auch bezahlbar sein. Das Video-Reisezentrum ist ein im Verhältnis günstiges Format. Für neue Konzepte ist die Bahn aber jederzeit offen.

GR Koester befürwortet die Einrichtung des Video-Reisezentrums und erkundigt sich, bis wann die Bahn hierüber entscheidet.

Herr Bandel erläutert, dass er das Angebot in der heutigen Sitzung erstmals außerhalb der Schwarzwaldbahn vorstellt. Er hätte gegenüber den Entscheidungsträgern natürlich gute Argumente, wenn die Gemeinde Salem signalisieren würde, dass sie das Video-Reisezentrum unterstützt. Herr Bandel wird sich auf jeden Fall darum bemühen, dass dieses Angebot in Salem eingerichtet wird.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass am Bahnhof Salem ab 01.01.2016 nur noch ein Fahrkartenautomat zur Verfügung stehen würde. Das Video-Reisezentrum ist auf jeden Fall eine deutliche Verbesserung, zumal das Angebot nach den Darstellungen von Herrn Bandel gut bewertet wird. Er bittet die Gemeinderäte, Herrn Bandel zu signalisieren, dass die Gemeinde Salem die Einrichtung des Video-Reisezentrums wünscht.

III. Beschluss

Die Gemeinde Salem spricht sich für die Einrichtung eines Video-Reisezentrums am Bahnhof Salem aus.

Ja:	21
Nein:	0
Enthaltungen:	0
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 14.07.2015

§ 3

öffentlich

Erneute Beratung des städtebaulichen Entwurfs für die Neue Mitte Salem

I. Sachvortrag

In der ganztägigen öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.06.2015 mit allen beteiligten Planern und Ingenieuren wurde über den aktuellen Arbeitstand unterrichtet. Im Einzelnen wurde über folgende Fachplanungen informiert:

Städtebaulicher Entwurf	Herr Braun, Büro Ackermann + Raff
Freiraumplanung	Prof. Jörg Stötzer, Landschaftsarchitekt
Erschließungsplanung	Herr Claus, Ingenieurbüro Langenbach
Schalltechnische Untersuchung	Herr Schröder, BS Ingenieure
Verkehrsuntersuchung	Herr Schäfer, BS Ingenieure
Energiekonzept	Herr Jehle, Energieagentur Bodenseekreis
Raumkonzept für den Neubau des GmbH Rathauses	Herr Westhauser, Allevo Kommunalberatung

Im Rahmen der Vorstellung und Beratung der einzelnen Fachbereiche ergaben sich aus der Mitte des Gemeinderates verschiedene Fragen und Anregungen zu evtl. notwendigen Änderungen, Ergänzungen oder Alternativlösungen. Die beteiligten Planungsbüros hatten nun die Aufgabe, bis zur heutigen Sitzung die Anregungen zu prüfen und evtl. Alternativen darzustellen. Die Planungsbüros werden deshalb in der heutigen Sitzung Antworten und Vorschläge zu folgenden Themen präsentieren können:

1. Aussagen zu Dachformen und zur jeweiligen Zahl der Vollgeschosse.
2. Alternative Darstellungen von Flächen für den kleinteiligen Einzelhandel oder für Dienstleistungen sowohl bei den Punkthäusern entlang des Bürgerparks als auch beim Gebäudekomplex westlich des geplanten Rathauses.
3. Überprüfung der Größe der vorgesehenen Marktfläche für den wöchentlich stattfindenden Bauernmarkt und Darstellung der Fahrzeugaufstellflächen.
4. Nochmalige Überprüfung des vorgesehenen Parkplatzangebotes und evtl. Möglichkeiten zur Anlage von weiteren PKW-Stellplätzen.
5. Anordnung der öffentlichen Besucherparkplätze im Wohngebiet.
6. Vorschläge zur Verhinderung oder Reduzierung eines möglichen Parksuchverkehrs im Wohngebiet.
7. Darstellung der Zufahrtssituation zwischen Feuerwehr und Lebensmittelmarkt mit einer gesicherten Fahrgasse für Rettungsfahrzeuge.

8. Untersuchung einer alternativen Ausfahrtsmöglichkeit über den östlichen Parkplatz (Essarter Platz).
9. Darstellung und Bewertung von Gestaltungsmöglichkeiten im Übergang von Wohnquartier zu Bürgerpark.
10. Darstellung der vorgesehenen Geländemodellierung im Bürgerpark unter Berücksichtigung der erforderlichen Regenwasserretentionsflächen.
11. Überprüfung und Darstellung des Pflanzkonzepts in Bezug auf die Überdeckung der Tiefgaragen.
12. Einbeziehung des Schlosseecenters und der Sparkasse südlich der Schlosseeallee in die Gesamtplanung für die Neue Mitte.
13. Überprüfung und Darstellung von alternativen Zufahrtsmöglichkeiten in die Tiefgarage.
14. Vorschläge zur Ausgestaltung der Tiefgarage insbesondere hinsichtlich der Breiten der Fahrgassen und Stellplätze, der lichten Höhe und der Belichtung.
15. Alternative Darstellung von Haltemöglichkeiten für die Busse des ÖPNV (Busbuchten oder auf der Fahrbahn).
16. Überprüfung der Anbindung der Schlosseeallee im Osten an die L 205 und im Westen an die L 201 und Aufzeigen von Verbesserungsmöglichkeiten.
17. Untersuchung einer alternativen Ableitung der Retentionsmulden in den Stefansfelder Kanal.

Detailfragen und Anregungen zum Raumprogramm des Rathauses beschäftigten sich mit möglichen Doppelnutzungen von Räumen (z. B. Foyer für Veranstaltungen, Ausstellungen usw.), der Berücksichtigung von erforderlichen Flächen für den Notar, der Funktion und Lage der Sitzungssäle, dem Trauzimmer und einem separaten Zugang zu einzelnen Teilbereichen (z. B. Sitzungssäle) außerhalb der normalen Öffnungszeiten des Rathauses.

Über diese Detailfragen muss der Gemeinderat heute noch nicht beraten. Im Rahmen der Ausschreibung des Architektenwettbewerbs für das Rathaus kann das vorzulegende Raumprogramm nochmals beraten und dann entsprechend für den Auslobungstext formuliert werden.

II. Antrag des Bürgermeisters

Über die von den Planungsbüros unterbreiteten Vorschläge und Alternativüberlegungen zu beraten.

III. Aussprache

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die in der Mail der GoL aufgeworfenen Fragen und Anmerkungen an die Fachplaner weitergeleitet wurden. Soweit möglich, sollen die Fragen in der heutigen Sitzung abgearbeitet werden.

Herr Braun erläutert die seit der letzten Sitzung erarbeiteten Planvarianten und Lösungsvorschläge (Anlage 63). Für den „Riegel“ beim Gesundheitszentrum wurden Alternativen geprüft. Er schlägt vor, das Erdgeschoss geschlossen zu gestalten und dort Dienstleistungen unterzubringen. In den darüber liegenden Geschossen könnten sich die beiden Gebäudeteile öffnen, hier wäre dann auch eine Wohnnutzung denkbar. Herr Braun stellt außerdem die möglichen Dachformen und die vorgesehene Zahl der Geschosse in den verschiedenen Bereichen des Plangebietes vor. Für die Tiefgarageneinfahrt wurde ebenfalls eine Alternative erarbeitet. Die Einfahrt wurde um 90 Grad gedreht, was grundsätzlich möglich und mit der Tiefgaragengestaltung vereinbar ist. Die geforderte helle Gestaltung der Tiefgarage könnte durch offen gestaltete Zugänge erreicht werden. Die Stellplätze und die Fahrbahn sollen etwas breiter als üblich und damit sehr komfortabel angelegt werden.

Herr Schäfer geht auf die Anregungen zum Thema Verkehr ein (Anlage 64). Er betont, dass das gesamte Verkehrsnetz um die Schlosseeallee leistungsfähig und gut ausgebaut ist. Das Stellplatzkonzept sieht Erweiterungsmöglichkeiten beim Wiesenparkplatz für einen besonders hohen Bedarf an Spitzentagen während der Badesaison vor. Herr Schäfer betont, dass die Nachfrage nach Stellplätzen differenziert betrachtet werden muss, es dürfen nicht bei allen Nutzungen die Höchstzahlen einfach zusammengerechnet werden. Er betont, dass es auch nicht möglich ist, für die absoluten Spitzentage das ganze Jahr über Parkflächen vorzuhalten. Zur Tiefgaragen- und Anlieferzufahrt erläutert Herr Schäfer, dass die Rettungsfahrzeuge auf einem eigenen Fahrstreifen gesichert ein- und ausfahren können. Bei der Planvariante mit einer gedrehten Tiefgaragenzufahrt wird der Kunden- und der Andienungsverkehr deutlich getrennt. Diese Lösung wäre grundsätzlich umsetzbar, wobei die separate Fahrspur für die Rettungsfahrzeuge bei dieser Variante bisher nicht vorgesehen ist.

Der Vorsitzende ergänzt, dass diese aber sicher noch eingeplant werden könnte.

Herr Schäfer erläutert weiter, dass die Schlosseeallee als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen werden soll. Zu den Anbindungen der Schlosseeallee im Osten und Westen an die Landesstraßen betont er, dass hier kein Ausbaubedarf besteht, da die Verkehrssituation insgesamt sehr gut ist. Eine Überstauung auf der Landesstraße ist nicht zu erwarten.

Herr Stötzer hat die Freiraumplanung nun soweit überarbeitet (Anlage 65), dass im Wohngebiet eine Parkierung nur noch in den Querstraßen möglich ist. An den beiden Einfahrten könnten die Bäume so versetzt werden, dass der Straßenraum von vorne nicht mehr einsehbar ist. Zur Anregung, den Stefansfelder Kanal in die Gestaltung miteinzubeziehen, erläutert Herr Stötzer, dass der Kanal sehr tief liegt und für eine Renaturierung deshalb sehr viel Platz und vor allem viel Geld benötigt würde. Der Rand des Kanals könnte aber durchaus neu gestaltet werden. Beim Marktplatz ist die Anordnung der Stände nun so vorgesehen, dass die Kunden in einem Rundgang über den Markt gehen können. Es ist auf jeden Fall genügend Platz für die Marktstände vorhanden. Für die vorgeschlagene gestalterische Anbindung von Schlossseecenter und Sparkasse muss man sich mit den privaten Grundstückseigentümern abstimmen. Herr Stötzer erläutert nun im Detail, wie die Gestaltung des Bürgerparks und insbesondere die Abgrenzung zu den privaten Flächen hin gestaltet werden könnte.

Zur Regenwasserbehandlung erläutert Herr Klaus (Anlage 66), dass die Ableitung des Überlaufs in den Stefansfelder Kanal anstatt in den Schlossee technisch möglich wäre. Hierfür müsste ein ca. 200 m langer Kanal verlegt werden, wobei es allerdings bei Hochwasser im Stefansfelder Kanal einen Rückstau im Regenwasserkanal geben würde. Dadurch werden sich in diesen Rohren Ablagerungen bilden, sodass der Regenwasserkanal regelmäßig gewartet werden müsste. Herr Klaus führt aus, dass

die Retentionsmulden für ein fünfjähriges Hochwasser berechnet wurden, deshalb ist nur selten mit einem Überlauf zu rechnen. Seiner Ansicht nach wäre es tolerierbar, wenn dieser in den Schlossee fließen würde, zumal das Regenwasser wenig belastet ist.

Nachdem die Fachplaner ihre Überlegungen erläutert haben, werden die einzelnen Themen im Gemeinderat wie folgt diskutiert:

Regenwasserbehandlung

GR Unger gibt zu bedenken, dass die Gäste, die im Außenbereich der Gastronomie oder des Hotels sitzen, die Retentionsmulde „vor der Nase haben“.

GR Herter ist ebenfalls der Ansicht, dass der für die Mulde vorgesehene Platz nicht ideal ist. Die Mulde sollte möglichst aus dem Badebereich heraus und weiter Richtung Westen verschoben werden.

Der Vorsitzende stimmt ihr zu und erkundigt sich, welche Dimensionen diese Retentionsmulden haben.

Herr Klaus erläutert, dass die Mulden eine Einstautiefe von 15 cm aufweisen, damit sie optisch nicht zu auffallend sind. Die Mulden können großzügig gestaltet und gut in das Gelände eingebunden werden. Die Mulde, die im Bereich des Hotels vorgesehen ist, kann kaum verschoben werden, da hier auch das Regenwasser von der Rettungswache eingestaut wird. Die derzeitige Mulde bei der Rettungswache wird durch die Maßnahmen in der Neue Mitte überbaut. Als einzige Alternative nennt Herr Klaus einen Staukanal, der dann über einen Mischwasserkanal abgeleitet werden müsste. Dabei ist fraglich, ob ein solches System vom Landratsamt genehmigt würde. Hinter der Rettungswache steigt das Gelände steil an. Um die Mulde in diesem Bereich anzulegen, müsste Gelände abgetragen werden.

GR Frick schlägt vor, die Mulde beim Hotel mit der Terrasse zu überbauen.

Herr Klaus weist darauf hin, dass dies nicht möglich ist, da die Mulde bewachsen sein muss.

Der Vorsitzende betont, dass er mit den Muldenstandorten ebenfalls nicht zufrieden ist. Auch der Standort unterhalb des Bürgerparks ist eher problematisch. Das Ingenieurbüro muss hierfür noch alternative Planungen entwickeln.

Herr Stötzer weist darauf hin, dass bei der Größe der Mulden nur eine winzige Überhöhung gegeben ist, die gut in das Gelände integriert werden kann und eigentlich nicht sichtbar ist.

GR Günther hält es für wichtig, dass die Mulde, die bisher über den Fahrradweg hinaus Richtung Freibad positioniert ist, auf jeden Fall nach oben bzw. Richtung Neue Mitte verschoben wird.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Planung der Retentionsmulden tatsächlich noch problematisch ist. Dieses Thema wird vom Fachbüro nochmals geprüft.

GR Straßer erkundigt sich, ob das Bodengutachten zur Regenwasserableitung zwischenzeitlich vorliegt, bzw. welche Versickerungsfähigkeit des Bodens in dem Gutachten ermittelt wurde. Sie weist darauf hin, dass das Gelände zum Schlossee hin abfällt und erkundigt sich, ob in diesem Bereich Retentionsmulden mit einer Tiefe von 15 cm realisierbar sind, ohne dass die Benutzbarkeit der Fläche für den Badebetrieb

eingeschränkt wird und eine natürliche Versickerung noch möglich ist. Sie gibt auch zu bedenken, ob die dargestellten Retentionsflächen maßstäblich dargestellt wurden oder ob sie evtl. noch größer werden. Das Bodengutachten, das bereits im Vorfeld der Planungen zur Neuen Mitte erstellt wurde, bestätigt die Durchlässigkeit des Bodens in dem Bereich, in dem die Mulden vorgesehen sind.

Herr Klaus erläutert, dass die Versickerungsfähigkeit im Bereich Tiefgarage und Bürgerpark schlechter ist, da in diesem Bereich vermutlich Abraum vom Kiesabbau eingebracht wurde. Hier müssten Leitungen Richtung See verlegt werden.

Tiefgarage

GR Hoher weist darauf hin, dass seine Anregungen zur alternativen Planung für die Tiefgaragenzufahrt missverstanden wurden. Er stellt sich eine Verschiebung um 45 Grad mit einer Verschwenkung in die Tiefgarage vor.

GR Eglauer bezweifelt, dass für den Einkaufsmarkt nur ein Sattelzug täglich anliefern, wie von Herrn Schäfer dargestellt.

Auch GR Günther hält diese Angaben nicht für realistisch und bittet die Verwaltung, mit der Firma Edeka Kontakt aufzunehmen.

Der Vorsitzende hält es ebenfalls für wichtig, dass für die Andienung verlässliche Zahlen vorliegen müssen, damit das Thema sauber gelöst werden kann.

GR Straub gibt zu bedenken, ob der Abstand von 1 m zum Feuerwehrhaus bei der vorgesehenen Spur für die Rettungsfahrzeuge ausreichend ist.

GR Herter erkundigt sich nach dem Gefälle bei der Tiefgaragenzufahrt.

Herr Schäfer erinnert daran, dass es die Aufgabe seines Büros ist, die Gemeinde Salem beim Thema Verkehr zu beraten und für die „Knackpunkte“ machbare und effektive Lösungen vorzuschlagen. Zur Neigung der Tiefgaragenrampe führt er aus, dass diese üblicherweise 12 % beträgt, wobei an beiden Enden noch ein ebener Übergangsbereich notwendig ist. Er gibt zu bedenken, dass die Abfahrt immer ein „Loch“ in der Fassade ergibt, sodass es optisch vorteilhaft ist, wenn vom Rand des Gebäudes in die Tiefgarage eingefahren wird.

Herr Braun ergänzt, dass die Planung der Tiefgarage lediglich den Nachweis erbringen sollte, dass eine funktionierende Tiefgarage in diesem Bereich eingebaut werden kann. Der Gemeinderat darf aber nicht davon ausgehen, dass die Garage dann genau so gebaut wird. Die Detailplanung ist Aufgabe des Investors. Der Gemeinderat kann aber festlegen, wo die Zufahrten liegen sollen. Man muss sich aus städtebaulicher Sicht auch Gedanken dazu machen, ob ein „Loch“ in der Fassade gewünscht ist. Bei einer Einfahrt von vorne würden die Bürger die Zufahrt natürlich leichter finden.

GR König verweist darauf, dass der Marktplatz möglichst verkehrsberuhigt sein soll. Deshalb muss die Tiefgarage auf beiden Seiten gut anfahrbar sein, damit unnötige Überquerungen des Platzes vermieden werden. Die besten Abfahrten zu Tiefgaragen sind seiner Ansicht nach diejenigen, die mit 30 Grad abbiegen. Eine Planung mit 90 Grad hält er eher für abschreckend. Solche Aspekte sollten auf jeden Fall in die Ausschreibung für den Investorenwettbewerb mit aufgenommen werden.

GR Herter hält es für denkbar, dass der Vollsortimenter seine Parkplätze an Wochentagen abtrennen möchte. Deshalb sind zwei Zufahrten unerlässlich. Falls der

Drogeriemarkt und der Vollsortimenter unterschiedliche Betreiber haben, werden evtl. auch zwei Anlieferbereiche notwendig sein.

Herr Gustke erinnert nochmals daran, dass die Gemeinde die Garage im privaten Bereich nicht baut, sondern der Investor. Man sollte deshalb nicht auf „Baugesuchsschärfe“ diskutieren, sondern die Rahmenbedingungen festlegen. Die Investoren erhalten dann diese Vorgaben und müssen Lösungen dafür suchen.

AL Meschenmoser berichtet von Vorgesprächen mit Vertretern von Edeka, bei denen die angesprochenen Themen ebenfalls diskutiert wurden. Es wurde klargestellt, dass die verschiedenen Garagenbereiche zwar rechtlich getrennt sind, die Gesamtfläche wird aber allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen. Es wird also keine Trennung geben, sondern eine offene große Garage entstehen.

GR Straßer erläutert, dass nach ihrer Information für eine Tiefgarage, die von den Benutzern gut angenommen werden soll, eine lichte Höhe von ca. 2,50 m notwendig ist. Unter Berücksichtigung der benötigten Tragkonstruktion und der Leitungsführung wird die Höhe der Tiefgarage bei ca. 3,50 m bis 4,0 m liegen. Sie erkundigt sich, ob die Tiefgarage in den Bereich des Grundwassers kommt und weist darauf hin, dass dann besondere Anforderungen zu berücksichtigen sind. Ein Stellplatz in wasserundurchlässiger Bauweise wird nach ihrer Erfahrung unter 30.000 € nicht realisierbar sein. GR Straßer gibt außerdem zu bedenken, warum die Tiefgaragenabfahrt parallel zur Schlosseeallee im Bereich Drogeriemarkt, wie im Siegerentwurf dargestellt, nicht weiter verfolgt wurde. In der dargestellten Tiefgarage würde diese Abfahrt genau auf die Hauptverbindungs-fahrgasse zu der gegenüberliegenden Ausfahrt beim Rathaus ohne störende Kurven einmünden. GR Straßer betont, dass eine unkomplizierte Wegeführung Ziel sein muss, damit die Tiefgarage gut angenommen wird. Sie weist auch darauf hin, dass die Tiefgarage in der aktuellen Planung aus ihrer Sicht weder luftig noch über natürliches Tageslicht belichtet ist, sodass sich die gewünschte Akzeptanz der Benutzer kaum einstellen wird.

Herr Klaus führt aus, dass der Grundwasserpegel bei den Bodenuntersuchungen festgestellt wurde, wobei die geplante Tiefgarage deutlich über der Grundwasserebene liegt. Der Bodengutachter hat auch entsprechende Vorgaben gemacht. Eine wasserundurchlässige Bauweise ist für die Stellplätze deshalb nicht notwendig.

AL Meschenmoser bestätigt, dass die Planung ausgewogen ist und dass es auch noch etwas „Luft“ bis zum Grundwasserpegel gibt, sodass der Investor Spielraum bei der Planung hat.

GR Karg und Lenski sind der Ansicht, dass das Bodengutachten für alle Gemeinderäte interessant ist und den Gemeinderäten zur Verfügung gestellt werden sollte.

GR Lenski führt aus, dass sie insbesondere die Finanzierung der Tiefgarage „umtreibt“. Die bisher vorliegenden Zahlen sind ihrer Ansicht nach nicht ausreichend.

Der Vorsitzende betont, dass die Verwaltung die Berechnungen aufgestellt hat, die beim jetzigen Planungsstand erstellt werden konnten. Alles was darüber hinausgehen würde, wäre reine Spekulation. Genauere Kostenberechnungen sind erst möglich, wenn die Planung konkretisiert ist.

AL Meschenmoser ergänzt, dass bei vielen Projekten die Problematik besteht, dass man erst das Konzept und die Planung benötigt, bevor die Kosten konkret berechnet werden können. Vorher sind nur grobe Schätzungen möglich.

GR Lenski erkundigt sich insbesondere nach den Folgekosten des Projekts.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Errichtung der Tiefgarage in erster Linie eine politische Entscheidung ist. Natürlich sind mit einer Tiefgarage höhere Kosten als mit oberirdischen Stellplätzen verbunden. Es wird auch zusätzliches Personal notwendig sein, wodurch Folgekosten entstehen werden, die aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berechnet werden können. Der Vorsitzende versichert, dass die Verwaltung bemüht ist, bestmöglich Antworten zu geben. Das Finanzierungskonzept ist auf jeden Fall soweit gefestigt, dass die Finanzierung für die Gemeinde unproblematisch abzuwickeln ist. Natürlich wird der Gemeindehaushalt durch die Tiefgarage und die anderen Projekte in der Neuen Mitte zusätzlich belastet. Dem gegenüber muss aber der „Gewinn“ berücksichtigt werden, den die Gemeinde städtebaulich und vor allem im Bereich Einzelhandel durch die Neue Mitte erhält.

Der Vorsitzende betont, dass man nun nach vorne schauen und die Maßnahme umsetzen muss. Die Gemeindeverwaltung kümmert sich auf jeden Fall um eine angemessene Finanzierung. Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Gemeinde Salem, die eigentlich steuerschwach ist, keine Schulden hat und eine hohe Rücklage vorweisen kann. Dies sind eindeutige Zeichen dafür, dass die Gemeinde auf einem guten Kurs ist.

Stellplatzkonzept

GR Eglauer weist darauf hin, dass in die Berechnung der Stellplatzflächen auch Bereiche aufgenommen wurden, die tagsüber nicht zur Verfügung stehen, wie der Schulbusparkplatz und die Parkfläche bei der Sparkasse.

Herr Schäfer erläutert, dass im Stellplatzkonzept das Gesamtvolumen der Stellflächen dargestellt wurde, dieses ist flexibel nutzbar. Am Wochenende stehen der Busparkplatz und die Flächen bei der Sparkasse für den Badebetrieb zur Verfügung.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass am vergangenen Wochenende ein absoluter Spitzenbadebetrieb war, wie es ihn in den letzten Jahren nicht gegeben hat. Die von GR Karg festgestellten parkenden Fahrzeuge sind deshalb „Spitzenzahlen“. An solchen Tagen sollte auch der Busparkplatz genutzt werden. Der Vorsitzende hat festgestellt, dass am vergangenen Wochenende diese Fläche sowie der Parkplatz beim Stadion leer waren. Nach Einschätzung der Verwaltung sind auch nach Umsetzung der Neuen Mitte für 90 – 95 % der Badetage ausreichende Parkflächen vorhanden. An den Spitzentagen kann der Wiesenparkplatz vergrößert werden, wodurch kaum Kosten entstehen.

GR Karg ist der Ansicht, dass der Parkplatz beim Stadion und der Busparkplatz im Stellplatzkonzept nicht aufgenommen werden sollten, da dieser Bereich von den Badegästen nicht genutzt wird. Sie gibt auch zu bedenken, dass der Wiesenparkplatz dann längerfristig für andere Nutzungen ausfällt, bzw. dass abgesichert werden muss, dass die Fläche langfristig für Stellplätze zur Verfügung steht.

Der Vorsitzende hält die Stellflächen beim Busparkplatz und beim Stadion durchaus für angemessen und weist darauf hin, dass bei vielen anderen Bädern am See deutlich weiter weg geparkt werden muss. Er spricht sich dafür aus, zunächst Erfahrungen zu sammeln und abzuwarten, wie sich der Stellplatzbedarf entwickelt. Der Wiesenparkplatz kann dann ohne Probleme auch kurzfristig erweitert werden.

GR König hält es nicht für ideal zu sagen, „schauen wir mal, wie es wird“. Er erinnert an seinen Vorschlag aus der ganztägigen Gemeinderatssitzung, an der L 201 einen Ausweichparkplatz vorzusehen, der dann auch bei Veranstaltungen im Schloss genutzt werden kann. Dann würde auch der Parkierungsverkehr aus der Neuen Mitte

herausgehalten. Zu den Ausführungen des Verkehrsgutachters zur Situation an den Einmündungen zur Schlosseeallee gibt GR König zu bedenken, dass die Einmündungsbereiche vor 20 Jahren sicher komfortabel waren, heutzutage sind die Verkehrsteilnehmer aber an Kreisverkehre gewöhnt. Mit einem Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Schlosseeallee/L 201 könnte auch ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung in der Bodenseestraße geleistet werden.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass man sich gerade erst Gedanken dazu gemacht hat, ob die Parkflächen am Stadion von den Badegästen angenommen würden. Mögliche Parkflächen an der L 201 würden sicher noch weniger akzeptiert.

Der Vorsitzende ist überzeugt davon, dass jeder Badegast zunächst in die Schlosseeallee einfahren würde, um einen Stellplatz zu suchen. Er würde es auch für ein falsches Signal halten, wenn die Gemeinde für die wenigen Spitzentage im Jahr ganzjährig einen Parkplatz anlegen würde. Mögliche Umgestaltungen an den Einmündungsbereichen zur Schlosseeallee hält der Vorsitzende für eine Zukunftsaufgabe. Der angesprochene Kreisverkehr wäre sicher eine Option zur Verkehrsberuhigung. Auch eine veränderte Verkehrsführung aus Richtung Campinghof Gern hält er für denkbar. Zunächst sollte die Gemeinde aber mit der Umsetzung der Neuen Mitte beginnen. Weitere Verkehrsmaßnahmen werden dann nach und nach „wachsen“.

Gestaltung des Wohnquartiers

GR Eglauer gibt zu bedenken, wie ein Einfahren von Parkplatzsuchenden in das Wohngebiet verhindert werden soll, ohne entsprechende Verkehrshinweise.

GR Fiedler verweist auf die von den Planern vorgeschlagenen Dachformen (Flachdach und flachgeneigte Dächer). Sie erinnert daran, dass beim Preisgericht dargestellt wurde, dass bei der Planung von Ackermann + Raff „alles möglich ist“, diese Offenheit fehlt ihr nun ein wenig. Sie gibt zu bedenken, dass ein großes Gebiet mit Flachdächern entstehen könnte, wenn man sich auf diese Dachform festlegt.

Der Vorsitzende stimmt ihr zu und regt an, im Wettbewerb alternative Dachformen einzufordern, damit der Gemeinderat Auswahl hat. Er ist wie GR Fiedler der Ansicht, dass es in der Bevölkerung Vorbehalte gegen Flachdächer gibt. Der Wunsch nach verschiedenen Dachformen wird auf jeden Fall in das Anforderungsprofil für den Investorenwettbewerb aufgenommen.

GR Fiedler verweist auf die Höhe der Wohngebäude. Am Übergang zum Naturerlebnispark hält sie 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss für zu hoch. Eine Begrenzung auf 3 Geschosse wäre aus ihrer Sicht ausreichend.

Der Vorsitzende hingegen hält eine Geschoszahl von 3 + 1 für angemessen und verweist auf die noch höhere Seniorenwohnanlage. Die Bebauung sollte sich der Umgebung anpassen bzw. diese abrunden.

Herr Braun ergänzt, dass die Punkthäuser nur dann wirken, wenn sie eine gewisse Höhe haben, sonst sehen sie eher wie ein „Fladen“ aus. Deshalb werden bei dieser Gebäudeform vier Geschosse benötigt. Er weist auch darauf hin, dass die Gebäude am Siedlungsrand eine besondere Qualität haben. Der Wohnraum würde hier vergeudet, wenn die Geschoszahl reduziert würde. Damit sich die Wohnbebauung auch an den massiveren Einzelhandel anpassen, empfiehlt Herr Braun 3 + 1 Geschosse.

GR Fiedler gibt zu bedenken, ob diese Geschoszahl auch auf der Seite des Wohnquartiers Richtung Schlossee gelten soll. Sie befürchtet, dass die Badegäste dann im Schatten der Punkthäuser liegen könnten.

Herr Braun erwidert, dass die Abstände zwischen der Wohnbebauung und den Liegenwiesen riesig sind.

GR Karg betont, dass ihr die Höhe der Gebäude wichtig ist und dass den Investoren ein Maß vorgegeben werden muss.

GR Gundelsweiler verweist auf ähnliche Punkthäuser, die einige Gemeinderäte in Breisach gesehen haben. Diese wirken trotz vier Geschossen nicht wuchtig und passen sich gut in die Bebauung ein.

GR Günther hält die Ausführungen von Herrn Braun zur Gebäudehöhe für nachvollziehbar. An der Ecke des Wohnquartiers zum Bürgerpark hin könnten die Gebäude aber etwas zu hoch wirken.

Freiraumplanung

GR Fiedler verweist darauf, dass die Umgestaltung des Stefansfelder Kanals ein wichtiger Aspekt beim Ideenwettbewerb war. Natürlich sind damit relativ hohe Kosten verbunden, aber auch die Gemeinde sollte bei ihren Projekten auf eine hohe Qualität achten und dies nicht nur von den Investoren verlangen.

Der Vorsitzende regt an, entlang des Stefansfelder Kanals einen Fußweg anzulegen. Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass die Bewohner der Reihenhäuser entlang des Kanals Ruhe in ihrem Garten und damit Wohnqualität wünschen. Der Fußweg könnte deshalb entlang dem vom Wohngebiet abgewandten Ufer geführt werden, sollte dann aber auch im Bereich der Straße „Zu den Eichen“ fortgeführt werden. Die Fußwegeerschließung im Wohnquartier könnte auch von anderen Bürgern genutzt werden.

AL Meschenmoser weist darauf hin, dass das Abflachen des Stefansfelder Kanals durch den vorhandenen Abwasserkanal stark eingeschränkt ist.

GR Straßer bezweifelt, dass der vorgesehene Bodenaufbau über der Tiefgarage von 70 cm für eine Bepflanzung mit Bäumen ausreichend ist. Hierfür müsste nach ihrem Kenntnisstand ein kostenintensives Spezialsubstrat eingebaut werden. Ebenso problematisch sieht sie die Begrünung über der Tiefgaragendecke im Bürgerpark. Zur möglichen Einbeziehung des Schlosseecenters gibt GR Straßer zu bedenken, dass dieser Wunsch bereits im Auslobungstext des Ideenwettbewerbs klar formuliert war. Sie erkundigt sich, ob ein Eingriff in das Erdgeschoss des Schlosseecenters denkbar ist, um den Komplex zur Neuen Mitte hin zu öffnen. GR Straßer verweist auf die charmante Idee des Wettbewerbsentwurfs, dass die Punkthäuser im Bürgerpark „stehen“. Dies wäre ein spannender Gegenpol zur gewollten „harten Kante“, die die Promenade entlang des Lebensmittelmarkts bildet. Die vorgeschlagene Mauer an der Kante harmonisiert ihrer Ansicht nach nicht mit dem Gesamtkonzept. Außerdem verschärft der Höhengsprung von ca. 70 cm die angesprochenen Probleme bei der Überdeckung der Tiefgarage. Sie bittet um alternative Gestaltungsmöglichkeiten für die Grundstücksgrenzen.

GR Eglauer betont, dass er selbst sich auf jeden Fall eine Abgrenzung zum öffentlichen Bereich wünschen würde, wenn er in den Punkthäusern wohnen würde.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die dargestellte Kante nur ein Vorschlag ist, wobei er diese Gestaltung für eine gute Lösung hält. Es soll auf jeden Fall kein Zaun zwischen privaten und öffentlichen Flächen errichtet werden. Vorteilhaft wäre auch, wenn im Erdgeschoss der Punkthäuser zum Bürgerpark hin kein Wohnraum sondern eine gewerbliche Nutzung vorgesehen würde. Eine gewisse Abgrenzung zum privaten Bereich wird es aber auf jeden Fall geben müssen.

Zur Gestaltung des Marktbereiches weist Herr Eglauer noch darauf hin, dass einige Marktbesicker Fahrzeuge mitführen, vor denen die Stände aufgebaut werden. Diese bräuchten auf jeden Fall eine zweite Stellfläche in der Tiefe.

GR Herter erkundigt sich, ob die Einzäunung des Freibadgeländes erhalten bleiben soll, die ihrer Ansicht nach nicht zum Bürgerpark passt.

Diese Frage wurde in der Verwaltung auch schon diskutiert. Der Vorsitzende spricht sich dafür aus, die Zaunanlage grundsätzlich aufrecht zu erhalten und nur zum Bürgerpark hin zu öffnen. Der Badebetrieb soll weiterhin nur bis 21 Uhr möglich sein. Die Gemeinde muss auch darauf achten, dass Gelage am See verhindert werden. Es ist aber sicher nicht beabsichtigt, den Bürgerpark um 21 Uhr „abzuschließen“. Der Vorsitzende weist auch darauf hin, dass es trotz anfänglicher Skepsis kaum Probleme am Rundweg um den See gibt.

GR Gundelsweiler hält die Öffnung des Zauns für unerlässlich, bittet aber darum, mit den Musikvereinen zu besprechen, wie das Schlosseefest dann organisiert werden kann.

Allgemeines/weiteres Verfahren

GR Fiedler führt aus, dass derzeit aus dem Siegerentwurf der Masterplan entwickelt wird und dass es nun eine gewisse „Ernüchterung“ gibt. Sie hält es für durchaus denkbar, vom Siegerentwurf abzuweichen und Gebäude zu tauschen, wie beispielsweise das Ärztehaus und der Gastronomiebereich. Die Gastronomie könnte durchaus auch beim Marktplatz liegen, damit keine Anwohner durch Lärm gestört würden.

Der Vorsitzende hält diesen Vorschlag für überlegenswert. Es war zwar ursprünglich das Ziel, die Gastronomie am Übergang zum Naturerlebnispark vorzusehen. Der Masterplan sollte aber tatsächlich nur als ein Rahmenplan angesehen werden. Es können auch von den Investoren noch andere Ideen und Überlegungen vorgebracht werden. Er betont, dass die Nutzungen der einzelnen Gebäude auf jeden Fall noch flexibel sind.

Der Vorsitzende hält es für wichtig, dass der Gemeinderat die Planung nicht zu detailliert diskutiert. Es soll formuliert werden, was sich die Gemeinde wünscht. Die Investoren müssen dann dafür Lösungen suchen. Der Gemeinderat ist ein politisches Gremium, dass sich über den Rahmen für die Gestaltung der Neuen Mitte Gedanken machen muss, aber nicht in Details einsteigen sollte. Mit den einzelnen Planungen, die dem Gemeinderat vorgestellt wurden, sollte grundsätzlich abgeprüft werden, ob das Projekt machbar ist.

GR Gundelsweiler erkundigt sich, wie der Gemeinderat nun weiterkommt. Es sollte ja aus den Überlegungen des Gemeinderates eine Liste für die Planer entwickelt werden.

Herr Gustke informiert, dass es seine Aufgabe ist, aus den Anregungen eine Übersicht zusammenzufassen, in der die Vorgaben für die Ausschreibung der Wettbewerbe dargestellt werden. Er betont, dass der Masterplan der Rahmenplan ist, der

grundsätzlich beschlossen werden sollte, damit die Verwaltung mit den Grundstücken „auf den Markt“ gehen kann. Erst anschließend muss über Details der Planung diskutiert werden.

Der Vorsitzende erläutert, dass in einer der nächsten Sitzungen der Grundsatzbeschluss zum Masterplan gefasst werden soll. Dann wird die Verwaltung mit Herrn Gustke über die Sommerpause die Ausschreibung der Wettbewerbe vorbereiten. Erst wenn die Ergebnisse der Wettbewerbe vorliegen, muss der Gemeinderat in die Detaildiskussion einsteigen.

GR Karg erkundigt sich nach der Vorgehensweise beim Investorenwettbewerb und fragt nach, ob die Gemeinde einen der Investoren berücksichtigen muss, auch wenn ihr keine Planung gefällt.

Herr Gustke erläutert, dass die Gemeinde nicht gezwungen ist, einen Kaufvertrag abzuschließen. Die Investoren müssen zunächst ein nachvollziehbares Plankonzept vorlegen. Er ist aber überzeugt davon, dass bei den eingereichten Planunterlagen „etwas Brauchbares“ dabei sein wird. Die Investoren wollen ja den Zuschlag von der Gemeinde erhalten. Deshalb kann der Gemeinderat ruhig auf die Qualität der Planungen vertrauen.

Auf Anfrage von GR Herter erklärt Herr Gustke, dass Gebäude, die zusammengehören, beim Wettbewerb in einem Los zusammengefasst werden sollen. Es soll kleine funktionierende „Pakete“ geben und nicht das gesamte Gebiet zusammengefasst werden.

GR Jehle ist erfreut darüber, dass der Gemeinderat in der heutigen Sitzung soweit gekommen ist, wobei klar ist, dass nicht jeder Wunsch bei der Bebauung zur Neuen Mitte realisiert werden kann. Herr Jehle weist noch auf seine Anregungen hin, die er der Verwaltung schriftlich gegeben hat.

Der Vorsitzende informiert darüber, dass von GR Jehle angeregt wurde, dass die Verwaltung mit der RAB und dem Landratsamt wegen der Gestaltung der Bushaltestellen Kontakt aufnimmt. Beide empfehlen, keine Busbuchten auszuweisen.

AL Meschenmoser ergänzt, dass die Schlosseeallee im Bereich des Marktplatzes als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich gestaltet werden soll. Dann wird es als vorteilhaft angesehen, wenn der Bus auf der Fahrbahn kurz hält. Dies würde in diesem Bereich gut funktionieren. Es gibt zwischenzeitlich auch neue Anforderungen für einen behindertengerechten Zugang in die Busse. Diese Anforderungen sind auf der Fahrbahn wesentlich einfacher umzusetzen.

GR Jehle weist aber darauf hin, dass der Verkehr auf der Schlosseeallee eher zunehmen wird.

Herr Schäfer spricht sich ebenfalls dafür aus, auf Busbuchten zu verzichten. Es würde zum Charakter des Gebietes gut passen, wenn der Bus auf der Fahrbahn hält.

Herr Stötzer berichtet, dass er in den vergangenen Jahren drei große öffentliche Plätze gestaltet hat mit einer wesentlich höheren Verkehrsfrequenz. Dort hält überall der Bus auf der Straße, was völlig unproblematisch ist. Deshalb wird dies im ländlichen Raum sicher auch funktionieren.

Als Zwischenfazit stellt der Vorsitzende fest, dass es noch viele offene Punkte bei der Planung der Neuen Mitte gibt. Um im Verfahren weiter zu kommen, ist nun der

Grundsatzbeschluss zum Masterplan notwendig, um die Investorenwettbewerbe vorzubereiten.

III. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 14.07.2015

§ 4

öffentlich

Anfragen und Bekanntgaben

1. Abwanderung einer Realschulklasse nach Überlingen

GR König verweist auf den Wechsel einer ganzen Klasse an die Realschule Überlingen und erkundigt sich, wie sich dies auf die Realschule Salem auswirkt.

Der Vorsitzende berichtet, dass der Verwaltung bereits seit vergangenem Herbst bekannt ist, dass es einen engen Austausch zwischen den beiden Schulen gibt, da sowohl Lehrer als auch Eltern Bedenken haben, dass die Lehrerversorgung an der Realschule Salem nicht mehr funktioniert. Er selbst hat mit dem Schulamt abgestimmt, dass die Schule auf jeden Fall bis zum Schluss mit entsprechenden Lehrern ausgestattet wird. Es ist aber auch nachvollziehbar, dass es beim Lehrerkollegium gewisse „Absetzbewegungen“ gibt. Dies kann man den Lehrern sicher nicht übel nehmen.

Der Vorsitzende ist allerdings darauf gespannt, ob in der Realschule Überlingen tatsächlich eine zusätzliche Klasse gebildet wird, oder ob die Schüler aus Salem auf die vorhandenen Klassen verteilt werden. Im Bildungszentrum wird nun ein Klassenraum frei, der der Gemeinschaftsschule zur Verfügung gestellt wird. Der Vorsitzende weist auch darauf hin, dass die Aufteilung der Räume grundsätzlich von den Schulleitern untereinander geregelt wird. Nur wenn sie sich nicht einigen können, entscheidet die Verwaltung.

GR Eglauer hält es für wichtig, bei den geplanten Umbaumaßnahmen im Bildungszentrum zu prüfen, welche Arbeiten wirklich notwendig sind. Nach seinem Kenntnisstand stehen einige Räume leer.