

5. Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der Ortsstraßen Brühlstraße, Birkenrain, Friedhofstraße, Ahornweg in Mimmenhausen mit Erneuerung der Wasserleitung

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 – 5 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.01.2017

§ 1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur
7. Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbands Salem
„Erweiterung der Wohnbaufläche in Stefansfeld“

Vorgang: GR vom 27.10.2015, § 3, öffentlich

I. Sachvortrag

Für das geplante Baugebiet „Stefansfeld Nord-Ost“ ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Salem, dem die Gemeinden Frickingen, Heiligenberg und Salem angehören, notwendig.

Nachdem sowohl zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplanverfahren eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattfand, eröffnete sich nun die Möglichkeit, die an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücke zu erwerben und hierdurch eine Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen. Dem Kauf dieser drei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 2 ha stimmte der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.09.2016 zu. Mittlerweile wurden die Grundstücke seitens der Gemeinde erworben.

Im Bereich des geplanten Baugebiets „Stefansfeld Nord-Ost“ ist eine geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von 1,2 ha dargestellt. Geplant ist ein Wohngebiet mit ca. 5,1 ha. Durch die erforderlichen Änderungen im Flächennutzungsplan werden neue Wohnbauflächen dargestellt, deren Bedarf nachzuweisen ist. Es handelt sich hierbei um die Differenz von 3,9 ha.

Mit dem Regierungspräsidium Tübingen ist abgestimmt, dass Wohnbauflächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten sind, gegen neue Wohnbauflächen an anderer Stelle wertgleich getauscht werden können, ohne dass ein konkreter Bedarfsnachweis zu führen ist.

Der Sitzungsvorlage liegt als Anlage 1 eine Übersicht bei, in der der Kompensationsbedarf für die geplante Wohnbaufläche im Baugebiet „Stefansfeld Nord-Ost“ sowie die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Wohnbauflächen, die als Kompensationsflächen aus dem Flächennutzungsplan heraus genommen werden könnten, dargestellt sind.

Das mit der Flächennutzungsplanänderung beauftragte Büro FSP Stadtplanung erarbeitet derzeit den neuen Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans. Das Deckblatt hierzu liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 2 bei. Die Anregungen der Stellungnahmen aus der ersten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung werden hier bereits eingearbeitet.

Mit diesem Entwurf kann nun die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist noch eine Öffentliche Auslegung erforderlich, bevor über die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden kann.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Der Flächennutzungsplanänderung zur Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche im Bereich des geplanten Baugebiets „Stefansfeld Nord-Ost“ zuzustimmen.
2. Der Herausnahme von Wohnbauflächen für die Erweiterung des Baugebiets „Stefansfeld Nord-Ost“ entsprechend der in der Anlage 1 dargestellten Flächen zuzustimmen.
3. Der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen und die Mitglieder der Verbandsversammlung anzuweisen, einheitlich entsprechend dem heutigen Beschluss abzustimmen.

III. Aussprache

GR Fiedler erkundigt sich, ob die Flächen, die im laufenden Änderungsverfahren nun aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, bei einer späteren Fortschreibung wieder berücksichtigt werden können.

Der Vorsitzende erläutert, dass dies grundsätzlich möglich ist, dass aber noch völlig offen ist, wie viele Flächen in einem späteren Fortschreibungsverfahren neu aufgenommen werden können. Dies hängt von den übergeordneten Genehmigungsbehörden ab. Der Vorsitzende geht davon aus, dass den Gemeinden in zweiter Reihe zum Bodensee eher mehr Flächen zugeteilt werden. Man muss sich aber bewusst sein, dass die Genehmigungsbehörden grundsätzlich Flächenzuwächse sehr restriktiv beurteilen.

IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	17
Nein:	2
Enthaltungen:	0
Befangen:	1 (Gemeinderat Fritz Baur)

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.01.2017

§ 2

öffentlich

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

Vorgang: GR vom 20.09.2016, § , nichtöffentlich

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 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.

Nachdem sowohl zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplanverfahren eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung stattfand, eröffnete sich nun die Möglichkeit, die an das geplante Baugebiet angrenzenden Grundstücke zu erwerben und hierdurch eine Erweiterung des Baugebietes zu ermöglichen. Dem Kauf dieser drei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 2 ha stimmte der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.09.2016 zu. Mittlerweile wurden die Grundstücke seitens der Gemeinde erworben.

Zwischenzeitlich liegt der neue Entwurf des Büros Hornstein für den Bebauungsplan vor. Plan- und Textteil zum Bebauungsplan, sowie der bestehende Umweltbericht liegen der Sitzungsvorlage als Anlage 3 bei. Der aktualisierte Umweltbericht wird momentan vom Büro Hornstein erarbeitet und liegt bis zum Beschluss der öffentlichen Auslage vor. Herr Hornstein wird an der Gemeinderatssitzung teilnehmen und über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs informieren. Die Anregungen des Gemeinderats aus der Sitzung vom 20.09.2016 bezüglich eines Kindergartenstandortes sowie weiterem Geschosswohnungsbau wurden im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans kann dann die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Dies ist in der Zeit vom 06.02.2017 - 06.03.2017 möglich.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ entsprechend der Abgrenzung im Lageplan zum Bebauungsplan (Anlage 4) zu beschließen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 3) zuzustimmen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer einmonatigen öffentlichen Auslegung, sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.

III. Aussprache

Architekt Hornstein erinnert daran, dass sich der Gemeinderat nach der Prüfung verschiedener Planungsvarianten dafür entschieden hat, das Baugebiet „Stefansfeld-Nord“ zu entwickeln. Das Aufstellungsverfahren hat sich dann durch das für den Regionalplan notwendige Zielabweichungsverfahren verzögert. Dieses ist inzwischen abgeschlossen und die Gemeinde konnte im vergangenen Jahr weitere Grundstücke angrenzend an das ursprüngliche Plangebiet erwerben. Deshalb soll nun für die gesamte Fläche das Bebauungsplanverfahren neu aufgerollt werden. Architekt Hornstein erläutert den Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3) und weist darauf hin, dass 66 Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie 6 Grundstücke für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind. Die größeren Baukörper werden an den Rand des Gebietes gesetzt als Abschluss beziehungsweise Abrundung der Fläche. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist eine Zweigeschossigkeit geplant, sodass die Grundrisse sehr flexibel gestaltet werden können. Beim Geschosswohnungsbau kann auch ein weiteres Geschoss realisiert werden, dass dann aber eingerückt werden muss. Architekt Hornstein weist darauf hin, dass die Grundstücke insgesamt sehr knapp geschnitten sind, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die Gebäude haben aber so viel Abstand zueinander, dass sie sich nicht gegenseitig beschatten. Im Norden des Plangebietes ist ein kleiner Parkplatz vorgesehen und weitere 48 öffentliche Stellplätze sind über das Gebiet verteilt. Das Baugebiet soll durch Grünstrukturen und kleinere Platzflächen auf der Erschließungsstraße belebt werden. Architekt Hornstein weist darauf hin, dass für den Planentwurf nun die frühzeitige Anhörung durchgeführt werden soll, wobei dann sicher noch Änderungen im Plan vorgenommen werden müssen.

Auf Anfrage von GR König erläutert Architekt Hornstein, dass zwei Baufenster, angrenzend an die öffentliche Grünfläche, als Kindergartenstandort geeignet wären.

GR König erkundigt sich außerdem, ob die Erschließungsstraße als Spielstraße oder als 30 km/h-Zone mit Gehwegen gestaltet werden soll.

Architekt Hornstein weist darauf hin, dass eine verkehrsrechtliche Regelung im Bebauungsplan nicht getroffen werden kann. Bei der vorgestellten Planung sind grundsätzlich beide Varianten realisierbar.

GR Lenski verweist auf eine Veranstaltung mit Herrn Franke vom Regionalverband, bei der auf den sparsamen Umgang mit Flächen hingewiesen wurde und auf Berichte über die Baulandpolitik der Stadt Markdorf. Sie kann es aus diesem Hintergrund nicht verstehen, dass die Kommune 5 ha Wohnbauflächen auf dem Markt anbieten möchte. Die Bauflächen müssen behaushaltet werden, damit auch spätere Generationen noch die Möglichkeit zum Erwerb von Baugrundstücken haben. GR Lenski hält es für denkbar, beim Gebiet „Stefansfeld-Nord“ mit einem ersten Bauabschnitt zu beginnen, auch um eine kontinuierliche Durchmischung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Gemeinde Salem im Gegensatz zur Stadt Markdorf in den letzten Jahren kein Wohngebiet realisieren konnte. Letztmals im Jahr 2007 wurde das Gebiet „Roter Torkel“ in Mittelstenweiler erschlossen. Salem war also im Vergleich zu anderen Gemeinden äußerst zurückhaltend bei der Baulandausweisung. Der Vorsitzende gibt auch zu bedenken, dass das Baugebiet „Stefansfeld-Nord“ für die Gesamtgemeinde und nicht für den Teilort Stefansfeld ausgewiesen wird, da eine bauliche Entwicklung in Zukunft nur noch in den zentralen Teilorten möglich ist. Es ist für die Bürger kaum nachvollziehbar, warum es so lange dauert, bis die Gemeinde Salem Bauplätze anbieten kann. Der Vorsitzende hält es für sinnvoll, das Bebauungsplanverfahren in einem Zug durchzuführen, da die Bildung von einzelnen Abschnitten zu aufwändig wäre. Auch eine Erschließung in mehreren

Abschnitten hält er für unwirtschaftlich. Durchaus diskutieren kann man aber darüber, in welchem zeitlichen Rahmen die Grundstücke dann verkauft werden sollen.

GR Günther spricht sich dafür aus, den möglichen Standort für einen neuen Kindergarten genauer zu prüfen, insbesondere sollte auch die Größe geklärt werden. Er hält es für sinnvoll, den Kindergarten neben dem eingeplanten Spielplatz vorzusehen. GR Günther kann die große Nachfrage nach Bauplätzen durchaus nachvollziehen, plädiert aber dafür, die östlichen zwei Grundstückreihen erst zu veräußern, wenn 2/3 der vorderen Baugrundstücke veräußert sind. Vorher sollten nicht unnötig Erschließungsstraßen gebaut und die Fläche der Landwirtschaft entzogen werden.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Nachfrage nach Grundstücken enorm ist und viele junge Familien auf die Realisierung dieses Gebietes warten. Es wäre sicher unwirtschaftlich, wenn wegen der hohen Nachfrage ein möglicher zweiter Abschnitt sehr zeitnah nach dem ersten umgesetzt würde. Der Vorsitzende spricht sich nochmals dafür aus, das Gebiet einheitlich zu erschließen und dann im Gemeinderat darüber zu entscheiden, wie schnell die Baugrundstücke veräußert werden sollen. Der Vorsitzende hält konkrete Überlegungen zum Kindergarten derzeit noch nicht für sinnvoll, da man bei diesem Thema von einer Realisierung noch sehr weit entfernt ist. Es besteht grundsätzlich Bedarf im Kindergarten Stefansfeld. Bedenken muss man aber auch, dass fraglich ist, wie sich die Schülerzahl der Förderschule weiterentwickelt. Erste Priorität hat aus seiner Sicht, einen künftigen Kindergartenneubau am Standort der Schule umzusetzen. Über einen möglichen Standort im Baugebiet sollte man sich noch detaillierter Gedanken machen, wobei dafür im weiteren Planverfahren noch genügend Zeit ist. Der Vorsitzende schlägt vor, im oberen Bereich des Baugebietes einen Standort für den Kindergarten zu prüfen. Die Verwaltung wird hierfür Vorschläge erarbeiten.

GR Hefler hält es für wichtig, dass man den Kindergarten im „Auge behält“, wo auch immer ein Neubau bzw. eine Erweiterung dann realisiert werden kann. Es sollte auf jeden Fall die Option für den Neubau eines Kindergartens im Bebauungsplan offen gehalten werden. Sie hält die Fläche angrenzend an die Firma Kugler und den Spielplatz für gut geeignet. GR Hefler weist darauf hin, dass der Ortsteil Stefansfeld mit dem neuen Baugebiet deutlich wachsen wird. Sie gibt zu bedenken, dass dann aber auch ein Versammlungsraum für die Anwohner geschaffen werden sollte, da Stefansfeld der einzige Teilort ist, in dem die Gemeinde keine entsprechenden Räumlichkeiten hat. GR Hefler spricht sich außerdem dafür aus, die Erschließung des Baugebietes und dabei insbesondere die Zufahrt durch den „Weildorfer Hardt“ zu prüfen. Hier sollte eine Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Auf ihre Anfrage, ob ein zentrales Blockheizkraftwerk für das Gebiet eingerichtet werden könnte, erwidert Architekt Hornstein, dass für ein BHKW ein ganzjähriger großer Nutzer notwendig ist, der bei diesem Gebiet leider fehlt. Insgesamt haben die Wohngebäude einen sehr geringen Energiebedarf, weshalb ein BHKW nicht wirtschaftlich betrieben werden könnte.

GR Gagliardi begrüßt, dass der Bebauungsplan in der Diskussion aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet wird. Es ist sicher sinnvoll, das Verfahren für das gesamte Gebiet durchzuführen. Das Gebiet sollte dann aber schrittweise umgesetzt werden, wobei man sich nicht von der Nachfrage „treiben“ lassen sollte. Die Mehrkosten bei einer schrittweisen Erschließung werden sich aus seiner Sicht auf eine zusätzliche Baustelleneinrichtung beschränken.

GR Fiedler hält die Gestaltung des Planentwurfs nicht für überzeugend. Insbesondere die lange, gerade Erschließungsstraße hält sie für nicht gut gelöst; das quadratische Straßennetz erinnert sie an amerikanische Großstädte. Sie weist auch darauf hin, dass 70.000 Ökopunkte für das Gebiet noch offen sind und erkundigt sich, wieviele davon im Baugebiet selbst erzielt werden können. Insgesamt sind im Baugebiet nur sehr wenige Grünflächen eingeplant. Sie schlägt deshalb vor, 1 – 2 Bauplätze zugunsten einer Begrünung zu streichen.

GR Fiedler gibt zu bedenken, dass sich das Gebiet um 2/3 gegenüber der bisherigen Planung vergrößert hat. Sie hält es ebenfalls für sinnvoll, das Bebauungsplanverfahren insgesamt durchzuführen, die beiden östlichen Häuserreihen aber erst später zu erschließen.

GR Straßer betont, dass beim Geschosswohnungsbau die Dreigeschossigkeit eingehalten werden sollte. Sie erkundigt sich, ob die konkreten Planungen vor dem Grundstücksverkauf vorgelegt werden. Der Vorsitzende hält es für unproblematisch, wenn die Vorlage eines Planentwurfs vom Gemeinderat gewünscht wird. GR Straßer gibt zu bedenken, dass bei den zweigeschossigen Gebäuden eine Firsthöhe von maximal 9 m vorgegeben ist. Damit könnte auch eine Dreigeschossigkeit umgesetzt werden. Sie weist außerdem darauf hin, dass es bei den kleinen Baugrundstücken schwierig ist, die Retentionsfläche auf dem eigenen Grundstück auszuweisen. Sie schlägt deshalb vor, öffentliches Grün für die Retention zu nutzen und damit evtl. Ökopunkte zu kompensieren. Sie erkundigt sich, ob auf den Grünstreifen ein Fußweg vorgesehen ist.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Grünbereiche auf jeden Fall für Fußgänger begehbar sein sollen.

GR Straßer ist der Ansicht, dass das Baugebiet insgesamt sehr wirtschaftlich gestaltet wurde und „ausgemostet“ wirkt. Ihrer Ansicht nach fehlt dem Gebiet das „Gesicht“.

Architekt Hornstein weist darauf hin, dass eine Wandhöhe von 6 m im Plan festgelegt wurde, dies entspricht zwei Geschossen. Damit wird dem Gebot mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen und die Bauherren sind bei der Grundrissgestaltung flexibel. Bei der angesprochenen geradlinigen Straßenführung verweist Architekt Hornstein auf die Erschließungsstraße im „Weildorfer Hardt“, die absolut vergleichbar ist. Die Straße soll durch Aufweitungen optisch abwechslungsreich gestaltet werden. Die vorgeschlagene Ausweisung weiterer Grünflächen ist grundsätzlich möglich, geht aber immer zu Lasten der Baugrundstücke.

Der Vorsitzende bestätigt, dass es natürlich schöner ist, wenn das Gebiet stärker durchgrünt wird. Zusätzliche Grünflächen wirken sich aber auf den Flächenverbrauch und vor allem auf den Baulandpreis aus. Deshalb muss ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Grün- und Bauflächen gefunden werden.

GR König betont, dass das Erscheinungsbild des Baugebietes und der Flächenverbrauch seiner Ansicht nach im Einklang sind. Er weist darauf hin, dass alle Gebäude auch private Grünflächen haben. Die Erschließung des Gebietes sollte so wirtschaftlich wie möglich realisiert werden, um für die jungen Familien vertretbare Baulandpreise zu erzielen. GR König hält es für richtig, dass der Gemeinderat noch darüber entscheidet, in welchem Zeitraum die Grundstücke veräußert werden sollen. Er selbst spricht sich ebenfalls dafür aus, die Flächen in mehreren Schritten anzubieten, aber die Erschließung in einem Zug zu realisieren.

GR Herter hält die gerade Straße ebenfalls nicht für ansprechend. Sie gibt auch zu bedenken, dass die Pflanzgebote in privaten Grünflächen problematisch sind, da sie kaum kontrolliert werden können. Um für spätere Generationen noch Flächen vorhalten zu können, spricht sie sich dafür aus, das Gebiet in einzelnen Abschnitten zu erschließen. GR Herter weist darauf hin, dass sich sicher alle Gemeinderäte wünschen, dass Salemer in diesem Gebiet bauen können. Sie erkundigt sich, wie die Vergabe gesteuert werden kann.

Der Vorsitzende führt aus, dass einzelne Kommunen strikte Vergaberegeln haben. Er selbst empfiehlt aber, dass der Gemeinderat über jede einzelne Anfrage entscheidet. Bei Einführung eines Punktesystems hat der Bauinteressent dann bei Erreichen der notwendigen Punktzahl Anspruch auf eine Grundstücksvergabe, was aus Sicht des Vorsitzenden nachteilig ist. Er empfiehlt deshalb, die bisherige Regelung beizubehalten. Die Gemeinderäte entscheiden sowohl über die Geschwindigkeit der Bauplatzvergabe als auch über die Voraussetzungen für den Verkauf.

GR Herter erkundigt sich, was gegen eine schrittweise Erschließung spricht.

Der Vorsitzende erläutert, dass die schrittweise Erschließung im Gewerbegebiet nur deshalb umgesetzt wird, weil hier die Flächen nicht von vornherein im Eigentum der Gemeinde waren. Wirtschaftlicher ist, die Erschließung in einem Zug umzusetzen und die Vergabe der Flächen dann entsprechend den Wünschen des Gemeinderates durchzuführen.

GR Frick hält es nicht für sinnvoll, sich bei der Grundstücksvergabe auf Salemer zu beschränken, da ein Bürger aus einer Nachbargemeinde, der nach Salem zieht in ein paar Jahren auch „Salemer“ ist. GR Frick schlägt vor, für den Spielplatz eine größere Fläche vorzusehen und insgesamt mehr Geschosswohnungsbau im Gebiet einzuplanen.

GR Bäuerle weist darauf hin, dass bei der Stadt Markdorf ein auswärtiger Bewerber kein Baugrundstück erhält. Er kann nicht nachvollziehen, wie die Grundstücksvergabe in Salem ohne einen Kriterienkatalog erfolgen soll.

GR Bauer hält eine schrittweise Erschließung des Gebietes für nicht sinnvoll, da bei einem zweiten Bauanschnitt dann die Anwohner, die bereits im Gebiet wohnen, durch die Bauarbeiten stark belastet wären.

Der Vorsitzende regt an, den Aufstellungsbeschluss in der heutigen Sitzung zu fassen. In einem weiteren Schritt wird die Verwaltung gemeinsam mit dem Architekten die vorgeschlagenen Änderungen prüfen und möglichst umsetzen. Architekt Hornstein soll auch alternative Planungen für eine stärkere Durchgrünung des Gebietes erarbeiten. Der Vorsitzende betont, dass in der heutigen Sitzung lediglich über das Bebauungsplanverfahren und nicht über die Erschließung und spätere Vergabe der Grundstücke entschieden wird, zumal ja noch gar nicht feststeht, wie lange es dauert, bis der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

GR Fiedler stellt den

A N T R A G,

schon jetzt festzulegen, dass bei der Erschließung des Gebietes abschnittsweise vorzugehen ist, d. h. die zwei östlichen Häuserzeilen auszusetzen und dann zeitversetzt zu erschließen und zum Kauf anzubieten.

Über diesen Antrag wird wie folgt abgestimmt:

Ja:	8
Nein:	12

Der Antrag ist somit abgelehnt.

IV. **Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	13
Nein:	6
Enthaltungen:	1
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 24.01.2017

§ 3

öffentlich

Vergabe der Fachplanungsleistungen für die Gewerke HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär), Elektroanlagen, Tragwerksplanung und Freianlagen zum Neubau des Rathauses mit Tiefgarage in der neuen Gemeindemitte

I. Sachvortrag

Für den Neubau des Rathauses mit Tiefgarage in der neuen Gemeindemitte sind neben den Architektenleistungen auch verschiedene Fachplanungsleistungen erforderlich. Die Architektenleistungen wurden im Rahmen eines europaweit ausgeschriebenen Realisierungswettbewerbs mit nachgeschaltetem VOF-Verfahren an das Architekturbüro estudio gonzález arquitectos aus Spanien vergeben.

Auch bei den Fachplanungsleistungen war größtenteils, auf Grund der Überschreitung des Schwellenwertes von 209.000,00 € (netto), ein europaweit ausgeschriebenes Vergabeverfahren erforderlich. Lediglich kleinere Fachplanungsleistungen, wie z. B. die Brandschutzplanung, konnten nach einer beschränkten Ausschreibung beauftragt werden.

Die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektroanlagen, Tragwerksplanung und Freianlagenplanung überstiegen diesen Schwellenwert. Für diese Gewerke musste daher ein zweistufiges Vergabeverfahren durchgeführt werden. Die erste Stufe umfasste einen europaweit ausgeschriebenen Teilnahmewettbewerb, bei dem sich die Fachplaner um die Teilnahme am anschließenden Verhandlungsverfahren bewerben konnten. Im Rahmen dieses Teilnahmewettbewerbs mussten die Fachplaner ihre Eignung durch Angaben zu ihrem Büro und zu durchgeführten Referenzprojekten nachweisen. In der zweiten Stufe wurden die am besten geeigneten Fachplaner zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. Welche Büros für die jeweilige Planungsleistung zu den Verhandlungsgesprächen eingeladen wurden, können den beiliegenden nichtöffentlichen Anlagen 1 entnommen werden.

In den Verhandlungsgesprächen hatten die Fachplaner die Möglichkeit, ihre Herangehensweise an das Projekt vorzustellen und erste Ansätze von Lösungsmöglichkeiten in Bezug auf die Qualitätssicherung, die Kostensicherung und -optimierung sowie die Terminalsicherung einem Bewertungsgremium, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderats, Mitarbeitern der Verwaltung und des Büros Kubus360, das die Gemeinde beim Auswahlverfahren begleitet hat, vorzustellen. Zusätzlich sollten evtl. zu erwartende Schwierigkeiten im Projekt mit Lösungsvorschlägen dargestellt, das geplante Projektteam vorgestellt und ein Honorarangebot abgegeben werden. Alle Mitglieder des Bewertungsgremiums mussten die Präsentationen der Fachplaner an Hand dieser Kriterien beurteilen, die bereits in der Ausschreibung des Teilnahmewettbewerbs mit entsprechender Gewichtung festgelegt wurden. Das Honorarangebot floss mit einer Gewichtung von 30 % in diese Bewertung ein.

Die Auswertung der Bewertungsbögen und der Honorarangebote wurde vom Büro Kubus360 übernommen. Die Ergebnisse dieser Auswertungen wurden für die einzelnen Gewerke tabellarisch zusammengefasst und liegen der Sitzungsvorlage als nichtöffentliche Anlage 1 bei.

Die Fachplanungsbüros mit der höchsten Gesamtpunktzahl stellen sich für die einzelnen Gewerke wie folgt dar:

Anlagen für Heizung, Lüftung, Sanitär:

Ibp – Knaus + Zentner GmbH aus Pfullendorf mit einer Gesamtpunktzahl von 2.620 Punkten und einem Honorarangebot von
338.385,50 € (netto)

Elektroanlagen:

Bietergemeinschaft Kienle Beratende Ingenieure GmbH und Günther Ingenieure GmbH aus Ostrach mit einer Gesamtpunktzahl von 2.177,50 Punkte und einem Honorarangebot von
214.088,34 € (netto)

Tragwerksplanung:

Mayer-Vorfelder und Dinkelacker Ingenieurgesellschaft für Bauwesen GmbH und Co KG aus Sindelfingen mit einer Gesamtpunktzahl von 2.360,2 Punkten und einem Honorarangebot von
237.252,43 € (netto)

Freianlagen:

Faktorgrün Landschaftsarchitekten bdla aus Rottweil mit einer Gesamtpunktzahl von 3.644,7 Punkten und einem Honorarangebot von
250.242,22 € (netto)

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Der Vergabe der Planungsleistungen für den Bereich HLS (Heizung, Lüftung, Sanitär) an die Ibp Knaus und Zentner GmbH aus Pfullendorf mit einem Honorarangebot von 338.385,50 € (netto) zuzustimmen.
2. Der Vergabe der Planungsleistungen für den Bereich Elektroanlagen an die Bietergemeinschaft Kienle Beratende Ingenieure GmbH und Günther Ingenieure GmbH aus Ostrach mit einem Honorarangebot von 214.088,34 € (netto) zuzustimmen.
3. Der Vergabe der Planungsleistungen für den Bereich Tragwerksplanung an die Mayer-Vorfelder und Dinkelacker Ingenieurgesellschaft GmbH und Co KG aus Sindelfingen mit einem Honorarangebot von 237.252,43 € (netto) zuzustimmen.
4. Der Vergabe der Planungsleistungen für den Bereich Freianlagen an das Büro Faktorgrün Landschaftsarchitekten bdla aus Rottweil mit einem Honorarangebot von 250.242,22 € (netto) 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 24.01.2017

§ 4

öffentlich

Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der Gemeindeverbindungsstraßen Nr. 1802 und 1803 zwischen dem Schloss Salem und Mimmenhausen (2. Bauabschnitt) und der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 1818 zwischen Neufrach und Altenbeuren (3. Bauabschnitt)

Vorgang: GR vom 23.11.2015, § 3, öffentlich

I. Sachvortrag

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.11.2015 das Ausbauprogramm 2016 und 2017 für die Gemeindeverbindungsstraßen beschlossen. Für das Jahr 2017 war der 2. Bauabschnitt des Prälatenwegs von Schloss Salem bis zum Polenkreuz (siehe Anlage 5), die Gemeindeverbindungsstraße vom Polenkreuz bis zum Ortsteil Mimmenhausen (siehe ebenfalls Anlage 5) und der 3. Bauabschnitt für die Gemeindeverbindungsstraße von Neufrach nach Altenbeuren (Abschnitt von Altenbeuren bis zur Brücke über die Deggenhauser Aach, siehe Anlage 6) vorgesehen. Hierfür wurden im Haushaltsplan 2017 417.000,00 € bereitgestellt. Im Zuge dieser Straßensanierung werden auch Leerrohre für eine spätere Glasfaseranbindung mitverlegt. Für die Verlegung von Leerrohren sind im Vermögenhaushalt für 2017 100.000,00 € bereitgestellt worden.

Aufgrund der aktuellen Umbaumaßnahmen im Schlossbereich sowie der geplanten Sanierung der denkmalgeschützten Schlossmauer kann die Sanierung des Prälatenwegs erst nach der Schlossmauer beginnen. Die verbleibende Straßenfläche kann erst dann saniert werden, wenn über die Sanierung der Schlossmauer entschieden ist.

Die Kostenschätzung des Ing.-Büros Reckmann vom November 2015 beläuft sich für den Abschnitt der GV-Straße 1802 und 1803 (2. Bauabschnitt) auf 351.000,00 € (brutto), davon 164.000,00 € für den Abschnitt des Prälatenwegs und 187.000,00 € für den Abschnitt der GV-Straße 1802. Diese Gesamtkosten beinhalten auch die Kosten für Vermessung und Bauleitung, in Höhe von ca. 31.000,00 € (brutto). Die reinen Baukosten betragen somit 320.000,00 €. Die Kostenschätzung für die GV-Straße 1818 (3. BA) beläuft sich auf 66.000,00 € (brutto), davon 6.000,00 € für Vermessung und Bauleitung. Die reinen Baukosten belaufen sich auf 380.000,00 € (brutto). Die Baukosten für die Verlegung von Leerrohren für die Breitbandversorgung waren in der damaligen Kostenschätzung nicht enthalten.

Bei der Untersuchung der vorhandenen Straßenbeläge wurden erstmals im Bereich der GV-Straße 1802 (Schloss Salem-Mimmenhausen) polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), also teerhaltiges Material festgestellt, was erhöhte Entsorgungskosten zur Folge hat. Es wird von Mehrkosten in Höhe von 27.000,00 € ausgegangen. Die Entsorgungskosten sind in den vorliegenden Angeboten bereits enthalten.

Das Leistungsverzeichnis zur Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 1802 und Nr. 1803 (2. BA) Schloss Salem-Polenkreuz-Mimmenhausen und Verlegung von Leerrohren wurde vom Ing.-Büro Reckmann in das Los 1 und die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße 1818 (3. BA) Neufrach-Haberstenweiler-Altenbeuren in

das Los 2 eingeteilt. Zur besseren Übersicht ist vom jeweiligen Sanierungsabschnitt ein Planauszug beigelegt (Anlagen 5 und 6).

Am 11.11.2016 wurden Los 1 und Los 2 im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg, der Schwäbischen Zeitung, in Salem-aktuell und auf der Homepage der Gemeinde Salem veröffentlicht. Für das Los 1 haben 7 Firmen ein Angebot und für das Los 2 haben 8 Firmen ein Angebot angefordert. Fristgerecht zum Submissionstermin am 14.12.2016 haben insgesamt 5 Firmen ein Angebot für Los 1 und für Los 2 abgegeben.

Los 1: Nach Prüfung und Wertung durch das Ing.-Büro Reckmann ist die Firma Strobel aus Pfullendorf mit 315.024,51 € brutto günstigster Bieter.

Die geprüfte Angebotssumme setzt sich wie folgt zusammen:

Straßensanierung	291.569,51 €
<u>Breitbandversorgung</u>	<u>23.455,00 €</u>
geprüfte Angebotssumme	315.024,51 €

Los 2: Nach Prüfung und Wertung durch das Ing.-Büro Reckmann ist die Firma Storz aus Ravensburg mit 71.556,79 € brutto günstigster Bieter.

Die geprüfte Angebotssumme setzt sich wie folgt zusammen:

Straßensanierung	70.558,63 €
<u>Breitbandversorgung</u>	<u>998,16 €</u>
geprüfte Angebotssumme	71.556,79 €

Zusammenfassend werden für die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraßen Los 1 und Los 2 für das Jahr 2017 insgesamt 386.581,30 € benötigt, davon 362.128,14 € für den Straßenbau und für die Verlegung von Leerrohren 24.453,16 €.

Alle geprüften Angebotssummen und die Vergabevorschläge sind in den nichtöffentlichen Anlagen 2 und 3 dargestellt.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Der Vergabe von Los 1 „Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 1802 und 1803 (2. Bauabschnitt) Schloss Salem-Polenkreuz-Mimmenhausen“ an die Firma Strobel aus Pfullendorf mit der Angebotssumme von 315.024,51€ (brutto) zuzustimmen.
2. Der Vergabe von Los 2 Sanierung der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 1818 (3. Bauabschnitt) Neufrach-Haberstenweiler-Altenbeuren an die Firma Friedrich Storz aus Ravensburg mit der Angebotssumme von 71.556,79 € (brutto) 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 24.01.2017

§ 5

öffentlich

Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der Ortsstraßen Brühlstraße, Birkenrain, Friedhofstraße, Ahornweg in Mimmehausen mit Erneuerung der Wasserleitung

Vorgang: GR vom 20.09.2016, § 5, öffentlich

I. Sachvortrag

In der Gemeinderatssitzung vom 20.09.2016 wurde beschlossen, im Jahr 2017 die Straßensanierung der Brühlstraße, Birkenrain, Friedhofstraße und Ahornweg einschließlich der Erneuerung der Wasserleitung mit Hauswasseranschlüssen im öffentlichen Bereich durchzuführen.

Die Ausschreibung erfolgte im November 2016 getrennt nach Losen. Das Los 03 umfasst die Tiefbauarbeiten für die Wasserleitung, die Lieferung und Verlegung der Leerrohre für die Verbesserung der Breitbandversorgung, Straßenbeleuchtung und den Straßenbau. Los 04 beinhaltet die Lieferung und Verlegung der Wasserleitung einschließlich der Hauswasseranschlüsse im öffentlichen Bereich.

Beide Lose wurden am 11.11.2016 öffentlich in der Schwäbischen Zeitung, im Staatanzeiger für Baden-Württemberg sowie in Salem-aktuell und auf der Homepage der Gemeinde Salem ausgeschrieben.

Für beide Lose haben 8 Firmen ein Leistungsverzeichnis angefordert. Fristgerecht zum Submissionstermin am 14.12.2016 sind für das Los 03 acht Angebote und für das Los 04 ein Angebot eingegangen.

Günstigste Bieterin für das Los 03 „Tief- und Straßenbauarbeiten“ ist die Firma Friedrich Storz GmbH aus Ravensburg mit einer geprüften Angebotssumme von 751.626,92 € (brutto). Die Kostenschätzung, die auch Grundlage für den Gemeinderatsbeschluss vom 20.09.2016 war, ging von Gesamtkosten für den Tiefbau von 880.000,00 € (brutto) aus. Hierin waren die Kosten für die Breitbandleerrohre nicht enthalten, da diese über eine gesonderte Haushaltstelle abgerechnet werden. Das Submissionsergebnis ist somit deutlich günstiger als die Kostenschätzung. Für das Los 04 „Lieferung und Verlegung der Wasserleitung einschl. Erneuerung der Hauswasseranschlüsse im öffentlichen Bereich“ ist die Firma Walter Unger aus Frickingen mit der geprüften Angebotssumme von 77.500,99 € (brutto) preisgünstigste Bieterin. Die Kostenschätzung ging hier von Gesamtkosten von 96.000,00 € (netto) aus.

Insgesamt belaufen sich die Herstellkosten für die Sanierung der Brühlstraße, Birkenrain, Friedhofstraße und Ahornweg einschl. Erneuerung der Wasserleitung im öffentlichen Bereich somit auf 829.127,91 €. Hinzu kommen die Kosten für die Planung, Bauleitung und Vermessung, die entsprechend der Kostenberechnung mit 134.000,00 € zu veranschlagen sind. Im Haushaltsplan 2017 stehen hierfür insgesamt 1.100.000,00 € zur Verfügung.

Alle geprüften Angebotssummen und die Vergabevorschläge sind in den nichtöffentlichen Anlagen 4 und 5 dargestellt.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Der Vergabe des Los 03 „Tief- und Straßenbauarbeiten“ zur Sanierung der Brühlstraße, Birkenrain, Friedhofstraße und Ahornweg an die Firma Friedrich Storz aus Ravensburg mit der Angebotssumme von 751.626,92 € brutto zuzustimmen.
2. Der Vergabe des Los 04 „Lieferung und Verlegung der Wasserleitung einschließlich Erneuerung der Hauswasseranschlüsse im öffentlichen Bereich“ in den Ortsstraßen Brühlstraße, Birkenrain, Friedhofstraße und Ahornweg an die Firma Walter Unger mit der Angebotssumme von 77.500,99 € brutto zuzustimmen.

III. Aussprache

GR Baur weist darauf hin, dass die Bordsteine in der Friedhofstraße sehr hoch sind. Diese sollten im Zuge der Baumaßnahme herunter genommen werden. Er regt auch an, die Radspur auf der Fahrbahn rot zu markieren, ähnlich wie auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße.

IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters einstimmig zu entsprechen.

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