

Gemeinde Salem 3/2018
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 05.02.2018

- Anwesend als Vorsitzender:** Bürgermeister Härle
19 Gemeinderäte
- als Schriftführer:** Gemeindeamtsrätin Stark
- außerdem anwesend:** Ortsreferentin Schweizer
Ortsreferent Sorg
Ortsreferent Gindele
Ortsreferentin Notheis
Ortsreferent Bosch
Ortsreferent Waggershauser
Ortsreferent Lehmann
Amtsleiter Lissner
Amtsleiterin Nickl
Amtsleiter Schillinger
Verwaltungsangestellter Hummel
- Gäste:** Architekt Hornstein
Architekt Müller
- entschuldigt:** Gemeinderat Kamuf
Gemeinderat Baur
Gemeinderat Günther
Ortsreferentin Gruler
- Beginn:** 18.00 Uhr **Ende:** 19.15 Uhr

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

Öffentlich

1. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden
2. Vergabe der Arbeiten für den Neubau von Rathaus und Tiefgarage in der Neuen Mitte: Rohbauarbeiten, Aufzugarbeiten, Leerrohreinlegearbeiten
3. Zwischenstandsbericht des Arbeitskreises „Bürgermobil“
4. Annahme von Zuwendungen – Beschlussfassung durch den Gemeinderat
5. 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 – 5 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 05.02.2018

§ 1

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden

Vorgang: GR vom 23.01.2018, § 4 öffentlich

I. Sachvortrag

Die neu durchgeführte schalltechnische Untersuchung sowie Verkehrsuntersuchung liegt nun vor. Diese wurden bereits in der Gemeinderatssitzung am 23.01.2018 mit o. g. Tagesordnungspunkt ausgehändigt. Während der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung werden die Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan mit ausgelegt und stehen auf der Homepage zur Verfügung. Auf ein erneutes Beifügen an die Sitzungsvorlage wird daher verzichtet.

Grundsätzlich wird auf den Sachstandsbericht aus der Gemeinderatssitzung vom 23.01.2018 verwiesen. In Bezug auf den vorläufig außer Vollzug gesetzten Bebauungsplan ergibt sich eine wesentliche Änderung. Die bislang zwischen den Mehrfamilienhäusern geplante Fläche für Aufzug/Treppenanlage entfällt.

Herr Hornstein wird in der Sitzung anwesend sein und die Details zum Verfahren kurz erläutern.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Umweltbericht liegt der Sitzungsvorlage als Anlage 11 bei. Nach der Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf könnte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Februar/März durchgeführt werden.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ entsprechend der Abgrenzung im Lageplan zum Bebauungsplan (Anlage 11) zu beschließen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Neufrach-Ort, 5. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 11) zuzustimmen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer einmonatigen öffentlichen Auslegung, sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.
3. Die Verwaltung zu beauftragen, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung der Erschließung zu schließen.

III. Aussprache

GR Straßer und GR Notheis sind bei diesem Tagesordnungspunkt befangen und setzen sich in den Zuschauerbereich. Sie nehmen nicht an der Aussprache teil.

Architekt Hornstein erläutert den Planentwurf und berichtet, dass ein Verkehrsgutachten erarbeitet wurde, auf dessen Grundlage eine sehr ausführliche schalltechnische Untersuchung erstellt wurde. Dabei wurden die Planvarianten mit Stich- und Ringstraße geprüft, wobei es bei den Lärmimmissionen keine Unterschiede gibt. Auch die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung wurde geprüft. Hier sind die Beeinträchtigungen durch das neue Baugebiet sehr gering. Bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern entlang der Markdorfer Straße verbessert sich sogar die Situation, weil die neuen Gebäude lärmabschirmend wirken. Architekt Hornstein weist außerdem darauf hin, dass im Baugebiet passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind. Es wurde auch ein Umweltbericht erstellt, der im Gebiet selbst Pflanzgebote vorsieht. Außerdem soll ein Grünstreifen entlang der Bahnlinie angelegt werden. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung muss nur die Mehrfläche zwischen altem und neuem Bebauungsplan ausgeglichen werden. Der notwendige Ausgleich wird voraussichtlich bei rund 20.000 Ökopunkten liegen.

GR Eglauer erkundigt sich, wie sich ein möglicher Ausbau der Bodensee-Gürtelbahn auf die Lärmimmissionen auswirken könnte.

Architekt Hornstein erläutert, dass der Prognosefall 2030 bei der Schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt wurde.

Der Vorsitzende ergänzt, dass die Gemeinde den Verpflichtungen im Bebauungsplanverfahren mit den beiden Gutachten nachgekommen ist. Selbst wenn sich die Taktzahl beim Bahnverkehr erhöht, sieht er keine Risiken für das Bebauungsplanverfahren. Von einem zweispurigen Ausbau der Bodensee-Gürtelbahn ist man nach Eindruck des Vorsitzenden noch weit entfernt.

Auf Anfrage von GR Jehle berichtet Architekt Hornstein, dass die neue schalltechnische Untersuchung im Gegensatz zum früheren Lärmgutachten wesentlich detaillierter ist. Es wurden einzelne Immissionspunkte im Bestand geprüft. Die Ergebnisse der beiden Gutachten sind aber ähnlich.

GR Jehle erkundigt sich, ob das ursprünglich vorgesehene Energiekonzept nach wie vor umgesetzt werden soll.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass dies mit dem Bebauungsplanverfahren nichts zu tun hat. Dies ist Sache des Erschließungsträgers, wobei die Gemeinde das Energiekonzept selbstverständlich befürwortet.

GR Karg weist darauf hin, dass die Treppenhäuser mit Begrünung zwischen den Gebäuden nun weg gefallen sind.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Verwaltung im Entwurf diese Baufenster herausgenommen hat, weil er selbst diese Gestaltung am Ortseingang von Neufrach mit außenliegenden Laubengängen und einer langen Gebäudefront aus städtebaulicher Sicht nicht möchte.

GR Bäuerle weist darauf hin, dass bei der Ringstraßenerschließung weniger Autos an den einzelnen Gebäuden vorbeikommen. Dies sollte man nicht vernachlässigen.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass in der heutigen Sitzung der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Es sollten dann die Anregungen der Bürger abgewartet werden, die im frühzeitigen Anhörungsverfahren vorgebracht werden. Dann kann der Gemeinderat bei den weiteren Beratungen die Erschließungsvarianten diskutieren.

Auf Anfrage von GR Bäumle erläutert der Vorsitzende, dass das Gerichtsverfahren gegen den früheren Bebauungsplan erfolgreich war, weil im Lärmgutachten die Veränderungen am Gebäudebestand nicht geprüft wurden. Er weist auch darauf hin, dass die Gemeinderäte jederzeit im Bebauungsplanverfahren noch Veränderungen, wie z. B. die Treppenhäuser zwischen den Gebäuden, einbringen können.

IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	17
Nein:	0
Enthaltungen:	1
Befangen:	2 (GR Straßer, GR Notheis)

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 05.02.2018

§ 2

öffentlich

Vergabe von Arbeiten für den Neubau von Rathaus und Tiefgarage in der Neuen Mitte: Rohbauarbeiten, Aufzugsarbeiten, Leerrohreinlegearbeiten

Vorgang: GR vom 07.11.2017, öffentlich

I. Sachvortrag

Für den Neubau Rathaus Salem mit Tiefgarage wurde in einem weiteren Ausschreibungspaket folgende Gewerke ausgeschrieben.

1. Rohbauarbeiten
2. Aufzugsarbeiten
3. Leerrohreinlegearbeiten für die Elektrotechnik sowie
4. Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Von diesen Gewerken fallen hinsichtlich ihrer Vergabehöhe die ersten 3 in die Zuständigkeit des Gemeinderats, die Blitzschutz- und Erdungsanlagen in die Zuständigkeit des Bürgermeisters.

Aufgrund der zu erwartenden Vergabehöhe erfolgte für die Rohbauarbeiten und die Aufzugsanlagen eine Ausschreibung gemäß VOB § 3a EU in Form eines europaweiten offenen Verfahrens. Die Leerrohreinlegearbeiten sowie die Blitzschutz- und Erdungsanlagen konnten beschränkt ausgeschrieben werden. Die Submission für alle vier Gewerke fand am 18.01.2018 statt.

Beim Gewerk Rohbauarbeiten wurden von 13 Firmen Ausschreibungsunterlagen angefordert. Von diesen haben bis zum Eröffnungstermin 8 Firmen ein Angebot abgegeben. Die eingegangenen Angebote wurden anschließend in vier Wertungsstufen zunächst auf formale Mängel, danach hinsichtlich der Eignung der Bieter anschließend in Bezug auf die Angemessenheit der Preise und abschließend auf Wirtschaftlichkeit geprüft und gewertet. Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit erfolgte nach dem besten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Prüfung ergab als günstigsten Bieter die Firma Josef Hebel GmbH & Co KG aus 87700 Memmingen mit einer Vergabesumme in Höhe von 4.801.261,38 €. Die Firma Hebel ist sowohl dem bauleitenden Architekten als auch dem Bauamt als zuverlässig und leistungsfähig bekannt. Sie hat in der Vergangenheit die Rohbauarbeiten beim Neubau des Alten- Pflegeheim Wespach durchgeführt.

In Anbetracht der Vergabehöhe findet am 31.01.2018 noch ein Klärgespräch gemäß VOB § 15 EU mit der Fa. Hebel statt. Da das Klärgespräch im Zeitraum zwischen dem Erstellen der Sitzungsvorlage und der Vergabesitzung liegt, erfolgt der Vergabevorschlag vorbehaltlich dem Ergebnis des Klärgesprächs. Eine Angebotsübersicht mit den Angebotssummen sowie der sich daraus ergebende vorläufige Vergabevorschlag des Architekten sind in der öffentlichen Anlage 12 und der nichtöffentlichen Anlage 6 dargestellt.

Beim Gewerk Aufzugsarbeiten wurden von 7 Firmen Ausschreibungsunterlagen angefordert. Von diesen haben bis zum Eröffnungstermin 3 Firmen ein Angebot abgegeben. Auch diese Angebote wurden entsprechend den bereits erwähnten vier

Wertungsstufen geprüft und bewertet. Dabei musste ein Angebot bereits in der ersten Wertungsstufe aus formalen Gründen ausgeschlossen werden.

Die weitere Prüfung ergab als günstigsten Bieter die Firma Brobeil Aufzüge GmbH & Co KG aus 88525 Dürmentingen mit einer Vergabesumme in Höhe von 203.758,94 €. Um auch für die Wartung Wettbewerbspreise zu erzielen sind in dieser Summe neben der Herstellung der Aufzüge bereits Leistungen für die spätere Wartung enthalten.

Wie bei den Rohbauarbeiten findet in Anbetracht der Vergabehöhe auch bei den Aufzugsarbeiten am 31.01.2018 ein Klärgespräch statt. Der Vergabevorschlag erfolgt deshalb auch hier vorbehaltlich dem Ergebnis des Klärgesprächs. Eine Angebotsübersicht mit den Angebotssummen sowie der sich daraus ergebende vorläufige Vergabevorschlag des Architekten sind in der öffentlichen Anlage 12 und der nichtöffentlichen Anlage 6 dargestellt.

Bei den Leerrohreinlegearbeiten handelt es sich um die Verlegung von Leerrohren für die elektrische Installation und sind somit ein Teil der Elektroinstallationsarbeiten. Die Aufteilung der Elektroinstallationsarbeiten ist dem Bauablauf geschuldet, da die ausgeschriebenen Leerrohre im Wesentlichen einbetoniert und deshalb parallel zum Rohbau eingelegt werden müssen. Die nachfolgenden Verkabelungs- und Installationsarbeiten erfolgen erst zu einem späteren Zeitpunkt, sodass das Kalkulationsrisiko und die damit verbundenen Preiserhöhungen eine getrennte Ausschreibung rechtfertigen.

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 6 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Von diesen hat bis zum Eröffnungstermin lediglich eine Firma ein Angebot abgegeben.

Die Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Bieter erfolgte bereits im Zusammenhang mit deren Auswahl. Die weitere Prüfung ergab als günstigsten Bieter die Firma Elektrotechnik Wirth aus Salem mit einer Vergabesumme in Höhe von 55.113,30 €. Eine Angebotsübersicht mit der Angebotssumme sowie der sich daraus ergebende Vergabevorschlag des Fachplaners sind in der nichtöffentlichen Anlage 6 dargestellt.

Die Ausschreibung für die Blitzschutz- und Erdungsarbeiten erfolgte ebenfalls beschränkt. Es wurden 6 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Von diesen haben bis zum Eröffnungstermin 4 Firmen ein Angebot abgegeben.

Die Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der Bieter erfolgte bereits im Zusammenhang mit deren Auswahl. Die weitere Prüfung ergab als günstigsten Bieter die Firma M+K Blitzschutzmontagen GmbH aus Ravensburg mit einer Vergabesumme in Höhe von 47.806,47 €. Wie eingangs erwähnt fällt aufgrund der Vergabehöhe die Beauftragung dieses Gewerks in die Zuständigkeit des Bürgermeisters.

II. Antrag des Bürgermeisters

1. Der Vergabe der Rohbauarbeiten an die Firma Josef Hebel GmbH & Co KG aus 87700 Memmingen mit der Angebotssumme von 4.801.261,38 € (brutto) zuzustimmen.
2. Der Vergabe der Aufzugsarbeiten an die Firma Brobeil Aufzüge GmbH & Co KG aus 88525 Dürmentingen mit der Angebotssumme von 203.758,94 € (brutto) zuzustimmen.

3. Der Vergabe der Leerrohreinlegearbeiten an die Firma Elektrotechnik Wirth aus Salem mit der Angebotssumme von 55.113,30 € (brutto) zuzustimmen.

III. Aussprache

AL Lissner informiert darüber, dass das Klärgespräch mit der Firma Hebel positiv verlaufen ist und deshalb der Vergabe der Rohbauarbeiten nichts entgegensteht.

Architekt Müller informiert über den aktuellen Sachstand bei der Kostenentwicklung (Anlage 13). Er weist darauf hin, dass bei der Beauftragung der Aufzugsarbeiten auch die Wartungsarbeiten für die ersten vier Jahre enthalten sind. Damit soll verhindert werden, dass eine Firma den Auftrag erhält, die den Aufzug günstig anbietet, bei der Wartung aber teuer ist. Architekt Müller berichtet, dass die Rohbauarbeiten Anfang April beginnen werden. Die beauftragte Firma Hebel ist als erfahren bekannt. Sie hat bereits die Baumaßnahmen im Alten- und Pflegeheim Wespach zur Zufriedenheit ausgeführt.

GR Straßer weist darauf hin, dass am 08.03.2018 die Gewerke für die Gebäudehülle ausgeschrieben werden. Nachdem dies auch den Klinker umfasst, erkundigt sie sich, ob die Gemeinderäte die Steine vorher noch bemustern.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Klinker in Standardgröße ausgeschrieben werden, Sonderformate wären zu teuer.

Architekt Müller ergänzt, dass nach der Ausschreibung der genaue Stein bzw. die genaue Farbe noch festgelegt wird. Es soll lediglich eine Farbrichtung ausgeschrieben werden, um einen Wettbewerb zwischen den Anbietern zu ermöglichen. Der Gemeinderat wurde über die Materialien im Rahmen des Gemeinderatsfrühstücks im vergangenen Herbst informiert.

GR Gagliardi weist darauf hin, dass dies keine reguläre Gemeinderatssitzung war. Die Gemeinderäte sind davon ausgegangen, dass die Details im Gemeinderat noch abgestimmt werden.

GR Fiedler nimmt zum Thema wie folgt Stellung, auch im Namen der GR Karg, Herter und Straßer:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Härle, sehr geehrte Kollegen, vor der Freigabe der Entwurfsplanung für den Neubau des Rathauses und der öffentlichen Tiefgarage im Juli 2017 haben wir, die GR Karg, Herter, Straßer und Fiedler, bei einem Gesprächstermin mit Ihnen, Herr Härle, versucht, auf offene Fragen hinsichtlich Planung und Kostenentwicklung für uns schlüssige Antworten zu erhalten.

Unser Ziel war, konstruktiv und sachkritisch als Jurymitglieder des Ideen- und Architektenwettbewerbs auf die dort formulierten Zielvorstellungen hinzuweisen. (Kostenobergrenze, Anzahl der Stellplätze, Gebäudeumriss...)

Da unsere Fragen unbeantwortet blieben, konnten wir der Entwurfsplanung kein grünes Licht geben. Den damals mehrheitlichen Beschluss des Gemeinderates nehmen wir zur Kenntnis.

Wegen der Grundsätzlichkeit unserer Bedenken, als demokratischen Prozess, die die heutigen Vergaben betreffen nach wie vor bestehen, werden wir an der heutigen Abstimmung nicht positiv teilnehmen.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass wir nicht als generelle Gegner einer Entwicklung in der Neuen Gemeindemitte Salems abgestempelt werden möchten. Immerhin waren wir intensiv bei den entscheidenden Gremiensitzungen der Preisgerichte eingebunden.

Unser Ziel als aktive Gemeinderäte wird auch weiterhin sein, das Beste für Salem zu erreichen und zu erhalten.“

Der Vorsitzende erinnert an die Gemeinderatssitzung im Juli 2017, bei der eine Mehrheitsentscheidung zugunsten des Rathauses getroffen wurde. Die Verwaltung wurde mit der Ausschreibung der Arbeiten und der Erstellung des Bauantrags beauftragt. Diese Aufträge wurden dann so auch ausgeführt. Der Vorsitzende würde es begrüßen, wenn die Gemeinderäte darauf hinweisen, dass das Bauvorhaben bisher gut läuft und die Vergaben sich im finanziellen Rahmen halten.

IV. Beschluss

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	13
Nein:	0
Enthaltungen:	7 (GR Herter, GR Bäuerle, GR Gagliardi, GR Lenski, GR Karg, GR Fiedler, GR Straßer)
Befangen:	0

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 05.02.2018

§ 3

öffentlich

Zwischenstandsbericht des Arbeitskreises „Bürgermobil“

I. Aussprache

GR König, der Mitglied im Arbeitskreis Verkehr ist, erläutert den Verfahrensstand (Anlagen 14 und 15).

GR Lenski gibt zu bedenken, dass der personelle und finanzielle Bedarf gut darstellbar ist. Schwierig wird sicher sein, den Bedarf in der Flächengemeinde festzustellen. Hiermit sollte ein Fachbüro beauftragt werden, damit keine Fehlinvestitionen gemacht werden.

GR König erwidert, dass es kaum möglich ist, den Bedarf im Voraus abzufragen. Dieser muss erarbeitet werden. Es wird sicher auch nicht einfach, in der Flächengemeinde Salem einen Linientakt einzurichten. GR König geht davon aus, dass der tatsächliche Bedarf erst nach einem Jahr Probetrieb feststehen wird.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Landkreis mit öffentlichen Mitteln drei Pilotgemeinden gefördert hat, die alle mit einem Taktfahrplan gestartet sind. In den Gemeinden Eriskirch und Deggenhausertal hat das Bürgermobil nicht funktioniert. Auch die Gemeinde Meckenbeuren bietet inzwischen keinen Taktplan mehr an. Der Vorsitzende betont, dass nicht die Fehler dieser Pilotgemeinden wiederholt werden sollen, sondern dass man aus den Erfahrungen dieser Projekte lernen muss.

GR König bestätigt, dass dies Ziel des AKV ist. Deshalb wurde mit Vertretern der jeweiligen Projekte Kontakt aufgenommen. Eine absolute Sicherheit, ob das System funktioniert wird es aber sicher nie geben.

GR Bäuerle gibt zu bedenken, dass es schwierig sein wird, ehrenamtliche Busfahrer zu gewinnen. Er regt deshalb an, mittelfristig selbstfahrende Busse einzusetzen.

II. Hiervon nimmt der Gemeinderat Kenntnis

Gemeinde Salem
Niederschrift über die Beratungen
des Gemeinderates vom 05.02.2018

§ 4

öffentlich

Annahme von Zuwendungen
Beschlussfassung durch den Gemeinderat

I. Sachvortrag

Wie in der Sitzung des Gemeinderates vom 13.06.2006 dargestellt, wurde die Gemeindeordnung dahingehend geändert, dass zukünftig der Gemeinderat über die Annahme von Zuwendungen, Spenden und Schenkungen entscheiden wird. Des Weiteren ist einmal jährlich der Rechtsaufsichtsbehörde ein Spendenbericht der Gemeinde vorzulegen. Seit der Sitzung vom 10.10.2017 sind die in der Anlage (Anlage 16) dargestellten Spenden bei der Gemeinde eingegangen.

II. Antrag des Bürgermeisters

Die in der Anlage dargestellten eingegangenen Zuwendungen seit 10.10.2017 entsprechend der Neuregelung des § 78 Abs. 4 GemO anzunehmen.

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 05.02.2018

§ 5

öffentlich

Anfragen und Bekanntgaben

1. Aufstellen von E-Ladesäulen in der Neuen Mitte

Auf Anfrage von GR Straßer berichtet AL Lissner, dass zwei Ladesäulen in der Tiefgarage und eine oberirdisch aufgestellt werden sollen. Die entsprechenden Lieferverträge wurden aus zuschusstechnischen Gründen bereits abgeschlossen.