



# STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/145/2019/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
20.04.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
<b>TOP: 12      Eventuelle Wohnbebauung auf dem Areal der Schwaben-Therme</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b>            Bereits seit längerer Zeit beschäftigt sich die Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft auf dem Gelände der Schwaben-Therme Wohnungen für Mitarbeiter zu errichten. Mit Schreiben vom 25.10.2019 hat die Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft eine Änderung des Bebauungsplanes „Hofgarten 3. Änderung“ zur Errichtung von Mitarbeiterwohnungen auf dem Betriebsgelände beantragt. Das Schreiben liegt der Beratungsvorlage bei.</p> <p>Von Seiten der Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft wird ausgeführt, dass seit dem 01.04.2013 umfangreiche Investitionen in die Sanierung, technische Erneuerung und in die Attraktivitätssteigerung des Bades getätigt wurden.</p> <p>Im Jahr 2019 wurde das Thermal-Hotel Aulendorf eröffnet um einen weiteren Gästekreis anzusprechen. Das Hotel ist seit seiner Öffnung sehr gut ausgelastet. Mit den getätigten Investitionen ist es gelungen, die Schwaben-Therme in einem schwierigem Mitbewerberumfeld am Markt zu halten und stabile Besucherzahlen zu generieren.</p> <p>Derzeit beschäftigt die Schwaben-Therme ca. 60 Mitarbeiter/innen. Das Thermal-Hotel beschäftigt weitere 12 Personen. Im Hofgut-Tiergarten sind 50 Mitarbeiter/innen beschäftigt.</p> <p>Eine große Herausforderung ist es sowohl für die Schwaben-Therme als auch für das Thermal-Hotel und das Hofgut Tiergarten die personelle Ausstattung zu bewältigen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt deutlich, dass eine Mitarbeitergewinnung nur dann möglich ist, wenn von Seiten des Arbeitgebers gleichzeitig bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Eine Vielzahl von möglichen Personaleinstellungen ist daran gescheitert, da kein bezahlbarer Wohnraum angeboten werden konnte.</p> <p>Die Errichtung eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten auf dem nicht genutzten Gelände der Schwaben-Therme würde diesem Problem entgegenwirken und der dringendste Bedarf könnte gedeckt werden. Die Wohnungen sollen ausschließlich an Mitarbeiter der o.g. Betriebe vermietet werden. Ob sich in den nächsten Jahren ein weiterer Bedarf an Mitarbeiterwohnungen ergibt, wird sich zeigen.</p> <p><b>Bauplanungsrechtliche Situation:</b>            Das Areal der Schwaben-Therme und des Thermal-Hotels ist vom Bebauungsplan „Hofgarten 3. Änderung“ vom 12.05.2017 umfasst. Zuletzt wurde der Bebauungsplan in den Jahren 2016/2017 geändert um die Realisierung des Thermal-Hotels zu ermöglichen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Areal ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung fest. Nach Art der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermalbad</li> <li>• Kurklinik</li> <li>• Orangerie</li> <li>• Ferienwohnanlage</li> </ul> <p>Eine Wohnnutzung, unabhängig der Frage ob Mitarbeiterwohnungen oder „normales Wohnungen“ geplant sind, ist von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht umfasst. Das geplante Wohngebäude soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Auf dem geplanten Standort des Wohnhauses sind derzeit Stellplätze für das Thermalbad ausgewiesen.</p>			

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der vorliegenden Planung ist der Grundzug der Planung betroffen. Für den geplanten Standort des Wohnhauses ist im derzeit gültigen Bebauungsplan kein Bauquartier ausgewiesen. Das Wohngebäude ist von der Art der baulichen Nutzung an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Für die Errichtung des geplanten Wohnhauses ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nicht erteilt werden.

Die Schwaben-Therme Grundbesitz GmbH hat bereits im September 2019 einen Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garagen eingereicht. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Mit dem Landratsamt Ravensburg wurde abgeklärt, dass zur Realisierung des Projektes als Art der baulichen Nutzung eine Wohnnutzung mit einem Bauquartier festgesetzt oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Beschreibung der konkreten Nutzung erlassen werden muss. Eine Festsetzung „Mitarbeiterwohnen“ ist nicht zulässig. Im Zuge eines eventuellen Bebauungsplanverfahrens müssten dann u.a. die Themen Stellplatznachweis und Lärmschutz abgearbeitet werden.

Von der Stadt Aulendorf ist nun darüber zu beraten, ob eine Wohnbebauung auf dem Gelände der Schwaben-Therme an dieser Stelle städtebaulich und politisch gewollt ist und ob die Stadt Aulendorf bereit ist für die gewünschte Wohnbebauung eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

**Beschlussantrag:**

Beratung über die weitere Vorgehensweise

**Anlagen:**

Schreiben der Schwaben-Therme Betriebsgesellschaft  
Planunterlagen  
Auszug Bebauungsplan „Hofgarten 3. Änderung“

**Beschlussauszüge für**

Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 08.05.2020