

**N I E D E R S C H R I F T**

**über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Umwelt  
und Technik**

**vom 17.03.2021**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 20:00 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Sahin Gündogdu

Kurt Harsch

ab 18:05 Uhr

Matthias Holzapfel

ab 18:07 Uhr

Ralf Michalski

ab 18:35 Uhr

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

ab 18:15 Uhr

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Kathleen Kreutzer

Albert Schilling

**Ortsvorsteher/in**

Stephan Wülfrath Ortsvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Britta Wekenmann

entschuldigt (in VA 17.02.2021)

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin



## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
  - 2.1 Überdachung der bestehenden Terrasse  
Aulendorf, Bühlstraße 17, Flst. Nr. 1114/4  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/015/2021
  - 2.2 Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Windfang-Anbaus, Ersetzen des Holzbalkons im OG durch Errichten einer 2-geschossigen Balkonanlage mit Wendeltreppe, Einbau bodentiefer Terrassen- und Balkontüren an den Giebelseiten  
Aulendorf, Bündelstockweg 2, Flst. Nr. 578/1  
Vorlage: 40/016/2021
  - 2.3 Erneuerung der Gartenmauer  
Aulendorf, Schulstraße 19, Flst. Nr. 2148  
Vorlage: 40/017/2021
  - 2.4 Neubau einer Photovoltaikanlage  
Neubau Carport mit PV-Anlage  
Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5, 133/4  
Vorlage: 40/513/2020/2
  - 2.5 Neubau Carport  
Aulendorf, Finkenweg 6, Flst. Nr. 553/3  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/018/2021
  - 2.6 Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen  
Aulendorf, Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1  
Vorlage: 40/548/2020/1
  - 2.7 Errichtung Dachfenster mit Aufkeilrahmen  
Aulendorf, Anemonenweg 3, Flst. Nr. 1412/4  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/021/2021
  - 2.8 Aufstockung Wohnhaus  
Aulendorf, Steinenbacher Weg 17, Flst. Nr. 1407/4  
Vorlage: 40/573/2020/1
- 3 Neubau Kindergarten - Beauftragung von SiGeKo - Leistungen  
Vorlage: 40/019/2021
- 4 Neubau Kindergarten - Festlegung der Fassadengestaltung und Ausschreibungsfreigabe von Bauleistungen  
Vorlage: 40/022/2021
- 5 Vorstellung Maßnahmen Schloss Aulendorf  
Vorlage: 40/028/2021

- 6 Abschluss von Rahmenverträgen für Zeitvertragsarbeiten im Hochbaubereich  
Vorlage: 40/020/2021
- 7 Verschiedenes
- 8 Anfragen

**Beschluss-Nr. 1**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Harsch, SR Holzapfel, SR Michalski und SR Rothmund kommen später.

**Beschluss-Nr. 2**  
**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 2.1**

**Überdachung der bestehenden Terrasse**  
**Aulendorf, Bühlstraße 17, Flst. Nr. 1114/4**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/015/2021**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1114/4, Bühlstraße 17 in Aulendorf gestellt hat.

Am Wohnhaus in der Bühlstraße 17 wurde auf der Südseite ein Wintergartenanbau mit einer Terrasse errichtet. In der Sitzung vom 14.04.1999 hat der Technische Ausschuss der Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze mit dem Wintergartenanbau zugestimmt.

Der Antragsteller plant nun die Terrasse vor dem Wintergarten zu überdachen um einen wetterunabhängigen Freisitz zu errichten.

Die beantragte Terrassenüberdachung hat die Abmessungen 4,10 m x 6,06 m. Die Traufhöhe des 8° geneigten Pultdachs beträgt 2,54 m. Das Dach wird mit lichtdurchlässigen Polycarbonat-Platten gedeckt. Die Tragkonstruktion besteht aus Metallprofilen. Der Abstand der geplanten Terrassenüberdachung zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 1114/3 beträgt 2,00 m. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Kronenberg Süd II“ vom 20.06.1995  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 15.02.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Kronenberg Süd II“ vom 20.06.1995. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Gemäß § 50 Anhang Abs. 1 LBO sind Terrassenüberdachungen im Innenbereich bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche als verfahrensfreie Vorhaben einzustufen.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet (WR)		✓
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	I	I	✓
<b>Folgende Gebäudeteile sind nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen, wenn sie die Baugrenze überschreiten:</b>	Freitreppen Gesimse Dachvorsprünge Blumenfenster Sonnenschutzeinrichtungen Balkone Terrassen Veranden	Terrassenüberdachung	X
<b>Dachform</b>	Hauptgebäude: Giebdach Walmdach Garagen: Flachdach	bzw. Pultdach	x

### **Baugrenze und Baufenster**

Mit der geplanten Terrassenüberdachung wird die Baugrenze in südlicher Richtung um ca. 5,50 m überschritten. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Dachform**

Der Bebauungsplan setzt für Hauptgebäude ein Giebeldach bzw. Walmdach und für Garagen ein Flachdach fest. Für die Ausführung der Terrassenüberdachung mit Pultdach ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Befreiungen in der näheren Umgebung**

In der Conchesstraße 7, Flst. Nr. 1113/1 wurde vom Bürgermeister am 15.09.2004 dem Antrag auf Befreiung für die Überschreitung des Bauquartiers zur Errichtung eines Wintergartens zugestimmt.

Die Zustimmung der Angrenzer zur Errichtung der Terrassenüberdachung liegt vor.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

SR Zimmermann möchte wissen, ob man sich mit dem zu geringen Grenzabstand einen Präzedenzfall schafft. Dies gilt es zu vermeiden.

BM Burth erläutert, dass die Stadt nicht für diese Prüfung zuständig ist, die Verwaltung es aber weitergeben wird.

### **Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Ausführung der Terrassenüberdachung mit Pultdach wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 4. Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die Zulässigkeit der Grenzbebauung zu überprüfen.**



## **Beschluss-Nr. 2.2**

### **Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Windfang-Anbaus, Ersetzen des Holzbalkons im OG durch Errichten einer 2-geschossigen Balkonanlage mit Wendeltreppe, Einbau bodentiefer Terrassen- und Balkontüren an den Giebelseiten** **Aulendorf, Bändelstockweg 2, Flst. Nr. 578/1** **Vorlage: 40/016/2021**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren folgende Maßnahmen auf dem Grundstück Bändelstockweg 2, Flst. Nr. 578/1 beantragt hat:

- Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Windfang-Anbaus
- Ersetzen des Holzbalkons im OG durch Errichten einer 2-geschossigen Balkonanlage mit Wendeltreppe
- Einbau bodentiefer Terrassen- und Balkontüren

Der vorhandene Windfanganbau wird auf eine Breite von 2,30 m verbreitert und erhält eine Aufstockung mit eingebautem Büro im 1. OG. Auf dem Flachdach der Aufstockung wird eine Dachterrasse errichtet. Der geplante Anbau wird in Holzrahmenbauweise erstellt. Der vorhandene Balkon wird ersetzt durch eine zweigeschossige Balkonanlage. Für den Gartenzugang erhält die Balkonanlage einen Wendeltreppenanbau. Zur Verbesserung der Wohnqualität und natürlichen Belichtung ist der Einbau bodentiefer Terrassen- und Balkontüren an den Giebelseiten des Gebäudes eingepplant.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 15.20.2021

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art der baulichen Nutzung.**

Die nähere Umgebung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Südlich des Bändelstockwegs befindet sich ein Hotel. Das Gebiet kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft werden. Somit ist das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Der Bereich Bändelstockweg weist eine Bebauung mit geringer Grundflächenzahl auf. Die Geschossflächenzahl in der näheren Umgebung liegt ebenfalls unter der Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Mit der Verbreiterung des Windfanganbaus werden die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nur unwesentlich erhöht. Die geplante Balkonanlage hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe des Wohnhauses bleiben unverändert. Das Vorhaben hält das Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ein.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Bauvorhaben.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben sein Einvernehmen (einstimmig).**

### **Beschluss-Nr. 2.3**

#### **Erneuerung der Gartenmauer** **Aulendorf, Schulstraße 19, Flst. Nr. 2148** **Vorlage: 40/017/2021**

Herr Schilling erläutert, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erneuerung der Gartenmauer auf dem Grundstück Flst. Nr. 2148, Schulstraße 19, in Aulendorf beantragt hat.

Die Gartenmauer wurde bereits erneuert. Von der Stadtverwaltung wurden Unterlagen zur Nachgenehmigung angefordert.

Die bestehende Betonmauer auf dem Grundstück Flst. Nr. 2148 war laut Bauherrschaft im Bereich Einmündung „Herrmann-v.- Vicari-Straße“ in die „Schulstraße“ unansehnlich und wies größere Risse auf. Die Betonmauer wurde abgebrochen und durch eine Natursteinmauer gleicher Höhe und Länge ersetzt werden.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll der Abbruch und Wiederaufbau der Gartenmauer nachträglich beantragt werden.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
Veränderungssperre      Bebauungsplan      „Schillerstraße“      vom  
13.05.2018  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung:      Aulendorf  
Ausnahme:      von der Veränderungssperre  
Eingangsdatum:   15.02.2021

#### **Veränderungssperre Schillerstraße**

Die erlassene Veränderungssperre wirkt generell gegen jegliche Veränderung im Geltungsbereich. Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erlassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf**

Nach § 1 Satz 1 bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Innenstadt Aulendorf" im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Nach § 1 Satz 3 darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Gemäß der rechtskräftigen Erhaltungssatzung ist die bauliche und grünräumliche Struktur innerhalb des Satzungsbereichs „Innenstadt Aulendorf“ aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart zu erhalten. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB umfasst dieser Schutzzweck:

**Ortsbild:** hierunter ist das Erscheinungsbild als Gesamtansicht oder eine Gebäudegruppe

zu beurteilen. Weiterhin ist der gesamte Raum, damit das Straßenbild als städtebauliche Gesamtheit mit heranzuziehen

**Stadtgestalt:** hierunter ist das gesamte bauliche Gefüge der Stadt/eines Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten, wie z.B.

- der städtebauliche Grundriss
- die öffentlichen Räume und Freiflächen
- Nutzungsstruktur bebauter Grundstücke
- Baustruktur und Gebäudetypologie (Kubatur mit Dachform, Geschossigkeit etc.)
- Fassadengestaltung, Gliederung, Material, Farbe etc.
- Außenanlagen, Vorgärten, Einfriedungen etc.

Die vorhandenen Gartenmauern im Bereich der Schulstraße sind als prägender Bestandteil des Straßenbilds einzustufen. Die Gartenmauer im Bereich Schulstraße 19 stützt die erhöhte Vorgartenfläche gegenüber dem öffentlichen Gehweg ab. Neben der technischen Notwendigkeit hat die Gartenmauer durch ihre exponierte Lage an der Einmündung „Herrmann-v.- Vicari-Straße“ in die „Schulstraße“ maßgebenden Einfluss auf das Ortsbild und die Stadtgestalt. Nach Auffassung der Verwaltung sollte die Ausführung des Einmündungsbereichs mit Gartenmauer an dieser Stelle unbedingt beibehalten werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 3. Der Ausnahme von der Veränderungssperre „Schillerstraße“ wird zugestimmt.**

#### **Beschluss-Nr. 2.4**

### **Neubau einer Photovoltaikanlage Neubau Carport mit PV-Anlage Zollenreute, Bruckstraße 25, Flst. Nr. 133/5, 133/4 Vorlage: 40/513/2020/2**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Photovoltaikanlage, Neubau Carport mit PV-Anlage auf dem Grundstück Flst. Nr. 133/5, Bruckstraße 25, Gemarkung Zollenreute in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Photovoltaikanlage soll als 7-reihige Freiflächenanlage auf einer Metallunterkonstruktion errichtet werden. Die Freiflächenanlage beinhaltet eine Modulfläche von 3.234,80 m<sup>2</sup>. Entlang der Bruckstraße kommt der geplante Carport mit einer Grundfläche von 8,99 x 50,51 m zur Ausführung. Der Carport besteht aus einer Stahlkonstruktion mit einem nach Südosten geneigten Pultdach. Die PV-Module auf dem Carportdach umfassen eine Fläche von 454,12 m<sup>2</sup>.

Sämtliche solare Gewinne aus den beiden oben genannten PV-Anlagen sollen zur Eigenstrom-Nutzung verwendet werden.

Dem Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 29.04.2020 zugestimmt. Die Baugenehmigung ist am 16.06.2020 vom Landratsamt Ravensburg erteilt worden. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist zwischenzeitlich errichtet worden.

Aufgrund technischer Vorgaben musste die vorhandene Trafostation Bruckstraße 25, Grundstück Flst. Nr. 134/3 auf die andere Straßenseite in den Bereich des geplanten Carports verlegt werden.

#### **Folgende Änderungen zur genehmigten Planung hat sich ergeben:**

- Carport Anlage mit 50,51 m Länge wird aufgeteilt in zwei Einzel-Carports mit je 25,00 m Länge.
- Nördlicher Carport ragt im Teilbereich in das Grundstück Flurstück Nr. 133/4 welches im Eigentum des Antragstellers ist.
- Trafostation wird auf das Grundstück Bruckstraße 25, Flurstück Nr. 133/5 mittig zwischen die geplanten Carports verlegt.

Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt wurde das vorliegende Änderungsbaugesuch angefordert über das erneut im Ausschuss beraten werden soll.

Das Vorhaben hält die Baugrenze, Abstandsflächen und Vorgaben des Bebauungsplans nach wie vor ein. Es ist lediglich eine Verschiebung des Carports im Teilbereich auf das Grundstück Flurstück Nr. 133/4 erfolgt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan:	„Oberrauhen 1.Änderung“ vom 06.03.2015.
Rechtsgrundlage:	§ 30 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	17.02.2021

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Oberrauhen 1. Änderung“ vom 06.03.2015. Dieser sieht für das Flurstück Nr. 133/5 ein Gewerbegebiet GE6 vor. Der Bebauungsplan enthält hinsichtlich Photovoltaiknutzung keine ausschließenden Festsetzungen. Die geplante Freiflächen-PV-Anlage ist als bauliche Anlage nach § 2 LBO zu beurteilen und somit vom Grundsatz her zulässig.

Bezüglich Photovoltaik-Anlagen gilt folgende Festsetzung des Bebauungsplans:  
Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%).

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Belange des Naturschutzes sowie die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden derzeit von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt das Vorhaben, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberrauhen 1.Änderung“ entspricht zur Kenntnis.**

**Beschluss-Nr. 2.5**  
**Neubau Carport**  
**Aulendorf, Finkenweg 6, Flst. Nr. 553/3**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/018/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 553/3, Finkenweg 6 in Aulendorf beantragt hat.

In der Sitzung des Ausschusses vom 24.06.2020 wurde der Erweiterung des Wohnhauses und dem Aufbau der Dachgauben zugestimmt. Die im Bauantrag enthaltene Ausführung des Carports wurde vor der Ausschuss-Sitzung vom Antragssteller am 16.06.2020 zurückgezogen.

Mit dem vorliegenden Bauantrag soll nun der geplante Carport nochmals beantragt werden.

	<b>Planung 15.05.2020</b>	<b>Carport</b>	<b>Aktuelle Planung</b>
<b>Abmessungen Carport</b>	8,42 m x 8,99 m		8,68 m x 7,75 m
<b>Höhe Carport</b>	2,90 m		2,90 m
<b>Länge Grenzbebauung</b>	8,99 m		7,75 m
<b>Dachform</b>	Flachdach begrünt		Flachdach begrünt

Entlang der Grundstückszufahrt im Süden, soll ein Carport als Grenzbebauung errichtet werden. Die Länge der Grenzwall zum Flurstück Nr. 883/8 beträgt 7,75 m. Die Tragkonstruktion wird als Stahlbetonmassivbau errichtet. Das Carport-Dach wird mit begrüntem Flachdach ausgeführt. Die Höhe des Carport-Dachs beträgt 2,90 m.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Bändelstock rechtskräftig seit 04.01.1968  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 18.02.2021

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bändelstock, welcher ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsieht. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB.

#### **Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung Carport</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet (WR)	zulässig	✓
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	GRZ 0,4	eingehalten	✓
<b>Nebengebäude Garagen</b>	Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20° Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten	Flachdach begrünt	x

#### **Baugrenze**

Der geplante Carport soll außerhalb des Baufensters/der Baugrenze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Für die Errichtung außerhalb der Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich.

**Bisherige Befreiungen Baugrenze**

<b>Straße</b>	<b>Flst. Nr.</b>	<b>Art der Befreiung</b>	<b>Datum Einvernehmen AUT/Datum Baugenehmigung</b>
Finkenweg 5	553/8	Garage außerhalb Baufenster	23.02.1966
Finkenweg 1	553/6	Garage außerhalb Baufenster	07.04.1977
Finkenweg 3	553/7	Garage außerhalb Baufenster	17.01.2001

**Dachform**

Der Bebauungsplan setzt für die Garagen folgendes fest:

Massive Bauweise, Satteldach, Dachneigung 20°

Dachdeckung: Engobierte Ziegel bzw. engob. Betondachplatten

Der Carport wird mit begrüntem Flachdach beantragt. Für die Errichtung des Carports mit begrüntem Flachdach ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB erforderlich.

**Grenzbebauung**

Gemäß § 6 Abs. 1 Pkt. 4 LBO darf die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten. Jedoch ist die Grenzbebauung definiert als Grenzlinie zwischen privaten Grundstücken. Öffentliche Grundstücke wie die Straßenzufahrt „Finkenweg“ sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Grenzbebauung wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**
- 3. Der Befreiung für die Errichtung des Carports mit begrüntem Flachdach wird gemäß § 31 BauGB zugestimmt.**



## **Beschluss-Nr. 2.6**

### **Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen** **Aulendorf, Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1** **Vorlage: 40/548/2020/1**

Herr Schilling teilt mit, dass das vorliegende Bauvorhaben bereits zweimal behandelt wurde, zuletzt am 22.01.2020 in der Sitzung des Ausschusses. Das Einvernehmen wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik versagt, da das Vorhaben die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert, insbesondere in Bezug auf die Anzahl der Geschosse.

Mit Schreiben vom 17.12.2019 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass die Grundfläche und Höhe des beantragten Wohnhauses sich bei diesem Bauvorhaben zweifelsfrei in die Umgebung einfügt. Der Bauherr hat für das Gebäude „Zollenreuter Str. 44“, welches sich bereits auf dem Baugrundstück befindet, eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen nachgewiesen. Da das Dachgeschoss des geplanten Vorhabens kein Vollgeschoss ist und sich das Gebäude in der Gesamthöhe harmonisch in die Umgebung einfügt, ist das Kriterium des Einfügens aus Sicht der Baurechtsbehörde erfüllt. Das Vorhaben wird als genehmigungsfähig beurteilt.

Die Bauherrschaft beantragt weiterhin im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Abbruch Garage und Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen, Graf-Erwin-Straße, Flst. Nr. 2130/1 in Aulendorf. Das 3-geschossige Wohnhaus soll mit den Grundmaßen von 11,62 m x 9,25 m mit einer Höhe von 11,56 m erstellt werden. Als Dachform ist ein Satteldach mit 35 ° Dachneigung vorgesehen. Auf dem Gartengrundstück befindet sich derzeit eine Garage, die abgebrochen werden soll. Zur Straße hin werden 4 Stellplätze ausgewiesen.

Auf dem Flurstück befindet sich ein teilweise sanierungsbedürftiges mehrgeschossiges Wohngebäude. Dieses wird vom Landesamt für Denkmalpflege als „Erhaltenswertes Gebäude“ entlang der Zollenreuter Straße eingestuft.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf“ 07.08.2020

Baulinienplan: „Schiller-Schul-Zeppelinstraße“ vom 15.07.1930

„Sanierungsgebiet Stadtkern II“ Satzungsbeschluss v.

23.04.2018

Rechtsgrundlage: §§ 34, 144, 145 BauGB

Gemarkung: Aulendorf

Eingangsdatum: 18.02.2021

Am 04.05.2018 wurde die erste Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 4 bis 6 Wohnungen eingereicht. Aufgrund der Größe des geplanten Wohnhauses von 12 x 11 m und den 6 erforderlichen Stellplätzen war diese Größenordnung hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche nicht vertretbar. Am 16.05.2018 wurde dieser Bauvoranfrage das Einvernehmen vom Ausschuss versagt. Denkbar wäre ein Solitärbau mit 3 Wohneinheiten und einer wesentlich geringeren Ausnutzung des Baugrundstücks. Der Bauvorbescheid wurde vom Antragssteller mit Schreiben vom 05.11.2018 zurückgezogen

Nach einer Umplanungsphase wurde am 11.07.2018 die zweite Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen und Abbruch der Garage eingereicht. Das beantragte Wohnhaus mit den Abmessungen 9,00 x 12,25 m, hatte zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Es war kein Anbau geplant, zur Straße waren 3 Stellplätze ausgewiesen. In der Sitzung vom 25.07.2018 wurde beschlossen der Bauvoranfrage das

Einvernehmen zu erteilen. Für diese Bauvoranfrage wurde am 19.10.18 von der Baugenehmigungsbehörde ein Bauvorbescheid erteilt.

Nach einer weiteren Planungsphase wurde am 05.11.2019 ein Bauantrag eingereicht der sich in der Lage, Grundfläche und Kubatur an den Vorgaben des o.g. Bauvorbescheids vom 19.10.18 orientiert. Jedoch sind folgende zusätzliche Anlagen und Bauteile hinzugekommen:

- 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoß mit 2 Schleppgauben, neue Firsthöhe 564,82 (+22 cm)
- Balkonvorbau mit Terrasse Südseite ca. 4,80 x 2,75 m
- Terrasse Ostseite ca. 2,70 x 4,50 m
- 4 Stellplätze zur Straße (vormals 3 Stellplätze)
- Anbau Abstellraum Nordwest ca. 3,66 x 6,90 m

Diesem Bauantrag wurde in der Sitzung des Ausschusses am 22.01.2020 erneut das Einvernehmen versagt, da es die Ziele des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Sanierungsgebietes Stadtkern II sowie die Zielsetzungen einer nachhaltigen und ausgewogenen städtebaulichen Planung negiert.

Planung Bauantrag vom 28.05.2020

Die Planung unterscheidet sich nur dadurch, dass im Dachgeschoss keine Dachgauben ausgeführt werden und es nicht ausgebaut ist. Die vormals vierte Wohneinheit entfällt. Die Firsthöhe und Traufhöhe des Wohngebäudes, sowie die überbaute Grundstücksfläche bleiben in der vorliegenden Planung unverändert.

### **Vorliegende Änderung der Planung des Bauantrags vom 28.05.2020**

Nach Gesprächen mit der Stadt wurde am 18.02.2021 eine neue geänderte Planung eingereicht. Vom Baurechtsamt ist mit Schreiben vom 17.02.2021 erneut das gemeindliche Einvernehmen angefordert worden.

Die Abmessungen, Anzahl der Geschosse, Dachform und Firsthöhe des geplanten Wohnhauses bleiben unverändert.

### **Folgende Änderungen wurden vorgenommen:**

- Abstellraum im Erdgeschoss 6,90 m x 3,66 m entfällt und wird durch eine Überdachung für Fahrrad und Müll ca. 3,00 x 3,00 m ersetzt
- Stellplatz Nr. 9 entfällt

Der Baulinienplan enthält keine weiteren Festsetzungen als die Baulinie. Das Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zulässig. Nach § 34 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung mit zahlreichen Wohngebäuden entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Das Bauvorhaben mit einer Wohnnutzung ist demnach zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

In der maßgeblichen Umgebung liegt der Rahmen der Vollgeschosse bei II+DG. Für das bestehende Gebäude auf dem Flurstück 2130/1 hat der Bauherr eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen nachgewiesen.

### **Überbaute Grundstücksfläche**

Die Grundflächenzahl (Verhältnis Grundfläche zur Grundstücksfläche) der Umgebungsbebauung im Quartier entspricht den Festsetzungen der BauNVO für ein

Allgemeines Wohngebiet. Die überbaute Grundstücksfläche des geplanten Bauvorhabens mit den 3 notwendigen Stellplätzen, der Überdachung Fahrrad und Müll sowie Terrassen Süd entspricht nicht der Umgebungsbebauung. Das Grundstück wird größtenteils überbaut und versiegelt. Die momentan vorhandene Durchgrünung wird auf ein Minimum reduziert.

### **Grundzüge der Planung**

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb eines Baulinienplans von 1930. Durch die Festsetzung der Linien und damit der Lage der Hauptbaukörper sind Quartiere mit deutlicher Ausprägung entstanden. Die Bebauung entlang des Straßenverlaufs schafft zusammenhängende, begrünte Innenräume von hohem Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität. Diese Quartiergestaltung gilt es trotz Anforderungen an Nachverdichtung zu erhalten.

Bei Bebauung eines Grundstückes entlang des Straßenraumes wird daher, unter Beachtung einer erhaltenswerten Durchgrünung, die Bebaubarkeit anders beurteilt als auf Grundstücken, die sich gegenüberliegen.

Für den Raum entlang der Straße ist die Beachtung der Baulinie sowie der ausreichende große Abstand zwischen den Baukörpern prägend für den Erhalt des bestehenden Freiraumprofils.

### **Sanierungsgebiet Stadtkern II**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“.

Nach § 144 Absatz 1 Nr.1 BauGB bedürfen Bauvorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Nach § 145 Absatz 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

### **Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf**

Mit dem Inkrafttreten der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf am 07.08.2020 hat sich eine neue Rechtslage ergeben. Gemäß § 1 Abs. 1 der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Nach § 1 Abs. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **Ortsbild und Stadtgestalt**

Das Grundstück Graf-Erwin-Straße 15, Flst. Nr. 2130/1 liegt höhenversetzt zum Straßenniveau. Dieser Höhenversatz wird durch eine Betonmauer mit einer rund 1,50 m hohen Heckenbeflanzung abgefangen. Des Weiteren ist auf dem Grundstück eine rund 18,00 m x 7,00 m große Grünfläche vorhanden, welche dem bestehenden Wohnhaus zugeordnet ist. Durch das geplante Vorhaben wird die Grünfläche teilweise überbaut. Die Einfriedung mit Mauer und Hecke geht infolge der erforderlichen Stellplätze teilweise verloren.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 9 Ja-Stimmen und 1**

**Enthaltung:**

- 1. Das Einvernehmen zum geplanten Bauvorhaben wird erteilt.**
- 2. Die Zustimmung nach § 173 BauGB nach der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung wird erteilt.**
- 3. Die bestehende Mauer muss mit Ausnahme des Eingangsbereichs und der Stellplätze erhalten bleiben.**

**Beschluss-Nr. 2.7**

**Errichtung Dachfenster mit Aufkeilrahmen**  
**Aulendorf, Anemonenweg 3, Flst. Nr. 1412/4**  
**Antrag auf Befreiung**  
**Vorlage: 40/021/2021**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Dachfensters mit Aufkeilrahmen auf dem bestehenden Wohnhaus im Anemonenweg 3, Flst. Nr. 1412/4 in Aulendorf beantragt hat.

Das beantragte Dachfenster hat die Abmessungen b x h, 134 cm x 140 cm und ist auf der Nordseite des 35 Grad geneigten Satteldachs eingeplant. Mit dem Dachfenster soll eine Verbesserung der Wohnqualität und der natürlichen Belichtung erzielt werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Steinenbacher Weg II“ 01.12.1999  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 01.03.2021

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Steinenbacher Weg II“, welcher ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzt.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet	Wohnnutzung
<b>Max. Grundflächenzahl</b>	0,4	unverändert
<b>Max. Geschossflächenzahl</b>	0,7	unverändert
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	II = I + DG	unverändert
<b>Dachform</b>	Satteldach	unverändert
<b>Dachneigung</b>	32 - 35°	35 °
<b>Dachaufbauten</b>	Je Dachseite max. 1 Dachfenster zulässig	Norrdach: 1 Dachfenster im Bestand 1 Dachfenster geplant

**Dachaufbauten**

Der Bebauungsplan enthält zu Dachaufbauten folgend Festsetzungen:

Je Dachseite ist max. 1 liegendes Dachfenster, jedoch pro Gebäude max. 2 liegende Dachfenster zulässig.

Auf der Dachseite „Nord“ ist im Bestand bereits ein Dachflächenfenster vorhanden. Deshalb ist für die Errichtung des beantragten zusätzlichen Dachfensters mit Aufkeilrahmen eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Nach Auskunft der Baurechtsbehörde ist bauordnungsrechtlich zwischen Dachflächenfenstern und Dachfenstern mit sogenanntem „Aufkeilrahmen“ zu unterscheiden. Dachflächenfenster sind als verfahrensfreie Vorhaben einzustufen. Dachfenster mit Aufkeilrahmen sind wie Dachaufbauten zu bewerten und damit genehmigungspflichtig.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben und der erforderlichen Befreiung vom Bebauungsplan.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:**

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die Errichtung eines zweiten Dachfensters mit Aufkeilrahmen gemäß § 31 BauGB wird zugestimmt.**

## **Beschluss-Nr. 2.8**

### **Aufstockung Wohnhaus** **Aulendorf, Steinenbacher Weg 17, Flst. Nr. 1407/4** **Vorlage: 40/573/2020/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1407/4, Steinenbacher Weg 17 in Aulendorf beantragt hat.

Das unterkellerte Wohngebäude beinhaltet mit Erdgeschoss und Obergeschoss zwei Vollgeschosse. Der Dachraum besteht aus einem 25 ° geneigten Satteldach und ist nicht ausgebaut. Ein Kniestock ist nicht vorhanden. Die Firsthöhe des Bestandsgebäudes beträgt ca. 7,53 m bezogen auf das Straßenniveau. Durch die geplante Aufstockung soll eine Wohnraumerweiterung geschaffen werden. Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über das vorhandene Treppenhaus.

Im Zuge der Sanierung sind folgende Umbaumaßnahmen geplant:

- Einbau eines 2,0 m hohen Kniestocks
- Anpassung + Erhöhung Giebelwände um 2,0 m
- Dachaufstockung bzw. Dacherhöhung um 2,0 m, bei gleicher Dachneigung von 25 °  
(Neue Firsthöhe 9,53 m, neue Traufhöhe 7,99 m)
- Einbau einer ca. 4,50 m breiten Dachgaube auf der Ostseite

Der Bauvoranfrage zum vorliegenden Bauantrag wurde am 29.07.2020 vom Ausschuss zugestimmt. Die Baurechtsbehörde hat den Bauvorbescheid am 03.12.2020 erteilt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 04.03.2021

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB:

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude, den Friedhof sowie eine benachbarte Gärtnerei, und ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO einzustufen. Das Bauvorhaben ist demnach zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

GRZ (Grundflächenzahl) Die überbaute Grundfläche des Grundstückes bleibt unverändert. Der Stellplatznachweis wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

#### **Gebäudehöhe**

Mit der geplanten Dacherhöhung ergibt sich eine neue Firsthöhe von 9,53 m bezogen auf das Straßenniveau. Die Nachbargebäude haben folgende Firsthöhen:

- Gewächshaus Steinenbacher Weg 11, Flst. Nr. 1407/6, Firsthöhe 4,10 m bzw. 3,10 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 19, Flst. Nr. 1407/2, Firsthöhe 9,50 m

- Wohnhaus Steinenbacher Weg 21, Flst. Nr. 1408/2, Firsthöhe 10,50 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 23, Flst. Nr. 14009/1, Firsthöhe 10,00 m
- Wohnhaus Steinenbacher Weg 25, Flst. Nr. 1409/2, Firsthöhe 8,80 m

Die Firsthöhe des Bauvorhabens mit 9,53 m ist nahezu gleich mit dem Wohnhaus Steinenbacher Weg 19. Die Wohnhäuser Steinenbacher Weg 21 und 23 sind jeweils um 0,97 m bzw. 0,47 m höher als das geplante Dach. Der First Wohnhaus Steinenbacher Weg 25 ist 0,73 m niedriger als das geplante Dach. Die mittlere Firsthöhe des Gewächshauses Steinenbacher Weg 11 beträgt 3,60 m und wird durch das Bauvorhaben um 5,93 m überschritten. Das Gewächshaus befindet sich in ca. 43 m Entfernung vom geplanten Bauvorhaben.

Die Einhaltung der Abstandsflächen wird durch die Baurechtsbehörde geprüft.

### **Geschossigkeit**

Durch die geplante Dacherhöhung, und Einbau einer Gaube wird das Dachgeschoss zum Vollgeschoss nach § 6 Abs. 6 LBO. Das Wohnhaus umfasst somit drei Vollgeschosse. Das Nachbargebäude Wohnhaus Steinenbacher Weg 19 ist unterkellert und beinhaltet mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zwei Vollgeschosse. Hier wurde am 30.10.1970 die Genehmigung für eine Wohnraumerweiterung durch Einbau einer 4,70 m breiten Schleppegaupe erteilt.

Bei den Kriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB ist vor allem auf die äußerlich sichtbaren Merkmale, also die absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen.

Das Bauvorhaben hat ein Vollgeschoss mehr als das Nachbargebäude Wohnhaus Steinenbacher Weg 19. Jedoch tritt bei beiden Gebäuden die Wohnnutzung im Dachgeschoss durch die Dachgauben nach außen wahrnehmbar in Erscheinung.

Die Firsthöhe beider Gebäude ist annähernd gleich anzusetzen. Lediglich die Traufhöhe des Bauvorhabens mit 7,99 m überschreitet die Traufhöhe des Wohnhaus Steinenbacher Weg 19 von ca. 5,00 m um ca. 2,99 m.

Im Sinne einer gewünschten Nachverdichtung kann geringfügig höher gebaut werden als die Bebauung der näheren Umgebung.

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Die vorliegende Planung zum Bauantrag entspricht dem Bauvorbescheid.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen (einstimmig).**



### **Beschluss-Nr. 3**

#### **Neubau Kindergarten - Beauftragung von SiGeKo - Leistungen** **Vorlage: 40/019/2021**

Herr Blaser erläutert, dass Bauherren nach der Baustellenverordnung bei umfangreicheren Bauvorhaben einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) beauftragen und benennen müssen.

Diese Verordnung gilt bei jedem Bauvorhaben, bei dem die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der der mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden oder der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet.

Die Hauptaufgaben des SiGeKo sind:

#### **A. In der Planungsphase**

- Koordination der vorgesehenen Maßnahmen
- Sicherheits- und Gesundheitsplan ausarbeiten
- Unterlagen zum Sicherheits- und Gesundheitsschutz für spätere Arbeiten an der Anlage erstellen

#### **B. Während der Bauphase**

- Die Anwendung der allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzgesetzes koordinieren
- Darauf achten, dass Arbeitgeber und Unternehmer ihre Pflichten nach der Verordnung erfüllen.
- Bei Änderungen in der Ausführung den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan anpassen und ändern.
- Zusammenarbeit der Arbeitgeber organisieren.
- Die Überwachung der ordnungsgemäßen Anwendung der Arbeitsverfahren durch die Arbeitgeber koordinieren.

Für den geplanten Neubau des Kindergartens muss nach der Baustellenverordnung ein SiGeKo beauftragt und benannt werden.

In Abstimmung mit dem beauftragten Architekturbüro hat die Verwaltung 2 Honorarangebote bei geeigneten Planungsbüros eingeholt.

Als Grundlage wurden für die geplante 18-monatige Bauzeit neben Aufgaben in der Planungsphase, 53 Baustellenbegehungen (ca. 3 pro Monat) angesetzt und hierfür ein Pauschalangebot angefordert.

Sollten mehr Baustellenbegehungen erforderlich sein, werden diese entsprechend der Anzahl zum pauschal angebotenen Satz pro Baustellenbegehung zusätzlich vergütet.

Im Gegenzug werden bei einer Verringerung der Baustellenbegehungen entsprechend dem angebotenen Satz pro Baustellenbegehung die Kosten in Abzug gebracht.

Die beiden eingegangenen Honorarangebote wurden von der Verwaltung geprüft.

Das wirtschaftlichere Honorarangebot gab das Ingenieurbüro Schick aus Ravensburg zum Pauschalpreis von brutto 12.822,25 € einschließlich aller Nebenkosten ab. Die Kosten für zusätzliche Baustellenbegehungen wurden mit 208,25 € brutto pro Baustellenbegehung angeboten.

Das pauschale Honorarangebot des zweiten Anbieters liegt bei brutto 13.090,00 €. Die Kosten für zusätzliche Baustellenbegehungen liegen beim 2. Anbieter bei 220,15 € brutto pro Baustellenbegehung.

Beide Anbieter sind befähigt die geforderten Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen und liegen kostenmäßig eng beieinander.

Die Verwaltung schlägt vor, die Leistungen für den SiGeKo an die wirtschaftlichere Bieterin, das Ingenieurbüro Schick aus Ravensburg, zum Bruttopreis von pauschal 12.822,25 € zu vergeben.

**Mit den Leistungen des SiGeKo wird das Ingenieurbüro Schick aus Ravensburg zum Pauschalpreis von 12.822,25 € brutto beauftragt (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

#### **Beschluss-Nr. 4**

### **Neubau Kindergarten - Festlegung der Fassadengestaltung und Ausschreibungsfreigabe von Bauleistungen** **Vorlage: 40/022/2021**

Herr Blaser erläutert, dass der Gemeinderat in der Sitzung am 28.09.2020 per Beschluss die weitere Behandlung der Ausführungsplanung und die Freigabe der Ausschreibungen in den Ausschuss für Umwelt und Technik verwiesen hat.

Am 27.01.2021 wurde die Ausführungsplanung und Gebäudehülle im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt und in Form einer Bemusterung die Bodenbeläge, die Akustikmaßnahmen an Wänden und Decken und der Sonnenschutz an den Fenstern festgelegt.

In der Sitzung vom 24.02.2021 wurde die Ausführungsvariante der Fenster erneut und intensiv im Ausschuss für Umwelt und Technik beraten und beschlossen.

Die geplante Fassadengestaltung in Form des gelochten Trapezbleches wurde am 27.01.2021 kontrovers im Ausschuss für Umwelt und Technik diskutiert und fand keine einheitliche Zustimmung.

Der Architekt erhielt den Auftrag, detailliertere Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Trapezblechfassade, sowie Alternativen zum Trapezblech zu erarbeiten und diese erneut im Gremium vorzustellen.

Der Vorschlag und die Aufarbeitung der Fassadengestaltung wurde vom Architekten mittlerweile erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt.

#### **Rückblick zur Fassadengestaltung**

Im Realisierungswettbewerb wurde die Fassadengestaltung mit Holzlamellen mit Abständen geplant und dargestellt.

Im Zuge der geforderten Kostenreduzierung suchten die Architekten unter anderem auch nach einer kostengünstigeren Alternative bei der Fassadengestaltung.

Mit der Alternativlösung als Trapezblech konnten zugleich die Glasflächen durch den größeren Lichteinfall gegenüber Holzlamellen reduziert und somit Investitionskosten eingespart werden.

#### **Geplante Fassadengestaltung**

Die Fassadenverkleidung (Trapezblech oder Holzlamellen) ist nur im Obergeschoss der Ostfassade, Südfassade sowie an beiden Stirnseiten vor den kleinen Fenstern der Schlaf- und Nebenräume und an Wandflächen vorgesehen.

Das vorgesetzte Lochblech im Fensterbereich der Neben- und Schlafräume hat eine gewisse Sichtschutzwirkung für diese etwas sensiblen und ruhigen Bereiche. In Gesprächen mit den Erzieherinnen wurde dies ausdrücklich gewünscht.

Die großen Fenster der Gruppenräume bekommen keine Blechverkleidung vorgesetzt und erhalten einen textilen Sonnenschutz.

Die hintere Nord- und Westfassade ist voll verglast. Hier erhält die Westfassade einen textilen Sonnenschutz. Auf der Nordfassade wird aufgrund der Beschattung auf den Sonnenschutz wie beschlossen verzichtet.

## **Ausführungsvarianten**

### Trapezblech

Die überarbeitete Variante der Trapezblechverkleidung sieht nun im Wandbereich ein geschlossenes Trapezblech ohne Lochanteil vor. Bei der ursprünglichen Planung war auch in diesem Bereich ein gelochtes Trapezblech vorgesehen.

Das vorgesetzte Trapezblech im Fensterbereich erhält eine Lochung zur Belichtung der Räume wie ursprünglich geplant.

#### Beurteilung und Eigenschaften

- Größerer Lichteinfall als bei der Holzfassade
- Geringere Investitionskosten
- Langlebig und Optik bleibt dauerhaft erhalten
- Material ist pflegeleicht
- Relativ geringe Unterhaltskosten

Mit der geänderten Fassadengestaltung in Form des Trapezbleches anstatt der Holzfassade, konnte damals eine Kosteneinsparung von 22.253,00 € brutto erzielt werden.

### Holzlamellen als Alternative

Anstatt des Trapezbleches wird die Fassadenverkleidung in den selben Bereichen in Form von vertikal angeordneten Holzlamellen mit Abständen ausgeführt.

#### Beurteilung und Eigenschaften

- Geringerer Lichteinfall als bei der Trapezblechfassade
- Höhere Investitionskosten
- Durch den natürlichen Rohstoff und Witterungseinflüsse ändert sich die Optik
- Notwendige Pflegemaßnahmen sind aufwändiger
- Auf längere Sicht sind die Unterhaltskosten höher
- Nachhaltiger als das Trapezblech

Die Ausführungsbereiche der Fassadenverkleidung sind in den beigefügten Plänen farblich dargestellt.

Der aktuellen Kostenberechnung vom 15.09.2020 liegt die Fassadengestaltung als Trapezblechausführung zugrunde.

Sollte eine Holzfassade beschlossen und zur Ausführung kommen, fallen Mehrkosten von 22.253,00 € brutto an.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte schlägt die Verwaltung vor, die Fassadenverkleidung im Fensterbereich mit dem gelochten und an den Wandflächen mit dem geschlossenen Trapezblech auszuführen.

Weitere Informationen und Beispielbilder von Fassaden können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

## **Freigabe zur Ausschreibung**

Damit im Herbst 2021 mit dem Bau des Kindergartens wie geplant begonnen werden kann, sollten die ersten Gewerke zur Ausschreibung freigegeben werden.

Der Zeitplan sieht vor, dass die ersten Gewerke in der letzten Gemeinderatssitzung vor der Sommerpause am 26.07.2021 vergeben werden.

Um den Vergabetermin im Juli halten zu können, müssen aufgrund der Dauer für die

Ausschreibungsverfahren die Leistungsverzeichnisse bis Anfang Juni vollständig erstellt sein.

Damit die Planer gezielt die Werkplanung weiterführen und in die Erstellung der Leistungsverzeichnisse einsteigen können, sollten folgende Gewerke zur Ausschreibung freigegeben werden:

- Rohbauarbeiten
- Dachabdichtung mit Begrünung
- Fenster mit Außentüren und Sonnenschutz
- Fassadenbekleidung (entsprechend der heutigen Beschlussfassung)

Die Ausführungsvarianten der vor angeführten Bauleistungen, bis auf die Fassadenverkleidung, wurden im Ausschuss für Umwelt und Technik am 27.01.2021 und 24.02.2021 beraten und beschlossen.

Weitere Gewerke die ebenfalls noch vor der Sommerpause ausgeschrieben und vergeben werden sollen, befinden sich zurzeit in Abstimmungsgesprächen mit den Fachplanern und werden voraussichtlich in die nächste Ausschusssitzung im April eingebracht.

Im Anschluss stellt Herr Hack die Planung vor.

SR Michalski kritisiert den Vorschlag des Architekten, Metall zu verwenden. Dies passt nicht zu dem Beschluss aus der letzten Sitzung, Holzfenster zu verwenden, um eine bessere Aufenthaltsqualität zu haben. Die Projektvorschläge, um die Optik zu verdeutlichen, passen nicht zu Aulendorf. Er kann so nicht zustimmen.

BM Burth sieht einen atmosphärischen Unterschied, ob das Holz im Gebäude oder außerhalb des Gebäudes ist.

SR Groll möchte wissen, welche Farbgebung angedacht ist.

Herr Hack erläutert, dass grundsätzlich weiß angedacht ist, aber auch eloxiertes Aluminiumblech vorstellbar wäre. Diese Entscheidung muss aber nicht heute getroffen werden.

BM Burth erläutert, dass heute die grundsätzliche Entscheidung über die Materialart getroffen werden muss, weil diese Auswirkungen auf die Konstruktion des Gebäudes hat. Die Entscheidung über die Farbe und die Lochgröße kann noch später getroffen werden.

SR Groll befürwortet eine Ausführung in Holz, weil diese Optik auch besser zur benachbarten Schule passt und vom Material her auch passender für einen Kindergarten ist. Eine verspielte Variante wäre auch optisch ein Gewinn für den Kindergarten.

SR Zimmermann fasst zusammen:

- Sollte eine Ausführung in Holz gewählt werden, wird man sicherlich dasselbe Holz wählen wie bei der benachbarten Schule.
- Sollte eine Ausführung in Metall gewählt werden, wird im Ausschuss nochmals eine konkrete Bemusterung erfolgen.

Dies bejaht BM Burth.

SR Rothmund kann die heutige Beratung nicht nachvollziehen. Herr Hack schlägt eine Lösung vor, die langlebiger, pflegeleichter und günstiger ist. Monatelang hat man im Vorfeld über den Gesamtpreis des Kindergartens diskutiert, nun nimmt man zum zweiten Mal die teurere Alternative.

Herr Hack könnte sich beide Lösungen vorstellen.

SR Holzapfel möchte wissen, wie viel teurer eine verspielte Variante wäre.

Herr Hack müsste dies prüfen. Allerdings gibt er zu Bedenken, dass man keine großen Flächen hat, dies wird vermutlich nicht passend wirken.

Herr Blaser ergänzt, dass in der letzten Baubesprechung nochmals die Ausführungszeiten besprochen wurden. Die geplanten Zeiten wären für die ausführenden Firmen sehr knapp. Es ist fraglich, ob dann überhaupt Angebote eingehen und ob diese dann auch günstig sind. Alternativ könnte man im Februar mit dem Bau beginnen. Bezüglich der Förderung müsste man bei der Fachförderung einen Verlängerungsantrag stellen. Dies muss noch geprüft werden.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt:**

**Die Fassadenverkleidung erfolgt im Fensterbereich in Form eines gelochten und im Wandbereich eines geschlossenen Trapezbleches wie im Plan dargestellt (7 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen).**

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 8 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen:**

**1. Folgende Gewerke werden zur Ausschreibung freigegeben:**

- **Rohbauarbeiten**
- **Dachabdichtung mit Begrünung**
- **Fenster mit Außentüren und Sonnenschutz**
- **Fassadenbekleidung entsprechend Beschluss Punkt 1**

**2. Die Ausschreibungen erfolgen entsprechend der Vergaberichtlinien in öffentlicher und beschränkter Form. Der Baubeginn wird für das Frühjahr 2022 vorgesehen.**

**Beschluss-Nr. 5**

**Vorstellung Maßnahmen Schloss Aulendorf**  
**Vorlage: 40/028/2021**

BM Burth begrüßt Herrn Kasten (beauftragter Planer).

BM Burth erläutert, dass zum Erhalt des nach der Sanierung baulich und technisch sehr guten Zustands des Schlosses kontinuierlich Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind.

**Geplante Arbeiten**

Anfang des Jahres wurde eine Begehung zur Aufnahme des aktuellen Bestands durchgeführt und mögliche Bedarfe ermittelt. Die im Vorfeld priorisierte Maßnahmenliste wurde mit einer Kostenschätzung hinterlegt und umfasst folgende Arbeiten:

- Reinigung und Anstrich Fassade (Bauteil B) sowie Fensterläden und Fensterbänke einschl. aller notwendigen Arbeiten,
- Reinigung Dachrinnen und Grabenrinnen,
- Reinigung Dachverglasung,
- Instandsetzung Zaun Schlossgarten sowie Abschlussgeländer Schlossgartenmauer,
- Pflanzarbeiten und Grünpflege.

Der Gemeinderat hat ein jährliches Instandhaltungsbudget von mind. 70 T€ beschlossen. In 2020 wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rd. 22 T€ vorgenommen. Mit den eingesparten Mitteln in Höhe von ca. 48 T€ aus dem Jahr 2020 und den Mittel für das Jahr 2021 in Höhe von 70 T€ stehen für 2021 ca. 118 T€ zur Verfügung. Zusätzlich sind Mittel aus der Übertragung des Stammkapitals der Schloss Aulendorf GmbH von ca. 498 T€ verfügbar.

Die Gesamtkosten für die dargestellten Maßnahmen einschl. Honorar und Genehmigungen beläuft sich auf 147.851,55 € brutto.

Auf die Anlage zur Vorlage wird verwiesen.

SR Michalski bittet zu prüfen, ob die Flechten auf den Dächern wirklich entfernt werden müssen, nicht, dass dadurch in den nächsten Jahren größere Schäden an den Dachziegeln entstehen.

Herr Kasten wird dies prüfen.

**Die Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen 2021 entsprechend der Kostenschätzung werden beschlossen und die dafür notwendigen Mittel freigegeben (einstimmig).**

## **Beschluss-Nr. 6**

### **Abschluss von Rahmenverträgen für Zeitvertragsarbeiten im Hochbaubereich** **Vorlage: 40/020/2021**

Herr Blaser erläutert, dass am 20.03.2021 die Rahmenverträge der Zeitvertragsarbeiten für Malerarbeiten, Elektroarbeiten und HLS-Arbeiten nach zweijähriger Laufzeit enden.

Das Bauamt hat die Zeitvertragsarbeiten im Februar 2021 im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung für die Laufzeit von 2 Jahren neu ausgeschrieben.

Die Submission für alle 5 Gewerke fand am 25.02.2021 statt.

#### **Ausschreibungsergebnisse**

##### **1. Malerarbeiten**

Für die Malerarbeiten wurden 3 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission sind 3 Angebote eingegangen.

Die Prüfung und Auswertung der Angebote ergab, dass die Firma Huchler aus Aulendorf das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Die Verwaltung schlägt vor, den Rahmenvertrag für die Malerarbeiten mit der Firma Huchler aus Aulendorf abzuschließen.

##### **2. Elektroarbeiten**

Für die Elektroarbeiten wurden 4 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission sind 2 Angebote eingegangen.

Die Prüfung und Auswertung der Angebote ergab, dass die Firma Mayerföls aus Bad Schussenried das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat.

Die Verwaltung schlägt vor, den Rahmenvertrag für die Elektroarbeiten mit der Firma Mayerföls aus Bad Schussenried abzuschließen.

##### **3. HLS (Sanitärarbeiten, Klempnerarbeiten und Arbeiten an Heizanlagen)**

Für die HLS- Arbeiten wurden 4 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission ist ein Angebot eingegangen.

Das Angebot wurde geprüft und die angebotenen Konditionen sind annehmbar und entsprechen der momentanen Marktlage.

Die Verwaltung schlägt vor, den Rahmenvertrag für die HLS- Arbeiten mit der Firma Real aus Bad Waldsee abzuschließen.

Die neuen Rahmenverträge werden für einen Zeitraum von 2 Jahren abgeschlossen.

Auf der Basis der Rahmenverträge können Einzelaufträge bis 10.000,00 € zu den vereinbarten Konditionen und Preisen erteilt werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung von Aufträgen aus dem Rahmenvertrag besteht nicht.

Die neuen Laufzeiten der Rahmenverträge beginnen nach Abschluss am 21.03.2021 und enden am 20.03.2023.



**Dem Abschluss folgender Rahmenverträge für die Dauer von 2 Jahren im Hochbau wird zugestimmt:**

- 1. Firma Huchler aus Aulendorf für die Malerarbeiten.**
- 2. Firma Mayerföls GmbH aus Bad Schussenried für die Elektroarbeiten.**
- 3. Firma Real GmbH aus Bad Waldsee für die HLS-Arbeiten.**

**Beschluss-Nr. 7**

**Verschiedenes**

**Tannhauser Straße 43 – Bauvorhaben letzte Sitzung**

Herr Schilling teilt mit, dass der Bauherr den Bauantrag zurückgezogen hat.

**Zollenreuter Straße – Bauvorhaben, Festsetzungen Bebauungsplan**

Herr Schilling teilt zu der Anfrage aus der letzten Ausschuss-Sitzung mit, dass die Verwaltung zwischenzeitlich die Festsetzungen geprüft hat. Der Bebauungsplan wurde vor Jahrzehnten ohne Rücksicht auf die Bestandsgebäude geplant. Deshalb gibt es Überschneidungen.

**Tafel am Hohkreuz**

SRin Dölle wurde angesprochen, dass die Tafel am Hohkreuz hergerichtet werden sollte.

Die Verwaltung hat dies bereits vor Monaten in Auftrag gegeben. Leider erfolgte noch keine Umsetzung.

**Ortseingangsschild am Bahnhof**

SR Holzapfel weist darauf hin, dass das Ortseingangsschild am Bahnhof beschädigt ist.

Die Verwaltung wird dies prüfen.

**Beschluss-Nr. 8**  
**Anfragen**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....