

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

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**

**vom 21.02.2022**

**im in der Stadthalle Aulendorf**

**Beginn: 19:00 Uhr**

**Ende: 21:50 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Gemeinderäte**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Karin Halder

Michael Halder

ab 18:30 Uhr

Kurt Harsch

bis 21:00 Uhr

Oliver Jöchle

Stefan Maucher

Ralf Michalski

Beatrix Nassal

Robert Rothmund

Gabi Schmotz Stadträtin

Franz Thurn

Martin Waibel

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Brigitte Thoma

Denise Ummenhofer

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder Ortsvorsteher

Stephan Wülfrath Ortstvorsteher

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Gemeinderäte**

Sahin Gündogdu  
Matthias Holzapfel  
Rainer Marquart

Per Mail entschuldigt

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer Ortsvorsteherin

Per Mail entschuldigt.

## **Tagesordnung**

Beschluss-Nr.

- 8 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung
- 9 Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse, Protokoll
- 10 Einwohnerfragestunde
- 11 Haushaltsplan für das Jahr 2022 - Beschlussfassung  
Vorlage: 30/026/2021
- 12 Neubau Kindergarten - Vergabe von Bauleistungen  
Vorlage: 40/023/2022
- 13 Bebauungsplan "Ober der Ach - Änderung und Erweiterung 1. Änderung" sowie örtl. Bauvorschriften  
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
2. Zustimmung zum Planentwurf  
3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl. Belange  
Vorlage: 40/062/2017/5/1/1
- 14 Sanierung Sporthalle - Vergabe von Planungsleistungen  
Vorlage: 40/020/2022
- 15 Wohnmobilstellplätze in Aulendorf - aktueller Sachstand und weitere Vorgehensweise  
Vorlage: 30/011/2021/1
- 16 Beförderungen und Ernennungen bei der Freiwilligen Feuerwehr Aulendorf  
Vorlage: 20/003/2022
- 17 Verschiedenes
- 18 Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung

**Beschluss-Nr. 8**

**Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung**

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Holzapfel, SR Gündogdu und SR Marquart sind entschuldigt.

**Beschluss-Nr. 9**

**Bekanntgaben, Mitteilungen, Bekanntgabe nichtöffentl. gefasster Beschlüsse,  
Protokoll**

Es gibt keine Bekanntgaben.

**Beschluss-Nr. 10**  
**Einwohnerfragestunde**

**Bebauungsplan „Ober der Ach“**

Herr Sugg hat mehrere Fragen zum Bebauungsplan „Ober der Ach“:

1. Kann es die durch die schwierige Grundwassersituation Schäden im Gelände bzw. an den angrenzenden Gebäuden geben?
2. Wie wird die Beweissicherung stattfinden?
3. Im Bebauungsplan ist das Grundstück seines Nachbarn noch enthalten, obwohl dieser wünschte, das Grundstück heraus zu nehmen.
4. Wann beginnt die Bebauung?
5. Werden die jetzigen Eigentümer zu Erschließungsbeiträgen veranlagt?

BM Burth teilt mit, dass die Beweissicherung über ein externes Büro erfolgt, das von dem Erschließungsträger beauftragt wird. Eine Ausfertigung hierzu erhält auch der jeweilige Eigentümer. Bezüglich des genannten Grundstücks gab es bereits mehrfach Diskussionen. Ursprünglich war die Fläche im Bebauungsplan enthalten. Dann wurde die Fläche auf Wunsch des Eigentümers herausgenommen. In der Beratung mit der Baurechtsbehörde stellte sich dann aber heraus, dass das Grundstück auch ohne geltenden Bebauungsplan bebaut werden könnte, weil es dann nach § 34 BauGB bebaut werden könnte. Die Bebauung nach § 34 BauGB ist meist problematisch, weil die Kommune und die Baurechtsbehörde nur schwache Vorgaben machen können. Es ist keine geordnete, gesteuerte Entwicklung mehr möglich.

Dies war der Anlass, die Fläche wieder in den Bebauungsplan hinein zu nehmen. Die Geschossigkeit bleibt gleich wie im bisherigen Bebauungsplan. Für das interne Bebauungsplangebiet werden die Eigentümer nicht zu Beiträgen veranlagt. Es könnte sein, dass die Eigentümer für den Bereich der Zufahrt veranlagt werden, weil die Straße nur gekiest ist. Hierzu kann aber keine abschließende Aussage getroffen werden, weil dies zuerst geprüft werden muss.

**Beschluss-Nr. 11**

**Haushaltsplan für das Jahr 2022 - Beschlussfassung**  
**Vorlage: 30/026/2021**

BM Burth erläutert, dass der Entwurf des Haushaltsplanes 2022 am 20.12.2021 in den Gemeinderat eingebracht wurde.

Der städtische Haushaltsplan wurde im Verwaltungsausschuss und im Ausschuss für Umwelt und Technik vorberaten. Die Ausschüsse empfehlen dem Gemeinderat, den Haushaltsplan inklusive der bis dahin Änderungen zu beraten und zu beschließen.

Im Anschluss halten die Fraktionen ihre Haushaltsreden. Diese liegen der Niederschrift bei.

Die BUS-Fraktion stellt im Rahmen ihrer Haushaltsrede zwei **Anträge**, die der Niederschrift beiliegen.

**Zu 1. Die Beratung wird im Rahmen der Beratung über das Organisationsgutachten im Gemeinderat erfolgen. Dies wird auf die Tagesordnung einer der nächsten beiden Sitzungen eingebracht. (13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, 1 Nein-Stimme).**

**Zu 2. Dem Antrag wird mit 13 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen zugestimmt.**

SR Michalski gibt folgende Protokollerklärung ab:

Die Verwaltung hat grundsätzlich bereits zu wenig Personal. Deshalb ist es nicht sinnvoll, das vorhandene Personal mit zusätzlichen Aufgaben wie dem Projektplan zu belasten.

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Die der Vorlage beiliegende Haushaltssatzung 2022 inklusive der bereits bekannten und möglicher weiterer Änderungen wird beschlossen.**
- 2. Den Planansätzen im Ergebnis- und Finanzhaushalt 2022 wird zugestimmt.**
- 3. Dem Stellenplan 2022 mit den darin enthaltenen Festsetzungen wird zugestimmt.**
- 4. Der mittelfristigen Finanzplanung wird zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 12**  
**Neubau Kindergarten - Vergabe von Bauleistungen**  
**Vorlage: 40/023/2022**

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer.

Herr Blaser teilt mit, dass nach dem vorangegangenen Planungswettbewerb und Beauftragung der Planer die erste Entwurfsplanung zum Neubau des Kindergartens am 14.10.2019 im Gemeinderat vorgestellt und beraten wurde.

Im Anschluss folgten 9 weitere Beratungen im Ausschuss für Umwelt und Technik und Gemeinderat zum Neubau des Kindergartens.

Am 22.11.2021 beschloss dann der Gemeinderat die Freigabe der Baugewerke zur Ausschreibung.

Im 1. Ausschreibungsblock wurden folgende 10 Gewerke Ende 2021 ausgeschrieben:

- Rohbauarbeiten
- Blitzschutz
- Elektroarbeiten
- PV – Anlage
- Sicherheitstechnik
- Heizungsarbeiten
- Sanitärarbeiten
- Lüftungsarbeiten
- Dachabdichtungsarbeiten
- Fensterbau und Verglasung

### **Ausschreibungsergebnisse**

#### **Rohbauarbeiten**

Ausschreibungsart	Öffentlich
Anzahl angeforderter Unterlagen	10
Submission	24.01.2022 10:00 Uhr
Eingegangene Angebote	1
Angebotssumme geprüft / Auftrag (brutto)	1.633.045,10 €
Kostenberechnung (brutto)	1.494.914,85 €
Abweichung in € (brutto)	138.130,25 €
Abweichung in %	9,20 %

Das abgegebene Angebot liegt 138.130,25 € über der Kostenberechnung vom 30.11.2021. Da nur ein Angebot eingegangen ist, kann kein direkter Vergleich aus dem Ausschreibungswettbewerb herangezogen werden.

Wie befürchtet, steigen die Preise im Baubereich weiter an und auch die geringe Beteiligung an der Ausschreibung zeigt, dass viele Firmen mit Aufträgen ausgelastet sind.

Die Verwaltung schlägt vor, die Rohbauarbeiten an die einzige Bieterin zum Angebotspreis von 1.633.045,10 € brutto zu vergeben.

#### **Blitzschutz**

Ausschreibungsart	Beschränkt
-------------------	------------

Anzahl aufgeforderter Firmen	5
Submission	25.01.2022 09:30 Uhr
Eingegangene Angebote	1
Angebotssumme geprüft/Auftrag (brutto)	7.973,00 €
Kostenberechnung (brutto)	14.800,08 €
Abweichung in € (brutto)	6.827,08 €
Abweichung in %	46,13 %

Das abgegebene Angebot liegt 6.827,08 € unter der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Die geringe Beteiligung zeigt auch hier, dass die Firmen auftragsmäßig ausgelastet sind.

Die Verwaltung schlägt vor, die Blitzschutzarbeiten an die einzige Bieterin zum Angebotspreis von 7.973,00 € brutto zu vergeben.

### Elektroarbeiten

Ausschreibungsart	Beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	10
Submission	25.01.2022 10:00 Uhr
Eingegangene Angebote	3
Angebotssumme geprüft / Auftrag(brutto)	390.732,74 €
Kostenberechnung (brutto)	348.636,33 €
Abweichung in € (brutto)	42.096,41 €
Abweichung in %	12,07 %

Das wirtschaftlichste Angebot liegt 42.096,41 € über der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Nach Rücksprachen mit Firmen – dies spiegeln auch die steigenden Angebotspreise wider - tun sich die Firmen schwer, Angebote zu kalkulieren, weil sie nicht wissen wie sich die Materialpreise und Kostensteigerungen entwickeln.

Die Verwaltung schlägt vor, die Elektroarbeiten an die wirtschaftlichste Bieterin zum Bruttopreis von 390.732,74 € zu vergeben.

### PV - Anlage

Ausschreibungsart	Beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	16
Submission	25.01.2022 10:30 Uhr
Eingegangene Angebote	1
Angebotssumme geprüft / Auftrag(brutto)	127.412,46 €
Kostenberechnung (brutto)	105.581,67 €
Abweichung in € (brutto)	21.830,79 €
Abweichung in %	20,67 %

Das abgegebene Angebot liegt 21.830,79 € über der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Trotz der Aufforderung von 16 Firmen, hat nur eine Firma ein Angebot abgegeben.

Die geringe Beteiligung an der Ausschreibung zeigt auch in diesem Bereich, dass die Firmen auftragsmäßig ausgelastet sind, was auch Auswirkungen auf die Angebotspreise hat.

Mit ein Grund der Preissteigerung ist vermutlich auch das neue Gesetz, nach dem ab dem 01.01.2022 auf oder an allen neuen Nichtwohngebäude eine PV-Anlage installiert werden muss. Ab dem 01.05.2022 gilt dies auch für neue Wohngebäude.

Es ist davon auszugehen, dass die Preise in dieser Branche noch deutlich steigen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Installation der PV-Anlage an die einzige Bieterin zum Bruttopreis von 127.412,46 € zu vergeben.

### Sicherheitstechnik

Ausschreibungsart	Beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	5
Submission	25.01.2022 11:00 Uhr
Eingegangene Angebote	2
Angebotssumme geprüft / Auftrag(brutto)	32.029,91 €
Kostenberechnung (brutto)	51.096,84 €
Abweichung in € (brutto)	19.066,93 €
Abweichung in %	37,32 %

Das abgegebene Angebot liegt 19.066,93 € unter der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Die Verwaltung schlägt vor, die Sicherheitstechnik an die wirtschaftlichste Bieterin zum Bruttopreis von 32.029,91 € zu vergeben.

### Heizungsarbeiten

Ausschreibungsart	beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	7
Submission	25.01.2022 14:00 Uhr
Eingegangene Angebote	3
Angebotssumme geprüft/Auftrag(brutto)	153.360,20 €
Kostenberechnung (brutto)	123.794,55 €
Abweichung in € (brutto)	29.565,65 €
Abweichung in %	23,88 %

Das wirtschaftlichste Angebot liegt 29.565,65 € über der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Auch hier spielen die unklaren Entwicklungen im Bereich Materialpreise und Kostensteigerungen eine Rolle.

Die Verwaltung schlägt vor, die Heizungsarbeiten an die wirtschaftlichste Bieterin zum Bruttopreis von 153.360,20 € zu vergeben.

### Sanitärarbeiten

Ausschreibungsart	beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	7
Submission	25.01.2022 14:30 Uhr
Eingegangene Angebote	3
Angebotssumme geprüft/Auftrag(brutto)	150.358,81 €
Kostenberechnung (brutto)	119.261,98 €
Abweichung in € (brutto)	31.096,83 €
Abweichung in %	26,07 %

Das wirtschaftlichste Angebot liegt 31.096,83 € über der Kostenberechnung vom

30.11.2021.

Auch bei diesem Gewerk liegt die Begründung der hohen Angebotssumme wie bei den vorangeführten Heizungsarbeiten.

Die Verwaltung schlägt vor, die Sanitärarbeiten an die wirtschaftlichste Bieterin zum Bruttopreis von 150.358,81 € zu vergeben

### Lüftungsarbeiten

Ausschreibungsart	beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	5
Submission	25.01.2022 15:00 Uhr
Eingegangene Angebote	2
Angebotssumme geprüft/Auftrag(brutto)	269.765,99 €
Kostenberechnung (brutto)	233.233,17 €
Abweichung in € (brutto)	36.532,82 €
Abweichung in %	15,66 %

Das wirtschaftlichste Angebot liegt 36.532,82 € über der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Auch bei diesem Gewerk liegt die Begründung der hohen Angebotssumme wie bei den vorangeführten Heizungs- und Sanitärarbeiten.

Die Verwaltung schlägt vor, die Lüftungsarbeiten an die wirtschaftlichste Bieterin zum Bruttopreis von 269.765,99 € zu vergeben

### Dachabdichtungsarbeiten

Ausschreibungsart	beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	5
Submission	28.01.2022 10:30 Uhr
Eingegangene Angebote	2
Angebotssumme geprüft/Auftrag(brutto)	290.820,93 €
Kostenberechnung (brutto)	315.055,62 €
Abweichung in € (brutto)	24.234,69 €
Abweichung in %	8,33 %

Das wirtschaftlichste Angebot liegt 24.234,69 € unter der Kostenberechnung vom 30.11.2021.

Die Verwaltung schlägt vor, die Dachabdichtungsarbeiten an die wirtschaftlichste Bieterin zum Bruttopreis von 290.820,93 € zu vergeben.

### Fensterbau und Verglasung

Ausschreibungsart	beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	13
Submission	01.02.2022 11:00 Uhr
Eingegangene Angebote	0
Angebotssumme geprüft/Auftrag(brutto)	
Kostenberechnung (brutto)	577.406,87 €
Abweichung in € (brutto)	
Abweichung in %	

Für dieses Gewerk wurden 13 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. 7 Firmen haben

die Ausschreibungsunterlagen heruntergeladen und es ist kein Angebot abgegeben worden.

Auf Nachfrage bei manchen Firmen nach dem Grund wurden folgende genannt:

- Fehlendes Personal (auch coronabedingt) für die Kalkulation
- Auftragsbedingt ausgelastet. Die meisten haben noch alte Aufträge abzuarbeiten.
- Eine Firma ist eher auf die Metallvariante spezialisiert. Den Bereich Holz/Alu wollte die Firma nicht anbieten und gab somit lieber kein Angebot ab.

Nach Rücksprache mit dem Planer werden bei der erneuten Ausschreibung entweder 2 Lose (Titel) für den Metallbereich und für die Holz/Alu – Fenster gebildet oder zwei getrennte Ausschreibungen durchgeführt.

Somit kann ein Bieter auch nur für ein Los ein Angebot abgeben, ohne dass er von der Wertung ausgeschlossen werden kann.

### Fazit

Bei einer geplanten Vergabesumme von gesamt 3.055.499,20 € brutto im ersten Ausschreibungsblock liegt diese Summe 249.124,11 € und 8,87 % über der Kostenberechnung.

### Übersicht

Kostenberechnung vom 30.11.2021 KG 200 bis 600 gesamt (ohne KG 700 NK)	5.457.581,20 €
Kostenberechnung 1. Ausschreibungsblock	2.806.375,09 €
Gepl. Vergabesumme (Ergebnis Ausschreibung)	3.055.499,14 €
Überschreitung in €	249.124,05 €
Überschreitung in %	8,87 %
Kostenberechnung restliche Gewerke zur Ausschreibung KG 200 bis 600	2.651.206,11 €

Nach der Ausschreibung wurde ein Vergabegespräch zwischen der Verwaltung und den Planern durchgeführt und die Ausschreibungsergebnisse besprochen.

Die Gründe der zum Teil hohen Ausschreibungsergebnisse und der Grund der geringen Beteiligung wurden erörtert.

Die Planer wurden aufgefordert nochmals die Leistungsverzeichnisse genau zu prüfen, ob es Reserven für Einsparmöglichkeiten gibt.

Es war zu befürchten, dass die angespannte Auftragslage und die schwer kalkulierbaren Preise nochmal zu einer Kostensteigerung führen werden.

Die Preise gehen wie es im Moment aussieht weiter nach oben.

Beim Ausschreibungsergebnis vom 1. Block (gut die Hälfte) liegt das Gesamtergebnis 8,87 % über der Kostenberechnung. Dies ist zwar ärgerlich aber in der momentanen Zeit eher üblich und ist noch vertretbar.

Die Verwaltung schlägt aus zeitlichen und auch wirtschaftlichen Gründen die Vergabe der ausgeschriebenen Gewerke vor.

### **Weitere Vorgehensweise**

Die Festerbau und Verglasungsarbeiten werden erneut mit 2 Losen oder getrennt im März ausgeschrieben.

Das zweite Ausschreibungspaket (Fassade, Sonnenschutz und Gerüstbau) kommt im April zur Ausschreibung.

Die Ausbaugewerke und Außenanlage entsprechend des Baufortschritts zu einem späteren Zeitpunkt.

Der Baubeginn ist weiterhin auf Anfang Mai geplant, wenn der Gemeinderat die Bauaufträge wie vorgeschlagen vergibt.

### **Der Gemeinderat vergibt folgende Bauaufträge (13 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen):**

- 1. Die Rohbauarbeiten werden an die Firma Grüner & Mühlischlegel aus Biberach zum Bruttopreis von 1.633.045,10 € vergeben.**
- 2. Die Blitzschutzarbeiten werden an die Firma M + K Blitzschutzanlagen aus Ravensburg zum Bruttopreis von 7.973,00 € vergeben.**
- 3. Die Elektroarbeiten werden an die Firma Mayerföls GmbH aus Bad Schussenried zum Bruttopreis von 390.732,74 € vergeben.**
- 4. Die Installationsarbeiten der PV – Anlage werden an die Firma Elektro Stotz aus Ravensburg zum Bruttopreis von 127.412,46 € vergeben.**
- 5. Die Sicherheitstechnik wird an die Firma Elektro Schlegel aus Ravensburg zum Bruttopreis von 32.029,91 € vergeben.**
- 6. Die Heizungsarbeiten werden an die Firma Franz Lohr GmbH aus Ravensburg zum Bruttopreis von 153.360,20 € vergeben.**
- 7. Die Sanitärarbeiten werden an die Firma Franz Lohr GmbH aus Ravensburg zum Bruttopreis von 150.358,81 € vergeben.**
- 8. Die Lüftungsarbeiten werden an die Firma Friedrich Burk aus Ravensburg zum Bruttopreis von 269.765,99 € vergeben.**
- 9. Die Dachabdichtungsarbeiten werden an die Firma Gabur GmbH aus Grünkraut zum Bruttopreis von 290.820,93 € vergeben.**

**Beschluss-Nr. 13**

**Bebauungsplan "Ober der Ach – Änderung und Erweiterung 1. Änderung" sowie  
örtl. Bauvorschriften**

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

**2. Zustimmung zum Planentwurf**

**3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentl.  
Belange**

**Vorlage: 40/062/2017/5/1/1**

SR Harsch ist befangen.

BM Burth begrüßt Herrn Huchler als beauftragten Planer.

BM Burth erläutert, dass die Änderung des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung, 1. Änderung“ bereits mehrfach Gegenstand der Beratungen im Gemeinderat war.

In der Gemeinderatssitzung am 28.01.2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und u.a. die erste Offenlage beschlossen. Planziel ist die Schaffung von zeitgemäßen Wohnraum für Familien. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14.10.2019 – 15.11.2019 statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein privater Grundstückseigentümer vorgebracht, dass er an einer Überplanung seines Grundstückes kein Interesse habe. Aus diesem Grund wurde der räumliche Geltungsbereich im südwestlichen Teil reduziert und der Teil des Grundstücks Flst. Nr. 110/1, der bisher im Plangebiet lag, im Planentwurf herausgenommen.

In der Sitzung des Gemeinderates am 22.03.2021 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss gefasst:

- 1) Der Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 01.02.2021 zu eigen.
- 2) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – 2. Änderung“ mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.02.2021 wird gebilligt.
- 3) Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlichen Belange erneut einzuholen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- 5) Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Erschließungsplanung zu. Die Details der Erschließungsplanung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aulendorf und dem Erschließungsträger festzulegen.

Der Planentwurf in der Fassung vom 01.02.2021 wurde in der Zeit vom 26.04. – 28.05.2021 öffentlich ausgelegt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit in diesem Zeitraum ihre Stellungnahmen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Ingenieurbüro Max Huchler aufgenommen und sind in der beigefügten

Gegenüberstellung vom 31.01.2022 dargestellt. Auf die Ausführungen im Abwägungsvorschlag wird verwiesen. Als wesentliche Stellungnahmen sind eingegangen:

#### Landratsamt Ravensburg- Bauleitplanung

Bezeichnung des Bebauungsplanes:

„Nachdem inzwischen mehrere Bezeichnungen für das Plangebiet verwendet werden, selbst innerhalb der vorgelegten Planunterlagen, sollte sich die Stadt Aulendorf für einen Namen für das Plangebiet entscheiden. Bisher wurde der Plan nach unseren Akten mit „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“ bezeichnet.“

Als Bezeichnung für den Bebauungsplan wird „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung festgelegt.

Bereich der Aufhebung:

„Wir bitten den Bereich des Bebauungsplanes der aufgehoben wird im Plan durch einen Hinweis kenntlich zu machen, z.B. durch Eintrag „X“ in die seitherige Geltungsbereichsgrenze, mit dem Eintrag „Aufhebung“. Um spätere Diskussionen zu vermeiden muss nachvollziehbar sein, dass in diesem Bereich künftig keine Festsetzungen mehr gelten“.

Dies ist nicht mehr erforderlich, da die Fläche in den aktuellen Entwurf wiederaufgenommen wird.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

„Wir empfehlen, die Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude aus Gründen der Nachverdichtung zu erhöhen“.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan hat diese Festsetzung mit der Begründung der ländlichen Ortsrandlage. Dieser Grundzug der Planung der damaligen Planung soll erhalten bleiben, da er nach wie vor als sinnvoll in diesem dörflichen Randbereich angesehen wird.

Beschränkung der Anzahl der Carports auf 2:

„Die Vorschrift ist restriktiv und daher zu begründen und um die Abwägung des Interesses, einen weiteren Carport zu errichten, zu ergänzen. Die Begründung verweist auf andere Baugebiete der Gemeinde. Dies ist nicht ausreichend, da sich die Begründung auf dieses Gebiet beziehen muss. Falls es nur um die Unterschiedlichkeit der Gebäude geht, wäre eine mildere Vorschrift möglich. Des Weiteren bitten wir um Klarstellung, ob das Verbot von mehr als zwei Garagen/Carports einen Grundzug der Planung darstellen soll, weil davon abhängt, ob später Befreiungen möglich sind“.

Dies wird in die Begründung mit aufgenommen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung haben 2 Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

#### Bürger 1

„An dem Bebauungsplan Ob der Ach in Blönried bin ich Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 804/2 (landwirtschaftliche Ackerfläche). Wie mit Ihnen am 29.04.2021 persönlich im Rathaus Aulendorf besprochen, möchten wir Ihnen hiermit folgendes mitteilen:

Im Bebauungsplan Ob der Ach in Blönried ist auf dem Flst. 113/22 und 113/23 Gemarkung Blönried an der Bebauungsgrenze ein Grünstreifen ausgewiesen. Zusätzlich ist in dem Bebauungsplan eine Straße mit Zufahrtsmöglichkeiten für die ausgewiesenen Baugrundstücke eingezeichnet. Der restliche östliche Teil von Flst. Nr. 113/23 hat laut diesem Plan keine Anbindung an die Straße.

Da das Flst. Nr. 113/22 und 113/23 früher einem Eigentümer gehörten bzw. 113/23 diesem meiner Ansicht nach noch gehört, möchte ich mitteilen, dass die Zufahrt zu Flst. Nr. 113/23 (inklusive dem östlichen Restteil) nicht über mein Flst. Nr. 804/2 Gemarkung Blönried erfolgen darf. Dies auch vor dem Hintergrund, da ein Grünstreifen zwischen der Bebauung und meiner landwirtschaftlichen Ackerfläche eingezeichnet ist, der sich zu einer Zufahrt für den Restteil von Flst. 113/23 machen lässt"

Die Festsetzung des Grünstreifens wird dahingehend ergänzt, dass auf dem öffentlichen Grünstreifen ausnahmsweise in diesem Bereich eine gekieste Zufahrt mit einer Breite von max. 2,5 m für die Bewirtschaftung des verbleibenden Restgrundstückes zulässig ist.

### Bürger 2

„Gegen den in der Zeit vom 26.04. bis 28.05.2021 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Ob der Ach - Erweiterung - 1. Änderung" bringen wir als unmittelbaren Angrenzer Flst. Nr. 88/1 des Vorfluters, in die das Niederschlagswasser eingeleitet wird, folgende Einwände vor:

Laut Ziffer 4.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist für die Erschließung der Entwässerung u.a. vorgesehen, das Regenwasser der Grundstücke einem Vorfluter zuzuführen. Hierbei soll das Niederschlagswasser auf den Grundstücken mittels Retentionszisternen zurückgehalten und dann gedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden. Durch das Einleiten des Niederschlagswassers von 28 Grundstücken wird der „Booser Ach" zumindest während den Regenphasen und im Nachgang (Abwirtschaftung der Retentionszisternen) deutlich mehr Wasser zugeführt. Aufgrund der jetzt schon regelmäßigen Überflutungen an der weiterführenden „Booser Ach" ist mit weiteren Überschwemmungen, auch evtl. länger anhaltend, zu rechnen. Des Weiteren wird der durchschnittliche Wasserstand über einen längeren Zeitraum höher sein als bisher.

Als unmittelbarer Angrenzer im weiteren Verlauf der „Booser Ach" wird die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenflächen deutlich eingeschränkt oder langfristig evtl. unmöglich sein, da zum einen vermehrt die „Booser Ach" über die Ufer treten wird und zum anderen die Drainagen für die Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in die „Booser Ach" durch einen höheren Wasserstand dauerhaft unterhalb der Wasseroberfläche sein werden was zu einer deutlichen Vernässung der Wiesen führen wird.

Sowohl im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als auch im Wassergesetz BW (WG) ist die Gewässerunterhaltung geregelt. Die Gewässerunterhaltung ist die bürokratische Bezeichnung für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Gewässern mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und naturräumlichen Funktion. Zudem gehört die Sicherstellung einer geordneten Vorflut zu den Aufgaben der Gewässerunterhaltung. Maßnahmen umfassen zum Beispiel Bach-, Grabenräumung, „Entkrauten", Beseitigung des Röhrichs und der untergetaucht wachsenden Vegetation.

Leider fand diese Unterhaltungsmaßnahme in den letzten Jahren durch die Stadt Aulendorf in der „Booser Ach" nicht statt, obwohl wir das bereits vor Jahren anmahnten. Die Bachsohle ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Es ist deshalb erforderlich, dass die Unterhaltung des Vorfluters in zeitlichen Abständen regelmäßig erfolgt, um eine reibungslose Funktion für die Abführung des Oberflächenwassers zukünftig sicherzustellen und damit die Nutzung unserer landwirtschaftlichen Flächen jederzeit gewährleistet bleibt"

Für die Einleitung in die Booser Ach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Sachverhalte durch das Landratsamt geprüft. Eine Verstärkung der Überflutungen wird seitens der Behörde nicht zugelassen. D. h. die Planung und Umsetzung ist in dem Verfahren der Erlaubnis abzuarbeiten.

Der Themenbereich der Gewässerunterhaltung ist nicht im Bebauungsplan zu regeln.

### **Planänderung gegenüber dem Planentwurf vom 01.02.2021**

Es wird vorgeschlagen die im Planentwurf vom 01.02.2021 aus dem Geltungsbereich herausgenommene private Grundstücksfläche wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Mit der Herausnahme der Fläche ist die Fläche baurechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten und unterliegt dem Einfügegebot. Um für die Grundstücksfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß dem bisherigen Bebauungsplan sicherzustellen wird die Fläche wieder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Festsetzungen für diesen Geltungsbereich werden nur geringfügig gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan angepasst. Das gesamte Bebauungsplangebiet wird in zwei Teilbereiche, Plangebiet A und Plangebiet B aufgeteilt mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Neu aufgenommen wird das Plangebiet B mit folgenden Festsetzungen:

#### Maß der baulichen Nutzung:

- Geschossflächenzahl GFZ: maximal 0,35
- Grundflächenzahl GRZ: maximal 0,35
- Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss zwingend

Die zwingende Festsetzung von einem Vollgeschoss in Plangebiet B und zwei Vollgeschossen in Plangebiet A sichert eine städtebaulich homogene Wirkung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild des Gebietes, was erfahrungsgemäß bei der freien Wahl der Geschosszahl nicht der Fall ist.

Die zwei räumlich zugeordneten Plangebiete mit unterschiedlicher Geschosszahl sollen einerseits eine städtebaulich klare Gliederung des Gebietes erreichen und andererseits ein breites Angebot an Bauweisen sicherstellen.

Plangebiet A besteht aus den Bauplätzen 1 -28, Plangebiet B aus den Plätzen 29 – 33.

#### Gebäudehöhen Plangebiet B

- traufseitige Wandhöhe: mindestens 2,5 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante).
- maximale zulässige Gebäudehöhe: 6,0 m, gemessen von der Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

#### Kellergeschosse und unterirdische Anlagen

Kellergeschosse sind nicht zugelassen, unterirdische Bauwerke und Anlagen sind bis in eine Tiefe von maximal 1,50 unter EFH zulässig.

Das geotechnische Gutachten hat ergeben, dass Grund- und Schichtwässer bis teilweise direkt unter die bestehende Geländeoberfläche anstehen. Daher wird zum Schutz des Grundwassers diese Festsetzung getroffen, potentielle Veränderungen der Grundwasser- und Schichtwasserabflüsse durch Erdaufschlüsse sowie ggf. die Verunreinigung dieser Wässer zu verhindern.

SR Michalski möchte wissen, wie die Bestandsbebauung gesichert werden kann, wenn das Gelände in der Form aufgefüllt werden muss.

Herr Huchler erläutert, dass es bei Hanggelände immer einen Höhenübergang geben wird.

SR Groll fragt, welche Wärmeversorgung angedacht ist und wie die Verwaltung die

weitere Vorgehensweise diesbezüglich plant.

Dies muss laut Herrn Huchler noch geprüft werden.

BM Burth ergänzt, dass es bezüglich der Wärmeversorgung noch keine Gespräche mit dem Eigentümer gibt.

SR Groll hält es für wichtig, dass die Verwaltung dies genau prüft.

SR Rothmund möchte wissen, ob das in der Bürgerfragestunde genannte Grundstück nun faktisch das aufgrund der Grundwassersituation am schlechtesten bebaubare Grundstück ist.

BM Burth erläutert, dass es bezüglich des genannten Grundstücks bereits mehrfach Diskussionen gab. Ursprünglich war die Fläche im Bebauungsplan enthalten. Dann wurde die Fläche auf Wunsch des Eigentümers herausgenommen. In der Beratung mit der Baurechtsbehörde stellte sich dann aber heraus, dass das Grundstück auch ohne geltenden Bebauungsplan bebaut werden könnte, weil es dann nach § 34 BauGB bebaut werden könnte. Die Bebauung nach § 34 BauGB ist meist problematisch, weil die Kommune und die Baurechtsbehörde nur schwache Vorgaben machen können.

Dies war der Anlass, die Fläche wieder in den Bebauungsplan hinein zu nehmen. Die Geschossigkeit bleibt gleich wie im bisherigen Bebauungsplan. Für das interne Bebauungsplangebiet werden die Eigentümer nicht zu Beiträgen veranlagt. Es könnte sein, dass die Eigentümer für den Bereich der Zufahrt veranlagt werden, weil die Straße nur gekiest ist. Hierzu kann aber keine abschließende Aussage getroffen werden, weil dies zuerst geprüft werden muss.

SR Rothmund möchte wissen, ob eine Alternative geprüft wurde bzw. ob der Bebauungsplan für den Eigentümer finanzielle Nachteile hat.

BM Burth erläutert, dass Alternativen geprüft wurden. Die vorgeschlagene Option ist aber aus seiner Sicht die einzige mögliche Option, weil eine geordnete Entwicklung möglich sein muss. Bezüglich der finanziellen Nachteile für den Eigentümer könnte es der Fall sein, dass für die äußere Erschließung eine Beitragspflicht entsteht. Hierüber kann aber noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

**Der Gemeinderat **beschließt** :**

- 1. Der Gemeinderat macht sich die Inhalte des Abwägungsvorschlages in der Fassung vom 31.01.2022 zu eigen.**
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung mit den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.01.2022 wird, ggf. unter Einarbeitung der beschlossenen Änderungen, gebilligt.**
- 3. Es wird beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Ober der Ach – Änderung und Erweiterung“, 1. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften wiederholt auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlichen Belange erneut einzuholen.**
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Auslegung öffentlich bekannt zu machen und die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.**

## **Beschluss-Nr. 14**

### **Sanierung Sporthalle - Vergabe von Planungsleistungen**

#### **Vorlage: 40/020/2022**

Herr Blaser teilt mit, dass seit 2016 immer wieder verschiedene Sanierungsvarianten und auch zwei Neubauvarianten der Sporthalle am Schulzentrum im Ausschuss für Umwelt und Technik diskutiert, darüber beraten und die Umsetzung in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen wurde.

Aus dem Ergebnis der Vorberatungen und Empfehlungsbeschluss vom Ausschuss für Umwelt und Technik hat der Gemeinderat am 18.10.2021 die Sanierung der Sporthalle (Variante 1) mit der Umsetzung in 2023 beschlossen sowie die entsprechenden Mittel im Haushalt einzustellen.

Im weiteren Beschluss wurde die Verwaltung ermächtigt, Honorarangebote von geeigneten Planungsbüros und Fachplaner einzuholen.

Nach vorheriger Abstimmung über die Art der Angebotseinholung am 08.12.2021 im Ausschuss für Umwelt und Technik hat das Bauamt für die verschiedenen Planungsbereiche Honorarangebote eingeholt.

Die Angebote wurden ausgewertet und entsprechende Planungsaufträge sollten nun vergeben werden, damit mit den Ausführungsplanungen zur Umsetzung zeitnah begonnen werden kann.

Sämtliche Honorarangebote basieren auf Grundlage der Kostenschätzung vom 29.06.2021 und vom Gemeinderat am 18.10.2021 beschlossenen Variante. Sollten sich die Kosten ändern, ändern sich entsprechend auch die Honorarkosten. Maßgebend sind die angebotenen Konditionen.

### **Architektenleistungen**

Am 09.12.2021 wurden nach vorausgegangenem Gesprächen verschiedene Planungsbüros zur Angebotsabgabe mit folgenden Vorgaben und Unterlagen aufgefordert:

Unterlagen	Beschreibung der Leistung, Pläne und Kostenschätzung vom 29.06.2021
Grundlage	HOAI 2021
Anrechenbare Kosten	KG 300 und 600 mit 1.766.247 € und KG 400 mit 959.371 € netto
LPH	5 bis 9
Honorarzone (HZ)	III
Honorarsatz	Mindestsatz
Ausführungszeitraum	Planung ab Frühjahr 2022- Umsetzung der Maßnahme März 2023 bis November 2023
Auf - und Abgebot	Frei wählbar
Aufgeforderte Planungsbüros	5
Eingegangene Honorarangebote	3

Das wirtschaftlichste Honorarangebot des Planungsbüros Holzbau Kreativ aus Staig liegt auf Grundlage der vorhandenen Kostenschätzung bei 211.972,92 € brutto.

Das zweitplatzierte Honorarangebot liegt etwas über dem wirtschaftlichsten Angebot.

Beide Planungsbüros wären für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme geeignet.

Ein detaillierter Honorarspiegel ist als Anlage zur Vorlage beigefügt.

### **HLS - Fachplanung**

Auch im Bereich der HLS-Planung wurden im Vorfeld mit geeigneten Fachplanern Gespräche bezüglich freier Kapazitäten geführt und die Angebotsanfragen am 09.12.2021 versendet.

Unterlagen	Beschreibung der Leistung, Pläne und Kostenschätzung vom 29.06.2021
Grundlage	HOAI 2021
Anrechenbare Kosten	617.000 € netto
LPH	2 bis 9 (ohne LPH 4)
Honorarzone (HZ)	II
Honorarsatz	Mindestsatz
Ausführungszeitraum	Planung ab Frühjahr 2022- Umsetzung der Maßnahme März 2023 bis November 2023
Auf - und Abgebot	Frei wählbar
Aufgeforderte Planungsbüros	3
Eingegangene Honorarangebote	3

Das wirtschaftlichste Honorarangebot des IB Witschard aus Ravensburg liegt auf Grundlage der vorhandenen Kostenschätzung bei 117.901,73 € brutto.

Das Fachplanungsbüro ist bekannt und für geplante Maßnahme geeignet.

Ein detaillierter Honorarspiegel ist als Anlage zur Vorlage beigefügt

### **Elektroplanung**

Wie im Bereich der HLS - Planung wurden im Vorfeld mit geeigneten Elektrofachplanern Gespräche bezüglich freier Kapazitäten geführt und die Angebotsanfragen am 09.12.2021 versendet.

Unterlagen	Beschreibung der Leistung, Pläne und Kostenschätzung vom 29.06.2021
Grundlage	HOAI 2021
Anrechenbare Kosten	343.000 € netto
LPH	1 bis 9 (ohne LPH 4)
Honorarzone (HZ)	II
Honorarsatz	Mindestsatz
Ausführungszeitraum	Planung ab Frühjahr 2022- Umsetzung der Maßnahme März 2023 bis November 2023
Auf - und Abgebot	Frei wählbar
Aufgeforderte Planungsbüros	3
Eingegangene Honorarangebote	3

Das wirtschaftlichste Honorarangebot vom Planungsbüro Roth aus Aulendorf liegt auf Grundlage der vorhandenen Kostenschätzung bei 81.125,91 € brutto.

Das Fachplanungsbüro ist bekannt und für geplante Maßnahme geeignet.

Ein detaillierter Honorarspiegel ist als Anlage zur Vorlage beigefügt

## Übersicht der Honorare

Planung	Honorarberechnung in der Kostenschätzung brutto (20 % pau.)	Bereits bezahltes Honorar seit 2016 brutto für die Vorplanung	Honorarangebot brutto auf Basis der Kostenschätzung	Minderkosten (Differenz zw. Spalte 1 und 2 + 3)
Architekt	420.366,31 €	20.290,45 €	211.972,92 €	188.102,94 €
HLS- Planung	146.786,50 €	5.062,16 €	117.901,73 €	23.822,61 €
Elektroplanung	81.542,37 €	3.864,29 €	81.125,91 €	416,46 €
<b>Gesamt</b>	<b>648.695,18 €</b>	<b>29.216,90 €</b>	<b>411.000,56 €</b>	<b>212.342,01 €</b>

## Bemerkungen

### Architektenleistungen

Bei den Architektenleistungen wurden die Vorplanungen (LPH 1 – 3) bereits erbracht. Angefragt wurde nun das Honorarangebot für die LPH 5 bis 9. Es kann sein, dass sich das Honorar beim Architekten noch etwas erhöht, falls noch Planungsbedarf in der LPH 3 durch den besteht.

### HLS - Planung

Bei der HLS – Planung wurde das Honorar der LPH 2 bis 9 angefragt. Auch in diesem Fachplanungsbereich wurden bereits Vorplanungen erbracht. Bei der Vergabe werden die bereits erbrachten Leistungen berücksichtigt. Die Honorarsumme wird sich somit noch etwas verringern.

### Elektroplanung

Bei der Elektroplanung wurde das Honorar der LPH 1 bis 9 angefragt. Auch bei der Elektroplanung wurden bereits Vorplanungen erbracht. Bei der Vergabe werden die bereits erbrachten Leistungen berücksichtigt. Die Honorarsumme wird sich somit noch etwas verringern.

### Zusätzliche Planungsleistungen

Für die Leistungen des SiGeKo, gegebenenfalls im Bereich Brandschutz und Bauphysik fallen noch zusätzliche Honorarkosten an. Das Bauamt geht davon aus, dass die Honorarkosten hier bei max. 20.000,00 € liegen werden.

## Vorschlag der Verwaltung

### Referenzen erstplatziertes Planungsbüro – Holzbau Kreativ aus Staig

- Schulzentrum Aulendorf – Sanierung naturwissenschaftliche Räume Ebene 3 mit Planung und Ausschreibung der Einrichtung
- Neubau 7 (5)- gruppige Kindertagesstätte in Mochenwangen
- Anbau an bestehenden Kindergarten in Fronreute
- Sanierung Grundschule Mochenwangen

Die Referenzen sind als Anlage beigefügt.

### Referenzen zweitplatziertes Planungsbüro Hildebrand + Schwarz aus Friedrichshafen

- Generalsanierung Salvatorkolleg Bad Wurzach (Referenzschreiben)

- Generalsanierung WEG – Spohngymnasium Ravensburg (2 Referenzschreiben)
- Neubau Seniorenhaus Vitalis Friedrichshafen
- Neubau und Erweiterung Klinik Tettngang
- Mädchen und Jungen – Realschule in Bad Saulgau
- Umbau und Neubau Turnhalle in Fellbach

Die Referenzen sind als Anlage beigefügt.

Beide Planungsbüros (Erst – und Zweitplatzierte) liegen angebotsmäßig relativ nah beieinander und eignen sich gut für die geplante Sanierungsmaßnahme.

Die Verwaltung schlägt vor, die Architektenleistungen an das Planungsbüro Holzbau Kreativ aus Staig mit dem wirtschaftlichsten Honorarangebot zu vergeben.

Die HLS – Planung wird an das IB Witschard aus Ravensburg mit dem wirtschaftlichsten Honorarangebot vergeben.

Die Elektroplanung wird an das Planungsbüro Roth aus Aulendorf mit dem wirtschaftlichsten Honorarangebot vergeben.

#### **Zeitlich geplanter Ablauf**

- Erarbeiten der Ausführungsplanung mit Kostenberechnung bis zur Sommerpause, spätestens nach der Sommerpause.
- Vorstellung der Ausführungsplanung mit Freigabe zur Ausschreibung im Gemeinderat vor der Sommerpause, oder spätestens in der Septembersitzung.
- Ausschreibung der Gewerke im Herbst 2022 ggf. Winter 2023. (der erste Bauauftrag muss zuschussbedingt bis zum 31.01.2023 unterschrieben sein)
- Umsetzung der Maßnahme März 2023 bis November 2023

#### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Das Planungsbüro Holzbau Kreativ aus Staig wird mit den Architektenleistungen beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Architektenvertrag mit den LPH 5 bis 9 und gegebenenfalls noch zusätzliche Leistungen der LPH 3 zu den angebotenen Konditionen abzuschließen.**
- 2. Das IB Witschard aus Ravensburg wird mit der HLS – Planung der LPH 3 bis 9 (ohne LPH 4) beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Ingenieurvertrag zu den angebotenen Konditionen abzuschließen.**
- 3. Das Planungsbüro Roth aus Aulendorf wird mit der Elektroplanung der LPH 3 bis 9 (ohne LPH 4) beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Planungsvertrag zu den angebotenen Konditionen abzuschließen.**

**Beschluss-Nr. 15**

**Wohnmobilstellplätze in Aulendorf - aktueller Sachstand und weitere  
Vorgehensweise  
Vorlage: 30/011/2021/1**

Frau Johler teilt mit, dass im ISEK 2015 zu Kurzreisewohnmobilstellplätzen folgendes ausgeführt wurde:

*In Deutschland verbringen mehr als eine Million Menschen ihre Freizeit in einem Wohnmobil. Um diese Reisenden als Gäste gewinnen zu können, bedarf es wohnmobilmoglicher Angebote, die gerne im Umfeld von Gaststätten, Restaurants sowie Thermalbädern liegen können. Hier bestehen in Aulendorf bisher ungenutzte Potentiale, weshalb es sich als Maßnahme empfiehlt, ausgewiesene Stellflächen als Kurzreiseplätze für Wohnmobilisten anzubieten. Diese Gruppe verfügt über eine hohe Kaufkraft, die durchschnittlichen Ausgaben eines Wohnmobilisten liegen – zusätzlich zu den Stellplatzgebühren – bei 40 Euro pro Tag und Person.*

*In Aulendorf würden sich Plätze in Nähe des Thermalbades oder an einem Hotel angesiedelt eignen. Die Nutzer von solchen Einrichtungen kommen mit konkreten Erwartungen an das Reiseziel und wollen mit Informationen, wie z. B. mit Info-Tafeln mit Stadtplänen, Hinweise auf Veranstaltungen und Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger) versorgt werden. Wohnmobilstellplätze sind eigens für die spezifischen Anforderungen von Wohnmobilen und ihren Nutzern ausgestattete Übernachtungsplätze, deren Benutzung rund um die Uhr möglich sein muss. Die ausgewiesenen Stellplätze müssen mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet sein. Wichtige Kriterien sind:*

- *Zentrale Lage zur Innenstadt und/oder zu touristischen Attraktionen*
- *Ebener und fester Untergrund*
- *Info-Tafel mit Stadtplan, Hinweise auf Veranstaltungen, Attraktionen sowie Adressen von Firmen aus dem Reisemobil-Umfeld (Händler, Kfz-Werkstätten, Gasversorger)*
- *Ver- und Entsorgungseinrichtungen*
- *Münzgesteuerte Säulen mit Frischwasseranschluss und Ausguss*
- *Stromanschlüsse, z. B. Stromsäulen, die mit Münzen oder Wertmarken betrieben werden*
- *Müllcontainer/Papierkörbe*
- *Keine Schrankenanlage*

Weiter wird ausgeführt, dass sich Wohnmobilstandorte beim Firmengelände von Carthago befinden (diese sind allerdings nicht zu touristischen Zwecken) und zwei weitere beim Hotel Arthus. Stadtnahe Stellplätze mit marktgerechter Infrastruktur fehlen.

Bei den Teilzielen wird dies noch wie folgt konkretisiert:

„Schaffung und Erhalt einer öffentlichen Infrastruktur für Naherholung und Wohnmobilisten mit guter Qualität und dauerhafter Pflege“ mit folgenden Maßnahmen:

- Wanderwegenetz qualitativ weiterentwickeln und mit Wegenetz des Landkreises

verzahnen (Rundwanderwege, Wegebeschilderung/-pflege, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Barrierefreiheit etc.)

- Ausbau von ausgewiesenen Kurzreise-Wohnmobilstellplätzen und entsprechender Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- Minigolf Gebäudesanierung

Die Erschließung des Potentials für Wohnmobilreisende wird als Chance im ISEK definiert.

### **Stellplatzauswahl**

Im Vorfeld zu Beratung am 23.06.2021 im Verwaltungsausschuss wurde gemeinsam mit neuland+ mehrere Stellplatzmöglichkeiten geprüft, jeweils mit Vor- und Nachteilen versehen und diese dann mit neuland+ besichtigt. Neuland+ hat in einem sehr geringen Umfang bei der Aufarbeitung unterstützt, weil sie ausgewiesene Experten in diesem Thema sind.

Weitere geprüfte/angedachte Standorte waren beispielsweise:

- VGA Grundstück bei Vita-Hotel
- Parkplatz Therme
- Steeger See
- Mahlweiher städtisches Grundstück
- Alter Wertstoffhof
- Herrenlose Fläche am Bahnhof, bisheriger P & R Parkplatz

Nach eingehender Prüfung hat sich der Standort „Lehmgrubenweg/ehemals Flüchtlingsunterbringung“ als am sinnvollsten herausgestellt, auch unter der Zielsetzung, dass man dieses Projekt – sofern der Gemeinderat zustimmt – schnell umsetzen möchte, weil jetzt der Bedarf sehr hoch ist. An alternativen Standorten scheitert dies beispielsweise aufgrund des fehlenden Eigentums. Der Standort „Lehmgrubenweg“ liegt relativ malerisch inmitten von Bäumen und Wiesen, er ist ruhig, dennoch zentrumsnah, nah am Bahnhof. Er ist zu Fuß gut und sicher am Abend erreichbar, auch weil eine Straßenbeleuchtung vorhanden ist. Auf dem Parkplatz könnten ca. 15 Parzellen ausgewiesen werden. Mit dem angrenzenden Parkplatz hätte man langfristig gedacht auch direkt angrenzend eine Erweiterungsmöglichkeit, wenn der Platz gut angenommen würde, wobei man dann für die Spiele im Stadion alternative Stellplätze bauen müsste. Dies soll aber nicht Thema der heutigen Beratung sein.

**Der Verwaltungsausschuss beschloss daraufhin am 23.06.2021, dass die Verwaltung beauftragt wird, eine konkrete Planung für den Standort „Lehmgrubenweg“ zu erarbeiten.**

Für die Antragsstellung beim Tourismusingfrastrukturförderprogramm wurde von der Verwaltung eine Grobkostenschätzung aufgestellt. Die Grobkostenschätzung umfasst folgendes:

Herrichten mit Asphalt des Geländes des ehemaligen Wohncontainers im Lehmgrubenweg (Fläche rund 1.400 m <sup>2</sup> )	95.167,20 Eur
e-Ladestation 22 kW (in der Regel ist jede Station mit zwei Anschlussmöglichkeiten ausgestattet)	25.000,00 Eur
Wasser- und Abwasseranschlüsse	20.000,00 Eur
Müllsammelplatz (Untergrund herstellen mit Container)	11.000,00 Eur

Beleuchtung des Platzes mit elektrischer Zuleitung	35.000,00 Euro
Markierung Stellplätze	1.250,00 Euro
<b>Insgesamt</b>	<b>187.417,20 Euro</b>

(Preise jeweils netto, weil Vorsteuerabzug möglich ist).

Einsparpotential gäbe es bei den Positionen e-Ladestation, Wasser- und Abwasseranschlüsse und Müllsammelplatz. Damit könnten die Kosten um 56.000,00 Euro reduziert werden. Mit dieser Einsparung würde aber auch der Komfort des Platzes erheblich sinken. Auf die e-Ladestation würde die Stadt im ersten Schritt verzichten, e-Wohnmobile wird es sicherlich in absehbarer Zeit noch nicht geben. Für kleine mitgeführte e-Fahrzeuge wäre dies denkbar, aber evtl. ein Luxus, über den man diskutieren sollte – wenn man Einsparpotential sucht, wäre dies evtl. der erste Posten, noch vor Abwasser und Wasser.

Ein möglicher Zuschuss wäre hier noch zu saldieren. Im Rahmen des Tourismusinfrastrukturförderprogramms wurde ein Antrag gestellt. Eine Entscheidung steht noch aus.

In der heutigen Sitzung sollte nach Auffassung der Verwaltung die Grundsatzentscheidung gefasst werden, um in die konkrete Umsetzungsphase des Projektes starten zu können.

Die Verwaltung spricht sich aus folgenden Gründen für die Umsetzung des Projektes aus:

1. Durch den Bahnknotenpunkt sieht die Verwaltung für Wohnmobilisten, die Ausflüge machen möchten, großes Potential, gerade in der Urlaubszeit, wenn die sehr begehrten Standorte am Bodensee ausgebucht sind. Zudem ist Aulendorf durch die Therme, den Steeger See, die Adventure Golfanlage, die verschiedenen außergewöhnlichen Gastronomien und auch mögliche Angebote im Schloss auch für Wohnmobilisten, die nur eine, maximal zwei Nächte bleiben möchten, ein attraktives Ziel.
2. Nahezu alle umliegenden Kommunen verfügen über Stellplätze, die auch eine sehr hohe Belegung ausweisen. Aulendorf als Stadt hat damit einen Wettbewerbsnachteil.
3. Aulendorf als Standort von Carthago verfügt über keine Stellplätze.
4. Die Pandemie hat den Trend zum Online-Kauf nochmals massiv verstärkt. Dies ist bekanntlich ein großes Problem für die örtlichen Einzelhändler und Betriebe und damit in der Konsequenz auch für die Einwohner einer Stadt. Eine attraktive Innenstadt stärkt das Image einer Stadt. Mit den Wohnmobilstellplätzen hat die Stadt es selbst in der Hand, einen wirtschaftlichen Anschlag zu geben. Bei angedachten 15 Stellplätzen und einer durchschnittlichen jährlichen Auslastung von insgesamt 39 % (Zahl aus einer aktuellen Anfrage an die Landesregierung) und der Annahme, dass zwei Personen durchschnittlich übernachten, ergibt dies folgende Modellberechnung: 2 Personen je 40 Euro/täglich, also 80 Euro, belegte Tage: 1.642 Tage, damit jährlicher wirtschaftlicher Anschlag: **166.600 Euro!** Rechnet man dies etwas konservativer, weil dies ein Landesschnitt ist, mit einer Auslastung von 20 %, spricht man immernoch von über 80.000 Euro. Auf die Gesamtstadt betrachtet hätten sich die Kosten damit nach nur etwas mehr wie einem Jahr amortisiert. Zudem wird über Stellplatzerlöse und erhöhte Kurtaxeeinnahmen ebenfalls eine Amortisation erfolgen.
5. Das wilde Übernachten wäre vermindert.

Die nächsten Schritte sehen wie folgt aus:

1. Es wird heute ein Grundsatzbeschluss zur Maßnahmenumsetzung gefasst.
2. Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans wird eingeleitet.
3. Die Verwaltung setzt die Maßnahme, wie es im möglichen Änderungsverfahren des Bebauungsplans möglich ist, um.

Die OTG hat im Rahmen des Tourismusinfrastrukturförderprogramms den Bedarf an Stellplätzen bestätigt. Es war für die Antragsstellung im Förderprogramm erforderlich.

Die Schwaben-Therme hat aktuell auf dem oberen Parkdeck Wohnmobilstellplätze installiert (mit Infrastruktur). Die Verwaltung sieht durchaus Potential für zwei Stellplätze in Aulendorf.

BM Burth erläutert, dass die Verwaltung auf die E-Ladestationen verzichten würde. Abwasser- und Wasserinfrastruktur würde die Verwaltung vorsehen, der Müllplatz sollte günstiger gestaltet werden.

SR Michalski stimmt der Auffassung der Verwaltung zu. Zudem könnte er sich eine teilweise Beschattung mit einer PV-Anlage vorstellen, auch als Regenschutz.

SR Waibel teilt die Auffassung der Verwaltung ebenfalls, auch der Vorschlag von SR Michalski sollte weiter verfolgt werden. Eine gute Müllversorgung und Wasser- und Abwasserinfrastruktur ist wichtig, wobei er eine Anlage für ausreichend hält. Ein überdachter Grillunterstand und eine Miele-Waschmaschine wäre eine schöne Ergänzung.

SR Zimmermann begrüßt den Vorschlag. Er hält eine schnelle Umsetzung für wichtig.

SRin Wekenmann-Arnold könnte sich eine Zusammenarbeit mit der SGA – Gaststätte vorstellen. Dies könnte für beide Seiten eine gute Zusammenarbeit sein.

Die Verwaltung wird dies besprechen.

#### **Der Gemeinderat beschließt einstimmig:**

- 1. Der Wohnmobilstellplatz am Standort „Lehmgrubenweg“ wird umgesetzt.**
- 2. Die Infrastruktur wird wie folgt vorgesehen: Müllplatz, Wasser, Abwasser. Auf eine e-Ladestation wird verzichtet.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entwurfsplanung zu beauftragen.**
- 4. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, die Änderung des Bebauungsplans zu beauftragen.**

**Beschluss-Nr. 16**

**Beförderungen und Ernennungen bei der Freiwilligen Feuerwehr Aulendorf**  
**Vorlage: 20/003/2022**

SR Maucher ist befangen.

BM Burth teilt mit, dass Herr Martin Seifert, Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr vorschlägt, folgende Beförderungen und Ernennungen bei der nächsten Jahreshauptversammlung vorzunehmen.

**Der Gemeinderat stimmt einstimmig den vorgeschlagenen Beförderungen und Ernennungen zu.**

## **Beschluss-Nr. 17**

### **Verschiedenes**

#### **1.000 Bäume Aktion**

Frau Johler bezieht sich auf die 1.000 Bäume Aktion aus dem letzten Jahr. Im Rahmen der Haushaltsberatung wurde bereits erwähnt, dass die Verwaltung die Aktion gerne wiederholen würde.

Im letzten Jahr wurde immer wieder angefragt, ob es auch Obstbäume geben könnte, größere Bäume und mehr Bäume pro Eigentümer.

SR Michalski schlägt vor, auch Büsche in das Portfolio aufzunehmen. Dies wäre aufgrund der immer kleiner werdenden Grundstücke zu begrüßen.

Es gibt einen Konsens für den Vorschlag der Verwaltung, zudem sollen Büsche ins Portfolio aufgenommen werden.

#### **Bahnunterführung – beschädigte Fliesen**

SR Thurn spricht die beschädigten Fliesen in der Bahnunterführung an. Die Fliesen sind großflächig beschädigt. Die Fliesen sollten nur entfernt werden, nicht ersetzt, um Kosten zu sparen, weil die Sanierung mittelfristig vorgesehen ist.

BM Burth erläutert, dass das Bauamt die Bahnunterführung besichtigt hat. Es wurde besprochen, dass die losen Fliesen ersetzt werden, weil es sich um eine relativ kleine Fläche handelt. Die Verwaltung wird dies in diesem Fall aber nochmals prüfen.

**Beschluss-Nr. 18**  
**Anfragen gem. § 4 Geschäftsordnung**

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....