

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

**vom 26.07.2023**

**im Ratssaal**

**Beginn: 18:30 Uhr**

**Ende: 19:40 Uhr**

**Anwesend:**

**Vorsitzender**

Bürgermeister Matthias Burth

**Ausschussmitglieder**

Stefanie Dölle

Pierre Groll

Kurt Harsch

Matthias Holzapfel

Robert Rothmund

Franz Thurn

Britta Wekenmann-Arnold

Konrad Zimmermann

**Verwaltung**

Günther Blaser

Klaus Bonelli

Albert Schilling

**Ortsvorsteher/in**

Hartmut Holder

Stephan Wülfrath

**Schriftführer/in**

Silke Jöhler

**Abwesend:**

**Ausschussmitglieder**

Sahin Gündogdu

entschuldigt

Ralf Michalski

entschuldigt

Beatrix Nassal

entschuldigt

**Ortsvorsteher/in**

Margit Zinser-Auer

## **Tagesordnung**

### Beschluss-Nr.

- 2 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 3 Baugesuche
- 3.1 Anbau eines Homelifts an das vorhandene Wohnhaus  
Aulendorf, Zollenreuter Str. 10, Gemarkung Aulendorf, Flst. 183  
Vorlage: 40/039/2023
- 3.2 Umbau und Erweiterung einer Garage  
Aulendorf, Steinstraße, Gemarkung Blönried, Flst. 757/9  
Vorlage: 40/040/2023
- 3.3 Wohnhaus Umbau + Sanierung,  
Neubau Dachaufbauten, Bad + Wiga  
Aulendorf, Saulgauer Str. 50/1,  
Gemarkung Aulendorf, Flst. 932/10  
Antrag auf Abweichung  
Vorlage: 40/037/2023/1
- 3.4 Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss  
Einbau einer Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche  
Aulendorf, Bühlstr. 1, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1108/17  
Vorlage: 40/030/2023/1
- 3.5 Anbau einer Kletterwand an bestehende Sporthalle  
Aulendorf, Schussenrieder Str. 21  
Gemarkung Aulendorf, Flst. 577/1  
Vorlage: 40/041/2023
- 3.6 Antrag auf Nutzungsänderung als Unterkunft für die Anschlußunterbringung  
für geflüchtete Menschen  
88326 Aulendorf, Ebisweilerstr. 20,  
Gemarkung Aulendorf, Flst. 577/5 und 577/12  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/043/2023
- 3.7 Neubau einer Doppelgarage auf bestehende PKW-Stellplätze  
Aulendorf, Sackgasse 9, Gemarkung Aulendorf, Flst. 2037  
Vorlage: 40/044/2023
- 3.8 Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage,  
zusätzliche Tiefgaragen-Plätze und Stellplätze für Hotel Arthus/Gasthaus Rad;  
Aulendorf, Hauptstraße 53, 45, 47, 51,  
Gemarkung Aulendorf, Flst.-Nrn: 87, 87/2, 87/3, 91, 92, 92/1  
Vorlage: 40/048/2023
- 4 Neubau Kindergarten - Erneute Planvorstellung der Außenanlage und  
Freigabe zur Ausschreibung  
Vorlage: 40/049/2023

- 5 Abbruch Gebäude Zollenreuterstraße 8, Aulendorf, Flst. Nr. 190/2, 190/3  
1. Grundsatzbeschluss zum Abbruch  
2. Abbruchgesuch  
Vorlage: 40/046/2023
- 6 Neubau Grundschule - Vergabe von Dachabdichtungsarbeiten  
Vorlage: 40/047/2023
- 7 Verschiedenes
- 8 Anfragen

**Beschluss-Nr. 2**

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

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

SR Gündogdu ist entschuldigt.

SR Michalski ist entschuldigt, SR Rothmund vertritt ihn.

SRin Nassal ist entschuldigt, SR Thurn vertritt sie.

**Beschluss-Nr. 3**

**Baugesuche**

**Beschluss-Nr. 3.1**

**Anbau eines Homelifts an das vorhandene Wohnhaus  
Aulendorf, Zollenreuter Str. 10, Gemarkung Aulendorf, Flst. 183  
Vorlage: 40/039/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft den verfahrensfreien Anbau eines Homelifts an das vorhandene Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 183, Zollenreuter Str. 10 in Aulendorf beantragt hat.

Verfahrensfreie Vorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z.B. der Erhaltungssatzung der Stadt Aulendorf und rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechen, deshalb ist eine Beratung im Ausschuss erforderlich.

Das vorhandene Wohnhaus hat die Abmessungen 11,20 m x 13,26 m. Es ist voll unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Haus lebt eine pflegebedürftige Person. Aus diesem Grund soll durch Einbau des geplanten Homelifts eine barrierefreie Erschließung in sämtlichen Geschossen ermöglicht werden.

Der geplante Außenaufzug hat eine Grundfläche von ca. 1,65 m x 1,60 m. Es kommt eine Stahl-Glaskonstruktion zur Ausführung. Der Homelift soll an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses im Abstand von 12,00 m von der Zollenreuter Straße errichtet werden.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Schiller-Zeppelin-Zollenreuter-Straße vom 18.01.1996  
3. Änderung vom 12.01.2002  
Baulinienplan Schiller-Schul-Zeppelinstraße  
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf  
Sanierungssatzung Stadtkern II  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 16.06.2023

Der Bebauungsplan legt für dieses Bauquartier ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit offener zweigeschossiger Bauweise fest.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet (WA 14) gemäß § 4 BauNVO	Homelift	✓
<b>max. Grundfläche</b>	200 m <sup>2</sup>	569 m <sup>2</sup>	x
<b>max. Geschossfläche</b>	320 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	✓

<b>Dachform</b>	Satteldach, Walmdach, Mansarddach Untergeordnete Bauteile können bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden.	Flachdach	✓
<b>Dachneigung</b>	35-38°	Flachdach	✓
<b>max. Traufhöhe</b>	6,20 m	8,44 m	x
<b>max. Firsthöhe</b>	12,50 m	8,44 m	✓
<b>Bauweise</b>	Offene Bauweise		✓

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Der geplante Homelift ist als Nebenanlage der vorhandenen Wohnnutzung zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich WA 14 ist eine max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und eine max. Geschossfläche von 320 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dem Vorhaben wird eine Nutzung von 569 m<sup>2</sup> überbauter Grundfläche in Anspruch genommen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bis zu einer Nutzung von max. 300 m<sup>2</sup> überschritten werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die max. zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 269 m<sup>2</sup> überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen dass diese Überschreitung der zulässigen Grundfläche schon im Bestand vorhanden ist und nicht durch das Vorhaben ausgelöst wird. Für die Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

Die Grundfläche ist als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen. Diese Festsetzung lässt die vorhandenen, unterschiedlichen Grundstücksgrößen unberücksichtigt. Das Grundstück Flst. Nr. 183, Zollenreuter Straße 10 hat eine maßgebende Grundstücksfläche von 1.786 m<sup>2</sup>. Gegenüber den angrenzenden Grundstücken ist hier eine mehrfach größere Grundfläche vorhanden. Vor diesem Hintergrund kann eine Befreiung für die Überschreitung der max. Grundfläche mit dem rund 1,60 m x 1,65 m großen Homelift als verträglich eingestuft werden.

### Dachform

Gemäß dem Bebauungsplan können untergeordnete Bauteile bei Satteldachfestsetzung sofern sie an einen Hauptbaukörper angrenzen, als Flachdächer sowie als Querhaus ausgeführt werden. Der geplante Homelift ist als untergeordnetes Bauteil dem Wohnhaus zugeordnet und an den Hauptbaukörper angebaut.

### Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf wird das Wohnhaus als erhaltenswertes Gebäude im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf eingestuft. Der geplante Außenaufzug wird nicht an der straßenzugewandten Gebäudeseite errichtet, sondern an der südlichen Giebelseite. Der Abstand Außenaufzug zur Zollenreuter Straße beträgt ca. 12,00 m. Es ist eine Stahl-Glaskonstruktion vorgesehen. Aufgrund seiner geringen Tiefe von 1,60 m, des Abstands zur Straße und der filigranen Gestaltung als Stahl-Glaskonstruktion wird die Ausführung an dieser Stelle von der Stadtverwaltung als verträglich eingestuft.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das Einvernehmen, die Genehmigungen und die erforderliche Befreiung zu erteilen.

**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. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern II erteilt.**
- 4. Der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird zugestimmt.**

## **Beschluss-Nr. 3.2**

### **Umbau und Erweiterung einer Garage** **Aulendorf, Steinstraße, Gemarkung Blönried, Flst. 757/9** **Vorlage: 40/040/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und Erweiterung einer Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 757/9, Steinstraße in Blönried, beantragt hat.

Die vorhandene Garage mit den Abmessungen 6,11 m x 7,30 m soll in der Länge um 2,80 m vergrößert werden. In östliche Richtung wird die Garage um einen 6,00 m x 7,61 m großen Anbau erweitert. Das vorhandene Satteldach wird abgebrochen und durch ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung ersetzt. Die Außenwände werden in Massivbauweise mit Holzverschalung erstellt.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Steinenbach 1.Änderung  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Blönried  
Eingangsdatum: 20.06.2023

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Steinenbach 1.Änderung und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. In der Ergänzungssatzung sind keine Angaben zur Dachgestaltung und Bauweise enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 34 BauGB 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 kann als Dorfgebiet eingestuft werden. Das geplante Gebäude ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet und nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Bauvorhaben hält die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung in Dorfgebieten ein. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die Erschließung der geplanten Garage erfolgt über das Grundstück Flst. Nr. 757/1, welches sich im Teileigentum des Antragstellers befindet. Für das Grundstück Flst. Nr. 757/8 ist ein Überfahrtsrecht im Grundbuch eingetragen.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig und liegt innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Steinenbach 1.Änderung. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum Vorhaben.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Blönried (einstimmig).**

**Beschluss-Nr. 3.3**

**Wohnhaus Umbau + Sanierung,**  
**Neubau Dachaufbauten, Bad + Wiga**  
**Aulendorf, Saulgauer Str. 50/1,**  
**Gemarkung Aulendorf, Flst. 932/10**  
**Antrag auf Abweichung**  
**Vorlage: 40/037/2023/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau und Sanierung des Wohnhauses sowie den Neubau von Dachaufbauten Bad und Wintergarten auf dem Grundstück Flst. Nr. 932/10, Saulgauer Straße 50/1 in Aulendorf beantragt hat.

Die bestehende Doppelhaushälfte hat die Abmessungen 8,00 m x 10,00 m und verfügt über ein Hanggeschoss mit Kellerräumen, ein Wohngeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Der geplante Umbau mit Sanierung sieht für die bestehende Doppelhaushälfte folgende Maßnahmen vor:

- Errichtung eines nicht überdachten Stellplatzes
- Anbau eines Wintergartens und Balkons auf der Südseite
- Errichtung einer Außentreppe auf der Südseite
- Errichtung einer Flachdachterrasse auf der vorhandenen Garage
- Innenmodernisierung und Badeinbau im Dachgeschoss
- Einbau einer 3,70 m breiten Satteldachgaube auf der Nordseite
- Einbau einer 3,63 m breiten Satteldachgaube auf der Südseite
- Errichtung einer Photovoltaikanlage

Die Beschlussfassung zum vorliegenden Vorhaben wurde in der Sitzung des AUT vom 21.06.2023 vertagt.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: „Galgenbühl“ rechtskräftig seit 25.11.1967  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 09.06.2023

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Galgenbühl. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB

**Festsetzungen des Bebauungsplans „Galgenbühl“**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet	Wohnnutzung	✓
<b>Geschossflächenzahl</b>	0,4	eingehalten	✓
<b>Bauweise</b>	An der Nordseite der Saulgauer Straße talseitig zweigeschossig – hangseitig eingeschossig	zweigeschossig	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Dachgaube , Satteldach	✓
<b>Dachneigung</b>	28°	Satteldachgaube 24°	x
<b>Dachaufbauten</b>	Kniestock bis 25 cm, Dachaufbauten nicht zulässig	Satteldachgaube	x

### **Dachaufbauten**

Der Bebauungsplan verbietet die Ausführung von Dachaufbauten im Bereich der Nordseite der Saulgauer Straße. Für die Errichtung der geplanten Satteldachgauben ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Am 29.06.2022 wurde vom Ausschuss die Befreiung für die Errichtung einer Schleppgaube beim Wohnhaus Saulgauer Str. 42, Flst. Nr. 932/1 erteilt. Am Sonnenbühl 6, Flst. Nr. 943/5 wurde ebenfalls eine Befreiung für eine Satteldachgaube erteilt.

### **Dachneigung**

Die geplanten Satteldachgauben weisen eine Dachneigung von ca. 24° auf. Für den Bereich Saulgauer Straße ist eine Dachneigung von 28° für das Hauptgebäude festgesetzt. Für die geänderte Dachneigung der Dachgauben ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich.

### **Kniestock**

Mit Schreiben vom 22.06.2023 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass durch die geplanten Dachgauben eine Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks (geplant 3,035 m anstatt max. 0,25 m) vorliegt. Hierfür sei ebenfalls eine Befreiung erforderlich.

### **Grünflächengebot**

Mit Schreiben vom 22.06.2023 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass durch den geplanten Stellplatz und die geplante Außentreppenanlage eine Verletzung des Grünflächengebots vorliegt. Im Bebauungsplan ist die nicht überbaubare Fläche als grünfarbene Füllfläche dargestellt. Die Baurechtsbehörde stuft dies als Grünflächengebot ein und sieht hier ebenfalls die Erfordernis einer Befreiung gemäß § 31 BauGB.

### **Einstufung Zwerchgiebel als Dachaufbau**

Die nördliche Satteldachgaube tritt mit der Giebelwand vor die Dachfläche des Hauptdaches. Es ist zu klären ob es sich sog. Zwerchgiebel/Zwerchhaus handelt und ob dieses als Dachaufbau einzustufen ist. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde stellt grundsätzlich jedes Bauteil einen Aufbau auf das Dach dar, welches sich über die Hauptdachfläche erhebt. Demnach ist die geplante Satteldachgaube in jedem Fall als Dachaufbau gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans einzustufen.

Beide geplante Satteldachgauben haben die gleiche Firsthöhe wie das Hauptdach. Aus gestalterischen und konstruktiven Gründen sollte die Firstlinie einer Dachgaube mind. ca. 50 cm unterhalb des First des Hauptdachs liegen. Der Planer hat signalisiert, die Planung so ändern zu können, dass unter dem First des Hauptdachs eine Reihe Dachziegel durchläuft.

### **Baugrenze**

Der geplante Balkon auf der Südseite und die Außentreppe sollen in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden. Hierfür ist eine Befreiung gemäß § 31 BauGB erforderlich. Für die Errichtung eines Carports Am Sonnenbühl 20, Flst. Nr. 932/5 in der nicht überbaubaren Fläche wurde vom Ausschuss am 29.07.2020 bereits eine Befreiung erteilt.

Mit dem Vorhaben soll die Wohnqualität verbessert, mehr Wohnraum geschaffen und ein neuer Stellplatz errichtet werden. Im Sinne einer verträglichen und sinnvollen Nachverdichtung empfiehlt die Verwaltung die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen.

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

- 1. Einer Planung mit einer reduzierten Firsthöhe der Satteldachgauben wird zugestimmt.**
- 2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.**
- 3. Der Befreiung für die Errichtung der geplanten Dachgauben wird zugestimmt.**
- 4. Der Befreiung für die abweichende Dachneigung der Dachgauben wird zugestimmt.**
- 5. Der Befreiung für die Überschreitung der max. zulässigen Höhe des Kniestocks wird zugestimmt.**
- 6. Der Befreiung für die Errichtung des Balkons und der Außentreppe in der nicht überbaubaren Fläche wird zugestimmt.**
- 7. Der Befreiung für die Errichtung des Balkons und der Außentreppe innerhalb der Flächen des Grünflächengebots wird zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 3.4**

**Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss**  
**Einbau einer Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche**  
**Aulendorf, Bühlstr. 1, Gemarkung Aulendorf, Flst. 1108/17**  
**Vorlage: 40/030/2023/1**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube in das bestehende Dachgeschoss sowie den Einbau einer Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 1108/17, Bühlstr. 1 in Aulendorf beantragt hat.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung vom 10.05.2023 beraten. Die Beschlussfassung lautete wie folgt: *Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Vorhaben, welches den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Kronenberg 3. Änderung entspricht, zur Kenntnis.*

Mit Schreiben vom 31.05.2023 teilt die Baurechtsbehörde mit, das Vorhaben entspreche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Bestandsgebäude habe laut Planunterlagen eine Gebäudelänge von 14,30 m. Im Eingangsbereich befinde sich bereits ein sog. „Zwerchhaus“, welches bereits einen Dachaufbau darstelle, mit einer Länge von 3,80 m. Durch die Gaube sei ein weiterer Dachaufbau mit einer Länge von 4,00 m geplant, was in der Summe eine Länge von Dachaufbauten von 7,80 m ergibt. Die Baurechtsbehörde fordert das gemeindliche Einvernehmen für die abweichende Länge von Dachaufbauten.

Für die bessere Belichtung und Verbesserung der Wohnqualität soll im Dachgeschoss eine 4,00 m breite Schleppgaube eingebaut werden. Es kommt eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung wie beim bestehenden Dach zur Ausführung. Die Dachneigung der Schleppgaube beträgt 25 Grad. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage auf ca. 70% der Dachfläche installiert.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Kronenberg 3. Änderung vom 6.7.1993  
 Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
 Gemarkung: Aulendorf  
 Eingangsdatum: 24.04.2023

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan Kronenberg 3. Änderung setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest.

**Festsetzungen Bebauungsplan**

	<b>Bebauungsplan</b>	<b>Planung</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Dachgaube	✓
<b>Grundflächenzahl</b>	0,4	unverändert	✓
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	II	I	✓
<b>Dachform</b>	Satteldach	Schleppgaube auf Satteldach	✓
<b>Dachaufbauten</b>	An der „Bühlstraße“ sind Dachaufbauten zugelassen bis 1/3 der Gebäudelänge	Gaubenbreite 4,00 m Zwerchhaus 3,80 m Gebäudelänge 14,30 m	xx

### **Dachgaube**

Gemäß dem Bebauungsplan sind an der „Bühlstraße“ Dachaufbauten zugelassen bis 1/3 der Gebäudelänge. Die geplante Schleppgaube hat eine Breite von 4,00 m. Das vorhandene Zwerchaus mit einer Länge von 3,80 m stellt nach Auffassung der Baurechtsbehörde ebenfalls einen Dachaufbau dar. Es ergibt sich in der Summe eine Länge von 7,80 m Dachaufbauten. Bei einer Gebäudelänge von 14,30 m entspricht der Anteil der Gaubenbreite 54,55 % oder etwas mehr als der Hälfte der Gebäudelänge. Für die abweichende Länge von Dachaufbauten ist eine Befreiung gemäß § 31 erforderlich. Der Bauherr hat einen erforderlichen Befreiungsantrag nachgereicht.

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

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**
- 2. Der Befreiung für die abweichende Länge von Dachaufbauten wird zugestimmt.**

**Beschluss-Nr. 3.5**

**Anbau einer Kletterwand an bestehende Sporthalle**  
**Aulendorf, Schussenrieder Str. 21**  
**Gemarkung Aulendorf, Flst. 577/1**  
**Vorlage: 40/041/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Anbau einer Kletterwand an die bestehende Sporthalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 577/1, Schussenrieder Straße 21 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Kletterwand hat eine Grundfläche von 2,78 m x 16,48 m und wird an die Ostfassade der Sporthalle angebaut und integriert. Die Höhe des Flachdachs der Kletterwand beträgt 11,08 m. Auf der vorhandenen Betonwand wird eine Holzunterkonstruktion aufgebracht auf welcher die Kletterwand durch einen Fachbetrieb montiert wird.

**Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 23.06.2023

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. 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 das Parksanatorium und die Schule am Schloßpark mit Sportanlagen. Der Bereich kann als Sondergebiet eingestuft werden. Die Kletterwand ist dem vorhandenen Sonderbau Sporthalle zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 als Orientierungswert für Sondergebiete vor. Mit dem geplanten Vorhaben werden die Orientierungswerte der BauNVO eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

**Stellplätze**

Für die geplante Kletterwand wird ein Stellplatz des Schulzentrums zugeordnet. Der Stellplatznachweis wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das Vorhaben ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zum geplanten Anbau der Kletterwand an die Sporthalle Schussenrieder Straße.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben einstimmig das gemeindliche Einvernehmen.**

### **Beschluss-Nr. 3.6**

**Antrag auf Nutzungsänderung als Unterkunft für die Anschlußunterbringung für  
geflüchtete Menschen  
88326 Aulendorf, Ebisweilerstr. 20,  
Gemarkung Aulendorf, Flst. 577/5 und 577/12  
Antrag auf Befreiung  
Vorlage: 40/043/2023**

SR Harsch ist befangen.

Herr Schilling teilt mit, dass die Stadt Aulendorf mit Schreiben im Baugenehmigungsverfahren die zusätzliche Nutzung des Hotels als Unterkunft für die Anschlußunterbringung für geflüchtete Menschen auf dem Grundstück Flst. Nr. 577/5 und 577/12, Ebisweilerstr. 20 in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Nutzungsänderung erstreckt sich auf die vorhandenen Hotelzimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Kellergeschoss wird eine Waschküche mit den entsprechenden Waschmaschinen und Trocknern eingerichtet. Das Dachgeschoss wird nicht verändert. Die geplante zusätzliche Nutzung wird für die Dauer von drei Jahren beantragt. Von Seiten der Stadt ist eine Unterbringung von 85 bis 90 Personen im Gebäude vorgesehen.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Vitahotel  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 23.06.2023

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

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet (SO Hotel) gem. § 11 BauNVO für diesen Bereich fest. Die geplante zusätzliche Nutzung als Behelfsunterkunft kann in der Nutzungsart der ursprünglichen Hotelnutzung zugeordnet werden. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit der beantragten zusätzlichen Nutzung als Behelfsunterkunft bleibt der vorhanden Maß der baulichen Nutzung unverändert. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Stellplätze**

Dem Bestandsgebäude sind 31 Kfz-Stellplätze und 50 Fahrradstellplätze zugeordnet. Es wird ein Antrag auf Befreiung, dass 17 der erforderlichen 27 Kfz-Stellplätze entfallen eingereicht. Des Weiteren wird beantragt, dass die Fahrradabstellplätze ohne Wetterschutz und Befestigungsmöglichkeit ausgeführt werden dürfen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen.**

### **Beschluss-Nr. 3.7**

#### **Neubau einer Doppelgarage auf bestehende PKW-Stellplätze Aulendorf, Sackgasse 9, Gemarkung Aulendorf, Flst. 2037 Vorlage: 40/044/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau einer Doppelgarage auf bestehende PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 2037, Sackgasse 9, in Aulendorf beantragt hat.

Die geplante Doppelgarage hat eine Grundfläche von 6,21 m x 6,48 m und soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlstützen. Das Pultdach hat eine Dachneigung von 5° und wird mit Sandwichplatten belegt. Die Außenwände bestehen ebenfalls aus einer Sandwichplattenverkleidung.

#### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf  
Sanierungssatzung Stadtkern II  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 29.06.2023

Das Vorhaben liegt im Bereich der Erhaltungssatzung Aulendorf und ist bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. 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 von Wohnbebauung, einer ehemaligen Gärtnerei, einem Kirchengebäude und kann als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die geplante Doppelgarage ist dem vorhandenen Wohnhaus zugeordnet. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die BauNVO sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete vor. Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

#### **Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Gemäß dem Rahmenplan der Stadt Aulendorf wird das Wohnhaus nicht als erhaltenswertes Gebäude im Sinne der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf eingestuft. Gemäß der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung können für Nebengebäude die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden. Bezüglich der Fassadengestaltung sind glänzende oder reflektierende Oberflächen auch nicht als Ausnahme zulässig. Die Stadtverwaltung hat bei der Bauherrschaft eine alternative Lösung z.B. die Ausführung der Fassade mit einer Holzverschalung angefragt.

### **Baulast**

Mit dem Bauantrag wurden mehrere Baulasten für Geh-Fahrrecht und Überbauungsverbot eingereicht worden. Die Baulasten werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

### **Ergebnis**

Die Ausführung der Fassade mit einer Sandwichverkleidung stellt eine wirtschaftliche, wärmegeämmte Konstruktionslösung dar. Jedoch widerspricht diese Fassadengestaltung der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung. Für die Außenwandverkleidung sollte ein anderes Material z.B. Holzverschalung gewählt werden. Des Weiteren sollte gemäß der in der Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung sichergestellt werden, dass die Sandwichplatten der Dachverkleidung nichtglänzende Eigenschaften aufweisen.

**Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt mit 7 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen:**

- 1. Die Außenwandverkleidung ist mit einer nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberfläche auszuführen.**
- 2. Die Dachdeckung ist mit einer nicht glänzenden, nicht reflektierenden Oberfläche auszuführen.**
- 3. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 4. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 5. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III erteilt.**

**Beschluss-Nr. 3.8**

**Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage,  
zusätzliche Tiefgaragen-Plätze und Stellplätze für Hotel Arthus/Gasthaus Rad;  
Aulendorf, Hauptstraße 53, 45, 47, 51,  
Gemarkung Aulendorf, Flst.-Nrn: 87, 87/2, 87/3, 91, 92, 92/1  
Vorlage: 40/048/2023**

Herr Schilling teilt mit, dass die Bauherrschaft im Baugenehmigungsverfahren den Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage, zusätzlicher Tiefgaragen-Plätzen und Stellplätze für Hotel Arthus/Gasthaus Rad Hauptstraße 53, 45, 47, und 51. Das Vorhaben erstreckt sich über die Grundstücke Flst. Nr. 87, 87/1, 87/2, 87/3, 91, 92, und 92/1 beantragt hat.

In der Sitzung des Ausschusses vom 04.05.2023 wurde die Bauvoranfrage „Neubau Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage und Erweiterung Hauptstraße 45, 47 und 51“ beraten.

Bei der damaligen Planung sollten folgende bauliche Anlagen sollen errichtet werden:

Nr.	Anlage	Abmessungen	Geschosse	Höhe	Dach
1 2 3	Wohn und Geschäftshaus mit Tiefgarage	34,50 x 22,75 m	III + DG 3 UG TG	15,36 m 16,36 m	Satteldach 50°, Flachdach
4	Wohnhaus mit Tiefgarage	12,00 x 10,00 m	III 2 UG TG	8,70 m	Flachdach
5	Wohnhaus mit Tiefgarage	21,00 x 10,00 m	III + DG 1 UG TG	12,66 m	Satteldach 50°, Flachdach
6	Arztpraxis	27,00 x 2,75 m	III + TG	9,00 m	Flachdach

Der Beschluss zum Vorhaben wurde wie folgt gefasst:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.
2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.
3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III wird nicht erteilt.

Das Einvernehmen und die erforderlichen Genehmigungen wurden versagt, weil das Vorhaben den Zielen der Erhaltungssatzung Aulendorf und der Sanierungssatzung Stadtkern III Aulendorf widerspricht.

Die aktuell vorliegende Planung sieht die Errichtung folgender baulichen Anlagen und Gebäude vor.

Nr.	Anlage	Abmessungen	Geschosse	Höhe	Dach
G1 G2 G3	Wohn und Geschäftshaus mit Tiefgarage	33,10 x 22,70 m	III + SD 2 UG TG+Keller	14,50 m 15,50 m	Satteldach 45°, Flachdach
G4	Wohnhaus mit Tiefgarage	10,25 x 13,50 m	II+SD 2 UG TG+Keller	11,60 m	Satteldach 45°

G5	Wohnhaus mit Tiefgarage	22,37 x 10,65 m	II + SD 1 UG TG+Keller	11,25 m	Satteldach 45°
----	-------------------------	-----------------	------------------------------	---------	-------------------

Bei einem Ortstermin wurde von der Baurechtsbehörde festgestellt, dass sich die nordwestlichen Gebäude entlang der Hauptstraße mit einer Geschossigkeit von max. III+DG einfügen würden. Die südöstlichen Gebäude entlang Schulgässle/Mühlweg würden sich laut der Baurechtsbehörde mit einer Geschossigkeit von max. III einfügen. Die vorliegende Planung entspricht in der Geschossigkeit den Feststellungen der Baurechtsbehörde.

Die vorliegende Planung wurde von der Bauverwaltung am 11.07.2023 dem Büro FPZ per Email übermittelt. Eine Abstimmung der vorliegenden Planung mit FPZ ist im Vorfeld nicht erfolgt. Das Büro FPZ teilt mit, dass die vorliegende Planung den Zielen des Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Schuhhalde sowie der rechtskräftigen Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf widerspricht.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Innenstadt vom 14.11.2014  
Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf vom 07.08.2020  
Sanierungssatzung Stadtkern III  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 10.07.2023

### **Bebauungsplan „Innenstadt“**

Das Grundstück Flst. Nr. 87 und der Großteil des Grundstück Flst. Nr. 92 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innenstadt“ welcher ein Mischgebiet für diesen Bereich festsetzt. Die restlichen Flurstücke Nr. 87/1, 87/2, 87/3, 91 und Teilbereich Nr. 92 liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf sieht für diesen Innenbereich Mischgebiet vor. Der Bereich gemäß § 34 BauGB wird als Mischgebiet/Gemengelage von der Baurechtsbehörde eingestuft. Eine abschließende Beurteilung der Baurechtsbehörde steht noch aus.

In der bisherigen bauplanungsrechtlichen Beurteilung wurde dieser unbeplante Innenbereich als Mischgebiet eingestuft. Die vom Planer/Bauherrschaft dargestellte Einstufung als Kerngebiet kann von der Stadtverwaltung und Baurechtsbehörde nicht nachvollzogen werden.

### **Erhaltungssatzung Stadt Aulendorf**

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. Die Regelungen der Erhaltungssatzung sollen gewährleisten, dass die historisch geprägte Innenstadt, unter Berücksichtigung der in der Erhaltungssatzung aufgeführten Merkmale bei allen Entwicklungsveränderungen auch unter Berücksichtigung einer Anpassung an neue städtebauliche Erkenntnisse und Lebensbedürfnisse, erhalten bleibt.

Unter Stadtgestalt ist das gesamte bauliche Gefüge des Quartiers in Auf- und Grundriss und den damit verbundenen Bedeutungen für den Menschen zu bewerten.

### **Sanierungsgebiet Stadtkern III**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Stadtkern III. Ziel der Sanierungssatzung ist das gewachsene Erscheinungsbild der Stadt mit seinen Besonderheiten zu erhalten. Weitere Kernpunkte der Sanierungssatzung sind:

- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Stadtstruktur wichtig sind z.B. Schlossensemble mit Garten, Schlossmauer und Pfarrkirche, Wirtschaftsgebäude und Hofgarten und alte Apotheke an der Hauptstraße.
- Beseitigen von Leerständen durch neue Nutzungsvorschläge, Neuordnung etc.
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in den historischen Ortslagen
- Sicherung und Erhalt der Hanglagen und Grünbereiche mit starker topografischer Prägung
- Erhalt und Stärkung der Kernstadt als attraktiver Einkaufs-Gastronomie und Servicestandort im Bereich neuer Markplatz und Hauptstraße.
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion
- Baulich Strukturelle Optimierung der Handelsflächen und Ergänzung mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung
- Einkaufsschwerpunkt Hauptstraße: Stärkung der Geschäftsstraße durch attraktive Nutzungen in Verbindung mit Gestaltung des öffentlichen Raums und Gebäuden

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.

### **Dachlandschaft**

Die in der Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung enthält umfassende Regelungen zu Dachform und Konstruktion. Bei Neu- und Umbauten sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit mittig liegendem First auszubilden. Bei giebelständigen Gebäuden und Eckgrundstücken sind symmetrische Dachneigungen herzustellen. Bei Neu- und Umbauten beträgt die zulässige Dachneigung bei Satteldächern ca. 45°. Zur Anpassung an die Nachbarbebauung kann die Dachneigung auch etwas geringer oder größer sein, jedoch max. +/- 5°. Sofern vom Straßenraum aus nicht einsehbar, können für untergeordnete rückwärtige Gebäudeteile und Nebengebäude andere Dachformen und Neigungen zugelassen werden.

An den Gebäuden Hauptstr. 51 Flst. Nr. 87/3 und Schulgässle 8, Flst. Nr. 82 sind Gebäudeteile mit einem Flachdach vorhanden. Die Hauptdächer sind jeweils als Walmdach oder als Satteldach ausgebildet. Durch die zentrale Lage in der Innenstadt und die Nähe zum Schloss hat der Planbereich eine hohe städtebauliche Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sollten die Regelungen zu Dachform und Konstruktion der Gestaltungssatzung für die geplanten Hauptdächer eingehalten werden. Eine Abweichung von der Satteldachbauweise für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. der Flachdach-Teilbereich zwischen Gebäude 1 und 2 ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

### **Erschließung**

Gemäß den Unterlagen werden 44 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Die Erschließung der Tiefgaragenstellplätze erfolgt über das Schulgässle bzw. Eckstraße/Kornhausstraße.

### **Aufstellung Bebauungsplan „Schuhhalde“**

Am 25.04.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderats die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schuhhalde“ beschlossen dessen Umgrenzung unter anderem das Plangebiet beinhaltet. Das Ziel des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften

(i.F. der Gestaltungssatzung Innenstadt) ist es, dazu beizutragen, dass die städtebauliche Struktur und Erscheinungsweise in der gewachsenen Innenstadt über die Einfügekriterien des § 34 BauGB bzw. über die Festsetzungen des bestehenden B-Plans "Innenstadt - 1. Änderung" hinausgehend- so gesteuert werden können, dass die Harmonie und der Wiedererkennungswert des typischen Ortsbildes gewahrt bleiben. Die Nutzungen müssen der Stärkung des zentralen Geschäfts- und Kulturbereichs dienen: Wichtigstes Ziel ist die dauerhafte Stärkung der Zentralität der Stadt und die Sicherstellung einer dem historischen Stadtkern angemessenen städtebauliche Entwicklung durch ein ortsbildprägendes Ensemble mit dem Schwerpunkt der Gastronomie-/ Dienstleistungs- und Wohnnutzung. Dabei stellt der sorgfältige Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz (Hauptstr. 41) und der stadtbildprägenden, durch Erhaltungssatzung geschützten Bausubstanz (Hauptstr. 36 - 46 und 51, Schuhhalde 2 + 9) sowie entsprechender Nutzungs und Umnutzungsoptionen eine wesentliche Voraussetzung zum Gelingen der Quartiersentwicklung dar.

Mit der vorliegenden Planung wird eine mäßige Reduzierung der Geschossigkeit im Vergleich zum abgelehnten Bauvorbescheid nachgewiesen. In der Kubatur und überbauten Grundstücksfläche entspricht das Vorhaben weitgehend dem Bauvorbescheid. Nach Aussage des Büros FPZ wurde die vorliegende Planung nicht abgestimmt. Des Weiteren widerspricht das Vorhaben den Grundsätzen und Zielen von Erhaltungssatzung und dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Schuhhalde.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen und die erforderlichen Genehmigungen für das Vorhaben nicht zu erteilen.

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

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik versagt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 2. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung wird nicht erteilt.**
- 3. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern III wird nicht erteilt.**

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

### **Neubau Kindergarten - Erneute Planvorstellung der Außenanlage und Freigabe zur Ausschreibung** **Vorlage: 40/049/2023**

BM Burth begrüßt Frau von Lintig vom beauftragten Planungsbüro Lintig & Sengewald.

BM Burth erläutert, dass die Entwurfsplanung der Außenanlage vom Neubau Kindergarten am 28.09.2020 im Gemeinderat vorgestellt, beraten und beschlossen wurde.

Am 22.11.2021 wurde die Kostenentwicklung bezüglich der Preissteigerungen vom Gesamtprojekt nochmals im Gemeinderat vorgestellt und das Gremium hat die Freigabe von allen Gewerken zur Ausschreibung beschlossen.

Da die Vorstellung der Außenanlagenplanung schon etwas länger zurückliegt, hält es die Verwaltung für sinnvoll, diese nochmals vor der bevorstehenden Ausschreibung dem Ausschuss für Umwelt in Kürze vorzustellen und auch noch die am Ende der Vorlage aufgeführte Wasserspeichermöglichkeit (Sportplatzbewässerung) anzusprechen.

Der Bereich der Überplanung betrifft den Neubau Kindergarten mit Außenanlage, Sickersmulde und die Zuwegung zur Schule.

Der Lehrerparkplatz ist in der Überplanung und Neugestaltung nicht enthalten. Der Parkplatz wurde gleich zu Beginn der Planungen herausgenommen.

Gegenüber der vorgestellten Entwurfsplanung vom 17.09.2020 gab es bei der nun vorliegenden Ausführungsplanung nur noch kleinere Änderungen.

Ein nennenswerter Punkt ist, dass sich durch die nun vorliegenden Berechnungen, die Sickersmulde gegenüber der ersten Annahme vergrößert hat. Die Lage der Sickersmulde bleibt unverändert an derselben Stelle.

Die vorhandenen Spielgeräte vom Kiga Schatzkiste (Container) werden wie geplant auf das neue Außengelände des neuen Kindergartens umgesetzt.

Als neues Spielgerät ist nur eine zusätzliche Tampenschaukel geplant.

#### **Kostenentwicklung Außenanlage**

Grundlage ist die Kostenberechnung vom Oktober 2021, die im Gemeinderat am 22.11.2021 vorgestellt wurde und darauf basierend die Freigabe zur Ausschreibung erfolgte.

Bei den Rohbauarbeiten wurden bereits Maßnahmen ablaufbedingt von der Außenanlage in der Größenordnung von rund 87.000,00 € brutto mitausgeschrieben und vergeben.

Dieses sind:

- Pflasterbeläge ausbauen
- Wurzelstöcke entfernen
- Wasserbecken abbrechen
- Anteil Erdarbeiten
- Baugrube verfüllen
- Entwässerung Außenanlage – teilweise

**Voraussichtliche Kostenentwicklung Außenanlage**

Kostenberechnung Okt. 2021 brutto	569.500,73 €
Erbrachte Leistungen Rohbau (Abzug) brutto	-87.000,00 €
Kostenberechnung nach Abzug brutto	482.500,73 €
Aktuelle Kostenhochrechnung (bepreistes LV)	520.914,17 €
Differenz brutto	38.413,44 €

Die Differenz von rund 38.400 € sind den Preissteigerungen die es seit der Kostenberechnung vom Oktober 2021 gegeben hat geschuldet. Dies sind knapp 8 %.

Ein Teil der Mehrkosten für die größere und notwendige Sickermulde schlagen mit 15.500 € zu Buche.

Das Ergebnis der Ausschreibung ist natürlich noch offen und ist im Vorfeld schwierig einzuschätzen.

Im Vorfeld wurden bereits Einsparmöglichkeiten in Absprache mit dem beauftragten Planungsbüro geprüft.

Die Planung der Außenanlage beschränkt sich bereits auf das Notwendigste und es werden keine großen Einsparmöglichkeiten gesehen, da die Hauptpositionen die Zugänge und Erschließungswege des Gebäudes betreffen und die müssen umgesetzt werden.

Die Streichung der Tampenschaukel mit Kosten von rund 5.000,00 € brutto wäre möglich.

**Weiterer Ablauf**

Nach Freigabe werden die Landschaftsbauarbeiten öffentlich ausgeschrieben. Die Vergabe der Arbeiten ist am 23.10.2023 im Gemeinderat geplant.

Der Ausführungsbeginn ist je nach Witterung auf Februar 2024 geplant. Es wird von einer Bauzeit von 3 bis 4 Monate ausgegangen.

Die Herstellung der Sickermulde und verschiedene Restarbeiten können abschließend erst nach dem Umzug vom Container in den Neubau erfolgen.

**Wasserrückhaltebehälter (Zisterne)**

In den letzten Sitzungen vom Ausschuss und Umwelt und Technik und Gemeinderat war das Bewässern der Sportplätze und Bäume während der langen Trockenheit ein Thema.

Mit der Ressource Trinkwasser muss in Zukunft schonend und sparsam umgegangen werden.

Vor diesem Hintergrund und der vor geführten Diskussion zum Thema Bewässerung von Sportplätzen hat die Verwaltung nun im Zuge der Außenanlagenplanung des Kindergartens das Thema aufgenommen und den Bau einer Zisterne als Wasserrückhaltebecken kurzfristig prüfen lassen.

Die Prüfung und überschlägige Berechnung hat das IB Büro Rapp + Schmid, das auch die Größe der Sickermulde berechnet hat, durchgeführt.

Nach Rücksprache mit dem Bauhof wird für den Sportplatz beim Schulzentrum für die Bewässerung rund 700 m<sup>3</sup>/ Jahr Wasser benötigt. Dies hängt aber immer von der Witterung ab.

Die Kosten beim Wasser in der Kernstadt liegen bei 2,19 € / Liter netto. Bei 700 m<sup>3</sup> sind dies rund 1.500 € netto Wasserkosten im Jahr.

### **Überschlägiges Prüfungsergebnis**

Grundsätzlich muss die Sickermulde für den Neubau des Kindergartens in der berechneten Größe gebaut werden, auch wenn eine Zisterne als Wasserrückhaltbecken vorgeschaltet wird.

Um den jährlichen Bedarf des Gießwassers für den Schulsportplatz von 700 m<sup>3</sup> zu 100 % abzudecken, müsste eine Zisterne mit einem Volumen von 370 m<sup>3</sup> gebaut werden.

Die groben Schätzkosten für die Herstellung bei dieser Größe liegen zwischen 220.000 und 285.000 € brutto je nach Variante plus notwendige Zuleitungskosten und NK.

Die groben Schätzkosten für eine 100 m<sup>3</sup> Zisterne liegen zwischen 70.000 und 90.000 € brutto je nach Variante plus notwendige Zuleitungen und NK. Diese Größe würde rund 62 % des Gießwasserbedarfs abdecken.

Die groben Schätzkosten für eine 50 m<sup>3</sup> Zisterne liegen zwischen 40.000 und 60.000 € brutto je nach Variante plus notwendige Zuleitungen und NK. Diese Größe würde rund 36 % des Gießwasserbedarfs abdecken.

Dies sind nur ganz überschlägig und kurzfristig ermittelte Werte, Daten und Kosten.

Eine große Zisterne mit 370 m<sup>3</sup>, die den Bedarf voll abdecken würde, wäre ökologisch sicher wünschenswert, lässt sich aber wirtschaftlich nicht darstellen.

Sollte eine 50 oder 100 m<sup>3</sup> Anlage gewünscht sein, müssten weitere Planungen über genaue Lage, Kosten, Pumpe, Stromversorgung und Zu – und Ableitungen erfolgen. Weiter wäre zu prüfen, wie und ob eine zeitgleiche Umsetzung mit der Außenanlage überhaupt möglich ist.

Weiter müssen entsprechende Mittel im HH 2024 vorgesehen werden.

Eine Übersichtstabelle vom IB Büro Rapp + Schmid bezüglich der Größen der Zisternen mit überschlägigen Kosten ist als Anlage beigefügt.

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

- 1. Die Arbeiten für die Herstellung der Außenanlage wird entsprechend der vorgestellten Ausführungsplanung zur Ausschreibung freigegeben.**
- 2. Auf eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung für die Sportplatzbewässerung wird verzichtet.**

**Beschluss-Nr. 5**

**Abbruch Gebäude Zollenreuterstraße 8, Aulendorf, Flst. Nr. 190/2, 190/3**

**1. Grundsatzbeschluss zum Abbruch**

**2. Abbruchgesuch**

**Vorlage: 40/046/2023**

**1. Grundsatzbeschluss zum Abbruch**

Das Gebäude mit Grundstück wurde im Jahr 2016 von der Stadt erworben. Das Gebäude besteht aus zusammengebauten Bauteilen und wurde vermutlich vor 1900 errichtet.

Weitere Anbauten und Veränderungen am Gebäude erfolgten in den Jahren 1937, 1957 und 1967.

Am 16.10.2017 hat der Gemeinderat die Umnutzung der Geschäftsräume in Wohnräume und die entsprechenden Umbaumaßnahmen beschlossen.

Nach Beginn der Umbauarbeiten wurde festgestellt, dass das Gebäude erhebliche statische Mängel in tragenden Bauteilen aufweist.

Nach eingehender Prüfung durch einen Tragwerksplaner mit Kostendarstellung zur Behebung der Mängel am Gebäude hat der Gemeinderat am 23.04.2018 auf Vorschlag der Verwaltung die Einstellung der Umbauarbeiten beschlossen.

Seitdem wurde an die Gebäude nichts mehr gemacht und befindet sich nach wie vor im Leerstand.

Zwischenzeitlich wurden auch verschiedene Konzepte zu einer möglichen Bebauung des Areals mit Kornhausgrundstück in den Gremien (Gemeinderat und AUT) vorgestellt. Bisher wurde aber kein Konzept weiterverfolgt.

Die Abbruchkosten für das Gebäude Zollenreuterstraße 8 wurden die letzten Jahren immer im Haushalt eingestellt, aber der Abbruch wurde nie vollzogen.

Im Haushalt 2023 sind für den Abbruch erneut Mittel in Höhe von 45.000,00 € eingestellt und die Verwaltung schlägt vor, den Abbruch 2023 vorzunehmen.

Mit dem Abbruch wird das Grundstück samt dem Kornhausgrundstück frei für eine mögliche Bebauung.

Im Rahmen der Stadtsanierung sind die Abbruchkosten zu 100 % förderfähig.

Im Ausschuss für Umwelt und Technik und auch im Gemeinderat wurde immer wieder diskutiert, ob auf dem Kornhausareal ein Parkplatz angelegt werden soll.

Zum Haushalt 2023 wurden für die Herstellung eines Parkplatzes Kosten in Höhe von rund 50.000,00 bis 60.000,00 € ermittelt.

Bei der Klausurtagung des Gemeinderates zum Haushalt 2023 am 01.02.2023 wurde die Herstellung eines Parkplatzes am Kornhausareal diskutiert und die Vor- und Nachteile abgewogen.

Aus folgenden Gründen hat sich der Gemeinderat gegen die Herstellung eines Parkplatzes ausgesprochen:

- Die Herstellungskosten sind sehr hoch
- Für den geplanten Parkplatz wäre eine Baugenehmigung und aufgrund der Anzahl von Stellplätzen eine PV – Anlage als Überdachung oder ähnlichem erforderlich.
- Dieses Areal soll zeitnah oder zumindest mittelfristig einer Bebauung zugeführt werden und somit ist es unwirtschaftlich nun einen Parkplatz für eine kurze Nutzungszeit herzustellen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude in 2023 niederzulegen.

## **2. Abbruch Gebäude Zollenreuterstraße 8, Aulendorf, Flst. Nr. 190/ 2, 190/ 3 - Kennnisgabeverfahren**

Die Stadt Aulendorf beantragt im Kennnisgabeverfahren den Abbruch des leerstehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 190/2 und 190/3, Zollenreuter Straße 8 in Aulendorf.

Das Gebäude hat die Abmessungen von ca. 13,50 m x 8,50 m und 7,00 m x 11,00 m. Es sind zwei Vollgeschosse und eine Teilunterkellerung nachgewiesen. Das Satteldach hat eine Firsthöhe von ca. 9,00 m. Eine Sanierung des Gebäudes ist in Folge des schlechten Bausubstanz als unwirtschaftlich zu bewerten.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Bebauungsplan: Schiller-, Zeppelin-, Zollenreuter Strasse 12.01.2002  
Erhaltungssatzung Aulendorf  
Sanierungssatzung Stadtkern II  
Rechtsgrundlage: §§ 30, 34 BauGB  
Gemarkung: Aulendorf  
Eingangsdatum: 03.07.2023

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schiller-, Zeppelin-, Zollenreuter Straße. Für den Bereich Zollenreuter Straße 8 ist im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 14 BauNVO festgesetzt.

Nach § 50 Abs. 3 Satz 2 LBO Baden-Württemberg ist der Abbruch bei freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 verfahrensfrei.

### **Denkmalschutzrechtliche Belange**

Das Nebengebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 21, Achstraße 38 steht nicht unter Denkmalschutz.

### **Erhaltungssatzung**

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. Gemäß dem Rahmenplan „Innenstadt“ wird das Wohn- und Geschäftshaus Zollenreuter Straße 8 nicht als erhaltenswertes Gebäude eingestuft.

Wie bereits unter Punkt 1 im Grundsatzbeschluss zum Abbruch aufgeführt, war im Jahr 2017 eine Umnutzung der Geschäftsräume in eine Wohnnutzung geplant.

Nach Beginn der Umbauarbeiten wurden erhebliche statische Mängel an den tragenden Bauteilen am Gebäude festgestellt und die Umbauarbeiten wurden eingestellt, weil die Kosten zur Behebung der Mängel wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren.

### **Weitere Planung**

Es wird angedacht das Areal mit Wohnbebauung zu überplanen.

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

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

- 1. Dem Grundsatzbeschluss zum geplanten Abbruch des Gebäudes Zollenreuter Straße 8 in 2023 wird zugestimmt.**
- 2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.**
- 3. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Erhaltungssatzung erteilt.**
- 4. Die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 BauGB wird gemäß den Festsetzungen der Sanierungssatzung Stadtkern II erteilt.**

**Beschluss-Nr. 6**

**Neubau Grundschule - Vergabe von Dachabdichtungsarbeiten**  
**Vorlage: 40/047/2023**

Die Dachabdichtungsarbeiten wurden im 2. Ausschreibungsblock mit anderen Gewerken bereits im Juli 2022 ausgeschrieben.

Bei dieser Ausschreibung ging ein Angebot für die Dachabdichtungsarbeiten ein. Auf Vorschlag der Verwaltung hat der Gemeinderat die Ausschreibung in der Sitzung am 26.09.2022 aufgehoben und beschlossen, das Gewerk erneut auszuschreiben.

Das Angebot damals mit brutto 93.971,92 € lag 20.100,92 € (27 %) über der Kostenberechnung.

**Erneute Ausschreibung**

Im Juni 2023 wurden die Dachabdichtungsarbeiten erneut beschränkt ausgeschrieben.

7 Firmen wurden zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Zur Submission am 06.07.2023 ging nur ein Angebot ein.

Das eingegangene Angebot wurde geprüft und die Angebotssumme liegt bei 106.648,40 € brutto.

Ausschreibungsart	Beschränkt
Anzahl aufgeforderter Firmen	7
Submission	06.07.2023
Anzahl eingegangene Angebote	1
Angebotssumme brutto	106.648,40 €
Kostenberechnung vom 10.03.2022	73.780,00 €
Abweichung in € brutto	32.868,40 €
Abweichung in %	44 %

Trotz aller Bemühungen und telefonischer Aufforderungen ging zur Submission nur ein Angebot ein und zwar vom gleichen Bieter wie bei der ersten Ausschreibung.

Durch die hohe Arbeitsauslastung und den Fachkräftemangel wird es in vielen Bereichen immer schwieriger Firmen zu finden, die überhaupt noch ein Angebot abgeben.

Bei der ersten und der zweiten Ausschreibung handelt es sich um denselben Bieter.

Da es sich um den einzigen Bieter handelt wurde nach der Submission der Grund für die Kostensteigerung nach dem ersten Angebot hinterfragt.

Die Mehrkosten wurden durch eine deutliche Preiserhöhung beim Material begründet.

Der Bieter hat in diesem Gespräch noch ein Abgebot von 3 % und ein Skonto von ebenfalls 3 % angeboten.

Die 6 % machen in Summe brutto 6.398,90 € aus.

Vergaberechtlich darf das nachträgliche Abgebot nicht und das Skonto sowieso nicht gewertet werden.

Dennoch können die (6 %) sprich 6.398,90 € im Auftragsfall bei der Abrechnung in Abzug gebracht werden.

Bei Berücksichtigung der 6 % liegen die Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung immer noch bei 26.469,50 €.

Nach Abwägung der Marktlage und vorliegenden Situation, sehen die Verwaltung und der Architekt keinen Erfolg bei einer erneuten Aufhebung der Ausschreibung und einem neuen Vergabeverfahren kurz hintereinander, dass dadurch zurzeit mehr Angebote eingehen oder bessere Preis erzielt werden können.

Die Ausführung der Dachabdichtungsarbeiten sind im August/September 2023 geplant und sollten dringend vergeben werden.

Vor dem Hintergrund der schwierigen Marktlage und dem Ausführungszeitraum schlägt die Verwaltung trotz der Kostenüberschreitung in diesem Gewerk die Vergabe der Dachabdichtungsarbeiten an die Fa. Real aus Bad Waldsee vor.

#### **Kostenüberblick der Vergaben**

<b>Volumen Gesamtgewerke KG 300, 400, 500 und 600 brutto</b>	<b>7.265.645,56 €</b>
Ausgeschrieben (Summe Kostenberechnung)	4.037.461,75 €
Ausgeschrieben in %	55 %
Auftragssummen einschl. Nachträge	4.341.153,90 €
Mehrkosten gegenüber Gesamtvolumen	<b>303.692,15 €</b>
Mehrkosten in %	<b>4,1 %</b>

**Die Dachabdichtungsarbeiten werden an die Fa. Real GmbH aus Bad Waldsee zum Bruttopreis von 106.648,40 € vergeben (9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme).**

**Beschluss-Nr. 7**  
**Verschiedenes**

Es gibt keine Punkte unter Verschiedenes.

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

Es werden keine Anfragen gestellt.

**ZUR BEURKUNDUNG !**

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....