

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

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

vom 20.11.2024

im Ratssaal

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:00 Uhr

Anwesend:

Vorsitzender

Bürgermeister Matthias Burth

Ausschussmitglieder

Thomas Beck
Prof. Dr. Ernst Deuer
Niklas Gentner
Pierre Groll
Kurt Harsch
Stefan Maucher
Ralf Michalski
Robert Rothmund
Britta Wekenmann-Arnold

Verwaltung

Albert Schilling

Ortsvorsteher/in

Bernhard Metzler

Schriftführer/in

Silke Jöhler

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Rainer Marquart

entschuldigt

Verwaltung

Günther Blaser
Bauamtsleitung Klaus Bonelli
Brigitte Thoma

Ortsvorsteher/in

Manfred Frey
Margit Zinser-Auer

Vertreter Franz Thurn

Tagesordnung

Beschluss-Nr.

- 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll
- 2 Baugesuche
 - 2.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung - Neubau Maschinen- und Lagerhalle
Aulendorf, Wallenreute 2, Flst. Nr. 285
Vorlage: 40/092/2024
 - 2.2 Errichtung eines privaten Stellplatz außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, Aulendorf, Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6
Vorlage: 40/089/2024
 - 2.3 Änderung zum Bauantrag "Anbau zur Erweiterung der Produktionsfläche" (BA/0500/2023) durch Aufstockung um ein Dachgeschoss
Aulendorf, Spitalweg 37 , Flst. Nr. 1707/15
Vorlage: 40/090/2024
 - 2.4 Neubau Wohnhaus mit Garage, Tannhausen, Tannhauserstr. 60, Flst.Nr. 376/7
Vorlage: 40/094/2024
 - 2.5 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
Aulendorf, Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18
Vorlage: 40/608/2020/2
 - 2.6 Neubau Ärztehaus mit Praxen, Gewerbe, Wohnen und Carports, Aulendorf, Auf der Steige, Flst. Nr. 1435/1
Vorlage: 40/095/2024
- 3 Sanierung des Hochbehälters Buchwald - Vorstellung der Untersuchungsergebnisse und Kosten
Vorlage: 40/087/2024
- 4 Verschiedenes
- 5 Anfragen

Beschluss-Nr. 1

Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Tagesordnung, Protokoll

BM Burth begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss-Nr. 2
Baugesuche

Beschluss-Nr. 2.1

**Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung - Neubau Maschinen- und Lagerhalle
Aulendorf, Wallenreute 2, Flst. Nr. 285
Vorlage: 40/092/2024**

Mit Schreiben vom 25.10.2024 beantragt der Bauherr die erneute Verlängerung der Baugenehmigungen BA/1377/2015 vom 02.02.2016 und BA /0541/2019 vom 12.04.2019.

Mit der Baugenehmigung vom 02.02.2016 wurde die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurstück Nr. 285 positiv beschieden. 2019 und 2022 wurde bereits ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 02.02.2016 gestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 29.07.2015 sein Einvernehmen zur Baugenehmigung erteilt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Außenbereich
Rechtsgrundlage: § 35 BauGB
Eingangsdatum: 25.10.2024

Nach § 62 Abs. 2 i.V.m. § 57 Abs. 2 LBO BW erlischt eine Baugenehmigung, wenn diese nicht innerhalb von drei Jahren auf schriftlichen Antrag hin verlängert wird. Der Antrag muss dabei vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen sein.

Die Baugenehmigung BA/0541/2019 vom 12.04.2019 wurde bis zum 11.02.2025 verlängert.

Die Bauherrschaft hat am 25.10.2024 fristgerecht einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Eine Verlängerung ist somit um 3 Jahre möglich.

Ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung ist dabei im gleichen Umfang gegeben, wie ein Rechtsanspruch auf die Neuerteilung des beantragten Vorbescheids besteht. Die Verlängerung der Geltungsdauer stellt in der Sache nichts Anderes dar, als die Erteilung eines neuen Vorbescheids. Für die Beurteilung der beantragten Verlängerung ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Sach- und Rechtslage maßgebend. Die Stadt ist an ihre ursprünglich getroffene Entscheidung nur dann nicht gebunden, wenn sich bei der Prüfung eine andere Rechtslage ergibt oder die Zulässigkeit des Vorhabens aus sachlichen Gründen anders beurteilt wird.

Eine Verlängerung der Baugenehmigung ist somit nur möglich, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Als öffentlich-rechtliche Vorschriften sind hier die baurechtlichen Bestimmungen nach §§ 30, 34, BauGB zu prüfen.

Nachdem aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine entgegenstehenden Belange erkennbar sind, die eine Ablehnung aus planungsrechtlicher Sicht begründen könnten, schlägt die Verwaltung vor, dem erneuten Verlängerungsantrag der Baugenehmigung zuzustimmen und das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

Das Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung vom 12.04.2019 um drei Jahre wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute erteilt (einstimmig).

Beschluss-Nr. 2.2

Errichtung eines privaten Stellplatz außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, Aulendorf, Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6 **Vorlage: 40/089/2024**

Die Bauherrschaft stellt einen Antrag auf Befreiung für die Errichtung eines privaten Stellplatzes außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen auf dem Grundstück Sandweg 23, Flst. Nr. 1669/6 in Aulendorf.

Der geplante Stellplatz hat die Grundfläche von 3,50 x 6,00 m und soll rechtwinklig zum Sandweg auf dem Grundstück Flst. Nr. 1669/6 errichtet werden

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Sandweg“ v. 06.08.2004
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 17.10.2024

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan „Sandweg“ v. 06.08.2004.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, dass Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze nur in den hierfür besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig sind. Da der geplante Stellplatz in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll, ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

In der Abwägung des Bebauungsplans „Sandweg“ wurde die Erschließung der oberirdischen Stellplätze ausführlich behandelt. So wurde festgesetzt, dass die Erschließung des Plangebiets einheitlich über die Hasengärtlestraße zu planen ist. Der geplante Stellplatz soll am Sandweg errichtet werden und wird demnach über den Sandweg angefahren. Mit der Errichtung des Stellplatzes außerhalb der besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen wird nach Auffassung der Verwaltung ein Grundzug der Planung berührt. Von einem Grundzug der Planung kann nicht befreit werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Befreiungen für Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bekannt.

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

SR Michalski könnte sich die Umsetzung vorstellen, vor allem weil die anderen Gebäude bereits Stellplätze umgesetzt haben.

BM Burth weist auf den Grundzug der Planung hin, der betroffen ist. Er sieht keinen Spielraum für eine Genehmigung, auch wenn die anderen Eigentümer dies offensichtlich bereits ohne Genehmigung umgesetzt haben.

SR Michalski stellt nach kurzer Diskussion einen Antrag auf Vertagung, bis die Stellungnahme des Landratsamtes vorliegt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Antrag auf Vertagung mit 8 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zu.

Beschluss-Nr. 2.3

Änderung zum Bauantrag "Anbau zur Erweiterung der Produktionsfläche" (BA/0500/2023) durch Aufstockung um ein Dachgeschoss Aulendorf, Spitalweg 37, Flst. Nr. 1707/15 Vorlage: 40/090/2024

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren einen Anbau zur Erweiterung der Produktionsfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 Spitalweg 37 in Aulendorf.

Mit der Baugenehmigung BA/0500/2023 vom 15.12.2023 wurde ein zweigeschossiger Anbau genehmigt, welcher zwischenzeitlich realisiert ist.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung werden folgende Maßnahmen beantragt.

- Aufstockung mit einem 8,49 m x 14,80 m großen Staffelgeschoss mit Flachdach
- Einbau von Büro, Serverraum, Archiv und Sanitärräumen im Dachgeschoss
- Errichtung einer neuen Strahlentreppe zur Erschließung des Dachgeschosses

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Achberg 1 vom 24.01.1984
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB
Gemarkung: Aulendorf
Eingangsdatum: 21.10.2024

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplan Achberg 1. Das Flurstück 1707/15 ist als Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen des Bebauungsplans

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE	Gewerbebetrieb	✓
Anzahl der Vollgeschosse	II	II+D	✓
Grundflächenzahl GRZ	0,4	eingehalten	✓
Geschoßflächenzahl GFZ	0,8	eingehalten	✓
Bauweise offen	Gebäudelänge bis 50 m	eingehalten	✓

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, Tankstellen zulässig. Der beantragte Anbau kann als nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb eingestuft werden. Nach der Art der baulichen Nutzung ist das beantragte Vorhaben demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bereits mit der erteilten Baugenehmigung bestätigt. Durch die Dachaufstockung ändert sich die Geschossfläche. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt eingehalten. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Stellplätze

Es sind 18 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1707/15 vorhanden und 7 Stellplätze sind geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

Das Bauvorhaben hält die Baugrenze, die Abstandsflächen und alle oben genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein und ist daher planungsrechtlich zulässig. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erhält das Bauvorhaben somit nur noch zur Kenntnis.

Das Bauvorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Achberg 1 und damit dem städtebaulichen Planungsrecht entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 2.4

Neubau Wohnhaus mit Garage, Tannhausen, Tannhauserstr. 60, Flst.Nr. 376/7 **Vorlage: 40/094/2024**

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 376/7, Tannhauser Straße 60 in Tannhausen.

Das nicht unterkellerte Wohnhaus hat die Abmessungen 11,00 m x 10,00 m. Das Erdgeschoss wird als Mauerwerksbau und das ausgebaute Dachgeschoss wird als Holzkonstruktion erstellt. Es kommt ein Satteldach mit einem 1,10 m hohen Kniestock und einer Firsthöhe von 7,38 m zur Ausführung.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: Ortsabrundung Tannhausen
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB, Innenbereich
Gemarkung: Tannhausen
Eingangsdatum: 05.11.2024

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereich der Ortsabrundung Tannhausen. In der Ortsabrundung Tannhausen sind neben der Ortsabrundungslinie keine qualifizierenden Festsetzungen enthalten. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

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

Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung, Landwirtschaft und Handwerksbetriebe und kann als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO eingestuft werden. Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben hält mit der überbauten Grundstücksfläche und der Geschossfläche das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ein. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

In der Umgebung sind mehrere eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Kniestock vorhanden. Das Vorhaben fügt sich in Kubatur und Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein. Die Stadtverwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Beschluss-Nr. 2.5

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
Aulendorf, Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18
Vorlage: 40/608/2020/2

Das vorliegende Bauvorhaben wurde bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik am 27.05.2020, am 14.10.2020 und am 21.04.2021 behandelt. Das Einvernehmen zum Bauvorhaben konnte wegen der fehlendem Sicherung der Erschließung nicht erteilt werden. Des Weiteren wurde das Einfügen des Bauvorhabens bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, der Geschosse und der Kubatur kritisch bewertet.

Das zuvor abgebrannte Wohnhaus hatte nach der Erweiterung eine Grundfläche von 12,45 x 7,00 m und umfasste Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Die Firsthöhe des Mansarddaches betrug ca. 8,90 m gemessen vom Gelände.

Die Planung vom 20.04.2020 sah an gleicher Stelle ein Doppelhaus mit einer Grundfläche von 10,24 m x 13,99 m vor. Die Firsthöhe des Satteldaches betrug 8,95 m. Die reduzierte Planung vom 10.09.2020 sah an gleicher Stelle ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit den Abmessungen 9,24 m x 13,49 m vor. Die Firsthöhe des Satteldaches betrug 8,53 m.

Nach Gesprächen mit der Verwaltung und der Baurechtsbehörde hatte der Antragsteller eine noch weiter reduzierte Planung wie folgt eingereicht.

Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Blumenau 6, Flst. Nr. 1757/18 in Aulendorf. Das Einfamilienhaus hat die Abmessungen 8,49 m x 11,49 m und ein 30° geneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von 8,40 m. Für Pkw und Fahrräder ist eine 5,55 m x 7,50 m große Garage mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Zusätzlich wird auf dem Grundstück ein befestigter Stellplatz nachgewiesen. Das Dach ist nicht ausgebaut.

Mit Schreiben vom 23.10.2024 teilt die Baurechtsbehörde mit, dass die öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt mittlerweile aus Sicht der Unteren Baurechtsbehörde für o.g. Baugrundstück bestätigt werden kann.

Der Bauherr hat die Planung wie folgt reduziert:

	Bestands- gebäude	Bauantrag 20.04.2020	v.	Bauantrag 10.09.2020	v.	Aktuelle Planung	Differenz
Hausbreite	7,00 m	10,24 m		9,24 m		8,49 m	-0,75 m
Hauslänge	12,45 m	13,99 m		13,49 m		11,49 m	-2,00 m
EFH Rohfußboden- höhe	559,39 m ü. NN	558,60 m ü. NN		558,50 m ü. NN		558,50 m ü. NN	Bleibt
Firsthöhe	8,90 m	8,95 m		8,53 m		8,40 m	-0,13 m
Traufhöhe	4,10 m	6,00 m		5,86 m		5,95 m	+0,09 m
Anzahl Wohnungen	1	2		1 Einliegerwohn.	und 1	1	-

Planungsrechtliche Beurteilung

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

Eingangsdatum: 28.10.2024

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB.

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

Das Vorhaben befindet sich ca. 1,5 km außerhalb des Stadtzentrums Aulendorf im Bereich „Blumenau“. Die Ansiedlung „Blumenau“ besteht aus 8 Wohnhäusern und kann als allgemeines Wohngebiet (WA) nach Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO eingestuft werden.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das beantragte Einfamilienhaus ist von der Art der baulichen Nutzung demnach zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauNVO ist in der Blumenau eingehalten. Die überbaute Grundstücksfläche der vorliegenden Planung entspricht der GRZ der Umgebungsbebauung. Mit Schreiben vom 05.03.2021 teilt die Baurechtsbehörde mit dass die vorliegende Planung sämtliche Einfügekriterien im Sinne des § 34 BauGB erfüllt. Das Vorhaben ist nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Erschließung Baugrundstück

Die Zufahrtstraße Grundstück Flst. Nr. 1757 ist öffentlich nicht gewidmet. Es handelt sich um eine private Erschließungsstraße. Am 25.03.2021 fand im Rathaus eine Infoveranstaltung mit den Angrenzern, aus der Blumenau statt. Hierbei wurden die verschiedenen Möglichkeiten einer Sicherung der Erschließung für das Baugrundstück Flst Nr. 1757/18 diskutiert. Es konnte keine abschließende Entscheidung getroffen werden.

Der Antragssteller hat zwischenzeitlich einen Miteigentumsanteil an der Erschließungsstraße Grundstück Flst. Nr. 1757 durch einen Kaufvertrag erworben. Damit kann die öffentlich-rechtliche Erschließung für das Baugrundstück als gesichert eingestuft werden. Des Weiteren fügt sich die vorliegende Planung vom 09.03.2021 gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Beschluss-Nr. 2.6

Neubau Ärztehaus mit Praxen, Gewerbe, Wohnen und Carports, Aulendorf, Auf der Steige, Flst. Nr. 1435/1
Vorlage: 40/095/2024

Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren den eines Neubau Ärztehaus mit Praxen, Gewerbe, Wohnen und Carports auf dem Grundstück Flst. Nr. 1435/1 auf der Steige in Aulendorf.

Das geplante Ärztehaus hat eine Grundfläche von 39,73 m x 15,45 m. Neben dem Untergeschoss sind drei Vollgeschosse mit einer Flachdachbauweise nachgewiesen. Die Gebäudehöhe beträgt 585 m ü. NN. Folgende Nutzungen sind im Gebäude untergebracht.

- Untergeschoss: Abstellräume, Technikräume, Sanitätshaus
- Erdgeschoss und Obergeschoss: Arztpraxen, Apotheke
- Dachgeschoss Arztpraxen und eine Wohnung

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan: „Auf der Steige Südost“ Satzungsbeschluss 21.10.2024
 Rechtsgrundlage: § 30
 Gemarkung: Aulendorf
 Eingangsdatum: 06.11.2024

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Auf der Steige Südost“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück Nr. 1435, ist als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Festsetzungen Bebauungsplan

	Bebauungsplan	Planung	
Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet (SO)	Arztpraxen, Gewerbe, Wohnung	✓
Grundflächenzahl	0,8	eingehalten	✓
Zahl Vollgeschosse	III	0,77	✓
Höhe baulicher Anlagen GH	585,0 m ü.NN	585,0 m ü.NN	✓
Bauweise	Offene Bauweise	eingehalten	✓
Dachform, Dachneigung	FD DN < 3°	FD DN < 3°	✓

Baugrenze

Das geplante Ärztehaus hält die Baugrenze des Bebauungsplans ein. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze, Carports und Fahrradabstellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum und auf privaten Grünflächen

Im Bebauungsplan sind für das Grundstück Flst. Nr. 1435/1 zwei private Grünflächen festgesetzt. Das Pflanzgebot umfasst die Pflanzung von 7 neuen Bäume und den Baumerhalt von einem bestehenden Baum. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird das Pflanzgebot entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt.

Gewerbliche Anlagen

Nach den Angaben für gewerbliche Anlagen sind von den Nutzungen Sanitätshaus, Apotheke, Hausarztpraxis, und Praxis 1 bis 4 keine schädlichen Einwirkungen auf Beschäftigte, und oder die Nachbarschaft zu erwarten.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ ein und wird somit zu Kenntnis genommen.

Das Vorhaben, welches den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Steige Südost“ Satzungsbeschluss 21.10.2024 entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss-Nr. 3

Sanierung des Hochbehälters Buchwald - Vorstellung der Untersuchungsergebnisse und Kosten **Vorlage: 40/087/2024**

BM Burth begrüßt die beauftragten Planer.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17.04.2024 beschlossen, die Büros IMS und IONYS mit den entsprechenden Untersuchungen für den Hochbehälter Buchwald zu beauftragen. Beide Büros haben zwischenzeitlich ihre Berichte vorgelegt. Die Berichte sind diesen Erläuterungen beigelegt.

Das Büro IONYS wurde beauftragt die Werkstofftechnologische Untersuchung beider Wasserkammern vorzunehmen. Eine Werkstofftechnologische Untersuchung beinhaltet zum Beispiel die Untersuchung der Bohrkernentnahme und Schließen der Bohrlöcher und Stemmstellen, die Dokumentation der optischen Auffälligkeiten sowie die Bestimmung des Schichtaufbaus, Schichtdicken, Bewehrungsüberdeckung, Haftzugfestigkeit usw.

Das Büro IONYS ist seit einigen Jahren für die Stadt Aulendorf tätig. Das Büro hat unter anderem auch den Hochbehälter Katzensteig im Rahmen dessen Sanierung vorab untersucht.

Gleichermaßen gilt dies für das Büro IMS aus Hechingen. Auch dieses Büro ist seit vielen Jahren für die Stadt Aulendorf tätig. Das Ingenieurbüro IMS wurde beauftragt die dann vorliegenden Ergebnisse der Werkstofftechnologischen Untersuchungen mitauszuwerten. Des Weiteren welche weiteren Gewerke noch saniert werden müssen. Die Ermittlung der anfallenden Kosten war zudem Aufgabenstellung an das Büro IMS.

Neben der wichtigen Aussage welche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, wurden auch die Sanierungskosten (Kostenschätzung) ermittelt. Die Sanierungskosten wurden auf rund 1,3 Millionen € netto geschätzt. Dem Bericht des Ingenieurbüro IMS können die einzelnen Positionen entnommen werden.

Nach Bereitstellung der Gelder im Haushalt durch den Gemeinderat könnte die Ausschreibung in 2025 vorbereitet werden. Im September 2025 könnte mit der Sanierung begonnen werden. Geplant wäre eine Inbetriebnahme gegebenenfalls im Juni 2026.

Haushaltstechnisch würden im Jahr 2025 rund 30 % (rd. 520.000 €) und die 2026 rund 70 % (780.000 €) der geschätzten Kosten anfallen.

Das Ingenieurbüro IMS wurde außerdem um etwaiges Einsparpotential befragt. Laut Ingenieurbüro wurde auf die Außensanierung der Wasserkammern verzichtet, da dies aus deren Sicht unverhältnismäßig wäre. Bauphysikalisch entstehen dadurch keine Nachteile.

In den Kostenschätzungen sind zwischen 5-7 % Kostensteigerungen bereits beinhaltet. Eine detaillierte Kostenberechnung kann erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung erstellt werden. Im Normalfall weicht jedoch die Kostenberechnung nicht deutlich von der Kostenschätzung ab. Außer es kommen Maßnahmen hinzu, die in der Kostenschätzung nicht eingeplant waren. Unübliche Preissteigerungen wie zu Corona Zeiten oder dem Ukraine Krieg können natürlich nicht eingerechnet werden.

Das Ingenieurbüro IMS wurde im Ausschuss am 17.04.2024 mit den Leistungsphasen 2-3 beauftragt. Somit kann die Entwurfsplanung noch angefertigt werden. Die Stadt hat mit dem Ingenieurbüro IMS einen Honorarvertrag mit stufenweiser Beauftragung vereinbart. Das Ingenieurbüro IMS wurde auch nach deren Einschätzung befragt, in welchen Zeitraum unter Zugrundelegung des festgestellten Schadensbildes eine Sanierung

spätestens erfolgen müsste.

Das Ingenieurbüro IMS teilt mit, dass nicht davon auszugehen ist, dass die Bausubstanz mittelfristig Schaden nehmen wird. Aber der Allgemeinzustand wird sich in jedem Fall verschlechtern. Die Beschichtung in den Kammern wird sich weiter auflösen und inwiefern es hier ggf. zu Verkeimungen kommen kann, kann nicht beurteilt werden.

Auch was die Kosten angeht ist nicht davon auszugehen, dass diese in den kommenden Jahren sinken werden.

Einen genauen Zeitraum bis wann der Hochbehälter Buchwald saniert werden müsste, kann seriöserweise nicht benannt werden. Aufgrund der Sicherstellung der Wasserversorgung würde das Büro IMS jedoch zu einer zeitnahen Sanierung raten.

Bei der Erneuerung der Elektrotechnik ist eine Kostenbeteiligung des Wasserversorgungsverbandes Schussen-Rotachtal gegeben.

Alles was mit Hydraulik, Pumpensteuerungen, Leittechnik zum Versorger WVV Schussen-Rotachtal zu tun hat, ist Sache des WVV Schussen-Rotachtal.

Aus Sicht der Verwaltung sollte eine Sanierung spätestens in den nächsten 2-3 Jahren angestrebt werden, um die Anlage auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Folgender weitere Ablauf wäre vorgesehen.

- Freigabe des Vorentwurfes und Bereitstellung der Haushaltsmittel in 2025 und 2026 durch den Gemeinderat
- Anfertigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung sowie Beauftragung der weiteren Leistungsphasen 4-9
- Freigabe der Ausschreibung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt einstimmig:

- 1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt die vorliegenden Berichte der Büros IMS und IONYS zur Kenntnis.**
- 2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik empfiehlt dem Gemeinderat**
 - a.) die Sanierung des HB Buchwald in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 auszuführen**
 - b.) die entsprechenden Haushaltsmittel in den Haushaltsjahre 2025 und 2026 bereit zu stellen**
 - c.) die Verwaltung zu beauftragen die Leistungsphasen 5-9 an das Büro IMS für die technische Ausrüstung und Ingenieurleistungen gemäß vorliegendem Honorarvertrag vom 19.04.2024 zu vergeben.**

Beschluss-Nr. 4
Verschiedenes

Es gibt keine Punkte unter Verschiedenes.

Beschluss-Nr. 5
Anfragen

Es werden keine Anfragen gestellt.

ZUR BEURKUNDUNG !

Bürgermeister:

Für das Gremium:

Schriftführer:

.....

.....

.....

.....