

## AMTSBLATT KW 09 vom 03. März 2017

### Stadt Heubach - Aus der Arbeit des Gemeinderats

#### **Bauausschusssitzung vom 22.02.2017**

In der Bauausschusssitzung am vergangenen Mittwoch standen im öffentlichen Teil der Sitzung neben zahlreichen Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen die Anbindung der Küche im Gesamtkonzept der Stadthalle, die Vorstellung des für das Schloss beauftragten Holzschutzgutachtens sowie die Vergabe des Planungsauftrags des Bebauungsplans „Erlen“ auf der Tagesordnung.

Es folgte eine nicht öffentliche Sitzung mit zwei Tagesordnungspunkten.

#### **Bauanträge/Bauvoranfragen**

Das Gremium hatte über sieben Vorhaben, die von Bürgermeister Frederick Brütting und Frau Brigit Klotzbücher vom VG- Bauamt vorgestellt wurden, zu beraten und entscheiden.

Für folgende Vorhaben wurde das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch **einstimmig erteilt**:

- Nutzungsänderung: Garage als Schlafzimmer in der Bühlstraße 15
- Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport in der Erlenstraße in Buch
- Neubau eines Einfamilienhauses in der Mögglinger Straße 9
- Einbau von Wohnungen in das bestehende Wohn- und Geschäftshaus in der Götzenbachstraße 12
- Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes, In den Bachwiesen 6
- Errichtung und Änderung von Öffnungen in der Außenwand in der Gmünder Straße 16

**Einstimmig abgelehnt** wurde hingegen die Erteilung des Einvernehmens für die beantragte Nutzungsänderung: Gaststättenteil wird zu einem Kiosk in der Gmünder Straße 16. Für diese Entscheidung war ausschlaggebend, dass ein notwendiger Stellplatz noch nicht nachgewiesen wurde.

#### **Stadthalle - Anbindung der Küche im Gesamtkonzept**

In der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2017 wurde aufgrund eines von StR Wolfgang Bittermann vorgetragenen Alternativvorschlags der BL-Fraktion ausgiebig über den Standort der Küche diskutiert. Mit dem Resultat, dass die Küche künftig im bisherigen Lagerraum installiert werden soll und die Verwaltung damit beauftragt wurde, die Verbindung zum Mehrzweckraum und Foyer zu prüfen. Architekt Wolfgang Stark stellte dem Gremium detailliert die Ergebnisse der entsprechenden Planung vor und hob hier noch einmal besonders auf die notwendige Berücksichtigung der Rettungswege (Problematik Brandschutz) ab. Die gesetzlichen Bestimmungen sind in § 7 der Landesbauordnung festgehalten – demnach darf die Entfernung von jedem Besucherplatz bis zum nächsten Ausgang nicht länger als 30 m sein. Hierzu gab es erneut Diskussionen im Gremium. Vor allem StR Alfred Kolb war hier anderer Ansicht (Muss der Weg wirklich geschlossen sein? S.E. sind die 30 m darstellbar) als der Planer (abgetrennte Fluchtwege sind notwendig, es darf keine andere Nutzung stattfinden). Bürgermeister Brütting sagte hier eine nochmalige Überprüfung bei der Bauanfrage zu; eventuell sei hier eine Befreiung möglich.

Herr Stark visualisierte noch einmal die ursprüngliche Planung - Küche in der rechten Ecke, Trennung von Abstellraum und Kühlraum durch Flur (Fluchtweg), links davon großer Mehrzweckraum (ehemalige Duschen und Umkleiden), keine Verbindung Küche - Mehrzweckraum und Küche - Foyer, Eingriff in die vorhandene Statik so gering wie möglich. Für die Realisierung der von der BL-Fraktion vorgeschlagenen Alternative („Spiegelung“ und damit Verschiebung der Küche in die Mitte, Vergrößerung des geplanten Abstellraums, optimale Verbindung Küche-Mehrzweckraum-Saal sowie Zugang ins Foyer) ist mit Mehrkosten in Höhe von rund 70.000 € (Sprinkleranlage Küche, Brandschutzroll, Schiebfaltwände) zu rechnen.

Bei der von Herrn Stark vorgestellten „Variante 2“ zur Ursprungsversion steht die Verbindung von Küche und Mehrzweckraum über einen weiteren Flur im Mittelpunkt. Die Mehrkosten zur Grundvariante sind gering (Durchbruch Wand, ca. 2.500 €), die Lösung jedoch nicht optimal, weil dadurch nur zusätzliche Verkehrsflächen und keine Nutzflächen geschaffen werden. Bei der „Variante 1“ wird die Verbindung zwischen Küche und Mehrzweckraum durch das „Heranschieben“ des Mehrzweckraums an den notwendigen Fluchtweg realisiert. Der ursprünglich separat geplante Kühlraum soll in die ohnehin sehr großzügig dimensionierte Küche integriert werden. Hier entstehen Mehrkosten in Höhe von rund 13.000 € (Herausbrechen der aussteifenden/nicht tragenden Wand und Einbau eines entsprechenden Rahmens). Darüber hinaus ist die gewünschte Verbindung von Küche und Foyer über eine Brandschutztür und Außenflur beim Aufzug („Bypass“) möglich. Die Kosten hierfür betragen ca. 25.000 €.

Bürgermeister Brütting zeigte sich sehr zufrieden mit dem Ergebnis. Resultat sei daneben ein größerer Abstellraum über die gesamte Tiefe und der Vordereingang erfahre durch die „Bypass-Lösung“ eine Aufwertung. Hinsichtlich des Fluchtwegs schlug er vor, die Antragsstellung ohne den Flur vorzusehen und die Verwaltung damit zu beauftragen, den Flur mitaufzunehmen, falls dies rechtlich anders nicht möglich sei.

Auch StR Roland Hegele wertete die „erneute Runde“ als positiv und wies darauf hin, dass bei den Gesamtkosten der Renovierung eine anspruchsvolle Gestaltung wichtig sei.

StR Wolfgang Bittermann äußerte sich sehr lobend über die Ausarbeitung und betonte, dass damit gezeigt wurde, „dass Diskussion Pläne ändern kann“ und dass „Gremiumsarbeit funktioniert“. Das Heranrücken des Mehrzweckraums sei eine sehr gute Lösung; umso besser, wenn auf die Wand verzichtet werden könne. Generelles Ziel sei es, nach der Renovierung der Stadthalle ein so flexibel wie mögliches Ergebnis zu haben. Auch bei einer Mehrfachnutzung dürfe es keine funktionalen Defizite mehr geben.

Während StR Gerhard Kuhn nicht davon überzeugt war, dass ein Zugang von der Küche ins Foyer wirklich erforderlich ist (normalerweise keine Bewirtschaftung im Foyer) und dadurch jetzt schon Mehrkosten entstehen, waren alle anderen Gremiumsmitglieder von der „Bypass-Lösung“ (Zugang von der Küche zum Foyer „von außen“, beim neuen Aufzug) überzeugt. StR Thomas Abele betonte, dass der „Bypass“ für die verschiedenen Nutzungsvarianten des Foyers unbedingt notwendig sei. Auch StR Günther Lux wertete die „Bypass-Lösung“ sehr positiv – damit seien die Anforderungen einer zeitgemäßen Bewirtung realisierbar und die Kosten dafür seien relativ niedrig.

Nach ausführlicher Diskussion votierte der Bauausschuss **einstimmig** für die von Herrn Stark präsentierte „Variante 1“. Die „Bypass-Lösung“ zur Anbindung der Küche an das Foyer wurde **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** beschlossen.

Im weiteren Verfahren wird die Küchenplanung vor allem im Hinblick auf die Ausstattung verfeinert und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

### **Schlossgebäude - Vorstellung Holzschutzgutachten**

Stadtbaumeisterin Ulrike Holl informierte das Gremium umfassend über die Ergebnisse des in Zusammenarbeit mit dem Schlossverein und nach Rücksprache mit dem Landesdenkmalamt in Auftrag gegebenen Gutachtens (Holzschutzgutachten, ergänzt durch Begutachtung des Putzzustandes). Demnach bestehe für das Gebäude keine akute Gefahr – die Statik sei in Ordnung (statische Überprüfung, 3 D Vermessung) und selbst bei den zum Teil gravierenderen Schäden (Risse im Gebälk, Verschiebungen im Bereich der Wandvertäferungen, Holzbockbefall) sei kein akuter Handlungsbedarf gegeben. Es sind keine zeitkritischen Maßnahmen zur Sicherung des Schlosses notwendig. Die Hauptschäden treten vor allem im südöstlichen und nordwestlichen Giebelbereich auf - Bereiche mit starker Bewitterung, die in den 90er Jahren erneuert wurden. Dabei wurde offensichtlich nicht nur das falsche Holz (Nadelholz) verwendet, sondern außerdem eine unzulängliche Holzschutzbehandlung (nur oberflächlich mit Bor, kein Kesseldruckverfahren) durchgeführt und es sind handwerkliche Ausführungsmängel (v.a. Putz-Holz-Anschlüsse) zu beklagen. Folgen sind Pilzbefall und Faulstellen. Stadtbaumeisterin Holl wies darauf hin, dass einige Schäden relativ einfach zu beheben sind (Risse und Verfärbungen Putz, Ausfachungen). Das dargestellte Schadensbild (Schadenskartierung/Bestandsaufnahme) sei eine wichtige Grundlage für die Konzepterstellung und das weitere Vorgehen zur Behebung der Fassadenprobleme.

Die Kosten für das Gutachten haben rund 5.500 € betragen. Die Vorsitzende des Schlossvereins, Frau Gabriele Leib hat eine Kostenbeteiligung von 50% zugesagt.

StR Günther Lux sprach von „Pfusch am Bau“ und betonte, dass hier ein guter Architekt sowie ein zeitnaher Beginn für die Behebung der Schäden wichtig sei – das Schloss „dürfe nicht im Dornröschenschlaf versinken“. Dafür sei eine konkrete Kostenfeststellung erforderlich. Die Notwendigkeit einer Finanzplanung für die kommenden Haushaltsjahre wurde vom Vorsitzenden bekräftigt, der darauf hinwies, dass bereits entsprechende Mittel im Haushalt 2017 eingestellt wurden.

StR Gerhard Kuhn sah das Schloss als „Zeugnis unserer Vergangenheit“ und als ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt. Bei der Sanierung sei die Unterstützung von Fachleuten sowie das Vorgehen in Schritten nach Haushaltslage notwendig.

StR Thomas Abele war der Meinung, dass die Zuschusssituation unbedingt vor Beauftragung der Architekten und einem Sanierungsstart geklärt werden müsse.

Bürgermeister Brütting wies darauf hin, dass daneben auch noch Brandschutzfragen geklärt und ein Nutzungskonzept für das Schloss erstellt werden müsse.

Nach ausgiebigem Meinungs austausch sprach sich das Gremium dafür aus, dass für die Erarbeitung eines Sanierungsplans ein Spezialbüro beauftragt werden soll, das sich mit der Thematik denkmalgeschützter Gebäude auskennt. Die Verwaltung wird diesbezüglich eine Vorauswahl in Frage kommender Architekten treffen, die ihre Konzepte im Bauausschuss vorstellen sollen.

### **Bebauungsplan „Erlen“ - Planungsauftrag**

Für das knapp 5 ha große Gebiet „Erlen“ wurden in der letzten Bauausschusssitzung im nicht öffentlichen Teil erste städtebauliche Überlegungen vorgestellt. Ergebnis der Vorberatungen war gewesen, aufgrund der dortigen Emissionsvorbelastungen (Sportplatz, Tennisanlage, Freibad, Gewerbe sowie Verkehr der Mögglinger Straße) mit einem Bebauungsplan die einfachste und gebietsverträglichste Lösung in Form eines Gewerbegebietes zu realisieren.

Das Gremium folgte **einstimmig** dem Vorschlag der Verwaltung, das Planungs- und Ingenieurbüro Wahl aus Göggingen mit der Erstellung des Bebauungsplans „Erlen“ zu beauftragen. Die Auftragssumme liegt bei 24.939,22 € inkl. MwSt. Grünordnungsplan und Umweltbericht sind hierin nicht enthalten und werden noch separat beauftragt.