

## Bauausschusssitzung vom 28. April 2021

**Der Bauausschuss befasste sich in der vergangenen Woche mit einem knappen Dutzend Bauanträgen/Bauvoranfragen, der Gestaltung am Klotzbach (Triumph-Areal) sowie weiteren Sanierungsmaßnahmen bei der Silberwarenfabrik.**

**Die nicht öffentliche Sitzung umfasste drei weitere Tagesordnungspunkte.**

### **Bauanträge/Bauvoranfragen**

Die Leiterin der Baurechtsbehörde Martina Zang wies erneut und explizit darauf hin, dass erst gebaut werden darf, wenn die schriftliche Baugenehmigung und der Baufreigabebeschein vorliegen. Ein positiver Entscheid eines Vorhabens im Bauausschuss bedeute nicht, dass am nächsten Tag mit Baumaßnahmen begonnen werden dürfe. Sie betonte, dass die Erteilung des Einvernehmens nur einen Teil des komplexen Genehmigungsverfahrens darstellt.

Frau Zang stellte insgesamt elf Bauvorhaben vor, über die das Gremium zu beraten und entscheiden hatte.

1. Errichtung einer Gartensauna, Im Stollberg 55

Das Vorhaben ist eigentlich baurechtlich verfahrensfrei (umbauter Raum weniger als 40 m<sup>3</sup>). In den textlichen Festsetzungen des vorliegenden älteren Bebauungsplans sind zwar einige Ausnahmemöglichkeiten für die Bebauung außerhalb der Baustreifen vorgesehen, eine Gartensauna wird explizit jedoch nicht genannt. Die Nachbarbeteiligung ist abgeschlossen; es sind keine Einwendungen eingegangen.

Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **einstimmig** erteilt.

2. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Banater Straße 12

Es wurde eine Befreiung von der Abweichung der im Bebauungsplan vorgegebenen Firstrichtung (senkrecht anstelle von parallel zur Straße) beantragt.

Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** erteilt.

Für die abweichende Dachform für die Doppelgarage (begrüntes Flachdach anstelle von Satteldach) war zwar das Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich, jedoch eine Stellungnahme des Gremiums erwünscht, die positiv ausfiel.

3. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen, Obere Weilergasse, Beuren

Für dieses Vorhaben wurde eine Außenbereichssatzung beschlossen, um das Bauen an dieser Stelle zu ermöglichen und die Entwicklung in Beuren zu fördern. Die Vorgaben der Satzung werden eingehalten, es werden keine öffentlichen Belange beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert. Bei der Ausführung ist auf die weiteren Bestimmungen der Satzung (Farbgebung, Ziegel etc.) zu achten.

Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **einstimmig** erteilt.

4. Umbau- und Anbau eines Wohnhauses, Möhle 1, Mögglingen

Da sich das Vorhaben mit einem kleinen Bereich auf Heubacher Gemarkung befindet, ist das Einvernehmen von Seiten beider Gemeinden notwendig. Das baurechtlich komplexe Bauvorhaben (alte Hofstelle im Nebenerwerb mit Betriebsleiter- und Altenteilerwohnung; Erweiterung des Wohnraums für die dritte Generation zunächst abgelehnt, da nicht privilegiert) wurde im Lauterner Ortschaftsrat vorberaten und dem Bauausschuss eine Zustimmung empfohlen. Mit einem Winkelzug bezüglich § 35 BauGB konnte eine gute und akzeptable Lösung gefunden werden: Die Betriebsleiterwohnung im OG und DG wird nach § 35 Abs. 2 zunächst entprivilegiert und in eine Privatwohnung umgenutzt, für die eine Erweiterung um 25 % erlaubt ist. Die Aufstockung erfolgt über den bestehenden Bereich der Milchküche, so dass in OG und DG zwei Wohnungen entstehen. Das Gremium bewertete den Erhalt des Nebenerwerbs und die soziale Komponente durch die Schaffung von Wohnraum für drei Generationen unter einem Dach positiv (Wortbeiträge von StR Karl Grötzinger, StR Gerhard Kuhn und Ortsvorsteher Bernhard Deininger). Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **mehrheitlich mit einer Enthaltung** erteilt.

5. Anbau einer Lagerhalle und Erstellung von 20 Stellplätzen, Böbinger Straße 52  
Die Erweiterung des Betriebs und das Schaffen von Stellplätzen auf eigenem Grundstück wurde ausdrücklich begrüßt. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze und das Hineinragen weniger Zentimeter in den unbeplanten Innenbereich wurde als unbedeutend bewertet.  
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **einstimmig** erteilt.
6. Veränderte Ausführung der Terrasse auf bestehender Garage, Untere Mühlstraße 13/2, Lautern  
Das Vorhaben wurde bereits im Bauausschuss behandelt und die ursprüngliche Planung (großer Sichtschutzzaun mit 1,60 m Höhe) abgelehnt. Die neue Planung sieht eine Absturzsicherung von 90 cm aus satiniertem Glas vor. Der notwendige Eintrag einer Abstandsflächenbaulast wurde vom Nachbarn zugesagt.  
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** erteilt.
7. Errichtung einer Leuchtreklame auf dem Bürogebäude, Am Flugplatz 2  
Es geht um das Vorhaben der Firma BGH. Auf dem Gebäude soll ein beleuchtetes Firmenlogo angebracht werden (kein Display, keine Werbetafel mit wechselnder Werbung). Die positive Stellungnahme der Flugsicherung liegt vor.  
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde auch hier **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** erteilt.
8. Umnutzung von Kellerräumen für Milchverarbeitung und Verkauf in Hütte, Hohenroder Str. 73, Lautern  
Das im Außenbereich befindliche Vorhaben ist privilegiert und wurde von Verwaltung, Ortsvorsteher und Gremium positiv bewertet (Stärkung der Verbindung zur Landwirtschaft, Angebot regionaler Produkte - entsprechende Wortmeldungen von StR Grötzinger, StR Kuhn, StR Günther Lux und OV Deininger).  
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **einstimmig** erteilt.
9. Neubau eines Fahrradgeschäfts mit Werkstatt, 2 Büroeinheiten und Betriebsleiterwohnung, Stellplätzen und Carport, Mögglinger Straße  
Hier geht es um das Vorhaben der Firma Bikehouse. Wohnen ist im Gewerbegebiet generell nicht erlaubt. Nach der Baunutzungsverordnung können Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter ausnahmsweise zugelassen werden, wobei Wohnen untergeordnet sein muss. Die geplante Wohnung ist mit 255 m<sup>2</sup> zwar sehr groß, im Vergleich zur Verkaufsfläche jedoch auf jeden Fall als untergeordnet zu sehen (Faustformel: 40%, Vorhaben: ca. 25 % der Gesamtnutzungsfläche). Bürgermeister Frederick Brütting und Frau Zang unterstrichen aufgrund von einigen Bedenken aus dem Gremium (StR Kuhn, StR Grötzinger, StRätin Anika Sturm), dass in der Baugenehmigung klar festgelegt wird, dass bezüglich der Wohnung keine Zweckentfremdung erfolgen darf.  
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde auch hier **mehrheitlich mit drei Gegenstimmen** erteilt.
10. Neubau eines Mehrfamilienhauses (Nachtrag), Ludwig-Jahn-Platz 4  
Das Vorhaben wird größer gebaut als in 2019 genehmigt (13,50 m vs. 13,79 m in der Länge sowie 40 cm höher). Grund dafür ist, dass das Gebäude anstelle des ursprünglich vorgesehenen Massivbaus in Holzständerbauweise realisiert wird. Bereits im Genehmigungsverfahren von 2019 wurde eine Überschreitung der Baulinie (Baulinienplan von 1958) befreit. Die weitere Überschreitung betrifft v.a. die Grenzabstände zum Nachbargrundstück, die Höhe ist unproblematisch. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt; die Baustelle wurde von der Baubehörde stillgelegt. Ein Abriss bzw. Rückbau erscheint unverhältnismäßig. Über das eventuelle Verhängen eines Bußgelds muss in einem Ordnungswidrigkeitsverfahren entschieden werden.  
Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde auch hier **mehrheitlich mit einer Gegenstimme** erteilt, sofern von der Nachbarschaft keine Einwendungen vorgebracht werden und eine entsprechende Baulast auf dem Nachbargrundstück eingetragen wird.
11. Errichtung einer Gartenhütte, In der Streng 29, Lautern  
Die Gartenhütte ist mit 17 m<sup>3</sup> eigentlich verfahrensfrei, liegt jedoch außerhalb der bebaubaren Fläche im festgesetzten Pflanzgebot. Das Vorhaben wurde im Ortschaftsrat positiv vorberaten und dem Bauausschuss gegenüber eine entsprechende Empfehlung für das Einvernehmen ausgesprochen. Ausschlaggebend war, dass die maßgebliche Festsetzung des Bebauungsplans

von 1993 bezüglich einer privaten Grünfläche aufgrund der Lage der Grundstücke und Gebäude zum Außenbereich hin besteht, mittlerweile jedoch das Gebiet „Streng II“ angrenzt. Das erforderliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wurde **einstimmig** erteilt.

### **Triumphareal - Gestaltung Klotzbach / Absturzsicherungen**

Anstelle des ursprünglich geplanten und aufgrund der Corona-Situation verworfenen Vor-Ort-Termins am Klotzbach, stellte Landschaftsarchitektin Sigrid Bombera den aktuellen Stand der Arbeiten anhand zahlreicher Fotos vor. Im Bereich des geplanten Brückenplatzes wurde die ursprüngliche Schildwand abgetrennt und die Trogbedeckelung entfernt. Die Arbeitsräume an den Seiten des Klotzbachtrogs wurden freigelegt, wobei es einige Erschwernisse (verwurzelte Vegetation, Entfernen der alten Absturzsicherung, verschiedene alte Leitungen) gab. Eine für die Überfahrt des Trogs hergestellte Rampe wird nach den Arbeiten wieder zurückgebaut. Frau Bombera zeigte den Gestaltungsbereich auf und hob auf die sehr steile Böschung am Gewässerrandstreifen (1 m Höhenunterschied) und die schwierige Erreichbarkeit mit den Gerätschaften sowie lange Transportwege ab, was in der Folge höhere Kosten bedeutet. Neben der notwendigen Absturzsicherung im offenen Trogbereich ist am Richter-Areal eine Gebäudesicherung (Kostenbeteiligung der Fa. Richter) und später eine entsprechende Gestaltungsmaßnahme (Abfangen der Böschung mit Muschelkalkstufen und Bepflanzung) vorgesehen.

Stadtbaumeisterin Ulrike Holl zeigte dem Gremium die verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten der Absturzsicherung in Verbindung mit den jeweiligen Kosten (vorliegende Richtpreisangebote) auf. Da sich auf dem Triumph-Areal eine ziemlich geschlossene Bebauung darstellt, soll der Trog so transparent wie möglich gestaltet werden. Insgesamt geht es um 190 lfm im vorderen Trogbereich und an den Bachterrassen (Trogbereich 1 und 2) sowie 48 lfm beim nicht für die öffentliche Nutzung bestimmten Teilstück am Richterareal.

Vorschlag 1 sieht vor, das Grundgeländer (Flachstahlstützen mit Handlauf) im Trogbereich 1 und 2 mit einem Seilsystem (horizontal) aus Edelstahl zu füllen und im weniger sichtbaren Bereich bei der Fa. Richter ein verzinktes Maschengeflecht (günstigere Lösung) einzusetzen. Die Kosten dafür betragen rund 98.000 €.

Vorschlag 2 sieht auf der gesamten Länge die Ausführung als Maschendrahtzaun vor. Hier liegen die Kosten bei knapp 72.000 €. Diese Variante wurde von der Verwaltung aufgrund der geringeren Kosten im Beschlussvorschlag präferiert.

Bei der Diskussion im Gremium (Wortmeldungen von StR Heinz Pfisterer, StR Karl Grötzing, StR Gerhard Kuhn, StR Günther Lux, StR Wolfgang Bittermann und StRätin Anika Sturm) fand Vorschlag 2 wenig Anklang. Hauptargumente gegen die Maschengeflecht-Lösung waren der optische Eindruck sowie die Themen Stabilität und Nachhaltigkeit

Das Gremium sprach sich **mehrheitlich mit einer Nein-Stimme** dafür aus, den vorgestellten Vorschlag 1 umzusetzen.

Der Gemeinderat wird nach der entsprechenden Ausschreibung über die Vergabe entscheiden.

Bezüglich der ebenfalls auszuschreibenden neuen Brücke (Kosten rund 39.000 €) folgte der Bauausschuss der Planung der Architekten - eine schlichte Konstruktion aus Stahl (9 m Spannweite) mit einer entsprechenden Absturzsicherung (mit horizontalen Seilen, 1,20 m hoch wegen Radverkehr) und Holzboden. Hinsichtlich der Sichtbeziehung von Brückenplatz und Brücke ist eine offene und transparente Konstruktion wichtig.

### **Silberwarenfabrik - weitere Sanierungsmaßnahmen**

Architekt Matthias Schmid informierte das Gremium zunächst über die bereits ausgeführten Maßnahmen und stellte diese anhand zahlreicher Fotos dar. Im Wesentlichen ging es um Brandschutz- und Sanierungsmaßnahmen mit der Bildung von Brandabschnitten und Abschottung sowie der Herstellung von zweiten Rettungswegen, die Erneuerung der Elektrik und WLAN. Bei der Sanierung des Saals im Erdgeschoss wurde ein neuer Bodenbelag verlegt, Wände und Decke gestrichen, eine Brandschutztür sowie eine neue Beleuchtung mit Steuerung eingebaut und eine Fluchttreppe als zweiter Rettungsweg aus dem Saal angebaut. Im Flur wurde außerdem ein neues Farbkonzept umgesetzt und es wurde eine neue Raumaufteilung im EG vorgenommen. Auch die Unterrichtsräume im EG-Kopfbau erhielten einen neuen Bodenbelag und die Wände und Decke einen neuen Anstrich.

Bezüglich der geplanten Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich stellte Herr Schmid fest, dass die Hauptarbeiten im Untergeschoss erfolgen werden. Diese visualisierte er anhand von Grundriss und

Fotos und hob auf Fluchtwege und die Unterrichtsräume ab. Im Treppenhaus soll die vorhandene Farbkombination (gelb/blau) zeitgemäßer gestaltet werden. Neben einem neuen Bodenbelag und einer neuen Beleuchtung sollen im Flur und in den Unterrichtsräumen die Wände und Decken gestrichen werden. Die Oberfläche des vorhandenen Bodenbelags ist zu stark abgewetzt und nicht mehr reparabel. Die Unterrichtsräume sollen außerdem mit einer Akustikdecke zur Schallabsorption und mit WLAN ausgestattet werden.

Zu den geplanten Fassadenarbeiten im Außenbereich verwies Architekt Schmid auf die Sanierung mit Fassadenanstrich in den 90er Jahren. Als erforderliche Maßnahmen nannte er das Streichen der Holzfenster und Fassade sowie den Ersatz des alten Sonnenschutzes mit dem Hinweis, dass Teilreparaturen wenig Sinn machen. Herr Schmid wies auf eine teilweise schwere Zugänglichkeit im hinteren Bereich zum Nachbarn hin und auf Putzschäden im UG, die auf Feuchteschäden zurückzuführen sind und eine genauere Untersuchung der Gebäudeanschlüsse notwendig machen.

Hinsichtlich der Kosten erläuterte Herr Schmid, dass die Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme bei 552.000 € liegt. Es waren 250.000 € im Haushaltsplan 2020 (nur 171.000 € abgerechnet) und 330.000 € im Haushaltsplan 2021 vorgesehen. Abzüglich noch abzurechnender Restkosten aus 2020 (65.000 €) steht für 2021 ein Budget von 265.000 € zur Verfügung. Die geplanten Maßnahmen im Innenbereich inklusive Technik und Baunebenkosten werden bereits auf 271.500 € beziffert. Eine Abfederung des Budgets könnte dadurch erreicht werden, dass die Arbeiten an der Fassade (insgesamt 120.500 €) erst später realisiert werden.

Architekt Schmid schloss seine ausführliche Präsentation mit einem Ausblick auf die inflationären Entwicklungen auf dem Bausektor (schlechte Verfügbarkeit von Baustoffen, lange Lieferzeiten und Preissteigerungen - Holz fast doppelt zu teuer; Gründe dafür u.a. starke Nachfrage aus dem Ausland, Corona-bedingte Produktionsausfälle bzw. Engpässe) ab und sprach die Empfehlung aus, je nach Ausschreibungsergebnis eventuell Anpassungen im Auftragsumfang vorzunehmen und gegebenenfalls nur Teilmaßnahmen auszuführen.

Bürgermeister Brütting unterstrich den Handlungsbedarf in der Silberwarenfabrik - nach fast 30 Jahren sei nun eine Sanierung notwendig gewesen. Er empfahl, in diesem Jahr nur die weitere innere Sanierung vorzunehmen und die Fassade später in Angriff zu nehmen. Er hob dabei auf die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung der Räume für den Musikschulunterricht ab

Das Gremium (Wortbeiträge von StR Kuhn und StR Grötzing) schloss sich der Empfehlung von Bürgermeister Brütting an, die Maßnahme der Fassade nicht in 2021 umzusetzen, sondern erst im Haushaltsplan 2022 oder 2023 vorzusehen.

### **Bekanntgaben, Sonstiges**

StR Karl Grötzing berichtete über den Hinweis von Anwohnern der **unechten Einbahnstraße Am Zollstock**, dass beim Haus „Sperle“ das Schild fehle, dass die Zufahrt nur für Radfahrer frei ist. Außerdem befinde sich der erste Parkplatz in der Adlerstraße zum Zollstock hin fast an der Ecke. Dies stelle eine Gefahrenlage dar und die Situation müsse entschärft werden.

Bürgermeister Brütting bedankte sich für den Hinweis und sagte zu, das Schild wieder anbringen zu lassen. Zum angesprochenen Parkplatz informierte er, dass dies bereits bei der Verkehrsschau angesprochen, eine Änderung jedoch abgelehnt wurde. Er merkte an, dieses Thema erneut aufzurufen.