

## **Niederschrift**

### **über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 16.05.2018  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:39 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzender

Moser, Johannes

##### Mitglieder

Ellensohn, Siegfried

Keller, Bernd

Nilson, Lars

Scheller, Urs

Schmidbauer, Jörg

Schoch, Martin

Veit, Emil

##### Stellvertreter

Isele, Anja

##### Verwaltung

Distler, Matthias

#### **Abwesend:**

#### **Zuhörer: 1**

#### **Pressevertreter:**

**1 Zur Unterzeichnung des Protokolls werden die Stadträte Bernd Keller und Emil Veit nach § 38 Abs. 2 GemO bestimmt.**

Das Protokoll werden die Stadträte Bernd Keller und Emil Veit unterzeichnen.

**2 Bauanträge und Bauanfragen**

**2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Anbau von Wohnräumen des bestehenden Wohnhauses in Engen, Friedrich-Mezger-Straße 18, Flst.Nr. 2114/1 - Änderungsplanung bezüglich der Außenwand und Dachvorsprung  
Vorlage: 091-18**

Der Bauherr plant in der Friedrich-Mezger-Straße einen Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umbau des bestehenden Wohnhauses. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Köpferplatz“, rechtsverbindlich seit 26.11.1965.

Es soll ein zweigeschossiger Anbau mit Untergeschoss von 6,20 x 12,78 m mit Satteldach im Westen des Bestandes und im Süden bei untergeordneten Bauteilen mit flachgeneigtem Pultdach errichtet werden. Der eingeschossige Anbau von 4,38 x 4,00 m in Süden zur Aacher Straße erhält ebenfalls ein Pultdach. Der Bestand soll im Anbaubereich etwa 4,00 m breit umgebaut werden.

Der TUA hat an seiner Sitzung am 21.07.2016 einer Bauvoranfrage zugestimmt. Das Landratsamt Konstanz erteilte den Bauvorbescheid am 16.09.2016. Der Bauherr hat am 9.12.2016 einen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht der am 16.03.2017 im TUA zugestimmt wurde und für den am 6.07.2017 die Genehmigung erteilt wurde.

Im TUA wurde folgenden Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan zugestimmt:

1. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohngeschoss zur Aacher Straße um 1,78 m.
2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl von 0,25 um 0,006 und der Geschossflächenzahl von 0,40 um 0,07.
3. Grenzabstand von 2,50 m statt 5,00 m zum Nachbargebäude Friedrich-Mezger-Straße 16.

Der Bauherr möchte nun den südlichen Versprung des Anbaus im Erdgeschoss um 1,73 m erweitern und die Außenwand bündig mit dem Untergeschoss errichten. Hierbei steigt die GFZ auf 0,488 anstelle der bislang genehmigten 0,47. Außerdem ist geplant den Dachüberstand an der nördlichen Traufe um 0,25 m auf 0,95 m zu vergrößern.

Die zusätzliche Überschreitung der GFZ ist gering und kann im Sinne einer Nachverdichtung positiv gewertet werden. Der Dachüberstand von 0,95 m ist vergleichbar im Umfeld vorhanden. Der zusätzlichen Befreiung der GFZ auf 0,488 kann zugestimmt werden.

### Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und der zusätzlich erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köpferplatz“ hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten GFZ um 0,088 wird zugestimmt.

### Beratung:

Stadtbaumeister Distler teilt mit, dass vor einem Jahr bereits dem Bauantrag auf Anbau von Wohnräumen mit einer geringen Überschreitung der GFZ um 0,07 zugestimmt worden sei. Mit der Änderungsplanung bezüglich der Außenwand und Dachvorsprung würde sich das Gebäude noch im Einklang mit den Nachbargebäuden befinden. Der neue Anbau würde um knapp 2 Meter nach vorne gezogen werden. Dadurch ergebe sich eine weitere Überschreitung der festgelegten GFZ um 0,088, somit ca. 3 % mehr. Dieser geringen Überschreitung könne zugestimmt werden.

### Beschluss:

Dem Bauvorhaben und der zusätzlich erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köpferplatz“ hinsichtlich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten GFZ um 0,088 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **8 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme**

## **2.2 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Büros und Doppelgarage in Engen-Neuhausen, Am Bahnhof 9a, Flst.Nr. 489 Vorlage: 090-18**

Die Bauvoranfrage wurde von der Tagesordnung genommen.

## **2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Ausbau eines Teil des ehemaligen Betriebsgebäudes zu Wohnungen in Engen-Neuhausen, Mühlenweg, Flst.Nr. 67/4 Vorlage: 075-18**

Der Antragsteller plant im Mühlenweg 2a in Neuhausen auf Flst.Nr. 67/4 ein Mehrfamilienhaus zu errichten und Teile eines bestehenden Gebäudes umzubauen. Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den am 03.06.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Am Hinterbach“ und der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen wurden.

Geplant ist, einen Teil der ehemaligen Mühle umzubauen und an Stelle des derzeit im Abbruch befindlichen Mühlengebäudes einen Erweiterungsbau zu errichten. Insgesamt ist der Bau eines 6-Familienhauses geplant. Die Gebäudehöhe orientiert sich am bestehenden Nachbargebäude auf Flst.Nr. 67. Geplant ist eine Wandhöhe von 8,90 m und Firsthöhe von 12,87 m über dem bestehenden Mühlenweg. Für die sechs neuen Wohnungen sind insgesamt 3 Garagen und 5 Stellplätze vorgesehen.

Das Grundstück wird mit den geplanten Gebäuden und Nebenanlagen fast vollständig überbaut. Der Nachweis der zulässigen Überbauung nach BauNVO mit <80% fehlt. Auch entsteht eine deutlich höhere Dichte als im Umfeld üblich. Bereits bei der Überplanung des Flst.Nr. 60/10 wurde eine Bestandserhebung der baulichen Dichte erstellt. Dass beschlossene Planungsverfahren wurde ohne große Eile bislang verfolgt, da mit dem Planer für die seither im Bau befindlichen Wohnbauten eine Einigung erzielt wurde.

Da die jetzt vorliegende Planung den Zielen des bereits 2014 aufgestellten Bebauungsplans widerspricht, wird empfohlen, die Veränderungssperre im nächsten Gemeinderat zu erneuern und das Planungsverfahren weiter zu verfolgen. Dem vorliegenden Antrag soll vorsorglich die Zustimmung versagt werden bis der Beschluss der Veränderungssperre vorliegt.

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag wird nicht zugestimmt werden
2. Dem Gemeinderat ist ein Beschlussvorschlag für eine Veränderungssperre „Am Hinterbach“ vorzulegen.

#### Beratung:

Bürgermeister Moser erwähnt, dass für diesen Bereich bereits vor einigen Jahren ein Bebauungsplan mit Veränderungssperre aufgestellt worden sei. Die damalige Planung habe sich städtebaulich nicht eingefügt. Nach Einigung mit dem Bauherren wurde der Bebauungsplan nicht mehr weiterverfolgt.

Stadtbaumeister Distler erläutert das Bauvorhaben und erwähnt, dass mit der Bauherrschaft ein Gespräch gesucht wurde. Der Bauherr habe mündlich zugesichert, das Bauvorhaben zurückzuziehen, aber bis heute sei die Rücknahme nicht erfolgt. Anhand eines Planes wird die Bebauung des gesamten Areals, mit den bereits fertiggestellten Bauten gegenüber und der vor 4 Jahren genehmigten Planung des Bauherren auf dem Nachbargrundstück, vorgestellt. Die vorgelegte Planung weise kein schlüssiges städtebauliches Konzept aus, die Bauten orientieren sich am Bestand. Auf die beengte Situation des Mühlenweges soll mit dem Konzept Rücksicht genommen werden, so Stadtbaumeister Distler.

Durch den Neubau des Mehrfamilienhauses werden bis zu 94 % der Fläche überbaut. Nach der BauNVO dürfen nur 80 % incl. Nebenanlagen überbaut werden. Weiter weise der bestehende Kopfbau, welcher ausgebaut werden soll, eine zu geringe Geschosshöhe nach der LBO aus und sei so nicht genehmigungsfähig. Um für diesen Bereich eine städtebaulich verträgliche Bebauung erstellen zu können, müsse das Bauleitplanverfahren erneut aufgegriffen werden. Aufgrund des bereits begonnenen Verfahrens mit Veränderungssperre muss der Bebauungsplan innerhalb von 12 Monaten beendet werden. Stadtbaumeister Distler rät für die nächste Gemeinderatssitzung den Bebauungsplan erneut aufzugreifen und mit einer Veränderungssperre fortzuführen.

Stadtrat Nilson fragt nach, ob das Hauptargument die überbaute Fläche mit 94 % sei. Hierauf erwidert Bürgermeister Moser, dass dem Bauvorhaben aufgrund der zu geringen Geschosshöhe im Kopfbau und somit Verstoß gegen die LBO nicht zugestimmt werden könne. Der Bauantrag sei hierdurch nicht genehmigungsfähig. Ebenso dürfe die verkehrliche Situation mit dem Engpass des Mühlenwegs nicht unterschätzt werden.

Stadtrat Veit bittet im Beschlussvorschlag das Wort werden zu streichen. Dies habe Zukunftscharakter. Bürgermeister Moser bittet um Korrektur des Beschlusses.

Auf die verkehrliche Situation geht auch Stadtrat Ellensohn ein. Bei so vielen Wohnungen und der geringen Straßenbreite des Mühlenweges könne es nur zu Verkehrsbehinderungen und zu Chaos kommen. Weiter führt er aus, dass das ehemalige Betriebsgebäude mit Rampe nach seiner Ansicht damals zweistöckig genehmigt worden sei, aber dreistöckig dann gebaut wurde. Dies müsse geprüft werden.

Sollte dem Bauantrag nicht zugestimmt werden, so hat Stadtrat Scheller die Sorge, dass eine Baubrache entstehen könne. Andere Bauträger würden sich einem solchen Objekt nicht annehmen. Aufgrund der zu geringen Geschosshöhe müsse der Bau abgebrochen werden. Hierauf erwidert Bürgermeister Moser, die Stadt Engen habe das Planungsrecht und der Bauherr müsse sich an die Gesetze halten.

Stadtrat Scheller erfragt, ob er mit der Aufgabe von Stellplätzen unter die 94 % kommen könne. Hierzu erklärt Stadtbaumeister Distler, dass er die beiden Grundstücke zusammenlegen müsse und so ein Konzept erstellen könne.

Stadtrat Schmidbauer meint, mit der Stellung bzw. dem Drehen der Gebäude und zusammenlegen der beiden Grundstücke müsse der Bauherr die Lösung auch mit den Stellplätzen erreichen.

Wenn das bestehende Gebäude abgerissen werde und neu mit reduzierten Wohnungen gebaut werde, müsse dies möglich sein, so Stadtrat Keller. Der Kopfbau hingegen könne aufgrund der zu geringen Geschosshöhe nicht zu Wohnungen ausgebaut werden.

Bürgermeister Moser fasst zusammen, dass dem Bauantrag so nicht zugestimmt werden könne und der Bauherr umplanen müsse.

### **Beschluss:**

1. Dem Antrag wird nicht zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat ist ein Beschlussvorschlag für eine Veränderungssperre „Am Hintertbach“ vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **3 Dringende Vergaben**

### **3.1 Beschlussfassung zur Vergabe der Türen bei der Erweiterung der Grundschule Engen Vorlage: 089-18**

Die Grundschule Engen ist seit dem Schuljahr 2009/2010 Ganztageschule und seit dem Schuljahr 2014/2015 Ganztageschule neuer Prägung. Im Zuge der Errichtung der neuen Stadthalle wurden neben der Mensa im Foyer zwei zusätzliche Räume für den Ganztagesbe-

trieb in der Halle geschaffen. Die Reduzierung des Klassenteilers auf 28 Schüler sowie eine Sprachförderklasse, Inklusionsbeschulung sowie die Errichtung einer Vorbereitungsklasse für Flüchtlinge erzeugen immer noch einen erheblichen räumlichen Druck für einen ordentlichen und pädagogisch sinnvollen Schulbetrieb, trotz leicht zurückgehender Schülerzahlen.

In der VKS-Sitzung am 08.03.2016 hat das Gremium die Grundschule Engen besichtigt und ebenfalls einen Erweiterungsbedarf gesehen. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein formelles Raumprogramm vom Regierungspräsidium zu erhalten. Eine erste Entwurfsplanung seitens des Stadtbauamtes wurde in Absprache mit der Schulleitung erarbeitet und dem Regierungspräsidium Freiburg anlässlich des Gespräches am 14.09.2016 vorgestellt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2016 wurde auf Grundlage der Entwurfsplanung grundsätzlich der Erweiterung der Grundschule Engen zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, unverzüglich einen Zuschuss- sowie den Bauantrag zu stellen. Die notwendigen Haushaltsmittel wurden im Haushalt 2017 vorgesehen. Der Bauantrag wurde am 21.12.2016 dem Landratsamt zur baurechtlichen Entscheidung zugesandt. Der Baubescheid wurde am 19.07.2017 erteilt. Ein gesonderter Baubeschluss wurde in der GR-Sitzung am 25.07.2017 gefasst.

Laut Bauzeitenplan sind die Innentüren im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 05.10.2018 vorgesehen. Die Arbeiten wurden Beschränkt ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 08.05.2018 statt. Die Bindefrist für das Angebot endet am 08.06.2018. Es wurden insgesamt 6 Angebote ausgegeben.

Insgesamt gingen 2 Angebote ein:

1. Jordan Schreinerei und Innenausbau, Villingen	65.693,95 €
2. Bieter	76.770,47 €

Die Angebote wurden sachlich und rechnerisch geprüft, die Preise liegen höher als geschätzt. Das liegt daran, dass die Firmen derzeit sehr gut ausgelastet sind. So erklärt sich auch, dass nur zwei Angebote insgesamt eingegangen sind und die Angebotssumme über der Kostenschätzung liegt. Der Bieter ist jedoch sehr zuverlässig und hat bisher gute Arbeit geleistet.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Jordan Schreinerei und Innenausbau, Villingen, den Auftrag zur Angebotssumme von 65.693,95 zu erteilen.

Die Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 7721-940100.011 zur Verfügung.

Kostenspiegel:

Baukosten lt. Kostenberechnung	50.678,53 €
Baukosten lt. Angebot	65.693,95 €
Mehrkosten	15.015,42 €

Beschlussvorschlag:

Der TUA beschließt, der Firma Jordan Schreinerei und Innenausbau, Villingen, den Auftrag zur Angebotssumme von 65.693,95 € zu erteilen.

## Beratung:

Stadtrat Scheller ist befangen und nimmt im Zuschauerraum Platz.

## Beschluss:

Der TUA beschließt, der Firma Jordan Schreinerei und Innenausbau, Villingen, den Auftrag zur Angebotssumme von 65.693,95 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **4 Mitteilung**

### **4.1 Erdaufschlüsse zur Standsicherheitsuntersuchung der Strommasten**

Das Schreiben vom Landratsamt Konstanz vom 25.04.18 über „Erdaufschlüsse zur Standsicherheitsuntersuchung der Strommasten der 380 kV-Leitung Herbertingen-Tiengen, Bl. 4510, auf Flst Nr. 939 und 421 der Gemarkung Bittelbrunn, Flst Nr. 668, 1008 und 1033 der Gemarkung Engen, Flst Nr. 689/1 der Gemarkung Anselfingen“ wurde in Umlauf gegeben.

## **5 Anregungen und Anfragen**

### **5.1 Behandlung der Bauvorhaben im TUA**

Bürgermeister Moser informiert, dass ab dem 01.07.18 die Stadt Engen Baurechtsbehörde sei. Wie künftig die Bauvorhaben im Technischen- und Umweltausschuss behandelt werden, soll in der nächsten Sitzung des Gemeinderates mitgeteilt werden. Die Sitzungshäufigkeit werde vorerst bei monatlich belassen. Ziel soll sein, dass der Technische- und Umweltausschuss über die Bauvorhaben rechtzeitig informiert werde und so die Möglichkeit des städtebaulichen Eingriffs in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes habe.

Stadtrat Keller regt an, dass die Bauanträge dann mit den Planunterlagen komplett in Session eingestellt werden sollen, denn nur so können die Stadträte sich ein Bild vom Bauvorhaben machen. Bislang wurde der Bauantrag mit Lageplan zur Verfügung gestellt und das Bauvorhaben dann in der Sitzung gezeigt.

### **5.2 Hewenstraße**

Stadtrat Nilson verweist auf den Zustand der Hewenstraße und Fußweg. Stadtbaumeister Distler erklärt, dass nach der Bebauung vom Hugenberg und der Erneuerung der Stromleitungen der Stadtwerke die Hewenstraße in Angriff genommen werde.

Bürgermeister Moser bittet um Bericht über den Zeitrahmen für die nächste TUA Sitzung.

### 5.3 Wohnmobilstellplatz

Auf der Homepage werde auf die Wohnmobilstellplätze verwiesen. Da momentan die Baustelle der Stadtwerke an dieser Stelle sei, können die Stellplätze nicht wie vorgesehen ausgewiesen werden. Stadtbaumeister Distler sichert eine kurzfristige Umsetzung von 4 Wohnmobilstellplätzen zu. Eine Zwischeninfo soll in der nächsten TUA Sitzung erfolgen.

### 5.4 Parkflächen Altstadt

Stadtrat Schoch informiert, dass ihm in letzter Zeit vermehrt aufgefallen sei, dass Parkflächen, die mit 2 Fahrzeugen zu belegen sind, nur mit einem belegt werden. Da die Fahrzeuge so großzügig geparkt werden, könne kein weiteres Fahrzeug dort abgestellt werden. Er regt an, dass mit Markierungsecken die Parkflächen gekennzeichnet werden sollen, sodass dann sichtbar werde, dass es sich um 2 Parkflächen handle.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass wenn wir Normlängen für die Parkflächen nehmen müssen, wir dadurch teilweise keine 2 Parkplätze mehr bekommen können und so Parkflächen in der Altstadt verlieren. Er rät davon ab.

### 5.5 Reigeräcker

Stadtrat Ellensohn teilt mit, dass im Baugebiet Reigeräcker noch eine nicht schöne Ecke mit Sandsteinen sei. Da sich dies direkt an der Straße befinde, sei es kein schöner Anblick. Stadtbaumeister Distler erklärt, dass diese Ecke zeitnah bepflanzt werde und er mit den Personen in Kontakt stehe.

**Unterzeichner/in:**

**Datum:**

-----  
Johannes Moser  
Bürgermeister

-----

-----  
Sabine Sartena  
Protokollführer

-----

-----  
Stadtrat  
Bernd Keller

-----

-----  
Stadtrat  
Emil Veit

-----

