

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 19.05.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:15 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried

Hertenstein, Klaus

Kamenzin, Peter

Keller, Bernd

Maier, Bernhard

Schmidbauer, Jörg

Schoch, Martin

Strobel, Tim

Stellvertreter

Fritschi, Erika

in Vertretung für Stadtrat Urs Scheller

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Bezikofer, Heike

Distler, Matthias

Abwesend:

Mitglieder

Scheller, Urs

Zuhörer: 5

Pressevertreter: keine

1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll unterschreiben die Stadträte Peter Kamenzin und Martin Schoch.

2 Bauanträge und Bauanfragen

Keine

3 Beschlussfassung über die Realisierung von Baugruppen im Baugebiet "Schwarzwaldstraße" Vorlage: 109-22

Sachverhalt:

Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Kreisstraße K6130 einen Bereich zur Bebauung mit Doppel-, Reihen und Kettenhäusern vor. Aufgrund der dichteren Bebauung können diese Grundstücke nicht im bisherigen Verfahren zur Eigennutzung ausgeschrieben werden, da bei einer zusammenhängenden Bebauung ein Baukonzept und ein gleichzeitiges Errichten der Häuser erforderlich ist. Für diesen Bereich würde sich die Bildung von Baugruppen eignen. Auch für den Bereich der Mehrfamilienhäuser wären ein Baugruppenkonzept geeignet. Die Struktur von Baugruppenprojekten stellt eine gute Grundlage für ein hochwertiges Quartier dar, von dem sowohl die Bauinteressenten als auch die Stadt nachhaltig profitieren können.

Die Bildung von Baugruppen müsste aufgrund des entstehenden Beratungsaufwands durch ein externes Beratungsbüro koordiniert werden. Die Verwaltung hat hierzu mit der Siedlungswerkstatt Entwicklungsgesellschaft mbH in Konstanz Kontakt aufgenommen, die bereits Erfahrung mit der Bildung von Baugruppen hat, und in der Sitzung zur Realisierung von Baugruppen weiter informieren wird.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss stimmt beim Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ der Realisierung von Baugruppen zu und beauftragt die Verwaltung, mit der Siedlungswerkstatt ein Baugruppenkonzept auszuarbeiten.

Beratung:

Bürgermeister Moser begrüßt Herrn Czabaun und erteilt ihm das Wort. Herr Czabaun stellt die Siedlungswerkstatt Konstanz vor, die vor allem die Schwerpunkte setze auf effektives Bauen und Baugruppen. Er selber wohne in einem solchen Baugruppenprojekt. Weiter führt er aus, dass sich die Wohnbedürfnisse wie auch die sozialen Strukturen im Laufe der Jahre geändert haben. Der Vorteil von Baugruppen liege vor allem darin, dass sich die zukünftigen Bewohner frühzeitig kennenlernen, d.h. es erfolge eine Mitbestimmung am Projekt von Anfang an und somit eine optimale Anpassung an die jeweiligen Bedürfnisse. Ein Vorteil für die Kommune sei, dass Baugruppen günstiges Bauen ohne Qualitätseinbußen bedeute und

somit attraktiver Wohnraum geboten werde, um die Menschen am Ort zu halten. Der Bebauungsplan solle so eng, aber auch so flexible wie möglich gehalten werden. Weiterhin solle eine Grundstücksteilung ideal ermöglicht werden, um sinnvolle Nutzungseinheiten schaffen zu können. Wichtig sei auch die zeitliche Abstimmung. Für die Realisierungsphase stelle er sich einen möglichen zeitlichen Ablauf von 12 bis 15 Monaten vor.

Bürgermeister Moser dankt Herrn Czabaun für seine Ausführungen.

Auf die Frage von Bürgermeister Moser, wer die Vergabe entscheide, erklärt Herr Czabaun, dass es keinen Wettbewerb zwischen den Interessenten gebe, sondern der jeweiligen Gruppe werde ein entsprechendes Baufeld angeboten.

Bürgermeister Moser fragt außerdem, wie die Interessenten zusammen finden. Herr Czabaun führt aus, dass die Verständigung im privaten erfolgen könne, aber auch Vorschläge seien durchaus denkbar.

Stadtrat Maier fragt, welche Leistungen seitens der Stadt zu erbringen seien. Herr Czabaun erklärt, dass eine Steuerung durch die Stadt in der frühen Phase erfolge, jedoch gebe es keine Planungstätigkeit. Die Stadt müsse die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

Stadtbaumeister Distler ergänzt, dass es sich um eine interessante Form der Planung handeln würde und es keinen Bauträger gebe. Der Vorteil liege darin, dass sich Interessenten finden, die ihre Wünsche umsetzen. In größeren Städten sei diese Form zu bauen bereits Gang und Gebe.

Auf die Frage von Stadtrat Keller, ob es auch möglich sei, dass Interessenten mehr Wohneinheiten bekommen können, führt Herr Czabaun aus, dass die Stadt steuern müsse, wieviele Wohneinheiten ein Miteigentümer erwerben dürfe. Wenn ein Interessent aussteigt, müsse die Gruppe für einen entsprechenden Nachfolger sorgen. Eine Vermietung gebe es eher nicht, könne aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Stadtrat Kamenzin gibt zu verstehen, dass es eine gute Gestaltung wichtig sei. Er betrachte allerdings ein solches Projekt nicht optimal in der Schwarzwaldstraße.

Stadtbaumeister Distler erläutert kurz den Bebauungsplan, die jetzige Darstellung sei nicht zwingend, sondern flexibel wählbar. Durch die Baugruppen bestünde die Möglichkeit, eine neue und bessere Strukturierung zu erreichen.

Herr Czabaun ergänzt, dass auch für finanziell Schwächere die Möglichkeit bestünde, an Wohneigentum zu kommen, da nicht vorgegebene Grundstücksgrößen gekauft werden müssen.

Stadtrat Strobel äußert, dass sichergestellt werden müsse, dass nicht nur sehr vermögende Personen sich für eine Baugruppe finden. Außerdem stellt sich für ihn die Frage, ob extreme Gestaltungsunterschiede vermieden werden können und verweist hierzu auf die Baugebiete Hugenberg und Anselfingen.

Herr Czabaun erklärt, dass man sich nicht sorgen müsse um eine monotone oder gar extravagante Gestaltung. Durch die Baugruppen würden sich unterschiedliche Interessen nivellieren. Sozialkriterien können von vornherein festgelegt werden, die die Eigentümer entsprechend einschränken.

Stadtrat Maier fragt, welche Grundstücksgröße ideal für 8 – 15 Wohneinheiten sei.

Herr Czabaun nennt 2.000 m² als ideal für 8 Wohneinheiten.

Stadtrat Kamenzin äußert, dass ein Spielplatz wichtig sei und in dem Baugebiet auch ein Kindergarten eingeplant werden könnte. Weiterhin fragt er, ob der gesamte Bereich Schwarzwaldstraße für Baugruppen geeignet sei.

Herr Czabaun führt aus, dass eine Umsetzung in mehreren Stufen möglich sei. Die Strategie hierfür müsse die Stadt festlegen und auch ein entsprechendes zeitliches Konzept finden.

Stadtbaumeister Distler gibt zu verstehen, dass heute nicht festgelegt werde, ob das gesamte Gebiet für Baugruppen ausgewiesen werde. Jetzt müsse geklärt werden, ob überhaupt die Vermarktungsstrategie über Baugruppen gewählt werden soll. Außerdem sei das

Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen. Da jedoch ein gewisser Vorlauf notwendig sei, müsse jetzt begonnen werden, ein Baugruppenkonzept auszuarbeiten.

Bürgermeister Moser findet das Projekt interessant und es bedeute sicher auch ein neuer Schritt für eine Bebauung hier in der Umgebung.

Auf die Frage von Stadträtin Fritschi, ob es ein Problem sei, Interessenten zu finden, führt Herr Czabaun aus, dass dies schwer zu sagen sei, da das auch abhängig sei von der bestehenden Wohnungsnot. Ein Bedarf sei sicher vorhanden.

Für Stadtrat Maier stellt sich die Frage, ob es ein Vor- oder Nachteil sei, der Baugruppe vorzugeben, eine eigene Heizungsanlage zu errichten.

Herr Czabaun würde es den Interessenten freistellen und keine Festlegung für ein eigenes Heizkonzept treffen.

Stadtrat Schmidbauer fragt, ob es auch bei Erbpachtgrundstücken möglich sei, Baugruppen umzusetzen. Dies wird von Herrn Czabaun bejaht, aber er selber habe noch keine entsprechenden Erfahrungen hierzu. Dies sei sicher auch abhängig von den Interessenten. Auf jeden Fall wäre es preislich günstiger.

Herr Moser bedankt sich nochmals bei Herrn Czabaun und verabschiedet ihn.

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss stimmt beim Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ der Realisierung von Baugruppen zu und beauftragt die Verwaltung, mit der Siedlungs-werkstatt ein Baugruppenkonzept auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

4 Vorstellung der Planungsüberlegung für die Ludwig-Finckh-Straße 13 in Engen Vorlage: 106-22

Sachverhalt:

Der neue Eigentümer hat erste Überlegungen zur Bebauung des Grundstücks vorgelegt. Die zu überplanende Fläche besteht aus der Ludwig-Finckh-Str. 13 Flst Nr. 1265/1 und drei weiteren Grundstücken Flst Nr. 1262, 1262/1 und 1265/1. Zur Umsetzung der Planungskonzepte wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

In der kommenden Sitzung werden diese Konzepte vorgestellt. Sofern der TUA Zustimmung signalisiert, kann mit dem Eigentümer in Kontakt getreten werden.

Beschlussvorschlag:

Der TUA stimmt dem Planungskonzept Nr. 2 zu und signalisiert die Bereitschaft einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler erläutert die Planungskonzepte 1 und 2 (Anlage zum Protokoll) und verweist darauf, dass zum einen die Villa erhalten bleiben soll und es keine Tiefgarage gebe, sondern die geforderte Stellplatzzahl von 1,5 pro Wohneinheit über Stellplätze erreicht werde. Insgesamt sind mit dem inneliegenden geplanten Gebäude 18 bis 20 Wohneinheiten geplant.

Stadtrat Maier findet 20 Wohneinheiten für sehr ambitioniert. Außerdem müsse die neu geplante Zufahrtsstraße für das mittig liegende Gebäude für Müllfahrzeuge befahrbar sein und eine Wendemöglichkeit eingerichtet werden.

Stadtbaumeister Distler erwidert, dass es eher eine Müllsammelstelle an der Maierhalde realistisch sei, da vor allem eine Wendemöglichkeit viel Platz benötige. Teilweise solle auch der bestehende Fußweg als Zufahrt genutzt werden.

Bürgermeister Moser führt aus, dass die Problematik der Müllfahrzeuge geklärt sein müsse.

Für Stadtrat Keller scheint das Gebäude C ein Stockwerk zu hoch. Hierzu erwidert Stadtbaumeister Distler, dass das aufgrund der Hanglage ausgeglichen sein dürfte. Stadtrat Keller ergänzt, wenn das Gebäude weniger hoch sei, gebe es weniger Wohnungen und somit würden weniger Stellplätze gebraucht.

Stadtbaumeister Distler gibt zu verstehen, dass es wichtig sei, diesen Bereich nunmehr einer Bebauung zuzuführen. Die Anzahl der Wohnungen, Stellplätze und Höhe der Gebäude müsse mit dem Eigentümer geklärt werden.

Stadtrat Maier gibt zu verstehen, dass dem Eigentümer vermittelt werden solle, dass es beim Gebäude C eventuell eine Etage weniger werden könne. Der Eigentümer solle einen Schnitt vorlegen, der auch das Bestandsgebäude beinhalte.

Beschluss:

Der TUA stimmt dem Planungskonzept Nr. 2 zu und signalisiert die Bereitschaft einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

5 Beschlussfassung zur Hochwasserschutzmaßnahme an der Brücke in den Kohlwiesen Vorlage: 110-22

Sachverhalt:

Die Brücke in den Kohlwiesen ist zwischen 1946 und 1948 vom früheren Eigentümer des Flst-Nr. 550 ohne behördliche Genehmigung errichtet worden. Auch das Wasserwirtschaftsamt wurde seinerzeit nicht beteiligt, so liegt auch heute noch keine wasserrechtliche Genehmigung vor. Die Brücke ist somit als ungenehmigter Privatzugang der sechs darüber erschlossenen Grundstücke der Kohlwiesensiedlung zu betrachten. Infolge sind die Grundstückseigentümer/Nutznieser der Brücke für die Unterhaltung und Verkehrssicherung verantwortlich. Bei Bauvorhaben im Außenbereich hat die Verwaltung in der Regel darauf hingewiesen, dass notwendige Erschließungsmaßnahmen auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen haben.

Im Zuge der Planung der Hochwasserschutzmaßnahme ist für die Herstellung des Hochwasserschutzes eine beidseitige Aufkantung der Brückenkappen mit einer Höhe von 0,25 m über Fahrbahn geplant, um Ausbordungen in Richtung Bebauung zu verhindern.

Die Brücke ist jedoch in einem sehr schlechten Zustand, sodass Maßnahmen für den Hochwasserschutz an der bestehenden Brücke nur begrenzt Sinn machen. Sinnvoller wäre ein Neubau der Brücke mit einer verbesserten Durchlässigkeit über den Zimmerholzer Wildbach.

Da es sich um eine private Brücke handelt, wären jedoch die Eigentümer hierfür verantwortlich. Die Kosten für einen Neubau liegen vermutlich in der Größenordnung von rund 150.000 €.

Bei neuen Erschließungsstraßen sind die Kosten auch von den dadurch erschlossenen Grundstücken zu tragen und werden über einen Erschließungsbeitrag erhoben.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffenen Angrenzer zu einem Gespräch einzuladen.

Beratung:

Bürgermeister Moser informiert über den Sachverhalt.

Frau Bezikofer ergänzt, dass es keinerlei Baulasten gebe, lediglich ein begrenztes Wegerecht sei eingetragen. Außerdem bestünde keine öffentliche Erschließung. Derzeit sei das Landratsamt Konstanz bezüglich der Verantwortung für den Hochwasserschutz in Abklärung mit dem Regierungspräsidium.

Bürgermeister Moser erklärt, dass es keine Information gebe, wie die Erschließung geregelt sei. Auf die Frage von Stadtrat Keller, ob die Brücke schon immer privat sei, bejaht dies Frau Bezikofer und ergänzt, dass es zwischenzeitlich jedoch neue Eigentümer gebe. Der Bach jedoch befinde sich im städtischen Eigentum.

Bürgermeister Moser erklärt, da es sich um eine private Brücke handeln würde, müsse eine mögliche Förderung geprüft werden. Die Eigentümer müssen hierfür den Antrag stellen. Seitens der Stadt könne begleitende Hilfe angeboten werden.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die betroffenen Angrenzer zu einem Gespräch einzuladen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

6 Dringende Vergaben

Keine

7 Mitteilungen

Keine

8 Anregungen und Anfragen

8.1 Neubau Sporthalle Jahnstraße

Stadtrat Kamenzin erkundigt sich nach dem Stand beim Neubau der Sporthalle. Stadtbaumeister Distler führt aus, dass die Fassade im Februar mit dreimonatiger Verspätung fertiggestellt wurde. Danach konnte erst mit dem Innenausbau begonnen werden. Der Zeitplan der Folgegewerke könne somit nicht mehr eingehalten werden. Auch der Fertigstellungstermin September 2022 sei nicht mehr haltbar und eher im November 2022 möglich. Bürgermeister Moser gibt noch zu verstehen, dass die Kosten nicht außer Acht gelassen werden dürfen.

Unterzeichner/in:

Datum:

Johannes Moser
Bürgermeister

Sabine Jahn
Protokollführerin

Peter Kamenzin
Stadtrat

Martin Schoch
Stadtrat