

## Niederschrift

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 15.09.2016  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:50 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzender

Moser, Johannes

##### Mitglieder

Ellensohn, Siegfried  
Kamenzin, Peter  
Keller, Bernd  
Nilson, Lars  
Scheller, Urs  
Schoch, Martin

##### Stellvertreter

Futterer, Anja

in Vertretung für Stadtrat Schmidbauer

##### Protokollführer

Jahn, Sabine

##### Verwaltung

Distler, Matthias

#### **Abwesend:**

##### Mitglieder

Schmidbauer, Jörg  
Veit, Emil

**Zuhörer:** 3 Bürger

**Pressevertreter:** 1 Südkurier

## 1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll werden Stadtrat Lars Nilson und Stadtrat Urs Scheller unterschreiben.

## 2 Bauanträge und Bauanfragen

### 2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung eines Schaukastens in Engen, Bahnhofstraße 4, Flst.Nr. 419 Vorlage: 173-16

Der Bauherr plant in der Bahnhofstraße 4 einen Schaukasten zu errichten. Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Innenbereich von Engen und muss gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung beurteilt werden.

Der freistehende, einseitig mit Leuchtstoffröhren beleuchtete Schaukasten soll vor dem Eingang Breitestraße, neben einer schon bestehenden Werbetafel, etwa 5,00 m vor der Fassade, am Gehweg errichtet werden. Die Größe der Werbefläche der Anlage beträgt 160 x113 cm, mit den Konstruktionsfüßen ist die Gesamthöhe 200 cm.

Vor einigen Jahren wurde im Zuge der Sanierung und Umbau des Gebäudes mit den Eigentümern abgestimmt, dass Werbeanlagen an der Aufkantung zum Flachdach und auf einem Pylon am Zugang konzentriert werden sollen. Dies ist bei den beantragten Werbeanlagen nicht berücksichtigt.

Mit dem Antragsteller wurde Kontakt aufgenommen. Die Planung wurde inzwischen dem abgestimmten Konzept für Werbeanlagen insoweit abgestimmt, dass der Schaukasten an die bestehende Werbeanlage angebaut und an diese gestalterisch angepasst wurde.

Es wird empfohlen, der nun vorliegenden Planung vom 31.08.2016 zuzustimmen.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

#### Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **2.2 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Umbau des 2. OG, Nutzung als Wohngemeinschaft für intensiv-pflegebedürftige Menschen sowie teilweise Büronutzung in Engen, Hewenstraße 19, Flst.Nrn. 1251 und 375 Vorlage: 179-16**

Der Bauherr plant in der Hewenstraße 19 in Engen den Umbau des 2. Obergeschosses des bestehenden ehemaligen Krankenhausbauwerkes, das derzeit als Gesundheitszentrum genutzt wird, und eine Nutzungsänderung zur Wohngemeinschaft für intensivpflegebedürftige Menschen sowie teilweise Büronutzung.

Das Vorhaben liegt in einem Bereich, in dem der aufzustellende Bebauungsplan einen Stand gemäß § 33 BauGB erreicht hat. Der Satzungsbeschluss ist für September 2016 geplant. Das Vorhaben ist entsprechend dem Bebauungsplan „Krankenhaus Engen“ zu beurteilen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das ganze Baugebiet ein Sondergebiet „Gesundheits-und Seniorenzentrum“ gemäß § 11 Abs. 1, 2 BauNVO fest. Hier sind Krankenhäuser, Arztpraxen (auch mit Belegbetten), medizinische Therapieeinrichtungen (beispielsweise Physiotherapie oder Logopädie), Pflegeeinrichtungen (beispielsweise Altenpflegeeinrichtungen), sonstige Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich (z.B. medizinische Labore) und Seniorenwohnheime zulässig.

Der Bauantrag sieht demnach Nutzungen vor, die dem Bebauungsplanentwurf entsprechen. Der Umbau erfolgt nur im Inneren des Gebäudes. Im umbauten Bereich entstehen 12 Einbettzimmer und die dazu gehörigen Pflege- und Nebenräume. Außerdem sind 6 kleine Büroräume im anschließenden Bereich geplant. Sofern die Büronutzung in Verbindung mit der Pflege- und medizinischer Nutzung steht, entspricht diese auch dem Bebauungsplan.

### Beschlussvorschlag:

1. Der Umbau des 2. OG, Nutzung als Wohngemeinschaft für intensiv-pflegebedürftige Menschen entspricht dem Bebauungsplan.
2. Der Nutzungsänderung einer Teilfläche für Büros wird zugestimmt, sofern die Nutzung in Verbindung mit dem Sondergebiet Gesundheits-und Seniorenzentrum zu sehen ist.

### Beschluss:

1. Der Umbau des 2. OG, Nutzung als Wohngemeinschaft für intensiv-pflegebedürftige Menschen entspricht dem Bebauungsplan.
2. Der Nutzungsänderung einer Teilfläche für Büros wird zugestimmt, sofern die Nutzung in Verbindung mit dem Sondergebiet Gesundheits-und Seniorenzentrum zu sehen ist.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Zufahrt in Engen, Mühlenstraße, Flst.Nr. 1244/1 Vorlage: 168-16**

Der Bauherr plant in der Mühlenstraße die Errichtung von überdachten Stellplätzen. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Engen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das Bauvorhaben muss demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung beurteilt werden.

Es ist geplant einen 16,50 x 5,20 m großen Carport für 4 Pkw auf der Ufermauer des Mühlenkanals zu errichten. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2015 der Bauvoranfrage zugestimmt. Dem Vorhaben hat das Landratsamt Konstanz – Untere Wasserbehörde - aus wasserrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht am 27.11.2015, und das Landratsamt Konstanz – Untere Baurechtsbehörde am 14.12.2015 zugestimmt.

Die Zufahrt ist über Flst.Nr. 1244 der Gemarkung Engen geplant. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Engen. Auf Flst.Nr. 1244 besteht seit dem Jahre 1965 ein Geh- und Überfahrtsrecht zugunsten von Flst.Nr. 1244/1. Eine befestigte Überfahrt besteht derzeit nicht. Die Art und Lage der befestigten Zufahrt muss im Einvernehmen mit der Stadt auf Kosten des Bauherrn erfolgen. Sofern im Zuge der Baumaßnahme Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sein sollten, sind diese vom Antragsteller umzusetzen.

Dem Bauantrag kann zugestimmt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Zufahrt im Einvernehmen mit der Stadt und auf Kosten des Bauherrn erfolgt und die zum Hochwasserschutz erforderlichen Maßnahmen ebenfalls auf Kosten des Bauherrn erbracht werden.

#### Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass zwischenzeitlich die Übernahme einer Baulast vorliegen würde. Warum diese erforderliche sei, müsse noch geklärt werden, da es bereits einen Grundbucheintrag zum Geh- und Überfahrtsrecht gebe.

Auch Bürgermeister Moser erschließt sich die Notwendigkeit dieser Baulast nicht.

#### Beschluss:

Dem Bauantrag wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Zufahrt im Einvernehmen mit der Stadt und auf Kosten des Bauherrn erfolgt und die zum Hochwasserschutz erforderlichen Maßnahmen ebenfalls auf Kosten des Bauherrn erbracht werden.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **2.4 Beschlussfassung zum geänderten Bauantrag für die Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Engen, Vorstadt 7, Flst.Nr. 345 Vorlage: 172-16**

Der Bauherr plant in der Vorstadt 7 ein Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren und umzubauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt-Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“, rechtsverbindlich seit 06.10.2005. Das Haus steht unter Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG.

Für das Gebäude lag bereits ein Bauantrag vor, der am 10.10.2012 im TUA behandelt wurde. Es war geplant, das Gebäude zu einem Wohnhaus mit 4 Wohnungen und 4 Garagen umzubauen. Der Bauherr hat am 17.05.2013 die Baugenehmigung erhalten.

Das Wohnhaus hat den Besitzer gewechselt. Dieser plant nun im EG und 1.OG eine gewerbliche Nutzung mit einem Dentallabor. Im 2. OG, im 1.DG und 2. DG ist eine Betreiberwohnung geplant. Durch die Umplanung entfallen im Erdgeschoss die Garage und das Garagentor mit Zufahrt von der Vorstadt, da die unteren beiden Geschosse als Gewerbeeinheit genutzt werden sollen. Nach der Umplanung verbleibt wie bisher eine Wohnung und eine gewerbliche Einheit.

In der Sitzung des TUA am 21.07.2016 wurde bereits über die Planung beraten und weder den Dachflächenfenstern noch der Negativgaube zugestimmt. Die Planerin hat nun geänderte Pläne eingereicht. Es wird auf die Dachflächenfenster verzichtet und die Gaubenbreite entspricht der bisher zugestimmten Variante. Nach wie vor soll die Negativgaube in Form eines Dacheinschnitts hergestellt werden. Die Altstadtsatzung trifft hierzu keine Regelung, entsprechend ist ein Dacheinschnitt generell zulässig. Auch bestehen im Umfeld bzw. in der Altstadt bereits Dacheinschnitte, auch bei Einzeldenkmälern. Eine Beurteilung erfolgt jedenfalls von der Unteren Denkmalbehörde.

Auf die bisherigen weiteren Abweichungen vom Bebauungsplan bzw. der Altstadtsatzung und dem Vorbericht zur Sitzung vom 21.07.2016 wird verwiesen. Das Gebäude ist Einzeldenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine Beurteilung des Landesdenkmalamtes zum Vorhaben liegt noch nicht vor.

Der geänderten Planung kann zugestimmt werden.

### Beschlussvorschlag:

Den erforderlichen Befreiungen und Abweichungen

1. Überschreitung der GFZ von 2,80 auf 3,00
2. Anordnung der Gauben
3. Breite der Gaube zur Vorstadt von 2,10 m
4. Breite der Gaube zur Peterstraße von 2,50 m.

### Beratung:

Stadtbaumeister Distler ergänzt noch, dass es vorab keine Informationen seitens der Denkmalbehörde speziell zum Dacheinschnitt gegeben habe.

Stadtrat Scheller bemerkt, dass bezüglich des Dacheinschnittes nichts aus dem Beschlussvorschlag hervorgehe und im Plan auch nicht als solcher für ihn erkennbar sei.

Stadtbaumeister Distler zeigt anhand des Planes die Erkennbarkeit des Dacheinschnittes und bemerkt zudem, dass die Negativgaube nicht Gegenstand der Altstadtsatzung sei und deshalb darüber nicht entschieden werden könne.

Stadtrat Scheller verweist noch darauf, dass bereits mit Bauarbeiten begonnen wurde.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass es sich hier lediglich um Umbaumaßnahmen im Inneren des Gebäudes handelt, die verfahrensfrei seien.

### **Beschluss:**

Den erforderlichen Befreiungen und Abweichungen

1. Überschreitung der GFZ von 2,80 auf 3,00
  2. Anordnung der Gauben
  3. Breite der Gaube zur Vorstadt von 2,10 m
  4. Breite der Gaube zur Peterstraße von 2,50 m
- wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **2.5 Beschlussfassung zur geänderten Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen in Engen-Anselfingen, Auf der Höhe, Flst.Nr. 204/1 Vorlage: 175-16**

Der Bauherr plant in Anselfingen, Auf der Höhe, am Standort eines ehemaligen Stalles ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Satteldach, Dachneigung 30°, zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hotzentel“, rechtsverbindlich seit 23.03.1971. Eine erste Bauvoranfrage wurde am 06.06.2016 im TUA behandelt. Dem Vorhaben wurde nicht zugestimmt.

Es wurde aber in Aussicht gestellt, dass den Befreiungen hinsichtlich einer Überschreitung des Baufensters und einer Überschreitung des zulässigen Kniestocks für einen Neubau mit geringerer Kubatur zugestimmt werden könnte, wenn der geplante Neubau auf die Größe des Baukörpers auf Flst.Nr. 206/5 reduziert wird.

Auf Flst.Nr. 206/5 besteht ein zweigeschossiges Doppelhaus mit einer Geschossfläche von 580 m<sup>2</sup> bei einem 1.065 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Doppelhaus hat eine Wandhöhe von 6,00 - 6,50 m, eine Firsthöhe von 9,20 m und einen Kniestock von 30-80 cm. Alle weiteren Wohnbauten im Umfeld entsprechen ihrer Kubatur nach Einfamilienhäusern.

Der Bauherr hat sein Vorhaben umgeplant. Das zweigeschossige Wohnhaus mit 22,50 x 11,00 m hat eine um 18 % kleinere Grundfläche und eine Wandhöhe von maximal 7,20 m.

Der Bauherr hat für die Errichtung des Wohnhauses Befreiungen beantragt:

1. Überschreitung des Baufensters um 4,00 m

Durch die Überschreitung des Baufensters entsteht ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von etwa 260 m<sup>2</sup>, das etwa 6 WE haben könnte. Der beantragten Befreiung könnte zugestimmt werden.

2. Überschreitung der Wandhöhe von max. 6,00 m auf 7,20 m  
Damit würde das Vorhaben in seiner Höhe das größte Mehrfamilienwohnhaus (Flst.Nr. 206/5) im Baugebiet mit etwa 70 cm überschreiten. Es wird empfohlen, der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen, da hierdurch ein Präzedenzfall entstehen würde.
3. Außerdem wird noch eine Befreiung betreffend des Kniestocks von 1,40 m statt maximal 30 cm erforderlich. Dieser Befreiung könnte nur dann zugestimmt werden, wenn der geplante Neubau auf die Wandhöhe des Baukörpers auf Flst.Nr. 206/5 reduziert wird.

Es wird empfohlen, der Überschreitung des Baufensters um 4,00 m zuzustimmen und der Überschreitung der Wandhöhe auf max. 7,20 m nicht zuzustimmen. Eine Entscheidung zu weiteren Befreiungen sollte erst bei Vorlage einer konkreteren Planung erfolgen.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters um 4,00 m wird zugestimmt.
2. Der Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe auf max. 7,20 m wird nicht zugestimmt.

#### Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt ergänzend noch aus, dass auf diesem Grundstück nicht der der Bebauungsplan zur Anwendung komme, sondern für den Bereich der geplanten Garagen auch § 34 BauGB.

Auf die Frage von Stadtrat Keller, ob nicht auch für den Bereich des Wohnhauses § 34 BauGB anwendbar sei, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass dann das höchste Gebäude Maßstab sei und das Landratsamt bezüglich der Höhe kein Ermessen habe.

Bürgermeister Moser bekräftigt den Standpunkt, dass mit der Bauherrschaft gesprochen werden solle und die Vorlage einer konkreteren Planung in Form eines Bauantrages vorteilhafter wäre.

#### Beschluss:

1. Der Befreiung hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters um 4,00 m wird zugestimmt.
2. Der Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe auf max. 7,20 m wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **2.6 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Einbau einer Schleppgaube in Engen-Biesendorf, Biesendorfer Straße 30, Flst.Nr. 129 Vorlage: 170-16**

Der Bauherr plant in Biesendorf, Biesendorfer Straße 30, auf einem bestehenden Wohngebäude eine Schleppgaube zu errichten. Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und muss gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß beurteilt werden. Das bestehende Wohngebäude hat eine Wandhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 9,50 m, ein Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 50°. Auf dem Dach

befinden sich schon 4 kleinere Schleppgauben, jeweils mit einer Breite von 1,00 m, und ein in den Plänen nicht dargestellter Anbau (Erker).

Die Unterlagen entsprechen nicht der Wirklichkeit. Der Lageplan und der Ansichtsplan zeigen einen alten Zustand, doch kann man einige Grundzüge des Vorhabens erkennen. Der eingereichte Bauantrag zeigt einen Rückbau von zwei älteren Dachgauben und an deren Stelle eine 5,00 m breite neue Dachgaube. Die neue Dachgaube hat die gleiche Dachneigung und Höhe wie die älteren Dachgauben.

Ähnliche, jedoch kleinere Schleppgauben sind bereit in der Umgebung vorhanden:

- Biesendorfer Straße 21b - zwei Schleppgauben mit einer Breite von 3,20 m,
- Biesendorfer Straße 25 - zwei Schleppgauben mit einer Breite von 1,60 m und eine Schleppgaube mit einer Breite von 3,00 m sowie
- Biesendorfer Straße 34 drei Schleppgaube mit einer Breite von 2,70 m.

Da in der Umgebung die Schleppgauben deutlich kleiner sind, wird empfohlen die Dachgaube umzuplanen und ihre Breite auf 3,20 m zu reduzieren oder alternativ eine Wiederkehr, wie im nördlichen Teil des Hauses vorhanden, zu errichten.

Dem Ortschaftsrat Biesendorf wurde Unterlagen zum Bauvorhaben zur Beratung und Entscheidung zugesandt.

Es wird empfohlen, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird – vorbehaltlich der Entscheidung durch den Ortschaftsrat - zugestimmt.

#### Beratung:

Bürgermeister Moser teilt mit, dass der Ortschaftsrat dem Bauvorhaben zugestimmt habe und schlägt deshalb vor, gleichfalls zuzustimmen.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

#### Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **2.7 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen in Engen-Welschingen, Rebengasse, Flst.Nr. 160 Vorlage: 165-16**

Der Bauherr plant in der Rebengasse 1 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Trottenäcker“, rechtsverbindlich seit 27.01.1979.

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des TUA am 09.06.2016 beraten und beschlossen, den erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung von 30° anstatt 20-25°

zuzustimmen. Der Befreiung bezüglich des Abstandes der Garage zur Straße wurde nicht zugestimmt.

Mit Schreiben vom 25.07.2016 hat der Bauherr ruhendes Verfahren beim Landratsamt Konstanz beantragt.

Seitens der Stadt wurde dem Bauherren ein flächengleicher Grundstückstausch vorgeschlagen, um den notwendigen Stauraum vor der Garage zu schaffen und der Stadt eine ausreichende Fläche für die Zukunft verbleiben, um gegebenenfalls einen Gehweg zu bauen. Mit dieser Lösung ist auch die Straßenverkehrsbehörde der Stadt einverstanden. Der Bauherr stimmte dem Vorschlag zu und am 28.09.2016 findet der Notartermin statt.

Entsprechend dem Lageplan vom 04.08.2016 beträgt der Abstand der Garage zum Straßengrundstück nunmehr 4,55 m. Der geringfügigen Unterschreitung des Abstandes von 6,00 m kann zugestimmt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Der Unterschreitung des Mindestabstandes der Garage zur Straße von 1,45 m wird zugestimmt.

#### Beschluss:

Der Unterschreitung des Mindestabstandes der Garage zur Straße von 1,45 m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **3 Beschlussfassung zur Vergabe für den Ersatz der vorhandenen Straßenbeleuchtung durch LED-Leuchten in Barga und Neuhausen Vorlage: 176-16**

Der TUA hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 der Maßnahme grundsätzlich zugestimmt.

Laut Bauzeitenplan ist die Umsetzung der Maßnahme bis 21.10.2016 vorgesehen.

Die Arbeiten wurden am 17.08.2016 beschränkt ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 30.08.2016 statt. Die Bindefrist für das Angebot endet am 30.09.2016.

Es wurden insgesamt 3 Angebote ausgegeben.

Insgesamt ging ein Angebot ein:

1. Firma Lumidur, Immendingen	39.267,62 €
-------------------------------	-------------

Das Angebot wurde sachlich und rechnerisch geprüft, die Preise sind angemessen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Lumidor den Auftrag zur Angebotssumme von 39.267,62 € zu erteilen.

Die erforderlichen Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 6700.960000-200 – Ortsteil Barga und 6700.965000-500 – Ortsteil Neuhausen zur Verfügung.

### Kostenspiegel:

Baukosten lt. Kostenberechnung	57.500,00 €
Baukosten lt. Angebot	<u>39.267,62 €</u>
Einsparung	18.232,38 €

### Zuschussmaßnahmen:

Es wurde ein Zuschuss nach den Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) beantragt, Zuschusshöhe für das gesamte Projekt der Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED = 129.882,36 €. Außer der Erneuerung der Straßenleuchten in Barga und Neuhausen ist ein Austausch in der Ortsdurchfahrt von Neuhausen, in Teilen von Welschingen und eine Modernisierung in Stetten vorgesehen.

### Beschlussvorschlag:

Der TUA beschließt, der Firma Lumidor den Auftrag zur Angebotssumme von 39.267,62 € zu erteilen.

### Beschluss:

Der TUA beschließt, der Firma Lumidor den Auftrag zur Angebotssumme von 39.267,62 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **4 Vorberatung über einen Bauträgerwettbewerb im Baugebiet Glockenziel III Vorlage: 178-16**

Im Baugebiet Glockenziel III ist eine Baufläche für eine dichtere Bebauung vorgesehen. Dieses eignet sich für die Bebauung durch Bauträger.

Die Verwaltung hat bereits mehrere Sondierungsgespräche mit Bauträgern geführt, in welchen grundsätzliches Interesse an der Bebauung einer Teilfläche geäußert wurde, aber auch deutlich wurde, dass die Vorstellungen der einzelnen Bauträger unterschiedlich sind. Es wird vorgeschlagen, einen Bauträgerwettbewerb durchzuführen. Über diesen könnte das Interesse konkreter abgefragt werden, auch hinsichtlich der zu bebauenden Teilfläche, der Art und Gestaltung der Bebauung und der Preisvorstellungen.

Vergleichbare Wettbewerbe werden von anderen Städten und Gemeinden nur als Gestaltungswettbewerbe (Städtebaulicher- oder Architekten-Wettbewerb) durchgeführt. Dies hatte aber oftmals zur Folge, dass es schwierig ist, einen Investor zu finden, der den Entwurf des Wettbewerbssiegers umsetzen will. Andererseits ist es jedoch auch ungenügend alleine über das Preisangebot einzelne Flächen an Bauträger zu verteilen - Insbesondere dann, wenn es für eine Fläche mehrere Bewerber geben sollte.

Ein Erarbeiten eines objektiven Kriterienkataloges ist jedoch kaum möglich, da unter Umständen verschiedene Ansätze in Kombination mit weiteren Aspekten durchaus eine attraktive Bebauung bieten könnten als andere Vorschläge. Beispielsweise ist eine hohe Dichte der Bebauung unter dem Gesichtspunkt der Sozialstruktur nicht unbedingt wünschenswert.

Vorgeschlagen wird, einen zweistufigen Wettbewerb durchzuführen, wo zuerst die bevorzugten Teilflächen und Preisangebote von den Bauträgern und Interessenten abgegeben werden. Nach Zuteilung durch den Gemeinderat wird in einem zweiten Schritt von den jeweiligen Bauträgern für den zugeteilten Bereich ein Vorentwurf für eine Bebauung auf Basis des Bebauungsplans „Glockenziel III“ erarbeitet. Hierbei ist durchaus denkbar, dass mehrere Entwürfe für einen Bereich eingereicht werden.

Die Entwürfe werden dann vom Stadtbauamt vorsortiert und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Eine konkrete Vorgabe für die Planung ergibt sich hierbei nur aus den vom Gemeinderat beschlossenen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften.

#### Beschlussvorschlag:

Der TUA empfiehlt dem Gemeinderat, einen zweistufigen Wettbewerb auf Basis der Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zuzustimmen.

#### Beratung:

Stadtbaumeister Distler verweist eingangs auf die in der Vergangenheit bereits durchgeführten Wettbewerbe, wie z.B. der städtebauliche Wettbewerb für das Baugebiet Briele und Glockenziel, die hinsichtlich der Umsetzung problematisch waren, da der Entwurf von den Bauträgern nicht für umsetzbar gehalten und damit verändert ausgeführt wurde. Es habe bereits Gespräche mit Bauträger/Architekten gegeben und das Interesse an der Fläche abgeklärt. Das gesamte Gebiet sei wahrscheinlich zu groß für nur einen Bauträger.

Für Stadtrat Scheller stellt sich die Frage, wie weit der städtische Einfluss gehe, ob auch tatsächlich so gebaut werde, wie die eingereichten Entwürfe es vorsehen werden.

Stadtbaumeister Distler stellt klar, dass dies über das Grundstückseigentum im Kaufvertrag regelbar sei. Der Entwurf werde Vertragsbestandteil. Ein gewisses Restrisiko würde verbleiben, d.h. auch die Möglichkeit bestehe, dass ein Teil nicht bebaut werde.

Bürgermeister Moser betont, dass ein Wettbewerb zur Steigerung der Qualität und größtmöglicher Risikovermeidung durchgeführt werden solle.

Stadtrat Schoch äußert, dass dieser Bereich für eine verdichtete Bebauung vorgesehen sei, die letztendlich auch als Lärmschutz für die 1-Familienhaus-Bebauung diene. Es müsse schnellstmöglich gebaut werden und vor allem dürfen keine Baulücken entstehen.

Stadtrat Scheller schlägt vor, dass als erstes der Preis für das zur Bebauung gewünschte Grundstück abgegeben werden solle und danach der Entwurf. Es müsse auch gewährleistet sein, dass der Gemeinderat aussuchen könne, welche Firma baut und welcher Planer plant.

Stadtbaumeister Distler erwidert, dass zuerst abgefragt werden solle, für welchen Bereich Interesse bestehe und welcher Preis dafür gezahlt werde. Letztendlich müsse aber der Preis nicht entscheidend sein, sondern der im zweiten Schritt vorgelegte Entwurf und Preis seien gegeneinander dann abzuwägen.

Für Stadtrat Keller müsse Preis und Entwurf stimmen und er denkt dabei sogar an die Vergabe an den Höchstbietenden.

Stadtrat Kamenzin äußert, dass bei einem Preisangebot auch eine Grobplanung schon vorliegen solle.

Stadtrat Nilson könne sich auch eine Aufteilung des Bereiches vorstellen und damit auch verschiedene Bauträger und somit auch eine aufgelockerte Bauweise.

Stadtbaumeister Distler betont nochmals, dass die Stadt als Grundstückseigentümer bis zuletzt Einfluss auf Planung und Umsetzung habe. Ein erster Schritt wäre, überhaupt erst einmal am Markt Interessenten für die Flächen zu finden.

Bürgermeister Moser schlägt vor, hierüber nochmals in der kommenden Sitzung des Gemeinderates zu diskutieren.

**5 Beschlussfassung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Örtliche Bauvorschriften "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt" (EDZ) Singen  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: 167-16**

Der Gemeinderat der Stadt Singen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.16 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Örtliche Bauvorschriften (EDZ) Singen gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Mit Schreiben vom 02.08.16 wurde die Stadt Engen informiert und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme bis 16.09.16 gebeten.

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses der Stadt Engen am 22.10.15 und 09.06.16 wurde bereits über das hierfür erforderliche Raumordnungsverfahren berichtet. Die raumordnerische Beurteilung vom 04.05.16 mit seinem Ergebnis liegt vor. Das Regierungspräsidium Freiburg kommt zur Auffassung, dass das Vorhaben raumordnerisch zulässig ist. Die Gesamtverkaufsflächen waren auf 16.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb des Rahmens von 16.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche wurde für die verschiedenen Sortimente, wie z.B: Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Drogerie, Bücher etc., eine Verkaufsflächenoberbegrenzung als zwingend einzuhalten vorgeschrieben. Durch diese Verkaufsflächenoberbegrenzung wird dem EDZ eine gewisse Flexibilität für die verschiedenen Sortimente gegeben, insgesamt muss aber die Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Die Anregungen der Stadt Engen, die Verkaufsflächen in den jeweiligen Sortimenten neu einzustufen und enger festzuschreiben, hat im Raumordnungsverfahren keine Berücksichtigung gefunden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup> zu schaffen. Außerdem werden einige angrenzende Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Misch- oder Kerngebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von rd. 2,5 ha.

Das Gebäude des EDZ ist mit 4 Obergeschossen geplant, das Dachgeschoss soll als Parkdeck genutzt werden. Als Nutzungsarten sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, kerngebietstypische Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe zulässig. Die denkmalgeschützten

Gebäude, Cafe Hanser, Hotel Viktoria sowie das Zollgebäude werden in das zukünftige Einkaufszentrum eingebunden. Die Fassaden sind abschnittsweise verglast. Außenwerbung ist generell zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche bleibt auf 16.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Es erfolgt eine Beschränkung der jeweiligen Sortimentsverkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, wie über das Raumordnungsverfahren beantragt und auch genehmigt wurde. Die Vorgaben des Raumordnungsverfahrens werden mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten.

Die Fläche ist derzeit im Flächennutzungsplan 2010 der VVG Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen als Gemischte Baufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist notwendig und erfolgt im Wege der nachträglichen Anpassung/Berichtigung.

Gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Innenstadt“ Singen bringt die Stadt Engen die gleichen Einwendungen wie bereits im raumordnerischen Verfahren des Regierungspräsidiums Freiburg vor.

Auch wenn das Ergebnis des Regierungspräsidiums ergibt, dass durch die Ansiedlung keine Auswirkungen im Sinne des Einzelhandelserlass festzustellen sind, geht die Stadt Engen davon aus, dass durch die zusätzliche Ansiedlung und Steigerung der Einzelhandelszentralität der Stadt Singen negative Auswirkungen auf das Umfeld und auch auf den Einzelhandelsstandort Engen zu verzeichnen sein werden. Entsprechend wurde bereits im Raumordnungsverfahren eine Flächenbegrenzung – zumindest sortimentsbezogen – gefordert, um auch im Umland eine Chance zum Erhalt und der Entwicklung des Einzelhandels zu erhalten.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadt Engen regt an die Verkaufsflächen in folgenden Branchen zu begrenzen:

Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m <sup>2</sup>
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.900 m <sup>2</sup>
Bekleidung	7.200 m <sup>2</sup>
Schuhe und Lederwaren	1.200 m <sup>2</sup>
Sport/Camping	1.200 m <sup>2</sup>
Bücher/Zeitschriften/PBS	850 m <sup>2</sup>
Spielwaren	350 m <sup>2</sup>
Wohnaccessoires	900 m <sup>2</sup>
Elektro/Foto	500 m <sup>2</sup>
Optik	100 m <sup>2</sup>
Uhren und Schmuck	100 m <sup>2</sup>
Lampen/Bodenbelag	100 m <sup>2</sup>

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen wird den Kaufkraftverlust in den betroffenen Branchen in Engen und somit dem Ziel des Standorterhalts der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Engen dienen.

#### Beratung:

Bürgermeister Moser verweist darauf, dass Singen ein extrem starkes Einzelhandelszentrum sei. Engen sei im Lebensmittelbereich stark aufgestellt, jedoch in anderen Bereichen fließe die Kaufkraft nach Singen ab. Fazit sei, den Handel in Engen zu stärken und die Urbanität erhalten.

## **Beschluss:**

Die Stadt Engen regt an die Verkaufsflächen in folgenden Branchen zu begrenzen:

Nahrungs- und Genussmittel	1.600 m <sup>2</sup>
Drogerie- und Parfümeriewaren	1.900 m <sup>2</sup>
Bekleidung	7.200 m <sup>2</sup>
Schuhe und Lederwaren	1.200 m <sup>2</sup>
Sport/Camping	1.200 m <sup>2</sup>
Bücher/Zeitschriften/PBS	850 m <sup>2</sup>
Spielwaren	350 m <sup>2</sup>
Wohnaccessoires	900 m <sup>2</sup>
Elektro/Foto	500 m <sup>2</sup>
Optik	100 m <sup>2</sup>
Uhren und Schmuck	100 m <sup>2</sup>
Lampen/Bodenbelag	100 m <sup>2</sup>

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen wird den Kaufkraftverlust in den betroffenen Branchen in Engen und somit dem Ziel des Standorterhalts der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Engen dienen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **6 Dringende Vergaben**

### **6.1 Dringende Vergabe**

**Beschlussfassung zur Vergabe des Einbaus einer Geröllhebeanlage am Regenüberlaufbecken I in Engen**  
**Vorlage: 182-16**

Im Regenüberlaufbecken und den ankommenden und weiterführenden Kanälen kam es immer zu erheblichen Kies- und Geröllablagerungen. Diese führten zu Leistungsverlusten in den Kanalleitungen, Störungen an den technischen Ausrüstungen und ebenfalls zu einem laufenden Unterhaltungsaufwand für die Reinigung des Überlaufbeckens und das Spülen der Kanäle. Gleichzeitig mit der Sanierung des Beckens und Einbau eines Schachtbauwerkes am Beckeneinlauf wurde ein Geröllfang mit integriert. Zur Reinigung bzw. Entleerung des Geröllfanges wird eine Hebeanlage erforderlich.

Die dafür erforderlichen Arbeiten wurden am 02.08.2016 beschränkt ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 01.09.2016 statt. Es wurden insgesamt 3 Angebote ausgegeben.

Zur Angebotseröffnung lagen 2 Angebote vor.

1. H.P. Meßmer, Tengen-Watterdingen	29.726,20 €
2. Bieter	32.861,85 €

Die Angebote wurden sachlich und rechnerisch geprüft, die Preise sind angemessen.

Baukosten lt. Kostenberechnung	35.000,00 €
Baukosten lt. Angebot	29.726,20 €
Einsparung:	5.273,80 €

Die Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltstelle 7000-954400.001 mit 12.000,00 € zur Verfügung. Die fehlenden Haushaltsmittel können durch eine Ansatzverschiebung von der Haushaltstelle 7000-950000.400 Staukanal Bittelbrunn gedeckt werden.

Beschlussvorschlag:

Der TUA beschließt, der Firma H.P. Meßmer, Tengen-Watterdingen, den Auftrag für die Geröllhebeanlage zur Angebotssumme von 29.726,20 € zu erteilen.

Beschluss:

Der TUA beschließt, der Firma H.P. Meßmer, Tengen-Watterdingen, den Auftrag für die Geröllhebeanlage zur Angebotssumme von 29.726,20 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**6.2 Dringende Vergabe  
Beschlussfassung zur Vergabe der Technischen Ausrüstung des Regenüberlaufbeckens I in Engen  
Vorlage: 183-16**

Nach Maßgabe der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 08.12.2014 vom Landratsamt Konstanz muss eine Überwachung des Beckens in Hinblick auf den Füllstand und das Entlastungsverhalten eingebaut werden. Damit sind dann die seit 2008 bestehenden Forderungen der Eigenkontrolle (§83 Abs2 WG) für Regenüberlaufbecken erfüllt.

Die Bauarbeiten wurden am 02.08.2016 beschränkt ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung fand am 01.09.2016 statt. Es wurden insgesamt 6 Angebote ausgegeben.

Zur Angebotseröffnung lagen 4 Angebote vor.

1. Eliquo Stulz Grafenhausen	73.700,90 €
2. Bieter	74.623,10 €
3. Bieter	80.980,15 €
4. Bieter	90.898,15 €

Die Angebote wurden sachlich und rechnerisch geprüft, die Preise sind angemessen.

Baukosten lt. Kostenberechnung	80.000,00 €
Baukosten lt. Angebot	73.700,90 €
Einsparung:	6.299,10 €

Die Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltstelle 7000-954400.001 zur Verfügung.

### Beschlussvorschlag:

Der TUA beschließt, der Firma Eliquo-Stulz, Grafenhausen, den Auftrag für die Herstellung der technischen Ausrüstung des Regenüberlaufbeckens I in Engen zur Angebotssumme von 73.700,90 € zu erteilen.

### Beschluss:

Der TUA beschließt, der Firma Eliquo-Stulz, Grafenhausen, den Auftrag für die Herstellung der technischen Ausrüstung des Regenüberlaufbeckens I in Engen zur Angebotssumme von 73.700,90 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

## **7 Mitteilungen**

### **7.1 Mitteilung zum Ausbau der K 6129 bei Stetten**

Das Landratsamt Konstanz teilte am 15.08.2016 zum Ausbau der K 6129 bei Stetten – 2. Bauabschnitt - mit, dass die notwendigen Flächen getauscht werden konnten und die Kaufverträge unterschrieben sind.

Die Planung soll nach der Urlaubszeit – nach einem Gespräch mit der Plangenehmigungsbehörde – zur Genehmigung eingereicht werden.

Zur Dauer der Genehmigungsphase konnte das Landratsamt keine Aussage treffen. Geplant sei, die Arbeiten im kommenden Jahr auszuschreiben und gegen Ende des Jahres, ggf. aber erst in 2018 mit dem Ausbau zu beginnen. Die notwendigen Gelder sind in den Haushalt eingestellt.

### **7.2 Mitteilung zu einer Änderung des Bebauungsplans "Auf der Höhe" Engen-Anselfingen**

Der Bauherr plant in Anselfingen, Auf der Höhe 18, Flst Nr. 347 ein Wohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Höhe-2.Änderung“, rechtsverbindlich seit 07.12.2011.

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 30.06.2016 wurde der Bauvoranfrage positiv zugestimmt.

Das Vorhaben liegt nicht in dem vom Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster, obwohl das Grundstück dort noch eine unbebaute Fläche von etwa 500 m<sup>2</sup> aufweist. Die Bauvoranfrage hätte, laut Aussage des Landratsamtes Konstanz, keine Aussicht auf Erfolg, weil weit mehr als 1/3 des geplanten Neubaus außerhalb des Baufensters liegt.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und insgesamt bebaubar. Im Zuge der Planaufstellung wurde dies übersehen und nur der Bereich mit dem bestehenden Wohnhaus mit einem Baufenster belegt, obwohl die Restfläche des Flurstücks innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Auch liegt keine Begründung vor, weshalb dieser Grundstücksteil nicht überbaut werden sollte. Vorgeschlagen wird, über eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes den Fehler wieder zu beheben.

In der kommenden Sitzung soll eine weitere Bebauung des Grundstücks Flst Nr. 347 im Sinne der Nachverdichtung und die dazu notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ zur Diskussion gestellt werden.

Der TUA signalisiert Zustimmung und in der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss beraten und beschlossen werden.

### **7.3 Regionalplanfortschreibung "Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen" Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 12 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LplG) und § 10 Raumordnungsgesetz (ROG)**

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 20.06.13 hatten wir über die Regionalplanfortschreibung „Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen“ berichtet und wurden als Stadt Engen und VVG Engen um Stellungnahme gebeten.

Damals wurden im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 23 Vorranggebiete ausgewiesen, von denen 2 Vorranggebiete „Eck-Schmittsau“ und „Höhe“, beide zur GVV Immendingen-Geisingen gehörend, an die Stadt Engen an den Standort „Stettener Höhe“ angrenzten und im Sichtbezug zum Ortsteil Stetten lagen. Da sich allerdings die beiden Standorte positiv an die Flächennutzungsplanung der VVG Engen anpassten, wurde von Seiten der Stadt Engen keine Anregungen vorgetragen.

Die Stadt Engen und die VVG Engen wurden erneut mit Schreiben vom 29.06.16 informiert und um Stellungnahme bis 07.10.16 gebeten.

Nach der erneuten Beteiligung sind die beiden Vorranggebiete „Eck-Schmittsau“ und „Höhe“ aufgrund Vertiefung Artenschutz als mit einem sehr hohen Konfliktrisiko behaftet angesehen worden und aus der Regionalplanfortschreibung herausgenommen worden. Weitere Standorte, die an die Stadt Engen und VVG Engen angrenzen oder im Sichtbezug liegen, sind nicht gegeben

Eine Stellungnahme von Seiten der Stadt Engen und VVG Engen ist somit nicht notwendig.

#### **7.4 Mitteilung zu Bautätigkeiten im Außenbereich in Engen-Neuhausen**

Mit Schreiben vom 28.07.2016 setzte die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Konstanz die Stadt Engen davon in Kenntnis, dass eine Privatperson Bautätigkeiten auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei in Engen-Neuhausen angezeigt habe. Das Landratsamt sicherte hier eine Prüfung des Sachverhaltes zu.

#### **7.5 Mitteilung zum Bau der Querungshilfe am Bahnhof Welschingen-Neuhausen**

Bürgermeister Moser informiert, dass die Arbeiten für die Querungshilfe im Bereich des Bahnhofes Neuhausen-Welschingen am 26. September beginnen und voraussichtlich bis 10. Oktober andauern werden.

### **8 Anregungen und Anfragen**

#### **8.1 Altstadtsatzung**

Stadtrat Kamenzin schlägt vor, dass man sich der Altstadtsatzung annehmen solle. Bürgermeister Moser ergänzt, dass vor allem die neuen Entwicklungen zu berücksichtigen seien und nach nunmehr 10 Jahren es an der Zeit wäre.

#### **8.2 Weg bei Kleingartenanlage**

Stadtrat Scheller fragt nach, warum der Weg bei der Kleingartenanlage gesperrt sei. Stadtrat Ellensohn vermutet, dass dies im Zusammenhang mit dem alljährlichen Naturprogramm der Schulen stehen könne. Das würde immer zu Beginn des Schuljahres stattfinden.

#### **8.3 Buchsbaumzünsler**

Stadtrat Scheller bittet, dass bezüglich des Buchsbaumzünslers, der derzeit wieder vermehrt auftrete, seitens der Stadt ein Hinweis im Hegaukurier erscheinen solle, vor allem dahingehend, was man dagegen machen soll.

**Unterzeichner/in:**

**Datum:**

-----  
Johannes Moser  
Bürgermeister

-----

-----  
Sabine Jahn  
Protokollführerin

-----

-----  
Lars Nilson  
Stadtrat

-----

-----  
Urs Scheller  
Stadtrat

-----