

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse

des Ausschusses für Technik und Umwelt

vom 12.03.2020

Sitzung: Öffentlich

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:40 Uhr

Zahl der Mitglieder des Ausschusses:

12

Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha

als Vorsitzender

und 11 Ausschussmitglieder

Anwesend:

StR Degler
StR Dobler
StR'in Eusebi
StR Franke
StR Härtner
StR Hettich
StR Dr. Ketterer
StR'in Lang
StR'in Ribbeck
StR Scheib
StR'in Dr. Ulfert

Abwesend:

StR Bauer

Außerdem anwesend:

Herr Baudezernent Setzer
Frau Groß
Herr Großmann
Herr Stier
Herr Wagner

Zu § 16 öffentlich:
Herr Müller (Firma Ratioplan)

Zur Beurkundung

**Erster Bürgermeister
Janocha:**

Für den Gemeinderat:

Schriftführerin:

Tagesordnung

- § 10 35. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich Sonderbaufläche Feuerwehrstandort Backnang Süd, Backnang-Waldrems
- Feststellungsbeschluss
- § 11 54. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt", Gemeinde Althütte, Ortsteil Althütte
- Aufstellungsbeschluss
- § 12 55. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich "Änderung Sonderbaufläche (Tennisanlagen "Anwänder") und Rücknahme Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" in Auenwald, Ortsteil Mittelbrüden
- Feststellungsbeschluss
- § 13 56. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich Gewerbliche Baufläche "Stockwiesen", Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Oberweissach
- Auslegungsbeschluss
- § 14 57. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich "Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt", Gemeinde Burgstetten, Ortsteil Burgstall
- Auslegungsbeschluss
- § 15 58. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung Gemischte Baufläche "Großaspacher Straße", Gemeinde Aspach, Ortsteil Allmersbach am Weinberg
- Aufstellungsbeschluss
- § 16 Sanierung und Umbau des Verwaltungsgebäudes Postgasse 5
- Baubeschluss und Vergabe Architektenleistung
- § 17 Herstellung eines Interimsparkplatzes mit Mobilitätspunkt anstelle des abgebrochenen Güterschuppens am Bahnhof
- § 18 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) in den Schöntalen
- Sachstandsbericht
- § 19 Verschiedenes
- § 20 Anfragen

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 10

35. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich Sonderbaufläche Feuerwehrstandort Backnang Süd, Backnang-Waldrems - Feststellungsbeschluss

Herr Großmann erläutert die Änderung des Flächennutzungsplans ausführlich anhand einer Präsentation (siehe Anlage) und der Sitzungsvorlage:

Entsprechend dem Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 24.10.2019 wurde der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen und die hierzu ergangene Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 24.02.2020 werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Nach der Beschlussfassung im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplans dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.

Stadtrat Härtner merkt an, dass man es sich nicht leichtgemacht habe, das Gutachten zu erstellen. Zum Themenpunkt Naturschutz gibt er an, dass der Reichsbach in der Nähe sei und dieser Bereich ökologisch aufgewertet werden solle. Auch eine Bepflanzung am Gerätehaus wäre sinnvoll.

Stadträtin Dr. Ulfert lobt, dass auf das Thema Lärmschutz Rücksicht genommen wurde. Man solle zudem die Stellungnahme des ansässigen Firmeninhabers berücksichtigen.

Generell kann dem Baubeschluss zugestimmt werden.

Stadtrat Franke gibt an, dass die Anfahrbarkeit der Nachbarn sowie der ökologische Aspekt am Reichsbach oder auf dem Friedhofsareal berücksichtigt werden müsse. Er äußert seine Zustimmung zum Beschluss.

Herr Großmann gibt an, dass die Anfahrbarkeit der Nachbarn mit der Verkehrsbehörde abgeklärt werde. Das VGV-Verfahren sei abgeschlossen. An einer ökologischen Ausarbeitung der freien Flächen arbeite man. Diese werde im Juli vorgestellt. Des Weiteren gibt er an, dass das Schallgutachten auf die weitere Bearbeitung angepasst werde.

Stadtrat Scheib spricht sich gegen den Standort aus. Er werde sich bei der Abstimmung enthalten.

Stadtrat Dobler merkt an, dass die An- und Abfahrt beim Gegenverkehr beachtet werden müsse. Zudem habe die Maubacher Feuerwehr sowie der Ortschaftsrat dem Standort zugestimmt.

Herr Großmann teilt mit, dass die Isarstraße für die An- und Abfahrt ausgebaut werden müsse.

Baudezernet Setzer fügt hinzu, dass der Ortsteil Maubach je nach Schadensfall von beiden Seiten angefahren werden könne.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig bei drei Enthaltungen

1. über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 vorgebrachten Anregungen entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 24.02.2020 zu entscheiden und dies den Beteiligten mitzuteilen.
2. die 35. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich Sonderbaufläche Feuerwehrstandort Backnang Süd, Backnang-Waldrems nach Maßgabe des Deckblatts vom 29.08.2018 und der Begründung vom 29.08.2018 mit Änderungen vom 13.08.2019 des Stadtplanungsamts festzustellen.

3. die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, dem Beschlussvorschlag zu Ziffer 1 und 2 zuzustimmen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 11

54. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt", Gemeinde Althütte, Ortsteil Althütte - Aufstellungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf die Sitzungsvorlage:

Anlass und Zweck der Planung

Zur Sicherstellung der Nahversorgung in der Gemeinde Althütte ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Althütte beabsichtigt. Das letzte Lebensmittelgeschäft im Ortsteil Althütte, das lediglich ein beschränktes Warensortiment führte, hat Anfang Januar 2020 geschlossen. Der neue Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von 1.100 m² haben.

Als am besten geeigneter Standort hat sich nach Prüfung von insgesamt sechs Standortalternativen eine Fläche am nordwestlichen Ortseingang, nördlich der Landesstraße L 1120 und westlich der Einmündung der L 1119, herausgestellt. Diese befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die ansonsten sehr gut geeignete Festwiese gegenüber dem Rathaus (2 Alternativen) wurde aus Kostengründen ausgeschlossen, da eine Altlastenfläche in Anspruch genommen werden müsste. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Im Ergebnis der von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA, Ludwigsburg) erstellten Auswirkungsanalyse kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf Nachbarkommunen von diesem Lebensmittelmarkt ausgehen.

Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan der Region Stuttgart überlagern sich im Änderungsbereich die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (Plansatz 3.2.3), zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.3.6) und für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), sowie der Regionale Grünzug (Plansatz 3.1.1) als Vorranggebiet und damit Ziel der Raumordnung. Die Gemeinde Althütte ist auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Alternative Standorte mit gleichwertiger Eignung stehen gemäß der Untersuchung der GMA (s.o.) nachweislich nicht zur Verfügung. Das Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) hat im Rahmen eines von der Gemeinde Althütte durchgeführten Vor-Scopings darauf hingewiesen, dass aus seiner Sicht die bevorzugte Standortalternative nicht mit dem Integrationsgebot konform ist und im Regionalen Grünzug liegt, woraus sich die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens begründet. Die Gemeinde Althütte wird beim zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen Antrag auf Zielabweichung einreichen. Die Stadt Backnang wird sich als erfüllende Gemeinde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang diesem Antrag für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung anschließen.

Die Größe des Änderungsbereichs beläuft sich auf ca. einen Hektar, der als Sonderbaufläche dargestellt werden soll und für den eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich wird.

Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Althütte das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2019 gefasst.

Stadtrat Härtner erkundigt sich nach möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Herr Großmann teilt mit, dass raumplanerische Konflikte noch nicht geklärt seien. Es werde noch eine Aufwertungsanalyse geben. Momentan sei es aber noch zu früh, um hier eine Auskunft über mögliche Maßnahmen zu geben.

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig

1. die 54. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung im Bereich der Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“, Gemeinde Althütte, Ortsteil Althütte nach Maßgabe des Deckblatts und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 22.01.2020 aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Weise vorzunehmen, dass
 - a) die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 4 Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin in Backnang gegeben wird.
3. die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, die Aufstellung zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 12

55. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich "Änderung Sonderbaufläche (Tennisanlagen "Anwänder") und Rücknahme Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" in Auenwald, Ortsteil Mittelbrüden - Feststellungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf die Sitzungsvorlage:

Entsprechend dem Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft vom 24.10.2019 wurde der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen und die hierzu ergangene Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 24.02.2020 werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Nach der Beschlussfassung im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft wird die 55. Änderung des Flächennutzungsplans dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.

Stadtrat Härtner erkundigt sich nach möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Herr Großmann gibt man, dass man im Austausch mit der unteren Naturschutzbehörde sei. Darüber wie die Ausgleichsmaßnahme stattfinden soll, könne man momentan noch nichts sagen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig

1. über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.11.2019 bis 20.12.2019 vorgebrachten Anregungen entsprechend der Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 24.02.2020 zu entscheiden und dies den Beteiligten mitzuteilen.
2. die 55. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich „Änderung Sonderbaufläche (Tennisanlagen „Anwänder“) und Rücknahme Flächen und Ausgleichsmaßnahmen“, Gemeinde Auenwald, Ortsteil Mittelbrüden nach Maßgabe des Deckblatts und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 06.03.2019 mit Änderung vom 13.08.2019 festzustellen.
3. die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, dem Beschlussvorschlag zu Ziffer 1 und 2 zuzustimmen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 13

56. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich Gewerbliche Baufläche "Stockwiesen", Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Oberweissach - Auslegungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf die Sitzungsvorlage:

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat am 24.10.2019 dem Entwurf zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gleichzeitig die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Bezüglich der eingegangenen Anregungen wird auf die Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 24.02.2020 verwiesen. Die Anregungen und deren Behandlung werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Im weiteren Verfahren ist nun die 56. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig

1. die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich Gewerbliche Baufläche „Stockwiesen“, Gemeinde Weissach im Tal, Ortsteil Oberweissach nach Maßgabe des Deckblatts und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 28.03.2019 aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, dem Beschlussvorschlag zu Ziffer 1 zuzustimmen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 14

57. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich "Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt", Gemeinde Burgstetten, Ortsteil Burgstall - Auslegungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf die Sitzungsvorlage:

Der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft hat am 24.10.2019 dem Entwurf zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gleichzeitig die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Bezüglich der eingegangenen Anregungen wird auf die Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 24.02.2020 verwiesen. Die Anregungen und deren Behandlung werden in ihrem wesentlichen Wortlaut in der Sitzung vorgetragen.

Im weiteren Verfahren ist nun die 57. Änderung des Flächennutzungsplans öffentlich auszulegen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig

1. die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich „Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt“, Gemeinde Burgstetten, Ortsteil Burgstall nach Maßgabe des Deckblatts vom 01.07.2019 und der Begründung vom 15.08.2019 mit Ergänzung vom 25.02.2020 des Stadtplanungsamts aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, dem Beschlussvorschlag zu Ziffer 1 zuzustimmen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 15

58. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung Gemischte Baufläche "Großaspacher Straße", Gemeinde Aspach, Ortsteil Allmersbach am Weinberg - Aufstellungsbeschluss

Der Vorsitzende verweist auf die Sitzungsvorlage:

Anlass und Zweck der Planung

Am südlichen Ortseingang von Allmersbach am Weinberg soll im Bereich der Großaspacher Straße und der Hohrotstraße eine neue Wohnbebauung realisiert werden. Die im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang dargestellte Gemischte Baufläche soll dafür weiter nach Süden ausgedehnt werden. Die dort vorhandene Ausgleichs- und Grünfläche wird in diesen Bereich einbezogen.

Ein privater Bauträger möchte auf der betroffenen Fläche um den Fautenhauer Hof mehrere Mehrfamilienhäuser realisieren. Dazu müssen die dort vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Auf lange Sicht betrifft dies auch den Fautenhauer Hof selbst, der bislang noch gastronomisch und zur Unterbringung der Sportjugend der SG Sonnenhof Großaspach genutzt wird und später ein Standort weiterer Mehrfamilienhäuser werden könnte.

Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan vom 22.07.2009 des Verbands Region Stuttgart liegt der Änderungsbereich gemäß Raumnutzungskarte im Randbereich des Regionalen Grünzugs sowie eines Vorbehaltsgebiets für Landschaftsentwicklung.

Die Fläche liegt zudem innerhalb der äußeren Abgrenzung des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Sie ist jedoch als Erschließungszone (innere Abgrenzung) festgelegt, in der der Erlaubnisvorbehalt des § 4 der Verordnung zum Naturpark nicht gilt.

Der nördliche Teil des Gebiets ist in dem seit 28.03.2007 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und Grünfläche dargestellt. Der Ausgleich wurde dort nur teilweise in Form von Streuobstwiesen umgesetzt. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens prüft die Gemeinde, wie groß der Ersatz für die wegfallende Ausgleichsfläche sein muss und wo dieser realisiert werden kann. Der südliche Teil der Flächennutzungsplanänderung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht berührt.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 4.100 m². Es grenzt im Süden direkt an die freie Landschaft an und bildet den südlichen Ortseingang von Allmersbach am Weinberg.

Bauleitplanung

Die Gemeinde Aspach strebt an, nach der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Stadtrat Härtner erkundigt sich, wie die nähere Bebauung sowie die Aufwertung im Bereich der abgerissenen Brauereigaststätte aussehen solle.

Herr Großmann teilt mit, dass es zwei Variante für diese Fläche gebe. An Ausgleichsmaßnahme arbeite man. Es müssen jedoch noch offene Fragen geklärt werden.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig

1. die 58. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang Änderung Gemischte Baufläche „Großaspacher Straße“, Gemeinde Aspach, Ortsteil Allmersbach am Weinberg nach Maßgabe des Deckblatts und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 13.02.2020 aufzustellen und öffentlich auszulegen.

2. die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Weise vorzunehmen, dass
 - a) die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 4 Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann und
 - b) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in einem Anhörungstermin in Backnang gegeben wird.
3. die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden ermächtigt, die Aufstellung zur 58. Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 16

Sanierung und Umbau des Verwaltungsgebäudes Postgasse 5 - Baubeschluss und Vergabe Architektenleistung

Der Vorsitzende legt die Ausgangslage der Postgasse 5 dar:

Ausgangslage:

In den vergangenen Jahren ist die Anzahl und die Komplexität der städtischen Aufgaben in der Kernverwaltung bei steigender Einwohnerzahl stetig gestiegen. Dennoch konnte durch die zunehmende Digitalisierung der Verwaltungsabläufe der Personal- und Raumbedarf weitgehend konstant gehalten werden.

Im Zuge dessen wurde das Sachgebiet für Informations- und Kommunikationstechnik (IuK), mit derzeit 9 Mitarbeitern und 2 Auszubildenden anhaltend ausgebaut. Derzeit ist das Sachgebiet in dem ehemaligen Wohngebäude Postgasse 8 untergebracht. Bei weiteren Aufgaben, die durch die zunehmende Digitalisierung der Stadtverwaltung (Digitaler Rechnungsworkflow, Digitaler Bauantrag u.ä.) und insbesondere durch die Übernahme der Digitalisierung in den Backnanger Schulen sind die bestehenden Räumlichkeiten nicht mehr ausreichend. Ein dringend benötigter Schulungsraum für städtische Mitarbeiter ist aus Platzgründen auch nicht vorhanden.

Durch die Digitalisierung der Abteilung „Zentraleinkauf“ sowie der Überschneidung bei den Beschaffungsprozessen soll der Zentraleinkauf dem Sachgebiet IuK zugeordnet werden. Die organisatorische Umsetzung ist jedoch erst durch gemeinsam nutzbare Räumlichkeiten sinnvoll. Derzeit ist der Zentraleinkauf auf dem Gelände des Baubetriebshofs untergebracht.

In den vergangenen Jahren wurde zum IT-Gebäude Postgasse 8 ein leistungsfähiges stadteigenes Glasfasernetz aufgebaut. Bei der Suche nach einem neuen Standort für das Sachgebiet IuK, war neben der Erweiterung der Räumlichkeiten, eine möglichst kostengünstige Möglichkeit, die vorhandene Glasfaserverkabelung an den neuen Standort zu verlegen, von zentraler Bedeutung.

Mit dem am 28.02.2019 vom Gemeinderat beschlossenen Erwerb des Geschäftshauses Postgasse 5, wurde ein Gebäude erworben, das die notwendigen Anforderungen erfüllt. Die Möglichkeit der kostengünstigen Verlegung der vorhandenen Glasfaserverkabelung vom Gebäude Postgasse 8 in die Postgasse 5, ist hier besonders hervorzuheben.

Am 05.12.2019 hat der Gemeinderat im Zuge des Beschlusses über die Digitalisierung auch den Grundsatzbeschluss zu Umbau und Sanierung des Gebäudes Postgasse 5, der geplanten technischen und räumlichen Ausstattung gefasst sowie dem Beginn der Baumaßnahme im Jahr 2020 grundsätzlich zugestimmt.

Herr Stier stellt die Planung sowie das Raumkonzept anhand der Sitzungsvorlage vor:

Raumkonzept:

Erdgeschoss

Einbau einer Fahrradumkleide mit Dusche, Lagerfläche

1. Obergeschoss

Derzeit an Zahnarztpraxis vermietet.

2. und 3. Obergeschoss

Sachgebiet IuK inkl. Abteilung Zentraleinkauf mit Serverraum, Werkstatt, Lager IuK und Zentraleinkauf, Besprechungsraum, Büros IuK und Zentraleinkauf.

4. Obergeschoss

Besprechungsraum mit Konferenztechnik, IT-Schulungsraum für städtische Mitarbeiter.

Nutzung der freiwerdenden Flächen Gebäude Postgasse 8 und Büro und Lager Zentraleinkauf im Baubetriebshof

Durch den Umzug des Sachgebiets IuK und des Zentraleinkaufs in das Gebäude Postgasse 5 steht das Gebäude Postgasse 8 anschließend wieder einer Wohnraumnutzung mit zwei Wohneinheiten zur Verfügung. Die freiwerdende Fläche des Zentraleinkaufs kann anstatt einer notwendigen Garagenerweiterung im Baubetriebshof genutzt werden. Nach Ablauf des Mietvertrags mit der Zahnarztpraxis, kann das 1. OG durch das Sachgebiet Personal bezogen werden. Die dadurch freiwerdende Fläche im Gebäude Am Rathaus 2 steht dann ebenfalls einer anderweitigen Nutzung zur Verfügung.

Baubeschreibung:

Das Gebäude Postgasse 5 wurde 1973 erbaut und verfügt über ein Untergeschoss, vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Genutzt wurde es bislang von verschiedenen Arztpraxen, im Moment stehen die Flächen bis auf eine Zahnarztpraxis im 1. OG leer.

Die **Gebäudekonstruktion** ist aus Beton mit einer Sichtbetonfassade. Die Grundrissgeometrie ist vielwinkelig und in großen Teilen als Grenzbebauung ausgeführt.

Der **gebäudetechnische und energetische Zustand** entspricht dem Baujahr und ist somit nicht mehr Stand der Technik und kann heutige Vorschriften und Anforderungen nicht erfüllen.

Der **Wärmeschutz** des Gebäudes besteht aus einer nach innen aufgetragenen Gipsverbundplatte mit 2 cm Styropor. An vielen Stellen (Stützen, Versätzen, Deckenkanten und Stürzen) ist keine Dämmung vorhanden. Die Fenster sind zum Teil defekt und allesamt undicht. Die Profile sind nicht thermisch getrennt. Auch einen außenliegenden Sonnenschutz gibt es nicht. Dies führt zur starken Aufheizung der Räume im Sommer und starker Kältebrückenproblematik im Winter.

Der vorhandene **Aufzug** führt vom EG in das 3. OG. Die Zugangstüre ist für Rollstühle zu schmal und damit ungeeignet. Auch die Kabinengröße entspricht nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit.

Der **Brandschutz** des Gebäudes entspricht ebenfalls nicht den heutigen Anforderungen.

Entsprechend dem Nutzungskonzept soll das Gebäude künftig durch die IuK-Stelle der Stadt Backnang mit Rechenzentrum genutzt werden.

Im **Erdgeschoss** ist dazu die Errichtung eines kleinen unbeheizten Lagers erforderlich. Die Anlieferung erfolgt über ein Sektionaltor. Eine spätere Nutzung als Garage wäre möglich, wenn das Lager nicht mehr benötigt wird. Weiter ist vorgesehen, eine Ladestation für E-Mobile in diesem Bereich zu errichten. Ebenso ist die Einrichtung einer Umkleide für Fahrradfahrer für städtische Mitarbeiter mit Duschmöglichkeit geplant.

Nach dem Auszug der Zahnarztpraxis kann das **1. Obergeschoss** als Büro gemäß dem 2. und 3. Obergeschoss umgebaut und genutzt werden.

Folgende notwendige bauliche Maßnahmen müssen umgesetzt werden:

- Brandschutzmaßnahmen gemäß Anforderungen.
- Austausch der Fenster und Außentüren, Einbau neuer Fenster und Außentüren gemäß Vorgaben der EnEV mit zusätzlichem außenliegenden Raffstores als vorgeschriebenem sommerlichen Wärmeschutz und Blendschutz.
- Durch die Anforderung an die Dichtigkeit der Fenster wird eine Wärmedämmung notwendig. Es sind bereits bei den alten Fenstern an ungedämmten Stellen Kondensatbildungen festzustellen. Dieser Effekt wird durch den notwendigen Fensteraustausch verstärkt und führt dann zu Kondensatbildung und möglichem Schimmelbefall. Eine Untersuchung und Bewertung dazu liegt vom Ing. Büro Bauphysik 5 vom 28.08.2019 vor. Aufgrund der Grenzbebauung und einer komplizierten Gebäudegeometrie mit vielen horizontalen und vertikalen Versprüngen ist eine Außendämmung extrem aufwendig und kostenintensiv. Deshalb wird eine Innendämmung mit Mineralschaumplatten empfohlen. Die Dämmstärken richten sich nach den jeweiligen geometrischen Bestandsbauteilen und müssen im Rahmen der Werkplanung konstruiert und bemessen werden.
- Erneuerung der Dachabdichtungen und Wärmedämmung gemäß gültiger EnEV -20 %, damit werden die Forderungen des EWärmeG bereits zu 2/3 (10 %) erfüllt.
- Der bestehende Aufzug muss ausgetauscht und um ein Geschoß bis ins Dachgeschoss weitergeführt werden, um die Schulungs- und Besprechungsebene barrierefrei zu erschließen. Die Größe der Kabine muss auf das konstruktiv mögliche Maximum des bestehenden Schachtgrundrisses abgestimmt werden. Die Schachttüren sind zu

vergrößern, um den Zugang für Rollstuhlfahrer zu ermöglichen. Im Dachgeschoss ist die Einrichtung eines barrierefreien WC's geplant.

- Die Planung der Büroräume und die Raumaufteilung entsprechend dem Nutzungskonzept erfolgt mit Systemtrennwänden und Gipskartonständerwänden. Teilweise sind Verglasungen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie erforderlich. Raumakustische Anforderungen werden durch eine abgehängte Decke mit Mineralfaserrasterplatten erfüllt.
- Die Schulungs- und Besprechungsräume im Dachgeschoss können durch eine mobile Trennwand miteinander verbunden werden. Eine Lüftungsanlage ist für diesen Bereich auf Grund der Personenanzahl erforderlich.
- Erneuerung von Bodenbelägen (teilweise ableitfähig), Decken- und Wandflächenbeschichtungen sowie Innentüren.
- Ertüchtigung von zwei Schächten zur durchgängigen Installationsführung innerhalb des Gebäudes.
- Erneuerung der Sanitärinstallationen und Sanitarräumen nach Anforderungen der Nutzung, der Arbeitsstättenrichtlinie und Hygienevorschriften.

Herr Müller von der Firma Ratioplan erläutert die Haustechnik sowie das Energiekonzept anhand der Sitzungsvorlage:

Haustechnik und Energiekonzept:

Grundlage des Energiekonzeptes:

Das Gebäude Postgasse 5 soll neben Büroflächen auch die IUK mit dem Rechenzentrum der Stadtverwaltung beherbergen. Das hier angesiedelte Rechenzentrum besitzt einen - über das Jahr betrachtet - relativ konstanten, verhältnismäßig hohen Stromverbrauch. Der Stromverbrauch des bisherigen IuK Gebäudes in der Postgasse 8 liegt derzeit bei ca. 22.000 kWh/a im Tagtarif und 16.000 kWh/a im Nachttarif.

Nachvollziehbare Gründe hierfür sind die installierten und rund um die Uhr betriebenen Rechenanlagen des Rechenzentrums, die auch dauerhaft gekühlt werden müssen.

Durch den konstanten Stromverbrauch des Rechenzentrums liegt der dauerhafte Leistungsbedarf der IuK ständig bei ca. 2,0 - 2,5 kWel.

Aus diesem Grund wird ein Energiekonzept vorgeschlagen, bei dem im bzw. auf dem Gebäude dauerhaft eine Eigenstromerzeugung erfolgt, die zu einem großen Teil im Gebäude selber genutzt wird.

Erfüllung der gesetzlichen Auflagen des EWärmeG:

Diese sollen in einer Kombination von baulichem Wärmeschutz und Photovoltaik-Stromerzeugung erfüllt werden. Dazu ist zum einen vorgesehen, die Dachdämmung 20 % besser als in der derzeit gültigen ENEC gefordert, auszuführen. Zum anderen ist die Installation einer PV-Anlage mit einer Leistung von 9,9 kW_{peak} geplant.

Vorgesehene Technologien zur Stromerzeugung:

Neben der inzwischen als Standard etablierten dezentralen Stromerzeugung durch PV ist im Gebäude Postgasse 5 zusätzlich eine innovative Brennstoffzelle zur Eigenstromerzeugung vorgesehen, um die hohe elektrische Grundlast nachhaltig, CO₂-arm und wirtschaftlich zu decken.

Die Brennstoffzelle verwendet Erdgas als Brennstoff und wandelt diesen zu ca. 60 % bzw. 1,5 kW in Strom und zu ca. 25 % bzw. 0,6 kW in Wärme um und benötigt dabei eine Brennstoffzufuhr von ca. 2,5 kW.

Die Abwärme wird in das Heiznetz des Gebäudes eingespeist.

Durch den Einbau von Mitarbeiterduschen in dem geplanten Fahrradumkleideraum und dem Einbau einer Frischwasserstation zur Warmwasserbereitung kann die Abwärme der Brennstoffzelle ganzjährig genutzt werden.

Mit dem ganzjährigen Dauerbetrieb der Brennstoffzelle kann diese im Jahr ca. 13.000 kWh an 100 % selbstgenutztem Eigenstrom liefern. Allein dadurch kann der Strombedarf der IuK voraussichtlich zu 30 % gedeckt werden.

Vorgesehene Art der Gebäudeheizung:

In Bezug auf die Heizwärmeerzeugung wurden die Optionen Erdgas (vorhanden) und Holzpellets untersucht und geprüft:

Wegen des ohnehin vorhandenen Erdgasanschlusses für die Brennstoffzelle ist eine Beheizung mit einer Gasbrennwertwandtherme geplant. Diese Therme soll, wie die Brennstoffzelle auch, im Technikraum im EG platziert werden.

Eine Untersuchung für die Beheizung des Gebäudes mit einer Pelletheizanlage kam zu folgendem Ergebnis:

Mit einer beheizten Fläche von ca. 1.000 m² liegt der jährliche Wärmebedarf des sanierten Gebäudes bei ca. 60.000-70.000 kWh/a.

Dies würde einen Pelletverbrauch von ca. 14 - 15 Tonnen im Jahr bedeuten. Der zur Verfügung stehende Lagerraum (ehem. Raum der Heizöltanks) würde nach einem Umbau etwa 6 Tonnen Pellets fassen können. Somit müssten etwa 2-3 mal im Jahr Pellets geliefert werden. Die Anlieferung gestaltet sich aufgrund der engen innerstädtischen Zufahrt als anspruchsvoll.

Die Pelletheizung hätte einen deutlich höheren Platzbedarf im Heizraum. Durch die Platzeinsparung im Heizraum beim Einbau einer Gastherme kann im bestehenden Heizraum eine Lagerfläche entstehen, die für den geplanten Fahrradumkleideraum im Erdgeschoss entfallen muss.

Die Investitionskosten von ca. 40.000,-- EUR für die Installation einer Pelletanlage inkl. des Ausbaus des Pelletlagers betragen gegenüber einer Gastherme mit 4.000,-- EUR etwa das Zehnfache. Dem gegenüber sind die Brennstoffkosten für beide Heizarten nahezu identisch.

Im Anbetracht der innerstädtischen Lage der Postgasse 5 sieht das Ing. Büro Ratioplan GmbH die Installation einer Pelletheizung auch in Bezug auf die Feinstaubemission als kritisch an.

Die mögliche CO₂-Einsparung von ca. 14 t/a einer Pelletanlage gegenüber der Gastherme kann jedoch durch die hohe Eigenstromerzeugung teilweise kompensiert werden.

Da der energetische Schwerpunkt bei dem räumlich beengten Objekt auf der nachhaltigen, CO₂-neutralen und wirtschaftlichen Deckung der hohen elektrischen Grundlast und erst an zweiter Stelle bei der Heizwärme liegt, schlägt das Ing. Büro Ratioplan vor, die Heizwärmeerzeugung wirtschaftlich, platzsparend und effizient mittels einer Standard-Brennwert-Gastherme mit einer Leistung von 6 - 30 kW vorzunehmen.

Ökologie:

Die PV-Anlage wird ca. 10.000 kWh/a an Strom erzeugen und damit ca. 5 t/a CO₂ einsparen.

Die Brennstoffzelle spart pro kWh erzeugtem Strom ca. 250 g/CO₂ (Erdgaseinsatz gegenüber Netzstrombezug) ein, d.h. bei 13.000 kWh/a werden weitere ca. 3,2 t/a CO₂ vermieden.

Die geplanten baulichen Wärmeschutzmaßnahmen, wie Dachdämmung (ca. 9 MWh/a), Fenstertausch (ca. 36 MWh/a) und Innendämmung (ca. 20 MWh/a) reduzieren den jährlichen Energiebedarf zur Beheizung um ca. 65 MWh/a bzw. entsprechend um ca. 16 t/a CO₂.

In der Gesamtbilanz wird im sanierten Zustand die jährliche CO₂-Reduktion ca. 25 t/a betragen.

Dies entspricht einer Erdgaseinsparung von ca. 10.000 m³/a!

Wirtschaftlichkeit:

Die PV-Anlage erzeugt, über die Nutzungsdauer > 20 Jahre betrachtet, Strom für ca. 8-10 Cent/kWh. Unter der Annahme einer ca. 30-40 %igen PV-Eigenstromnutzung hat sich die Investition von ca. 13.000,-- EUR (inkl. MwSt) nach weniger als 10 Jahren amortisiert.

Die Brennstoffzelle kostet etwa 30.000,-- EUR und wird von der BAFA und dem KWK-Gesetz mit ca. 15.000,-- EUR bezuschusst. Durch die Eigenstromquote von 100 % werden ca. 2.500,- EUR/a eingespart (Differenz: gesparter Strombezug – Gasbezug für Stromerzeugung abzüglich Wartungskosten).

Damit amortisiert sich die Brennstoffzelle bereits nach 6 Jahren.

Wärmeverteilung und Heizflächen:

Zur Beheizung der Büroräume sind Deckenstrahlplatten vorgesehen, mit denen optional auch die Möglichkeit besteht, die Räume in den Sommermonaten leicht zu kühlen.

Die Regelung der Heizung/Kühlung erfolgt über Einzelraumregler in den Büros.

Notwendige Be- und Entlüftung sowie Klimatisierung des Besprechungsraumes im DG:

Der Besprechungsraum im DG wird eine Lüftungsanlage mit ROTOR-Wärmerückgewinnung erhalten, die auf dem Gebäudedach aufgestellt wird. Zur Klimatisierung ist eine reversible Split-Kälteanlage mit Deckenkassetten vorgesehen. Die Regelung der Anlage ist so geplant, dass sie nahezu ausschließlich mit dem erzeugten PV-Strom betrieben wird.

Weitere technische Installationen:

- Erneuerung der Elektroinstallation und Netzwerktechnik (Rechenzentrum/Serverraum) nach Anforderungen der Nutzer und technischen Vorschriften, die Verkabelung der Büroräume erfolgt über Brüstungskanäle (Nachrüstbarkeit).
- Zu- und Ablufttechnik in Räumen ohne Fenster gemäß technischen und gesetzlichen Vorschriften.
- Einbau der vorhandenen Schrankkühlung im Serverraum des Rechenzentrums. Die bereits vorhandene Schrankkühlung der Server wurde in den letzten Jahren soweit optimiert, dass der Strombezug um rund 40 % gesenkt werden konnte.
- Einbau von Medientechnik in den Schulungs-, Besprechungs- und Sitzungsräumen nach Vorgaben der Nutzer.

Herr Stier stellt das benötigte Budget, die Baukosten sowie das weitere Vorgehen anhand der Sitzungsvorlage vor:

Baukosten, Förderung und Finanzierung:

Nach dem Kauf und der Möglichkeit tiefergehende Untersuchungen der Gebäudekonstruktion und Substanz vorzunehmen, werden im Zuge der weiteren Planungen sowie der Berücksichtigung zusätzlicher Anforderungen gegenüber der ersten Kostenprognose die Baukosten für die Sanierung des Gebäudes auf nunmehr insgesamt rund 3 Mio. EUR geschätzt.

Folgende konzeptionelle und bauliche Punkte wurden dabei ergänzt und einbezogen:

- Notwendige energetische Maßnahmen (Dämmung Gebäude, Flachdachsanierung, Lüftung) - rund 408.000,-- EUR.
- Energiekonzept (Erfüllung Ewärmeg, Eigenstromnutzung durch PV und Brennstoffzelle, Notstromversorgung) - rund 294.000,-- EUR.
- Anpassung Heizungsverteilung und Heizflächen an Innendämmung, Erneuerung komplette EL-Installationen, Blitzschutz, Brandschutz - rund 159.000,-- EUR.

- Herstellung der Barrierefreiheit, Einbau Besprechungsraum, Arbeitsstätten entsprechend den baulichen Möglichkeiten – rund 287.000,-- EUR.

Die Kosten für die zusätzliche Ausstattung werden mit ca. 200.000,-- EUR beziffert, während die bestehende Möblierung weiter genutzt wird.

Die Gesamtkosten betragen damit voraussichtlich nach heutigem Stand bei Umsetzung ab dem Jahr 2020 rund 3,2 Mio. EUR.

Aus dem Sanierungsprogramm Innenstadtssanierung III mit einer Förderquote von 36 % wird von einer Förderung in Höhe von etwa 1,08 Mio. EUR ausgegangen.

Bei einer Veräußerung des dann entbehrlichen Gebäudes Postgasse 8 wird von Einnahmen in Höhe von etwa 320.000,-- EUR ausgegangen.

Im Falle einer Veräußerung des Gebäudes Am Rathaus 2 wird von Einnahmen in Höhe von etwa 470.000,-- EUR ausgegangen.

Durch nicht benötigte Garagenerweiterungen im Baubetriebshof bei Umzug des Zentraleinkaufs in die Postgasse 5 können Investitionen in Höhe von etwa 160.000,-- EUR vermieden werden.

In der Gesamtbilanz beläuft sich damit der bei der Stadt Backnang verbleibende Eigenanteil für Sanierung und Umbau des Gebäudes Postgasse 5 voraussichtlich auf rund 1,17 Mio. EUR.

Die spezifischen Kosten für Kauf und Sanierung des Objektes betragen unter Ansatz der bei der Stadt Backnang verbleibenden Kosten rund 2.748,-- EUR/m² Nutzfläche (NF).

Im Vergleich zu spezifischen Baukosten gemäß dem Baukosteninformationssystem BKI für einen vergleichbaren Neubau (ohne Grundstücks-, und Erschließungskosten) in Höhe von 4.154,- EUR/m² NF ist der Ansatz noch immer als äußerst wirtschaftlich zu betrachten.

Die Mittel für die Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten in Höhe von insgesamt 3 Mio. EUR wurden von der Verwaltung unter Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen PSK 51100900-78710050.014 in die Finanzplanung eingestellt. Bau und Finanzierung werden mit 2 Mio. EUR auf den Haushalt 2020 und 1 Mio. EUR auf den Haushalt 2021 aufgeteilt.

Die Mittel für die Ausstattung in Höhe von 200.000,-- EUR wurden unter Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen PSK 51100900-78310000.014 in die Finanzplanung eingestellt.

Im Gesamtbudget sind keine Rückstellungen für Unwägbarkeiten enthalten. Die Bauverwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass – entsprechend den Erfahrungen bei den Umbau- und Sanierungsprojekten der vergangenen beiden Jahre – Abweichungen bei den Baukosten im Bereich von 9 – 13 % möglich sind. Diese müssten im Falle einer Kostensteigerung nachfinanziert werden.

Architektenleistung:

Die Verwaltung schlägt vor, dem Architekturbüro Klaus Weller entsprechend dem Leistungsbild des § 34 HOAI 2013 für die Planung die Leistungsphasen 1 – 8 zu übertragen. Honorargrundlage ist die Honorarzone III, Mindestsatz.

Das pauschalierte Gesamthonorar nach HOAI beläuft sich auf insgesamt 195.705,18 EUR netto, entsprechend 232.889,16 EUR inkl. 19 % MwSt.

Zeitplan:

Nach Fassung des Baubeschlusses soll bis April/Mai 2020 die Werk- und Detailplanung durchgeführt werden.

Die Vergaben der Handwerkerleistungen sind für den Zeitraum von Mai 2020 bis September 2020 vorgesehen.

Die Bauausführung ist von Oktober 2020 bis Ende 2021 geplant.

Das Gebäude soll im Winter 2021 bezogen und der Nutzung übergeben werden

Stadträtin Dr. Ulfert befürwortet die ideale Lage sowie das Konzept der Energieversorgung. Sie erkundigt sich, ob es sinnvoll sei, dass manche Büros nur über andere Büros erreichbar seien. Zudem gibt sie zu bedenken, dass nicht alle Räume mit Fenstern ausgestattet seien. Außerdem erkundigt sie sich nach den Maßen des Sitzungssaals, die dortige Akustik sowie über entstehende Kosten.

Herr Stier bestätigt, dass man mit dem Umzug in die Postgasse 5 auf einem guten Weg sei. Das Gebäude der Postgasse 5 stehe an drei Seiten frei, an welchen auch Fenster in den Büros seien. Es grenze lediglich eine Seite an das Nachbargebäude an. In den betroffenen Räumen

sind Lager- und Serverräume vorgesehen. Er legt die Maße des Sitzungssaales dar, welche zwar nicht optimal seien, aber durch entsprechende Akustikmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Kosten hierfür seien bereits eingerechnet.

Stadtrat Härtner gibt an, dass der Standort ideal sein und die Stadt durch das aufgestellte Energiekonzept eine Vorbildfunktion einnehme. Er erkundigt sich zur Innendämmung des Gebäudes, das nächtliche Klimakonzept sowie eine mögliche Speicherung der Energie.

Herr Müller teilt mit, dass eine Nachtkühlung der Anlage mit relativ geringer Stromaufnahme vorgesehen ist. Eine Speicherung sieht er in diesem Gebäude als einen weniger wichtigen Aspekt als die Erzeugung von Energie.

Herr Stier erläutert, dass eine Innendämmung durch Mineralschaumplatten vorgesehen ist. Diese werden zwischen 8-14 cm dick sein.

Stadträtin Lang erkundigt sich, ob durch das Notstromaggregat das Krisenzentrum beispielsweise im Falle eines Hochwassers, auch in diesem Gebäude sei. Zudem erkundigt sie sich nochmals nach dem geplanten Bauende.

Stadtrat Hettich fragt an, ob die Kosten für die Zahnarztpraxis bereits inkludiert seien. Zudem möchte er wissen, ob die Nutzung des Obergeschosses als Sitzungssaals wirklich sinnvoll sei und ob man die genauen Kosten hierfür bestimmen kann.

Stadtrat Franke spricht sich für das Projekt aus. Er erkundigt sich über Parkmöglichkeiten im Falle von Sitzungen.

Stadtrat Dr. Ketterer befürwortet den Standort. Im Aspekt des Sitzungssaales schließt er sich der Meinung von Stadtrat Hettich an und erkundigt sich über eine mögliche Alternativlösung. Zudem möchte er wissen, wie robust eine Brennstoffzelle ist.

Der Vorsitzende betont, dass die Sitzungsräume auch für die Schulungen von Mitarbeitern benötigt werden. Das Krisenzentrum bleibe weiterhin bei der Feuerwehr angesiedelt, jedoch sei das Notstromaggregat für die Stromversorgung der IT und damit der gesamten Stadtverwaltung wichtig.

Herr Stier teilt mit, dass das Bauvorhaben im Bereich Dezember 2021 bis März 2022 komplett fertiggestellt sein solle. Die Kosten für die Praxis seien bereits enthalten. Die Kosten für das Dachgeschoss können nicht mehr differenziert betrachtet werden. Eine

Parkierung sei nicht vorgesehen. Dies werde dann ähnlich wie bei Sitzungen hier im Historischen Rathaus gehandhabt.

Herr Müller teilt mit, dass eine Brennstoffzelle bis zu zehn Jahren haltbar ist, danach müsse der innere Kern ausgetauscht werden. Die Schalltechnik der Anlage sei sehr leise. Für die Wartung werden jährlich rund 300 € pauschal benötigt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

empfiehlt

dem Gemeinderat einstimmig

1. dem Baubeschluss zum Umbau des Verwaltungsgebäudes Postgasse 5 mit voraussichtlichen baulichen Investitionskosten von ca. 3 Mio. EUR und Ausstattungskosten in Höhe von ca. 200.000,-- EUR wird zugestimmt.
2. die Architektenleistungen für den Umbau des Verwaltungsgebäudes Postgasse 5 in Höhe von voraussichtlich 232.889,16 EUR brutto gemäß HOAI werden an das Architekturbüro Klaus Weller vergeben.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Architekturbüro Klaus Weller den entsprechenden Ingenieurvertrag abzuschließen.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 17

Herstellung eines Interimsparkplatzes mit Mobilitätspunkt anstelle des abgebrochenen Güterschuppens am Bahnhof

Der Vorsitzende legt die Ausgangslage dar:

Ausgangslage:

Mit Vorlage 063/19/GR wurde der Abbruch des Güterschuppens am Bahnhof beschlossen. Auf der freiwerdenden Fläche sollen übergangsweise bis zur Realisierung eines neuen zentralen Omnibusbahnhofs Parkplätze und ein Fahrrad-Mobilitätspunkt eingerichtet werden. Zudem sollen Teile des Interimsparkplatzes als Baustelleneinrichtungsfläche für die in 2022 zum Bau geplante neue Stadtbrücke und den Abbruch des Bestandssteiges verwendet werden können.

Zum Zeitpunkt des Abbruchbeschlusses des Güterschuppens im Frühjahr 2019 lagen für die freiwerdende Fläche von etwa 2.000 m² noch keine ausgearbeiteten Planungen und für den Mobilitätspunkt noch kein mit dem Verband Region Stuttgart (VRS) abgestimmtes Konzept vor. Bei den ursprünglich genannten Kosten wurde von einer einfach befestigten Fläche ohne Bodenverbesserung und ohne weitere Einbauten ausgegangen.

In Bezug auf die Planung des Interimsparkplatzes wurden wegen der unmittelbaren Lage direkt an der S-Bahn und der damit zu erwartenden intensiven Nutzung sowie für die Ausstattung des Rad-Mobilitätspunktes die folgenden zusätzlichen Anforderungen für eine weitere Planung zugrunde gelegt:

1. Asphaltierte Fläche mit eindeutiger Stellplatzmarkierung

2. Behindertenstellplätze und barrierefreier Zugang zum Bahnsteig 1 (S4)
3. Neue PKW-Stellplätze
4. Ausgewiesene Car-Sharing Stellplätze
5. PKW-Stellplätze an E-Ladesäule
6. Zusätzliche Taxi-Stellplätze
7. Integration eines Mobilitätspunktes für Radverkehr
8. Zusätzliche Radboxen und überdachte Rad-Abstellanlage
9. Lademöglichkeiten für E-Bikes
10. Direkter, barrierefreier Zugang zur Bahn vom gesamten Parkplatz Bahnhofstraße
11. Durchgängige Führung des Radschutzstreifens ab Fußgängerüberweg in Fahrtrichtung Osten

Herr Stier stellt die Planung sowie das den Zeitplan anhand der Sitzungsvorlage vor:

Baubeschreibung:

Beim Abbruch des Güterschuppens traten vorher nicht sichtbare Kellerbereiche sowie ein für die Folgenutzungen nach heutigen Anforderungen nicht ausreichend tragfähiger und inhomogener Baugrund in einer erheblich größeren Baugrube zu Tage.

Dies hat zum einen zur Folge, dass im Zuge des Abbruchs etwa 2.800 t zusätzlicher Bauschutt angefallen sind. Zum anderen muss der Baugrund vor weiteren Nutzungen durch Bodenverbesserung etwa durch Kalkung, oder durch Verfüllung der Baugrube mit tragfähigem Material ertüchtigt werden.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, der Umweltverträglichkeit und der Nachhaltigkeit wurde der vorhandene, unbelastete und zum Wiedereinbau geeignete Bauschutt vor Ort gebrochen und zur Verfüllung der Baugrube genutzt. Da das vorhandene Material hierfür nicht ausreicht, ist vorgesehen, zusätzlich weitere 2.200 t geprüftes und zum Einbau zugelassenes Recycling-Material zur Bodenverbesserung einzubauen. Die zusätzlichen Kosten für die Bodenverbesserung belaufen sich auf insgesamt rund 45.000,-- EUR brutto.

Die Kostenersparnis des Recycling-Materials gegenüber einem Einbau von neuem Schotter beträgt rund 21.000,-- EUR, ohne Berücksichtigung von Deponie,- und Abfuhrkosten.

Die Planung des Parkplatzes wird anhand einer Präsentation vorgestellt:

Die Verkehrsfläche des Interimsparkplatzes wird in Verlängerung der bestehenden Parkplätze als asphaltierte Fläche mit einer wirtschaftlichen bituminösen Trag-Deckschicht hergestellt. Die Stellplätze sollen einfach mit Farbe markiert werden. Die Entwässerung ist über eine offene, begrünte Entwässerungsmulde geplant. Die Abgrenzung zwischen Stellplätzen und Entwässerungsmulde ist mit auf Lücke gesetzten Anfahrsschwellen vorgesehen.

Bahnhofseitig sind zusätzliche Taxistellplätze geplant, um dem gestiegenen Bedarf Rechnung zu tragen. Um die kritische Verkehrssituation am Fußgängerüberweg zu entschärfen, wird hier keine Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz geplant. Nur die Taxen sollen bahnhofseitig ausfahren/vorrücken können. Es soll jedoch ca. 40 m weiter östlich eine neue Ein- und Ausfahrt auf den Interimsparkplatz hergestellt werden. Im Bereich der geplanten neuen Ein- und Ausfahrt ist ein zusätzlicher Kassenautomat vorgesehen. Vorläufig soll bei dem Interimsparkplatz die Tarifstruktur des bestehenden Parkplatzes übernommen werden. Die Anzeige für das Parkleitsystem soll aus Kostengründen nicht versetzt werden, es ist jedoch erforderlich, neue Zählschleifen einzubauen.

Die neue Parkieranlage wird in Ergänzung zur vorhandenen Straßen- und Bahnsteigbeleuchtung entsprechend den Erfordernissen durch etwa 4 neue Mastleuchten ergänzt.

Die westliche Fläche des neuen Interimsparkplatzes zwischen bestehendem Fußgängersteg und neuer Einfahrt soll bei Bedarf ab 2022 als Baustelleneinrichtungsfläche für die geplante neue Stadtbrücke und den Abbruch des Bestandssteges verwendet werden können. Deshalb sind bis auf die abnehmbare überdachte Radabstellanlage hier keine festen Einbauten, die dafür verlegt werden müssten, geplant. Die Behindertenstellplätze, der Mobilitätspunkt, die Radboxen und die E-Ladesäule sollen, soweit möglich, in der Nähe der neuen Bahnsteigzugänge angeordnet werden.

Zwischen Parkplatz und Bahngelände ist eine Abzäunung erforderlich.

Im Einzelnen soll die Herstellung des Interimsparkplatzes mit Mobilitätspunkt Folgendes umfassen:

- 4 Behindertenstellplätze mit barrierefreiem Zugang zum Bahnsteig 1 (S4)
- 30 neue PKW-Stellplätze
- 3 Car-Sharing-Stellplätze
- 2 neue PKW-Stellplätze an E-Ladesäule
- 6 zusätzliche Taxi-Stellplätze
- Eine weitere überdachte, jedoch offene Fahrradabstellanlage mit Anlehnbügel auf der für PKW-Stellplätze ungeeigneten Restfläche neben den Taxiständen
- weitere etwa 10 abschließbare geschlossene Radboxen (davon 5 mit Ladepunkten für E-Bikes) auf der Restfläche im Übergangsbereich zum bestehenden Parkplatz sowie
- Die Einrichtung eines regionalen Mobilitätspunktes für Radverkehr als etwa 12 x 5 m große, helle, teilweise verglaste und überdachte Station mit folgender Ausstattung:
 - Offen zugängliche Doppelstockabstellanlage für Bike&Ride mit ca. 25-30 Rad-Stellplätzen
 - Servicesäule mit Werkzeug und Luftpumpe
 - Schließfachanlage mit etwa 10 Fächern für E-Bike-Akkus, Helme, Kleidung, Taschen, etc.

Baukosten/Finanzierung:

Die Baukosten für die Herstellung der baulichen Anlagen des Interimsparkplatzes gliedern sich wie folgt auf:

1. KG 200 Herrichten und Bodenverbesserung (rund 5.000 t)	ca. 95.250,--
EUR	
2. KG 400 Technische Anlagen – Beleuchtung, Stromversorgung	ca. 20.641,-- EUR
3. KG 500 Außenanlage – Unterbau, Trag-Deckschicht, Einbauten	ca. 177.517,-- EUR
4. <u>KG 700 Baunebenkosten – Honorare, Vermessung</u>	<u>ca. 33.592,-- EUR</u>
Gesamt-Baukosten	ca. 327.000,-- EUR

Bei einer Neuanlage von insgesamt 46 neuen Stellplätzen ergibt dies einen spezifischen Preis pro Stellplatz in Höhe von rund 7.109,-- EUR/Stellplatz. Ohne die notwendige Bodenverbesserung wären dies 5.043,50 EUR/Stellplatz. In diesen Kosten sind jedoch auch die zusätzliche Zufahrt, die Verkehrsfläche, die Flächen für den Mobilitätspunkt und die Radabstellanlagen, die Bahnsteigzugänge mit Rampe, die Beleuchtung, der Radschutzstreifen, die Grünstreifen zur Entwässerung sowie die Abzäunung enthalten.

Damit liegen die spezifischen Kosten deutlich unterhalb der üblichen Herstellkosten für nicht überdeckte, befestigte Stellplätze von etwa 6.000,-- EUR/Stellplatz und können für einen öffentlichen Interimparkplatz als gerechtfertigt angesehen werden.

Die E-Ladesäule mit einer Ladeleistung von 22 kW für PKW an zwei dafür markierten Stellplätzen wird von den SwBK über die Backnang-Strom errichtet und betrieben.

Für die Ausstattung des Mobilitätspunktes für den Radverkehr entstehen weitere Kosten in Höhe von etwa 100.000,-- EUR. Der Verband Region Stuttgart (VRS) fördert die Einrichtung des Mobilitätspunktes in Höhe von 70 % der Herstellkosten. Für den Haushalt des VRS wurden für das Jahr 2020 von der Stadt Backnang entsprechende Fördermittel angemeldet. Damit verbleibt für den Mobilitätspunkt auf Seiten der Stadt Backnang ein zu finanzierender Betrag in Höhe von 30.000,-- EUR.

Im Haushaltsplan 2020 sind unter dem PSK 51100900-78710030.014 für die Herstellung des Interimparkplatzes für 2020 Mittel von 250.000,-- EUR eingestellt. Die Mehrauszahlungen in Höhe von 77.000,-- EUR können voraussichtlich teilweise durch höhere Sanierungszuschüsse von 53.000,-- EUR gedeckt werden. Die verbleibenden Mehrauszahlungen von 24.000,-- EUR werden durch Wenigerauszahlung beim PSK 54100000-78720010.027 gedeckt.

Für die Einrichtung des Mobilitätspunktes sind im Haushalt 2020 keine Mittel veranschlagt. Die Auszahlungen in Höhe von 100.000,-- EUR können voraussichtlich teilweise über Zuwendungsmittel von 70.000,-- EUR gedeckt werden. Die verbleibenden Mehrauszahlungen von 30.000,-- EUR werden durch Wenigerauszahlung beim PSK 54100000-78720010.027 gedeckt.

Aufgrund der guten Förderkulisse beträgt der städtische Eigenanteil am Neubau des Interimparkplatzes und der Ausstattung des Mobilitätspunktes voraussichtlich etwa 154.000,-- EUR entsprechend 36 % der Investitionskosten.

Zeitplan:

Die Bauausführung ist von April/Mai 2020 bis Juni 2020 geplant. Sofern keine Störungen im Bauablauf auftreten, soll die Nutzung zum Straßenfest 2020 möglich sein. Die Vergaben für die Arbeiten sind im März/April 2020 vorgesehen.

Stadtrat Franke empfindet die Kosten für einen Interimparkplatz als sehr hoch. Zudem regt er an, einige Parkplätze lediglich für Kurzparker zur Verfügung zu stellen. Er erkundigt sich zudem, ob die Umsatzsteueranpassung in allen Parkhäusern stattfinden wird. Er regt an, bei den Baukosten so kostengünstig wie möglich so verfahren.

Stadtrat Dr. Ketterer sieht die Zeitplanung als unmöglich durchsetzbar an. Die Kosten seien in Ordnung solange der Parkplatz für längere Zeit genutzt werden könne. Er erkundigt sich nach einer möglichen Problematik zwischen Autofahrern und Radfahrern auf dem Parkplatz.

Stadträtin Dr. Ulfert betont die Relevanz von Abholerparkplätzen. Zudem möchte sie wissen, ob die Baustelleneinfahrt und die Parkplatzeinfahrt getrennt stattfinden sollen. Sie betont die Wichtigkeit der Entwässerung und Begrünung, jedoch solle diese aufgrund der Interimslösung so kostengünstig wie möglich erfolgen.

Herr Stier teilt mit, dass die Abhol-Problematik durch den Taxi-Bereich etwas entzerrt werden könne. Eventuell könne man Parkplätze für mögliche Kurzparker durch eine Zeiteinschränkung ermöglichen. Das Miteinander von Fahrrädern und PKW habe auch auf dem bisherigen Parkplatz gut funktioniert. Der Bereich, in welchem sich PKW und Fahrräder begegnen sei relativ gering, weshalb dies bei vorsichtiger Fahrt gut funktionieren könne.

Herr Großmann teilt in Bezug auf den engen Terminplan mit, dass es sich um eine relativ einfache Maßnahme handle, welche die Bauunternehmen zeitlich gut in ihre Termine einplanen können.

Herr Stier gibt an, dass die Baustelleneinfahrt bisher über den Bestandsparkplatz stattgefunden habe und es keine Komplikationen gegeben hätte. Für die weitere Planung sei eine Baustelleneinfahrt vorgesehen.

Stadtrat Dobler hält die Interimslösung für überteuert und erkundigt sich nach einer möglichen Nutzungszeit für diesen Parkplatz.

Stadtrat Scheib regt an, die Lage der Radabstellanlage etwas nach links zu verschieben. Zudem erkundigt er sich nach einer Möglichkeit Parkplätze für kleinere Autos zu errichten.

Baudezernent Setzer gibt an, dass die Dauer des Interimsparkplatzes in der Hand des Gemeinderats liege. Mit einem ZOB sei frühestens 2023 zu rechnen. Bei diesen Planungen handle es sich um einen Standard bei Lösungen für 3-5 Jahre. Viele Punkte der Interimslösung können auch später noch verwendet werden.

Der Vorsitzende gibt an, dass sich ein Zeitraum von 5-10 Jahre lohnen würde.

Herr Stier teilt mit, dass die Lage der Radabstellanlage aufgrund der Elektroabstellanlage und der Elektroanlage bewusst dort gewählt worden sei. Zur Parkplatzgröße gibt er an, dass die Autos eher größer als kleiner werden und daher keine Parkplätze für kleine Autos geplant seien.

Stadträtin Ribbeck erkundigt sich nach einer Beschattungsmöglichkeit für Taxi-Fahrer.

Stadtrat Hettich erkundigt sich darüber, was alles zu den Radabstellplätzen gehöre.

Herr Stier gibt an, dass alles unter dem vorher genannten Aspekt „Mobilitätspunkt“ zu den Radabstellplätzen gehöre.

Herr Großmann gibt an, dass der Verband Region Stuttgart die Mobilitätspunkte bei der Förderung auch bei diesem Interimsparkplatz akzeptiere, da vieles davon später weiterverwendet werden könne.

Herr Stier teilt mit, dass die Beschattung ein guter Aspekt sei, man jedoch so kostengünstig wie möglich agieren wollte.

Herr Großmann betont, dass eine Bepflanzung mit Bäumen für die Interimslösung nicht möglich wäre.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt

Beschließt

nach ausführlicher Erörterung einstimmig:

3. dem Baubeschluss zur Herstellung eines Interimsparkplatzes anstelle des abgebrochenen Güterschuppens am Bahnhof mit Kosten in Höhe von etwa 327.000,-- EUR für die Herstellung des Parkplatzes und mit Kosten in Höhe von etwa 100.000,-- EUR für die Ausstattung des Mobilitätspunktes wird zugestimmt.
4. der überplanmäßigen Auszahlung für die Herstellung des Interimsparkplatzes von 77.000,-- EUR und der außerplanmäßigen Auszahlung von 100.000,-- EUR für die Ausstattung des Mobilitätspunktes wird zugestimmt.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 18

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) in den Schöntalen – Sachstandsbericht

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Beratung des Tagesordnungspunktes 9 „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) in den Schöntalen - Sachstandsbericht“ in eine der nächsten Sitzungen verschoben werde.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich-	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
--	---

§ 19

Verschiedenes

Der Vorsitzende erläutert die aktuelle Lage im Hinblick auf die Corona-Entwicklungen. Der Ausschuss diskutiert die vorgestellten Maßnahmen kontrovers.

Große Kreisstadt Backnang

Niederschrift über die Verhandlungen und Beschlüsse des Ausschusses für Technik und Umwelt am 12. März 2020 -Öffentlich	Anwesend: Erster Bürgermeister Janocha als Vorsitzender und 11 Stadträte; Normalzahl 12
---	---

§ 20

Anfragen

Stadtrat Härtner erkundigt sich, weshalb in der Aspacher Straße Bäume abgesägt wurden. Zudem möchte er wissen, ob im Bereich der Röntgenstraße eine Aufforstung erfolgen wird.

Baudezernent Setzer gibt an, dass die Bäume abgesägt wurden, da diese später in den Bereich der Ladezone ragen würden. Es werden aber neue Bäume gepflanzt. Im Bereich der Röntgenstraße kann nach baulicher Fertigstellung eine Aufforstung angedacht werden.

Stadtrat Degler informiert, dass im Bereich zwischen der B14 und der Stuttgarter Straße teilweise die Fahrbahnmarkierung fehle.

Baudezernent Setzer teilt mit, dass der Bauhof darüber Bescheid wisse und dies nach Absprache mit den Markierungsfirmen bei Möglichkeit gemacht werde.