

**Gemeinde Salem 5/2015**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 23.02.2015**

- Anwesend als Vorsitzender:** Bürgermeister Härle  
19 Gemeinderäte
- als Schriftführer:** Gemeindeamtsrätin Stark
- außerdem anwesend:** Ortsreferent Schweizer  
Ortsreferent Sorg  
Ortsreferent Müller  
Ortsreferentin Gruler  
Ortsreferent Bosch  
Ortsreferent Waggershauser  
Ortsreferent Lutz  
Amtsleiter Lissner  
Amtsleiter Meschenmoser  
Amtsleiterin Nickl  
Gemeindeamtsrat Skurka  
Verwaltungsangestellter Koch
- Gäste:** Architekt Müller  
Herr Gustke  
Architekt Buttermann  
Feuerwehrkommandant Keirath
- entschuldigt:** Gemeinderat Gundelsweiler  
Gemeinderat Günther  
Gemeinderätin Hefler  
Ortsreferentin Notheis
- Beginn:** 19.00 Uhr                      **Ende:** 22.20 Uhr

**T A G E S O R D N U N G**

**Öffentlich**

1. Neubau des Umkleide-, Sanitär- und Kioskgebäudes sowie eines Lagergebäudes im Naturerlebnisbad Schlossee
2. Neue Mitte Salem – Information über den aktuellen Arbeitsstand und Beauftragung der erforderlichen Fachplaner
3. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans für die Neue Mitte Salem
4. Erstellung eines Radverkehrskonzepts für die Gemeinde Salem

5. Vergabe des Planungsauftrags für die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Buggensegel im Zuge der K 7760
6. Erwerb eines gebrauchten Löschfahrzeuges LF 8/6 Iveco Magirus von der Gemeinde Immenstaad

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde bzw. wenn sich Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 6 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Gemeinderates vom 23.02.2015**

§ 2

öffentlich

**Neue Mitte Salem – Information über den aktuellen Arbeitsstand und Beauftragung weiterer Fachplaner**

Vorgang: Gemeinderat vom 10.11.2014, § 5, öffentlich

**I. Sachvortrag**

In der Sitzung vom 10.11.2014 hat der Gemeinderat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Das Büro Ackermann + Raff GmbH & Co. KG auf der Grundlage des Honorarangebotes vom 23.10.2014 mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Neue Mitte Salem zu beauftragen.
2. Das Büro BS Ingenieure GmbH mit der Erstellung einer Verkehrsanalyse, einer Verkehrsprognose und eines Verkehrskonzeptes auf der Grundlage des in der Sitzung vorliegenden Honorarangebotes zu beauftragen.
3. Von der Beauftragung der Energieberatung Bodenseekreis zur Erstellung einer Energiekonzeptstudie Kenntnis zu nehmen.

Das Büro Ackermann + Raff ist derzeit dabei, den Wettbewerbsentwurf unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichtes zu überarbeiten und gleichzeitig im Sinne eines städtebaulichen Entwurfs konkretisierter und detaillierter zu überplanen. Diese weiteren Planungsschritte erfolgen in Abstimmung mit dem Büro BS Ingenieure, das mit der Verkehrsplanung beauftragt ist, und der Energieagentur Bodenseekreis, die für das gesamte Gebiet eine Energiekonzeptstudie erstellen wird. Im beigefügten Entwurf des Masterplans (Anlage 20) sind bereits mehrere Änderungs- und Ergänzungswünsche eingeflossen:

1. Die Dichte des Wohngebiets wurde reduziert.
2. Die Bachrandbebauung wurde weniger massiv ausgestaltet.
3. Die Neubebauung wurde nach Westen verschoben um den Abstand zu Feuerwehrhaus und Rettungswache zu vergrößern.
4. Die zentrale Tiefgarage unter dem Marktplatz und dem Lebensmittelmarkt soll 2 Ein- und Ausfahrten erhalten.

Ein Vertreter des Büros Ackermann + Raff wird in der Sitzung den aktuellen Stand des Masterplanes erläutern.

Zur weiteren Ausarbeitung des Masterplanes ist es nun erforderlich, dass parallel dazu die Verkehrsanlagen, die Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen und auch die Regenwasserbewirtschaftung geplant werden. Außerdem ist im Hinblick auf die spätere Bauleitplanung in einem Lärmgutachten zu untersuchen, ob und ggf. wie sich die Lärmemissionen der Feuerwehr, des Anlieferverkehrs und der Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage auf die Planung auswirken können.

Für die Erstellung der Freiraumplanung sollte das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Jörg Stötzer aus Stuttgart beauftragt werden, das bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs die Freiraumgestaltung für den Siegerentwurf des Büros Ackermann + Raff erbracht hat. Hierfür werden Honorarkosten von ca. 15.000,00 € - 20.000,00 € netto erwartet.

Für die schalltechnischen und verkehrstechnischen Untersuchungen bietet sich an, das Ingenieurbüro BS Ingenieure zu beauftragen. Das Büro BS Ingenieure wurde bereits mit der Verkehrsuntersuchung beauftragt, wodurch erkennbare Synergieeffekte genutzt werden können. Der zu erwartende Honoraraufwand wird sich voraussichtlich auf 10.000,00 € - 15.000,00 € netto belaufen

Aufbauend auf den verkehrstechnischen Untersuchungen und den Empfehlungen aus der Freiraumplanung muss die Erschließung des gesamten Baugeländes mit Straßen, Wasser und Kanal durch ein Ingenieurbüro geplant werden. Die Verwaltung schlägt vor, hierfür das Ingenieurbüro Langenbach aus Sigmaringen auf der Grundlage der HOAI zu beauftragen.

Zentraler Mittelpunkt der Neuen Mitte Salem ist das Rathaus mit Rathausplatz und der darunterliegenden öffentlichen Tiefgarage. Im Rahmen der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurden einstimmig folgende öffentliche Nutzungen vorgesehen, die aus Sicht der Verwaltung in einem neuen Rathausgebäude unterzubringen wären:

Rathaus	2.000 m <sup>2</sup> BGF
Bücherei	350 m <sup>2</sup> BGF
Polizei (Nutzfläche ca. 170 m <sup>2</sup> )	210 m <sup>2</sup> BGF
Touristinfo (1 Raum, Nutzfläche ca. 30 m <sup>2</sup> )	40 m <sup>2</sup> BGF

Diese groben Flächenangaben müssen für die vom Preisgericht empfohlene Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes konkretisiert werden. Für einen Realisierungswettbewerb müssen die erforderlichen Nutzflächen im Rathaus detailliert beschrieben werden. In Vorbereitung für diesen Architektenwettbewerb wird die Verwaltung zusammen mit einem geeigneten Fachbüro (z. B. Wibera) die derzeitigen Organisationsstrukturen der Verwaltung im Hinblick auf zu erwartende Zukunftsaufgaben überprüfen und daraus dann den konkreten Raumbedarf für den Rathausneubau ermitteln. Sobald erste Ergebnisse hierzu vorliegen, wird dem Gemeinderat das zu erwartende Raumprogramm zur Beratung vorgelegt werden.

Bekanntlich wurde beim Regierungspräsidium Tübingen für die Entwicklung der Neuen Mitte die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm beantragt. Über eine Aufnahme wird voraussichtlich vor Ostern entschieden werden. Im Rahmen des Landessanierungsprogramms ist eine Bezuschussung der öffentlichen Investitionen mit 40 % zu erwarten.

## **II. Antrag des Bürgermeisters**

1. Vom aktuellen Arbeitsstand der Planungen für die Neue Mitte Salem Kenntnis zu nehmen.

2. Das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Jörg Stötzer aus Stuttgart vorbehaltlich des noch vorzulegenden Honorarvorschlags mit der Freiraumplanung zu beauftragen.
3. Das Ingenieurbüro BS Ingenieure vorbehaltlich des noch vorzulegenden Honorarvorschlags mit dem Lärmgutachten und der verkehrstechnischen Untersuchung zu beauftragen.
4. Das Ingenieurbüro Langenbach aus Sigmaringen auf der Grundlage der HOAI mit der konkreten Erschließungsplanung (Straße, Wasser, Kanal, Breitbandversorgung) zu beauftragen.

### **III. Aussprache**

Herr Gustke erinnert an die Vorgeschichte (Anlage 21) und erläutert das mögliche weitere Verfahren. Mit der Vermarktung der Grundstücke möchte die Gemeinde noch in diesem Jahr beginnen. Dabei sollen die Flächen aber mit engen Vorgaben veräußert werden, weshalb ein Wettbewerb ausgeschrieben wird, bei dem die möglichen Investoren auch Planungskonzepte vorlegen müssen.

Architekt Buttermann erläutert nun, in welchen Bereichen die Planung zwischenzeitlich überarbeitet wurde (Anlage 22).

Der Vorsitzende betont, dass noch weitere „Hausaufgaben“ zu erledigen sind. Es müssen die Voraussetzungen für den Investorenwettbewerb geschaffen werden, für die Wohnbebauung, den Einzelhandel und die öffentliche Nutzung. Ziel dieser Wettbewerbe ist, eine möglichst hohe architektonische Qualität in der Neuen Mitte zu erreichen.

GR Fiedler weist darauf hin, dass sich doch einiges gegenüber der Wettbewerbsplanung verändert hat. Sie erinnert daran, dass nicht gewünscht ist, dass auf der Straße geparkt wird. Sie spricht sich dafür aus, lieber die Wohnbebauung noch weiter zu reduzieren, damit die Parkierung in der Tiefgarage problemlos möglich ist. Die von Architekt Buttermann vorgestellte Abgrenzung zwischen den privaten Flächen und dem Bürgerpark hält sie für nachteilig. Hierüber sollte man sich auf jeden Fall noch Gedanken machen.

GR Karg hält die angedachte weitere Vorgehensweise zwar für einleuchtend. Es widerstrebt ihr aber, eine neue Planung in Auftrag zu geben, wenn noch nicht bekannt ist, wie die Verkehrsplanung aussieht. Sie spricht sich dafür aus, diese zunächst abzuwarten.

GR Frick gibt zu bedenken, dass die gesamten Planungen parallel laufen sollten, damit sie sich miteinander entwickeln können.

GR Lenski hält diese Herangehensweise nicht für nachvollziehbar und kritisiert, dass man sich derzeit von Gutachten zu Gutachten bewegt. An den Ergebnissen darf dann nicht mehr gerüttelt werden und es gibt fertige Ergebnisse ohne Diskussion. GR Lenski betont, dass der Beschluss zum Bau des Rathauses auf die Tagesordnung gesetzt werden muss, dies wurde bisher versäumt. Hierüber sollte erst diskutiert werden, bevor weitere Planungen in Auftrag gegeben werden.

GR Schlegel verweist darauf, dass die Gemeindemitte seit Jahren Thema im Gemeinderat ist und dass man seither diskutiert und plant. In den Bürgerwerkstätten und Bürgerbefragungen wurden Wünsche der Bürger herausgearbeitet, weshalb sie den Einwand von GR Lenski nicht versteht.

Zur oberirdischen Parkierung erläutert Architekt Buttermann, dass nur öffentliche Parkplätze entlang der Straße vorgesehen sind. Die privaten Parkplätze werden alle in der Tiefgarage nachgewiesen, wobei in Salem mit 2 Stellplätzen/Wohneinheit ein hoher Schlüssel umzusetzen ist.

Der Vorsitzende pflichtet GR Fiedler bei, dass der Übergang von privatem zu öffentlichem Bereich möglichst offen gestaltet werden sollte, auch wenn die Grundstücksgrenze natürlich erkennbar sein muss. Hierfür müssen noch gute Vorschläge erarbeitet werden.

Architekt Buttermann weist daraufhin, dass es bereits ähnliche Projekte mit guten Lösungen gibt.

AL Meschenmoser erläutert, dass es auch unterirdisch eine Trennung bei der Tiefgarage zwischen privatem und öffentlichem Bereich geben muss. Die Gestaltung der Abgrenzung im Bereich Bürgerpark ist Aufgabe des Freiraumplaners. AL Meschenmoser bestätigt, dass die Verkehrsplanung natürlich sehr wichtig ist, weshalb der Verkehrsplaner von Beginn an beteiligt wurde. Fest steht, dass die Entwicklung der Neuen Mitte zusätzlichen Verkehr mit sich bringt. Mit der Planung muss sichergestellt werden, dass dieser Verkehr störungsfrei funktioniert. Das Planungsbüro ist sehr erfahren und hält nach ersten Einschätzungen den Verkehr in der Neuen Mitte problemlos für bewältigbar. In erster Linie geht es bei der Verkehrsplanung um Details, die sorgfältig geprüft werden müssen. Es gibt aber keinen Hinweis darauf, dass das Konzept der Neuen Mitte insgesamt aus verkehrsplanerischer Sicht nicht funktioniert.

Der Vorsitzende fügt hinzu, dass die Verkehrszahlen natürlich im Frühjahr oder Sommer gemessen werden müssen, damit diese auch realistisch sind. Es macht aber sicher keinen Sinn, mit den weiteren Planungen solange abzuwarten. Die Anregung von GR Lenski zur Diskussion über das Rathaus ist nachvollziehbar. Der Vorsitzende erinnert aber an die Klausurtagung des Gemeinderates im Dezember 2013, dabei wurde in allen Arbeitsgruppen das Rathaus in die Neue Mitte gesetzt. Die Gemeinderäte haben also erkannt, dass ein Rathaus üblicherweise in der Ortsmitte steht. Bei der Zusammenfassung der Klausurtagung wurden all die Nutzungen genannt, über die derzeit in der Neuen Mitte gesprochen wird. Der Vorsitzende erinnert daran, dass weder Bürgermeister noch Verwaltung bei den Arbeitsgruppen mitgewirkt haben. Er erinnert auch an den Auslobungstext für den Architektenwettbewerb, in dem ebenfalls ein Rathaus vorgesehen war. Diese Einrichtung war also erklärtes Ziel des Gemeinderates. Der Vorsitzende betont, dass er auf jeden Fall am Siegerentwurf festhalten möchte.

GR Fiedler gibt zu bedenken, dass die Diskussion zum Rathaus noch nicht abgeschlossen war. Die Nutzungskonzepte wurden so auf den Weg gebracht, wie vom Vorsitzenden erläutert. Dabei war aber an ein öffentliches Verwaltungsgebäude gedacht, wobei noch nicht darüber beraten wurden, in welcher Form oder in welchem Umfang die Verwaltung in der Neuen Mitte präsent sein wird.

Der Vorsitzende hat den Gemeinderäten versprochen, dass über dieses Thema noch diskutiert werden kann. Dabei muss auch berücksichtigt werden, was mit dem bestehenden Rathausgebäude geschehen soll. Das Thema muss auf jeden Fall von allen Seiten öffentlich diskutiert und beleuchtet werden.

GR König hält eine ausführliche Diskussion zu diesem Thema ebenfalls für richtig, betont aber, dass alle wichtigen Einrichtungen in die Neue Mitte gehören, wozu er selbstverständlich auch das Rathaus zählt. GR König hält es für wichtig, dass die Neue Mitte „richtig“ umgesetzt werden muss.

Der Vorsitzende stimmt ihm zu, dass das Rathaus in die Neue Mitte gehört. Er erinnert auch daran, dass im Jahr 1995 die Bauverwaltung „vorübergehend“ im Nebengebäude untergebracht wurde, weil der Gemeinderat davon ausgegangen ist, dass mittelfristig das Rathaus in der Neuen Mitte realisiert wird. Der Vorsitzende weist auch auf die fehlende Barrierefreiheit und energetische Sanierung beim bestehenden Rathausgebäude hin. Der Vorsitzende hatte den Eindruck, dass die Realisierung des Rathauses in der Neuen Mitte im Gemeinderat kein Streitthema mehr ist. Aus seiner Sicht gibt es bei diesem Projekt keine negativen Aspekte, wobei natürlich eine solide Finanzierung gegeben sein muss. Diese funktioniert nur mit einer entsprechenden Landesförderung. Eine Bezuschussung von 40 % der Kosten, wie in der Neuen Mitte erhofft wird, würde es für eine Gebäudesanierung am bisherigen Standort auf jeden Fall nicht geben.

GR Frick erinnert daran, dass vor Jahren das Grundbuchamt von Mimmenhausen nach Neufrach verlegt wurde, um die einzelnen Abteilungen an einem Standort zu vereinigen. Er hält es deshalb für widersinnig, nun wieder einzelne Abteilungen in die Neue Mitte zu verlegen.

GR Eglauer verweist darauf, dass bei der Sanierung des großen Sitzungssaales bewusst auf eine energetische Sanierung des Hauptgebäudes verzichtet wurde, weil der Gemeinderat das Rathaus nicht dauerhaft am jetzigen Standort sichern wollte. Nachdem diese Einrichtung auch im Auslobungstext für den Architektenwettbewerb aufgenommen wurde, hält GR Eglauer es doch für etwas irritierend, dass in der heutigen Sitzung nun die Ansicht vertreten wird, man hätte über das Thema noch nicht diskutiert. Er hält es auch für richtig, dass die verschiedenen Fachplaner parallel arbeiten, damit eine Planung „aus einem Guss“ entsteht. Er würde es für falsch halten, wenn in der Gemeinde Mitte wie in der Vergangenheit wieder nur etwas „Halbfertiges“ entstehen würde.

GR Herter gibt zu bedenken, dass die Gemeinderäte durchaus schon oft gehört haben, in der heutigen Sitzung würde noch nichts entschieden und dann waren doch wichtige Details festgezurr. Als Kompromiss schlägt sie vor, über das Thema Rathaus grundsätzlich zu diskutieren, sobald das von der Verwaltung erarbeitete Nutzungsprogramm vorliegt.

Der Vorsitzende wird diese Anregung gerne so umsetzen.

GR Lenski kritisiert ebenfalls, dass immer wieder von „unverbindlichen Plänen“ gesprochen wird, an denen sich dann doch nichts mehr ändern lässt. Sie betont, dass das Verkehrskonzept dringend dem Gemeinderat vorgelegt werden sollte.

Auf Anfrage von GR Straßer erläutert AL Meschenmoser, dass die Fachplaner stufenweise beauftragt werden. Es wird aber trotzdem ein Gesamtvertrag mit Gesamthonorar aufgestellt, damit das Honorar nicht immer bei jeder Beauftragung neu verhandelt werden muss.

GR Straßer regt an, eine fußläufige Verbindung im Wohnquartier mit Wegen im Gemeindeeigentum vorzusehen.

GR Eglauer schlägt vor, die einzelnen notwendigen Zwischenschritte bei der Planung für den Gemeinderat darzustellen.

Dies wird die Verwaltung gerne aufgreifen.

#### **IV. Beschluss**

Dem Antrag des Bürgermeisters mehrheitlich zu entsprechen.

Ja:	20 (lfd.-Nr. 1)
	18 (lfd.-Nr. 2)
Nein:	2 (lfd.-Nr. 2)
	3 (lfd.-Nr. 3)
	2 (lfd.-Nr. 4)
Enthaltungen:	1 (lfd.-Nr. 4)
Befangen:	0