

N I E D E R S C H R I F T
über die
öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses
DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

Tag: Mittwoch, den 20.07.2022

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:25 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Axel Heinzmann

Herr Guido Santalucia

Herr Vincenzo Sergio

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Ernst Laufer

Herr Hansjörg Staiger

Herr Georg Wentz

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Silke Richter

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 13.07.2022 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

1 Beauftragung der Fa. King zur Erneuerung der versagenden Stützmauer im Urbanweg 2
Vorlage: 102/22

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, der Eigentümer hat das Kippen der Stützmauer gemeldet. Er wollte den Garten umgestalten, da er bereits mehrfach gebeten wurde, die Sträucher oberhalb der Stützmauer zurückzuschneiden. Der Bauhof hat bei der Kontrolle festgestellt, dass der L-Stein gebrochen ist. Der Beton ist stark angegriffen. Die Mauer wurde vor ca. 30 Jahren im Zuge der Verbreiterung des Urbanweges durch die Stadt errichtet. Die Firma King bietet nun die Sanierung für 51.633,51 € an. Die Vergabe wird von Seiten der Verwaltung empfohlen.

Herr Laufer erkundigt sich, ob die Fichten, die auf dem Bild zu sehen sind, stehen bleiben. Er befürchtet, dass die Fichten durch die Baumaßnahme geschädigt werden.

Herr Tröndle stellt fest, dass dies mit dem Eigentümer geklärt werden muss.

Herr Winzer erkundigt sich, ob die Standfestigkeit der Stützmauer bei den Nachbarn gegeben ist.

Herr Tröndle erklärt, dass eine Prüfung nicht möglich ist, aber die Stadt diese Stützmauer beobachten wird und bei Bedarf entsprechend handelt.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss beschließt die Beauftragung der Fa. King entsprechend der im Angebot vom 26.06.2022 angebotenen Leistungen zur Erneuerung der Stützmauer im Urbanweg 2 in Höhe von brutto 51.633,51 €.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

2 Stadthalle, Vergabe der Arbeiten zum Austausch defekter Oberlichter
Vorlage: 108/22

Protokoll:

Herr Tröndle erläutert, die Oberlichter in der Stadthalle müssen ausgetauscht werden, da sie den heutigen Sicherheitsstandards nicht mehr entsprechen und undicht sind. Im Zuge der Maßnahmenvorbereitung wurde

festgestellt, dass der ehemalige Hersteller der Fenster, Firma Steinbrecher, die Art von Oberlichtern noch herstellt und ein Austausch mit wenig Arbeitsaufwand möglich ist. Hierdurch wird die volle Sicherheit wieder gewährleistet. Die Firma Velux hat in der Zwischenzeit die Firma Steinbrecher übernommen, was die zeitlichen Verzögerungen erklärt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Arbeiten zum Austausch der defekten Lichtkuppeln an die Firma Velux Commercial über die Summe von brutto 54.753,64 €.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**3 BV-Nr. 043-22, Bauvorhaben zum Einbau eines Fitnessstudios in einer bisher als Einzelhandelsmarkt genutzten Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 120/14, Am Markt 6, St. Georgen
Vorlage: 110/22**

Protokoll:

Bürgermeister Rieger ist es wichtig, zu diesem Tagesordnungspunkt zu erklären, dass ein Bürgermeister kein Immobilienmakler ist. Die Geschäftsräume haben Edeka gehört und die Vermarktung des Objekts war nur eingeschränkt möglich, da die eigenen Interessen im Vordergrund standen. Die Vermietung oder der Verkauf an Sport Walter war vor einigen Jahren eine sehr gute Wahl, wobei der Todesfall das Vorhaben scheitern ließ. Mit dem Kauf der Einzelhandelsfläche durch den Betreiber eines Fitnessstudios wurde eine sehr gute Lösung zur Belebung des Marktplatzes, zur Frequentierung der Innenstadt gefunden und die beiden Ebenen der Gewerbefläche werden gut genutzt.

Herr Tröndle fügt hinzu, dass bei den ersten Gesprächen mit dem Eigentümer die Grundlage war, Leben in die Innenstadt zu bringen. Dies wird durch den Roten Löwen erfolgen, durch Wohnungen in der Innenstadt aber auch durch das Fitnessstudio. Hier erhofft man sich, dass der Marktplatz belebt wird und auch die umliegenden Lokale davon profitieren. Die Gespräche wurden schon früh geführt, der Kauf abgeschlossen, der Umbau wird aber erst jetzt realisiert. Für den Betrieb des Fitnessstudios wird eine Baugenehmigung benötigt, da eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig wird, um die Flächen an den Verkehrswegen entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplans für gesundheitliche Zwecke zu nutzen und nicht für Einzelhandelsgeschäfte. Im Erdgeschoss vom Marktplatz kommend wird eine Trainingsebene entstehen und im Untergeschoss wird der gesamte Bereich entlang der Gerwigstraße für Trainingsgeräte wie aber auch Umkleiden und Sauna genutzt werden. Die Belichtung zur der-

zeitigen Tiefgarageneinfahrt soll bestehen bleiben. Der Stadt St. Georgen ist es wichtig, dass die Schaufenster zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes als solche erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird die Auflage mit aufgenommen, dass die Schaufenster nicht vollflächig beklebt bzw. durch innere Einbauten verschlossen werden dürfen. Der Betreiber setzt auf persönliche Betreuung bei den Nutzern und wird die neuesten Geräte vorhalten. Von Seiten des Betreibers ist geplant, die Fenster offen zu halten, damit von außen die Sportler gesehen werden, wie auch die Sportler von innen rausschauen könne. Des Weiteren wird über die Schaufenster die Belichtung gewährleistet.

Bürgermeister Rieger betont, dass die Errichtung dieses Betriebs keine Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben darstellt. Der Fitnessbetreiber kam auf den Verkäufer zu und wollte hier investieren.

Herr Winzer freut sich, dass diese Fläche nun genutzt wird und begrüßt es sehr, dass Leben im zentralen Bereich entsteht.

Herr Santalucia sieht die Entwicklung auch sehr positiv.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Stadtmitte – Stadtkernsanierung“, 1. Änderung wird erteilt:

Befreiung von § 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen wonach nur Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (z. B. Einzelhandelsbetriebe und Anderes) an den begehbaren Verkehrsflächen des UG und des EG zulässig sind, für die Zulassung für Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Auflage:

Das Erscheinungsbild der Schaufenster von EG und UG muss erhalten bleiben und darf nicht durch Folien bzw. innere Bauten verschlossen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 4 **BV-Nr. 039-22, Bauvorhaben zum Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, zwei Garagen und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5/65, Sommeraublick 1, St. Georgen-Brigach**
Vorlage: 098/22
-

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, hier handelt es sich um ein Bauvorhaben bei den Glashöfen. Es ist eine gut durchdachte Planung vorgelegt worden. Es

handelt sich um ein Doppelhaus, welches im Inneren sehr gut gelöst wird, so dass ein Generationenhaus entsteht. Mit ausreichend Stellplätzen und Garagen wird das Vorhaben positiv bewertet.

Die zu erteilenden Befreiungen klingen groß, da eine Überschreitung der Baugrenzen stattfindet. Da jedoch das Baufenster im Bebauungsplan abgknickt wurde, weil Leitungsrechte der EGT auf dem Grundstück verliehen, war die Bebaubarkeit sehr eingeschränkt. Der Planer hat erreicht, dass die EGT-Leitungen verlegt werden und damit das Baufenster vergrößert werden konnte. Hier kann die Verwaltung sehr gut mitgehen. Die Abstandsflächen für die Garagen sind korrekt berechnet.

Herr Ortsvorsteher Wentz erklärt, dass von Seiten des Ortschaftsrates keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Glashöfe“ wird erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der südöstlichen Baugrenze um bis zu ca. 4,00 m über die Länge von ca. 13,845 m.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort von Hauptgebäude, Garage und Treppe teilweise im Leitungsrecht südöstlich der Baugrenze.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 5 BV-Nr. 042-22, Bauvorhaben zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus (24 WE und Tiefgarage) auf den Grundstücken Flst. Nr. 385/20 und 385/21, Berliner Straße 13 und 15, St. Georgen
Vorlage: 106/22**
-

Protokoll:

Herr Tröndle weist darauf hin, dass dieses Projekt bereits im Gemeinderat angezeigt wurde, um zu klären, ob die nötigen Befreiungen möglich wären. Es handelt sich um zwei freie Grundstücke in der Berliner Straße, für die eine sehr ansprechende Planung vorgelegt wurde. Sehr erfreulich ist die Ausführung einer Tiefgarage. Die Balkone und Terrassen sind mit Südausrichtung geplant. Die Tiefgarage überschreitet unterirdisch das Baufenster, sodass hier eine Befreiung erforderlich wird. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß und das Gebäude wird mit einem Aufzug ausgestattet. Das Vorhaben fügt sich gut in die Nachbarbebauung ein, was auf einer Stra-

Benabwicklung sehr gut zu sehen ist. Im Bebauungsplan sind vier Vollgeschosse vorgesehen mit UG und zwei Mittelgeschossen (EG + OG) und einem DG. Geplant ist ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und das Dachgeschoss, wofür eine Befreiung erteilt wird, aber die Zahl der Vollgeschosse sich nicht erhöht.

Herr Heinzmann merkt an, dass die große Fensterfront fürs Treppenhaus möglicherweise Vogelschlag begünstigt.

Die Verwaltung sagt zu, diese Anmerkung dem Landratsamt mitzuteilen und Bittet um Aufnahme entsprechender Hinweise in die Baugenehmigung.

Herr Winzer bemerkt, dass die Situation für Anwohner und Besucher in der Berliner Straße immer prekärer wird, da erneut Stellplätze wegfallen. Er beantragt zu prüfen, ob die Berliner Straße als Einbahnstraße genutzt werden kann. Die Prüfung sollte über eine Verkehrsschau stattfinden.

Herr Bürgermeister Rieger macht auf die Probleme bezüglich des Einrichtens einer Einbahnstraße aufmerksam. Hier gibt es sowohl Befürworter wie auch große Einwendungen. Herr Rieger sagt zu, dass eine Prüfung durchgeführt werden kann. Ob die mögliche Einbahnstraße dann umgesetzt wird, hierzu sollte der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Vogeloch, 5. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der westlichen Baugrenze im Untergeschoss um 2,25 m Tiefe über 22,30 m Länge.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung der südlichen Baugrenze im Untergeschoss um 3,45 m Tiefe über 40,28 m Länge.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Umverteilung der Zahl der Vollgeschosse. Vorgeschrieben sind 4 Vollgeschosse (1 UG, 2 Mittelgeschosse und 1 DG). Geplant sind 3 Mittelgeschosse und 1 DG.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

6 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Protokoll:

1. Frau Richter liest die Einvernehmensliste vor.
2. Der Technische Ausschuss stimmt zu, dass Herr Rieger in der Sommerpause für unkritische Vorhaben das Einvernehmen zur Beschleunigung der Bauvorhaben erteilen kann.

Herr Heinzmann erkundigt sich, ob ein Umlaufverfahren möglich wäre. Herr Rieger erklärt, dass dies bisher nicht vorgesehen ist und erforderlich wäre, dass die Gemeinderäte sich in den Ferien beteiligen können. Er betont aber, dass er nur bei unkritischen Vorhaben das Einvernehmen erteilen wird.

3. Herr Rieger weist darauf hin, dass der Mietwohnungsmarkt sehr kritisch zu sehen ist.

Herr Staiger ärgert sich darüber, dass sich die Genossenschaften aus St. Georgen zurückziehen.

4. Herr Staiger weist darauf hin, dass er von einem Angrenzer des Grässlin Grundstücks angesprochen wurde, dass hier die hohen Bäume eine Gefahr für sein Grundstück darstellen. Wer kann hier angesprochen werden.

Herr Tröndle erklärt, dies ist eine privatrechtliche Angelegenheit und die Stadt St. Georgen darf keine Angaben von Grundstückseigentümern weitergeben. Herr Rieger sagt zu, dass die Kontaktdaten des Angrenzers von Seiten der Stadt St. Georgen an den Eigentümer weitergegeben werden.

5. Herr Winzer spricht die verschiedenen Werbeschilder entlang der B33 am Gelände vom Obstbau Haller an. Hier sieht er eine Gefahr.

Bürgermeister Rieger erklärt, dass die gesamten Werbeschilder entlang der B33 unzulässig sind. Derzeit wird ein Beschilderungskonzept diskutiert, welches eine einheitliche Beschilderung vorsieht. Dieses müsste genehmigt werden und die Grundstückseigentümer müssen dann die entsprechenden Werbeschilder bezahlen.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 18. August 2022