

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

Tag: Mittwoch, den 15.05.2024

Ort: Rathaus, großer Sitzungssaal

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 21:05 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Peter Fichter

Herr Axel Heinzmann

Frau Kirsten Heinzmann

Herr Kai Noel

Frau Beate Rodgers

Herr Dirk Schmider

Herr Markus Schwarzwälder

Herr Ernst Laufer

Herr Vincenzo Sergio

Herr Oliver Freischlader

Herr Guido Santalucia

Herr Hansjörg Staiger

Frau Karola Erchinger

Herr Gerd Haas

Frau Hedwig König

Herr Hans-Peter Rieckmann

Herr Fritz Weißer

Herr Dr. Jörg Zimmermann

Herr Jochen Bäsch

Herr Andre Müller

Herr Georg Wentz

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Gabriel Dörr

Sachkundige Einwohner

Herr Franz Günter

Herr Joachim Kieninger

Herr Klaus Lauble

Herr Simon Schneider

Jugendgemeinderat

Beamte, Sachverständige usw.

Frau Blanka Amann

Frau Anna Benner

Herr Giovanni Costantino

Frau Victoria Dillmann

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Nicole Dorer

ABWESEND:**Sachkundige Einwohner**

Herr Hartmut Breithaupt

entschuldigt

Beamte, Sachverständige usw.

Frau Tabea Epting

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 02.05.2024 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

1 Fragestunde für Einwohner

Protokoll:

- a) **Sammelaktion Kronkorken**
 Ein Bürger berichtet von seiner Sammelaktion für eine Kinderkrebsklinik in Tübingen. Gesammelt werden Kronkorken. Bereits verschiedene Geschäfte in St. Georgen hätten Behältnisse für die Sammlung aufgestellt. Er bittet um Unterstützung.

- b) **Graffiti**
 Ein Bürger gibt die Anregungen weiter, mit Graffiti in der Stadt Blickpunkte zu setzen. Es gäbe z.B. in Freiburg Künstler, die solche Aktionen kostenfrei umsetzen würden. So könnten Gebäude verschönert werden.
 Bürgermeister Rieger antwortet, das Stadtmarketing habe diese Idee bereits aufgegriffen. Die Bahnunterführung sei auch immer wieder Thema.

- c) **Einwohnerantrag Drogeriemarkt**
 Es sprechen sich die Einzelhändler Günter (Fa. Henninger), Eichenlaub, Haas sowie Herr De Vries gegen den Einwohnerantrag aus. Sie alle haben die Sorge, dass die Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen und in die Industriestraße verlagert werde. Es widerspreche der Innenstadtsanierung, in die derzeit viele Mio. Euro gesteckt werden, um diese zu beleben. Durch eine Verlagerung werde es zu Schließungen und Leerstände in der Innenstadt kommen. Dies könne nicht das Ziel sein. Eine Stärkung der Innenstadt durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes bzw. Vergrößerung des Müllermarktes unterstützen sie. Auch für die nächste Generation der Einzelhändler sei es wichtig, die Innenstadt zu stärken.
 Ein weiterer Bürger erkundigt sich, ob Aldi sein derzeitiges Gebäude z.B. einem Drogeriemarkt verpachten oder verkaufen könne, wenn er (Aldi) an die Bundesstraße umgezogen sei.
 Bürgermeister Rieger erklärt, es sei nur Märkten möglich gewesen, in St. Georgen sich zu vergrößern bzw. neu zu bauen, die eh bereits hier angesiedelt seien. Mit Aldi wurde vereinbart und grundbuchmäßig abgesichert, dass kein Markt mit innenstadtrelevanten Angeboten in diesem Gebäude untergebracht werden könne.

- d) **Freiflächensolaranlagen**
 Ein Bürger aus Brigach spricht für die Bewohner der Sommerau/Im Grund. In diesem Bereich wurde durch den Regionalverband eine geeignete Fläche für Freiflächensolaranlagen ausgewiesen. Er wolle darauf hinweisen, dass diese Fläche im Einblickbereich der beiden Baugebiete „Glashöfe“ und „Robert-Koch-Straße“ liege. Weiter handle es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise von Jungbauern gepachtet würden. Zudem seien alle Häuser in diesem Bereich nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und würde über Quellen, die in dem ausgewiesenen Ge-

biet lägen, versorgt. Es handle sich auch um einen Nordhang, der für eine Photovoltaikanlage eher ungeeignet erscheine. Er wolle diese Punkte dem Gremium mitgeben, sollte es um eine Entscheidung für die Bebauung dieses Gebietes gehen.

2 Bekanntgaben, Verschiedenes

Protokoll:

- a) Klosterweiher
Bürgermeister Rieger informiert, dass das jährliche Anbaden am Klosterweiher am kommenden Samstag, 18. Juni 2024 stattfindet.
- b) Spittelbergstraße
Stadtbaumeister Tröndle berichtet, bei der Sanierung der Spittelbergstraße seien Mängel aufgetreten. Innerhalb der Gewährleistung würden diese nun ab dem 27.05.24 beseitigt. Der Belag müsse abgefräst und neu aufgebracht werden. Es handle sich um einen Ausführungsfehler.

3 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 24.04.2024

Protokoll:

- a) Der Gemeinderat hat der Besetzung der Schulleiterstelle an der Robert-Gerwig-Schule ab dem neuen Schuljahr zugestimmt.
- b) Der Gemeinderat hat der Einstellung einer neuen Leiterin für das Kinder- und Familienzentrum Weidenbächle zugestimmt.
- c) Der Gemeinderat hat der Einstellung der Integrationsmanagerin zugestimmt.
- d) Der Gemeinderat hat zugestimmt, die Planung von Mietwohnungen in St. Georgen weiterzuverfolgen und zu gegebener Zeit die eine In-foveranstaltung für die Anlieger vorzubereiten.
- e) Der Gemeinderat hat dem Stromlieferungsvertrag mit der EGT bis zum Jahr 2027 zugestimmt.
- f) Der Gemeinderat hat einer Honorarvergabe für das Konzessionsvergabeverfahren Gas für den Teilort Peterzell zugestimmt.

4 Behandlung des Einwohnerantrags vom 07.03.2024, die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines modernen, barrierefreien Drogeriemarktes in der Industriestraße zu schaffen
Vorlage: 053/24

Protokoll:

Bürgermeister Rieger bittet Herrn Schöne an den Ratstisch. Am 07.03.24 sei regelkonform der Einwohnerantrag vorgelegt worden. Herr Schöne habe diesen Antrag eingereicht und sei als Vertrauensperson benannt. In der letzten Gemeinderatssitzung wurde der Einwohnerantrag seitens des Gemeinderates zugelassen. Somit müsse dieser innerhalb von 3 Monaten nach Eingang beraten werden. Aus diesem Grund sei die Beratung auf der heutigen Tagesordnung.

Herr Schöne erklärt, sehr viele St. Georgener würden sich einen barrierefreien Drogeriemarkt in St. Georgen wünschen. Dieser Wunsch wurde auch mit Frau Günter vom HGV besprochen und auch über die Bedenken des HGVs wurde gesprochen. Die Unterschriften zeigten, dass die aktuelle Situation mit dem Müllermarkt in St. Georgen nicht zufriedenstellend sei. Verschiedenste Zielgruppen hätten ihre Unterschrift für einen Drogeriemarkt in der Industriestraße gegeben. Dies seien Mütter, die einen besonderen Bedarf hätten und mit Kinderwägen unterwegs seien, Senioren und Rollstuhlfahrer, die das Problem der Barrierefreiheit haben und Parkplätze vermissen würden. Auch von Nicoles Pflegedienst aus St. Georgen sei dies bestätigt worden.

Die Bürger gingen nach Königsfeld in den neuen Rossmann. Dieser habe aber auch Schreib- und Schulwaren sowie Spiel- und Haushaltswaren im Angebot und stelle somit eine Konkurrenz für den St. Georgener Handel dar. Diese Menschen würden dann auch gleich ihren Einkauf im Aldi nebenan erledigen. Dies könne nicht im Sinne des Gemeinderats und der Stadt St. Georgen für den Handel in St. Georgen sein. Ein Drogeriemarkt in der Innenstadt von St. Georgen wäre schön, aber es gebe keine geeignete Fläche. Für Aldi und Lidl sei auch die Möglichkeit einer Vergrößerung geschaffen worden. Er wolle erinnern, dass Aldi früher auch in der Innenstadt gewesen sei. In der Industriestraße sei ein zweiter Einkaufsschwerpunkt entstanden. Herr Schöne verweist auf den Regionalplan, mit dessen Fortschreibung im nächsten Jahr sich die Situation in der Industriestraße ändern könne. Für Drogeriemärkte seien Parkmöglichkeiten und die ÖPNV-Anbindung Grundvoraussetzung. Wenn sich in der Industriestraße kein Markt ansiedle, würde es in St. Georgen bald keinen mehr geben, denn wie lange der Müllermarkt noch tragfähig sei, sei fraglich. Auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit sei fragwürdig. Für den HGV und die Innenstadt hätte dies ausschließlich negative Folgen. Bereits heute stelle Königsfeld mit Aldi und Rossmann eine Konkurrenz dar und nähmen Frequenz aus St. Georgen. Mit einem modernen Drogeriemarkt könnten diese Bürger nach St. Georgen zurückgeholt werden. Der neue Markt dürfe keine Konkurrenz zur Innenstadt sein. Möglich sei, z.B. Spiel- und Haushaltswaren vom Sortiment auszuschließen. Handlungsbedarf gebe es auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Bereits 2020 hätte Stadtrat Staiger darum gebeten. Wenn der Regionalplan fortgeschrie-

ben sei, könne das GMA-Gutachten in St. Georgen angepasst werden. Mit der Ansiedlung erhöhe sich die Gewerbesteuererinnahme in St. Georgen, es würden neue Arbeitsplätze geschaffen und die Attraktivität der Stadt gesteigert. Diese Themen seien sehr vielen St. Georgenern wichtig.

Bürgermeister Rieger führt aus, er wolle in die Jahre 2006 bis 2010 zurückgehen.

„Es scheint selbstverständlich zu sein, dass sich EDEKA (es könnte auch ein anderer Markt sein, aber jetzt geht es um die Innenstadt) im Jahr 2010 mitten in unserer Stadt mit einem neuen und modernen Markt niedergelassen hat.

Wovon andere Städte unserer Größe träumen, wurde dank dem großen Engagement meines Amtsvorgängers, des damaligen Gemeinderates und auch dank des Engagements von G. Papst Wirklichkeit. Eine zukunftssichere Nahversorgung und ein Kundenmagnet, der täglich hunderte Menschen in die Innenstadt zieht und der zudem auch fußläufig sehr gut erreichbar ist.

Heute hat man sich daran gewöhnt, dass der Markt hier ist. Aber der Weg dahin war ein sehr steiniger und es ist immer noch etwas Besonderes! Bereits 2006 wurde im GR darüber beraten und beschlossen, wie der Einzelhandel in der Innenstadt gestärkt werden könnte.

Schon damals hat man erkannt, dass die Entwicklungen in vielen Städten nicht nachhaltig waren, wo sich außerhalb der Stadtmitte viele Märkte in Gewerbegebieten ansiedelten. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass Innenstädte leerer und leerer wurden. Argumentiert wurde schon damals, dass man einen Kaufkraftabfluss verhindern wollte...dies aber dann auf Kosten der Innenstädte!

Ziel in St. Georgen war schon damals die Aufwertung und Ergänzung der Infrastruktur in der Innenstadt, insbesondere im Bereich „großflächiger Einzelhandel“.

Es galt, den Einzelhandels- und Wohnstandort in der Innenstadt mit dem Neubau von Edeka langfristig zu stärken, die Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger zu sichern, weitere Kundschaft in die Mitte zu bekommen und eine städtebauliche Aufwertung der Stadtmitte zu erreichen.

Es wurde schon damals vom Gegenpol zur Industriestraße gesprochen.

Als Ansiedlungsfläche wurden das Heinemann-Areal und die unmittelbare Umgebung ausgemacht. Es ging nicht mehr nur darum, dass EDEKA in der Innenstadt bleibt, sondern dass auch eine Industriebrache verschwand und Platz geschaffen wurde für weitere Neubauten wie dem Ärztehaus und dem Elisabethhaus, was in der Folgezeit umgesetzt wurde

Zur Erinnerung: So sah es damals in unserer Mitte aus. (Fotos werden an der Leinwand präsentiert)

Bereits damals war aber klar, dass es nicht einfach werde, EDEKA auf dieses Areal zu bekommen.

Hohe Kosten für Rückbau

Altlastenentsorgung

Erschwerte Anfahrt und Anlieferung

sowie drohende weitere Konkurrenz im Bereich der Industriestraße, denn

verschiedene Märkte wollten nach St. Georgen kommen, aber eben nicht in die Innenstadt, sondern wegen der Sichtbarkeit und Anfahbarkeit in den Bereich Industriestraße oder auch in den Bereich unteren Bahnhofstraße. Das haben wir aber stets angelehnt!

Aufgrund dieser verschiedenen Anfragen wurde das GMA-Gutachten aus dem Jahr 2000 aktualisiert. Für EDEKA war vor der Standortentscheidung zudem von ausschlaggebender Bedeutung, dass sich keine weiteren Märkte mehr zu den bestehenden in der Industriestraße ansiedeln.

Im Jahr 2008 wurde dann das überarbeitete GMA-Gutachten vorgestellt und beschlossen. Hauptziel war, die Innenstadt und den sich hier befindlichen Einzelhandel zu schützen und keine Neuansiedlung von Märkten mit innenstadtrelevantem Sortiment auf der „Grünen Wiese“ zuzulassen.

Zu diesem Innenstadtrelevanten Sortiment zählen nach wie vor Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Parfümwaren, Apothekenwaren, Blumen, Schuhe, Haushaltswaren, Paper- und Schreibwaren usw.

Es ist dann gelungen, im Jahr 2008 das besagte Grundstück an EDEKA zum Bau eines neuen Marktes zu veräußern. (FOTO Edeka)

Somit war die Grundlage für die Stärkung und damit Sicherung der Nahversorgung der Innenstadt geschaffen.

Die Stadt ist nun mitten in der Stadtsanierung. Alles, was wir hier tun, dient der Stärkung der Mitte und der Stärkung des Einzelhandels. Jeder Kunde, jede Kundin, welche hier Lebensmittel kauft, ins Ärztehaus kommt, sich im RL beraten lässt, ins Rathaus kommt oder hier arbeitet, ist ein potentieller Kunde für den weiteren Einzelhandel. Das heißt, die Stadt setzt sich ganz erheblich dafür ein, dass die Menschen in die Stadt kommen. Der Einzelhandel muss dann dafür sorgen, dass sie in die Geschäfte gehen und die Gastronomen müssen durch ihre Angebote dafür sorgen, dass sie die Gastronomie besuchen usw..

Stellen Sie sich doch bitte alle mal vor, EDEKA sei nicht hier in der Mitte, das Ärztehaus würde fehlen oder ein Henninger, die beiden Bankhäuser, die Apotheken und weitere wären nicht mehr da...

Wir würden dann wohl zu denen gehören, deren Innenstadt komplett ausbluten würde.

Beispiele dafür gibt es sicher genug, nicht umsonst schrieb der Südkurier vor kurzem über dieses Thema. (Foto aus der Zeitung)

Wir gehen einen anderen Weg, wir wollen eine lebendige Innenstadt.

Deshalb lassen wir seit Jahren keine neuen, zusätzlichen Märkte zu und haben lediglich darauf hingewirkt, dass die bestehenden Anbieter im Lebensmittelbereich neue und zeitgemäße Märkte bauen.

Ich persönlich bin deshalb vollumfänglich dafür, den eingeschlagenen Weg beizubehalten. Der Einzelhandel in der Innenstadt muss weiter unterstützt werden, wenn wir wollen, dass er bleibt, selbst investiert und zu einer belebten Mitte beiträgt. Zudem investieren wir gerade rd. 30 Mio. € in die Aufwertung der Innenstadt. Allein für die Sicherung von Parkplätzen bewegen wir uns im zweistelligen Millionenbereich. Und mit dem A. Maier-Areal, das wir bewusst gekauft haben, haben wir möglicherweise Entwicklungspotential. Wir haben sehr gute Chancen, eine belebte und sehr schöne Innenstadt zu bekommen, wenn möglichst viele mitziehen, an der Stadtsanierung teilnehmen.“

Stadtbaumeister Tröndle erklärt, es handle sich um einen rechtlich zulässigen Einwohnerantrag nach § 20 der Gemeindeordnung. Die Verwaltung habe den Auftrag erhalten, die Situation in der Industriestraße für die Ansiedlung eines modernen, barrierefreien Drogeriemarkt planungs- und baurechtlich zu überprüfen. Zudem solle die Auswirkung für St. Georgen mit der Einschätzung und Stellungnahme durch den Regionalverband und die GMA überprüft werden. Drei Bebauungspläne würden für die Industriestraße gelten. Er zeigt die Pläne auf und führt aus, im westlichen Teil (Gewerbe- und Sondergebiet westliche Industriestraße) befänden sich die Baufenster im Sondergebiet nördlich der Brigach. Südlich der Brigach werde die Fläche als notwendige Stellplatzfläche genutzt. Nördlich der Brigach befinde sich ein HQ100 Wasserschutzgebiet sowie Altlasten. Für den mittleren Bereich der Industriestraße gelte der Bebauungsplan „Industriestraße Mitte“, der zuletzt 2009 geändert wurde. Ausgeschlossen werden in diesem Gebiet zentrenrelevantes Sortiment mit Drogerie- und Parfümwaren.

Für den östlichen Teil gelte der Bebauungsplan „Industriestraße Ost“ gebe es keine räumliche Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe. Allerdings seien hier kaum Flächen verfügbar.

Als Fazit erklärt der Stadtbaumeister, sei die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Industriestraße auf der Grundlage der drei Bebauungspläne derzeit nicht möglich. Bebauungsplanänderungen könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, wenn dies gewünscht würde, wobei hier darauf hingewiesen werden müsse, dass das GMA-Gutachten von 2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB bei der Änderung von Bebauungsplänen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als Abwägungsbelang zu beachten sei.

Bürgermeister Rieger begrüßt Herrn Beck von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.

Herr Beck erklärt, für den Wunsch eines neuen Drogeriemarktes müssten verschiedene Punkte geklärt werden. U.a. die Grundstücksfrage, die Investor/Betreiberfrage sowie die Frage, ob das Baurecht vorhanden sei. Die Situation im Müllermarkt sei nicht optimal. So gebe es eine geringe Verkaufsfläche von 450 qm, beengte Räumlichkeiten sowie eine schwierige Parkplatzsituation. Dennoch habe der Müllermarkt eine Magnetfunktion für die Innenstadt. Eine gewisse Wettbewerbssituation in der Region sei vorhanden, vor allem mit dem Neubau von Rossmann in Königsfeld. Würde in St. Georgen ein Drogeriemarkt in der Industriestraße entstehen, könne der Müllermarkt nicht bestehen. Würde der Müllermarkt an einen anderen Standort wechseln, gebe es das Problem mit dem Leerstand am bisherigen Standort.

Nach dem Regionalplan 2013 handle es sich bei der Industriestraße um kein Vorranggebiet und es bestehe das Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot, was eine Ansiedlung in der Industriestraße nicht möglich macht. Somit sei das Vorhaben derzeit nicht umsetzbar und eine Prüfung der innerstädtischen Potenziale solle Vorrang haben.

Stadträtin Erchinger führt aus, als EDEKA in die Innenstadt umgezogen sei, habe es eine finanzielle Unterstützung gegeben. EDEKA sei der Fre-

quenzbringer für die Innenstadt. Zwei Drogeriemärkte würden sich nicht vertragen. Bei einem Markt in der Industriestraße würde der Müllermarkt schließen müssen. Das würde bedeuten, dass weitere Einzelhändler in der Innenstadt ebenfalls ihr Geschäft schließen müssten. Derzeit werde sehr viel Geld in die Innenstadt investiert. Das könne nicht dafür geschehen, dass im Anschluss viele Geschäfte schließen. Das könne nicht das Ziel sein. Wichtig sei, dass alle Sortimente fußläufig erreichbar seien.

Stadtrat Freischlader erklärt, niemand sei mit der Drogeriemarktsituation zufrieden. Er stimme soweit mit dem Einwohnerantrag überein – bis auf den Standort in der Industriestraße. Es würden nicht Millionen Euro in die Innenstadt investiert, um nachher eine leere Stadt zu haben. Frequenz in der Innenstadt sei nötig. Es müsse versucht werden, Verbesserungen beim Müllermarkt zu bewirken. Entweder am jetzigen Standort oder in fußläufiger Innenstadt. Im Interesse St. Georgens spreche sich die SPD-Fraktion daher gegen den Antrag aus. Es bestehe die Hoffnung, dass sich der Müllermarkt durch die Bewegung, die durch den Einwohnerantrag aufkomme, verbessere.

Bürgermeister Rieger bestätigt dies. Immer, wenn über den Drogeriebereich gesprochen werde, schalte sich der Eigentümer des Gebäudes des Müllermarktes ein und sage eine Verbesserung zu. Eingehalten wurde dies aber nie. Aktuell sei dies wieder der Fall.

Stadtrat Laufer ist ebenfalls der Meinung, der Drogeriemarkt solle in der Innenstadt gehalten werden. Der Einzelhandel in der Innenstadt müsse gestärkt werden. Zudem sei laut GMA eine Ansiedlung in der Industriestraße nicht möglich.

Stadtrat Bäsch würde den Antrag aus bereits genannten Gründen auch ablehnen. Es gelte, der Bevölkerung eine attraktive Einkaufsmöglichkeit zu schaffen. In der Innenstadt begegnen sich die Menschen und nicht in der Industriestraße. Es solle alles darangesetzt werden, dass dies so bleibe. Die Müllermarktsituation sei nicht zufriedenstellend.

Stadtrat Schmider erklärt, ein Drogeriemarkt in der Innenstadt sei die Ideallösung. Es sei schwer abschätzbar, was durch Auspendler verloren gegangen sei und auch schwer abschätzbar, was wieder zurückgeholt werden könne. Er geht auf das große Angebot in der Innenstadt ein, das viel zu wenig gesehen werde. St. Georgen habe sehr viel zu bieten. Er bezieht sich auf die Vorlage und widerspricht Herrn Beck in Sachen Regionalplan. Aus diesem Grunde wolle sich die Fraktion auch bei Beschlusspunkt 1 enthalten.

Beschluss:

1. Auf Basis des geltenden Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg ist eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Industriestraße rechtlich nicht umsetzbar und soll nicht weiterverfolgt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 18

Ablehnung: :/.

Enthaltung:4

2. Aus dem 2015 vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzept für St. Georgen sollten die bisherigen Grundsätze auch zukünftig zum Schutz der Innenstadt aufrechterhalten werden. Deshalb wird die Verwaltung beauftragt weiterhin die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Innenstadt zu verfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 22

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

5 Bauantrag und Kostenberechnung zur Auslagerung der Verwaltung in das ehemalige Gewerbegebäude „A. Maier“ Vorlage: 056/24

Protokoll:

Bürgermeister Rieger begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Würtz und Herrn Sutter vom Büro Sutter³.

Frau Würtz erläutert dem Gremium anhand von Kartenmaterial die Planung. Der Bauantrag sei soweit vorbereitet, dass er eingereicht werden könne. Im Untergeschoss werde es keine große Veränderung geben. Dort können städtische Fahrzeuge untergebracht werden. Das Erdgeschoss sei barrierefrei zu erreichen. Hier befinde sich der Bürgerservice, ein kleiner Sitzungssaal sowie das Ordnungsamt. Auch in diesem Geschoss gebe es ein großes Lager, an dem nicht viel vorgenommen werde. Das erste Obergeschoss sei nicht barrierefrei. Hierfür müsste der Aufzug saniert werden, was nicht vorgesehen sei. In diesem Stockwerk befänden sich der Bereich Finanzen sowie die Bauverwaltung. Das zweite Obergeschoss sei auch nicht barrierefrei. Hier gebe es bereits Büros, die so genutzt werden könnten. Hier würden die Zentrale Steuerung sowie der Bürgermeister untergebracht.

Mit geringem Aufwand solle das Gebäude saniert werden. Hierfür werden Kosten in Höhe von knapp 1 Mio. Euro angesetzt. Nach Abzug der Förderung verbleiben Kosten in Höhe von ca. 606.000 Euro bei der Stadt St. Georgen. Auch in diesem Gebäude müsse der Brandschutz berücksichtigt werden.

Für die Abtrennung der Büros werden OSB-Holzplatten vorgesehen. Diese seien von den Kosten und den Emissionen deutlich attraktiver. Es werde geplant, dass die Firma, die die Wände liefert, diese nach Rückumzug in das neue Rathaus wieder zurücknehme. Verschiedene Tür- und Fensterelemente aus dem aktuellen Rathaus können im A.Maier-Gebäude ver-

wendet werden. Dies spare zwar nicht unbedingt viel Geld, sei aber nachhaltiger. Ebenso der Küchenbereich könne aus dem jetzigen Bestand übernommen werden.

Gebrauchte Think Tanks, die später wieder weiterverkauft werden können, würden als Besprechungsräume genutzt. Ein gebrauchter Teppich konnte erworben werden. Insgesamt solle versucht werden, so nachhaltig wie möglich das A.Maier auszustatten.

Zum Terminplan erläutert Frau Würtz, sei ein Umzug Ende Februar 2025 realistisch. Das Rathaus werde dann von April 2025 bis Ende 2026 saniert.

Stadtbaumeister Tröndle erklärt, ursprünglich seien im Jahr 2017 1,5 Mio. Euro für den Umzug vorgesehen gewesen. Dass man nun bei 600.000 Euro liege, sei erfreulich. Das Gebäude A.Maier konnte recht günstig erworben werden und nach der Rathaussanierung könne auf diesem Gelände etwas Schönes entstehen.

Stadträtin Erchinger zeigt sich mit den Kosten zufrieden. Das gebrauchte Materialen verwendet werden, finde sie sehr schön. Sie bedankt sich für die umsichtige Planung.

Stadtrat Freischlader zeigt sich ebenfalls sehr zufrieden mit der Planung und dem Terminplan. Der Nachhaltigkeitsgedanke sei lobenswert. Er fragt an, ob durch die Sanierung sich der Gebäudewert verbessere und am Ende etwas von der Förderung zurückgezahlt werden müsse.

Stadtbaumeister Tröndle erklärt, die Sanierung könne nicht angerechnet werden. Es gebe keine Wertsteigerung des Gebäudes. Die Förderung werde bei einem Weiterverkauf nicht angerechnet.

Stadtrat Laufer erklärt, es sei sehr weitsichtig gewesen, das Haus zu kaufen. Somit gebe es auch keinen Druck beim Bau.

Stadtrat Schmider zeigt sich begeistert, mit wie viel Herzblut Frau Würtz diese Planung mit der Nachhaltigkeit lebe.

Herr Sutter spricht dem Gemeinderat ein Lob aus, dass dieser bei allen Ideen so mitgehe. Dies sei vorbildlich und es gebe nichts Vergleichbares. Er ist sich sicher, dass über St. Georgen noch gesprochen und das Projekt bekannt werde.

Beschluss:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Das ehemalige Firmengebäude A. Maier soll für die Dauer der Bauarbeiten im Rathaus zu einem Verwaltungsgebäude umgebaut werden. Bauherr des Umbaus ist die Stadt St. Georgen.
- b) Die in der Vorlage dargestellte Kostenberechnung ist freigegeben. Die Deckung soll über den anstehenden Nachtragshaushalt

2024 erfolgen.

- c) Die in der Vorlage dargestellte Planung ist als Bauantrag einzureichen.
- d) Im Laufe des Jahres 2024 sollen die Gewerke ausgeschrieben und mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 22

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

6 Potenzialanalyse Freiflächensolaranlage Vorstellung finale Projektergebnisse und Beschluss der Studie Vorlage: 051/24

Protokoll:

Bürgermeister Rieger begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Riedl von HHP Raumentwicklung.

Frau Riedl erläutert, aufgrund verstärkter Anfragen bei der Stadtverwaltung für Solarprojekte im Außenbereich habe die Stadt den Auftrag für eine Potenzialanalyse gegeben, um eine Abwägungsgrundlage zu haben und auf Anfragen entsprechend reagieren zu können. Die Beurteilung von Freiflächensolaranlagen gelte rein aus Sicht von Natur und Landschaft. Es wurden keine technischen Analysen erstellt, da davon ausgegangen werde, dass dies bereits durch den Projektierer erfolgt sei, wenn er sich für ein Grundstück interessiere.

Zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erklärt sie, gebe es keine Privilegierung von Freiflächenanlagen im Außenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei erforderlich. Es gebe hier Ausnahmen, im 200 Meter Randstreifen von vierspurigen Autobahnen und an Schienenwegen mit zwei Hauptgleisen. In solchen Bereichen entfalle die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ebenso bei Agri-PV-Anlagen bis maximal 2,5 ha, die der Stromeigenversorgung des anlagenbetreibenden landwirtschaftlichen Betriebs dienen. Bei diesen beiden Fällen könne die Kommune nichts steuern. In allen anderen Fällen sei die kommunale Bauleitplanung gefragt, denn die Kommunen hätten die Steuerungshoheit.

Ein Kriterienkatalog mit Ausschluss- und Restriktionskriterien sowie eine Planhinweiskarte wurden erarbeitet. Noch vor Fertigstellung wurde der Teilregionalplan Freiflächenphotovoltaik des Regionalverbands veröffentlicht. Die Kriterien seien dieselben gewesen, bis auf die Nachführung von Moorböden als Restriktionskriterium.

In der Gemeinderatssitzung im Oktober letzten Jahres habe sie aus der Beratung mitgenommen, dass in St. Georgen der Tourismus eine große Rolle spiele. Aus diesem Grunde wurde der Nahbereich bei den Attraktionen Klosterweiher und Brigachquelle mit einem 200 Meter-Puffer verse-

hen.

Auf Basis von Relief, Landnutzung usw. seien 10 Stellvertreterflächen, die landschaftliche Charakteristik möglichst ähnlich zu anderen geeigneten Flächen, ausgearbeitet. Anhand von zwei Beispielen zeigt sie diese auf. Hierbei gehe es hauptsächlich darum, dass Vorbelastungen, z.B. durch Hochspannungsleitungen bestehen und beispielsweise die Fläche, z.B. wegen Wald, schwer einsehbar sei.

So ergeben sich die verschiedenen Farben in der Planhinweiskarte. 11,1 % der Flächen seien Ausschlussflächen, 30,1 % seien Restriktionsflächen und 1,7 % seien Eignungsräume. Sie betont, es bedeute nicht, wenn eine Fläche grün (Eignungsraum) sei, auch tatsächlich eine Freiflächensolaranlage entstehen werde. Das Ziel der Studie sei gewesen, reagieren zu können und keine aktive Steuerung der Kommune.

Rote Bereiche sollten bei Anfragen von Projektieren oder Interessierten Privatpersonen nicht für ein Bauleitplanverfahren in Erwägung gezogen werden. Gründe dafür seien naturschutzfachlich sehr hochwertige Bereiche, bei denen ein Bau meist rechtlich gar nicht möglich sei. Eine Ausnahme: seien die kleinen roten Flächen (bspw. gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Mähwiesen) innerhalb eines größeren gelben oder grünen Bereichs. Innerhalb dieser Fläche sei der Bau eines Solarparks möglich, sollte aber nicht durch Solarpaneele überstellt und damit zerstört werden. Dies solle im Planverfahren vorgeschrieben werden.

Gelbe Bereich bedürfen einer Einzelfallabwägung, ob eine Beeinträchtigung der Fläche vertretbar erscheine oder nicht. Hierbei seien die jeweiligen Restriktionen zu beachten - Kriterien mit erhöhten Verfahrensanforderungen (bspw. Landschaftsschutzgebiete) seien für Bauleitplanverfahren häufig problematischer als Kriterien, die sich die Stadt St. Georgen selbst gesetzt habe. Ratsam sei eine frühzeitige Abstimmung mit den Naturschutzbehörden für erste Einschätzung der Realisierbarkeit.

Grüne Bereiche der Planhinweiskarte seien generell für Bauleitplanverfahren zu präferieren. Das Landschaftsbild spiele in mehr Bereichen eine Rolle, als in den kartierten Flächen, der Studientext liefere einige Hinweise für eine landschaftsverträgliche Ausgestaltung. Generell gelte, je weniger Restriktionen auf einer Fläche übereinander liegen, desto eher sollte diese Fläche für ein Bauleitplanverfahren präferiert werden.

Zielsetzung des Landes Baden-Württemberg seien eine Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 mit 2 % Landesfläche für Windenergie und Freiflächenphotovoltaik. Davon 1,8 % Wind, 0,2 % Freiflächenphotovoltaik.

Nach dem Regionalplan wurden für St. Georgen acht Vorranggebiete geprüft, zwei Gebiete würden zur Weiterverfolgung empfohlen. Diese Gebiete seien im Bereich Schmiedbauernweg/Im Grund.

Anhand eines Planes erläutert sie die Bereiche entlang der Bahn, die teilweise rote Bereiche, aber auch grüne Bereich aufweisen.

Stadtrat Fichter fragt an, ob in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich Freiflächensolaranlagen nicht erlaubt seien. Er benennt den Über-

schwemmungsbereich (Retentionsfläche) beim Bauhof. Er könne sich eine Anlage in diesem Bereich vorstellen.

Frau Riedl erklärt, HQ100-Gebiete seien ausgeschlossen. Es könne aber Ausnahmeregelungen geben. Seitens der Projektierer gebe es keine Bedenken, in solche Gebiete zu bauen. Hier müsse das Vorhaben mit den Behörden abgestimmt werden.

Stadtrat Wentz spricht den Bereich im Grund an. Hier müsse eine Abwägung wegen den gegenüberliegenden Wohngebieten erfolgen. Es sei positiv, dass ein Blendschutzgutachten erarbeitet werden müsse.

Frau Riedl erklärt, dieses Gebiet sei ein Vorschlag des Regionalverbandes gewesen, der sie in ihre Studie eingearbeitet habe.

Beschluss:

Die vorgestellte Potenzialanalyse Freiflächensolaranlagen St. Georgen dient der Stadtverwaltung St. Georgen bei zukünftigen Anfragen zu FFPV-Projekten als zentrale Abwägungsgrundlage für die Voreinschätzung einer Umsetzbarkeit von Bauleitplanverfahren am entsprechenden Standort.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 22

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

7 Technischer Bericht der aquavilla für das Geschäftsjahr 2023 Vorlage: 057/24

Protokoll:

Bürgermeister Rieger begrüßt den Geschäftsführer der aquavilla, Herrn Dold.

Herr Dold gibt bekannt, ganz frisch könne er berichten, dass der Abschluss des Jahres 2023 erfolgt sei. Eine 20 %ige Gewinnsteigerung brächte einen Jahresüberschuss von 50.000 Euro. Dies sei sehr erfreulich.

Herr Dold berichtet, 65 % des Wasserbedarfs werde mit den sieben ortseigenen Quellen gedeckt. Der Rest erfolge über die Bodenseewasserversorgung. Insgesamt wurden 628.964 m³ Wasser bezogen. Insgesamt wurden 525.962 m³ Wasser an die Einwohner verkauft. Der Pro-Kopf-Verbrauch liege leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Die Wasserbilanz zeige, dass weitreichende Reserven von rund 50 % im Durchschnitt vorhanden seien.

Das Versorgungsnetz in neun Druckzonen erstreckten sich über 115 km. Insgesamt seien 660 m Hauptleitungen im Jahr 2023 erneuert worden. Die Rehabilitationsquote liege somit bei 0,57 %. Zum Erhalt der baulichen

Substanz und nachhaltiger Reduzierung der Wasserverluste müsse die Rehabilitationsquote wieder auf den Wert der Vorjahre kommen. Daran werde gearbeitet.

Die Wasserverluste konnten kontinuierlich reduziert werden. Im letzten Jahr habe es 15 Leckagen und Rohrbrüche gegeben, daher sei die Zahl wieder angestiegen. Die Reduzierung auf einen einstelligen Prozentbereich sei für 2024 vorgesehen.

Stadtrat Wentz erkundigt sich nach dem Stand beim Strukturgutachten für die Ortsteile und die Möglichkeit der Mitverlegung bei Breitbandvorhaben.

Stadtbaumeister Tröndle erklärt, im Rahmen des Strukturgutachten gebe es Priorisierungen. Der Neubau des Hochbehälters sowie die Redundanzleitung nach Peterzell hätten Priorität. Die Eigenwasserversorgung sei nicht vergessen. Man stehe auch mit den Anliegern in Kontakt. Das Strukturgutachten stelle eine sehr große Aufgabe dar.

Herr Dold erklärt, die Mitverlegung beim Breitbandausbau funktioniere leider nicht. Es werde versucht, wo immer es möglich sei, diese Gräben zu nutzen. Es gehe aber nur bei der Zusammenarbeit mit Grabgemeinschaften.

Stadträtin König erkundigt sich, wie die Prognose stehe, bei der Erneuerungsrate wieder aufzuholen.

Herr Dold führt aus, es gebe einen Prioritätenplan. Mit diesem sei die aquavilla mittlerweile recht gut unterwegs und der Rückstand könne etwas aufgeholt werden. Er sei in diesem Bereich guter Dinge.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den technischen Bericht des Geschäftsjahres 2023 zur Kenntnis.

8 Polizeiliche Kriminalstatistik und VU-Statistik für den Revierbereich St. Georgen

Protokoll:

Bürgermeister Rieger begrüßt den Leiter des Polizeireviers, Herrn Stehle, für den jährlichen Bericht.

Herr Stehle geht auf die Kriminalstatistikzahlen der Jahre 2022 und 2023 für das Polizeirevier St. Georgen ein. Bei den Straftaten könne ein Rückgang verzeichnet werden. Über 50 % der Fälle konnten aufgeklärt werden, allerdings sei hier ein Rückgang zum vergangenen Jahr zu erkennen. Er geht auf die einzelnen Straftaten ein, von denen ein Großteil gegenüber dem Jahr 2022 rückläufig sei. Sehr positiv nennt er den Rückgang bei den Tatverdächtigen. Er könne behaupten, in St. Georgen könne man sich sicher fühlen. Bei der Unfallstatistik könne ein Rückgang bei den Verkehrs-

unfällen verzeichnet werden, bei den Schwerverletzten allerdings eine Erhöhung. Im Jahr 2023 habe es auch einen Verkehrstoten in St. Georgen gegeben. Dies sei die Jahre zuvor glücklicherweise nicht der Fall gewesen. Er hoffe, dass er im nächsten Jahr in diesem Bereich wieder eine Null aufzeigen könne.

Herr Stehle bedankt sich für die sehr gute Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt, Herrn Esterle und Herrn Pflumm. Aber auch mit der Nachfolgerin von Herrn Esterle, Frau Benner, habe es bereits einen ersten Kontakt gegeben und er sei zuversichtlich, diese gute Zusammenarbeit weiterführen zu können.

Bürgermeister Rieger bedankt sich bei Herrn Stehle und dem gesamten Team für die Arbeit. Es sei gut, das Revier in St. Georgen zu haben.

Beschluss:

Der Bericht wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

9 Baumaßnahme Spittelbergstraße Süd (B 33 - Im Beifang) Erneuerung der Wasser- und Gasversorgungsleitungen; Erd-, Tief- und Straßenbauarbeiten; Vergabe Vorlage: 054/24

Protokoll:

Stadtbaumeister Tröndle erläutert die Maßnahme. Im ersten Bauabschnitt habe es einen Ausführungsfehler gegeben. Die Firma habe zugesagt, diesen ab der KW 22 zu beheben.

Stadtrat Staiger bittet, in diesem Zuge den vorhandenen Gehweg zu verbreitern.

Stadtbaumeister Tröndle erklärt, durch die vorhandene Stützmauer sei dies nicht so einfach, werde aber geprüft.

Beschluss:

Aufgrund der Vorlage beschließt der Gemeinderat der Stadt St. Georgen die Vergabe der Erd-, Tief- und Straßenbauarbeiten für die Erneuerung der Wasser- und Gasversorgungsleitungen, den Ersatzneubau einer Stützwand, die Kanalaufdimensionierung sowie Infrastrukturmaßnahmen (Breitbandausbau, Erneuerung Straßenbeleuchtung etc.) für die Baumaßnahme „Spittelbergstraße Süd“ (B33 – Im Beifang) an die Bauunternehmung Hermann, Auf dem Moos 4, 78120 Furtwangen, zum Angebotspreis von:

Anteil Wasserversorgung, Stadtwerke St. Georgen:	netto 99.979,30 €
Anteil Kanalaufdimensionierung und -sanierung:	netto 199.094,00 €
Anteil Straßenbau (inkl. Neubau Stützmauer)	netto 675.151,68 €
Anteil Straßenbeleuchtung	netto 26.637,60 €

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 22

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

10 Kläranlage St. Georgen-Peterzell, Montage von Rinnenabdeckungen an den Nachklärbecken
Vorlage: 058/24

Protokoll:

Stadtbaumeister Tröndle erläutert die Vorlage. Es gehe um die Abarbeitung der Maßnahmen, die bei der Gefährdungsbeurteilung im März 2021 auferlegt wurden.

Aus den Reihen der Gemeinderäte gibt es keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Firma Friedrich Krumme GmbH, 36251 Bad Hersfeld mit dem Angebot in Höhe von 150.632,10 EUR brutto zur Montage von Rinnenabdeckungen an den Nachklärbecken der Kläranlage St. Georgen-Peterzell.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 22

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

11 Anfragen aus dem Gremium

Protokoll:

Stadtrat Haas fragt an, was mit den Vitrinen und Gegenständen geschehe, die aktuell im Rathaus stünden. Er fragt nach, ob die Eigentümer angeschrieben würden.

Herr Costantino erklärt, für den Umzug bzw. das Einpacken von Bildern, Kunstwerken usw. müsse eine Fachfirma beauftragt werden. Es müsse zudem im Rahmen der Innenkonzeption des Rathauses geklärt werden, inwieweit die Gegenstände im neuen Rathaus aufgestellt würden. Frau Epting habe den Auftrag, die Firmen bezüglich der Ausstellungsstücke zu kontaktieren. Das Kulturamt habe den Auftrag, die Eigentümer bezüglich der Kunstwerke zu kontaktieren.

Stadtrat Rieckmann rät, alles gut zu fotografieren. Auch für die Standorte der Kunstwerke.

Herr Costantino antwortet, dies sei bereits geschehen.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 26. August 2024