

Bauausschusssitzung vom 22.02.18

## **Wieder sollen Baden-Badener Bürger die Innenstadt verlassen - Der Fall Hubertusstraße macht ein unchristliches Muster deutlich**

***Baden-Baden, 23.02.2018, 00:00 Uhr, Bericht: Christian Frietsch* Gestern Abend diskutierten die Baden-Badener Stadträte bei der 40. Sitzung des Bauausschusses unausgesprochen welche gesellschaftliche Gruppierung das Privileg haben wird, in der schönen Baden-Badener Innenstadt zu leben oder nicht. Nach einer Reihe von Entscheidungen wird ein Muster deutlich. Ganz bestimmten gesellschaftlichen Gruppen unserer Mitbürger bleibt keine andere Wahl als die teure Innenstadt zu verlassen.**

Dafür weicht die ehemals ausgewogene Wohnungsstruktur in der Baden-Badener Innenstadt einem Investorenprinzip, bei dem die Stadtverwaltung von ihrer gesetzlich auferlegten Rolle als Daseinsversorger zum Normalbürger-Entsorger geworden ist. Daseinsvorsorge betreibt das Rathaus außerhalb der Innenstadt. Neuester Fall ist das Projekt «Pflegeheim DRK Hubertusstraße». Die Senioren sollen von dem mitten in der Stadt gelegenen Standort Ludwig-Wilhelm-Stift in der Rotenbachtalstraße zukünftig in die Hubertusstraße weit aus der Stadtmitte hinaus neben den Zubringer verfrachtet werden. Argumente für die Verbannung aus der einmal mehr lukrativ vermarkteten Innenstadt lassen sich schnell und reichlich finden. Räumliche Enge der Zimmer im alten Pflegeheim, topografische Nachteile für die alten Menschen um das Pflegeheim herum, unternehmerische Entscheidung des DRK und so weiter. Doch der neue geplante Standort Hubertusstraße unmittelbar am Autobahnzubringer dürfte schon aus gesundheitlichen Gründen eine Zumutung sein für unsere alten Mitmenschen.

Martin Ernst, Freie Bürger für Baden-Baden, kritisierte gestern Abend, dass die Alten- und Pflegeheime aus der Innenstadt an den Rand der Stadt gedrängt würden. Der Standort in der Hubertusstraße sei eher für ein Bürogebäude geeignet. Gestern Abend wurde mit diesem Fall einmal mehr deutlich, dass sich die Entscheidungen, meist unter Führung von CDU und Freien Wählern, eher gegen die schwachen Bevölkerungsschichten richten. Neben dem Autobahnzubringer, in unmittelbarer Nähe zum feinstaubverdächtigen Tausendfüßler, errichtete die stadteigene Baugesellschaft GSE ein «bezahlbares» Wohnquartier für Familien und deren Kinder. Und für die jüdischen Mitbürger fand die Stadtverwaltung kein Grundstück

für den Bau einer Synagoge. Auch diese Gruppe der Baden-Badener Mitbürger soll sich nun mit einer Synagoge am Autobahnzubringer anfreunden. Und nun sind es auch noch die alten Mitbürger, die natürlich zu ihrem besten Wohle in Richtung Autobahnzubringer abserviert werden. Das gleiche Schicksal widerfuhr bereits den Senioren des Vincentiushauses. Auf dessen altem Gelände in der Stephaniestraße wollten die Verantwortlichen unserer Stadt selbst mit einem ehemaligen CDU-Stadtrat und Bauunternehmer Luxuswohnungen bauen. Da die Gerichte da nicht mitspielten, fällt alles dem Partner unserer Stadtverwaltung in den Schoß. Nur gestern wurden die Christdemokraten und die ihr nahe stehenden Freien Wähler einmal überstimmt. Der ziemlich unchristliche Tagesordnungspunkt Hubertusstraße wurde verschoben.

## **goodnews4-Protokoll zur Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses am Donnerstag, 22. Februar 2018**

### **TOP 1 Informationen der Verwaltung**

Keine Informationen.

### **TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) «Pflegeheim DRK Hubertusstr.»**

#### **a) Teilbebauungsplan (VbB) und neue Bezeichnung**

#### **b) Anpassung des Geltungsbereichs**

#### **c) Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB**

#### **d) Billigung der Entwürfe und Öffentliche Auslegung**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Im November 2015 wurde im Gemeinderat die Intention der Stadt Baden-Baden, den Bereich des ehemaligen Fuhrparks an der Hubertusstraße als Wohnpark zu entwickeln, grundsätzlich bekräftigt. Dazu fand im Februar 2016 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt. Der DRK-Kreisverband Baden-Baden e.V. hat mit Schreiben vom 30.05.2017 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teilbereich des Gebietes beantragt mit dem Ziel, dort eine zeitgemäße Pflegeeinrichtung zu bauen. Im Zuge der Aufgabe des DRK-Pflegeheimes Ludwig-Wilhelm-Stift in der Rotenbachtalstraße wird umgehend ein Ersatzstandort benötigt, der den neuen Anforderungen der Landesheimbauverordnung entspricht. Das Areal an der Hubertusstraße bietet neben einer sehr guten Erreichbarkeit die erforderliche Größe mit einer nach Süden hin orientierten, ruhigen Wohnlage in einem quasi barrierefreien Umfeld. Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat im November 2016 vorgestellt. Dieser bat damals um Prüfung, ob das neue Pflegeheim im Bereich*

*des derzeitigen Wohnmobilhafens untergebracht werden könne. Die Prüfung ergab jedoch keine geeigneten Verlagerungsmöglichkeiten. Dem Bau- und Umlegungsausschuss wurde das Vorhaben in ersten Entwürfen am 22.06.2017 präsentiert und von diesem grundsätzlich befürwortet. Die südlich des Wohnmobilhafens positionierte bauliche Großfigur der Pflegeeinrichtung schirmt die sich anschließende, eher kleinteilige Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zukünftig zur Europastraße / B 500 hin ab. Das Bauwerk umfasst ein Sockelgeschoss mit Verwaltung, Arztpraxis und Tagespflegeeinrichtung sowie drei Wohngeschosse für die Wohngruppen. Das Flachdach wird extensiv begrünt und ist ggf. für Solarnutzung in einzelnen Teilbereichen vorgesehen.*

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig berichtete, dass die Stadtverwaltung dem DRK empfohlen habe, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Das DRK lasse nun ein Modell der geplanten Bebauung erstellen und wolle dann eine solche Veranstaltung wie empfohlen durchführen.

Die Fraktion der Grünen hatte einen Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes gestellt, verbunden mit der Forderung eines Vor-Ort-Termins für die Mitglieder des Bauausschusses. Bürgermeister Uhlig stellte den Antrag zur Abstimmung. Die Fraktionen Freie Wähler und CDU lehnten den Antrag auf Vertagung ab. Einige Stadträte nutzten die Chance, noch zur Sache Stellung zu nehmen. Martin Ernst, Freie Bürger für Baden-Baden, FBB, kritisierte, dass die Alten- und Pflegeheime aus der Innenstadt an den Rand der Stadt gedrängt würden. Der Standort in der Hubertusstraße sei eher für ein Bürogebäude geeignet. Er brachte das Gelände der Gärtnerei Eberts in Baden-Oos als möglichen Standort für das Pflegeheim ins Spiel. Rolf Pilarski, FDP, schloss sich der Kritik an. Günter Seifermann, Die Grünen, kritisierte, dass eine Bürgerinformation durch den Bauherrn nicht zweckmäßig sei und die Stadtverwaltung eine solche Veranstaltung anbieten solle.

Alexander Uhlig wies darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren der beste Weg sei, mit allen Argumenten umzugehen und zu prüfen, ob diese stichhaltig seien oder nicht. Er betonte auch, dass die Entscheidung für den neuen Standort des DRK Pflegeheims in der Hubertusstraße unternehmerische Gründe habe, bedingt durch neue Anforderungen, die in den Altbauten nicht wirtschaftlich umzusetzen seien.

Der Vertagungsantrag wurde knapp mit sieben Ja- zu sechs Nein-Stimmen angenommen.

**TOP 3 Städtebaulicher Vertrag über die Erschließung und die**

## **naturschutzrechtlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet «Gewerbepark Braunmatt»**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Die Gewerbeentwicklung Baden-Baden GmbH plant, das bisherige Gelände zwischen Bundesbahntrasse und Braunmattstraße in Haueneberstein zu erschließen und die erschlossenen Bauplätze zu veräußern. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan „Gewerbepark Braunmatt“. Durch den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB überträgt die Stadt die Erschließung im Erschließungsgebiet auf die GEBB als Erschließungsträgerin. Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.*

## **TOP 4 Bebauungsplan «Gewerbepark Braunmatt»**

### **a) Behandlung der Stellungnahmen**

### **b) Satzungsbeschlüsse**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Planungsstand vom 20.03.2017 fand gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2017 im Zeitraum 08.05. - 09.06.2017 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 10.05. - 14.06.2017. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Konkretisierung der Erschließungsplanung führten zur Überarbeitung der Entwürfe wodurch die Grundzüge der Planung teilweise berührt waren. Die überarbeiteten Entwürfe mit Planungsstand vom 10.10.2017 wurden für einen angemessen verkürzten Zeitraum (23.10. - 07.11.2017) erneut öffentlich ausgelegt, Anregungen und Stellungnahmen konnten auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Zeitraum 20.10. - 07.11.2017) nur zu den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen abgegeben werden. Die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen führten lediglich zu klarstellenden redaktionellen Änderungen der Entwürfe, durch welche die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Somit können der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden.*

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

## **TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan «Ev. Pflegeheim – Steinbach»**

### **a) Änderung des Bebauungsplanes «Untere Sommerbühn»**

### **b) Weiterführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

### **c) Beschluss über frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Zur Umsetzung des neuen Heimstättengesetzes ist die evangelische Kirchengemeinde Baden-Baden*

*gezwungen, den bisherigen Standort des Pflegeheimes in Steinbach aufzugeben und an anderer Stelle im Stadtgebiet neu zu errichten, da die Investitionen in den Altbestand wirtschaftlich nicht mehr tragbar wären. Auf der Fläche der bisherigen Gärtnerei soll aus diesem Grund ein Neubau mit ca. 90 Heimplätzen errichtet werden, der die aktuellen Anforderungen an ein Pflegeheim und an zusätzlichen Nutzungen erfüllt. Es ist vorgesehen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen, mögliche weitere Gutachten werden bei Bedarf nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung in Auftrag gegeben.*

Klaus Bloedt-Werner, CDU, machte mit Blick auf die Diskussion um den Standort Hubertusstraße für das neue DRK-Pflegeheim – siehe Tagesordnungspunkt 2 – darauf aufmerksam, dass in Steinbach nun ein Pflegeheim mitten im Ort geplant sei. Vor dem Hintergrund der Anwohnerbeschwerden gegen den neuen Pflegeheim-Standort fragte er, ob denn die Eigentümer des Grundstücks hinter dem jetzigen Standort des Pflegeheims bereit seien, dieses zu verkaufen, um eine Erweiterung am bestehenden Standort zu ermöglichen. Alexander Uhlig antwortete vorsichtig, dass eine Interessengleichheit zwischen möglichem Käufer und Verkäufer hier nicht gegeben sei.

Günter Seifermann, Die Grünen, trug eine ganze Liste von Argumenten gegen den neuen Standort vor: «B-Plan entspricht nicht dem für das Gesamtgelände der Gärtnerei Werr mit Datum 17.12.12 durch das Stadtplanungsbüro Gerhardt erstellten 'Städtebaulichen Entwurf mit Erweiterung B-Plan Untere Sommerbühn'. Dieser – allen rund um das Gärtnereigelände neu angesiedelten Bürgern bekannte – Entwurfsplan verpflichtet uns als Stadt zu Vertrauensschutz für die Anwohner von Zwetschgen- und Mirabellenweg, aber auch der Gärtnerstraße. Die Ausweisung eines derart massiven Bauwerks (auf West- und Nordseite 4 Vollgeschosse plus massive Dachaufbauten durch Be- und Entlüftungsanlagen und mit einer großen Zentralküche für mehrere Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet (450 Mittagessen pro Tag) ist nach Ansicht unserer Fraktion in einem reinen Wohngebiet keinesfalls zulässig (so ein Vorhaben ist nur in einem Mischgebiet laut BauNVO zulässig. Weder die vorgesehenen Parkierungsflächen, wie auch die Abwicklung des Liefer- und Besucherverkehrs sind zufriedenstellend geregelt. Auch die durch die große Zentralküche zu erwartenden Immissionen sind für das gesamte Gebiet der Sommerbühn unzumutbar. Darüber hinaus ist völlig ungeklärt, was nach Umzug in den Neubau mit dem bisherigen Pflegeheim geschehen soll. Auch das dortige Wohnumfeld erwartet hier Aufklärung, bevor ein Neubau an anderer Stelle genehmigt wird. Abgesehen davon besteht nach wie vor auch die Möglichkeit, das bestehende Pflegeheim nach Erwerb des großen – zum Verkauf stehenden – Nachbargrundstücks zu erweitern. Unsere Fraktion besteht im Gegensatz zur Vorlage auf einer ordentliche Umweltprüfung und bestreitet auch, dass es sich bei der

zitierten Infoveranstaltung für die Nachbarn um eine ordentliche Bürgeranhörung unter städtischer Leitung gehandelt hat. Auch auf diese bestehen wir mit Nachdruck. Wir lehnen aus diesen Gründen die Beschlussvorlage ab.»

Alexander Uhlig entgegnete den Argumenten der Grünen, dass diese geradezu nach einen Bebauungsplanverfahren riefen, um Klärung herbeizuführen.

Martin Ernst, FBB, kritisierte ebenfalls, dass eine Zentralküche, die täglich 450 Essen zubereite, nicht in ein Wohngebiet, sondern in ein Gewerbegebiet passe. Er kritisierte auch die «massive» Bebauung und forderte, die «Massivität» zu lockern und der dörflichen Struktur anzupassen.

Bürgermeister Uhlig erinnerte daran, dass der Gestaltungsbeirat der Baden-Baden bereits eine Reduzierung gefordert hatte und dies auf ein verträgliches Maß erfolgt sei.

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage mit drei zu zehn Stimmen zu.

## **TOP 6 Bebauungsplan «Untere Sommerbühn – 4. Änderung»**

### **a) Änderung des Bebauungsplanes «Untere Sommerbühn»**

### **b) Weiterführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

### **c) Beschluss über frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Mit der Überplanung der bestehenden Gärtnerei durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan «Pflegeheim Steinbach», siehe hierzu Drucksache Nr. 18.045, verliert die noch vorhandene Restfläche ihre durch den B-Plan «Untere Sommerbühn» ausgewiesene Funktion als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Erwerbsgartenbau. Dementsprechend ist es entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, auch dort einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus diesem Grund wurde durch das Unternehmen Weber-Consulting Beratungs GmbH als Erschließungsträger mit Schreiben vom 12.01.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante kleine Wohngebiet, entsprechenden Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sowie die entsprechenden Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Bestand bestehenden Bebauung mit dem Zweck «Wohnen». Daher wird auch die bestehende Erschließung, welche bereits für einen Anschluss der Fläche vorgesehen wurde, mit der Planung fortgeführt. Es ist beabsichtigt, mit der Planung Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen und damit den Charakter des Quartiers zu stärken. Darüber hinaus wird eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen geschaffen, um den ruhenden Verkehr zu bewältigen. Die Stadt erwirbt 15 % der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, damit rückt die Fläche innerhalb des kommunalen*

*Wohnbauflächenmanagements in Priorität 1 auf und kann einer wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich zugeführt werden. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.*

Günter Seifermann, Die Grünen: «Plan ist nicht maßstäblich (Häuser am Zwetschgenweg sind nicht kleiner). Erwerb von nur 15 Prozent durch die Stadt entspricht nicht dem im Jahr 2016 beschlossenen Wohnbauflächenmanagement (mindestens 40 Prozent und Bauverpflichtungsfrist). Die Aussage, dass am 23.01. durch die Evang.Kirche die Öffentlichkeit unterrichtet wurde, ist falsch – vermutlich wird nun deswegen auch die Beschlussvorlage (Tischvorlage) geändert. Wir lehnen aus diesen Gründen die Beschlussvorlage ab.»

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage mit drei zu zehn Stimmen zu.

### **TOP 7 Baufibel für die historischen Villengebiete**

*Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Die Villengebiete Baden-Badens liegen durchweg in den charakteristischen Hanglagen um das Stadtzentrum und sind stadtbildprägend. Die Problematik der Einfügung neuer Bauvorhaben bzw. Sanierungs- und Umbautätigkeiten in den historischen Villengebieten (Annaberg und Beutig-Quettig) wird im Hinblick auf Farb- und Materialwahl, Einfriedigungen und Freiflächen öffentlich diskutiert und ist nicht zuletzt in den Sitzungen des Gestaltungsbeirates deutlich geworden. Die in diesen Gebieten geltenden Erhaltungssatzungen (1979/1985 bzw.1985/1989) haben in früheren Jahren nicht ausreichend Hilfe für eine rechtssichere Handhabung der Bauvorhaben geboten, so dass in den 1990er Jahren bestandsorientierte Bebauungspläne aufgestellt wurden. Diese reichen aber auch nicht aus, um stadtgestalterische Belange zu regeln. Auch lassen sich unterschiedliche Architekturauffassungen schwerlich bewältigen. Mit der Entscheidung, dass Baden-Baden mit anderen europäischen Bäderstädten einen transnationalen seriellen Antrag auf Aufnahme der «Great Spas of Europe» in die UNESCO-Welterbeliste erarbeitet, kommt einer nachhaltigen baulichen Entwicklung dieser Stadt, auch in den historischen Villengebieten, eine besondere Bedeutung zu. Die Verwaltung bereitet schrittweise eine Qualifizierung der planerischen Instrumente innerhalb der nominierten Welterbestätte vor, um die historischen baulichen Qualitäten auch für die Zukunft zu sichern und zeitgemäß fortzuentwickeln. Die Beauftragung einer Baufibel stellt dafür einen unverzichtbaren Baustein dar.*

*Ziel: Baufibel – Gestaltungshandbuch*

*Aufbauend auf der städtebaulich-denkmalpflegerischen Wertepanung soll ein informelles Instrument zur Beratung der am Bau Beteiligten entwickelt werden. Ziel ist eine Art Baufibel. Vor dem Hintergrund der zu analysierenden Stärken und Schwächen der Villengebiete sollen die charakteristischen Eigenschaften von*

*Villengebieten formuliert und daraus gestalterische Anforderungen an neue Villenbebauung abgeleitet werden. Dies bezieht somit vorhandene Formensprache und Maßstäblichkeit ein wie auch die Problematik der Hanglagenbebauung mit einer straßen- und einer hangseitigen Fassade sowie ihren Auswirkungen auf das Stadtbild. Es soll ein gestalterischer «Korridor» in Form von Empfehlungen erarbeitet werden, um zukünftig architektonische Auswüchse mit nachteiligem Einfluss auf das tradierte Stadtbild zu vermeiden und Befreiungen nur nach einheitlichen Grundsätzen zu ermöglichen. Es sollen Aussagen zur Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiräumen oder zu Grundelementen einer Villenarchitektur formuliert werden. In die Erarbeitung werden Verwaltung, Gestaltungsbeirat und Landesamt für Denkmalpflege sowie die Öffentlichkeit eingebunden. Die in der städtebaulichen Untersuchung in Plänen Texten und Bildern festgehaltenen Arbeitsergebnisse sollen sicherstellen, dass bei Beratungen oder Entscheidungen innerhalb der Verwaltung (auch verschiedener Fachämter, auch bei Wechsel der Personen) auf einen einheitlichen Kanon zurückgegriffen wird. Das Baurecht nach Bebauungsplan bleibt zunächst unangetastet, da kurz- und mittelfristig keine Möglichkeit gesehen wird, alle Bebauungspläne flächendeckend zu ändern. Eine Novellierung der Erhaltungssatzungen auf Grundlage der Baufibel ist ein denkbares Ziel. Die Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung können Abwägungsgrundlage sein bei Entscheidungen und Erörterungsgesprächen zu Bauvorhaben nach § 172 BauGB in Gebieten der Erhaltungssatzungen. Die Baufibel soll in erster Linie für die Villengebiete in der Innenstadt gelten, aber auch auf die anderen Villenbereiche übertragbar sein.*

Das Erstellen einer Baufibel wurde von allen Fraktionen begrüßt, sie gaben aber zu bedenken, dass diese keine Rechtsverbindlichkeit habe und im Dialog mit den Bauherren und Architekten auf Einhaltung hingewirkt werden müsse.

Bürgermeister Uhlig sagte, die Baufibel sei ein wichtiges «Werkzeug», das die Verwaltung unbedingt in ihrem «Werkzeugkasten» haben wolle, um Bauherren und Architekten qualifizierter beraten zu können. Lisa Poetschki, Leiterin der Stabsstelle Stadtentwicklung und Denkmalpflege, berichtete, dass die Beratungsgespräche sehr gewünscht und ohne Baufibel sehr schwierig seien. Sie erinnerte daran, dass die Gestaltungsrichtlinie für die Baden-Badener Innenstadt, die beispielsweise die Möblierung der Restaurants und Einzelhändler auf den Außenflächen regelt, ebenfalls keine Rechtsverbindlichkeit habe und es die gleichen Bedenken gegeben habe, aber dennoch habe sie geholfen, das Stadtbild zu verbessern und gestalterische Missstände zu beheben.

Vorbild für die Baden-Badener Baufibel ist der «Ratgeber für das Bauen in Villengebieten» der Stadt Wiesbaden. [goodnews4.de](https://www.goodnews4.de) berichtete. Mehr: [PDF Präsentation Baden-Baden Baufibel für die Villengebiete](#)

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

## **TOP 8 Umbau Schotterfläche in Stellplätze an der Rheintalhalle (Nordseite)**

### **– Projektfortschreibungsbeschluss**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Für den Umbau der Schotterfläche an der Nordseite der Rheintalhalle in Sandweier hat der Bau- und Umlegungsausschuss in seiner Sitzung vom 10.07.2017 den Projektbeschluss mit Gesamtkosten von 200.000 Euro gefasst. Bei der seitdem durch das von der Stadt Baden-Baden beauftragte Planungsbüro erarbeiteten Planung sind nun zusätzlich erforderliche Maßnahmen auf Grund von Bodenuntersuchungen und Kanalbefahrung festgestellt worden. Hinzu kommen weitere Ergänzungen wie die Verlegung der Müllcontainerstellfläche auf die gegenüberliegende Straßenseite und die nicht in der Kostenschätzung enthaltene Beleuchtung. Daraus ergeben sich Mehrkosten von ca. 85.000 Euro.*

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

## **TOP 9 Umgestaltung der Alten Dorfstraße in Haueneberstein**

### **– Baubeschluss**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Im Rahmen der Umgestaltung der Ortsmitte in Haueneberstein ist vorgesehen, als erste Maßnahme die Alte Dorfstraße im Abschnitt zwischen Großer Maien und dem Heimatmuseum bei der Einmündung zur Unteren Hafnerstraße im Zuge von Kanalarbeiten zu verwirklichen. Die Durchführung der Maßnahme zur Umgestaltung der Alten Dorfstraße ist für den Zeitraum von Ende April / Anfang Mai 2018 bis Oktober 2018 vorgesehen. Im neuen Doppelhaushalt 2018/2019 sind für die Maßnahme unter der neu gebildeten Investition I263003806 für das Jahr 2018 Mittel in Höhe von 385.000 Euro und für das Jahr 2019 Mittel von 125.000 Euro vorgesehen.*

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage bei einer Nein-Stimme zu.

## **TOP 10 Erneuerung der Holzhofbrücke über den Grobbach zum Gelände des Fachgebiets Forst und Natur sowie Neugestaltung der Bushaltestelle Höllhäuserweg**

### **– Baubeschluss**

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Bei der im Jahre 1930 erbauten Holzhofbrücke über den Grobbach in Verlängerung des Höllhäuserwegs zur Erschließung des Forsthofs musste bei der letzten Brückenprüfung die Nutzlast auf 7,5 t reduziert werden und der östliche Teil der Brücke musste so abgesperrt*

*werden, dass er für den Kfz-Verkehr nicht mehr befahrbar ist. Die Bestandsbrücke kann lediglich ein 5 bis max. 20 jähriges Hochwasser abführen, ohne überschwemmt zu werden. Durch eine Lageverschiebung ca. 50 m flussaufwärts kann die schadlose Ableitung eines 100-jährigen Hochwassers sichergestellt und somit nicht nur die Hochwassersituation in Lichtental, sondern auch die Einmündung des Übelsbachs entschärft werden. Die neue Brücke ist nach dem Lastenmodell für Schwerlastverkehr konzipiert und kann damit einen reibungslosen Betriebsablauf garantieren. Im Rahmen des Neubaus wird die Bushaltestelle «Höllhäuserweg» Richtung Geroldsau an den Standort der neuen Brücke angepasst. Für die Gesamtmaßnahme ergeben sich einschl. der Planungskosten Gesamtkosten in Höhe von rund 658.000 Euro (brutto). Das Projekt wird zusammen mit dem Projekt «Hochwasserschutzmaßnahmen am Übelsbach und Grobbach» (siehe Drucksache Nr. 18.093) nach den Förderrichtlinien im Bereich Hochwasserschutz mit ca. 25 % gefördert.*

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

### **TOP 11 Hochwasserschutzmaßnahmen am Übelsbach und Grobbach – Baubeschluss**

*Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Bei starken Regenereignissen führt der Übelsbach große Mengen an Regenwasser aus dem angrenzenden Wald ab. Nach einigen hundert Metern mündet dieser in den Grobbach. Die Leistungsfähigkeit des Übelsbachs ist gering, sodass bei hohen Wassermengen die Ufer überspült werden und der Abfluss über die Straße stattfindet. Um dies in Zukunft zu verhindern, werden mehrere Maßnahmen zur Verbesserung des Abflussverhaltens ergriffen. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Holzhofbrücke ergibt sich die Möglichkeit, den Grobbach soweit zu ertüchtigen, dass in diesem Bereich eine schadlose Ableitung eines 100-jährigen Hochwassers sichergestellt werden kann. Dadurch lässt sich die Hochwassersituation deutlich entschärfen. Die Baukosten für die Hochwasserschutzmaßnahmen am Übelsbach belaufen sich nach der Kostenberechnung auf insgesamt rund 444.000 Euro. Die Baukosten für die Hochwasserschutzmaßnahmen am Grobbach betragen rund 309.000 €. Zusammen mit den Planungskosten in Höhe von rund 112.000 Euro ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rund 865.000 Euro.*

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

### **TOP 12 Sanierung der Heizungsanlagen im Theater Baden-Baden – Baubeschluss –**

*Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Aufgrund wiederholter Ausfälle und der fehlenden Verfügbarkeit von Ersatzteilen für die veraltete Mess- und Regeltechnik,*

*aus dem Jahr 1991, im Theater Baden-Baden, ist eine Erneuerung bzw. Sanierung der Anlagen und weiterer Haustechnik zwingend erforderlich. Um den Spielbetrieb dauerhaft aufrechterhalten zu können ist es notwendig die Maßnahmen im Jahr 2018 durchzuführen. Im Haushalt 2018 sind hierfür Mittel von brutto 590.000,- Euro eingestellt. Die Maßnahmen können nur während der Theaterferien durchgeführt werden, diese sind vom 21.07.2018 bis 27.08.2018 Bei der wiederkehrenden Prüfung, gemäß Baurecht, durch einen Sachverständigen des TÜV wurden aktuell in einem Bericht vom 09.10.2017 Brandschutzmängel an den Raumluftechnischen Anlagen festgestellt. Durch den TÜV wurde eine Frist zur Abarbeitung der Mängel bis Ende September 2018 gesetzt. Im Zuge der bereits geplanten Umbaumaßnahmen wurden die Kosten für die Brandschutzmängelbeseitigung mit einem Betrag von brutto 100.000,- Euro ermittelt. Die Finanzierung der Maßnahmen soll aus einem Haushaltsrest im Bereich Theater aus dem Jahr 2017 erfolgen, der noch vom Gemeinderat im Rahmen der allgemeinen Genehmigung der Haushaltsreste 2017 zu genehmigen ist. Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.*

### **TOP 13 Sanierung der Kirchenstaffeln**

#### **– Projektfortführungsbeschluss**

*Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Bei der vorhandenen Treppenanlage handelt es sich um die sog. Kirchenstaffeln oberhalb des Friedrichsbades, gelegen zwischen der Steinstraße und dem Marktplatz an der Stiftskirche. Diese liegen in einem Bereich von Baden-Baden, wo sich im Untergrund archäologische Reste erhalten haben. Die jetzige Treppenanlage, die etwa um das Jahr 1877 im Zuge des Neubaus des Friedrichsbades entstanden ist, geht zumindest auf einen hochmittelalterlichen Vorgänger zurück. Die Kirchenstaffeln sind eine wichtige Verkehrsverbindung für Fußgänger von der Steinstraße hinauf zum Marktplatz und erschließen damit insbesondere Stiftskirche und Altes Dampfbad sowie den weiteren Zugang zum oberhalb gelegenen Neuen Schloss. Die Stufenanlagen weisen im Bestand infolge Alter und Abnutzung vielfach starke Risse, Verwerfungen, Setzungen, Ausbrüche, Sanierungsflächen aus Mörtel und/oder Beton mit zahlreichen Stolperstellen und Gegengefälle auf. Aufgrund der Komplexität der Arbeiten (sehr hoher Anteil an Steinmetzarbeiten, viel Handarbeit, beengte Verhältnisse), den erhöhten Anforderungen und Auflagen (Denkmalschutz, Thermalquellenschutz, Natur- und Artenschutz) ergaben sich sowohl bei den Baukosten als auch den Planungs- und Nebenkosten erhöhte Aufwendungen, so dass die Gesamtmaßnahme nach derzeitigem Stand einen Finanzbedarf von 465.000 Euro aufweist und damit 75.000 Euro über überplanmäßige Auszahlungen zu decken sind. Die Verwaltung schlägt die Vergabe der Arbeiten an den günstigsten*

*Bieter, die Firma SDC Steinsanierung Denkmalpflege Crailsheim GmbH & Co KG, 74589 Satteldorf, zum Preis von 416.039,59 Euro vor, damit die Maßnahme wie vorgesehen im März d. J. – auch im Hinblick unter naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten – begonnen werden kann.*

Alexander Uhlig erklärte, dass die Ausschreibung zwar ein Ergebnis von 465.000 Euro gegenüber der Kostenberechnung der Verwaltung in Höhe von 340.000 Euro ergeben habe, dies zwar bedauerlich sei, er aber dennoch keinen Grund sehe, die Ausschreibung aufzuheben, da sonst die Baumaßnahme nicht mehr in diesem Jahr durchgeführt werden könne.

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

#### **TOP 14 Information zur Baumaßnahme Leopoldsplatz**

Bürgermeister Uhlig gab bekannt, dass die Sanierung des Leopoldsplatzes vom Bund mit einer Förderung in Höhe von 942.000 Euro bezuschusst werde.

#### **TOP 15 Information zu laufenden Baumaßnahmen**

Erster Bürgermeister Uhlig berichtete, dass die Verwaltung dabei sei, eine EU-weite Ausschreibung für ein Such- und Planverfahren für ein Planungsbüro vorzubereiten, das untersuchen soll, ob die Fieserbrücke saniert werden könne oder ersetzt werden müsse. Der Schwellenwert von 221.000 Euro, der ein solches EU-weites Verfahren vorschreibe, werde überschritten. Dies koste zwar Zeit und Geld, sei aber nötig, um vorschriftsmäßig vorzugehen und dann gegebenenfalls auch Fördergelder für die Baumaßnahme zu erhalten.

#### **TOP 16 Anfragen aus dem Gemeinderat**

Klaus Bloedt-Werner fragte wie es mit dem geplanten «Dienstleistungszentrum Aumattstraße» weitergehe, nachdem es bei der Bürgerinformationsveranstaltung am Dienstagabend nicht zu einer Annäherung mit den Anwohner gekommen sei. Man müsse aufeinander zugehen und eine Lösung finden. «Bei fünf Stockwerken ist Feierabend», darüber hinaus gehe seiner Ansicht nach nichts, so der CDU-Stadtrat. Alexander Uhlig wies daraufhin, dass der Gemeinderat erst den Aufstellungsbeschluss eines Babuungsplans gefasst habe und die Einbeziehung der Öffentlichkeit ein Teil des Verfahrens sei, bei dem die Betroffenen ihre Bedenken äußern könnten. Die Stadtverwaltung habe Kontakt mit dem Investor und dem Planungsbüro, das den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen habe und werde, wenn es Modifikationen gebe, damit wieder in den Geminderat gehen. Alles sei noch sehr frisch und man werde nun Schritt für Schritt weitermachen.

Martin Ernst, FBB, fragte, wann die Ampelregelung in der Seelachstraße aufgehoben wird und gab zu bedenken, dass dazu mit einem erheblichen finanziellen Aufwand die Straße gesichert werden müsse und das wo doch der russische Bauherr insolvent sei.

Alexander Uhlig gestand ein, dass die Situation schwierig sei. Die Baufirma sei jedoch nach eigenen Angaben nicht insolvent. Aktuell mache man Bodenuntersuchungen, um ein Sanierungskonzept für die Straße zu erstellen. Wer dieses dann ausführe und bezahle, müsse noch ausdiskutiert werden. Eine Straßenseite sei jedoch nicht standfest, was eine Sanierung koste, könne er heute noch nicht beantworten. Rudolf Schübert, Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen, kündigte gegebenenfalls auch rechtliche Schritte gegen den Bauherren an.