

Bauausschuss beim zweiten Hinsehen interessant - Analogien der Bauprojekte Vincentius und Ludwig-Wilhelm-Stift

Baden-Baden, 28.04.2018, 00:00 Uhr, Kommentar: Christian Frietsch **Spektakuläre Themen oder spontane Wortwechsel gab bei der 42. Bauausschusssitzung am Donnerstag im Baden-Badener Rathaus eher nicht. Nur bei näherem Hinsehen sind hie und da wundersame Fügungen zu entdecken. Vom erbittertsten Gegner der Vincentius-Entscheidung zu Gunsten der IDEAL Wohnbau ist mittlerweile wenig zu hören in Sachen Rechtsstreit gegen die Stadt Baden-Baden.**

Zur Erinnerung: Die Stadt Baden-Baden trat gemeinsam mit der IDEAL Wohnbau mit ihrer Tochter GSE in eine gemeinsame Firma ein. Die Hälfte der IDEAL Wohnbau gehörte damals dem ehemaligen CDU-Stadtrat Christian Mussler. Inzwischen ist der Bauunternehmer und Architekt im Gemeinderat nicht mehr tätig und er hält 100 Prozent von IDEAL Wohnbau. Die Treubau Freiburg AG hatte gegen die ungewöhnliche Konstruktion geklagt. Das Verwaltungsgericht hatte zwischenzeitlich die Liason der Stadt mit dem privaten Bauunternehmen untersagt. Die bereits erwähnte wundersame Fügung könnte wohl dazu geführt haben, dass die Treubau AG mit einem attraktiven Wohnbau-Projekt entschädigt wurde. Die notwendigen Genehmigungen dürften nur eine Formsache sein.

Unter den Tagesordnungspunkten 4 und 5 befasste sich der Bauausschuss unter dem Vorsitz von Erster Bürgermeister Alexander Uhlig mit der «Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift». Das Seniorenheim soll einem geplanten Wohnbau-Projekt weichen. Was für eine überraschende Parallele. Wie im Fall des ehemaligen Pflegeheims Vincentiushaus in der Stephaniensstraße sollen auch hier Luxuswohnungen entstehen. Verlierer sind wieder die nicht so betuchten Senioren, die vor die Tore der Innenstadt in die Hubertusstraße komplimentiert werden. Gewinner ist einmal mehr die Bauwirtschaft im Segment des höherwertigen Wohnraums.

goodnews4-Protokoll von Nadja Milke zur 42. Sitzung des Bau- und Umlageausschusses am Donnerstag, 26. April 2018:

TOP 1 Informationen der Verwaltung

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig informierte zu dem schon seit längerem Ruhenden und für einigen Verdruss sorgenden Bauprojekt Seelachstraße, dass am 12. April ein Gespräch mit der Baufirma, dem Bauherrn, der aus Baden-Baden stamme und hier verwurzelt sei, und dessen Rechtsanwalt stattgefunden habe. Es sei ein gutes Gespräch gewesen, alle Beteiligten seien von dem Willen getragen, die Angelegenheit zu einem guten Ende zu führen. Im Mai soll eine geänderte Bauvorlage vorgelegt werden, die dann bauordnungsrechtlich beurteilt werde, dann werde sich auch die Straßensituation klären.

Björn Käckell, Fachgebiet Gebäudemanagement, berichtete von den geplanten Arbeiten zur barrierefreien Umgestaltung des Zugangs der Ortsverwaltung Haueneberstein. Der derzeitige Eingang soll zurückgebaut, eine neue Treppe im Innenbereich gebaut und ein Aufzug angebaut werden. Der historische Eingang an der Karlsruher Straße soll wieder aktiviert werden im Zuge der Umgestaltung der Hauenebersteiner Ortsmitte. Man sei zudem im Gespräch mit dem Denkmalschutz, ob auf der Rückseite des Gebäudes zusätzliche Fenster eingebaut werden könnten.

TOP 2 Aumattstadion – Sanierung der leichtathletischen Anlagen und des Rasensportfelds (2. Bauabschnitt)

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Entsprechend der in der gemeinsamen Sitzung von Schul- und Sportausschuss sowie Bau- und Umlegungsausschuss am 19.01.2017 vorgestellten Zeitpläne für die Sanierung des Aumattstadions sollen als zweiter Bauabschnitt im Jahr 2018 die leichtathletischen Anlagen und das Rasensportfeld saniert werden. Die geplanten Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 775.000 Euro werden voraussichtlich eingehalten.*

Der Bauausschuss stimmte der Vorlage einstimmig zu.

TOP 3 Einbau einer Mensaküche und eines Speisesaals in die Grundschule Varnhalt Baubeschluss

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Aufgrund des Wegfalls des Mittagstischangebotes für die Kinder der Grundschule Varnhalt in einem örtlichen Gastronomiebetrieb und fehlender Alternativangebote, sollen eine Mensa und ein Speiseraum in die Grundschule eingebaut werden. Die Anmeldezahlen zum schulischen Mittagstisch liegen in Varnhalt seit Jahren bei 20-25 Kindern. Mittelfristig rechnet der Schulträger mit einem steigenden ganztägigen Betreuungsbedarf, auch aus der Außenstelle Neuweier. Zur Unterbringung der Mensaküche werden die Schulküche und ein Umkleideraum umgenutzt. Die vorliegende Kostenberechnung auf Basis der Entwurfsplanung ergibt Gesamtkosten in Höhe von 208.500 Euro. Im Doppelhaushalt 2018/19 stehen ein Haushaltsrest in Höhe von 44.600 Euro sowie 12.000 Euro für die Ausstattung des Speisessaals zur Verfügung. Zur Finanzierung der Maßnahme ist eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 151.900 Euro erforderlich. In der ersten Ausbaustufe können max. 44 Sitzplätze zur Verfügung gestellt werden. Optional können durch Einbeziehung eines neben dem Speiseraum liegenden Raumes weitere 38 Plätze geschaffen werden, sofern der Bedarf entsprechend steigt.*

Der Bauausschuss stimmte der Vorlage einstimmig zu.

TOP 4 Durchführungsvertrag «Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift»

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB setzt den Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin voraus. Über den Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss zu beschließen. Das Vorhaben wird auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 783/3 Gemarkung Baden-Baden errichtet. Wesentlicher Inhalt des vorliegenden Vertrags ist die Verpflichtung der Treubau Freiburg AG, das Vorhaben auf eigene Kosten entsprechend dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb bestimmter Fristen durchzuführen. Die Fristen wurden in diesem Vertrag etwas länger formuliert als üblich, da die Treubau AG aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen (Denkmalschutz, Thermalwasser, Übertragung vom DRK) mit einer längeren Durchführungszeit rechnet. Der Vertrag enthält außerdem die üblichen Regelungen zu Haftung, Gefahrtragung, Rechtsnachfolge usw.*

TOP 5 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes «Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift» sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan «Nachnutzung Ludwig-Wilhelm-Stift»

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Das DRK als Betreiber der Altenpflegeeinrichtung in der Rotenbachtalstraße in BadenBaden ist im Zuge des Heimstättengesetzes gezwungen, seinen seitherigen Standort aufzugeben und an anderer Stelle im Stadtgebiet neu zu errichten, da die Investitionen in den Altbestand wirtschaftlich nicht mehr tragbar wären. Mittlerweile hat die Fa. Treubau AG aus Freiburg einen Kaufvertrag mit Entwicklungsoption mit dem Eigentümer abgeschlossen und somit Zugriff auf Immobilie und Grundstück. Der aus den 1970er Jahren stammende unmaßstäbliche Anbau an das denkmalgeschützte und in rotem Sandstein ausgeführte Ludwig-Wilhelm-Stift von 1892 soll abgebrochen werden. Der denkmalgeschützte Altbau wird freigestellt und wo erforderlich, in einen denkmalgerechten Zustand rückgebaut. Auf dem Grundstück sollen 3 Ersatzbauten sowie eine gemeinsame Tiefgarage erstellt werden. Diese werden Wohnungen umfassen und auch das historische Gebäude soll zu Wohnzwecken entsprechend heutiger Ansprüche ertüchtigt werden. Der Durchführungsvertrag, dessen Bestandteile auch der hier zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan sind, ist vom Vorhabenträger unterzeichnet.*

Nur wenige Stunden vor der Sitzung hatte die Stadtverwaltung eine geänderte Anlage zur Beschlussvorlage versendet. Die Änderung betraf eine Stützmauer, die ursprünglich mit 1,90 Metern geplant war, was von den «örtlichen Bauvorschriften» abweiche, wonach eine maximale Höhe von nur 0,90 Metern erlaubt sei. Die Architekten haben die Planung entsprechend der Bauvorschriften geändert.

Günter Seifermann, Die Grünen, kritisierte den kurzfristigen Versand der Vorlage und teilte mit, das sich die Fraktion der Grünen deshalb bei der Entscheidung enthalten werde.

Klaus Bloedt-Werner, CDU, sagte es sei «nichts Weltbewegendes» hinzugekommen, die Bauplanung sei nun «deutlich besser» als am Anfang und passe sich in die Landschaft ein.

Heinz Gehri, Freie Wähler, pflichtete Klaus Bloedt-Werner bei, er sehe keine Veranlassung zu einer weiteren Verzögerung.

Der Bauausschuss stimmte TOP 4 und TOP 5 jeweils bei drei Enthaltungen zu.

TOP 6 Durchführungsvertrag «Wohnen am Ooswinkel»

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Die Baugenossenschaft Baden-Baden e.G. beabsichtigt, auf Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 42 Wohnungen mit Tiefgarage, eine neue Geschäftsstelle und einen Mehrzweckraum einschließlich der dafür erforderlichen Stellplätze sowie Nebenanlagen zu errichten. Hierfür ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich.*

Der Bauausschuss stimmte einstimmig zu.

TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) «Wohnen am Ooswinkel»

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.12.2015 die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes «Wohnen am Ooswinkel» nach § 12 BauGB beschlossen. Weiter erfolgte der Beschluss, das Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen und, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu verzichten. Ferner beschloss der Gemeinderat eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan «Wohnen am Ooswinkel» wurde am 19.01.2016 in einer öffentlichen Sitzung erörtert. Von 08.01.2016 bis 05.02.2016 wurde den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anregung zur Verlängerung der Schwarzwaldstraße als Notfahrbahn für die B 500 gegeben. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2017 wurden der Lageplan und die Entwürfe vom 21.08.2017 mit ihren Begründungen gebilligt und die Offenlage beschlossen. Ferner wurde die Teilaufhebung des Straßen- und Bauflichtenplanes «Durchbruch Schwarzwaldstraße zw. Bauhof und Jagdhausstraße» (vom 15.08.1957) für den Überlagerungsbereich beschlossen. In der Zeit vom 16.10.2017 bis 30.11.2017 wurde das Planwerk sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.08.2017 einschließlich seiner Begründungen u. örtlichen Bauvorschriften sowie den in der nachfolgenden Begründung aufgelisteten erforderlichen Fachgutachten öffentlich ausgelegt und zeitgleich den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Offenlage sind Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung eingegangen, die nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus den von der Verwaltung dargelegten Gründen teilweise berücksichtigt werden.*

Der Bauausschuss stimmte bei drei Enthaltungen zu.

TOP 8 Bebauungsplan 'Stöcke Nord'

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.3.2016 die Verwaltung beauftragt, gleichzeitig mit dem Gebiet «Stöcke-Nord – 1. Abschnitt» für das Gebiet «Stöcke-Nord – 2. Abschnitt» (Gebietsabgrenzung siehe Anlage) das Verfahren in Form eines klassischen Angebotsbebauungsplans für Wohnen nach § 2 (1) BauGB einzuleiten. In seiner Sitzung vom 27.06.2016 hat der Gemeinderat weiterhin beschlossen, für den ursprünglich genannten Bereich die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit per Aushang durchzuführen. Am 05.04.2017 fand eine frühzeitige öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung statt. Auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden wurde der Bebauungsplanentwurf weiter ausgearbeitet. In seiner Sitzung am 27.11.2017 hat der Gemeinderat den Geltungsbereich gemäß Lageplan vom 20.10.2017, die Durchführung des Verfahrens nach § 13b BauGB sowie die Billigung und Offenlage der Neufassung der Entwurfsplanungen vom 20.10.2017 beschlossen. In der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 wurde das Planwerk in der Fassung vom 20.10.2017 einschließlich seiner Begründung und örtlichen Bauvorschriften zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag von Arguplan vom 20.10.2017, dem Klimagutachten von Ökoplana vom 04.04.2017, dem Lärmgutachten von ISIS vom Dezember 2016, sowie dem Geotechnischen Gutachten der GHJ-Ingenieure vom 26.10.2016, öffentlich ausgelegt und zeitgleich den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen der Offenlage sind Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden eingegangen, die nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus den von der Verwaltung dargelegten Gründen teilweise berücksichtigt werden.*

Der Bauausschuss stimmte bei einer Enthaltung zu.

TOP 9 Information zur Baumaßnahme Leopoldsplatz

Projektleiter Markus Selig berichtete, dass die westliche Hälfte des Leopoldsplatzes bis zum 5. Mai fertig betoniert werde und im Herbst mit der zweiten Platzhälfte begonnen werden soll. Die betonierten Flächen werden nun noch «gestockt», um die beschlossene Oberflächengestaltung herzustellen, zudem werden die Fugen geschnitten und gegossen und Natursteinpflaster in den Randbereichen verlegt. Mitte Juli soll dann die Seite gewechselt werden und mit dem Umbau der Bushaltestelle begonnen werden.

TOP 10 Information zu laufenden Baumaßnahmen

Bürgermeister Uhlig informierte, dass die Baugenehmigung für den neuen Kiosk am Leopoldsplatz vorliege.

Alexander Uhlig informierte auch über die Baugrunduntersuchung auf der Fieser Brücke. Diese sei notwendig, da die Brücke etwa 80 Jahre alt sei und inzwischen neue Normen bei der Berechnung des Bauwerks gelten. Es werde derzeit ein Plan- und Suchverfahren vorbereitet, das bei Vorhaben dieser Größenordnung vorgeschrieben sei, um ein Planungsbüro zu finden, das dann eine Machbarkeitsstudie erstellen könne.

TOP 11 Anfragen aus dem Gemeinderat

Kurt Jülg, Freie Wähler, fragte, ob es nach dem Felsabbruch gegenüber der Geroldsauer Mühle Sicherungsmaßnahmen geben werde.

Hans-Joachim Moritz, Abteilungsleiter Tiefbau, antwortete, dass es sich um einen privaten Hang handle und der Besitzer aufgefordert sei, entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Heinrich Liesen, Freie Bürger für Baden-Baden, fragte wann der Bebauungsplan für das Neue Schloss endlich aufgehoben werde und erinnerte an einen entsprechenden Antrag seiner Fraktion.

Bürgermeister Uhlig antwortete, dass es zu diesem Thema nichts Neues gebe, er stehe in Kontakt mit dem Kommunikationsberater, mit dem er nächste Woche einen Telefontermin habe. Der Antrag der FBB werde noch behandelt.