

Bauausschusssitzung vom 13.12.18

Vorwürfe der Grünen gegen die Baden-Badener CDU - Weil "wichtige CDU-Person da wohnt" - Stadträtin Sperling-Theis: Vincentius-Gelände, SWR und Balger Straße "keine Wohnungen, die wir brauchen"

Baden-Baden, 15.12.2018, 00:00 Uhr, Bericht: Christian Frietsch **Wieder einmal sorgte die Baupolitik am Donnerstag im Baden-Badener Rathaus bei der Sitzung des Bauausschusses für einige Emotionen. Die CDU musste sich den Vorwürfe der Grünen erwehren, sie habe den Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplans Jagdhausstraße gestellt, weil «eine wichtige CDU-Person» da wohne. CDU-Stadtrat Hansjürgen Schnurr wies den Vorwurf als «völlig abwegig» zurück, er wisse nicht «wer da wohnen soll».**

Erhellen wollte dann niemand die mysteriöse Personalie. Auf die ganz grundsätzlich verfahrenere Baupolitik in der Innenstadt ging Astrid Sperling-Theis, Grüne, ein.

Sie wünsche sich von der Verwaltung, über die Stadt weitere Bebauungspläne zu legen, um der «Bauwut» Einhalt zu bieten. Auf dem Vincentius-Gelände, beim SWR und in der Balger Straße würden Luxuswohnungen entstehen, dies seien «keine Wohnungen, die wir brauchen».

Großen Raum nahmen die Diskussionen um die schlechten Zustände in den Baden-Badener Schulen am Schulzentrum West ein, für die die Sanierungskosten auf 35 Millionen Euro errechnet wurden. Kurt Jülg, Freie Wähler, fragte, ob man die alten Schulgebäude am Schulzentrum West nicht abreißen und neu bauen sollte. Erster Bürgermeister Alexander Uhlig und Björn Käckell vom Fachgebiet Gebäudemanagement erklärten, dass Abriss und Neubau teurer würden als die Sanierung. In den Innenräumen der Schulen habe man in den vergangenen Jahren investiert, zum Beispiel in die Toilettenanlagen. Die geplante Sanierung betreffe vor allem die Hüllen der Gebäude, zudem werde ein Neubau nicht vom Land finanziell gefördert und das Problem der Unterbringung der Schüler würde sich sogar noch vergrößern. Martin Ernst, Fraktionsvorsitzender Freie Bürger für Baden-Baden, äußerte scharfe Kritik am Gebäudemanagement der Stadt Baden-Baden. Es würden «Bäume aus dem Dach wachsen», es gebe zu viele Hausmeister und die Schulleitung habe keinen Einfluss auf die Hausmeister. Es könne nicht sein, dass nach 36 Jahren eine Generalsanierung nötig sei. Björn Keckel entgegnete, dass das

Gebäudemanagement in enger Abstimmung mit den Schulen arbeite und das Möglichste tue mit den verfügbaren Mitteln. Erster Bürgermeister Alexander Uhlig versuchte zu beruhigen. «Wir gehen die Geschichte jetzt einfach an, ob Neubau oder Sanierung wird sich auf dem Weg zeigen, Nach 40 Jahren weiß ich, dass ich eine Generalsanierung machen muss.» Baden-Baden habe «leider in den vergangenen Jahren keine Generalsanierung durchgeführt, aus welchen Gründen auch immer». Jetzt sei es «an der Zeit, eine Grundsatzentscheidung zu treffen» und «wir nähern uns Schritt für Schritt».

Alle Tagesordnungspunkte der Sitzung vom Donnerstagabend im Baden-Badener Rathaus und deren Ergebnisse im *goodnews4*-Protokoll:

49. Sitzung des Bau- und Umlegungsausschusses

TOP 1 Informationen der Verwaltung

Die in Lichtentaler Straße gegenüber der Ausfahrt der Weinbergstraße geplante Bushaltestelle wird verschoben. Alexander Wieland, Geschäftsführer der städtischen Wohnbaugesellschaft GSE, teile mit, dass man der Anregung der Anwohner in der Bürgerinformationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet Südliche Neustadt am 20. November 2018 folgen werde und die Bushaltestelle vor die Einmündung der Weinbergstraße verschieben werde. Die Anwohner hatten befürchtet, dass die Ausfahrt aus der Weinbergstraße auf die Lichtentaler Straße Richtung Lichtental durch die Bushaltestelle, wie sie ursprünglich geplant war, unmöglich gemacht wird. goodnews4.de berichtete.

TOP 2 Grundsatzbeschluss

Sanierung der Louis-Lepoix-Schule Bauteil 3 und 9

Information zur Deckung des Stellplatzbedarfes und Standortvorschlag für den Neubau der Robert-Schuman-Schule und des Richard-Wagner-Gymnasiums

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Die ursprünglichen Bestandsgebäude im Schulzentrum West sind rund 40 Jahre alt. Die Gebäude müssen auf Grund der altersbedingten baulichen Mängel sukzessive in den nächsten Jahren saniert werden. Im ersten Schritt sollen die Bauteile 3 und 9 der LouisLepoix-Schule generalsaniert werden. Für die Sanierung sollen Förderanträge nach dem Schulbausanierungsprogramm (letzte Frist bis 31.12.2018) eingereicht werden. Der geschätzte Kostenrahmen beläuft sich ohne Planungsgrundlage auf ca. 6,5 – 7,5 Mio Euro. Zur Durchführung der Generalsanierung müssen die schulischen Nutzungen vorübergehend ausgelagert werden. Die Verwaltung prüft alternativ die temporäre Nutzung der Alten Schule in Steinbach oder die Anmietung von*

Containern. Im Falle von Containern belaufen sich die Mietkosten auf ca. 500.000,- bis 600.000,- Euro für einen Zeitraum von 2 Jahren. Als Standort für den geplanten Neubau für die Robert-Schuman-Schule und das Richard-Wagner-Gymnasium schlägt die Verwaltung die Freifläche zwischen den beiden Schulen unterhalb der Sporthallen vor.

Mehr: [PDF Beschlussvorlage](#) und [PDF Projektübersicht Schulzentrum West](#)

Bürgermeister Roland Kaiser erklärte einleitend, dass sowohl das Gymnasium Hohenbaden als auch das Markgraf-Ludwig-Gymnasium «Raumbedarf» hätten, «der noch erfüllt werden muss». Bis zum Frühjahr will die Verwaltung dazu die Möglichkeiten prüfen. Aufgrund der Lage der beiden Schulen in der Innenstadt und da beide Schulen in alten Gebäuden untergebracht seien, könne man dort «relativ wenig Raum neu schaffen für relativ viel Geld», während man im Schulzentrum West die Vierzügigkeit umsetzen und ein neues Schulgebäude errichten könne. Man sei mit allen Schulen im Gespräch und wolle niemanden benachteiligen, es sei klar, dass sich jede Schule eine Erweiterung wünsche.

Björn Käckell, Fachgebiet Gebäudemanagement, erläuterte die Pläne zu Sanierung am Schulzentrum West.

Die ursprünglichen Bauteile sind 40 Jahre alt und es gibt einen hohen Sanierungsbedarf für die Außenhülle der Schulgebäude. Dächer sind undicht, die Holzfassaden marode, die Fenster veraltet, im Winter gibt es einen hohen Wärmeverlust und im Sommer überhitzte Klassenzimmer. Die undichten Stellen der Dächer sind nicht mehr lokalisierbar. Die Verwaltung hat deshalb eine Machbarkeitsstudie bei der Firma khp-Architekten in Auftrag gegeben für eine Generalsanierung der Schulgebäude. Es handelt sich um 12 bis 15 Gebäudeteile, der Kostenrahmen ohne konkrete Planungsgrundlagen, den die Firma khp-Architekten errechnet hat, liegt bei 35 Millionen Euro, die Sanierungsdauer wird auf zehn Jahre veranschlagt.

Beginnen will die Stadtverwaltung mit der Sanierung des Klassenhauses und des Druckereigebäudes der Louis-Lepoix-Schule. Eine Grobschätzung hat Kosten in Höhe von 6,5 bis 7 Millionen Euro ergeben, für die man die Chance auf bis zu 2,26 Millionen Euro Fördergelder vom Land Baden-Württemberg hat, wenn man den Antrag bis zum 31. Dezember 2018 einreicht.

Für einige Bedenken sorgte die Unterbringung der Schüler, während der Sanierung. Die Stadtverwaltung prüft, ob dafür die Alte Schule in Steinbach genutzt werden kann, was unter den Ausschussmitgliedern eher zu Kritik und Unverständnis führte. Karin Fierhauser-Merkel, SPD, gab zu bedenken, dass die Schule bereits zwei Standorte habe – im Schulzentrum West und auf dem Campus der EurAka.

Eine weitere Möglichkeit zur Unterbringung der Schüler wären Container, die auf dem oberen Lehrerparkplatz aufgestellt werden würden. Die Mietkosten belaufen sich auf circa 500.000 bis 600.000 Euro. Astrid Sperling-Theis und Ursula Opitz, beide Grüne, fragten, ob nicht die Flüchtlingscontainer in der Schußbachstraße dazu genutzt werden könnten. Diese Möglichkeit werde laut Björn Käckell zwar geprüft, aber die Räume in den Flüchtlingscontainern seien nur 13 Quadratmeter groß, wohingegen ein Klassenzimmer eine Größe von 60 Quadratmetern benötige.

Kurt Jülg, Freie Wähler, fragte, ob man die alten Schulgebäude nicht abreißen und neu bauen sollte. Erster Bürgermeister Alexander Uhlig und Björn Käckell erklärten, dass Abriss und Neubau teurer würden als die Sanierung. In den Innenräumen der Schulen habe man in den vergangenen Jahren investiert, zum Beispiel in die Toilettenanlagen, die Sanierung betreffe vor allem die Hüllen der Gebäude, zudem werde ein Neubau nicht vom Land finanziell gefördert und das Problem der Unterbringung der Schüler wären der Arbeiten würde sich sogar noch vergrößern.

Martin Ernst, Fraktionsvorsitzender Freie Bürger für Baden-Baden, äußerte scharfe Kritik am Gebäudemanagement der Stadt Baden-Baden. Es würden «Bäume aus dem Dach wachsen», es gebe zu viele Hausmeister und die Schulleitung habe keinen Einfluss auf die Hausmeister. Es könne nicht sein, dass nach 36 Jahren eine Generalsanierung nötig sei. Björn Käckell entgegnete, dass das Gebäudemanagement in enger Abstimmung mit den Schulen arbeite und das Möglichste tue mit den verfügbaren Mitteln. Rückendeckung erhielt er dabei von Reinhilde Kailbach-Siegle, CDU-Stadträtin und Direktorin der Robert-Schuman-Schule.

Erster Bürgermeister Alexander Uhlig beruhigte: «Wir gehen die Geschichte jetzt einfach an, ob Neubau oder Sanierung wird sich auf dem Weg zeigen. Nach 40 Jahren weiß ich, dass ich eine Generalsanierung machen muss.» Baden-Baden habe «leider in den vergangenen Jahren keine Generalsanierung durchgeführt, aus welchen Gründen auch immer». Jetzt sei es «an der Zeit, eine Grundsatzentscheidung zu treffen» und «wir nähern uns Schritt für Schritt».

Der Bauausschuss stimmte dem Beschlussvorschlag zu.

TOP 3 Neubau Kindergarten Regenbogen

Fortschreibung Baubeschluss vom 25.09.2017

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: Nach der aktuellen Prognose der Gesamtkostenentwicklung für den Neubau des Kindergartens Regenbogen ergibt sich eine voraussichtliche Überschreitung der genehmigten Mittel in Höhe von 150.000,- Euro. Dies macht eine Fortschreibung des Budgets von 2.250.000,- Euro auf 2.400.000,- Euro erforderlich. Die Ursachen für die Kostenüberschreitung

liegen hauptsächlich in den überhöhten Vergaben der Bauaufträge, welche sich durch die angespannte Marktsituation ergeben haben. Zudem liegen einige Nachtragsforderungen der Firmen vor. In die Prognose sind darüber hinaus Risikorückstellungen für Unvorhergesehenes eingeflossen. Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 150.000,- Euro erfolgt durch Umbuchung von nicht benötigten Mitteln (Einsparungen) aus der Maßnahme Neubau der Probephase Theater Baden-Baden.

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

TOP 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan «Geroldsauer Mühle – 1. Änderung»

a) Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes «Geroldsauer Mühle – 1. Änderung»

b) Billigungs- und Offenlagebeschlüsse für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes «Geroldsauer Mühle – 1. Änderung»

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Ziel des Verfahrens zum vbB «Geroldsauer Mühle – 1. Änderung» ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zum Bau von weiteren 58 Stellplätzen beim Naturparkmarkt und Gasthaus «Geroldsauer Mühle» zu schaffen, da das derzeitige Stellplatzangebot angesichts der großen Besucherresonanz immer noch nicht ausreicht. Von den geplanten 58 zusätzlichen Stellplätzen sollen 49 Stellplätze im südlichen Anschluss an die bestehende Bushaldebucht bei der Geroldsauer Mühle und 9 Stellplätze im Bereich zwischen den Ein- und Ausfahrten der Bushaldebucht entstehen.*

Werner Schmoll, SPD, erklärte, dass er der Beschlussvorlage nicht zustimmen könne und kritisierte die hohe Anzahl an Parkplätzen angesichts einer unzureichenden ÖPNV-Anbindung der Geroldsauer Mühle, der schlechten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und Fahrradständer, die nicht mehr zeitgemäß seien.

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

TOP 5 Bebauungsplan «Jagdhausstraße»

a) Bekräftigungsbeschluss

b) Erweiterungsbeschluss

Aus der Beschlussvorlage der Verwaltung: *Die Erweiterung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes «Jagdhausstraße» ist erforderlich geworden, da ein Bauantrag für die Flurstücke Jagdhausstr. 30, 30a vorliegt, der städtebauliche Fehlentwicklungen im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung befürchten lässt und damit maßstabbildend für weitere Bauanträge im Geltungsbereich sein*

könnte. Mit dem beantragten Bebauungsplanverfahren sollen zum einen für die vorhandene Bebauung bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden, zum anderen Möglichkeiten für neue Entwicklungen bei Abgang vorhandener Bausubstanz untersucht werden. Das Plangebiet zeichnet sich mit wenigen Ausnahmen durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung aus. Das geplante Vorhaben auf Flurstück Jagdhausstr. 30, 30a befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Danach sind Vorhaben dann zulässig, wenn sie sich u.a. nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Nachdem bereits in der Vergangenheit dort Vorhaben ohne verbindliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB genehmigt worden sind, die die Maßstäblichkeit bzw. städtebauliche Körnung im Gebiet hochzonierte haben, sollen mit dem Bebauungsplan und zeitgemäßem Baurecht die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt werden. Möglichkeiten maßvoller Nachverdichtung werden unter dem Aspekt der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes geprüft. Städtebauliche Zielsetzung im weiteren Bebauungsplanverfahren wird sein, den planungsrechtlichen Rahmen für die einzelnen Bereiche zu bilden. Im Weiteren sollen Regelungen zu Größe und Lage der Baufenster, Höhenlage und Gesamthöhe künftiger Bebauung, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, grünordnerischen Festsetzungen sowie eine Beschränkung der Bebauungstiefe in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Genehmigte Bauten, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz. Ohne Bebauungsplan und mögliche weitere planungsrechtliche Schritte besteht die Gefahr, dass städtebauliche Fehlentwicklungen eintreten und sich der Gebietscharakter verändert. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für den Erlass von Rückstellungen bzw. Veränderungssperren als Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an städtebaulich zusammenhängenden Strukturen im Plangebiet.

Die CDU wehrte sich gegen den Vorwurf der Grünen, sie habe den Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplans Jagdhausstraße gestellt, weil eine «wichtige CDU-Person» in der Nähe wohnen würde. Hansjürgen Schnurr wies den Vorwurf als «völlig abwegig» zurück, er wisse nicht «wer da wohnen soll».

Astrid Sperling-Theis, Grüne, wünscht sich von der Verwaltung, über die Stadt weitere Bebauungspläne zu legen, um der Bauwut Einhalt zu bieten. Auf dem Vincentius-Gelände, beim SWR und in der Balger Straße würden Luxuswohnungen entstehen, dies seien «keine Wohnungen, die wir brauchen».

Der Bauausschuss stimmte der Beschlussvorlage einstimmig zu.

TOP 6 Information zu laufenden Baumaßnahmen

Zu Sanierung oder Neubau der Fieser Brücke soll es Anfang des neuen Jahres einen Grundsatzbeschluss geben.

Der Kiosk am Leopoldsplatz wird aufgebaut. Die Aufhebung der Ausschreibung und Zerlegung in Einzelgewerke habe sich laut Bürgermeister Uhlig gelohnt.

Für die Gewerbetreibenden in der Yburgstraße soll es in der kommenden Woche eine Informationsveranstaltung geben.

TOP 7 Anfragen aus dem Gemeinderat

Werner Schmoll, SPD, fragte nach dem Gebäude in der Lange Straße 99 kurz vor dem Verfassungsplatz, dort sehe es immer schlimmer aus. Bürgermeister Uhlig antwortete, dass Oberbürgermeisterin Margret Mergen versuche, den Kontakt mit den Eigentümern zu halten, was mitunter schwierig sei. Die Verwaltung sei sehr bemüht, zu einer Verbesserung zu kommen, auch auf denkmalschutzrechtlichem Weg.