

Sitzungsbericht vom 23.01.2025

1. Stellungnahmen zu privaten Bauvorhaben gegenüber der Baurechtsbehörde

a) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses, Theodor-Heuss-Str. 29

Der Gemeinderat fasste nach kurzer Beratung einstimmig folgenden **Beschluss**:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses, Theodor-Heuss-Str. 29 wird erteilt, soweit durch den Ausbau des Dachgeschosses kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

b) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Box und Terrassenüberdachung auf dem Flst. 4544, Mittelfeldstraße

Der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden **Beschluss**:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Box und Terrassenüberdachung auf dem Flst. 4544, Mittelfeldstraße wird erteilt.
2. Die Pflanzgebote gemäß Bebauungsplan (z.B. Baumpflanzungen, Begrünung Flachdächer) sind umzusetzen.
3. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist pro Wohnung ein Quartier für gebäudewohnende Vogel- oder Fledermausarten anzubringen.
4. Mit dem Bauvorhaben kann erst begonnen werden, wenn die Erschließungsanlagen fertiggestellt, förmlich abgenommen und das Baugebiet Mittelfeld III zur Bebauung von der Gemeinde freigegeben ist.

2. Entwicklung des Ortskerns / Schillerareal

- **Ausführungsplanung der öffentlichen Plätze und Freianlagen**
- **Ausschreibung des ersten Bauabschnitts „Nord“**

In seiner Sitzung am 25.05.2023 hat der Gemeinderat den Baubeschluss für die öffentlichen Plätze und Freianlagen im Ortskern/Schillerareal auf Grundlage der dargestellten Ausführungsplanung gefasst. Von der vorgelegten Kostenberechnung wurde Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, die AG Hähni/Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten mit den weiteren erforderlichen Architektenleistungen (Leistungsphasen 6 - 9 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)) auf Grundlage des vorliegenden Architektenvertrages für die Freianlagen entsprechend dem Planungs- und Baufortschritt stufenweise zu beauftragen. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, die Ausschreibung der vorbereitenden Erdarbeiten und zu gegebener Zeit alle weiteren erforderlichen Ausschreibungen durchzuführen und dem Gemeinderat die jeweiligen Vergabevorschläge zur Entscheidung vorzulegen.

Die vorbereitenden Erdarbeiten (grobe Modellierung des Geländes) für den Dorfplatz und die Freianlagen wurden nach durchgeführter Ausschreibung vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2023 vergeben und sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Dadurch wurde ein Provisorium für den hinteren Dorfplatz zwischen Kindertagesstätte und Bürgerzentrum geschaffen, damit die Investorengebäude erstellt werden können. Auch die hintere Friedhofstreppe und die noch bestehenden alten Mauerreste wurden in diesem Zuge abgetragen, um die Herstellung der geplanten Freitreppe und der Aufgangsrampe zum Kirchen- und Friedhofsgelände entlang der Kirchenmauer vorzubereiten.

Aufgrund der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Lage auf dem Immobilienmarkt verzögert sich die Erstellung der drei im Schillerareal geplanten Investorengebäude (Betreutes Wohnen, Tagespflege und Seniorenpflegewohngemeinschaft, Wohn- und Geschäftshaus). Ein Realisierungszeitpunkt steht derzeit noch nicht fest.

Dadurch wird es notwendig, die Freianlagen in voraussichtlich zwei Bauabschnitten „Nord“ und „Süd“ zu realisieren, damit insbesondere die Außenanlage und zumindest ein provisorischer Zugang der Kindertagesstätte rechtzeitig zur Verfügung stehen. Auch die Wegebeziehungen zum Friedhofs- und Kirchengelände unter Einbeziehung des Friedhofsparkplatzes sollten baldmöglichst hergestellt werden.

Der Bauabschnitt Süd muss solange verschoben werden, bis zumindest die Rohbauten der Investorengebäude fertiggestellt sind, weil die Zufahrt der schweren Baufahrzeuge über die Schillerstraße gewährleistet sein muss bzw. eine vorzeitige Umgestaltung dieses Bereichs unweigerlich zu späteren Schäden am neuen Platzbelag führen würde.

Der Bauabschnitt Nord beinhaltet folgende Bereiche:

- Außenbereich der Kindertagesstätte und provisorischer Zugang von der Hauffstraße
- Ausbau des Friedhofsparkplatzes, der Grünanlage und der Wege zu Friedhof, Kirche und Schillerareal
- Herstellung des Bouleplatzes
- Herstellung der Aufgangsrampe zum Friedhof
- Sanierung der denkmalgeschützten Kirchenmauer in diesem Bereich
- Herstellung der Freitreppe zwischen Bürgerzentrum und Kirche
- Herstellung des Wasserspielplatzes und des Platzbereichs vor dem Bürgerzentrum
- Herstellung der zugehörigen Beleuchtungs- und Elektroeinrichtungen

Die überarbeitete Ausführungs- und Bauabschnittsplanung für die öffentlichen Plätze und Freianlagen, sowie die aktualisierte Kostenberechnung wurden in der Sitzung ebenso vorgestellt und erläutert wie die detaillierte Beleuchtungsplanung der Platz- und Freiflächen mit Kostenberechnung. Kleinere Änderungen und Anpassungen sind bei der Ausführungsplanung selbstverständlich noch möglich.

Die dem Baubeschluss des Gemeinderats am 25.05.2023 zugrunde liegende Kostenberechnung vom 16.05.2023 für den Dorfplatz und die öffentlichen Freianlagen belief sich auf 1.547.107,68 € (inkl. MwSt.) einschließlich Baunebenkosten, ohne Elektro- und Beleuchtungsanlagen. Die Kostenberechnung wurde zum 20.12.2024 aktualisiert und beläuft sich nun auf 1.822.523,06 € (inkl. MwSt.) einschließlich Baunebenkosten, ohne Elektro- und Beleuchtungsanlagen. Die Mehrkosten (jeweils inkl. MwSt.) sind auf folgende Entwicklungen zurückzuführen:

- Mehrkosten bei den durchgeführten vorbereitenden Erd- und Rückbauarbeiten (höhere Massen, Entsorgung verunreinigten Erdaushubs (entdeckte Güllegrube), Vorbereitung tragfähiger Unterbau für Platzfläche) ca. 72.000 €

- Sanierung der Kirchenmauer (Eigentümer Evangelische Kirchengemeinde, sofern vom Gemeinderat befürwortet) im Zuge der Aufgangsrampe zum Kirchengelände ca. 72.000 €
- Erneuerung Schüttboxen Friedhof im Zuge der Maßnahme ca. 11.000 €
- Allgemeine Baukostensteigerungen, Sonstiges ca. 85.000 €
- Baunebenkosten (zusätzliche Planungsbestandteile, Ausführung in mehreren Bauabschnitten, wird im Einzelnen noch verhandelt) ca. 35.000 €

Auch die im Zuge der Platzgestaltung erforderlichen Elektro- und Beleuchtungsanlagen wurden zwischenzeitlich abgestimmt und die Schnittstellen zum Landschaftsbau definiert. Nach der letzten Kostenberechnung vom 15.12.2021 beliefen sich die reinen Baukosten (ohne Baunebenkosten) für die Elektro- und Beleuchtungseinrichtungen in den Außenanlagen auf 300.665,40 € (inkl. MwSt.). Nach der jetzt vorliegenden Planung kann aufgrund vorgenommener Optimierungen und teilweiser Reduzierung bei den Beleuchtungsanlagen mit einer voraussichtlichen Einsparung von ca. 25 % der Baukosten gerechnet werden, die aktualisierte Kostenberechnung beläuft sich auf ca. 228.000 € (inkl. MwSt.). Die Baunebenkosten für diesen Bereich betragen unverändert ca. 55.000 € (inkl. MwSt.). Somit betragen die Gesamtkosten für die Außenanlagen im Schillerareal nach den aktuell vorliegenden Kostenberechnungen ca. 2.106.000 € (inkl. MwSt. und Baunebenkosten).

An Fördermitteln aus dem Städtebausanierungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt (SZP)“ wird für die geplanten öffentlichen Plätze und Freianlagen mit Zuwendungen in Höhe von 788.000 € gerechnet, die dem Grunde nach auch bereits bewilligt sind. Die Verwaltung beabsichtigt, hierfür noch einen Aufstockungsantrag zu stellen, da sich nach der jetzt vorliegenden Ausführungsplanung und den zwischenzeitlich aktualisierten Städtebauförderrichtlinien möglicherweise verbesserte Fördertatbestände ergeben (z.B. Ingenieurbauwerke Freitreppe und Rampenaufgang zum Kirchengelände, Baumbeete).

Nach eingehender Beratung fasste der Gemeinderat bei 8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung folgenden **Beschluss**:

1. Die öffentlichen Plätze und Freianlagen im Ortskern/Schillerareal werden auf Grundlage der in den Sitzungsunterlagen dargestellten Ausführungsplanung (mit Beleuchtungskonzept) in zwei Bauabschnitten realisiert. Von den aktualisierten Kostenberechnungen wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die europaweiten Ausschreibungen des ersten Bauabschnitts mit den zugehörigen Beleuchtungs- und Elektroarbeiten, sowie zu gegebener Zeit des zweiten Bauabschnitts mit den zugehörigen Beleuchtungs- und Elektroarbeiten durchzuführen und dem Gemeinderat die jeweiligen Vergabevorschläge zur Entscheidung vorzulegen.

3. Neubau Bürgerzentrum mit Mediathek und Kindertagesstätte mit Wohnungen im Ortskern / Schillerareal

- **Auftragsvergabe des Gewerks Einbaumöbel**

Das Gewerk Einbaumöbel wurde in zwei Losen europaweit ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung (Submission) für die ausgeschriebenen Bauleistungen fand am 16.12.2024 über das gewählte elektronische Vergabeportal statt.

Diese Ausschreibung beinhaltet

- in Los 1 Innenausbau:

Innentürelemente mit Holz-/Stahlumfassungszargen, Wohnungseingangstüren, Stahl-Mehrzwecktüren als Innen- und Außentüren, teilweise mit Schall- und/oder Brandschutzanforderungen.

- in Los 2 Einbauküchen:

Die Teeküchen in Bürgerzentrum und Kita, die Verteilküche der Kita sowie die Wohnungsküchen als Einbauküchen einschließlich der Elektro-Einbaugeräte.

Los 1 Innenausbau

7 Unternehmen haben ein Angebot eingereicht. Davon musste ein Angebot wegen inhaltlicher bzw. formaler Mängel ausgeschlossen werden. Nach Prüfung und Wertung der verbleibenden Angebote ergaben sich folgende Angebotspreise:

- | | | |
|----|----------------------------|--|
| 1. | 103.192,63 € (inkl. MwSt.) | Fa. Schreinerei Fritz Gaus, Rollwasserweg 17, 75323 Bad Wildbad (günstigste/r Bieter/in) |
| 2. | 128.990,35 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 3. | 151.177,35 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 4. | 155.062,94 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 5. | 162.503,43 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 6. | 164.962,46 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |

Los 2 Einbauküchen

7 Unternehmen haben ein Angebot eingereicht. Davon mussten zwei Angebote wegen inhaltlicher bzw. formaler Mängel ausgeschlossen werden. Nach Prüfung und Wertung der verbleibenden Angebote ergaben sich folgende Angebotspreise:

- | | | |
|----|----------------------------|---|
| 1. | 65.809,00 € (inkl. MwSt.) | Fa. Sandhas Werkstätten GmbH, Speßhardter Weg 31, 75365 Calw (günstigste/r Bieter/in) |
| 2. | 69.519,80 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 3. | 80.670,10 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 4. | 87.816,84 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 5. | 263.753,72 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |

Vergabesumme für Innenausbau gesamt (Los 1 und Los 2): 169.001,63 €

Erwartete Kosten: 186.503,65 €

Kostenberechnung vom 07.07.2022: 129.492,14 €

Der Gemeinderat fasste nach kurzer Beratung einstimmig folgenden **Beschluss**:

Der Auftrag zur Ausführung der europaweit ausgeschriebenen Bauleistungen des Gewerks Einbaumöbel für den Neubau des Bürgerzentrums mit Mediathek und der Kindertagesstätte mit Wohnungen im Ortskern/Schillerareal wird für das Los 1 an die günstigste Bieterin, die Fa. Schreinerei Fritz Gaus, Rollwasserweg 17, 75323 Bad Wildbad zum Angebotspreis von 103.192,63 € (inkl. MwSt.), sowie für das Los 2 an die günstigste Bieterin, die Fa. Sandhas Werkstätten GmbH, Speßhardter Weg 31, 75365 Calw zum Angebotspreis von 65.809,00 € (inkl. MwSt.) erteilt.

4. Baugebiet Mittelfeld III

- Vergabe der externen Landschaftsbauarbeiten der Gemeinde

In seiner Sitzung am 11.04.2024 hat der Gemeinderat der Durchführung der Landschaftsbauarbeiten mit Spielplatz für das Neubaugebiet Mittelfeld III in Regie des Erschließungsträgers, sowie der externen Landschaftsbauarbeiten in Regie der Gemeinde auf Grundlage der dargestellten Planung zugestimmt. Von den Kostenermittlungen wurde Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, nach Vorliegen der Ausführungsplanung die öffentliche Ausschreibung der externen Landschaftsbauarbeiten der Gemeinde zu veranlassen und dem Gemeinderat den Vergabevorschlag zur Entscheidung vorzulegen.

Diese öffentliche Ausschreibung erfolgte am 14.11.2024 elektronisch auf dem Deutschen Vergabeportal im Rahmen einer gemeinsamen Ausschreibung mit dem Erschließungsträger für die Landschaftsbauarbeiten des Baugebiets Mittelfeld III mit Spielplatz. Dabei wurden drei getrennte Lose gebildet. Das Los 3 der Gemeinde umfasst im Wesentlichen das Straßenbegleitgrün entlang der Hauptstraße und am Kreisverkehr. Die Lose des Erschließungsträgers umfassen die Landschaftsbauarbeiten für den Spielplatz (Los 1) und das Straßenbegleitgrün innerhalb des Neubaugebiets (Los 2).

Insgesamt 5 Unternehmen haben bis zum Eröffnungstermin (Submission) am 17.12.2024 form- und fristgerecht Angebote abgegeben. Ein weiteres Unternehmen musste aufgrund formaler Mängel ausgeschlossen werden. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ergibt sich hinsichtlich des Loses 3 der Gemeinde folgendes Bild:

- | | | |
|----|----------------------------|---|
| 1. | 79.296,84 € (inkl. MwSt) | Fa. Weiland Garten- und Landschaftsbau, Johann-Jakob-Beck-Str. 9/1, 75449 Wurmberg (günstigste/r Bieter/in) |
| 2. | 125.421,72 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 3. | 135.681,27 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 4. | 145.682,89 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |
| 5. | 610.687,41 € (inkl. MwSt.) | (weitere/r Bieter/in) |

Kostenberechnung zum Baubeschluss am 11.04.2024: 127.841,70 €

Erwartete Kosten vor Ausschreibung (bepreistes Leistungsverzeichnis): 123.730,25 €

Auch bei den Losen 1 und 2 des Erschließungsträgers ist die Fa. Weiland Garten- und Landschaftsbau die günstigste Bieterin. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH – KE möchte die geprüften Angebotspreise für Los 1

von 419.249,69 € (inkl. MwSt.) und für Los 2 von 92.554,63 € (inkl. MwSt.) noch nachverhandeln und die Aufträge anschließend vergeben.

Kostenberechnung zum 11.04.2024: 423.217,55 € (Los 1), 115.953,60 € (Los 2).
Erwartete Kosten: 428.245,30 € (Los 1), 144.971,75 € (Los 2).

Die Landschaftsbauarbeiten werden im Zeitraum März bis Juni 2025 durchgeführt.

Der Gemeinderat fasste nach eingehender Beratung einstimmig folgenden
Beschluss:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag zur Durchführung der öffentlich ausgeschriebenen Bauleistungen für die externen Landschaftsbauarbeiten der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Baugebiet Mittelfeld III (Los 3) gemäß dem Vergabevorschlag des Ingenieurbüros ARP an die günstigste Bieterin, die Fa. Weiland Garten- und Landschaftsbau, Johann-Jakob-Beck-Str. 9/1, 75449 Wurmberg zum Angebotspreis von 79.296,84 € (inkl. MwSt.) zu erteilen.
2. Von der voraussichtlichen Beauftragung der Fa. Weiland Garten- und Landschaftsbau, Johann-Jakob-Beck-Str. 9/1, 75449 Wurmberg mit den Bauleistungen für den Spielplatz (Los 1) und die übrigen Landschaftsbauarbeiten für das Baugebiet Mittelfeld III (Los 2) durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (Erschließungsträger) wird zustimmend Kenntnis genommen.

5. Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen

Der Gemeinderat genehmigte einstimmig die Annahme der in der Sitzungsvorlage dargestellten Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen.

6. Bekanntgaben, Verschiedenes

- keine –

7. Anfragen und Anregungen

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, mit dem Nussbaum Verlag in Kontakt zu treten, da die Titelseite des Mitteilungsblattes in den letzten Wochen oft am rechten Schriftrand unschön abgeschnitten aussieht. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Bilder und Berichte noch innerhalb eines Rahmens dargestellt werden.

Die öffentliche Sitzung wurde um 20.45 Uhr beendet.