

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde

am Dienstag, dem 13. Januar 2015,

im Bürgersaal des Rathauses Teningen

Verhandelt: Teningen, den 13. Januar 2015

## Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Heinz-Rudolf Hagenacker
2. Gemeinderäte: Britta Endres, Bernhard Engler, Robert Feißt, Roswitha Heidmann, Thomas Hügler, Michael Kefer, Markus Keune, Dr. Dirk Kölblin, Oliver König, Reinhold Kopfmann, Herbert Luckmann, Siegfried Markstahler, Erwin Mick, Jonas Muth, Matthias Nahr, Edda Padelat, Dr. Peter Schalk, Fritz Schlotter, Ralf Schmidt, Martin Schneider (bis 19.07 Uhr, TOP 3), Helmut Schundelmeier, Karl-Theo Trautmann, Dimitrios Vetos, Martin Weiler, Gerda Weiser
3. Beamte, Angestellte usw.: Oberamtsrätin Evelyne Glöckler  
Amtsrat Rolf Stein  
Ortsbaumeister Daniel Kaltenbach  
Amtsrätin Sarah Blache
4. Sonstige Personen: Markus Felder, Rektor der Theodor-Frank-Realschule  
Thomas Gaißer, Rektor der Nikolaus-Christian-Sander-Schule und Geschäftsführender Rektor  
Reinhard Böwer, Architekturbüro Böwer-Eith-Murken (Freiburg) zu TOP 3  
Axel Reichert, Architekturbüro Böwer-Eith-Murken (Freiburg) zu TOP 3  
Architekt Bernd Schmidt zu TOP 4  
Matthias Weber, Kommunalkonzept Sanierungsgesellschaft mbH, zu TOP 4  
Statiker Michael Zimmermann zu TOP 4

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

- zu der Verhandlung durch Ladung vom 16. Dezember 2014 ordnungsgemäß eingeladen worden ist,
- Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 23. Dezember 2014 ortsüblich bekanntgegeben worden sind und
- das Kollegium beschlussfähig ist, weil 26 Mitglieder anwesend sind.

Es fehlten als beurlaubt: GR G. Bürklin (verhindert),  
GR R. Keller (Urlaub),  
GR P. Welz (beruflich verhindert);

nicht beurlaubt oder aus anderen Gründen: GR M. Gasser

Als Urkundspersonen wurden ernannt: Die Unterzeichnenden

Zuhörer: 7 Personen

Beginn der Sitzung: 18:03 Uhr

**Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde die Ehrung des Gemeindetages Baden-Württemberg für die Gemeinderäte Robert Feißt und Reinhold Kopfmann nachgeholt, da beide bei der Ehrung in der letzten Gemeinderatssitzung am 16. Dezember 2014 nicht anwesend waren.**

Hierauf wurde in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Gegenstände eingetreten und Folgendes beschlossen:

### **Tagesordnung:**

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16. Dezember 2014
2. Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer
3. Schulentwicklungsplanung; Architektenleistungen; 678/2014  
Abruf der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) für den Bauabschnitt 1
4. Rathaus Teningen; 598/2014  
Entscheidung über Art und Umfang der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Einreichung eines Bauantrages im Zuge des städtebaulichen Sanierungsgebietes "Ortskern II"
5. Bauanträge 676/2014
6. Anfragen und Bekanntgaben

1.

**Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16. Dezember 2014**

Die Beschlussfassung zu nachgenannten Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16. Dezember 2014 wurde bekanntgegeben:

1. Sitzungsniederschriften vom 2. Dezember 2014
2. Verlängerung eines Jagdpachtvertrages

2.

**Fragen und Anregungen der anwesenden Zuhörerinnen und Zuhörer**

Es erfolgten keine Wortmeldungen.

3.

**Schulentwicklungsplanung; Architektenleistungen; Abruf der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) für den Bauabschnitt 1 Vorlage: 678/2014**

Der Gemeinderat hat am 25. November 2014 entschieden, die Schulentwicklungsplanung auf Basis der Ausführungsvariante B1 umzusetzen. Der Kostenrahmen ist gesondert zu beschließen und umzusetzen. Die weiteren erforderlichen Beschlüsse sind entsprechend der Umsetzung der Maßnahme in den jeweiligen Zeiträumen frühzeitig zu fassen. Das Architekturbüro Böwer-Eith-Murken wurde beauftragt, auf Basis der Leistungsphase 3 HOAI, die Variante B1 im Entwurf fertigzustellen und vollständig zu berechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Ergebnisse der vollständigen Entwurfsplanung und Kostenberechnung auf Basis der Ausführungsvariante B1 wurden durch das Architekturbüro Böwer-Eith-Murken vorgestellt.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat mit dem**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Folgendes beschlossen:**

**Das beauftragte Architekturbüro Böwer-Eith-Murken wird zur umgehenden Erbringung der Leistungsphase 4 nach HOAI (Genehmigungsplanung) auf Basis der Ausführungsvariante B 1a für die Schulgebäude im Schulzentrum Teningen aufgefordert. Der Bauantrag wird vorbereitet und eingereicht.**

**Der Vorschlag aus dem Gremium, den Bauabschnitt „Schulgebäude Köndringen“ dem Bauabschnitt „Realschulgebäude Teningen“ vorzuziehen, wird im Technischen Ausschuss vorberaten. Bis dahin soll das Architekturbüro die Kosten für die Änderung der Baufolge ermitteln.**

#### 4.

##### **Rathaus Teningen:**

##### **Entscheidung über Art und Umfang der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und Einreichung eines Bauantrages im Zuge des städtebaulichen Sanierungsgebietes "Ortskern II"**

##### **Vorlage: 598/2014**

Die bisherigen Maßnahmenschritte zur Sanierungsplanung des Rathaus Teningen stellen sich wie folgt dar:

23.02.2006	Erster Ortstermin mit Statiker aufgrund von festgestellten Rissbildern
10.03.2006	Setzen von Gipsmarken im Bereich der Rissbilder
12.03.2008	Zweiter Ortstermin mit Statiker
10.04.2008	Messtechnischer Nachweis von Lotabweichungen am Nordostgiebel
15.09.2008	Vorlage einer ersten gutachterlichen Stellungnahme durch Statiker
08.10.2008	Beratung durch die Kanzlei Dohle/Simon (Freiburg) wegen möglicher Regressansprüche aufgrund von Planungs-/ Ausführungsmängeln
14.10.2008	Information und Erörterung im Technischen Ausschuss
18.11.2008	Gemeinderatsbeschluss zur weiteren Sanierungsplanung
11.12.2008	Festlegung von notwendigen Sondierungsöffnungen
14.01.2009	Begutachtung von Sondierungsöffnungen und gutachterliche Stellungnahme durch Statiker
16.07.2009	Beauftragung von Architekt Bernd Schmidt (Nimburg)
14.03.2011	Prüfbericht und gutachterliche Mängelbestätigung durch Prüfstatiker Prof. Matthias Pfeiffer
22.03.2011	Information im Technischen Ausschuss über die Ergebnisse des Prüfstatikgutachtens
29.03.2011	Information im Gemeinderat über die Ergebnisse des Prüfstatikgutachtens
05.03.2013	Beschlussempfehlung im Technischen Ausschuss bezüglich der Durchführung eines Realisierungswettbewerbes
12.03.2013	Beschlussfassung im Gemeinderat zur weiteren planerischen Untersuchung und Präzisierung der Kostenschätzung
01.10.2013	Vorstellung der Ergebnisse der Kostenpräzisierung nach Maßnahmenbausteinen im Technischen Ausschuss
15.10.2013	Vorstellung der Ergebnisse der Kostenpräzisierung nach Maßnahmenbausteinen im Gemeinderat
04.02.2014	Beschlussempfehlung zu Planungsvarianten im Technischen Ausschuss
26.02.2014	Ortsbesichtigung und Erläuterung des Sanierungsvorhabens mit allen Fraktionen
11.03.2014	Beschluss zur Vergabe von Haustechnikplanungsleistungen, Phasen 1-3 HOAI (Entwurfsplanung) an das Ingenieurbüro Krebsler & Freyler (Teningen) im Gemeinderat

11.03.2014 Beschluss des Gemeinderates zur planerischen Entwicklung einer Entwurfsplanungsvariante mit gedeckelter Baukostenobergrenze von 4 Mio. EUR als Entscheidungsgrundlage zur weiteren Beschlussfassung über Art und Umfang der Sanierungsmaßnahme

Auf Basis der Beschlusslage vom 11. März 2014 wurden durch das beauftragte Architekturbüro Bernd Schmidt zwei alternative Lösungsvorschläge erarbeitet. Diese werden nachfolgend wie folgt bezeichnet:

- a) Basisvariante
- b) Erweiterte Basisvariante

Die Lösungsvorschläge wurden erläutert und stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

**a) Basisvariante:**

Die Basisvariante beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Rückbau und Neuaufbau des Dachgeschosses Nordostflügel zur Beseitigung der vorhanden statischen Mängel;
- Behebung brandschutztechnischer Mängel im gesamten Gebäude;
- Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe am Nordostflügel und Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges aus dem Bürgersaal;
- Energetische Sanierung / Fassaden- und Dachüberarbeitung;
- Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss.

**b) Erweiterte Basisvariante:**

Die Erweiterte Basisvariante zeigt ein Maßnahmenpaket auf, welches eine zukunftsweisende, nachhaltige und bedarfsgerechte Sanierung des Rathauses ermöglicht. Nachhaltige Lösungen erfordern Schwachstellenanalysen im Dialog mit den Akteuren. Diesbezüglich wurden Defizite aufgezeigt im Hinblick auf die Barrierefreiheit. Dies betrifft neben verschiedenen Büroräumen auch die Erreichbarkeit des vorhandenen Behinderten-WCs, welches nicht die Anforderungen an ein Behinderten-WC erfüllt. Des Weiteren ist eine ungenügende Anzahl von Besprechungszimmern vorhanden. Durch die vom Gesetzgeber gewollte zunehmende flexible Arbeitszeit nehmen Teilzeitbeschäftigungen rapide zu, was zu entsprechendem Raumbedarf führt. Bereits heute können den Auszubildenden aufgrund von Platzmangel keine adäquaten Büroarbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.

Sämtliche Räume sollten barrierefrei erreichbar gemacht werden. Es sollten zusätzliche Flächen geschaffen werden zur Beseitigung vorhandener Flächendefizite. Mit überschaubaren Mehrkosten gegenüber der Basisvariante können Synergieeffekte im wirtschaftlichen und funktionalen Bereich erzielt werden.

Die erweiterte Basisvariante beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Rückbau und Neuaufbau des Dachgeschosses Nordostflügel zur Beseitigung der vorhanden statischen Mängel;
- Behebung brandschutztechnischer Mängel im gesamten Gebäude;
- Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe am Nordostflügel und Schaffung

- eines zweiten baulichen Rettungsweges aus dem Bürgersaal;
- Energetische Sanierung / Fassaden- und Dachüberarbeitung;
- Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss;
- Barrierefreier Bestandsausbau und Schaffung neuer Flächen.
- 

Finanzielle Auswirkungen:

**a) Basisvariante:**

Nr.	Maßnahme	Kosten (Brutto) EUR	Förderfähige Kosten (= 85 %) EUR	Finanzhilfe (= 60 %) EUR	Gemeinde- anteil (= 40 %) EUR	Verbleibende Gesamtkosten Gemeinde EUR
1	Rückbau und Neubau DG-Nordostflügel aufgrund statischer Mängel	1.453.035,18	1.235.079,90	741.047,94	494.031,96	711.987,24
2	Behebung brandschutztechn. Mängel im gesamten Gebäude	892.795,28	758.875,99	455.325,59	303.550,40	437.469,69
3	Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe u. eines zweiten baulichen Rettungsweges aus dem Bürgersaal	84.266,88	71.626,85	42.976,11	28.650,74	41.290,77
4	Energetische Sanierung / Fassaden- u. Dachüberarbeitung	906.582,11	770.594,79	462.356,87	308.237,92	444.225,24
5	Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss	190.654,27	162.056,13	97.233,68	64.822,45	93.420,59
6	Auslagerungskosten etc.	450.000	450.000	270.000	180.000	180.000
<b>Summe:</b>		<b>3.977.333,72</b>	<b>3.448.233,66</b>	<b>2.068.940,19</b>	<b>1.379.293,47</b>	<b>1.908.393,53</b>

## b) Erweiterte Basisvariante:

Nr.	Maßnahme	Kosten (Brutto) EUR	Förderfähige Kosten (= 85 %) EUR	Finanzhilfe (= 60 %) EUR	Gemeindeanteil (= 40 %) EUR	Verbleibende Gesamtkosten Gemeinde EUR
1	Rückbau und Neubau DG-Nordostflügel aufgrund statischer Mängel	1.453.035,18	1.235.079,90	741.047,94	494.031,96	711.987,24
2	Behebung brandschutztechn. Mängel im gesamten Gebäude	892.795,28	758.875,99	455.325,59	303.550,40	437.469,69
3	Errichtung einer außenliegenden Fluchttreppe u. eines zweiten baulichen Rettungsweges aus dem Bürgersaal	84.266,88	71.626,85	42.976,11	28.650,74	41.290,77
4	Energetische Sanierung / Fassaden- u. Dachüberarbeitung	906.582,11	770.594,79	462.356,87	308.237,92	444.225,24
5	Sanierung der Archivräume im Kellergeschoss	190.654,27	162.056,13	97.233,68	64.822,45	93.420,59
6	Auslagerungskosten etc.	450.000	450.000	270.000	180.000	180.000
7	Barrierefreier Bestandsausbau und Schaffung neuer, zusätzlicher Flächen	1.018.028,96	865.324,62	519.194,77	346.129,85	498.834,19
<b>Summe:</b>		<b>4.995.362,68</b>	4.246.058,28	2.547.634,97	1.698.423,32	<b>2.447.727,71</b>

Vergleicht man die Basisvariante mit der Erweiterten Basisvariante unter Einbezug der im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsgebietes möglichen Fördermittel, so ergibt sich unter rein monetärer Betrachtung folgende Situation:

### I. Best Case:

Verbleibender Gesamtkostenanteil bei der Gemeinde:

Erweiterte Basisvariante: 2.447.727,71 EUR  
 Basisvariante: 1.908.393,53 EUR  
 Differenz: 539.334,18 EUR

### II. Worst Case:

Das Worst-Case-Szenario berücksichtigt, dass seitens des Regierungspräsidiums derzeit nur eine verbindliche Finanzhilfe von max. 2.100.000 EUR zugesagt wurde. Eine weitere Aufstockung des Finanzrahmens mit entsprechender Erhöhung der Finanzhilfe kann erst nach entsprechender Antragstellung und Genehmigung durch das

Wirtschaftsministerium verbindlich angenommen werden.

Verbleibender Gesamtkostenanteil bei der Gemeinde:

Erweiterte Basisvariante:	2.895.362,68 EUR
Basisvariante:	<u>1.908.334,18 EUR</u>
Differenz:	987.028,50 EUR

Mit rund 22 % bis 34 % finanzieller Mehrbelastung (Best Case / Worst Case), welche für die Realisierung der erweiterten Basisvariante gegenüber der Basisvariante durch die Gemeinde zu schultern wäre, könnte eine nachhaltige Sanierung verwirklicht werden und vorhandene Defizite im Bereich der Behindertengerechtigkeit und des Flächenbedarfes beseitigt werden.

Eine Entscheidung für die Umsetzung der Basisvariante hätte zur Folge, dass ein nachträglicher, in der Zukunft angestrebter barrierefreier Ausbau und Schaffung zusätzlicher Nutzflächen nur unter Rückbau bereits sanierter, frisch ausgebauter Gebäudesubstanz möglich wäre. Ob diesbezüglich zukünftig ebenfalls entsprechende Fördermittel zur Verfügung stünden, ist ungewiss. Betrachtet man die jährlichen Preissteigerungen im Baugewerbe, so ist zu bedenken, dass alleine dieser Faktor bei einer nachgelagerten Verwirklichung einer Barrierefreiheit und Nutzflächenerweiterung zu erheblichen Preissteigerungen führen wird.

**Nach ausführlicher Erläuterung hat der Gemeinderat mit dem**

<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltungen</b>
	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung beschlossen:**

- 1. Die Baukosten der Basisvariante sind nachzukalkulieren und auf den aktuellen Stand zu bringen.**
- 2. Der Vorschlag der Aussteifung des Dachgeschosses unter Auslagerung von Räumen ist zu überprüfen.**
- 3. Es ist zu überprüfen, ob die Basisvariante nur mit den Bereichen Nrn. 1 bis 3 förderfähig ist. Sollte diese nicht förderfähig sein, so ist eine Variante auszuarbeiten, die mindestförderfähig ist.**

**Die Angelegenheit wird danach im Technischen Ausschuss vorberaten.**

**5.**

**Bauanträge**

**Vorlage: 676/2014**

**Der Gemeinderat hat über nachgenannte Bauanträge wie folgt beschlossen:**

Nr.	Bauvorhaben	Beschluss
1	Neubau eines Wohnhauses und einer Garage, Flst.Nr. 210, Friedhofstraße 18, Ortsteil Heimbach	Keine Einwendungen. ( <b>einstimmig</b> ; Gemeinderat Dr. Kölblin war bei der Abstimmung zu diesem Verhandlungsgegenstand nicht anwesend).
2	Neubau Garage/Carport, Flst.Nr. 3837, Im Lehle 29, Ortsteil Nimburg	Keine Einwendungen. Das Einvernehmen nach dem Wasserrecht (§§ 78 Abs. 3 WHG i.V.m. § 65 Abs. 2 WG) kann nicht erteilt werden, da die erforderlichen Unterlagen und Nachweise nicht vorliegen. ( <b>einstimmig</b> ; Gemeinderat Dr. Kölblin war bei der Abstimmung zu diesem Verhandlungsgegenstand nicht anwesend).
3	Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage, Flst.Nr. 4800/2, Scheffelstraße, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen; für die geringfügige Unterschreitung der Sockelhöhe, die Überschreitung des Baufensters sowie für den neuen Garagenstandort wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt und befürwortet. ( <b>einstimmig</b> ; Gemeinderätin Endres war bei der Abstimmung zu diesem Verhandlungsgegenstand nicht anwesend).
4	Umbau und Erweiterung eines Einfamilien-Wohnhauses, Flst.Nr. 4456, Erbweg 28, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen; für die Überschreitung der Firsthöhe wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt und befürwortet. ( <b>einstimmig</b> ; Gemeinderätin Endres war bei der Abstimmung zu diesem Verhandlungsgegenstand nicht anwesend).
5	Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und einer Kieferorthopädiepraxis, Flst.Nr. 4579, Albrecht-Dürer-Straße/Birkenweg, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen; für das Treppenhaus außerhalb des Baufensters, die Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe sowie die Unterschreitung des mittleren Grundwasserhöchststandes wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt und befürwortet. ( <b>24 Ja-Stimmen, eine Enthaltung</b> )
6	Anbau eines Lagerraumes an das Gemeindezentrum, Flst.Nr. 3814/2, Tscheulinstraße 16a, Ortsteil Köndringen	Keine Einwendungen. ( <b>23 Ja-Stimmen, eine Enthaltung</b> )
Gemeinderat Dr. Schalk hat bei der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Verhandlungsgegenstand wegen Befangenheit nicht mitgewirkt und sich entsprechend den Bestimmungen der GemO in den Zuhörerraum begeben.		

7	Neubau eines Zweifamilien-Wohnhauses, Flst.Nr. 4772/4, Scheffelstraße 35, Ortsteil Teningen	Keine Einwendungen. <b>(24 Ja-Stimmen, eine Enthaltung)</b>
8	Errichtung mehrerer Überdachungen, Container, Freiflächenlager, Flst.Nrn. 4697 und 4693, Tullastraße, Ortsteil Teningen	Keine Zustimmung. Der Gewässerrandstreifen von 5 m ist zwingend einzuhalten. <b>(16 Ja-, sechs Nein-Stimmen, drei Enthaltungen)</b>

## 6.

### Anfragen und Bekanntgaben

- a) Der Bürgermeister teilte mit, dass die Baustelle an der B 3 im Ortsteil Köndringen während des großen Narrentreffens ab 5. Februar 2015 zurückgebaut werde. Das Narrentreffen ist also nicht gefährdet und eine entsprechende Bestätigung des Regierungspräsidiums liegt vor.
- b) Der Bürgermeister teilte mit, dass am kommenden Montag der Baubeginn in der Goethestraße im Ortsteil Köndringen vorgesehen ist.

Ende der Sitzung: 20:37 Uhr

Der Gemeinderat:

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister: