



# Amtliche Bekanntmachungen

## [Aus der Marktgemeinderatssitzung vom 11.07.2016](#)

### **Bürgerzentrum Sulzberg**

Hierzu begrüßte 1. Bürgermeister Hartmann Herrn Architekt Müller vom Architekturbüro msw, Herrn Fink vom gleichnamigen Ingenieurbüro für Heizung/Lüftung/Sanitär sowie Herrn Abt, den Elektroplaner.

#### - Vorstellung der aktuellen Planung nach Berücksichtigung der Verbesserungsvorschläge

Herr Müller erläuterte detailliert die geänderten Planunterlagen.

In der sich anschließenden Diskussion trug 3. Bürgermeister Zobel vor, dass Mitglieder des Energieteams vorgeschlagen haben, die Nutzung des Benefiziatenhauses für die Jugend zu überprüfen. Es bestünde durchaus eine Möglichkeit, die Nutzungen Jugend und historisches Archiv zu tauschen. Durch diesen Tausch wäre es dann möglich, dass das Benefiziatenhaus nur im geringsten Umfang umgebaut werden muss. Es wird hier befürchtet, dass durch die vorgetragene Nutzung und die Umbaumaßnahmen die damals genannten Kosten von 450.000 € für den Umbau nicht gehalten werden können. Marktgemeinderäte Zuber und Bestler weisen darauf hin, dass gegenüber der früheren Planung die Stützen herausgenommen werden und aus ihrer Sicht die Decke verstärkt werden muss, um freitragend erhalten zu werden.

Herr Müller erklärte hierzu, dass er nach wie vor zu den damals genannten Baukosten von 450.000 € steht. Er wies jedoch darauf hin, dass bei einem Bestandsumbau immer bauliche Probleme auftreten können, die bei Beginn der Bestandsumbauten nicht bekannt waren und auch nicht zu erkennen waren. Fest steht, dass bei einem Umbau des Benefiziatenhauses die Fenster erneuert werden müssen und damit auch die Innendämmung verbessert werden muss, um Schimmelbildung zu vermeiden. Des Weiteren muss die Dacheindeckung neu gemacht werden. Diese Maßnahmen sind unabhängig von der Nutzung des Gebäudes erforderlich.

Insgesamt ist Herr Müller der Auffassung, dass aus folgenden Gründen die Nutzung des Benefiziatenhauses als Jugendraum die bessere Nutzung ist als das Untergeschoss des Bürgerhauses:

- Im Benefiziatenhaus würden die Jugendlichen überirdisch eine attraktive Räumlichkeit zur Verfügung gestellt bekommen; im Untergeschoss des Bürgerhauses bleibt dies auch bei einer Öffnung nach Westen kellerartig.
- Herr Müller äußerte Bedenken hinsichtlich der Hochwassersituation des Sulzberger Baches, wenn das Untergeschoss des Bürgerhauses nach Westen geöffnet wird.
- Für Archivunterlagen ist ein gleichmäßiges Klima erforderlich. Dies ist im Untergeschoss mit einer Nordbelichtung mit weniger Aufwand zu erreichen als im Benefiziatenhaus.
- Im Untergeschoss des Bürgerhauses sind derzeit keine Toiletten eingepplant.

- Hinsichtlich der Kostensituation wäre darauf hinzuweisen, dass der Steg, der das Bürgerhaus mit dem Benefiziatenhaus in der jetzigen Planungsphase verbindet, auch als 2. Rettungsweg für den multifunktionalen Raum dient. Er kann also nur teilweise den Baukosten des Benefiziatenhauses zugeordnet werden.

Marktgemeinderat Frey plädierte dafür, dass hier eine genaue Kostenberechnung vorgelegt wird, um eine wirklich sachgerechte Abwägung vornehmen zu können.

1. Bürgermeister Hartmann erinnerte in diesem Zusammenhang nochmals an die Vorgaben, die wir im Raumkonzept gegeben haben und auf dessen Grundlage auch die Plangutachten erstellt wurden.

Die weitere Vorgehensweise wurde wie folgt festgelegt:

Der Architekt wird beauftragt, zusammen mit dem Statiker die Bausubstanz des Benefiziatenhauses genau zu untersuchen und als Entscheidungsgrundlage eine auf diesen Erkenntnissen beruhende, überarbeitete Kostenberechnung vorzulegen.

#### - Vorschläge zur Gebäudetechnik durch HLS- und Elektroprojektanten

1. Bürgermeister Hartmann begrüßte das gesamte Energieteam und bedankte sich für das große Engagement, mit welchem das Energieteam die energetische Entwicklung des Bürgerzentrums begleitet.

Herr Fink berichtete hierzu, dass nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen bzw. Einschätzungen einer bereits in Sulzberg tätig gewordenen Firma für Geothermienutzung im Bereich des Rathauses statt Erdwärme auch Grundwasser als Wärmequelle in Frage kommen dürfte.

Da die Nutzung von Grundwasser gegenüber Nutzung von Erdwärme mittels Erdsonden erheblich wirtschaftlicher wäre, empfiehlt Herr Fink eine Probebrunnenbohrung erstellen zu lassen, mittels welcher die Ergiebigkeit der Grundwassernutzung zur Gewinnung von Wärme und Kühlenergie festgestellt werden kann, um eine entsprechende Planungssicherheit zu erhalten. Der Kostenansatz wird hier mit netto ca. 5.000 € beziffert.

Auf Nachfrage erläutert Herr Fink, dass er bei den Gebäuden mit einem Wärmebedarf von 60 kW rechnet und die Grundwasserentnahme bei 10 cbm/Std. liegen wird.

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, dass eine Probebrunnenbohrung durchgeführt wird, um hier Planungssicherheit zu erhalten.

Anschließend erläuterte Herr Fink anhand der Grundrisse, wo Niedertemperaturheizkörper vorgesehen werden und wo Fußbodenheizung geplant ist.

Herr Fink wies in seinen weiteren Ausführungen darauf hin, dass zur Erreichung des gesetzlich vorgeschriebenen NF-Standards Lüftungen eingebaut werden müssen. Auch hier erläuterte er anhand von Grundrissen die vorgesehenen Lüftungseinheiten.

Abschließend stellte 1. Bürgermeister Hartmann fest, dass mit der vorgetragenen Vorgehensweise Einverständnis besteht und Herr Fink auf dieser Basis eine Kostenberechnung erstellen kann.

Anschließend erläuterte Herr Abt die vorgesehene Elektroplanung. Er wies darauf hin, dass auf der südlichen Dachfläche des Rathauses und des Bürgerhauses eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist. Als Leuchtmittel werden LED-Leuchtmittel verwendet. Hinsichtlich des Surferraumes wies Herr Abt darauf hin, dass die Leitungslängen unproblematisch sind. Es ist vorgesehen, die Verkabelung mit Cat 7 Kabel vorzunehmen, sodass der Surferraum sowohl im Dachgeschoss als auch im Untergeschoss sein könnte.

Die Gebäudeteile werden flächendeckend mit Anschluss für WLAN Access Points und Dectsender geplant. Es ist geplant, das bereits in der Turnhalle bestehende Schließsystem vom Fabrikat BKS auch im Bürgerzentrum einzusetzen. Es wird derzeit geprüft, ob mit diesem System auch zeitlich begrenzte Öffnungen, wie z. B. die öffentliche Toilette, möglich sind.

Grundsätzlich wäre vorgesehen, die Telefonanlage aus dem Bestand zu übernehmen, soweit eine entsprechende Erweiterung möglich ist.

In der allgemeinen Aussprache über diese Thematik äußerte der Marktgemeinderat Bedenken, ob dies funktioniert, zumal die derzeitige Anlage bis zur Fertigstellung des Baus nicht mehr auf dem neuesten Stand ist. Für die Bedienung der Elektrotechnik ist ein sogenanntes Bussystem vorgesehen.

Marktgemeinderat Wiedemann bat hier um Überprüfung, ob es nicht sinnvoller ist, in den Einzelbüros nur mit Lichtschaltern zu arbeiten und kein kompliziertes Bussystem für Einzelbüros vorzusehen.

1. Bürgermeister Hartmann stellte fest, dass grundsätzlich bis auf die vorgetragene Bedenken, die noch überprüft werden, Einverständnis mit der Vorgehensweise besteht, auf der dann eine Kostenberechnung erfolgen kann.

#### - Passivhausstandard

Sowohl im Marktgemeinderat als auch im Energieteam wird gesehen, dass der Passivhausstandard zwar erstrebenswert ist, aber die Wirtschaftlichkeit gegeben sein muss. Mehr kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden, da entsprechende Berechnungen erst erstellt werden müssen.

#### **Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Sulzberg** **- zur Ausweisung eines Baugebietes am nordwestlichen Ortseingang von Sulzberg** **- zur Erweiterung des Baugebietes Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980** **- zur Erweiterung der bebaubaren Fläche um ein Baugrundstück am nordöstlichen Ortseingang von Sulzberg**

Der Marktgemeinderat hat die 9. Änderung des Flächennutzungsplans Sulzberg durchzuführen, beschlossen. Der Flächennutzungsplan soll wie folgt geändert werden:

- im nordwestlichen Ortseingangsbereich von Sulzberg soll die bebaubare Fläche erweitert werden
- im nordöstlichen Ortseingangsbereich wird die bereits durchgeführte Bebauung mit einem Doppelhaus in den Flächennutzungsplan eingearbeitet
- der Gewerbepark Sulzberg an der BAB 980 wird südlich erweitert

#### Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Trettachweg

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der nördlichen Ortseinfahrt des Ortes Sulzberg durchzuführen, beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 0,85 ha und ist im Westen durch die Kreisstraße OA 6; im Norden durch das Grundstück Fl. Nr. 207 und 202 Gemarkung Sulzberg; im Osten durch die bereits bebauten Grundstücke Fl. Nr. 212, 212/8, 212/15, 212/38, 212/18 und 212/20 Gemarkung Sulzberg; im Süden durch die Einmündung der Hochgratstraße in die Kreisstraße OA 6 begrenzt.

Es ist beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) zu entwickeln. Für die Grundstücke, die direkt an der Kreisstraße OA 6 liegen wird geprüft werden, ob diese als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen werden.

#### Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980“

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung der 4. Änderung und der 4. Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980“ durchzuführen, beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha und ist im Westen durch das Grundstück Fl. Nr. 2023 Gemarkung Sulzberg; im Norden durch die Grundstücke Fl. Nr. 1992/1 und 2023/1 Gemarkung Sulzberg; im Osten durch die Erschließungsstraße des Gewerbeparks, Fl. Nr. 2115/14 Gemarkung Sulzberg; im Süden durch das Grundstück Fl. Nr. 2023 Gemarkung Sulzberg begrenzt.

Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) entsprechend zu erweitern, um dem bereits vorhandenen Betrieb auf der Fl. Nr. 1992/1 Gemarkung Sulzberg entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

#### Aufstellungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung in Schlechtenberg

Der Marktgemeinderat hat beschlossen, für den Weiler Schlechtenberg eine Außenbereichssatzung gem. 35 Abs. 6 Baugesetzbuch zu erlassen. Die Außenbereichssatzung soll die bisherige Bebauung des Weilers Schlechtenberg umfassen und in ganz eingeschränktem Maße eine behutsame weitere Bebauung ermöglichen.

*Thomas Hartmann*  
*1. Bürgermeister*