

Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2022

Vorstellung Konzeption Schüle-Areal

Einstimmig stimmte der Gemeinderat dem Konzept des Architekturbüro Archicult zur Entwicklung des Schüleareal zu. Weiter wurde dem Architekturbüro Archicult der Zuschlag zur Entwicklung des Schüleareals auf Basis des vorgestellten Konzeptes erteilt. Die Verwaltung wurde ermächtigt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Architekturbüro Archicult zu schließen.

Einführend zum Tagesordnungspunkt führte Bürgermeister Mauch aus, dass die Entwicklung des Schüleareals aus städtebaulicher Sicht eine der größten Herausforderungen der Stadt Gerabronn der vergangenen Jahrzehnte sei. Eine Vielzahl von Wegen wurde eingeschlagen und enorme Anstrengungen unternommen um dieses Quartier zu entwickelt und wieder zu beleben. Eine besondere Herausforderung war immer der Denkmalschutz, der auf dem weithin sichtbaren Mühlengebäude liegt. Daher war es dem Gerabronner Gemeinderat immer wichtig, dass das umliegende Gelände zusammen mit dem Gebäude entwickelt und vermarktet werden muss.

Im Jahr 2019 war die Stadtverwaltung mit 3 ernsthaften Interessenten im Gespräch, die das Areal auf eigene Kosten entwickeln wollten und gleichzeitig als Investor einsteigen würden. Da eine Entwicklung eines solches Areals die Interessenten einiges an Zeit und Geld kostet, war dies nur unter Einräumung eines zeitlich befristeten Optionsrechts zum Kauf des Areals möglich. In dieser Zeit verpflichtete sich die Stadt mit keinem anderen Interessenten Verhandlungen zu führen. Gleichzeitig war der Interessent verpflichtet die Stadt und den Gemeinderat in geeigneter Weise in die Entwicklung mit einzubeziehen.

Nach eingehender Beratung im Gemeinderat wurde das Architekturbüro Archicult aus Würzburg, unter der Leitung von Herrn Breunig, ausgewählt und ein Optionsvertrag zum Kauf des Areals geschlossen. Mit dem Architekturbüro Archicult konnte ein in diesem Bereich äußerst leistungsfähiges Büro gewonnen werden, welches bereits in

der Vergangenheit ähnliche Projekte, mit einem Schwerpunkt auf Revitalisierung von Denkmalsgeschützten Objekten, in dieser Form umgesetzt hat.

Das Architekturbüro Archicult hat im Rahmen eines Workshops im Schülegebäude und einer umfangreichen Exkursion im Raum Würzburg den Gemeinderat in die Entwicklung des Areals mit einbezogen. Ebenso wurden auch Erkenntnisse, Wünsche und Bedürfnisse, die sich im Rahmen der Generationengerechten Stadtentwicklung 2030 herauskristallisiert hatten, mitberücksichtigt.

Nach Zustimmung des Gemeinderats zum Konzept des Architektenbüros Archicult zur Entwicklung des gesamten Areals, soll im nächsten Schritt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden und der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

Im Anschluss an die Ausführungen des Vorsitzenden stellte Herr Breunig zunächst sein Büro in Würzburg und einige seiner bisherigen Projektentwicklungen dem Gemeinderat und der zahlreich erschienenen Zuhörerschaft vor. Weiter erläuterte er kurz die Geschichte der Schule und verwies auf die sehr gute Bausubstanz des jetzt genau 110 Jahre alten Industriegebäudes. Es handelt sich baulich um ein sehr einfach strukturiertes Gebäude, welches glücklicherweise in der Vergangenheit nie umgebaut wurde. Selbst die Holzfenster sind größtenteils noch Originale aus dem Erbauungsjahr 1912. Herr Breunig berichtete von einer Vielzahl von Ortsterminen mit der Denkmalbehörde. Mit dem nun zuständigen Sachbearbeiter sei man auf einem guten Weg um eine für alle Beteiligten gangbaren Weg zu finden und den Denkmalschutz trotzdem angemessen zu berücksichtigen.

Anhand einer EDV-Präsentation stellt Architekt Breunig die vorgesehene Überplanung der ca. 40.000 m² großen Fläche im Herzen von Gerabronn vor. Die Ehemalige Gleistrasse mit dem noch vorhandenen Prellbock soll zukünftig eine grüne Trasse / Achse bilden. Hiervon auffächernd ist die Bebauung mit Reihenhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hinzu kommt ein öffentlicher Platz für Feste und Veranstaltungen mit dem Namen „Landauer Platz“. Verschiedene Wasserflächen sollen angelegt werden und mit dem vor Ort anfallenden Niederschlagswasser gespeist werden. Die Wohngebäude sollen sich dabei deutlich dem Mühlengebäude

unterordnen und auch entsprechenden Abstand haben. Umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen soll das Wohlfühl der zukünftigen Bewohner komplettieren.

Im denkmalgeschützten Mühlengebäude ist im EG ein Gastronomiebereich und ein Veranstaltungsraum vorgesehen. Diese Etage (EG) soll im Eigentum der Stadt Gerabronn bleiben. Die darüber liegenden Etagen (1. OG und 2. OG) sollen einer Gewerblichen Nutzung als Büroräume, Praxisräume oder Hotelräume dienen. Das 3. und 4. OG sind für Wohnnutzung vorgesehen. Hier können sehr interessante Wohnungen mit Größen zwischen 55 m² und 100 m² entstehen. Alle Ebenen werden durch das vorhandene Treppenhaus und einen neuen Aufzug barrierefrei erschlossen. Angedacht sind auch schlanke filigrane Außenbalkons oder Loggias.

Wegen der Nutzung des EG als Gastronomie und Veranstaltungsort sind auch ausreichend neue Parkmöglichkeiten um das Mühlengebäude angedacht. Die Wärmeversorgung des neuen Quartiers, was nach Aussage von Herr Breunig Platz für ca. 300 bis 350 Bewohner bietet, soll über ein Biomasseheizkraftwerk erfolgen, welches CO₂ neutral mit Hackschnitzeln betrieben wird.

Abschließen informierte Architekt Breunig noch über die zu erwartenden Kosten zu einigen Punkten. Für den Verkauf der Fläche, einschließlich aller darauf befindlichen Gebäude an den Investor wurde ein Kaufpreis von 35,- €/m² vereinbart, somit 1.069.250 Euro. Der Erwerb des EG durch die Stadt als ausgebauter Gastronomie und Veranstaltungsbereich wurde bei einer Nutzfläche von ca. 690 m² mit 2.300 €/m² angesetzt was wiederum einem Kaufpreis von 1.587.000 Euro entspricht. Für die Ausführung der öffentlichen Anlagen usw. mit einer Fläche von ca. 6.930 m² wurden Kosten im Bereich zwischen 190 Euro und 260 Euro je m², ja nach Art und Güte der Ausführung veranschlagt.

In der sich anschließenden Aussprache wurde einhellig von allen Fraktionen des Gemeinderats das vorgestellte Konzept gelobt und gewürdigt. Insgesamt waren sich alle Vertreter des Gemeinderats und Bürgermeister einig, mit Herrn Breunig, vom Architekturbüro Archicult den richtigen Mann mit dem richtigen Gespür für das Schülegebäude gefunden zu haben, der dieses riesige Projekt für Gerabronn auch

umsetzen könne.

Aufstellungsbeschluss für vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schüle-Park“

Einstimmig fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schüle-Park“ gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Verwaltung wurde beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Unter Hinweis auf den zuvor behandelten Tagesordnungspunkt erläuterte der Vorsitzende, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine innerörtliche Brachfläche wieder nutzbar gemacht werden soll. Im vergangenen Jahr hatte sich der Gemeinderat dafür entschieden, mit dem Architekturbüro Archicult aus Würzburg einen Optionsvertrag zu schließen, um eine neue, denkmalgerechte Nutzung des ehem. Mühlengebäudes und die Bebauung des Umfeldes auf dem Flst.Nr. 159/0 und einer Teilfläche von Flst.Nr. 172/1 auf den Weg zu bringen.

Die Breunig Holding GmbH beabsichtigt das im Vorhabengebiet liegende Gelände mit dem markanten, denkmalgeschützten Fabrikbau der ehemaligen Nahrungsmittelfabrik Schüle-Hohenlohe („Nudelschlössle“) in Gerabronn zu entwickeln und einer Nachnutzung zuzuführen und fachgerecht zu sanieren. Hierzu wird das Areal vom Vorhabensträger von der Stadt Gerabronn erworben. Teil dieser Entwicklung sind neben dem Bestandsgebäude das umgebende Areal mit den umgebenden Bereichen. Diese sollen städtebaulich geordnet und die Bezüge zwischen Ortskern wie Rathaus, Schulzentrum, Stadthalle und den umgebenden Wohngebieten sinnvoll miteinander verknüpft werden. Große Grünflächen an zentraler Stelle sollen entstehen. Die Bebauungsränder des Areals sind städtebaulich unbestimmt und unsortiert, eine weitere Entwicklung in diesem Bereich ist gehemmt. Bürgermeister Mauch verwies auf die Ausführungen im vorangegangenen Tagesordnungspunkt.

Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Dieser wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche aufgestellt. Bei diesem Verfahren kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger

öffentlicher Belange entfallen und sofort nach dem Auslegungsbeschluss mit der öffentlichen Auslegung begonnen werden.

Bauleistungen für die Sanierung der alten Schule in Michelbach an der Heide vergeben

Einstimmig vergab der Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten Gewerke zur Sanierung der alten Schule in Michelbach an der Heide an die jeweils günstigste Bieterin:

- a) Die Rohbauarbeiten an die Fa. Ilgenfritz aus Rot am See zum Angebotspreis in Höhe von 146.886,57 Euro.
- b) Die Arbeiten für die Sanitärinstallation an die Fa. Sausele aus Schrozberg zum Angebotspreis in Höhe von 60.158,84 Euro.
- d) Die Arbeiten für die Elektroinstallation an die Fa. EWB aus Ilshofen zum Angebotspreis in Höhe von 94.566,10 Euro.
- e) Die Arbeiten für die Aufzugsinstallation an die Fa. Schäfer aus Waldeck zum Angebotspreis in Höhe von 46.263,15 Euro.
- f) Die Schlosserarbeiten an die Fa. Gronbach aus Gerabronn zum Angebotspreis in Höhe von 60.554,34.
- g) Die Metallbau- und Glaserarbeiten werden an die Fa. Schuster aus Gaildorf zum Angebotspreis in Höhe von 81.081,84 Euro.

Bei der Heizungsinstallation, Position c), entschied sich der Gemeinderat mehrheitlich für eine neue Gas-Hybrid Heizung (Gas + Luft-Wärme-Pumpe) mit neuen Heizkörpern und erforderlichem Trockenbau für eine neue Deckenheizung. Diese Arbeiten wurden an die günstigste Bieterin, die Fa. Growi aus Schwäbisch Hall zum Angebotspreis von 187.987,64 Euro (brutto), abzgl. 40% Förderung.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Bürgermeister Mauch Herrn Kraft vom Büro Kraft und Kraft. Der Vorsitzende erinnerte daran, dass in der Gemeinderatssitzung vom 13.10.2020 die Sanierung der alten Schule nach den Plänen vom Architekturbüro Kraft & Kraft zum Dorfgemeinschaftshaus beschlossen und das Architekturbüro Kraft & Kraft wurde mit den Ausschreibungen beauftragt wurde. Ende Dezember wurden 7 Gewerke beschränkt ausgeschrieben. Alle Angebote wurden vom Architekturbüro rechnerisch, fachtechnisch und wirtschaftlich geprüft. Insgesamt wurden hierbei 107 Handwerksbetriebe aus der Region angeschrieben.

Bei der Umsetzung der Heizungsinstallation stellte Herr Kraft dar, dass sich 3 verschiedene Ausführungsvarianten anböten. Die 3. Option wurde vom IB Stapf ausgeschrieben:

1. Option = Kostenberechnung Kraft & Kraft (nicht förderfähig): für die neue Gas-Brennwertheizung ohne neue Heizkörper (39.270,00 Euro brutto);
2. Option = Optimierung durch IB Stapf: wie vor mit zusätzlich neuen Heizkörper (76.746,74 Euro brutto);
3. Option = Optimierung durch IB Stapf: neue Gas-Hybrid Heizung (Gas + Luft-Wärme-Pumpe) + neue Heizkörper + Trockenbau (für Deckenheizung).
(187.987,64 Euro Angebotssumme brutto – 75.195,06 Euro Förderung 40% =
112.792,58 Euro tatsächliche Kosten)

In der sich anschließend Aussprache im Gemeinderat wurde die erhebliche Kostensteigerung der vorgestellten Option 3 von einigen Mitgliedern des Gremiums bemängelt. Bislang sei man davon ausgegangen, dass die Heizungsleitungen und Heizkörper in Ordnung seien. Dies wurde von Herr Kraft auch erneut bestätigt. Er stellte klar, dass auch die ursprüngliche Planung der Option 1 funktionieren würde. Hier gehe es nun aber darum, weitere Möglichkeiten der Modernisierung unter Berücksichtigung einer 40%iger Förderung und einer deutlichen und langfristigen Energieeinsparung aufzuzeigen, als Beitrag zur CO2 Reduzierung.

Abschließend wurden noch einige Fragen aus dem Gemeinderat beantwortet bevor man sich mehrheitlich für die modernere, aber teurere Heizungsvariante entschied. Insgesamt liege man aktuell bei der Kostenplanung, unter Berücksichtigung der aktuellen Ausschreibungsergebnisse bei einer Steigerung von lediglich 6% der Baukosten, was angesichts der teilweise explodierenden Materialkosten noch sehr erfreulich sei, betonte Architekt Kraft.

Brunnentechnik für die Sanierung des Kirchplatzes vergeben

Einstimmig vergab der Gemeinderat die Brunnentechnikerarbeiten an die günstigste Bieterin, die Fa. Beste Wasseraufbereitung aus Schorndorf, zum Angebotspreis in Höhe von 83.438,64 Euro.

Bürgermeister Mauch informierte, dass in der Juli Gemeinderatssitzung 2021 der Umfang und die Gestaltung der Brunnentechnik besprochen und festgelegt wurde. Zu dieser Gemeinderatssitzung war der planende Ingenieur Herr Gerd Hüftle aus Zweiflingen eingeladen. Herr Hüftle hatte die Elektrotechnik und die Wassertechnik ausgeschrieben. Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden 3 Fachfirmen um Abgabe eines Angebotes gebeten. Dieser 1. Submissionstermin musste verschoben werden, da die Produkthersteller ihre Preise auf mehrfaches Bitten hin nicht pünktlich bei den 3 Fachfirmen vorgelegt haben. Zu dem Submissionstermin am 11. Februar 2022 gingen zwei Angebote ein, diese wurden rechnerisch und fachtechnisch geprüft.

Vom Architekturbüro Knorr & Thiele wurde die gesamte Brunnenanlage mit 95.000 Euro veranschlagt. Der dazugehörige Brunnenschacht wurde bereits eingebaut und mit rd. 16.000 Euro abgerechnet.

Bausachen

Das Kenntnissgabeverfahren zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Gerabronn auf Flst. Nr. 1065 (Eichenstraße) nahm der Gemeinderat zur Kenntnis, da keine Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Schätzlesäcker III vorlagen.

Der Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport und Garage auf Flst. Nr. 727/7 im Baugebiet Lindenbronner Weg (Gottlob-Egelhaaf-Ring) wurde das Einvernehmen einstimmig erteilt. Dem Carportneubau und Garagenneubau mit Flachdach wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.

Kurz berichtet

Für den im Juni 2021 gestellten Förderantrag zur Umsetzung der Heckenpflegekonzeption im Brettachtal erging nun ein Förderbescheid in Höhe von 72.000 Euro. Damit kann mit den Vorarbeiten begonnen werden (Kartierungen usw.) und ab Herbst dieses Jahres mit den Pflegemaßnahmen im Brettachtal, berichtete Bürgermeister Mauch.

Aus dem Gemeinderat wurde angefragt ab wann eine Wiedereröffnung der städtischen Schwimmhalle angedacht ist. Der Vorsitzende erläuterte hierzu, dass es von der Weiterentwicklung der Corona Pandemie abhängt.

Weiter wurden private Baumfällungen von Kastanien im Baugebiet „Am Schwanensee“ angesprochen. Die Verwaltung wird hier prüfen ob ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegen.

Die nächste Gemeinderatssitzung findet voraussichtlich am Dienstag, 22.03.2022 um 19 Uhr in der Stadthalle Gerabronn statt.

In der sich anschließenden nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung wurden noch Grundstücksangelegenheiten und Anfragen der Gemeinderäte besprochen.