

Elzach, den 16.10.2018

N i e d e r s c h r i f t
über die
öffentliche Sitzung
des Gemeinderates der Stadt Elzach
vom 16. Oktober 2018

=====

Sitzungsort: Bürgerbegegnungsstätte Ladhof, Ladhof 5, 79215 Elzach

Anwesend: Der Vorsitzende, Bürgermeister Roland Tibi und 15 Stadträte und zwar:
Dietmar Oswald, Michael Meier, Joachim Disch, Rolf Pleuler, Josef Wernet,
Franz Lupfer, Jürgen Dörner, Bernhard Schindler, Lena Vollmer, Nikolaus
Winterer, Josef Weber, Karl-Heinz Schill, Susanne Volk, Marc Schwendemann,
Annerose Ketterer

Normalzahl: Vorsitzender und 18 Stadträte

Entschuldigt

fehlen: Stadtrat Fabian Thoma
Stadtrat Dr. Peter Haiß
Stadtrat Ludwig Läufer

Unentschuldigt

fehlt: niemand

Außerdem

anwesend: Ortsvorsteher Franz Burger (Oberprechtal),
Stadtoberamtsrat Fortun Haas, Bauamtsleiter Tobias Kury (GVV Elzach),
Kaufm. Werkleiter Stadtwerke Elzach Thomas Tränkle, Gebäudemanager Peter
Winterer (GVV Elzach)

Schrift-

führer: Stadtoberamtsrat Christoph Croin

Presse: Gabriele Zahn (Badische Zeitung), Kurt Meier (Elztäler Wochenbericht)

Zuhörer: 7

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:55 Uhr

Formale

Prüfung: Einladung mit Schreiben vom 09.10.2018
Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 11.10.2018

Beschluss-

fähigkeit: Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

Tagesordnungspunkt 02

Verleihung eines Preises aus der Josef Burger-Stiftung

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018-34-HA vor.

Bürgermeister Roland Tibi überreicht Frau Nadine Maier, Im Grün 2, und Frau Anna Rauber, Im Untertal 14, die Urkunden und gratuliert den Preisträgerinnen im Namen der Stadt Elzach und des Gemeinderates sowie der Ortschaftsräte Prechtal und Yach herzlich zu ihren hervorragenden Leistungen.

Tagesordnungspunkt 03

Bausachen

Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu Bauanträgen,-anfragen und Anträgen auf Nutzungsänderungen

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass zwischen der letzten Gemeinderatssitzung und heute keine im Gemeinderat behandlungsreife Anträge vorliegen.

Tagesordnungspunkt 04

Sachstandsbericht des Gebäude- und Energiemanagements Kenntnisnahme

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018-92-BA vor.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den Gebäude- und Energiemanager des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach, Herrn Peter Winterer.

Es war Wunsch des Gemeinderates, dass Herr Winterer im Gemeinderat einen Sachstandsbericht abgibt. Der Vorsitzende bezeichnet Herrn Winterer als Glücksfall für die Stadt Elzach und den Gemeindeverwaltungsverband.

Herr Winterer berichtet anschließend anhand einer PowerPoint-Präsentation über seine Arbeit. Herr Winterer sorgt unter anderem für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten.

Am Beispiel der Stromverteiler im Schulzentrum Oberes Elztal macht Herr Winterer deutlich, dass in zahlreichen städtischen Liegenschaften und Gebäuden Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht.

Zur Nutzersensibilisierung wurde eine Energieleitlinie eingeführt.

Es lohnt sich, so der Vorsitzende, in saubere Technik zu investieren, weil zum einen Energiekosten eingespart und zum anderen der Zustand der Anlagen so verbessert wird, dass von ihnen keine Gefahr ausgeht.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach nimmt den Sachstandsbericht des Gebäude- und Energiemanagers zustimmend zur Kenntnis.

Tagesordnungspunkt 05

Bürgerzentrum Krone-Ladhof

hier: a) Vorentwurf, Kostenschätzung

b) Vergabe der Planungsleistungen

- Beschlussfassung

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigelegte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018-93-BA vor.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt den verantwortlichen Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Hans Moser aus Elzach, sowie den Tragwerksplaner Dipl.-Ing. Martin Mohnke vom Büro Mohnke + Höss aus Freiburg.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der 1745 erbaute Ladhof eines der wichtigsten Gebäude in der Stadt Elzach ist. Aus der Bevölkerung hat man für den Kauf des Ladhofs durchweg Zustimmung erhalten, um dieses stadtbildprägende und historisch prägende Gebäude zu retten. Daraus erwächst aber auch ein Stück weit die Verpflichtung, dieses Gebäude zu sanieren und einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Alle denkbaren Nutzungen unterliegen Brandschutzvorschriften. Die Ideen für die künftige Nutzung der Räume wurden bereits vorgetragen. Die Fördermöglichkeiten sind sehr attraktiv.

Herr Moser berichtet, dass statisch viele Fragen ungeklärt waren. Deshalb wurde ein Statiker hinzugezogen. Bei näherer Betrachtung hat sich gezeigt, dass das Tragwerk gravierende Schäden aufweist. Auf der Grundlage der Kostenschätzung von Herrn Mohnke ergeben sich nun Gesamtkosten von rund 1,8 Mio. €.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Kostenannahme in Höhe von 1 Mio. €, die als grobe Kostenschätzung dem Antrag auf Aufnahme ins SIQ-Programm zu Grunde lag, eine gegriffene Größe war. Bei näherer Betrachtung wurde nun festgestellt, dass allein die Ertüchtigung des Tragwerks mit ca. € 900.000,- zu Buche schlägt. Dennoch sehen wir die Möglichkeit, das Projekt zu verwirklichen. Zunächst muss der Ladhof so stabilisiert werden, dass er stehen bleibt. In den nächsten Jahren erfolgt dann in mehreren Schritten der weitere Ausbau, sodass auch in den oberen Stockwerken eine Nutzung stattfinden kann.

Bei der Besichtigung des Ladhofs im Vorfeld der Sitzung waren alle Stadträte sehr beeindruckt vom statischen Zustand des Gebäudes. Dennoch sind viele Bereiche mit entsprechendem Aufwand erhaltungsmöglich.

Herr Moser berichtet, dass zur Statik erste Zahlen vorliegen. Es ergeben sich Mehrkosten aufgrund der Entkernung des Gebäudes bis auf den Rohbauzustand. Dies wurde in die einzelnen Elemente hineingerechnet. Das Konzept sieht vor, dass man oben einige Wände stehen lassen will, um die ehemalige Zimmereinteilung anzudeuten. Die historischen Wände sollen in Teilbereichen gezeigt werden. Anhand einer Planskizze erläutert Herr Moser das neue separate Treppenhaus mit Aufzugsanlage. Mit einem Aufzug wird das Gebäude barrierefrei erschlossen werden. Über die Außenerschließung ist somit jedes Stockwerk separat erschlossen. Im Dachgeschoss wird keine Versammlungsstätte eingerichtet werden, weil sonst höhere Auflagen zum Brandschutz zu beachten sind. In Bezug auf das Nutzungskonzept ist man mit Ausnahme der denkmalgeschützten Wände relativ offen.

Auf Anfrage von Stadtrat Bernhard Schindler stellt Herr Moser klar, dass er zu seiner Kostenschätzung steht, wobei es sich noch nicht um eine Kostenberechnung handelt, die alles im Detail erfasst. Daher handelt es sich noch um keine endgültigen Zahlen. Die statische Ertüchtigung ist in die Kostenschätzung miteingeflossen. Für den Ausbau wurde kein Mindeststandard, sondern ein sehr guter Standard zu Grunde gelegt, so dass man in den nächsten Jahren nichts mehr machen muss.

Bei der Entscheidung, so Stadtrat Michael Meier, den Ladhof zu kaufen, war man sich klar bewusst, dass man Geld investieren muss, um eine sinnvolle Nutzung zu generieren. Was ihn umtreibt, ist die Tatsache, dass auch andere wichtige Gebäude in Planung sind. So hat man die Schulentwicklung auf den Weg gebracht. Das eine sollte nicht hinter dem anderen zurückbleiben. Die Schulentwicklung hat eine höhere Priorität als die Sanierung des Ladhofs. Wir haben einige dicke Brocken in der Finanzierung vor uns.

Dass der Ladhof Geld kostet, so der Vorsitzende, wusste man von Anfang an. Der Gebäudezustand ist vor allem statisch schlechter als angenommen. Da wir aber vom Land einen sehr interessanten Zuschuss bekommen, wird es dennoch möglich sein, dieses Projekt trotz seiner Dimension zu verwirklichen. Zunächst würde das Gebäude bis auf das Skelett entkernt und danach stabilisiert bzw. statisch ertüchtigt werden. Im Anschluss daran hätte man 3 bis 4 Jahre Zeit, das Gebäude nach und nach aufzubauen, wobei der Saal möglichst bald wieder zur Nutzung freigegeben werden sollte. Über eine zeitliche Streckung, verbunden mit der Zuschusslage, sehen wir eine Möglichkeit, das Projekt so über die Bühne bringen zu können.

Bevor man eine Aussage dazu treffen kann, ob und wie viel Geld in die Schulen investiert werden muss, muss erst der Schulentwicklungsprozess abgewartet werden. Dessen Ergebnisse werden auch Aufwand erzeugen. Auch hier müssen große Maßnahmen über mehrere Haushaltsjahre verteilt werden.

Wenn man davon ausgeht, so Herr Haas, dass an der Stadt rund 1 Mio. € brutto hängenbleibt, wäre die Maßnahme nach der jetzigen Haushaltslage finanzierbar.

Stadtrat Marc Schwendemann sieht in einer Etage auch eine gewerbliche Nutzung. Hierüber sollte man sich im Vorfeld Gedanken machen. Man sollte nur die statische Planung durchführen. Stadtrat Marc Schwendemann fordert eine Grundsatzdiskussion über die endgültige Nutzung in allen Etagen. Der Vorsitzende entgegnet, dass eine gewerbliche Nutzung im SIQ-Programm ausscheidet. Wenn wir eine gewerbliche Nutzung wollen, müssen wir den Ladhof verkaufen. Wir können den Ladhof nur öffentlich nutzen.

Man hat bereits ein Grundkonzept gefunden, das nicht schlecht ist. Der Ladhof könnte so das neue Herz der Stadt werden. Ein Raum im Obergeschoss (ca. 300 m²) könnte man statisch für eine stärkere Belastung vorsehen. Hierzu müsste das Gebäude entsprechend statisch ertüchtigt werden. Wenn wir keine öffentliche Nutzung vorsehen, können wir den Ladhof nicht sanieren, weil wir aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Zuschuss verzichten können. Wir würden dann auch die Gutschrift von rund € 121.000,---, die sanierungstechnisch nachträglich anerkannt wurde, verlieren.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ladhof schon jetzt ein Magnet bei Veranstaltungen ist. Wenn man oben interessante Räumlichkeiten anbieten kann, wird auch dort viel los sein. Rückgrat und Hülle des Gebäudes müssen stimmen. Das Projekt kann man in verschiedenen Zeitabschnitten umsetzen. Eine Förderung aus dem SIQ-Programm ist nur so lange möglich, wie das Stadtsanierungsprogramm „Altstadt III“ läuft. Dieses endet 2022. Ziel ist es daher, bis April 2022 so weit durch zu sein.

Stadtrat Bernhard Schindler geht davon aus, dass das geplante Bürgerhaus 2,5 – 3 Mio. € kosten wird, so dass an der Stadt ca. 2 Mio. € hängen bleiben werden.

Herr Mohnke stellt klar, dass der Ladhof auf jeden Fall erhaltenswert ist. Dies sieht auch die Denkmalbehörde so. Sollte man an einen Punkt kommen, an dem die Wirtschaftlichkeit nicht mehr darstellbar ist, wird er sich melden. Dann muss man überlegen, wie es weitergehen kann.

Der Vorsitzende macht deutlich, dass das SIQ-Programm keine Obergrenze hat. Wir können einen Aufstockungsantrag stellen. Bei Gesamtkosten in Höhe von rund 1,8 Mio. € und einem

Fördersatz von 54 % (brutto) ergibt sich ein Förderbetrag von rund € 988.000,--, der über eine Aufstockung erzielbar wäre. Die Förderung ist nicht nach oben gedeckelt.

Stadtrat Karl-Heinz Schill steht dazu, dass man das Projekt unbedingt angehen sollte. Was die Nutzung der oberen Stockwerke angeht, tauchen ihm auf den Plänen zu viele Vereine auf. Unter Vereinsnutzung versteht Stadtrat Karl-Heinz Schill nicht einen Abstellraum für Vereinsutensilien. Es geht nicht nur um Vereine. Denkbar wäre die Einrichtung eines Museums in Kombination mit den jetzigen Museen. Oberstes Ziel muss es ein, dass der Betrieb im Erdgeschoss weitergehen kann. Damit sollte man starten.

Der Vorsitzende hat den Eindruck, dass der Gemeinderat den Fokus zu stark auf das legt, was in den oberen Stockwerken geschieht. Das meiste Geld brauchen wir dafür, dass der Ladhof wieder stabil wird und ein neues Dach erhält. Hinzu kommt ein Aufzug für ca. € 40.000,--.

Es ist wichtig, so Herr Kury, die Nutzung zu bestimmen, innerhalb der man dann planerisch agieren kann. Man sollte sich darüber im Klaren sein, wie die Geschosse genutzt werden sollen. Darauf baut sich die Planung auf, auch die Tragwerksplanung. Danach kann man in Abschnitten vorgehen.

Herr Moser fügt an, dass man die Lasten herunterbringen muss. Hierzu muss man evtl. auch den Keller aufbrechen. Herr Mohnke weist darauf hin, dass man in Bezug auf die Gewichtsklasse eine Schulklasse angenommen hat.

Auf Anmerkung von Stadtrat Josef Weber macht der Vorsitzende deutlich, dass wir den Aufzug auch zur Erschließung des Erdgeschosses benötigen.

Um das Gebäude erhalten zu können, so Stadtrat Bernhard Schindler, müssen die Mindestmaßnahmen (Statik, Dach) durchgeführt werden. Der Ausbau kann dagegen auf das Erdgeschoss begrenzt bleiben.

Die Frage ist, so Stadtrat Michael Meier, zu welchem Haushaltsjahr man was umsetzen kann. Die Begrifflichkeit Vereinsnutzung müsste man anders definieren. Auf Anfrage von Stadtrat Michael Meier bestätigt Herr Haas, dass auch die anderen geplanten Projekte noch finanzierbar sind.

Stadtrat Joachim Disch stellt fest, dass die Entscheidung des Gemeinderates auch wirtschaftlich Sinn machen muss. Der Ladhof ist ein prägendes Gebäude. Man kann nicht auf Dauer zwei Drittel dieses Gebäudes leer stehen lassen. Ein zeitlicher Aufschub birgt die Gefahr, dass das Stadtentwicklungsprogramm dann möglicherweise ausgelaufen ist, zumal neue Projekte kommen werden. Wenn wir das Gebäude nutzen wollen, sparen wir durch einen Aufschub nichts, sondern legen noch drauf.

Stadtrat Marc Schwendemann fordert im Vorfeld ein Nutzungskonzept, das stimmig und durchdacht ist und die Grundlage für die Planung einschließlich der Statik bildet.

Der Vorsitzende erwidert, dass die Beauftragung der Planung die Voraussetzung für eine genaue Kostenberechnung ist und damit für Klarheit sorgt. Abgesehen davon gibt es bereits ein schlüssiges Konzept als Rahmen dessen, was in den oberen Stockwerken laufen soll.

Nach eingehender Diskussion fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Der Gemeinderat der Stadt Elzach

- a) stimmt der vorliegenden Vorplanung mit Kostenschätzung zu und beschließt, die Planung auf dieser Grundlage weiter zu führen.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen, 1 Enthaltung.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach

- b) beauftragt das Büro Mohnke + Höss, Freiburg für die Tragwerksplanung nach HOAI in Höhe von derzeit 91.527,00 € und ermächtigt die Verwaltung, weitere erforderliche Fachplanungsbüros für technische Gebäudeausstattung, Brandschutz zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen.

Tagesordnungspunkt 06

Stadtwerke Elzach; Abrechnung Quartierskonzept Nahwärme

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018-10-SWE vor.

Der Gemeinderat beschließt ohne Diskussion einstimmig einen Kostenersatz in Höhe von 20.800 € netto an die Stadtwerke Elzach.

Tagesordnungspunkt 07

Winterdienst – Beschaffung eines Streuautomaten; außerplanmäßige Ausgabe

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2018-RA-33 vor.

Der Gemeinderat beauftragt ohne Diskussion einstimmig die Verwaltung mit dem Kauf eines Streuautomaten vom günstigsten Bieter als außerplanmäßige Ausgabe mit ca. 12.000 €.

Tagesordnungspunkt 08

Fragen der Bürgerinnen und Bürger

Seitens der Bürgerinnen und Bürger werden keine Fragen gestellt.

Tagesordnungspunkt 09

Bekanntgaben, Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

- a) Nahwärmegenossenschaft Elzach – Tag der offenen Tür

Der Vorsitzende bestätigt den Eindruck von Stadtrat Franz Lupfer, dass der Tag der offenen Tür der Nahwärmegenossenschaft Elzach sehr gelungen und auch sehr gut besucht war. Sein Dank gilt insbesondere den vier Vorständen, die überragende Arbeit geleistet haben. Die Stadtwerke Elzach hätten ein Projekt in dieser Dimension nicht bewältigen können.

Bürgermeister Roland Tibi schließt diese öffentliche Gemeinderatssitzung um 20:55 Uhr.

Zu Urkundspersonen wurden die Stadträte Rolf Pleuler und Susanne Volk bestellt.

Der Vorsitzende:



Roland Tibi, Bürgermeister

Urkundspersonen:



Rolf Pleuler

Schifführer:



Christoph Croin



Susanne Volk