



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 25.03.2020

**Sitzungsbeginn:** 16:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 16:35 Uhr

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Herr Bürgermeister Daniel Enzensperger

#### BWV-Fraktion

Herr Stefan Fehringer  
Herr David Maier  
Herr Dieter Mainberger  
Herr Dieter Senger-Frey  
Herr Daniel Strohmaier  
Herr Gerold Wachter

#### CDU-Fraktion

Herr Karl Bentele  
Herr Hubert Bernhard  
Herr Wolfgang Binzler  
Herr Klaus Klawitter  
Herr Hermann Wieland

#### Bündnis 90/Die Grünen

Frau Martha Dauth  
Herr Dr. Klaus Oelfken  
Frau Prof. Dr. Silvia Queri

#### SPD

Herr Martin Kolb  
Frau Britta Wagner

#### GUBB

Frau Martina Knappert-Hiese

Nach TOP 1, ab 16:15 Uhr die Sitzung verlassen.

Schriftführer

Herr Gemeindeoberamtsrat Andreas Wagner

Verwaltung

Herr Gemeindeoberverwaltungsrat Matthias

Käppeler

Herr Andreas Wenzler

**Abwesend:**

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Sabine Witzigmann

Abwesend.

Verhandlungspunkte öffentlich:

- |                 |   |                    |
|-----------------|---|--------------------|
| <b>027/2020</b> | Begrüßung und Informationen des Bürgermeisters  |                    |
| <b>028/2020</b> | Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse  |                    |
| <b>029/2020</b> | Einwohnerfragestunde  |                    |
| <b>030/2020</b> | Straßenbaumaßnahmen 2020<br>- Vergabe der Arbeiten  | <b>GR/2020/049</b> |
| <b>031/2020</b> | Interkommunales Gewerbegebiet Kapellenesch<br>- Verhandlungsantrag der BWV-Fraktion   | <b>GR/2020/048</b> |
| <b>032/2020</b> | Ärztehaus im Baugebiet Bachtobel  | <b>GR/2020/036</b> |
| <b>033/2020</b> | Städtebaulicher Wettbewerb Bachtobel<br>- Feststellung des Wettbewerbsergebnisses<br>- Feststellung des Verhandlungsverfahrens  | <b>GR/2020/021</b> |
| <b>034/2020</b> | Neubau eines Familienzentrums im Bachtobel<br>- Auslobung eines Realisierungswettbewerbes   | <b>GR/2020/022</b> |
| <b>035/2020</b> | Modernisierung Bildungszentrum Parkschule<br>- Vergabe von Bauleistungen zur Sanierung der Fachräume  | <b>GR/2020/046</b> |
| <b>036/2020</b> | Gewährung von Eigenkapital und Trägerdarlehen an die Eigenbetriebe 2020<br>- Übertragung eines Grundstücks zwischen zwei Eigenbetrieben<br>- Senkung des Zinssatzes für die Trägerdarlehen an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung<br>- Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben | <b>GR/2020/028</b> |

- |                 |  |                    |
|-----------------|--|--------------------|
| <b>037/2020</b> | Feststellung der Jahresrechnung 2018 des Eigenbetriebs "Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B."                | <b>GR/2020/029</b> |
| <b>038/2020</b> | Feststellung der Jahresrechnung 2018 des Eigenbetriebs "Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B." | <b>GR/2020/030</b> |
| <b>039/2020</b> | Feststellung der Jahresrechnung 2018 des Eigenbetriebs "Gemeindewerke Kressbronn a. B."                      | <b>GR/2020/031</b> |
| <b>040/2020</b> | Ersatzbeschaffung eines Personentransporters   | <b>GR/2020/040</b> |
| <b>041/2020</b> | Verschiedenes - Mögliches Umlaufverfahren  |                    |

---

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

**Vorsitzender:**

**Mitglieder:**

Daniel Enzensperger  
Bürgermeister

Dienstsiegel

---



---



---



---

**Schriftführer:**

Andreas Wagner  
Hauptamtsleiter

---



---



---



---

Vorlagen Nr.:  
Aktenzeichen:

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

### II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

### III. Finanzielle Auswirkungen:

## B. Protokoll

### Aussprache:

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Gemeinderatsmitglieder, die Zuschauer und die Presse.

Der Vorsitzende erörtert, dass auf Grund der Corona-Krise die heutige Sitzung in der Festhalle stattfinden müsse, damit die notwendigen Sicherheitsabstände (von mind. 1,5 bis 2,0 m) zwischen den einzelnen Personen eingehalten werden könnten. Er habe erfahren, dass verschiedene Anträge zur Geschäftsordnung vorgesehen seien und bittet diese nun vorzutragen.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri trägt daraufhin ihren Antrag zur Geschäftsordnung vor. Auf Grund der Entwicklungen in der Corona-Krise und der darauf ergangenen Corona-Verordnung der Landesregierung, gebe es die klare Aussage, dass Gemeinderatsmitglieder zur Wahrnehmung ihrer Aufgabe angemessen miteinbezogen werden müssten. Sie wünsche sich, dass sich der Gemeinderat vor der eigentlichen Sitzung darüber austausche, wie man mit der heutigen Situation umgehe. Es müsse geklärt werden, welche Beschlüsse heute überhaupt notwendig seien. Ihrer Meinung nach könnten Tagesordnungspunkte, welche nicht so wichtig seien, auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. In diesem Zusammenhang geht sie noch auf andere Sitzungsalternativen, wie z. B. das Umlaufbeschluss-Verfahren oder die Tagung des Gemeinderates mit halber Besetzung, ein. Mit ihrem Antrag zur Geschäftsordnung werde sich die heutige Sitzung unter Umständen auch verkürzen. Die Gemeinderäte hätten die Pflicht, mit dieser Vorgehensweise ihrer Verantwortung und Vorbildfunktion gegenüber den Bürgern gerecht zu werden.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri für die Vorstellung ihres Antrags. Er betont, dass die heutigen Verhandlungsgegenstände eigentlich klar seien, sodass man die Sitzung relativ zügig abwickeln könne. Er werde bei jedem Tagesordnungs-

punkt abfragen, ob das Gremium ein Vortrag bzw. eine Diskussion wünsche. Wenn dies nicht der Fall sei, könne man gleich zur Beschlussfassung kommen. Er schlage deshalb vor, gleich mit der Sitzung zu starten und später könne sich das Gremium mit der Fragestellung der Gemeinderätin befassen.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri hingegen fordert, dass sich das Gremium zu Beginn der Sitzung mit ihrem Antrag befasse. Es müsse klargestellt werden, wie die Sichtweise der anderen Gemeinderatsmitglieder sei.

Gemeinderat Stefan Fehringer bekräftigt, dass auch seine Fraktion lieber das Umlaufbeschluss-Verfahren, wie ursprünglich angedacht, gewählt hätte. Leider habe Gemeinderätin Martina Knappert-Hiese dies durch ihre Gegenstimme verhindert. Er stelle sich die Frage, ob der Gemeinderätin überhaupt bewusst sei, welches Mandat sie für die Gemeinde ausübe. Es gebe sicherlich Tagesordnungspunkte, die mit diesem Instrument abgewickelt werden könnten. Man könne z. B. anstehende Bauausschreibungen zeitnah und ohne größeren Aufwand beschließen, ohne dass diese unnötig ausgebremst würden.

Gemeinderat Karl Bentele betont, dass man sich, unter den gegebenen Umständen, für die heutige Sitzung in der Festhalle entschieden habe. Eine andere Form der Sitzung sei nicht möglich. Er appelliere an die Kollegen, sich bei den Redebeiträgen auf das Wesentliche zu beschränken. Vieles sei klar und aus den Sitzungsunterlagen zu entnehmen, sodass die heutige Sitzung relativ zügig und schnell abgearbeitet werden könne. Zur nächsten Gemeinderatssitzung könne sich die Verwaltung immer noch Gedanken machen, wie man künftig vorgehe.

Abschließend lässt der Vorsitzende über den Antrag von Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri abstimmen.

Es ergeht dann zum **Antrag – Beratung im Gremium über die weitere Vorgehensweise der anstehenden Gemeinderatssitzung** – bei 18 stimmberechtigten Gemeinderatsmitgliedern<sup>1</sup> mit

2	Ja-Stimmen	(Gemeinderätinnen Prof. Dr. Silvia Queri und Martina Knappert-Hiese)
13	Nein-Stimmen	
2	Enthaltungen	(Gemeinderäte Dr. Klaus Oelfken und Martha Dauth)

Der Antrag wird abgelehnt.

Anschließend bringt Gemeinderätin Martina Knappert-Hiese einen Antrag zur Geschäftsordnung ein. Sie ist der Meinung, dass Entschleunigung das Gebot der Stunde sei. Sie weise deshalb auf die Corona-Verordnung der Landesregierung hin. Ansammlungen seien ihrer Meinung nach nur zulässig, wenn diese der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder der Daseinsvorsorge dienten. Die heutige Tagesordnung ließe nichts dergleichen erkennen. Man müsse erkennen, dass die Corona-Verordnung deshalb erlassen wurde,

---

<sup>1</sup> GR'in Witzigmann – abwesend.

weil das Infektionsschutzgesetz zur Bewältigung der jetzigen Pandemie nicht ausreiche. Niemand wisse mit Sicherheit, welche Auswirkungen die Krise in Deutschland tatsächlich habe. Alle Fachleute seien sich einig, dass es in absehbarer Zeit keine Normalität gebe. Deshalb wäre es unzureichend, dass mit dieser anberaumten Sitzung die Handlungsfähigkeit unter Beweis gestellt werde. Im Vorfeld dieser Sitzung sei bereits versucht worden, den Öffentlichkeitsgrundsatz zu umgehen. Sie vermute, dass hier heute eine Art Präzedenzfall geschaffen werde. Der Gemeinderat tage zwar öffentlich, aber der Bürgerschaft sei es auf Grund des Versammlungsverbots nicht möglich, an der Sitzung teilzunehmen. Sie stelle sich somit die Frage, ob die heute gefassten Beschlüsse überhaupt rechtskräftig seien. Der Gemeinderat als Hauptorgan der Kommune kontrolliere den Bürgermeister bei der Umsetzung seiner Beschlüsse. Bisher fehle ihr jedoch die Diskussion, ob und wie man in Kressbronn a. B. mit der Krise prinzipiell umgehen solle. Sie appelliere daher an das Verantwortungsbewusstsein aller Gemeinderäte, die Sitzung zu beenden und nach Hause zu gehen.

Der Vorsitzende möchte nach dem Vortrag der Gemeinderätin wissen, ob sie nun einen Antrag stelle oder plane nach Hause zu gehen.

Gemeinderätin Martina Knappert-Hiese erwidert, dass sie davon ausgehe, dass der Antrag vom Gremium abgelehnt werde. Aus diesem Grund verzichte sie auf eine Abstimmung.

Im Anschluss daran verlässt Gemeinderätin Martina Knappert-Hiese die Festhalle.

## C. Beschluss

### Zur Kenntnis genommen

---

Nr. 028/2020  
öffentlich

## Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse

Vorlagen Nr.:  
Aktenzeichen:

### A. Vorbericht

#### I. Sachverhalt:

#### II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

#### III. Finanzielle Auswirkungen:

### B. Protokoll

#### Aussprache:

Es werden keine nichtöffentlich gefassten Beschlüsse aus der vergangenen Sitzung bekanntgegeben.

### C. Beschluss

**Zur Kenntnis genommen**

---

Nr. 029/2020  
öffentlich

## Einwohnerfragestunde

Vorlagen Nr.:  
Aktenzeichen:

### A. Vorbericht

#### I. Sachverhalt:

#### II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

#### III. Finanzielle Auswirkungen:

### B. Protokoll

#### Aussprache:

Von Seiten der Einwohner gehen keine Fragen ein.

### C. Beschluss

**Zur Kenntnis genommen**

---

Nr. 030/2020  
öffentlich

Straßenbaumaßnahmen 2020  
- Vergabe der Arbeiten

Vorlagen Nr.: GR/2020/049  
Aktenzeichen: 650.01

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

#### 1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.01.2020 den für das Jahr 2020 vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen an verschiedenen Gemeindeverbindungsstraßen zugestimmt und die Verwaltung mit der Planung und Ausschreibung der Straßenbauarbeiten beauftragt. Die zu sanierenden Straßenabschnitte sind von Heiligenhof nach Unterwolfertsweiler auf ca. 355 m Länge, von Unterwolfertsweiler in Richtung Schleinsee auf 25 m und 15 m Länge und zwischen Döllen und Hüttmannsberg auf ca. 180 m Länge. Die Kostenschätzung vom Ingenieurbüro belief sich auf Brutto 150.000 €.

#### 2. Submissionsergebnis

Vom Ingenieurbüro Marschall & Klingenstein aus Tettngang wurden die Arbeiten beschränkt ausgeschrieben, sowie fachlich und rechnerisch geprüft. Von fünf angeschriebenen Firmen gingen fünf Angebote ein:

Nr.	Name	Nettosumme	Nachlass	Bruttosumme	Prozent
1	Strabag, Langenargen	86.282,54 €	-	102.676,22 €	100,0 %
2	Bieter 2	90.433,65 €	2.713,01 €	104.387,56 €	101,7 %
3	Bieter 3	90.557,46 €	-	107.763,38 €	105,0 %
4	Bieter 4	116.822,32 €	-	139.018,56 €	135,4 %
5	Bieter 5	119.192,60 €	-	141.839,19 €	138,1 %

### II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Vergabe hat an den jeweils günstigsten Bieter zu erfolgen.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan sind für das Jahr 2020 für den Straßenunterhalt 150.000 € und für den Ausbau der Feldwege weitere 100.000 € vorgesehen.

## **B. Protokoll**

### **Aussprache:**

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Corona-Krise finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde habe. Die Verwaltung werde die verschiedenen Szenarien in der späteren nichtöffentlichen Sitzung aufzeigen. Der Tagesordnungspunkt werde somit zurückgezogen. Die Streichung der Straßenbaumaßnahmen sei die erste Sparmaßnahme.

## **C. Beschluss**

**Zurückgestellt**

---

Nr. 031/2020  
öffentlich

Interkommunales Gewerbegebiet Kapellenesch  
- Verhandlungsantrag der BWV-Fraktion

Vorlagen Nr.: GR/2020/048  
Aktenzeichen: 621.40

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

Die BWV-Fraktion hat am 21.02.2020 einen Verhandlungsantrag zum Interkommunalen Gewerbegebiet Kapellenesch eingereicht. Dieser Antrag ist den Sitzungsunterlagen als Anlage beigefügt.

### II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Gem. § 34 Abs. 1 S. 4 Gemeindeordnung i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderats und seiner Ausschüsse der Gemeinde Kressbronn am Bodensee ist ein Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderats zu setzen. Der Antrag betrifft ein Thema der Gemeinde, wurde schriftlich gestellt, konkret angegeben, liegt im Aufgabengebiet des Gemeinderats und wurde von einer Fraktion gestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Der Verhandlungsantrag ist damit zulässig.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der Antrag zielt darauf ab, dass insbesondere keine finanziellen Investitionen getätigt werden, bevor die Eigentumsverhältnisse geklärt sind. Es entstehen keine Kosten.

## B. Protokoll

### Aussprache:

Der Vorsitzende der BWV-Fraktion, Stefan Fehringer, trägt den Verhandlungsantrag vor.

Der Vorsitzende fügt an, dass die Verwaltung den Antrag der BWV-Fraktion mittragen könne, unter der Maßgabe, dass auch Kooperationsmodelle möglich seien. Es sei zum derzeitigen Zeitpunkt definitiv nicht klar, ob die Gemeinde Kressbronn a. B. bei den betroffenen Grundstücken ins Eigentum kommen werde.

Gemeinderat Stefan Fehringer ergänzt, dass es wichtig sei, bereits im Vorfeld, eine vertragliche Sicherheit zu schaffen. Nur so würden die beteiligten Kommunen die notwendigen

Handlungsmöglichkeiten bekommen. Man dürfe das Gebiet nur entwickeln, wenn es danach nicht brachliege, wie dies beim Gewerbegebiet „Heidach“ der Fall gewesen sei.

Gemeinderat Hermann Wieland ergänzt, dass man die anderen Gemeinden rechtzeitig mit einbeziehen müsse, bevor man mit den Verhandlungen starte. Die Gemeinde Kressbronn a. B. könne diese Maßnahme nicht alleine stemmen. Dies sei vor allem unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten und der späteren Grundstücksaufteilung zu empfehlen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass dies die Verwaltung so mittragen könne.

### C. Beschluss

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 16    Nein 0    Enthaltung 1    Befangen 0**

Ohne weitere Aussprache ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>2</sup> mit

16	Ja-Stimmen	
0	Nein-Stimmen	
1	Enthaltungen	(Gemeinderat Dr. Klaus Oelfken)

folgender

#### **B e s c h l u s s:**

Der Gemeinderat stimmt dem Verhandlungsantrag der BWV-Fraktion vom 21.02.2020 unter der Maßgabe zu, dass auch Kooperationsmodelle mit den Eigentümern angestrebt werden können, welche dieselben Ziel- und Zwecksetzung wie bei einem Ankauf ermöglichen.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- 022.3\_Antrag BWV vom 21.02.2020 - Interkommunales Gewerbegebiet Kapellenesch

---

<sup>2</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

**Befangenheit:** Keine.

**Sachverständige:** Michael Wiedersheim, Hausarzt in Kressbronn a. B.

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

#### 1. Ausgangslage

Die Gesundheitsversorgung gehört zu den wesentlichen infrastrukturellen Attraktivitätsmerkmalen einer Gemeinde. Für die Bürgerinnen und Bürger einer Gemeinde ist eine gute und vor allem auch ortsnahe Gesundheitsversorgung wichtig. Die Qualität bestimmt sich dabei vor allem auch nach der Vielfältigkeit des ärztlichen Versorgungsangebotes. Neben der Versorgung mit Hausärzten ist auch die Versorgung mit Fachärzten wichtig. Für eine Gemeinde ist es infrastrukturell wichtig und auch attraktiv, dass nicht nur Hausärzte, sondern auch Fachärzte in der Wohnortgemeinde vorhanden oder zumindest in der Umgebung schnell erreichbar sind.

Die ortsnahe Gesundheitsversorgung gestaltet sich jedoch in ländlichen Bereichen und auch in den Randzonen um Verdichtungsräumen, zu denen die Gemeinde Kressbronn a. B. nach der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung gehört, zunehmend schwieriger. Der Fachkräftemangel im Gesundheitswesen geht auch an der Region und der Gemeinde Kressbronn a. B. nicht spurlos vorbei. Lange Wartezeiten auf Arzttermine oder überfüllte Wartezimmer sind auch in der Region und in der Gemeinde ein Thema. Bei bestimmten Facharztgruppen sind Wartezeiten von mehreren Wochen inzwischen keine Besonderheit mehr. Die Zahlen der Bundesärztekammer (die aktuelle Ärztestatistik zum 31.12.2018 findet sich in der Anlage) machen zudem sehr deutlich, dass Ärzte in Baden-Württemberg weniger werden. Ende 2017 gab es noch 19.739 ambulant praktizierende Ärzte im Land. Mehr als 25.000 arbeiteten in Kliniken und 1.312 im behördlichen Bereich. 48 % der Ärzte waren über 50 Jahre alt. Zum Vergleich: 1991 lag der Anteil der Ärzte über 50 Jahren noch bei 26,1 %. Es lassen sich zudem auch Änderungen am Verhalten der Ärzte erkennen. Die Tendenz zur Anstellung in Krankenhäusern nimmt deutlich zu, während für immer weniger Ärzte eine Niederlassung mit eigener Praxis in Frage kommt. Durch den zunehmenden weiblichen Anteil steigt auch der Anteil der Teilzeitbeschäftigungen stark an. Wie in vielen anderen Berufsgruppen legen auch die Ärzte immer mehr Wert auf eine gute Work-Life-Balance. Diese Faktoren führen letztlich zu einem starken Ärztemangel, der vor allem in kleineren und mittleren Gemeinden stark zu spüren ist. Die Sicherung der Gesundheitsversorgung wird daher durch die Privatwirtschaft nicht mehr dauerhaft flächendeckend gewährleistet sein. Es wird zunehmend zur öffentlichen Aufgabe, Maßnahmen zu ergreifen, um eine gute Gesundheitsversorgung zu erhalten. Handlungsbedarf zu erkennen und rechtzeitig zu reagieren ist dabei unumgänglich.

## **2. Grundlagen**

Die Regularien und das System im Gesundheitswesen sind komplex und mitunter auch schwierig. Im Folgenden sollen daher zuerst einige fachliche Begrifflichkeiten, die für das Verständnis der Materie wichtig sind, näher erläutert werden. Anschließend wird auf die derzeitige ärztliche Versorgungssituation in der Gemeinde Kressbronn a. B. eingegangen.

### **a) Fachliche Begrifflichkeiten**

#### **aa) Kooperationsformen von Arztpraxen**

##### **(1) Praxisgemeinschaft**

In einer Praxisgemeinschaft teilen sich mehrere Ärzte zur Kostenersparnis die Räumlichkeiten, Geräte und Personal. Jeder Arzt führt aber kaufmännisch prinzipiell seine eigene Praxis mit eigener Patientenkartei und eigener Abrechnung. Wird ein Patient von mehreren Ärzten derselben Praxisgemeinschaft behandelt, erhält er also von jedem behandelnden Arzt eine eigene Abrechnung. Zwangsläufig benötigt also jeder Arzt seine eigene Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Die Patienten müssen jederzeit erkennen können, mit welchem Arzt und damit welchem Rechtsträger sie es zu tun haben.

Für niedergelassene Ärzte ist die Praxisgemeinschaft letztlich eine effiziente und gleichzeitig aber lockere Form der Zusammenarbeit. Bei Kostenersparnissen bleibt die grundsätzliche Unabhängigkeit und Eigenständigkeit bestehen.

##### **(2) Gemeinschaftspraxis**

In einer Gemeinschaftspraxis betreuen hingegen mehrere Ärzte gemeinsam denselben Patientenstamm. Es wird also nur eine Patientenkartei geführt. Die Ärzte können gegenseitig die Urlaubsvertretung übernehmen oder füreinander einspringen. Die Leistungen werden stets gemeinsam abgerechnet. Krankenkasse und Patient erhalten nur eine einzige Rechnung, selbst wenn die Behandlung durch mehrere Ärzte erfolgt ist. Bei einer Gemeinschaftspraxis handelt es sich also um nur eine Praxis von mehreren Ärzten.

Eine Gemeinschaftspraxis hat den Vorteil, dass sämtliche Verwaltungsaufgaben gebündelt werden und auch dadurch wieder eine Effizienzsteigerung und Kostenersparnis entsteht. Darüber hinaus wird das Leistungsangebot der Praxis größer und auch die fachliche Qualität durch den Austausch der Ärzte untereinander höher. Der Nachteil einer Gemeinschaftspraxis liegt jedoch in der gemeinsamen Haftung.

##### **(3) Berufsausübungsgemeinschaft**

Der Begriff Berufsausübungsgemeinschaft wird in neuer Zeit synonym zur Gemeinschaftspraxis verwendet.

##### **(4) Medizinisches Versorgungszentrum**

Bei einem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) handelt es sich in der Regel um eine juristische Person bzw. wird ein MVZ in der Regel mit einer juristischen Person verbunden. Dies bedeutet, dass ein neuer Rechtsträger entsteht. Ähnlich der Gemeinschaftspraxis arbeiten auch hier mehrere Ärzte auf gemeinsame Rechnung. In der Regel sind die Ärzte bei der juristischen Person angestellt, also nicht selbstständig und damit auch nicht Betreiber der Praxis. MVZ können durch mehrere Ärzte gegründet werden. Seit 2015 können MVZ jedoch auch durch Kommunen ins Leben gerufen werden, um dem zunehmenden Ärztemangel auf dem Land entgegenzuwirken.

Die Vorteile entsprechen denen einer Gemeinschaftspraxis. Insbesondere durch die Anstellung der Ärzte beim MVZ sind diese für keinerlei Verwaltungsaufgaben zuständig. Verbunden damit ist jedoch auch, dass die Zulassungen nicht mit dem jeweiligen Arzt, sondern dem MVZ verbunden sind. Dies erschwert den Wegfall von Zulassungen aus einem Ort deutlich, da bei einem Wegfall des Arztes zunächst das MVZ weiterhin ja in der Gemeinde praktiziert. Nachteile eines MVZ sind insbesondere das damit verbundene höhere wirtschaftliche Risiko.

## **(5) Ärztehaus**

Der Begriff des Ärztehauses bezeichnet letztlich nur eine Gewerbeimmobilie, die speziell auf die Bedürfnisse von Arztpraxen ausgelegt ist. Mit dem Begriff sind nicht zwangsläufig weitere Kooperationen der Ärzte verbunden. Ein gemeinsames Gebäude eröffnet aber alle Möglichkeiten der Kooperation und bietet dafür eine gute Grundlage.

## **bb) Zulassung der Niederlassung von Ärzten**

### **(1) Kassenärztliche Vereinigung**

Kassenärztliche Vereinigungen (KV) sind nach § 77 Abs. 5 SGB V Körperschaften des öffentlichen Rechts. Sämtliche Vertragsärzte (Kassenärzte), also Ärzte die Patienten der Gesetzlichen Krankenversicherung behandeln wollen, gehören verpflichtend der KV an. Kassenärztliche Vereinigungen werden dabei auf der Ebene der Bundesländer gebildet. Für Kressbronn a. B. bzw. den Bodenseekreis ist deshalb die Kassenärztliche Vereinigung Baden-Württemberg zuständig. Die KV haben insbesondere die Aufgabe der Bedarfsplanung. Dies bedeutet, sie bestimmen, wie viele Vertragsärzte in welchen Gebieten notwendig sind. Dabei gilt das Ziel, eine möglichst flächendeckende Versorgung sicherzustellen. Daneben vertreten die KV auch ihre Mitglieder gegenüber den Krankenkassen, überwachen die Einhaltung der Pflichten und der Honorarverteilungen der zugehörigen Vertragsärzte. Sie dienen den Mitgliedern darüber hinaus als allgemeine Ansprechpartner und Interessenvertreter.

### **(2) Bedarfsplanung**

Vertragsärzte können sich nicht willkürlich niederlassen, sondern unterliegen Zulassungsregeln. Durch die Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigungen im Einvernehmen mit den Landesverbänden der Krankenkassen und Ersatzkassen wird in regelmäßigen Abständen geprüft, in welchen Gebieten eine Über- oder Unterversorgung besteht. Hierbei wird zwischen Hausärztlicher Versorgung, Allgemein fachärztlicher Versorgung (Augenärzte, Chirurgen und Orthopäden, Frauenärzte, Hautärzte, HNO-Ärzte, Kinder- und Jugendärzte, Nervenärzte, Psychotherapeuten, Urologen), Spezialisierter fachärztlicher Versorgung (Anästhesisten, Fachärztliche Internisten, Kinder- und Jugendpsychiater, Radiologen) und Gesonderter fachärztlicher Versorgung (Humangenetiker, Laborärzte, Neurochirurgen, Nuklearmediziner, Pathologen, Physikalische- und Rehabilitationsmediziner, Strahlentherapeuten, Transfusionsmediziner) unterschieden. Für die Hausärztliche Versorgung werden Soll-Arztzahlen pro Mittelbereich nach der Landes- und Raumordnung vorgeschrieben. Meistens gibt es hier sogar klare örtliche Vertragsarztsitze, die an eine konkrete Gemeinde gebunden sind. Für die Allgemeine fachärztliche Versorgung gelten die Landkreise als räumlicher Planungsbereich, wobei manche Landkreise für andere (teilweise) eine Mitversorgungsfunktion wahrnehmen. Bei der Spezialisierten fachärztlichen Versorgung wird in der Regel auf Regionen abgestellt, die meistens aus bis zu vier Landkreisen bestehen können. Für die Gesonderte fachärztliche Versorgung gilt das komplette Gebiet der Kassenärztlichen Vereinigung als Planungsbereich.

Mit Blick auf die Hausärztliche Versorgung ist der Mittelbereich Friedrichshafen derzeit offen, dies bedeutet, dass Vertragsarztsitze nicht besetzt sind. Hinsichtlich des Planungsbereichs Allgemeine fachärztliche Versorgung auf Ebene des Bodenseekreises, sind mit Ausnahme der Nervenärzte alle Fachärzte dieser Gruppe gesperrt, mithin ist der Bodenseekreis selbst ausreichend versorgt. In Bezug auf die Spezialisierte fachärztliche Versorgung ist die Region Bodensee-Oberschwaben komplett gesperrt. Die Gesonderte fachärztliche Versorgung spielt im Hinblick auf Zentralität eigentlich fast keine Rolle. Hier sind derzeit für Baden-Württemberg Nuklearmediziner und Rehabilitationsmediziner offen.

### (3) Zulassungsverfahren

Nach § 24 Abs. 1 der Zulassungsverordnung für Vertragsärzte (Arzt-ZV) erfolgt die Zulassung für den Ort der Niederlassung (Vertragsarztsitz). Über die Zulassung entscheidet nach § 19 Arzt-ZV ein Zulassungsausschuss, dieser besteht zur Hälfte aus Ärzten und Vertretern der Krankenkassen. Die Verlegung eines Vertragsarztsitzes auf Antrag eines Vertragsarztes darf der Zulassungsausschuss nur genehmigen, wenn Gründe der vertragsärztlichen Versorgung dem nicht entgegenstehen.

#### b) Arztversorgung in Kressbronn a. B.

Die Arztversorgung in der Gemeinde Kressbronn a. B. sieht derzeit wie folgt aus:

Stellenanzahl	Arztgruppe/Facharzt
5,0	Hausärzte
2,0	Internisten
1,0	Neurologe und Psychotherapeut
1,0	Frauenarzt

Die Stelle des Frauenarztes wird derzeit von mehreren Ärztinnen des MVZ Tettang wahrgenommen. Insgesamt sind derzeit also fünf Hausärzte und vier Fachärzte in der Gemeinde angesiedelt. Früher gab es in der Gemeinde noch einen Augenarzt und einen Orthopäden. Beide Zulassungen gingen mangels Nachfolger, der in Kressbronn a. B. praktizieren wollte, an andere Gemeinden verloren.

Auffällig ist, dass in der Gemeinde trotz vergleichsweise hoher Kinderzahl kein Kinderarzt niedergelassen ist.

Vergleich zu anderen Gemeinden:

Langenargen		Uhldingen-Mühlhofen	
Ärtezahl	Arztgruppe/Facharzt	Ärtezahl	Arztgruppe/Facharzt
9,0	Hausärzte	4,0	Hausärzte
2,0	Kinderärzte	1,0	Frauenarzt
1,0	Chirurg	1,0	Kinderarzt
		1,0	Psychotherapeut
		1,0	Kinder- und Jugendpsychotherapeut

### 3. Bedarf eines Kressbronner Ärztehauses

Die Idee eines Kressbronner Ärztehauses war eigentlich aus der Überlegung heraus geboren, auf diese Weise mehr und vor allem Fachärzte nach Kressbronn a. B. zu locken. Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass einige Ärzte, die bereits im Ort praktizieren, über nicht barrierefreie oder nicht ausreichende Räume verfügen. Diese haben daher schon ihr Interesse an der Anmietung von Räumen im Ärztehaus signalisiert. Insbesondere gestalte sich auch die Nachfolgersuche bei unattraktiven Räumen schwieriger. Das Ärztehaus entwickelt sich daher mehr in Richtung einer Zentralisierung der Arztversorgung innerhalb der Gemeinde, was jedoch kein Nachteil, sondern ein Vorteil ist. Ziel des Ärztehauses soll nicht nur eine Erweiterung der Arztversorgung, sondern vor allem auch eine Sicherung des Bestandes sein.

Durch ein Ärztehaus erreicht die Gemeinde eine zentrale Ärzteversorgung, dies bedeutet, dass der Patient keine weiten Strecken zwischen den Ärzten zurücklegen muss, sondern möglichst alles an einem Ort vorfindet. Dadurch gelingt auch eine Bündelung der ärztlichen Fachkompetenzen. So besteht die Möglichkeit unter den Ärzten, sich besser auszutauschen und auch schwierige Fälle schnell und unkompliziert gemeinsam zu bearbeiten. Gleichmaßen erreichen die Ärzte auf diese Weise auch eine Effizienzsteigerung und Kostenersparnisse in der Verwaltung sowie durch gemeinsame Anschaffungen, was den Standort wieder attraktiv macht. Durch ein Ärztehaus wird auch die allgemeine Öffentlichkeit viel aufmerksamer als auf verteilte und unscheinbare Einzelpraxen. Durch ein gemeinsames Gebäude ergeben sich weitaus bessere Vertretungsmöglichkeiten. Für die Patienten bleibt es stets der gleiche Weg in die Praxis. Dies ist bürgerfreundlicher. Durch ein neues Ärztehaus würde auch die Barrierefreiheit deutlich verbessert. Viele der derzeit vorhandenen Einzelpraxen sind für den Zweck nicht gebaut worden und daher nicht barrierefrei. Bei einem Neubau würde dies berücksichtigt werden. Auch sind die bisherigen Praxen teilweise zu klein. Einige Ärzte brauchen mehr Platz, den sie in einem Neubau bekommen könnten. Letztlich und das wird zunehmend wichtiger, steigern die vorgenannten Punkte die Attraktivität einer Praxis, was die Übernahme durch einen Nachfolger erheblich erleichtert. Schwierigkeiten der Nachfolgersuche führen zur Gefährdung der Zulassung am Ort.

#### Übersicht der Vorteile:

Vorteile eines Ärztehauses	Nachteile eines Ärztehauses
Zentrale Ärzteversorgung an einer Stelle und einem Gebäude	Keine
Bündelung von ärztlichen Fachkompetenzen, dadurch Qualitätssteigerung	
Effizienzsteigerung und Kostenersparnisse durch gemeinsame Anschaffung, Nutzung und Unterhaltung von technischen Geräten, Empfangs-, Warte- und Sanitärbereichen oder auch Personal	
Marketingenerfolg durch besondere Aufmerksamkeit	
Bessere Vertretungsmöglichkeiten	
Barrierefreiheit der Praxisräume	
Angepasste Praxisräume	

Attraktivere Praxen verbessern Chancen der Praxisübernahme durch Nachfolger bei Eintritt in Ruhestand	
---	--

#### 4. Bauliche Umsetzung

Um das Ärztehaus baulich umzusetzen gibt es drei Möglichkeiten: Modell 1 sieht die Errichtung eines kommunalen Gebäudes und eine anschließende Vermietung vor. Modell 2 die Errichtung eines privaten Gebäudes über einen Investor, entweder auf Erbbaupacht (Modell 2a) oder nach Erwerb des Grundstückes von der Gemeinde (Modell 2b).

##### a) Modell 1: Kommunales Gebäude, Gemeinde errichtet und vermietet

Die erste Möglichkeit wäre, dass die Gemeinde das Gebäude auf ihrem Grundstück selbst errichtet und dann an die jeweiligen Arztpraxen vermietet. Besondere bauliche Anforderungen ergeben sich durch die Nutzung „Arztpraxen“ nicht, es handelt sich letztlich um eine normale Gewerbeimmobilie.

Vorteile	Nachteile
Uneingeschränkte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf (günstige) Miethöhe und Nutzer	Mietausfall- und Belegungsrisiko (Belegungsrisiko eher gering, ein Zahnarzt oder Physiotherapeut wird sich wahrscheinlich immer finden)
Gemeinde bleibt im Eigentum des zentralen Grundstückes	Finanzierung nur über Kreditaufnahme im Eigenbetrieb möglich, hohe Finanzlast
Vergleichsweise hohe Rendite	Kein wirtschaftlicher Vorteil zu Privatem

##### aa) Bauprogramm und Investitionsvolumen der Gemeinde sowie monatliche Miete

Das Ärztehaus ist mit ca. acht Praxen angedacht. Die Praxen haben eine durchschnittliche Größe von ca. 100 m<sup>2</sup>. Daraus folgt ein Stellplatzbedarf von ca. 32 notwendigen Stellplätzen (1 Stellplatz pro 25 m<sup>2</sup>). Es ergeben sich bei Planung einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen Baukosten von insgesamt 3,7 Mio. €. Unter Einbeziehung des Grundstückswertes von ca. 675.000 € (1.500 m<sup>2</sup> x 450 €/m<sup>2</sup>) ergibt sich eine Gesamtinvestitionssumme von 4,4 Mio. €. Bei einer kalkulatorischen Verzinsung des Grundstückes von 2,0 % (= Rendite) ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von 16,93 €/m<sup>2</sup> sowie monatliche Nebenkosten von 2,29 €/m<sup>2</sup> (die detaillierte Kalkulation findet sich in der Anlage zum Vorbericht).

##### bb) Bewertung

Unter Berücksichtigung der hohen Finanzierungsaufwendungen ist die errechnete monatliche Miete als nicht unterdurchschnittlich zu betrachten. Ein besonderer Vorteil ergibt sich also durch die Wahrnehmung der Aufgabe durch die Gemeinde selbst nicht. Aus diesem Grund sprechen die besseren Argumente dafür, dass die Gemeinde von der Errichtung und Vermietung selbst absieht.

##### b) Modell 2: Privates Gebäude

Als zweite Möglichkeit könnte die Gemeinde die Realisierung des Ärztehauses über einen privaten Investor erreichen.

Vorteile	Nachteile
Kein Risiko	Nur eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit im Hinblick auf Miethöhe und Nutzer

Keine Finanzierungslast	Verfügbarkeit des Grundstückes nicht mehr gegeben
	Geringe Rendite, Profit macht privater Investor

**aa) Modell 2a: Verpachtung des Grundstückes in Erbbaupacht an privaten Investor**

In der ersten Variante bestünde die Möglichkeit, dass die Gemeinde das Grundstück dem Investor nur über Erbbaupacht zur Verfügung stellt. Die Laufzeit beträgt in der Regel 99 Jahre, kann jedoch auch individuell niedriger festgelegt werden.

Vorteile	Nachteile
Gemeinde behält Grundstück in zentraler Lage in eigener Hand	Erbbaupacht hat nur geringe Rendite
Nach Ablauf der Pachtzeit geht Grundstück wieder an Gemeinde zurück, keine Bindung des Grundstückes für die Ewigkeit	

Da die Gemeinde mit dem Ärztehaus eine öffentliche Aufgabe in Form der Sicherung und Verbesserung der Gesundheitsversorgung verfolgt, sollte der Pachtzins nicht höher als 2 % angesetzt werden. Bei einem errechneten Grundstückswert von 675.000 € (1.500 m<sup>2</sup> x 450 €/m<sup>2</sup>) und einem Erbbaupachtzins von 2 % ergibt sich eine jährliche Erbbaupacht für die Gemeinde von 13.500 €. Bei 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche folgt daraus eine monatliche Belastung von 1,41 €/m<sup>2</sup> für den jeweiligen Mieter.

Bewertung:

Die Vergabe des Grundstückes in Erbbaupacht sichert der Gemeinde das Eigentum am Grundstück und ermöglicht gleichzeitig die Zweckerfüllung.

**bb) Modell 2b: Veräußerung des Grundstückes an privaten Investor**

In der zweiten Variante könnte die Gemeinde das Grundstück auch an den Investor vollständig veräußern.

Vorteile	Nachteile
Keine Finanzierungslast	Gemeinde gibt Grundstück in zentraler Lage und mitten im Gemeindeareal aus der Hand
Gemeinde erhält Geldbetrag, der anderweitig investiert werden kann	Geld bringt der Gemeinde heutzutage nicht mehr viel, am Grundstück hat sie mehr

Der Grundstückswert beläuft sich auf 675.000 € (1.500 m<sup>2</sup> x 450 €/m<sup>2</sup>). Demnach beliefe sich auch der Erlös in dieser Höhe bei einer Veräußerung. Höher angesetzt werden sollte der Kaufpreis nicht, um den öffentlichen Zweck zu fördern. Klar ist, dass die Gemeinde den öffentlichen Zweck auch im Verkaufsfalle konkret festschreiben müsste.

Bewertung:

Von einer Veräußerung des Grundstückes wäre dringend abzuraten. Die Gemeinde sollte keine Grundstücke unnötig aus der Hand geben. Die Zweckerfüllung wäre hier über eine Erbbaupacht sehr gut möglich.

## **5. Weiteres Verfahren**

### **a) Kommunales Gebäude**

Sollte sich der Gemeinderat für die Errichtung eines kommunalen Gebäudes entscheiden, so wäre der nächste Schritt, ein Raumbuch zusammenzustellen und unter Umständen die Auslobung eines Architektenwettbewerbes vorzunehmen. Zur Erstellung des Raumbuches wäre abzuklären, welche konkreten Interessenten für die Anmietung von Praxisräumen vorhanden sind. Mit diesen müssten dann relativ bald Mietverträge abgeschlossen werden. Anschließend würde die Gemeinde mit den Bauarbeiten beginnen.

### **b) Privates Gebäude durch Investor**

Sofern eine Realisierung durch einen privaten Investor vorgesehen werden soll, stellt sich die Frage, nach welchen Voraussetzungen dieser ausgesucht wird. Dabei sollte ein Investorenwettbewerb durchgeführt werden. Ein Investorenwettbewerb würde das Ziel verfolgen, einen passenden Investor zu ermitteln, der auch im Hinblick auf die potentiellen Mieter gute Konditionen anbietet und die öffentlichen Zwecke der Gemeinde verfolgt bzw. diesen möglichst nahekommt. Ähnlich einer Bauplatzvergabe könnte über eine Vergaberichtlinie ein Investor den Zuschlag erhalten, der die meisten Punkte erhält. In der Ausschreibung könnten dabei maßgebliche Kriterien insbesondere sein:

#### Grundvoraussetzungen:

- Acht Humanmedizinpraxen mit mindestens drei Fachärzten  
Oder: sieben Humanmedizinpraxen mit mindestens drei Fachärzten + eine Apotheke oder ein Fachzahnarzt
- Zweckbindung des Grundstückes an Ärztehaus, Änderung der Zweckbestimmung nur mit Einverständnis der Gemeinde

#### Weitere Kriterien:

- Miethöhe
- Architektur
- Besondere Punkte für weitere Fachärzte

Sobald ein passender Investor gefunden wäre, könnte mit diesem dann ein entsprechender Vertrag sowie ein Erbbaupachtvertrag geschlossen werden. Ab diesem Zeitpunkt wäre die Angelegenheit dann für die Gemeinde weitgehend erledigt.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Die Gesundheitsversorgung gestaltet sich durch den zunehmenden Ärztemangel auch in der Gemeinde Kressbronn a. B. schwierig. Die Gemeinde muss auch die Gesundheitsversorgung im Blick behalten und hier notfalls durch entsprechende Maßnahmen gegensteuern. Ganz der Privatwirtschaft überlassen lässt sich dieses Thema nicht. Aus diesem Grund macht es Sinn und ist auch zwingend geboten, dass die Gemeinde zur Bildung von Synergien und zur Steigerung der Attraktivität von Arztniederlassungen in der Gemeinde, den Weg für ein Kressbronner Ärztehaus nicht nur freimacht, sondern auch bereitet und fördert. Mit dem

vorgeschlagenen Modell 2a wäre eine Möglichkeit gefunden, die für die Gemeinde weitgehend kostenneutral wäre. Die Gemeinde würde dabei nichts verlieren, wenn sich am Ende herausstellen würde, dass ein Ärztehaus nicht umsetzbar wäre. Die vorgesehene Fläche kann jederzeit für ein Mehrfamilienhaus genutzt werden. Die Gemeinde würde sich also nur etwas vergeben, wenn sie den Versuch nicht unternehmen würde.

Bei den vorgeschlagenen Lösungsansätzen überzeugt die kommunale Errichtung und Finanzierung nicht. Auch ist es nicht angebracht, das Grundstück in Zeiten einer zunehmenden Wertsteigerung von Immobilien zu veräußern. Logische Folge bleibt daher die Vergabe in Erbbaupacht.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde hängen ganz maßgeblich von der jeweils vorgesehenen Lösung ab. Nach dem Modell 1 hätte die Gemeinde letztlich Baukosten von 3,7 Mio. € zu stemmen, was zu einem großen Teil über die Aufnahme von Krediten durch den Eigenbetrieb Wohnungsbau erfolgen müsste. Langfristig würde sich die Immobilie für die Gemeinde über die Mieteinnahmen jedoch rentieren. Bei einer Realisierung des Ärztehauses über einen Investor wäre mit Erbbaupachteinnahmen von jährlich ca. 13.500 €, bei einer Veräußerung mit Veräußerungserlösen von ca. 675.000 € zu rechnen.

Durch das Verfahren zur Vergabe bzw. Zuteilung des Grundstückes an einen Investor entstehen der Gemeinde keine erheblichen Kosten. Gleiches gilt für etwaige Rechtsgutachten, die erstellt werden müssten. Diese könnten zudem pauschal vom Investor abgelöst werden.

## **B. Protokoll**

### **Aussprache:**

Der Vorsitzende fragt, ob ein Vortrag erwünscht sei und fügt an, dass bei dem Beschlussvorschlag die Nummer 1 weggefallen und nur noch über die Nummer 2 zu beschließen sei.

## **C. Beschluss**

**Beschlussvorschlag geändert      Ja 16 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Aussprache ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>3</sup> mit

16	Ja-Stimmen	
1	Nein-Stimmen	(Gemeinderat Gerold Wachter)
0	Enthaltungen	

---

<sup>3</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

folgender

**B e s c h l u s s:**

Geänderter Beschlussvorschlag vom 24.03.2020:

Der Gemeinderat stimmt der Ausarbeitung von Vergabekriterien für die Zuteilung des Grundstückes an einen Investor nach dem Modell 2a in Erbbaupacht zu.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- Ärztestatistik 31.12.2018
- Kalkulation Neubau Ärztehaus

Nr. 033/2020  
öffentlich

**Städtebaulicher Wettbewerb Bachtobel**  
- Feststellung des Wettbewerbsergebnisses  
- Feststellung des Verhandlungsverfahrens

Vorlagen Nr.: GR/2020/021  
Aktenzeichen: 621.24

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Gerd Grohe, Büro Kohler/Grohe.

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

#### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist als Bodenseegemeinde in ihrer Entwicklung und Ausweisung von neuen Wohnbauflächen beschränkt. Nach dem Willen des Landes Baden-Württemberg sollen in der Bodenseeregion, insbesondere den Anliegergemeinden am Bodensee, die Naturräume geschützt und die Siedlungsentwicklung klein gehalten werden. Aus diesem Grund darf die Gemeinde Kressbronn a. B. nur in eingeschränktem Umfang neue Wohnbauflächen ausweisen. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist auf Grund der attraktiven Lage am Bodensee und der starken Wirtschaftskraft bzw. der damit hohen Zahl an Arbeitsplätzen sehr hoch. Die hohe Nachfrage und das eher geringe Angebot an Wohnraum haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass sowohl die Preise für Bauplätze und Eigentumswohnungen als auch die Preise für Mietwohnungen sehr stark angestiegen sind. Diese Entwicklung lässt nicht aufhalten, höchstens abmildern. Die Gemeinde Kressbronn a. B. hat das Problem erkannt und versucht mit aller Kraft die Schaffung von Wohnraum voranzubringen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist in der Gabelung Tettninger Straße und Friedrichshafener Straße im Gewann Bachtobel (Flurstücke Nr. 8050, 8049 und Teilstück von 8055) die Schaffung eines neuen Baugebietes vorgesehen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde die Flächen von den bisherigen Eigentümern erworben. Bauland entwickelt die Gemeinde nämlich nur noch, wenn sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden. Dies soll gewährleisten, dass die Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls erfolgt und sich kein privater Dritter an der Schaffung von Wohnbauland übermäßig bereichert. Im neuen Baugebiet ist vorgesehen, 18.900 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen und rd. 16.500 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsflächen auszuweisen.

#### **2. Städtebaulicher Wettbewerb**

Wettbewerbe sind Auslobungsverfahren, die dazu dienen, dem Auftraggeber einen Plan oder eine Planung zu verschaffen, deren Auswahl durch ein Preisgericht auf Grund vergleichender Beurteilungen erfolgt. Wettbewerbe können sich insbesondere auch über das Themenfeld Stadtplanung erstrecken. Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben und den geeigneten Auftragnehmer für die weitere Planung zu finden. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom Mai 2019 die

Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes Bachtobel beschlossen. Folgende Rahmenbedingungen galten als Grundlage des Wettbewerbes:

#### **a) Erwartungen an das Quartier**

Es soll ein vielfältiges, barrierefreies, energetisch optimiertes Quartier mit hoher Identität entstehen. Die Einbindung in vorhandene und künftige Infrastrukturen der Gemeinde, insbesondere an die Friedrichshafener Str. und die Tettninger Str., ist dafür eine wichtige Grundlage. Vom städtebaulichen Konzept wird ein schlüssiges Gebiet erwartet, das eine hohe Wohnumfeldqualität bietet. Dazu soll ein städtebaulich robustes Grundgerüst entwickelt werden, das Gestaltungsspielräume für die künftige Bebauung eröffnet. Demgemäß werden Aussagen zur stadträumlichen Struktur, zur Nutzung, zur Erschließung (Straßen, Plätze, Wege, Parkierungen) und Freiraumgestaltung im Plangebiet erwartet.

#### **b) Erschließung**

Das Plangebiet soll für den Fahrverkehr vorrangig von der Tettninger Str. erschlossen werden. Darüber hinaus ist eine funktional untergeordnete Erschließung an die Friedrichshafener Str. möglich. Für den Fuß- und Radverkehr sollen Wegeverbindungen vorgesehen werden, die das neue Quartier mit den bestehenden Wohngebieten vernetzen.

Das Quartier soll zumindest entlang der Friedrichshafener Str. mit einer Baumreihe eingegrünt werden, damit die Einfahrt des Ortseingangs den dörflichen Charakter der Gemeinde widerspiegelt.

Möglich erscheint eine Kreisverkehrsregelung an der jetzigen Einfahrt in die Pfänderstr.

#### **c) Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf der Gemeinbedarfsfläche**

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Kinderbetreuungsbedarfsplanes 2017/2018 sowie in der aktuellen Fortschreibung 2018/2019 ergab sich eindeutig die Notwendigkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Betreuungseinrichtung mit fünf Gruppen zzgl. Räume für den Familientreff im Rahmen eines neuen Betreuungszentrums. Bei zehn Kleinkindern pro Gruppe wären aus heutiger Sicht drei Kleinkindergruppen bis ins Jahr 2025 erforderlich. Im Kindergartenalter zwischen 3 und 6 Jahren ist mit einem Zuwachs von 41 Kindern zu rechnen. Bei einer Betreuungsquote von annähernd 100 % mit dem notwendigen Angebot von Ganztagesplätzen wären aus heutiger Sicht bis 2025 zwei Gruppen erforderlich.

Neben dem neuen Gebäude werden sicherlich ausreichende Frei- und Spielflächen, Stellplätze und falls möglich, bauliche Erweiterungsflächen auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche vorzusehen sein. Nach den Besichtigungsfahrten in Tettngang, Überlingen sowie Oberteuringen wurde klar, dass eine Wohnbebauung über einer Kinderbetreuungseinrichtung, auch in einer 4-5 geschossigen Bauweise, möglich wäre. Die Gemeindeverwaltung favorisiert die Positionierung des Gebäudes im südöstlichen Bereich der Gemeinfläche.

#### **d) Neubau eines Feuerwehrhauses auf der Gemeinbedarfsfläche**

Das aktuelle Feuerwehrhaus wurde zusammen mit dem Bauhof im Jahr 1994 bezogen und seiner Bestimmung übergeben. Seit dem Start der Planungen sind damit über 25 Jahre vergangen. Das vorhandene Feuerwehrhaus ist zwar baulich in einem guten Zustand, jedoch für die jetzige Anforderung hinsichtlich Mannschaftsstärke und Fuhrpark zu klein. Seit der Inbetriebnahme wurden im Fuhrpark eine Drehleiter, ein Einsatzleitwagen und zahlreiche Module für den Gerätewagen-Transport, zusätzlich nach den Vorgaben der einschlägigen Feuerwehrbedarfspläne, angeschafft. Neben dem erheblichen Bevölkerungswachstum von ca.

1.500 Personen ergaben sich auch aus der baulichen Infrastruktur deutlich höhere Anforderungen an die Gemeindefeuerwehr. Nach mehreren Standortalternativen hat sich der Gemeinderat entschieden, im Baugebiet Bachtobel den erf. Neubau zu realisieren.

#### **e) Errichtung eines Ärztehauses auf der Gemeinbedarfsfläche**

Ein Kressbronner Ärztehaus hätte für die Bürger im Krankheitsfall den Vorteil der kurzen Wege für den Patienten. Kurze Wege bringen auch schnellen Informationsaustausch. Dringend notwendige Untersuchungen oder medizinische Maßnahmen können innerhalb kürzester Zeit erledigt werden. Ein großer Vorteil für den Patienten. Praxen in Ärztehäusern sind in ihrer Organisationsform sehr flexibel. Aus einem Ärztehaus heraus ist das Fortbestehen einer gut organisierten ambulanten Versorgungsstruktur im Ort gesichert. Die integrierte Apotheke übernimmt damit die pharmazeutische Versorgung sowohl der Ärzte als auch der Patienten und schafft sich dauerhaft einen festen Kundenkreis.

Die Verwaltung könnte sich vorstellen, auf der Gemeinbedarfsfläche ein Grundstück für ein Ärztehaus auf Erbpachtbasis zur Verfügung zu stellen. Hier wäre ein Investorenmodell vorstellbar. Der Investor könnte auch der künftige Betreiber sein. Das Ärztehaus könnte 6-8 Praxen (Ärzte, Zahnärzte, Physiotherapeuten) und eine Apotheke beinhalten.

#### **f) Errichtung eines Archives in der Gemeinbedarfsfläche**

Städte und Gemeinden verwahren ihre schriftliche Überlieferung, die Teil und Grundlage der Geschichte einer Gemeinde sind, in eigener Verantwortung. Sie sind nach dem Landesarchivgesetz dazu verpflichtet, Archive zu unterhalten und das Archivgut unter Wahrung archivfachlicher Voraussetzungen (z. B. Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Lichtschutz) zu lagern. Träger ist die jeweilige Gemeinde, die ein kommunales Archiv unterhält und das darin verwahrte Archivgut nutzbar macht. Die Tätigkeit in Gemeindearchiven und die Einsichtnahme regelt das Landesarchivgesetz in Verbindung mit einer kommunalen Archivordnung. Die Bestände der Gemeindearchive reichen häufig bis ins hohe Mittelalter zurück. Die überlieferten Archivalien sind Spiegel einer vielfältigen Gemeinkultur. Das amtliche Schriftgut wird häufig ergänzt durch eigene Sammlungen und Dokumentationen: Fotos, Tondokumente, Presseberichte und Plakate, darüber hinaus gedruckte Literatur zur Gemeindegeschichte. In vielen Fällen werden auch die Überlieferung von Firmen, Vereinen und die Nachlässe bedeutender Persönlichkeiten verwahrt. Ursprünglich dienten Stadt- und Gemeindearchive vorwiegend praktischen Verwaltungszwecken. Ihre Hauptaufgabe bestand in der Sicherung von Rechts- und Grundbesitztiteln der Gemeinde und ihrer Bürger. Heute sind die Gemeindearchive moderne Dienstleistungseinrichtungen für Verwaltung, Forschung und Bürgerschaft gleichermaßen. Ihre Bedeutung wird leider immer unterschätzt. Besonders in Kressbronn a. B. ist die Benutzung des Gemeindearchivs durch forschende Bürgerinnen und Bürger sehr groß. Das bestehende Archiv im Rathaus ist räumlich ausgereizt, klimatisch und brandschutzrechtlich bedenklich. Nach Festlegung der Erfordernisse besteht ein Bedarf von 150 m<sup>2</sup>, bestenfalls im UG eines Gebäudes.

#### **g) Kommunaler Mietwohnungsbau auf der Gemeinbedarfsfläche**

Städtebaulich haben verschiedene Besichtigungsfahrten gezeigt, dass Wohnen in oder über öffentlichen Einrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Feuerwehrhäusern oder Archiven etc. möglich ist und mit einer entsprechenden Wettbewerbsaufgabe durchaus städtebaulich wertvoll entworfen werden kann. Eine 4 bis 5 geschossige Bebauung kann auf der Gemeinbedarfsfläche im Anschluss an die Friedrichshafener Str. als verträglich anges e-

hen werden. Kommunalen Vorschlag wäre, eine erforderliche Tiefgarage, eine Kinderbetreuungseinrichtung, ein Gemeindearchiv und kommunaler Wohnungsbau in einem Gebäudekomplex im südöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche zu realisieren. Über oder neben dem Feuerwehrhaus im westlichen Teil der Gemeinfläche sollen ebenfalls Wohnungen im verträglichen Maß mit dem Feuerwehrhausbau realisiert werden. Die noch übrige Fläche in der Gemeinbedarfsfläche soll als Erweiterungsfläche für öffentliche Einrichtungen im städtebaulichen Wettbewerb in einem Ideenteil dargestellt werden.

### **h) Schaffung von Wohnbauland für die Kressbronner Bevölkerung**

Eine sehr vordringliche und wichtige Aufgabe ist die Beseitigung der Wohnraumnot für verschiedene Bevölkerungsgruppen in Kressbronn a. B. Leider konnten während der vergangenen Jahre nur sehr eingeschränkt kommunale Wohnbaugrundstücke für die Einwohnerschaft zur Verfügung gestellt werden. Im Gebiet Friedrichshafener Straße/Tettlinger Straße können nun insgesamt 17.834 m<sup>2</sup> Rohbauflächen einer Bebauung zugeführt werden. Nach Abzug von rd. 30 % Straßen-, Spielplatz- und Versickerungsflächen verblieben immer noch ca. 11.750 m<sup>2</sup> echte Baulandflächen.

Städtebaulich ist es wünschenswert, außerhalb der Gemeinbedarfsfläche im Planungsgebiet einen bunten Mix an Wohnformen anzubieten. Neben dem Ein-, Zwei- oder Reihenhausesegment, das auch seinen Platz im Gebiet finden soll, ist ein genossenschaftlicher, (mit Belegungsrechte der Gemeinde) Geschosswohnungsbau auf Mietbasis wünschenswert. In diesem Segment können verschiedene Wohnformen (Jung und Alt, öffentlich gefördert, etc.) abgebildet werden.

Bauherrengemeinschaften erfreuen sich auf Grund der zunehmend steigenden Grundstückspreise wieder größerer Beliebtheit. Unter einer Bauherrengemeinschaft versteht man, wenn mehrere Bauherren sich zusammenschließen, um ein gemeinsames Objekt, das z. B. Mikrohäuser (100-120 m<sup>2</sup>) oder andere Wohnformen sein können, zu errichten und so Wohnungseigentum schaffen. Maßgeblicher Beweggrund ist in der Regel, dass auf diese Weise Kosten für Bauträger und Vertrieb gespart werden können. Der Einzelne ist damit selbst Bauherr und hat die Möglichkeit, seine Wünsche vollumfänglich einzubringen, sowie gegebenenfalls Eigenleistungen zu erbringen. Als Gemeinde kann das ein gutes Werkzeug sein, günstigen Wohnraum anzubieten. Vorteilhaft wäre, wenn im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs hier ein geeignetes Baufeld berücksichtigt wird. In welcher Weise und Intensität die Gemeinde hier den Prozess begleitet, kann variabel gestaltet werden. Wertvoll wäre es aber sicher, hier städtebauliche und architektonische Rahmenbedingungen evtl. durch einen eigenen Architektenwettbewerb, zu schaffen. Folgende Aufteilung ist auf den Wohnbauflächen durch den Gemeinderat festgelegt worden:

- 40 % der Wohnbauflächen sollen einer Bebauung mit Einzel-, Doppel-, oder Reihenhäusern (Bauplätze) zugeführt werden. Hier könnten ca. 30 Einheiten realisiert werden, die ca. 90-100 Personen dienen.
- 50 % der Wohnbauflächen sollen einer genossenschaftlichen Wohnbebauung zugeführt werden. Hier könnten 70-80 Wohnungen für ca. 200-220 Personen errichtet werden.
- 10 % der Wohnbauflächen sollen einem Bauherrenmodell zugeführt werden. Hierbei könnten 10- 12 Wohnungen für 35-40 Personen errichtet werden.

### 3. Wettbewerbsergebnis

Der nichtoffene städtebauliche Wettbewerb wurde am 09.07.2019 europaweit veröffentlicht. Nach der Durchführung eines Bewerbungsverfahrens zur Eignung der Planer wurden in der Preisgerichtssitzung am 10.12.2019 sechzehn Arbeiten bewertet und in einer Broschüre die Wettbewerbsarbeiten zusammengefasst.

Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren endete mit dem Ergebnis, dass es keinen Siegerentwurf, sondern zwei zweitplatzierte Arbeiten mit folgenden Begründungen der Juroren gab:

#### a) Platz 2: Architekturbüro Dömges, Regensburg



„Die grundlegende städtebauliche Idee, das Quartier in eine bandartige Struktur zu fassen, wird anerkannt. Die klare Abtrennung des Feuerwehrgrundstücks ist richtig. Die Aufwertung des kleinen Gewässers ist ökologisch zu begrüßen und bewirkt zugleich einen schönen öffentlichen Freiraum. Die öffentlichen bzw. gewerblichen Funktionen, KITA, Ärztehaus und Archiv um einen angemessen dimensionierten kleinen Platz an der Friedrichshafener Straße, liegen gut im Schwerpunkt der Anlage. Zugleich wird dadurch eine räumliche Antwort gefunden, die das bestehende Hochhaus auf der Südseite besser einbindet. Die öffentliche Erschließung von der Tettnanger Straße aus ist sparsam und funktionsfähig gelöst. Allerdings kann der städtebauliche Auftritt an dieser Stelle nicht überzeugen. Von Süden her gibt es eine Zufahrt zum Kindergarten, die nicht als Durchfahrt ins Quartier gedacht erscheint. Dieser Punkt sollte eindeutig geklärt werden. Die Einfamilienhäuser werden als klassische zweigeschossige Reihenhäuser mit Dach und dreigeschossige Townhouses angeboten. Grundsätzlich ist die Parkierung auf dem eigenen Grundstück für die vermutete Nachfrage in Kressbronn richtig, sie kann in der dargestellten Weise aber noch nicht überzeugen. Die wechselnden Dachformen werden als Platzhalter begriffen und bedürfen einer sorgfältigen Weiterentwicklung. Die Gebäudeformate für Geschosswohnungen lassen funktionierende Grundrisslösungen zu. Bei dieser Wohnform sind die vorgeschlagenen Tiefgaragen stimmig. Die städtebauliche Dichte liegt im Vergleich aller Arbeiten in einem mittleren Bereich. Die öffentlichen Freiräume innerhalb der Bandstruktur sind sowohl in der Lage als auch Dimension angemessen situiert. Der Quartiersplatz bildet das Scharnier zwischen dem Bestand westlich der Friedrichshafener Straße und dem neuen Quartier. Der Bachlauf wird renaturiert und stellt eine logische räumliche Zäsur zur Fläche der Feuerwehr her. Die Freiräume der Kita liegen von Verkehr und Lärm geschützt und im Sichtbezug zum Bachlauf. Kleine Quartierplätze gliedern die Bandstruktur der Bebauung und bieten Raum für Spiel- und Aufenthalt. Wegeverbindungen verknüpfen diese Freiräume mit der Umgebung. Innerhalb des Quartiers wird ein hoher Anteil an privaten Grünflächen realisiert. Die Gehwege der Friedrichshafener- und Tettnanger Straße werden mit neuen Baumreihen flankiert. Die vorgeschlagene Retentionsfläche im Norden wird topographisch hinterfragt, die Wegeführung im Norden durchtrennt

formal die dort neu geschaffenen Naturräume. Insgesamt gelingt der Arbeit eine gute, unpräzise und voraussichtlich wirtschaftliche Lösung der Wettbewerbsaufgabe.“

**b) Platz 2: FFM Architekten. TOVAR +TOVAR PartGmbH Frankfurt am Main**



„Die Leitidee der Verfasser dem Quartier Bachtobel eine grüne Mitte zu geben und diese mit der Umgebung zu verzahnen überzeugt die Jury. In dieser Konsequenz erschließen die drei Schenkel von außen eine angenehm differenzierte Bautypologie. Diese werden eher als ein Orientierungsrahmen gesehen, dem flexible Reaktionen auf zukünftige Anforderungen immanent sind. So wird kritisiert, dass zum Anger ausschließlich das Wohnen in Einfamilienhaustypologien angeboten wird. Gerade zum Ortsrand wäre auch eine niedrigere Bebauung gut vorstellbar während dem Anger eine klarere räumliche Fassung gewünscht wird. Die Arbeit bietet ohne ihre ländliche Angemessenheit zu verlieren Potential für Nachverdichtungen in der Geschossigkeit. Aufgrund des großzügigen zentralen Freiraums könnte bei weiteren dreigeschossigen Baukörperhöhen verträglich zu sein. Auch weil dann der Baukörper an der Nord-Ost-Ecke nicht so alleine stünde. Hier ist der südliche Laubengang allerdings auch unglücklich orientiert. Die Kita und deren Erweiterung haben einen sinnvollen Bezug zur grünen Mitte. Das Ärztehaus am Bachlauf gegenüber dem Feuerwehrkomplex und das Archiv im 2. OG über einer der Parkscheunen mit Zufahrt zur Kita im südlichen Bereich gliedern wohltuend unpräzise die Bebauung längs der Friedrichshafener Straße. In Logik der äußeren Erschließung wird das Baugebiet autofrei konzipiert. Der Hauptteil der Stellplätze wird standardgemäß in Tiefgaragen untergebracht, ein weiterer Teil in ebenerdigen kostengünstigen Stellplätzen und ein weiterer in Parkscheunen. Die Jury sieht in den letzt genannten ... ein interessantes Potential für zukünftige Entwicklungen, sollte auf einen Teil der Stellplätze verzichtet werden können, bieten gerade diese Parkscheunen einen interessanten Freiraum für alle möglichen Nutzungsoptionen. Gut ist das Angebot einer erdgeschossigen öffentlichen Nutzung zur Friedrichshafener Straße. Begrüßt wird in diesem die Renaturierung des Bachlaufs. Dieser und die große Grünfläche bieten den Grundstock sehr gute Umweltqualitäten.“

**c) Platz 3: Heim Kuntscher Architekten und Stadtplaner BDA PartGmbB, München**



„Die Verfasser der Arbeit 1005 schlagen für das Quartier Bachtobel eine in zwei Bereiche gegliederte Bebauung vor. Eine lineare Wohnbebauung begleitet die Friedrichshafener Straße mit traufständigen 3-4 geschossigen Wohngebäuden, während der nordöstliche Teil des Grundstücks mit 4 hofartig angeordneten Wohngruppen überplant wird. Die Feuerwehr bildet im Norden den Auftakt in das Quartier und damit auch den Ortseingang, die Kita mit dem Ärztehaus und dem Archiv schließen es im Süden – Richtung Ortsmitte Kressbronn ab. Die öffentlichen Nutzungen sind dabei von der Tettninger Straße erschlossen. Der dort angeordnete kleine Quartiersplatz rückt gegenüber der Friedrichshafener Straße in den Hintergrund. Die Größe des Quartiersplatzes wird als angemessen empfunden, die Lage wird allerdings intensiv diskutiert. Die Verkehrserschließung des Quartiers erfolgt sehr selbstverständlich über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die den Kreisverkehr im Norden mit der Tettninger Straße im Osten verbindet. Die Hausgruppen mit ihren Angern werden dabei immer von Norden oder Süden an diese neue Erschließung angehängt. Diese Sackgassenartige Situation führt zu einem insgesamt hohen Verkehrsflächenanteil. Ein zusätzlicher Wohnweg verläuft im Norden der Wohnhäuser, parallel zur Friedrichshafener Straße und dient als zusätzliche Nord-Süd-Querung des Quartiers. Insgesamt wird die städtebauliche Körnung als sehr angenehm empfunden. In jeder Hausgruppe werden unterschiedliche Wohnungsformen angeboten, die privaten Grünflächen sind geschickt angeordnet, sodass - ohne auf große öffentliche Grünräume zurückgreifen zu müssen - ein sympathischer ländlicher Charakter des Wohngebiets entsteht. Die Hausgruppen versprechen eine gute soziale Durchmischung und Identitätsbildung und lassen sich flexibel auf die zukünftigen Anforderungen anpassen. Eine stärkere Durchmischung der Wohnformen einschließlich Geschosswohnungsbau wäre wünschenswert. Die Teilung des Grundstücks in Gemeindebedarfsfläche und allgemeine Baufläche erfolgt zugunsten der allgemeinen Bauflächen. Letzteres reicht hier in einem mittleren Bereich bis an die Friedrichshafener Straße. Das führt dazu, dass diese Bebauung sowohl kommunale wie genossenschaftliche Wohnungen beinhaltet. Die Flächen für den Gemeindebedarf erscheinen zu gering. Die Orientierung Wohnbebauung und hier insbesondere der Erdgeschossflächen entlang der vielbefahrenen Friedrichshafener Straße wird kontrovers diskutiert. Die Verfasser reagieren auf die erwartete Lärmbelastung mit einer relativ tiefen Vorgartensituation, die die Eingänge und 2 Tiefgaragenabfahrten aufnimmt. Die Idee des Lärmschutzes wird positiv bewertet, eine bessere Verzahnung der Wohngruppen mit der bestehenden Stadtstruktur Kressbronns im Westen wäre aber wünschenswert. Funktional unbefriedigend erscheint die Anordnung der Freiflächen der Feuerwehr. Der Übungshof orientiert sich hier zur Wohnbebauung und wird in dieser Form zu Nutzungskonflikten führen. Die Anordnung des Kindergartens im Südlichen Teil, in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Friedrichshafener und Tettninger Straße wird positiv gesehen und verzahnt das neue Quartier mit dem südlichen Kressbronn. Die öffentlichen Freiräume reduzieren sich auf den südöstlich gelegenen kleinen Quartiersplatz an der Tettninger Straße und kleine Anger innerhalb der Wohnhöfe, die Parken kombiniert werden. Im Norden platzierter Spielplatz verzahnt sich mit der Biotopfläche und offenen Landschaft. Die öffentlichen Freiräume sind sparsam gesetzt und klar definiert wodurch ein hoher Anteil an privaten Freiflächen erreicht wird. Die Freiflächen der Kita liegen geschützt und nach Süden ausgerichtet in der Nähe des Quartiersplatzes. Tettninger- und Friedrichshafener Straßen werden mit Gehwegen und Baumreihen für den Fuß- und Radverkehr aufgewertet. Die Qualität der Freiräume des Geschosswohnungsbaus entlang der Friedrichshafener Straße ist fragwürdig. Die wirtschaftlichen Kennwerte der Arbeit liegen in der Summe im Durchschnitt. Entsprechend angenehm fällt aber auch die Einfügung der Bebauung in die Umgebung aus. Leider werden dabei die kommunalen Flächen deutlich unterschrit-

ten. Hier sollten die Vorgaben aus dem Wettbewerb erfüllt werden. Bei der vorgeschlagenen Lösung handelt es sich - auch unabhängig von der durchgängig vorgeschlagenen Satteldachform - um einen gut auf die Besonderheiten des Orts eingehenden städtebaulichen Entwurf.“

#### **d) Platz 4: Bäuerle Architekten, Konstanz mit Prof. Jörg Stötzer**



„Der Entwurf gliedert das Plangebiet in einem „Wechselspiel von Dichte und Durchlässigkeit“ in drei Zonen: Parallel zur Friedrichshafener Straße wird schlüssig ein Band aus dichterem Bebauung vorgeschlagen, das mit der Feuerwehr am Ortseingang und dem Kindergarten im Südosten den Gemeinbedarf aufnimmt. Bei beiden Einrichtungen wird kommunaler Mietwohnungsbau in den Obergeschossen vorgeschlagen. Im mittleren Baufeld entsteht um einen neuen Quartiersplatz eine Hofbebauung mit Archiv und Ärztehaus sowie einem Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Entscheidung, den Quartiersplatz im Inneren dieses Bereich anzuordnen und z.T. über Mauern ganz bewusst von der Friedrichshafener Straße abzuschließen ist nicht nachvollziehbar. Die beschriebene Öffnung zum Freiraumband gelingt nicht. Die eingeschossige Bebauung mit aufgesetzten querstehenden Wohngebäuden überzeugt nicht. Die vorgeschlagene Erschließungsstruktur mit zwei Einbahnstraßen ist funktional fragwürdig und unverhältnismäßig. Das Wohnungsangebot liegt im Durchschnitt, auch wenn der Anteil an kommunalem Wohnungsbau zu gering und der des genossenschaftlichen zu hoch liegt. Die Mitte des Quartiers wird von einem „Bachtobelaue“ benannten linearen Freiraum gebildet, der überzeugend das räumliche Rückgrat des Quartiersentwurfs bildet und perspektivisch die Verknüpfung über den Friedhof zur Ortsmitte leisten soll. Daran schließt sich ein vom Wohnen geprägter Bereich an, in dem kompakte polygonale Wohngebäude, Reihen- und Kettenhäuser sowie klassische Geschosswohnungsbauten eine vielfältige und lebendige Atmosphäre versprechen – in einer dem Ort angemessenen Dichte. Am nördlichen Rand bilden Kettenhäuser sowie ein als westlicher Abschluss gesetzter Geschosswohnungsbau den Quartiersrand zur Landschaft. Der innenliegende Quartiersplatz und eine großzügige von Ost nach West verlaufende Grünspange bilden die zentralen Freiräume des Quartiers. Das Grüne Band nimmt Retentionsflächen mit in die Gestaltung auf. Die restlichen Grünflächen werden privat genutzt und durch ein überdimensioniertes dichtes Wegenetz durchzogen. Die Verzahnung in die umgebende Landschaft wird nur in Ost-Westrichtung verfolgt. Die Freiflächen der Kita sind ausreichend dimensioniert jedoch wird Lage zur Straße kritisch diskutiert. Die Weiterführung des Bachlaufs innerhalb der Grünspange und weiter zur Ortsmitte wird kritisch hinterfragt bzw. als nicht realisierbar angesehen. Die Ausrichtung des Quartiersspielplatzes zur Tettnanger Straße wird bemängelt. Entlang der Friedrichshafener Straße wird ein mit Bäumen gesäumter Fuß- und Radweg etabliert, der entlang der Tettnanger Straße vermisst wird. Die Quartierserschließung für dem MIV wird in Ihrer Ausformulierung als Erschließungs-V mit zwei Einbahnstraßen, den dazwischen verlaufenden Wohnwegen und der Querung der Bachtobelaue als zu aufwendig beurteilt. Ebenso wenig kann die zentrale Anordnung der ebenerdigen Stellplätze überzeugen. Der Entwurf verfolgt mit seiner klaren Gliederung eine schlüssige und angemessene Quartiersidee, deren Qualitäten

*vor allem in dem zentralen Freiraumband der Bachtobelau und den vielfältigen Wohnstrukturen nördlich davon liegen. Die Kettenhäuser am Quartiersrand bilden eine zu starke Barriere zum Landschaftsraum. Großer Schwachpunkt des Entwurfs ist die bauliche und freiräumliche Ausformulierung des zentralen Baufelds. Insgesamt bietet der Entwurf eine solide städtebauliche Struktur, eine überzeugende Freiraumidee sowie abwechslungsreiche Wohnstrukturen aber auch erhebliche funktionale und stadträumliche Mängel entlang der Friedrichshafener Straße.“*

#### **4. Verhandlungsverfahren**

Das Preisgerichtsgremium hat an der Preisgerichtssitzung abschließend beschlossen, das Verhandlungsverfahren mit den beiden Zweitplatzierten durchzuführen, um einen endgültigen Sieger festzustellen. Die in Frage kommenden Büros Dömges und FFM Architekten wurden durch das Preisgerichtsgremium mit einer definierten Überarbeitungsaufgabe ihres Entwurfes bis zum Verhandlungsverfahren beauftragt, welches am 10.03.2020 im Sitzungssaal des Rathauses stattgefunden hat. In dieser nichtöffentlichen Sitzung hatten beide Büros die Möglichkeit, die überarbeiteten Entwürfe und das Planungsteam sowie Honorarvorstellungen vorzustellen. Nach der Bewertung dieser Überarbeitung hat das Jurorengremium eine mehrheitliche Entscheidung zu Gunsten des Büros Dömges gefällt.

#### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Die Feststellung des Gemeinderates hat auf der Grundlage der Ergebnisse der Wettbewerbsjury zu erfolgen. Mit Blick auf die zwei Zweitplatzierten, hat sich der Entwurf der Dömges-Architekten als der für die Gemeinde Kressbronn a. B. passendere Entwurf herausgestellt.

#### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des städtebaulichen Wettbewerbes betragen ca. 75.000 € inkl. Honorare, Modelle etc. Diese Planungskosten wurden im Rahmen der Gesamtkalkulation für die Entwicklung des Gebietes berücksichtigt und stehen im Vermögensplan 2019 des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr zur Verfügung.

### **B. Protokoll**

#### **Aussprache:**

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

### **C. Beschluss**

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>4</sup> mit

---

<sup>4</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

17 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

folgender

**B e s c h l u s s:**

1. Der Gemeinderat stellt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsverfahren wie folgt fest:

2. Preis - FFM-ARCHITEKTEN. TOVAR+TOVAR PartGmbB, Frankfurt am Main
2. Preis - Dömges Architekten AG, Regensburg
3. Preis - Heim Kuntscher Architekten und Stadtplaner BDA PartGmbB, München
4. Preis - Bäuerle Architekten, Freie Architekten BDA, Konstanz mit Prof. Jörg Stötzer

2. Der Gemeinderat führt das Bauleitplanverfahren für das Baugebiet Bachtobel auf der Basis des Entwurfes Dömges-Architekten weiter.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- 2524-200310-Kressbronn\_Vorstellung DÖMGES 10.3.2020
- 839\_Broschuere\_WB\_Kressbronn[2]
- Protokoll Jurysitzung 10.03.20

Nr. 034/2020  
öffentlich

Neubau eines Familienzentrums im Bachtobel  
- Auslobung eines Realisierungswettbewerbes

Vorlagen Nr.: GR/2020/022  
Aktenzeichen: 460.12

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Herr Gerd Grohe, Wettbewerbsdienstleister.

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

#### 1. Ausgangslage

##### a) Städtebaulicher Wettbewerb

Die Gemeinde Kressbronn a. B. realisiert eine städtebauliche Neuentwicklung einer zentralen Entwicklungsfläche mit einer Gemeinbedarfsfläche von ca. 17.800 m<sup>2</sup> und einer Wohnbaufläche von ca. 17.600 m<sup>2</sup> an der Ecke Friedrichshafener Straße/Tettnanger Straße. Ziel ist es, ein vielfältiges, barrierefreies, energetisch optimiertes Quartier mit hoher Identität zu entwickeln. Die Einbindung in vorhandene und künftige Infrastrukturen der Gemeinde, insbesondere an die Friedrichshafener Straße und die Tettnanger Straße, ist dafür eine wichtige Grundlage. Vom städtebaulichen Konzept wird ein schlussiges Gebiet entwickelt, das eine hohe Wohnumfeldqualität bieten wird. Insbesondere sollen im neuen Quartier auf der Gemeinbedarfsfläche eine fünfgruppige Kinderbetreuungseinrichtung mit Erweiterungsmöglichkeiten, das Gemeindearchiv und kommunaler Wohnungsbau untergebracht werden.

##### b) Planungswettbewerb für Hochbauten

Unabhängig für welchen städtebaulichen Entwurf der Gemeinderat sich entscheidet, gilt es im Anschluss, die kommunalen Nutzungen Kinderbetreuungseinrichtung, Archive, kommunaler Mietwohnungsbau und Tiefgarage auf der Gemeinbedarfsfläche in Form von Raumbüchern zu definieren. Ziel soll es sein, evtl. Nutzungssynergien (z. B. Tiefgarage und Archive ggf. in einem Gebäudekomplex mit der Kinderbetreuungseinrichtung und Mietwohnungen) zu entwickeln, abzuwägen und wirtschaftlich auf dessen Realisierbarkeit zu prüfen. Das Ergebnis soll dann die Grundlage für den „Realisierungswettbewerb Familienzentrum Bachtobel“ werden. Die Durchführung eines Wettbewerbs ist wegen der Überschreitung des Honorar-Schwellenwertes nach § 2 VgV (zurzeit 207.000 Euro netto) zwingend erforderlich. Dieses vorgeschaltete Verfahren zur qualitätsorientierten Auftragsvergabe von Planungsleistungen ermöglicht aber den Erhalt einer Vielzahl an Varianten und Möglichkeiten. Dieser Planungswettbewerb soll nun in der Gemeinderatssitzung auf den Weg gebracht werden.

#### 2. Kommunale Vorhaben auf den Gemeinbedarfsflächen

Die Gemeindeverwaltung hat im Vorfeld bereits detaillierte Rahmenbedingungen für die jeweiligen Nutzungen mit den künftigen Nutzern erarbeitet.

##### a) Kinderbetreuungseinrichtung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13. April 2018 über die Entwicklung der Flächen im Neubaugebiet „Bachtobel“ beraten und dabei festgelegt, dass an der Friedrichshafener Straße eine Gemeinbedarfsfläche für den Neubau einer kommunalen Kinderbetreuungseinrichtung bzw. eines Familienzentrums ausgewiesen werden soll. In der darauffolgenden Sitzung am 15. Mai 2018 wurde im Rahmen der XIV. Fortschreibung des Kinderbetreuungsbedarfsplanes 2018/2019 beschlossen, dass die Verwaltung beauftragt wird, mit der konkreten Planung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung mit fünf Gruppen sowie der Erweiterung zu einem Familienzentrum zu beginnen und die Maßnahme mit entsprechender Dringlichkeit in die mittelfristige Finanzplanung mit Fertigstellungszeitpunkt 2020/2021 mit voraussichtlichen Kosten von rd. 4,5 Mio. aufzunehmen. Am 21. September 2018 erfolgte eine Besichtigungsfahrt des Gemeinderats zusammen mit den Einrichtungsleitungen und der Verwaltung zu ähnlichen Einrichtungen in Überlingen, Tettngang und Oberteuringen. Während der Klausurtagung des Gemeinderats am 20. Oktober 2018 wurde aus Teilen des Gemeinderats vorgeschlagen, auch eine Kombination von Kinderbetreuung, ggf. Wohnungen in einem größeren, kommunalen Gebäude zu vereinen. Zwischenzeitlich wurde das finale Raumbuch erstellt und vom Gemeinderat auch beschlossen. Die aktualisierten Kosten belaufen sich den Erfahrungswerten benachbarter Gemeinden auf 6,0 Mio. € inkl. Außenanlagen und Einrichtung. Der Realisierungszeitpunkt dürfte nach dem aktuellen Investitionsprogramm im Zeitraum von 2020 bis 2022 mit Abrechnung im Jahr 2023 liegen.



die Gemeinbedarfsnutzung befindet sich ja im Eigentum des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr der Gemeinde. Aus diesem Grund war von Beginn der Planungen an klar, dass auch der Eigenbetrieb in einem vertretbaren Umfang eigene Wohnung zur Vermietung nach den vorhandenen Kriterien an die einheimische Bevölkerung zur Verfügung stellen wird. Konsequenter Weise wurde deshalb auch in Finanzplanung des Eigenbetriebs eine Baukostenrate von 3,08 Mio. € für die ersten Wohnungsbauvorhaben im Baugebiet Bachtobel im Zeitraum 2020-2022 aufgenommen. Die Finanzmittel stehen aus Abschreibungen, Verkaufserlösen und von Darlehen vom Kreditmarkt zur Verfügung.

Bei Baukosten von ca. 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 27.500 € je TG-Platz wären sicherlich zehn Wohnungen auf bis zu zwei Geschossen über der Kinderbetreuungseinrichtung möglich. Der Schwerpunkt soll bei diesem Vorhaben auf 2,0 bis 2,5-Zimmerwohnungen liegen, da in dieser Wohnungsgröße eine hohe Nachfrage besteht und der Eigenbetrieb in der Vergangenheit seinen Schwerpunkt auf Familienwohnungen und auf die Unterbringung von Asylbewerbern gelegt hat.

### c) Archive

Eine wichtige kommunale Pflichtaufgabe ist es, ein Archiv vorzuhalten. In der Gemeinderatsitzung vom 23.01.2019 wurde die Problematik des bestehenden Gemeinearchivs im Keller des Rathauses kommuniziert. Klar ist, dass die Räumlichkeiten im Rathaus erschöpft, brandschutztechnisch problematisch und in dem Erfordernis der technischen Voraussetzungen an solche Räume (Temperatur, Licht, Luftfeuchtigkeit) ungeeignet sind. Der Gemeinderat hat in einer Grundsatzentscheidung zur Gemeinbedarfsnutzung im Bachtobel festgelegt, dass ein Gemeinearchiv in einer Liegenschaft im Keller/Tiefgarage untergebracht werden soll. Die technischen Erfordernisse der Lagerung könnten in einer Tiefgarage am wirtschaftlichsten abgedeckt werden. Grundsätzlich ist es sinnig, dass der Gemeindeverwaltungsverband Eris Kirch-Kressbronn a. B.-Langenargen sowie der Abwasserzweckverband Kressbronn a. B.-Langenargen sein Archivgut auf Mietbasis in diesen Räumen zentral lagert. Entsprechende Gespräche mit den Verbandsvorsitzenden und den Bürgermeistern der anderen Gemeinden haben bereits stattgefunden. Nach Erarbeitung der grundlegenden Parameter konnte folgender Raumbedarf ermittelt werden:

Flächenermittlung Archiv Bachtobel				
Raumbezeichnung	m <sup>2</sup>	Anforderungen	Einrichtung	Nutzung
Büro Archivar	30	Aufenthaltsraum, Tageslicht evtl. Lichthof	Schreibtisch, Handbibliothek, Kopeierer, Aktenschrank	Büroarbeiten
Leser Nutzerraum		Aufenthaltsraum, Tageslicht evtl. Lichthof	evtl. integriert in Büro, Schreibtisch	Akteneinsicht durch Bürger
Vorraum zum Magazin		kein Tageslicht	Schreibtisch, Schränke zur Lagerung von Verpackungsmaterial und Aktenzugängen	technische Bearbeitung/ Erschließung des Archivguts
evtl. Ausstellungsraum		kein Tageslicht	Schautafeln, Vitrinen	Ausstellung
Archivraum Gemeinde Kressbronn a. B., AZV	70	kein Tageslicht, Erfüllung technischer Anforderungen wie Lastannahmen, Sicherungsanforderungen, Lüftung und Klima, Licht und Beleuchtung, Raumakustik und Schallschutz	Rollregale ökonomischer, stützenfreier Grundriss	Lagerung von Archivgut
Archivraum Gemeindeverwaltungsverband Eris Kirch- Kressbronn - Langenargen	50	kein Tageslicht, Erfüllung technischer Anforderungen wie Lastannahmen, Sicherungsanforderungen, Lüftung und Klima, Licht und Beleuchtung, Raumakustik und Schallschutz	Rollregale ökonomischer, stützenfreier Grundriss	Lagerung von Archivgut
Summe	150 m <sup>2</sup>			

#### **d) Tiefgarage**

Ein sehr wichtiges Themenfeld in der weiteren Entwicklung des Baugebietes wird das Parkkonzept, insbesondere in den Gemeinbedarfsflächen, sein. Als günstiger Standort könnte sich eine Tiefgarage unter der Kinderbetreuungseinrichtung erweisen. In dieser Tiefgarage könnte neben den baurechtlich erforderlichen Stellplätzen für die Mietwohnungen auch das Archiv untergebracht werden. Besucherinnen und Besucher der Angebote im Familienzentrum/Beratungsstelle könnten diese Tiefgarage ebenfalls nutzen.

#### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Nach dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sollen nun die einzelnen kommunalen Vorhaben sinnvoll im Baugebiet unter der Berücksichtigung größtmöglicher Synergieeffekte und somit auch Wirtschaftlichkeit positioniert werden. Die Raumbücher der jeweiligen Nutzungsarten sollen dann als Grundlage eines Architektenwettbewerbs dienen. Auf Grund des Investitionsvolumens und der grundsätzlichen Bedeutung für die Gemeinde liegt die Zuständigkeit beim Gemeinderat.

#### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Bereits bei den einzelnen Teilvorhaben wurden die Kostenansätze erläutert. Für die Bausteine Kinderbetreuungseinrichtung (6,0 Mio. €), kommunaler Wohnungsbau inkl. Tiefgarage (3,08 Mio. €) und Archiv (0,5 Mio. €) könnten nach der aktuell beschlossenen Haushaltsplanung bis zum Jahr 2022 insgesamt 9,58 Mio. € aufgebracht werden. Die Kombination der drei Bausteine in einem Baukörper wäre sehr wirtschaftlich und effizient. Darüber hinaus stehen im Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr weitere Mittel für die Erschließung des Baugebiets zur Verfügung.

### **B. Protokoll**

#### **Aussprache:**

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

### **C. Beschluss**

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>5</sup> mit

17      Ja-Stimmen  
0      Nein-Stimmen  
0      Enthaltungen

---

<sup>5</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

folgender

**B e s c h l u s s:**

1. Der Gemeinderat zu, die Nutzungsarten Familienzentrum (Kinderbetreuungseinrichtung inkl. Familientreff), Tiefgarage mit Archiv und kommunalem Wohnungsbau in einem Gebäudekomplex im Baugebiet Bachtobel zu entwickeln.
2. Der Gemeinderat stimmt zu, Grundlagen eines Realisierungswettbewerbes auf Basis der vorgestellten Nutzungsarten zu erarbeiten.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

---

Nr. 035/2020  
öffentlich

**Modernisierung Bildungszentrum Parkschule  
- Vergabe von Bauleistungen zur Sanierung der Fachräume**

Vorlagen Nr.: GR/2020/046  
Aktenzeichen: 221.21

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

**A. Vorbericht**

**I. Sachverhalt:**

**1. Ausgangslage**

Im Rahmen der Modernisierung der Bauabschnitte 1 und 2 des Bildungszentrums Parkschule plant die Verwaltung wie in der Gemeinderatsitzung im Januar 2020 vorgestellt und beschlossen, die dringend gebotene Sanierung der Fachräume im UG. Die Fachräume befinden sich derzeit in einem sehr schlechten Zustand, teilweise sind Maschinen bereits aus sicherheitstechnischen Gründen außer Betrieb. Für einen zeitgemäßen Schulbetrieb sind modern ausgestattete Fachräume unerlässlich.

Folgende Fachräume stehen zur Sanierung an:

- 3 Technikräume
- 2 Kunsträume
- 2 Maschinenräume
- 2 Näh- und Handarbeitsräume

Diese Räume sollen komplett renoviert und neu eingerichtet werden. Die Anforderungen an die jeweiligen Räume (Möbel, Maschinen, Werkbänke etc.) wurden gemeinsam mit den jeweiligen Fachschaften der Schule erarbeitet. Die Fachräume werden ab der Elektrounterverteilung (Sicherungskasten in jedem Klassenzimmer) komplett neu versorgt.

Diese Bauleistung wurde öffentlich ausgeschrieben und am 03.03.2020 mit folgendem Ergebnis submissioniert:

Gewerk	Bieter	Submissionsergebnis	Kostenberechnung
Elektroinstallationen	ETP	132.918,70 €	157.122,00 €

Die Renovierungsarbeiten sollen abschnittsweise in den kommenden Ferien (beginnend in den Osterferien 2020) bis Sommer 2021 durchgeführt werden.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Die Submissionsergebnisse wurden nach § 23 Abs. 2 VOL/A rechnerisch, technisch und wirtschaftlich geprüft und stehen nun zur Vergabe an. Die Gemeindeverwaltung schlägt die Vergabe an den jeweils günstigsten Bieter vor.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Modernisierung der Fachräume beläuft sich auf insgesamt 875.000 €. Für die Modernisierung des Bildungszentrums Parkschule sind insgesamt 6,0 Millionen an Haushaltsmitteln eingestellt. Ein Förderbescheid i. H. v. 1.981.000 € des Landes Baden-Württemberg liegt der Gemeinde bereits vor. Die Sanierung der Fachräume ist daher finanziell durch den Haushalt gedeckt.

## **B. Protokoll**

### **Aussprache:**

Den Vorbericht hierzu hält Andreas Wenzler.

## **C. Beschluss**

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>6</sup> mit

17      Ja-Stimmen  
0      Nein-Stimmen  
0      Enthaltungen

folgender

### **B e s c h l u s s :**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Bauleistungen für die Technikräume an den wirtschaftlichsten Bieter.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigelegt:

---

---

<sup>6</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

Nr. 036/2020  
öffentlich

**Gewährung von Eigenkapital und Trägerdarlehen an die Eigenbetriebe 2020**

- Übertragung eines Grundstücks zwischen zwei Eigenbetrieben
- Senkung des Zinssatzes für die Trägerdarlehen an den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung
- Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben

Vorlagen Nr.: GR/2020/028  
Aktenzeichen: 913.52

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## **A. Vorbericht**

### **I. Sachverhalt:**

#### **1. Außerplanmäßige Eigenkapitalgewährung an den Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr“ über 650.000,00 € im Jahr 2020**

Bei der Aufstellung der Haushalts- und Wirtschaftspläne 2020 zeigte sich deutlich, dass die Steuereinnahmen auf Grund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen im Kernhaushalt rückläufig sind. Zur Finanzierung der Pflichtaufgaben im Kernhaushalt wie z. B. Schule und Kinderbetreuung wurde eine zunächst geplante Eigenkapitalausstattung an den Eigenbetrieb Wohnungsbau zum Haushaltsausgleich gestrichen. Im Gegenzug musste im Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr zur Gegenfinanzierung die Kreditermächtigung vom Kapitalmarkt entsprechend erhöht werden.

Das Haushaltsjahr 2020 hat zwischenzeitlich begonnen und die Einigung mit Land bezüglich der kommunalen Finanzausstattung ist weit fortgeschritten. Durch einige Sondereffekte dürfte auch die Finanzkraft des Ergebnishaushalts über den Planungen liegen. So sind rd. 413.000 € höhere Schlüsselzuweisungen zu erwarten, der Umsatzsteueranteil dürfte um rd. 230.000 € höher ausfallen und bei der Kreisumlage ergeben sich nach dem Kreistagsbeschluss mit einem Hebesatz von 30,8 % Einsparungen von ca. 166.000 €.

Aus den Stellungnahmen des Gemeinderats zum Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr – und auch der Meinung des Bürgermeisters – war klar zu entnehmen, dass es Ziel sein sollte, die geplante Kreditaufnahme i. H. v. 1,60 Mio. € möglichst zu reduzieren. Nach aktuellem Stand des Haushaltsvollzugs wäre es möglich, eine erste Rate von 650.000 € außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen. Damit wäre eine Reduzierung der Kreditaufnahme auf vorläufig 950.000 € möglich. Weitere Raten im Laufe des Jahres 2020 wären wünschenswert.

Im Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr stehen Investitionsvorhaben in der Größenordnung von rd. 4,00 Mio. € an. Darin enthalten ist eine erste Rate für die Übernahme von Liegenschaften des Kernhaushalts, die an den Eigenbetrieb übertragen werden soll. Dazu ergeht zu einem späteren Zeitpunkt eine gesonderte Vorlage zur Beratung an den Gemeinderat. Als Zeitpunkt der Gewährung wird der 1. Juli 2020 vorgeschlagen.

## **2. Eigenkapitalgewährung an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Breitbandversorgung /DSL“ über 150.000,00 € im Jahr 2020**

Die Breitbandversorgung als bestehende Sparte der Gemeindewerke soll in den kommenden Jahren im Rahmen der kommunalen Aufgabenerfüllung Stück für Stück ausgebaut werden. Für die notwendigen Planungen und den Ausbau des Glasfasernetzes sind im Vermögensplan des Eigenbetriebs Gemeindewerke 350.000,00 € eingestellt, von denen 150.000,00 € über eine Eigenkapitalausstattung vom Kernhaushalt abgedeckt werden sollen. An Landeszuschüssen werden 200.000,00 € erwartet. Es wird deshalb vorgeschlagen, wie im Finanzhaushalt 2020 veranschlagt, den Betrag von 150.000,00 € per 1. Juli 2020 als Eigenkapitalaufstockung an den Eigenbetrieb zu gewähren.

## **3. Eigenkapitalgewährung an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Parkraumbetrieb“ über 50.000,00 € im Jahr 2020**

Beim Eigenbetrieb Gemeindewerke, Sparte Parkraumbetrieb stehen im Wirtschaftsjahr 2020 zahlreiche größere Investitionsvorhaben an. So soll das Grundstück am Grenzweg mit einem Volumen von 300.000 € zum gebührenpflichtigen Parkplatz ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang sollte noch das dafür notwendige Grundstück zu Buchwerten vom Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr an den Eigenbetrieb Gemeindewerke übertragen werden. Gegenüber vom Naturstrandbad wurde ein Grundstück erworben und soll im Laufe des Jahres zum naturnahen Fahrradabstellplatz mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 190.000 € (inkl. Grunderwerb) umgestaltet werden.

Für alle diese Maßnahmen ist zur Schließung der Deckungsmittellücke eine Eigenkapitalausstattung von 50.000 € im Wirtschaftsplan 2020 veranschlagt.

## **4. Entgeltliche Übertragung des FlSt. Nr. 2112 „Länge“ mit 8.960 m<sup>2</sup> zur Anlegung eines Parkplatzes vom Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr“ an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Parkraumbetrieb“ im Jahr 2020**

Wie bereits oben beschrieben, soll im Jahr 2020 das FlSt. Nr. 2112 im Gewann „Länge“ am Grenzweg mit 8.960 m<sup>2</sup> als Parkplatz ausgebaut werden. Die gebührenpflichtigen Parkplätze, die als „Betrieb gewerblicher Art (BgA)“ mit Umsatzsteuer betrieben werden, befinden sich aus steuerlichen Gründen alle im Eigenbetrieb Gemeindewerke, Sparte Parkraumbetrieb.

Das FlSt. Nr. 2112 wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch die Gemeinde bzw. durch den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr erworben. Das Grundstück hat inklusive aller Nebenkosten Auszahlungen von 158.632,74 € verursacht (17,70 €/m<sup>2</sup>).

Dieses Grundstück soll zum 1. Juli 2020 zu Buchwerten von 158.632,74 € an den Eigenbetrieb Gemeindewerke, Sparte Parkraumbetrieb, übertragen werden. In den Wirtschaftsplänen wurden hierfür 158.600,00 € eingeplant. Die Übertragung erfolgt steuerfrei.

## **5. Gewährung eines Trägerdarlehens an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Wasserversorgung“ über 400.000,00 € im Jahr 2020**

Bei der Wasserversorgung stehen im Jahr 2020 zahlreiche Bau- und Investitionsmaßnahmen an. Neben der Abschlusszahlung für die Erneuerung der Ringleitung Moosweg/Gattnauer Straße stehen 150.000,00 € netto für den ersten Bauabschnitt zur Erschließung des neuen Baugebiets Bachtobel und weitere 129.700 € für den Ausbau der Wasserversorgungsanlagen zur Verfügung. Weitere 101.400,00 € sind für die planmäßigen Tilgungen von Darlehen vorgesehen. Das Investitionsvolumen 2020 der Sparte Wasserversorgung beträgt nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan 693.700,00 €. Zur teilweisen Finanzierung dieser Investitions-

maßnahmen ist die Gewährung eines Trägerdarlehens mit 400.000,00 € veranschlagt. Es wird deshalb vorgeschlagen, wie im Finanzhaushalt 2020 veranschlagt, den Betrag von 400.000,00 € per 1. April 2020 als Trägerdarlehen an den Eigenbetrieb zu gewähren.

Die Verwaltung schlägt deshalb folgende Kreditkonditionen für das Trägerdarlehen vor:

- Laufzeit: 21 Jahre
- Aufnahmezeitpunkt: 1. April 2020
- Tilgung: 20.000,00 € p. a. (erstmalig am 31.03.2021)
- Zinssatz: 0,75 % p. a. (für solche Laufzeit angemessen)
- Zinstermin: 31. Dezember des laufenden Jahres

Die Finanzierung des Darlehens über 400.000,00 € erfolgt über den Finanzhaushalt der Gemeinde. Diese Ausgabe ist im Haushalt 2020 veranschlagt. Das Darlehen fließt über die Laufzeit von 21 Jahren wieder komplett zurück an den Gemeindehaushalt. Für die Gemeinde ist die Kreditgewährung wirtschaftlich, da sie am Kapitalmarkt aktuell maximal 0,0 % für Sichtguthaben erhält. Die Geschäfts- und Direktbanken gewähren aktuell Baudarlehen mit 15 Jahren Laufzeit zu einem Zinssatz von 0,70 bis 1,00 %, Tendenz wieder leicht steigend.

#### **6. Senkung des Zinssatzes für die gewährten Trägerdarlehen an den Eigenbetrieb „Abwasserbeseitigung“ ab dem Jahr 2020**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 11. Dezember 2019 neben den Haushalts- und Wirtschaftspläne für das Jahr 2020 auch die Gebührenkalkulation für die Abwasserentsorgung ab dem 1. Januar 2020 beschlossen. Im Rahmen einer umfangreichen Ermessensentscheidung und unter Berücksichtigung der Marktentwicklung für Kreditaufnahmen wurde der kalkulatorische Zinssatz auf 4,4 % festgesetzt. Der Großteil der verzinslichen Trägerdarlehen vom Kernhaushalt war seit der Ausgliederung zum 1. Januar 2000 mit 5,00 % p. a. verzinst. Damit war es dem Eigenbetrieb nicht möglich, die tatsächlich an den Kernhaushalt zu entrichtenden Zinsen über die Abwassergebühr zu refinanzieren. Dies führte u. a. im Jahr 2018 zu einem handelsrechtlichen Verlust und damit verbunden zu einem negativen Eigenkapital in der Bilanz des Eigenbetriebs. Deshalb wurde im Rahmen der Haushaltsberatungen 2020 vorgeschlagen, den Zinssatz für die tilgungsfreien Trägerdarlehen des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung mit Wirkung vom 1. Januar 2020 anzupassen. Die Altdarlehen (Gewährung und Auszahlung bis einschließlich 31. Dezember 2017) sollen anstatt 5,00 % oder 5,50 % einheitlich mit 4,00 % p. a. verzinst werden. Die neuen Darlehen seit dem 1. Januar 2018 sind durch Beschluss des Gemeinderats bereits mit 3,00 % p. a. verzinst.

Die Trägerdarlehen der Abwasserbeseitigung sind nicht mit normalen, marktüblichen Darlehen zu vergleichen. Durch extrem lange Anlagenbindung bestehen die Darlehen praktisch annähernd ewig, da sie nicht getilgt werden. Ein vergleichbares Produkt wurde zumindest in der Vergangenheit nicht am Markt angeboten.

Die Absenkung des Zinssatzes hat erhebliche Auswirkungen auf die Ergebnisrechnung des Kernhaushalts bzw. auf die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebs. Während der Kernhaushalt durch die Änderung des Zinssatzes rd. 60.000 € p. a. an Erträgen verliert, erspart sich diese Summe der Eigenbetrieb auf der Aufwandsseite. Damit müsste es innerhalb des aktuellen Kalkulationszeitraums möglich sein, das negative Eigenkapital auszugleichen.

Bei einer weiteren Anpassung des kalkulatorischen Zinssatzes in der nächsten Kalkulationsperiode steht eine erneute Senkung des Zinssatzes für die Trägerdarlehen an.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Der Haushalt 2020 der Gemeinde Kressbronn a. B. samt den drei Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe wurde in der öffentlichen Sitzung vom 11. Dezember 2019 beschlossen. Das Landratsamt Bodenseekreis hat als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde alle genehmigungspflichtigen Teile der Haushaltssatzung der Wirtschaftspläne ohne Auflagen genehmigt. Deshalb ist es nun möglich, die vorgesehenen Kreditaufnahmen durch Trägerdarlehen und die erforderlichen Eigenkapitalausstattungen an die Eigenbetriebe zu vollziehen.

Die Gewährung der Trägerdarlehen und der Eigenkapitalausstattungen an die Eigenbetriebe stellt die Finanzierung der Vermögenspläne im Investitionsbereich sicher. Die Gemeinde kann im Rahmen der Haushaltswirtschaft festlegen, ob die Finanzierung der Eigenbetriebe über Mittel des Kernhaushalts oder von privaten Dritten über Kreditaufnahmen erfolgen soll. Der Gemeinderat hat sich bei der Aufstellung des Haushaltsplanes und der Wirtschaftspläne 2020 für diese Art der Eigenfinanzierung entschieden. Die Zuständigkeit für diese Finanzausstattungen liegt nach der Hauptsatzung beim Gemeinderat.

Bei den Trägerdarlehen wird eine Veränderung der Rahmenbedingungen aus steuerlichen Gründen im Rahmen eines Kreditvertrags geregelt.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Gewährung der Trägerdarlehen und der Eigenkapitalausstattungen belastet zunächst den Finanzhaushalt der Gemeinde in voller Höhe. Die Darlehen fließen über die planmäßigen Tilgungen über die Kreditlaufzeit (in der Regel 20 Jahre) wieder an den Kernhaushalt zurück. Darüber hinaus wird jährlich der Zins an den Ergebnishaushalt verrechnet. Eigenkapitalausstattungen fließen in der Regel nicht mehr zurück und sind langfristig im Eigenbetrieb gebunden. Deshalb soll nur Eigenkapital gewährt werden, wenn eine öffentliche Aufgabe dauerhaft und bei nicht voller Kostendeckung übernommen wird.

Die Gewährung des Eigenkapitals an den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr erfolgt außerplanmäßig und ist durch entsprechend höhere Erträge im Ergebnishaushalt 2020 abgedeckt.

## **B. Protokoll**

### **Aussprache:**

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

## **C. Beschluss**

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>7</sup> mit

17 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

folgender

### **B e s c h l u s s:**

1. Der Gemeinderat beschließt im Haushaltsjahr 2020 die außerplanmäßige Gewährung von Eigenkapital per 1. Juli 2020 über 650.000,00 € an den Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr“.
2. Der Gemeinderat beschließt im Haushaltsjahr 2020 die Gewährung von Eigenkapital per 1. Juli 2020 über 150.000,00 € an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Sparte Breitbandversorgung/DSL“.
3. Der Gemeinderat beschließt im Haushaltsjahr 2020 die Gewährung von Eigenkapital per 1. Juli 2020 über 50.000,00 € an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Sparte Parkraumbetrieb“.
4. Der Gemeinderat beschließt im Haushaltsjahr 2020 die entgeltliche Übertragung des FlSt. Nr. 2112 „Länge“ mit 8.960 m<sup>2</sup> zur Anlegung eines Parkplatzes vom Eigenbetrieb „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr“ an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Parkraumbetrieb“ per 1. Juli 2020 zum Buchwert von 158.632,74 €.
5. Der Gemeinderat beschließt im Haushaltsjahr 2020 die Gewährung eines Trägerdarlehens per 1. April 2020 über 400.000,00 € mit einer Laufzeit von 21 Jahren und 0,75 % Zins p. a. an den Eigenbetrieb „Gemeindewerke-Sparte Wasserversorgung“.
6. Der Gemeinderat beschließt im Haushaltsjahr 2020 die Herabsetzung des Zinssatzes für die an den Eigenbetrieb „Abwasserbeseitigung“ bis zum 31. Dezember 2017 gewährten Trägerdarlehen rückwirkend zum 1. Januar 2020 auf einheitlich 4,00 % p. a.
7. Der Gemeinderat stimmt der überplanmäßigen Ausgabe zu.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

---

---

7

Nr. 037/2020  
öffentlich

Feststellung der Jahresrechnung 2018 des Eigenbetriebs "Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B."

Vorlagen Nr.: GR/2020/029  
Aktenzeichen: 913.69

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## **A. Vorbericht**

### **I. Sachverhalt:**

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), der Anlagenspiegel und die Darlehensübersicht des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. für das Jahr 2018 sind dieser Vorlage als Anlage angeschlossen. Im Rahmen der Feststellung der Jahresrechnung 2018 sind folgende Beschlüsse zu fassen:

1. die Feststellung des Jahresabschlusses 2018
2. die Verwendung des Jahresgewinns/Behandlung des Jahresverlustes
3. die Verwendung der für den Haushalt der Gemeinde eingeplanten Finanzierungsmittel.

### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Die Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. wird als Eigenbetrieb geführt. Für den Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. ist die Gewinnerzielungsabsicht ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus § 1 Abs. 3 der Betriebssatzung vom 13. April 2016. Es sind die Bestimmungen über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe anzuwenden. Das Vermögen der Abwasserbeseitigung wird gemäß § 96 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung a. F. als Sondervermögen behandelt. Es ist eine vom Gemeindevermögen getrennte Rechnung (Sonderrechnung) zu führen.

Die Rechnungsführung erfolgt als Sonderrechnung innerhalb des von der Gemeinde beim Rechenzentrum angewendeten Programms Infoma. Aus diesem Programm wird die Erfolgsrechnung und die Bilanz zum 31.12. eines Jahres von der Verwaltung zusammen mit dem Steuerberater, der bakertilly Stuttgart entwickelt.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der Jahresgewinn von + 47.247,82 € wird zur teilweisen Tilgung des bestehenden Verlustvortrages der Vorjahre i. H. v. -107.271,82 € verwendet und in den Gebührenkalkulationen der Folgejahre berücksichtigt.

## B. Protokoll

### Aussprache:

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

## C. Beschluss

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>8</sup> mit

17      Ja-Stimmen  
0      Nein-Stimmen  
0      Enthaltungen

folgender

### **B e s c h l u s s :**

Der Gemeinderat stellt gemäß § 12 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 16 Abs. 4 des Eigenbetriebsgesetzes den Jahresabschluss 2018 des Eigenbetriebs „Abwasserbeseitigung der Gemeinde Kressbronn a. B.“ wie folgt fest:

1.	Feststellung des Jahresabschlusses	
1.1.1	Bilanzsumme	11.842.852,00 €
1.1.2	davon entfallen auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen	11.460.803,91 €
	das Umlaufvermögen	382.048,09 €
1.1.3	davon entfallen auf der Passivseite auf das Eigenkapital	- 7.823,67 €
	die empfangenen Ertragszuschüsse	4.947.098,27 €
	die Rückstellungen	35.898,61 €
	die Verbindlichkeiten	6.867.678,79 €
1.2	Der Jahresgewinn beträgt	47.247,82 €
1.2.1	Die Summe der Erträge beträgt	1.896.399,38 €
1.2.2	Die Summe der Aufwendungen beträgt	1.849.151,56 €
2.	Verwendung des Jahresgewinns zur Tilgung der vorhandenen Verlustvorträge	47.247,82 €
3.	Verwendung der für das Wirtschaftsjahr nach § 14 Abs. 3 EigBG für den Haushalt eingeplanten Finanzierungsmittel	0,00 €

<sup>8</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

4. Der Betriebsleitung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetzes vom 08.01.1992 Entlastung erteilt.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- Bilanz Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- GuV Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Anlagevermögen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Übersicht Kreditverbindlichkeiten Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Übersicht Rückstellungen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Feststellung Jahresergebnis Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Aktenvermerk Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Anhang Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Lagebericht Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018
- Vermögensplanabrechnung Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Kressbronn a. B. 2018

Nr. 038/2020  
öffentlich

Feststellung der Jahresrechnung 2018 des Eigenbetriebs "Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B."

Vorlagen Nr.: GR/2020/030  
Aktenzeichen: 913.69

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## **A. Vorbericht**

### **I. Sachverhalt:**

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), der Anlagenspiegel und die Darlehensübersicht des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B. für das Jahr 2018 sind dieser Vorlage als Anlage angeschlossen. Im Rahmen der Feststellung der Jahresrechnung 2018 sind folgende Beschlüsse zu fassen:

4. die Feststellung des Jahresabschlusses 2018
5. die Verwendung des Jahresgewinns/Behandlung des Jahresverlustes
6. die Verwendung der für den Haushalt der Gemeinde eingeplanten Finanzierungsmittel.

### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Der Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B. wird als Eigenbetrieb geführt. Für den Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B. ist die Gewinnerzielungsabsicht nicht ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus den Betriebssatzungen vom 13. April 2016 bzw. 13. November 2019. Es sind die Bestimmungen über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe anzuwenden. Das Vermögen des Eigenbetriebs Wohnungsbau und Grundstücksverkehr wird gemäß § 96 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung a. F. als Sondervermögen behandelt. Es ist eine vom Gemeindevermögen getrennte Rechnung (Sonderrechnung) zu führen.

Die Rechnungsführung erfolgt als Sonderrechnung innerhalb des von der Gemeinde beim Rechenzentrum angewendeten Programms Infoma. Aus diesem Programm wird die Erfolgsrechnung und die Bilanz zum 31.12. eines Jahres von der Verwaltung zusammen mit dem Steuerberater bakertilly Stuttgart entwickelt.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der Jahresgewinn von 118.653,80 € wird auf neue Rechnung vorgetragen und steht für Investitionen zur Verfügung.

## B. Protokoll

### Aussprache:

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

## C. Beschluss

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>9</sup> mit

17      Ja-Stimmen  
0      Nein-Stimmen  
0      Enthaltungen

folgender

### B e s c h l u s s :

Der Gemeinderat stellt gemäß § 12 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 16 IV des Eigenbetriebsgesetzes den Jahresabschluss 2018 des Eigenbetriebs „Wohnungsbau und Grundstücksverkehr Kressbronn a. B.“ wie folgt fest:

1.	Feststellung des Jahresabschlusses	
1.1.4	Bilanzsumme	17.307.137,90 €
1.1.5	davon entfallen auf der Aktivseite auf das Anlagevermögen	17.088.493,55 €
	das Umlaufvermögen	218.644,35 €
1.1.6	davon entfallen auf der Passivseite auf das Eigenkapital	13.508.462,40 €
	die empfangenen Ertragszuschüsse	0,00 €
	die Rückstellungen	12.800,00 €
	die Verbindlichkeiten	3.785.875,50 €
1.2	Der Jahresgewinn beträgt	118.653,80 €
1.2.1	Die Summe der Erträge beträgt	864.545,62 €
1.2.2	Die Summe der Aufwendungen beträgt	745.891,82 €
2.	Verwendung des Jahresgewinns auf neue Rechnung vorzutragen	118.653,80 €
3.	Verwendung der für das Wirtschaftsjahr nach § 14 Abs. 3 EigBG für den Haushalt eingeplanten Finanzierungsmittel	0,00 €

<sup>9</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

4. Der Betriebsleitung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetzes vom 08.01.1992 Entlastung erteilt.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- Bilanz Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- GuV Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Anlagenvermögen Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Darlehensübersicht Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Übersicht Rückstellungen Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Aktenvermerk Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Anhang Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Lagebericht Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018
- Feststellung Jahresergebnis Eigenbetrieb Wohnungsbau und Grundstücksverkehr 2018

Nr. 039/2020  
öffentlich

Feststellung der Jahresrechnung 2018 des Eigenbetriebs "Gemeindewerke Kressbronn a. B."

Vorlagen Nr.: GR/2020/031  
Aktenzeichen: 913.69

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## **A. Vorbericht**

### **I. Sachverhalt:**

Die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die Erfolgsübersicht, der Anlagenspiegel und die Darlehensübersicht des Eigenbetriebs Gemeindewerke Kressbronn a. B. für das Jahr 2018 sind dieser Vorlage als Anlage angeschlossen. Im Rahmen der Feststellung der Jahresrechnung 2018 sind folgende Beschlüsse zu fassen:

7. die Feststellung des Jahresabschlusses 2018
8. die Verwendung des Jahresgewinns/Behandlung des Jahresverlustes
9. die Verwendung der für den Haushalt der Gemeinde eingeplanten Finanzierungsmittel.

### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Die Gemeindewerke Kressbronn a. B. werden als Eigenbetrieb geführt. Für den Eigenbetrieb Gemeindewerke Kressbronn a. B. ist die Gewinnerzielungsabsicht nicht ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus der Betriebssatzung vom 13. April 2017. Es sind die Bestimmungen über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe anzuwenden. Das Vermögen der Gemeindewerke wird gemäß § 96 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung a. F. als Sondervermögen behandelt. Es ist eine vom Gemeindevermögen getrennte Rechnung (Sonderrechnung) zu führen.

Die Rechnungsführung erfolgt als Sonderrechnung innerhalb des von der Gemeinde beim Rechenzentrum angewendeten Programms Infoma. Aus diesem Programm wird die Erfolgsrechnung und die Bilanz zum 31.12. eines Jahres von der Verwaltung zusammen mit dem Steuerberater der BAKERTILLY Stuttgart entwickelt.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der Jahresverlust 2018 von -63.018,99 € soll zunächst mit den vorhandenen Gewinnvorträgen aus Vorjahren i. H. v. 9.861,89 € verrechnet werden. Der danach noch vorhandene Verlust i. H. v. 53.157,10 € soll im Rechnungsjahr 2018 vom Ergebnishaushalt der Gemeinde

Sitzung des Gemeinderates vom 25.03.2020

Kressbronn a. B. abgedeckt werden. Die veranschlagte Abdeckung aus dem Gemeindehaushalt mit 35.200,00 € wird um 17.957,10 € überplanmäßig überschritten. Auf Grund der rückläufigen Ertragskraft der Wasserversorgung wird eine Überprüfung der Gebühren zum 1. Januar 2021 erforderlich.

## B. Protokoll

### Aussprache:

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

## C. Beschluss

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>10</sup> mit

17      Ja-Stimmen  
0      Nein-Stimmen  
0      Enthaltungen

folgender

### **B e s c h l u s s:**

Der Gemeinderat stellt gemäß § 12 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 16 IV des Eigenbetriebsgesetzes den Jahresabschluss 2018 des Eigenbetriebs „Gemeindewerke der Gemeinde Kressbronn a. B.“ wie folgt fest:

1.	Feststellung des Jahresabschlusses	
1.1.7	Bilanzsumme	8.490.287,80 €
1.1.8	davon entfallen auf der Aktivseite auf	
	das Anlagevermögen	7.583.680,84 €
	das Umlaufvermögen	906.606,96 €
1.1.9	davon entfallen auf der Passivseite auf	
	das Eigenkapital	6.530.771,13 €
	die empfangenen Ertragszuschüsse	60.591,97 €
	die Rückstellungen	37.650,00 €
	die Verbindlichkeiten	1.861.274,70 €
1.2	Der Jahresverlust beträgt	- 63.018,99 €
1.2.1	Die Summe der Erträge beträgt	1.694.362,24 €
1.2.2	Die Summe der Aufwendungen beträgt	1.757.381,23 €

<sup>10</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

2. Verwendung des Jahresverlustes: Verrechnung mit dem Gewinnvortrag aus den Vorjahren mit 9.861,89 € und Abdeckung aus dem Ergebnishaushalt 2018 der Gemeinde Kressbronn a. B. i. H. v. 53.157,10 €
3. Verwendung der für das Wirtschaftsjahr nach § 14 Abs. 3 EigBG für den Haushalt eingeplanten Finanzierungsmittel 0,00 €
4. Der Betriebsleitung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 3 des Eigenbetriebsgesetzes vom 08.01.1992 Entlastung erteilt.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- Bilanz Eigenbetrieb Gemeindewerke 31.12.2018
- GuV Eigenbetrieb Gemeindewerke 31.12.2018
- Aktenvermerk Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Lagebericht Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Anhang Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Entwicklung Anlagevermögen Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Entwicklung Anlagevermögen nach Sparten Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Entwicklung Erfolgsübersicht nach Sparten Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Vermögensplanabrechnung Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Entwicklung Darlehensverbindlichkeiten Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Berechnung Konzessionsabgabe Wasser Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Entwicklung Rückstellungen Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Feststellung Jahresrechnung Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018
- Steuerermittlung Eigenbetrieb Gemeindewerke 2018

Vorlagen Nr.: GR/2020/040  
Aktenzeichen: 045.52

**Befangenheit:** Keine.  
**Sachverständige:** Keine.

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

#### **1. Vorgeschichte und Daten zum aktuellen Personentransporter**

Die Gemeinde Kressbronn a. B. ist seit 14 Jahren Eigentümerin eines Personentransporters mit neuen Sitzen. Das Fahrzeug wird während der Woche als Dienstfahrzeug für das Rathaus genutzt und an Wochenende häufig an Vereine überlassen. Das aktuelle Fahrzeug Opel Vivaro wurde 2015 zugelassen und ist zwischenzeitlich rund fünf Jahre alt. Damit sind rd. 40 bis 50 % der wahrscheinlichen Nutzungsdauer erreicht.

#### **2. Bedarf eines Fahrzeugs für den Hausmeister und die Feuerwehr**

Die Gemeinde Kressbronn a. B. stellt technischen Mitarbeitern, die regelmäßig zur Verrichtung ihrer Tätigkeit ein Fahrzeug benötigen, ein Nutzfahrzeug zur Verfügung. Aktuell gibt es jedoch noch kein Fahrzeug für den hauptamtlichen Gerätewart der Feuerwehr (Anstellungsverhältnis 30 %), der gleichzeitig zu 70 % als Hausmeister in verschiedenen öffentlichen Einrichtungen rund um die Nonnenbachschule eingesetzt ist. Gleichzeitig ergab sich aus den Reihen der Jugendfeuerwehr und der aktiven Wehr der Bedarf zur Anschaffung eines Neusitzers zur Personenbeförderung. Durch den Anstieg der Aufgaben der Feuerwehr verbunden mit der anwachsenden Truppenstärke sowohl bei den Aktiven wie auch bei der Jugendfeuerwehr, kann die Verwaltung die Notwendigkeit bestätigen und den Antrag unterstützen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Anschaffung eines zweiten Mannschaftstransportwagens (MTW) geprüft. Hier kamen die Kommandanten und die Feuerwehr zu dem übereinstimmenden Ergebnis, dass die Übernahme des vorhandenen Opel Vivaro tagsüber für den Gerätewart und abends bzw. an Wochenenden für die Feuerwehr die bessere und wirtschaftlichere Alternative darstellt.

#### **3. Konkrete Vorgehensweise**

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, keinen weiteren MTW anzuschaffen und dafür den Opel Vivaro für diesen Zweck an den Hausmeister/Feuerwehr zu übergeben. Gleichzeitig wurde ein vergleichbarer Neuwagen als Dienstwagen für die Verwaltung bzw. mit der Nutzung als Vereinsbus an Wochenenden ausgeschrieben.

Angefragt wurde ein Kombifahrzeug mit neun Sitzen und 100-110 kw, roter Farbe, zwei Schiebetüren, Navigationsgerät, Anhängerkupplung, doppelter Klimaanlage, Rückfahrkamera, zusätzlichen Winterrädern und aktuellster Schadstoffnorm.

Dabei wurden im Rahmen der Ausschreibung drei Firmen aus Region zur Abgabe eines Angebots aufgefordert:

- Fa. Daimler AG Mercedes-Benz, Neu-Ulm; Marke Mercedes-Benz
- Fa. Autohaus Biggel, Kressbronn a. B.; Marke Volkswagen
- Fa. Autohaus Zwerger GmbH & Co. KG, Ravensburg/Friedrichshafen; Marke Ford

Die Submission am 9. März 2020 ergab folgende Ausschreibungsergebnisse (brutto):

- Fa. Autohaus Zwerger GmbH & Co. KG, Ravensburg/Friedrichshafen	34.102,70 €
- Bieter 2	39.071,47 €
- Bieter 3	45.667,90 €

Die Verwaltung schlägt nach Prüfung und Wertung der Unterlagen das wirtschaftlichste Angebot vor. Der Beschaffungsvorschlag lautet auf das Fahrzeug Ford Transit Custom 320 L1 Kombi Trend mit 2.0 TDCi-Motor und 170 PS zum Preis von 34.102,70 € von der Fa. Zwerger in Friedrichshafen/Ravensburg. Zu empfehlen wäre noch die Auswahl der beiden Optionen „Mild Hybrid“ (533,72 €) und „Fünf Jahre Garantie“ (700,00 €).

Ein Bild zum neu anzuschaffenden Fahrzeug befindet sich in der Anlage.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Nachdem der Personentransporter außerplanmäßig im Finanzhaushalt 2020 zu beschaffen wäre, fällt die Zuständigkeit dem Gemeinderat zu.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Das Neufahrzeug mit einem Anschaffungswert von ca. 35.000 € zzgl. Beschriftung, Zulassung etc. wird voraussichtlich 36.000 bis 37.000 € brutto kosten. Evtl. ist für die Nutzung als Vereinsbus und für die Nutzung innerhalb der Betriebe gewerblicher Art (BgA) ein anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Das vorhandene Fahrzeug Opel Vivaro soll zum Restbuchwert an die Feuerwehr übertragen werden. Diese Ausgaben wären im laufenden Haushaltsjahr 2020 leistbar und sind bei den Abweichungen zum Haushaltsjahr 2020 bereits berücksichtigt. Die Deckung erfolgt über höhere Schlüsselzuweisungen aus dem Finanzausgleich (FAG).

## **B. Protokoll**

### **Aussprache:**

Der Vorsitzende verweist auf den Vorbericht.

Gemeinderätin Martha Dauth möchte wissen, ob man in Anbetracht der wirtschaftlichen Situation das Fahrzeug wirklich kaufen müsse.

Matthias Käppeler erwidert, dass der Gemeinderat jederzeit frei darüber entscheiden könne. Auch die Verwaltung habe sich diese Gedanken dazu gemacht. Letztendlich gebe es eine Bedarfsanmeldung der Hausmeister und der Feuerwehr. Nicht zuletzt würde man mit dem Kauf die angeschlagene Automobilbranche unterstützen. Aus diesem Grund habe die Verwaltung den Erwerb weiterverfolgt, zumal Fahrzeuge immer zu jenen Wirtschaftsgütern gehören, die man wieder schnell und einfach loswerde.

Für Gemeinderat Martin Kolb erwähnt, dass er aktuell keine Entscheidung treffen könne, schließlich wisse man nicht, was noch alles auf die Gemeinde zukomme.

Gemeinderat Karl Bentele hingegen ist der Meinung, dass die Anschaffung des Fahrzeugs den Haushalt nicht sprengen werde. Wenn die Verwaltung bestätige, dass der Kauf notwendig und sachgerecht sei, spräche aus seiner Sicht nichts dagegen.

Der Vorsitzende fügt an, dass in Krisenzeiten Fahrzeuge immer sinnvoll und wichtig seien.

## C. Beschluss

**Mehrheitlich beschlossen    Ja 14    Nein 3    Enthaltung 0    Befangen 0**

Ohne weitere Diskussion ergeht dann bei 17 stimmberechtigten Mitgliedern<sup>11</sup> mit

14	Ja-Stimmen	
3	Nein-Stimmen	(Gemeinderäte Martha Dauth, Prof. Dr. Silvia Queri und Dr. Klaus Oelfken)
0	Enthaltungen	

folgender

### **B e s c h l u s s :**

1. Der Gemeinderat stimmt der Anschaffung eines Ford Transit Custom 320 L1 Kombi Trend mit 2.0 TDCi-Motor und 170 PS von der Fa. Zwerger GmbH & Co. KG, Ravensburg/Friedrichshafen, zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Übergabe des vorhandenen Fahrzeugs Opel Vivaro, FN-KR 9009, zu Restbuchwerten an die Feuerwehr Kressbronn a. B. zu.
3. Der Gemeinderat stimmt den außerplanmäßigen Ausgaben zu.

---

Diesem Tagesordnungspunkt sind folgende Anlagen beigefügt:

- Entscheidungsmatrix Vereinsbus 2020
- Bild Ford Transit Custom Kombi

---

<sup>11</sup> GR'innen Witzigmann und Knappert-Hiese – abwesend.

Vorlagen Nr.:  
Aktenzeichen:

## A. Vorbericht

### I. Sachverhalt:

### II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

### III. Finanzielle Auswirkungen:

## B. Protokoll

### Aussprache:

Gemeinderat Stefan Fehringer geht auf den Beginn der Sitzung ein. Er betont, dass auf Grund der schnellen Abhandlung der Tagesordnung ein Umlaufverfahren denkbar gewesen wäre. Es sei traurig und schade, dass die Gemeinderatskollegin Martina Knappert-Hiese nicht mehr anwesend sei. Sie habe schließlich das Umlaufverfahren blockiert und hätte nun gesehen, was sie letztlich mit der Ablehnung des Umlaufbeschluss-Verfahrens anrichte.

Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri kritisiert in diesem Zusammenhang erneut, dass mit der Sitzung nach ihrer Auffassung der Grundsatz der Öffentlichkeit nicht gewahrt worden sei. Gerade die Stammhörerschaft gehöre zur Risikogruppe bezüglich des Corona-Virus und habe heute nicht teilnehmen können. Der Ablauf der heutigen Sitzung sei aus ihrer Sicht nicht im Sinne der Demokratie und sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers gewesen. Der Öffentlichkeitsgrundsatz müsse gewahrt bleiben. Man hätte mit einer Videokonferenz deutlich mehr diskutiert und wäre dem Demokratiedanken nähergekommen. Grundsätzlich sollten Beschlüsse, die nicht so wichtig seien, verschoben werden. Sie fordere den Vorsitzenden auf, dass er, in Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde, Lösungen für die derzeitige Situation finde. Es sei schließlich sein Job und seine Kompetenz dies umzusetzen, wenn man eine Gemeinde leite.

Der Vorsitzende stellt knapp fest, dass er zur Beschleunigung des Sitzungsablaufes keine Stellung dazu beziehen werde. Er möchte die Sitzung nicht unnötig verlängern und gehe deshalb auf die Forderung von Gemeinderätin Prof. Dr. Silvia Queri nicht weiter ein.

## C. Beschluss

### **Zur Kenntnis genommen**