

# **Bericht aus der GR-Sitzung am 19.02.2019 und Wertung aus der Sicht der Initiative**

Neben den weniger wichtigen Tagesordnungspunkten wie

- Bekanntgaben
- Satzung zur Aufhebung der Hebesatz-Satzung vom 18.10.2017
- Bekanntgabe der Allgemeinen Finanzprüfung 2010 -2014 - Abschlussbericht
- Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
- Verschiedenes

standen andere und wichtige Beratungspunkte an:

## **1. Neubau Pflegeheim Rottuminsel**

- **Vorstellung des Bauantrags**
- **Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen**

Zur Beratung waren auch Herr Wittmann (SES), Frau Köpfler und Herr Rude (SES gGmbH) sowie Herr Architekt Prof. Bosch erschienen.

Nach einer kurzen Einführung durch BM Denzel erklärte Herr Wittmann von der SES die Motivation dieses Unternehmens, sich in Ochsenhausen zu engagieren. Die Verbundenheit zu Ochsenhausen erklärte er durch die frühere Tätigkeit der Franziskanerinnen vom Kloster Reute seit Ende des 19. Jahrhunderts hier vor Ort und daher auch die Wurzeln der SES nach Ochsenhausen. Viele Gemeinden seien auf die SES zugekommen, aber nur in Ochsenhausen sei die SES aktiv geworden.

Die Übernahme des Altenzentrums Goldbach sei der guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Stadt geschuldet und deshalb habe sich die SES zur Übernahme des AZGo trotz Fachkräftemangel und schwierig werdender Rahmenbedingungen entschlossen. Der Umbau des AzGo im Rahmen der neuen Landesheimbauverordnung vom Jahre 2009 (nur noch Einzelzimmer), die zu einer Reduzierung der Pflegeplatzzahl auf 45 Plätze führe, koste ca. 4,5 Mio Euro. Er erwähnte auch, dass für die SES von Anfang an klar gewesen sei, dass der Antrag zur Bewilligung einer verlängerten Übergangsregelung zwischen 5 und 8 Jahre erforderlich werden wird. Auch soll im AzGo die Sozialstation etabliert werden.

Im neuen Gebäudekomplex auf der Rottuminsel seien 45 weitere stationäre Pflegeplätze sowie betreute und pflegenaher Wohnungen vorgesehen. Außerdem werden Arztpraxen, Therapieräume und Räume für eine Außenstelle des Kreisjugendamts ausgewiesen. Der Kostenaufwand werde bei rd. 15 Mio Euro liegen.

Der für dieses Bauwerk beauftragte Architekt Bosch erläuterte die Planung, die einen 4-stockigen Baukörper in L-Form (34,63 m entlang der B 312 und 66,75 m in Richtung Stadtmitte) vorsieht. Die gesamte Bruttogeschossfläche betrage 6 400 m<sup>2</sup> und die gesamte Kubatur des Gebäudes ca. 23 000 m<sup>3</sup>. Zwischen dem Rottumkanal und entlang des Bauwerk werden 41 Parkplätze vorgesehen. Ein Innenhof an der Rottum soll als geschützter Aufenthaltsbereich entstehen. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 2 Jahre und der Baubeginn soll noch im Jahr 2019 sein.

Die Diskussion im GR drehte sich nur noch um die Gehwegsituation entlang der geplanten Parkplätze und die Notwendigkeit der von der Stadt zugesagten neuen Brücke über die Rottum hinter dem Gasthaus Bohrturm.

### **Anmerkung und Wertung zu diesem Beratungspunkt:**

- *fast zu Tränen rührten die Aussagen von Herrn Wittmann, aber die Schwestern von Reute waren im Gegensatz zur heutigen Situation in all den Jahren selbstlos und ausschließlich dem sozialen Wohl verpflichtet,*
- *bei den heutigen Betreibern geht es nur noch um wirtschaftliche Interessen (siehe anderer Bericht „wo sind die Millionen geblieben“)*
- *Herr Wittmann gibt mit seinen Ausführungen zu, dass sie das Angebot (AzGo verschenkt) der Stadt O. nicht ausschlagen konnten.*
- *dass der GR diesem Bauwerk (4-Stockig, Bauwerkshöhe 15,99 m, Abstand zur Fahrbahn der Bundesstr. ca. 3m) ohne eine Baumodellvorlage (nur so ließe sich die ganze Dimension und Einfügung des Bauwerks in der Umgebung richtig einschätzen) zustimmt, ist schon bemerkenswert. Dieses „Filetgrundstück“ im Zentrum der Stadt wird ausgepresst bis aufs Äußerste. Doch andererseits nachvollziehbar, denn im Erbbaurechtsvertrag ist die Zustimmung der Stadt zum Baugesuch bereits erteilt und vertraglich abgesichert. Ein Freibrief für die Nutzung wurde im Erbbaurechtsvertrag (Planentwurf als Vertragsanlage) bereits vorab ausgestellt. Diese Beratung hatte deshalb nur noch Alibifunktion.*
- *die Gehwegsituation konnte absolut nicht befriedigend dargestellt werden, denn ein öffentlicher Weg kann nicht direkt am Gebäude und an den Arztpraxen vorbei geführt werden. Wer räumt, wer streut und wer haftet, diese Fragen wurden ebenfalls nicht angesprochen und bleiben ungeklärt .*

*- warum hier bei der Vorlage des Baugesuchs die SES als federführende Einrichtung aufgetreten ist, wirkt fraglich, weil durch den Verschmelzungsvertrag vom 20.12.2017 dieses Erbbaurecht Rottuminsel bereits auf die SES-GmbH übergegangen ist. Offensichtlich soll hier der Anschein erweckt und versucht werden, die kirchliche Stiftung in den Vordergrund zu stellen, um das Wohlwollen der eigentlich getäuschten Bürgerschaft herzustellen.*

## **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Untere Wiesen II“.**

### **- Aufstellungsbeschluss**

Zu diesem Beratungspunkt war auch der beauftragte Stadtplaner Herr Waßmann von der Planwerkstatt am Bodensee aus Kressbronn angereist.

Lt. Vorbericht wird die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung einerseits mit der Anpassung an die Realität der in den vergangenen Jahren entstandenen Bebauung und andererseits mit der dringenden Gebietserweiterung (Kindergartenfläche und Bereinigung Schrebergartenanlage) begründet. Auch die Straßenführung weiche vom Bedarf ab.

Zudem werde an der Planungsgrenze zum Grundstück Baywa eine Veränderung der baulichen Nutzung (bisher Gewerbegebiet (GE), neu eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) notwendig, weil dort durch den Investor eine Wohnbaunutzung vorgesehen werde. In der Realität sei in diesem Bereich bereits jetzt eine eingeschränkte Nutzung gegeben.

Herr Waßmann ging noch detailliert auf die Planänderung ein und ergänzte noch einzelne Punkte wie geänderte Planungsgrenzen, Nutzungsmöglichkeiten und Erschließung. Herr Reischmann vom Stadtbauamt sprach noch Anmerkungen der Initiative „mischdichein“ an, die schon im Vorfeld der Beratung einen Beitrag zu diesem Thema vorgebracht hatte. Auch wurde von ihm im Nachhinein geäußert, dass nur Entwicklungsflächen in die Planänderung einbezogen worden seien.

In der Beratung wurden doch Bedenken gegen die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) am nördlichen Ende des Plangebiets vorgebracht, weil in der Nähe ein Labor bestehe, das dann in der Entwicklung beeinträchtigt werden könnte. Generell sei die Ausweisung einer Kindergartenfläche in einem umgebenden Gewerbegebiet fehl am Platz.

Mit 10 zu 6 Stimmen wurde dem Aufstellungsbeschluss zur Planänderung zugestimmt.

### **Anmerkung und Wertung zu diesem Beratungspunkt:**

**Hier ergeben sich Fragen über Fragen an die Verwaltung und an den Planer:**

- wieso wurde die Fläche von GR Remmele (bebaut mit einer Premiumhalle), die unmittelbar an diesen Bebauungsplan angrenzt und nicht einmal eine öffentliche gewidmete Zufahrt hat, nicht in den Plan einbezogen? Die Verwaltung kann doch nicht glaubhaft darlegen, diesen Plan der Realität anzupassen und dann ein direkt angrenzendes neu bebautes Grundstück unberücksichtigt lassen,**
- warum werden die im nordwestlichen Planbereich zwischen Rottum und Bahnlinie gelegenen und schon bebauten Grundstücke nicht mit öffentlichen Erschließungsstraßen angedient (z.B. Edlstahlschweißerei, Nahwärmezentrale) und das Grundstück Remmele bleibt gar ganz unberücksichtigt? Das alles ergibt keinen Sinn, wenn man dann noch an eine geordnete Erschließungskostenabrechnung denkt,**
- die Nahwärmegesellschaft hat bereits Vorleistungen durch den Brückenneubau über die Rottum erbracht,**
- warum wird das Grundstück Baywa nicht in diesem Bebauungsplan einbezogen, wenn schon jetzt bekannt ist, wer baut und was gebaut werden soll. Nur mit einer Einbeziehung in den Plan ist die rechtliche Bewertung über notwendige Abstandsregelungen wegen gegenseitiger Beeinflussung (Lärm, Beschattung usw. möglich? Wird dem Investor auf dem Baywa-Gelände frei Hand zu Lasten der angrenzenden Grundstücke eingeräumt?**
- Ersatzweise müsste zumindest für das Baywa-Gelände, das sich jetzt noch in einem ungeplanten Innenbereich befindet, ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden, um diese baurechtlichen Punkte klären zu können.**

Im Übrigen bedarf dieser Änderungsbeschluss einer zusätzlichen rechtlichen Überprüfung, denn bei der Beratung und Beschlussfassung hat auch GR Holland mitgewirkt. Unseres Wissens nach ist Herr Holland Mitgesellschafter der Nahwärme Ochsenhausen GmbH & Co KG und wäre damit gemäß § 18 der GemO befangen, weil die Heizzentrale dieser Gesellschaft innerhalb des Plangebiets liegt. Damit wäre dieser Aufstellungsbeschluss rechtswidrig.

### **3. Neubau Feuerwehrrgerätehaus Ochsenhausen**

#### **- Vergabe von Bauarbeiten**

Nachdem die Erdarbeiten schon im vergangenen Jahr an die Fa. Gräser, Ochsenhausen vergeben und z.Z. ausgeführt werden, wurden weitere Gewerke durch das Architekturbüro Sick&Fischbach ausgeschrieben, davon 10 Gewerke öffentlich und 6 Gewerke beschränkt. Lt. Herrn Sick sind jetzt für ca. 80% der Bauleistungen die Ausschreibungsergebnisse auf dem Tisch, so das die Kostensituation gut einzuschätzen sei. Für ein Gewerk sei kein Angebot eingegangen und ein Angebot müsse noch näher geprüft werden, die Vergabe dieses Gewerks wurde an den Technischen Ausschuss delegiert.

Ohne Diskussion erfolgte die Vergabe der übrigen Gewerke jeweils an den preisgünstigsten Bieter bei jeweils einer Gegenstimme.

#### ***Anmerkung und Bewertung zu diesem Beratungspunkt:***

- für die Besucher der Sitzung wurden die einzelnen Positionen kaum hörbar vorgetragen und dann in einer Schnelle abgehandelt, dass der Eindruck entstand, als wäre der GR auf der Flucht. Kaum verständlich, handelt es sich hierbei doch um eine Vergabesumme von über 3,4 Mio Euro.***
- Für die GR und auch für die Besucher wäre bei diesem Beratungspunkt gut gewesen, wenn der Architekt die Vergabesummen visualisiert aufgezeigt und dann auch den Kostenvoranschlagsdaten gegenüber gestellt hätte, damit erkennbar geworden wäre, wie die Kostenentwicklung tatsächlich aussieht. Unseren Recherchen zufolge ist bereits wieder eine Kostensteigerung um ca. 10 % eingetreten gegenüber dem aktualisierten Kostenvoranschlag.***
- Selbst diese Situation nahm der GR mit erstaunlicher Gelassenheit bedenkenlos und ohne einen einzigen Kommentar zur Kenntnis. Eigentlich völlig unverständlich!***

### **4. Abschlussberatung des Haushalts 2019**

#### **- Erlass der Haushaltssatzung 2019**

#### **- Feststellung der Wirtschaftsplans des Wasserwerks 2019**

Mit der erstmaligen Einführung des Doppik-Verfahrens sind ganz wesentliche Änderungen gegenüber dem bisherigen Systems verbunden. In der bisherigen Kameralistik waren die einzelnen Aufgabenbereiche in Einzelplänen klar dargestellt und jetzt sind Produktgruppen zu bilden, obwohl gerade bei den Kommunen überhaupt keine einzelnen Produkte im eigentlichen Sinn entwickelt werden.

Ein Kämmerer einer nicht weit entfernten Stadt hat erst kürzlich bei der Einbringung des Haushalts in der neuen Verfahrensform sehr deutliche Kritik geübt mit der Bemerkung:

„Derjenige, der dieses Verfahren entwickelt hat, hat selbst sicher noch nie einen Haushalt aufgestellt.

Wir bei den Kommunen haben ja kein Produkt zu verkaufen, für das wir einen Selbstkostenpreis ermitteln müssen. Und die Steuerzahler entrichten die Steuern ja auch nicht für ein Produkt, sondern alle Steuern, Zuweisungen und Zuschüsse dienen der Gesamtfinanzierung des Unternehmens Gemeinde oder Stadt“.

#### ***Anmerkung und Bewertung zu diesem Beratungspunkt:***

- die Vorgabe der neuen Haushaltsordnung, dass künftig mindestens die Abschreibungen erwirtschaftet werden müssen, waren schon bisher im Haushaltsrecht verankert, nur hat sich in den Kommunen niemand daran gehalten,***
- und wenn der Gemeinderat – wie in Ochsenhausen geschehen – den Haushaltsplan aufstellt, ohne vorher das Vermögen genau zu ermitteln, dann ist diese Vorgabe ohnehin Makulatur; eine grobe Schätzung des Vermögens, um die Abschreibungsansätze hieraus zu ermitteln, kann auch gründlich daneben liegen.***

### **5. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

### **- Annahme einer Versicherungszahlung**

Hier wurde vom Bürgermeister bekanntgegeben, dass der GR dem Angebot der Württemb. Gemeindeversicherungs a.G. (WGV) zur Zahlung eines Pauschalbetrags von 170 000 Euro zugestimmt habe. Er sagte nicht, für was diese Zahlung geleistet wird. Klar ist, dass dieser Entschädigungsbetrag wohl für den Wasserschaden an der Dr.Hans-Liebherr-Halle gezahlt werden soll.

Ob es eine Zahlung aus der Elementarschadenversicherung der Stadt (wegen Hochwasser) oder aus der Versicherung des Architekten ( wegen Bodenplattendurchbohrung für Bodenhülsen) bleibt unklar.

Im Übrigen wird nicht verstanden, dass sich die Stadt erst nahezu zwei Jahre nach dem Schadensereignis gerührt hat. Dem Vernehmen nach wurden die Mängelmeldungen der Vereinsverantwortlichen dem Stadtbauamt schon viel früher gemeldet; leider ohne Erfolg.

Von der Architektenhaftung ist nie etwas verlautbart worden, zumal innerhalb der Gewährleistungsfrist hauptsächlich der Architekt gefordert ist und für klare Rechtsverhältnisse und rasche Schadensbehebung zu sorgen hat.

Ganz sicher ist, dass die Schadensbehebung weit mehr kostet als dieser Versicherungsbetrag und deshalb wäre auch gut zu erfahren, zu welchen Lasten die restliche Schadenssumme geht (Stadt oder Architekt)?