

Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates	Verhandelt am 27.11.2025 Normalzahl: 10; anwesend: 8 Mitglieder; abwesend: 2 Mitglieder Vorsitzender: Bürgermeister Moritz Heinzmann entschuldigt: Gemeinderat Mattias Beck Gemeinderätin Dr. Vanessa Lütkebohmert
---	---

Außerdem anwesend:

Herr Schranz vom Ingenieurbüro Schranz & Co, Bad
 Saulgau.....bei § 93

Öffentlicher Teil

§ 93

Eigenkontrollverordnung – Vorstellung durch das Ingenieurbüro Schranz

Hierzu kann Bürgermeister Heinzmann Herrn Schranz vom Ingenieurbüro Schranz & Co, Bad Saulgau, begrüßen.

Herr Schranz führt aus, dass die Gemeinde nach der Eigenkontrollverordnung verpflichtet ist, in regelmäßigen Abständen eine Zustands- und Funktionsprüfung des gesamten Kanalnetzes durchzuführen. Diese Überprüfungen dienen dazu, Schäden frühzeitig zu erkennen, Fremdwassereintritt zu vermeiden und die Betriebssicherheit der Abwasseranlagen sicherzustellen.

Das Ingenieurbüro Schranz hat hierzu eine fachliche Einschätzung und einen Vorschlag erarbeitet, in welchen zeitlichen Intervallen die einzelnen Kanalabschnitte künftig sinnvollerweise geprüft werden sollten. Die vorgeschlagene Prüfstrategie orientiert sich am Zustand der Leitungen, am Baualter sowie an besonderen Belastungen einzelner Netzteile.

Auf Basis dieser Untersuchungen entsteht anschließend ein Maßnahmenkatalog, der alle notwendigen Reparaturen und Sanierungsarbeiten enthält. Dieser Katalog bildet gleichzeitig die Grundlage für die mittelfristige Finanzplanung im Haushalt sowie für die jährlich zu priorisierenden Unterhaltungsmaßnahmen des Bauhofes bzw. der Fachfirmen.

In den vergangenen Jahren habe die Gemeinde ihre Hausaufgaben gemacht. Mit dem Landratsamt sei nun für die kommenden Jahre abzustimmen in welchem Turnus die Befahrung und Sanierung der festgestellten Schäden angegangen wird. Dazu habe er das Ortsnetz in 5 relativ gleich große Abschnitte unterteilt wobei nach und nach d.h. z.B. alle 2 Jahre ein Abschnitt abgearbeitet wird.

Die Ausschreibung der Arbeiten würde man zeitlich so fixieren, dass man jeweils im Frühjahr mit den notwendigen Kanalsanierungsarbeiten beginnen kann. Erstmals werden nun auch die Schachtbauwerke kontrolliert.

Insgesamt betrachtet sei Rottenacker gut aufgestellt, d. h. man habe bei der letzten Tranche die Schadensanierung schon weitgehend abgearbeitet. Mit der jetzt notwendigen neuerlichen Befahrung bekomme die Gemeinde einen neuen Stand und damit Katalog dessen, was an neuen Schäden aufgetreten und in kommenden Jahren je nach Dringlichkeit zu sanieren sein wird.

Nach einer kurzen Beratung

beschließt

der Gemeinderat bei Stimmenthaltung von Gemeinderat Werner das Ingenieurbüro Schranz zu beauftragen, die für die Befahrung der Kanäle erforderliche Ausschreibung vorzubereiten.

Daran anschließend geht Herr Schranz noch kurz auf die durch sein Büro erbrachten Leistungen zur Datenerhebung für die Trinkwassereinzugsgebietsverordnung (EU-Vorschrift) ein. Dieses Thema werde die Gemeinde von nun an begleiten und die Pflege der Daten samt Fortschreibung einfordern. Damit soll sich u. a. das Rohwasserrisiko in den Schutzgebieten genauer einschätzen lassen um ggfs. auch schnell reagieren zu können.

Der Gemeinderat nimmt davon Kenntnis.

§ 94

Vorbereitung zur Baugenehmigung:
Sanierung kleiner Saal der Turn- und Festhalle und Erweiterung
zur Kantine für Ganztagsbetreuung - Variantenbetrachtung

Wie der Vorsitzende erläutert, erstellt Architekt Münz, Allmendingen, aktuell die überarbeitete Planung.

Um zu einer finalen Entscheidung zu kommen, hat der Gemeinderat zuvor die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Die Überlegung des Einbaus eines Aufzugs im Bereich des jetzigen Sportlereingangs mit dem Ziel einer besseren Ausnutzung der Lagermöglichkeiten im Keller hat der Gemeinderat verworfen.

Als wesentlich effektiver erweist sich die Anbauvariante an der nördlichen Breitseite des kleinen Saales. Mit dem etwa 43 qm großen Raum, der ebenerdig erreichbar ist, gewinne man zusätzliche Lagermöglichkeit z.B. für die Tische und Stühle. Die neue Kostenschätzung der Sanierung (u. a. soll in Teilen die Erneuerung bzw. Optimierung der Heizung und Lüftung erfolgen) einschl. des Anbaus liege bei rd. 800.000 €, wobei es an der ein oder anderen Stelle noch Einsparpotential gebe. An Zuschüssen sind 505.000 € Fachförderung und 100.000 € Ausgleichstockmittel zugesagt. Somit sind etwa 200.000 € von der Gemeinde aufzubringen.

Der Gemeinderat sieht in der Anbauvariante deutliche Vorteile gegenüber einem Aufzug und

beschließt

daher einstimmig für einen Anbau die Pläne zu präzisieren und die Grundlagen für die Baugenehmigung erarbeiten zu lassen. Parallel dazu wird die Gemeinde mit den Fachplanern Kontakt knüpfen mit dem Ziel im Frühjahr 2026 die Ausschreibung vornehmen zu können.

§ 95

Weiteres Vorgehen beim Bahnhofsgebäude

Der Gemeinderat hat die Örtlichkeit zusammen mit BM Heinzmann am 21./22.11.2025 besichtigt. Mittlerweile liegen auch weitere Informationen zur Förderung und zur Nutzung durch die DB vor die der Vorsitzende erläutert.

Zur Förderung:

Bei einer kommunalen Sanierung eines besonders erhaltenswerten historischen oder denkmalgeschützten Gebäudes sind anstelle der regulären 60 % stattdessen 85 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig (gem. 10.3 StBauFR). Von den zuwendungsfähigen Kosten übernimmt der Fördergeber in der Städtebauförderung immer 60 % (sog. Finanzhilfeanteil). Es ergibt sich also ein effektiver Fördersatz von 51 % (= 60 % von 85 %).

Bei einer privaten Sanierung eines besonders erhaltenswerten historischen oder denkmalgeschützten Gebäudes kann die Gemeinde dem Privaten anstelle der regulären max. 35 % Zuschuss bis zu 50 % Zuschuss im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung gewähren. Von den Zuschüssen für Private übernimmt der Fördergeber in der Städtebauförderung immer 60 % (sog. Finanzhilfeanteil). Die übrigen 40 % des gewährten Zuschusses steuert die Gemeinde aus eigenen Mitteln bei.

In beiden Fällen ist zu beachten, dass die Gesamtkosten der Maßnahme nicht unbedingt den berücksichtigungsfähigen Kosten entsprechen. Insbesondere sind von den Gesamtkosten Zuschüsse und Tilgungszuschüsse Dritter (Denkmalschutz, Bafa, KfW) abzuziehen. Kosten für Mobiliar und Ausstattung sind beispielsweise ebenfalls nicht berücksichtigungsfähig.

Nach aktuellem Stand müsse man davon ausgehen, dass die Investition für die Sanierung bei rund 2 Mio. € liegen wird. Durch das Landessanierungsprogramm werden davon ca. 50 % gefördert, also rund 1 Mio. €. Wenn die Gemeinde diese Maßnahme selbst umsetzt, verbleibt für die Gemeinde ein Eigenanteil von ungefähr 1 Mio. €. Im Gegenzug würden jedoch die Mieteinnahmen aus den sechs geplanten Wohneinheiten sowie die Miete der DB langfristig bei der Gemeinde verbleiben.

Falls die Sanierung über einen Investor erfolgt dem ebenfalls die 50 % Förderung zugutekämen, würden 600.000 € aus dem Landessanierungsprogramm kommen und 400.000 € wären durch die Gemeinde zu tragen. Gleichzeitig hätte die Gemeinde dann jedoch keine eigenen Mieteinnahmen – abgesehen vom einmaligen Verkaufspreis – und auch keine direkte Steuerung, dass die Umsetzung tatsächlich bis 2028 fristgerecht erfolgt. Aus diesem Grund habe er zur Besichtigung bislang auch keine externen Teilnehmer eingeladen.

Der Bahnhof sei, so BM Heinzmann, ein für die Gemeinde wichtiges Gebäude mit öffentlichem Charakter weshalb er es nahezu als Pflicht ansieht diesen zu erhalten. Gerade weil sich private Inverstoren kaum dafür interessieren und man nicht wissen könne ob am Ende das gleiche Ergebnis stehen würde, schlug er vor, dass die Gemeinde diese Sanierungsmaßnahme selbst umsetzt. Obwohl es nicht ureigene Aufgabe der Gemeinde ist

Wohnraum zu schaffen, sieht der Gemeinderat in diesem Fall die Wichtigkeit dieses Objekts als solches und

beschließt

einstimmig die Sanierung selbst anzupacken.

Auch dem Eingangsbereich/Wartehalle müsse man gewisse Aufmerksamkeit schenken und entsprechend nötige Erhaltungsmaßnahmen in Betracht ziehen.

Jetzt gelte es die Fachplaner für die Heizungs-, Elektro- und Sanitärarbeiten hinzuzuziehen und sich deren Angebote geben zu lassen. Nach deren Festlegung soll die Ausschreibung der Arbeiten durch Architekt Münz zügig erfolgen.

§ 96

Beschaffung eines Notstromaggregates für die Feuerwehr

Herr Schubert vom Verbandsbauamt hat drei Angebote für ein fest installiertes Notstromaggregat am Feuerwehrhaus eingeholt. Wichtig ist der Hinweis, dass es sich hierbei ausschließlich um das Aggregat für die Feuerwehr handelt. Im Haushalt gibt es einen separaten Ansatz für ein weiteres Notstromaggregat für die Turn- und Festhalle sowie die Wasserversorgung – das aktuelle Angebot steht damit nicht in Zusammenhang. Für das Aggregat am Feuerwehrhaus sind im Haushalt 40.000 € vorgesehen.

Zu den Gesamtkosten zählen neben dem Aggregat selbst auch:

- die bereits am 11.09.2025 bei Firma Fuchs beauftragte Anschlussmöglichkeit (im Rahmen der PV-Anlage),
- sowie der Bau eines Zauns und einer Überdachung.

Alle drei vorliegenden Angebote erfüllen die technischen Anforderungen vollständig. Beim günstigsten Anbieter ist zu berücksichtigen, dass die optional aufgeführten Positionen ebenfalls zwingend beschafft werden müssen. Trotz dieser Zusatzkosten ist das günstigste Angebot preislich weiterhin deutlich unter den beiden anderen Angeboten.

Über das Förderprogramm „Z-Feu“ erhält die Gemeinde für das Notstromaggregat einen Zuschuss in Höhe von 30.000 €.

Bei der kurzen Beratung ist es Gemeinderat Striebel wichtig, dass die Angebote vergleichbar sind was so aber nicht der Fall sei. Die Anbieter hatten kein gleichwertiges Leistungsverzeichnis was aber für eine Beurteilung und letztlich Vergabe Grundlage ist. Seinen Vorschlag, die Vergabe deshalb zurückzustellen und sich von den genannten Anbietern ein LV-gestütztes vergleichbares Angebot geben zu lassen, stimmt der Gemeinderat einvernehmlich zu. Diese Beschaffung wird damit vertagt.

§ 97

Vergabe: Begleitprozess DGNB Zertifizierung für den Kindergartenneubau

Für die DGNB-Zertifizierung ist ein umfassender Begleitprozess erforderlich. Dieser Prozess stellt sicher, dass sämtliche Materialien, Planungsentscheidungen und Ausführungsdetails den Kriterien der DGNB entsprechen. Der Begleiter ist dadurch sowohl in der Planung als auch in der laufenden Kontrolle aktiv eingebunden.

Dazu wurden mehrere Angebote eingeholt. Die Firma nps aus Ulm hat das mit Abstand günstigste Angebot abgegeben, wie der Vorsitzende berichtete. Der Hauptgrund dafür ist, dass durch den bereits erfolgten Pre-Check viele Grundlagen, Daten und Materialbewertungen bereits vorliegen und nicht erneut erarbeitet werden müssen.

Das Angebot von nps umfasst Kosten von 57.200 € netto für den Begleitprozess zzgl. 5 % Nebenkosten u. 19% Mehrwertsteuer.

Gemeinderat Striebel erläutert, welche Leistungen genau enthalten sind und wie die Abstimmung im späteren Bauablauf funktioniert. Da die Planungen jetzt im Winter auf Hochtouren laufen sollen, ist es sinnvoll, den Auftrag für den Begleitprozess zeitnah zu vergeben, damit keine Verzögerungen entstehen.

Für die DGNB-Zertifizierung insgesamt liegt der Gemeinde ein Förderbescheid über rund 200.000 € vor. Nach Abzug der Kosten für den bereits erfolgten Pre-Check, sowie den nun anstehenden Begleitprozess, bleiben ungefähr 120.000 € Fördermittel übrig.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Baukosten durch die Anforderungen der DGNB tendenziell höher waren, da nicht alle Materialien verwendet werden dürfen und oft höherwertige Produkte nötig sind. Eine genaue Bezifferung dieser Mehrkosten ist kaum möglich. Im besten Fall können die verbleibenden Fördermittel genutzt werden, um die Investition in den Erdwärmetauscher zu decken.

Ohne den zuvor wegen Befangenheit abgerückten Gemeinderat Striebel

beschließt

der Gemeinderat einstimmig den Auftrag für den umfassenden Begleitprozess zum Angebotspreis von 71.471,40 € brutto an die Firma nps, Ulm, zu vergeben.

§ 98

Beschaffung der Straßenbeleuchtung für die Uhlandstraße, das Industriegebiet und das Baugebiet „Schwärze“

Wie BM Heinzmann erläutert, steht für mehrere Bereiche der Gemeinde die Beschaffung neuer Straßenbeleuchtung an. Wie bereits länger angestrebt,

soll die Auswahl der Hersteller zukünftig vereinheitlicht werden – entweder gemeindeweit oder differenziert nach Baugebiet und Industriegebiet.

1. Uhlandstraße und Baugebiet Schwärze (Firma Fuchs)

Für die Uhlandstraße wurden vergleichbare Angebote der Firmen Fuchs und Halder eingeholt. Da die Firma Fuchs hier deutlich günstiger angeboten hat, wurde deren Angebot auch auf das Baugebiet „Schwärze“ ausgeweitet. Der Vorschlag des Ingenieurbüros Schranz & Co, Bad Saulgau, lautet, die hochwertigeren Masten mit Stahlmanschette im unteren Bereich zu beschaffen. Diese Manschette schützt den Mast wesentlich besser vor Verwitterung und vor Schäden durch Hundeurin und erhöht damit die Lebensdauer deutlich.

Kostenübersicht:

- Uhlandstraße: 9 hochwertige Masten 13.504,95 € ⇒ ca. 1.500 € pro Lampe
- Baugebiet Schwärze: 17 hochwertige Masten 25.780,90 € ⇒ ca. 1.516 € pro Lampe

2. Industriegebiet (Firma Halder)

Im Industriegebiet fehlen teilweise noch Straßenlampen. Mehrere Betriebe haben die Gemeinde erneut um Fertigstellung der Beleuchtung gebeten. Da im gesamten Industriegebiet bislang ausschließlich Masten der Firma Halder verbaut wurden, sollte zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und zur Sicherstellung der Ersatzteilversorgung im gleichen Fabrikat weitergearbeitet werden.

Angebot Firma Halder: 11 hochwertige Masten 19.629,35 € ⇒ 1.784,49 € pro Lampe

Der Preis liegt damit praktisch auf dem Niveau von 2022 (1.783,33 € pro Lampe).

3. Austausch defekter Leuchtenköpfe

Für verschiedene ältere Bestandsleuchten sind Ersatzteile kaum noch verfügbar. Gleichzeitig müssen regelmäßig defekte Leuchtenköpfe ersetzt werden.

Vorgeschlagen wird daher:

- Austausch von 14 Leuchtenköpfen in der Lindenstraße
- Austausch von 7 Leuchtenköpfen in der Blumenstraße

Die neuen Leuchtenköpfe der Firma Fuchs sind kompatibel und können auf die bestehenden Masten montiert werden. Die ausgebauten, noch funktionsfähigen Leuchtenköpfe werden anschließend als Ersatzteile für andere Bestandsbereiche weiterverwendet.

Nach einer kurzen Beratung fasst der Gemeinderat nachfolgenden

Beschluss:

- Mit der Lieferung und Installation der Straßenbeleuchtung für die Uhlandstraße wird die Firma Fuchs aus Munderkingen zum Angebotspreis von 13.504,95 € beauftragt (einstimmig).
- Mit der Lieferung und Installation der Straßenbeleuchtung für das Baugebiet „Schwärze“ wird die Firma Fuchs aus Munderkingen zum Angebotspreis von 25.780,90 € beauftragt (einstimmig).

- Mit der Lieferung und Installation der Straßenbeleuchtung für das Industriegebiet wird die Firma Halder aus Ehingen- Dettingen zum Angebotspreis von 19.629,35 € beauftragt (Gegenstimme Gemeinderätin Gemmi).
- Zusätzlich werden 21 Leuchtenköpfe als Ersatz bei der Firma Fuchs aus Munderkingen beschafft (einstimmig).

§ 99

Bauvorhaben:

a) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Neubau einer Doppelgarage, Bühlstraße, Flst.Nr. 60/5

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die Erschließung zum Grundstück soll im Frühjahr 2026 erfolgen. Der Bauherr habe die Absicht, zu einem späteren Zeitpunkt auf die Doppelgarage ein Wohngebäude aufzusetzen.

Nach kurzer Beratung

beschließt

der Gemeinderat bei Stimmenthaltung von Gemeinderätin Rester diesem Bauvorhaben zuzustimmen.

§ 100

Bekanntgaben, Verschiedenes, Anträge

- 1) Zur Kenntnis gibt der Vorsitzende die erfreuliche Nachricht einer Zuwendung aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Bundes. So erhält die Gemeinde rd. 1,5 Mio. € für zukünftige Investitionsmaßnahmen wofür er MdL Manuel Hagel für seinen Einsatz und die Weiterleitung seinen Dank aussprach. Angesichts der bevorstehenden großen Investitionsmaßnahmen könne man diese Unterstützung gut gebrauchen.
- 2) Weil im Bereich der Strom- und Gasversorgung die Lieferverträge zum Ende des Jahres 2025 auslaufen hat Geschäftsführer Mussotter von der VG Munderkingen bei mehreren Versorgern entsprechende Angebote eingeholt. Weil es sich dabei um Tagesangebote handelt wurden in Abstimmung mit der Verwaltung folgende neue Verträge abgeschlossen;
 Gas: Stadtwerke Ulm, Laufzeit 1.1.2026 – 31.12.2028, Energiepreis = 3,45 ct/kWh (bisher 2,11 ct/kWh)
 Strom: Ehinger Energie, für das Jahr 2026, Energiepreis = 9,64 ct/kWh, für das Jahr 2027, Energiepreis = 9,52 ct/kWh, für das Jahr 2028, Energiepreis = 9,05 ct/kWh (bisher 12,77 ct/kWh).
 Der Gemeinderat nimmt davon zustimmend Kenntnis.

- 3) Auf Nachfrage von Gemeinderat Werner sei beabsichtigt, so BM Heinzmann, dass man in 2026 die beschlossene Einrichtung der Tempo 30-Zone umsetzen werde.
