

NIEDERSCHRIFT

über die öffentlichen Verhandlungen des Bauausschusses

am Mittwoch, 27. August 2025 (Beginn: 18:00 Uhr; Ende: 18:38 Uhr)

in Todtnau, Rathaus (Sitzungs-Saal)
(Tagungsort und -raum)

Vorsitzender: Bürgermeister-Stellvertreterin Sabrina Giorgetti

Zahl der anwesenden Mitglieder: 5 (Normzahl 8 Mitglieder)

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 19.08.2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 22.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 5 Mitglieder anwesend sind.

T A G E S O R D N U N G

1. Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung
2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.07.2025
3. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Flst.Nr. 219 und 220, Gemarkung Schlechnau
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung: Schwimmbad in Konferenzraum und Terrasse in Jacuzzi, Flst.Nr. 861, Todnauberg
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung des OG´s des Verwaltungsgebäudes in eine Betriebsleiterwohnung, Flst.Nr. 242-Teil, Todtnau
6. Bauantrag zur Erweiterung des Waldhotels am Notschreipass; Nachtrag zur Baugenehmigung, Flst. 957/1; 15/8; 956/2, Todtnau
7. Ausbau Parkplatz Radschert, Herstellung der Belagsfläche, Auftragsvergabe
8. Ersatzneubau Brücke TO 037 Althütten, Instandsetzung Brücke TO 045 Schwimmbadweg; Planungsvergabe
9. Neubau RÜB Schlechnau, Nachtrag Nr. 3, Elektrotechnische Ausrüstung
10. Verschiedenes
- 10.1 Erweiterung der Infrastruktur bzgl. Wohnmobilstellplätzen

In der heutigen Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Punkt 1

Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung

Keine.

Punkt 2

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 09.07.2025

Keine.

Punkt 3

Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Flst.Nr. 219 und 220, Gemarkung Schlechtnau

Mit der Bauvoranfrage soll die Zulässigkeit der Bebauung der Flurstücke 219 und 220 auf der Gemarkung Schlechtnau mit einem Wohnhaus mit Garagen geklärt werden.

Beantragt wird ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Im Lageplan werden ein Baufenster der Größe 20,00m x 15,00 m für das Wohngebäude, sowie Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach BauGB §34, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, sowie dem Einfügen in die nähere Umgebung.

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Auf dem Flurstück 219 sind geschützte Biotope und Mähwiesen kartiert, die bei Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen auslösen können. Eine weitere Schutzfläche befindet sich auf dem Flurstück 220 im Bereich des Grünbächle. Entlang der Grundstücksgrenze im Anschlussbereich zur Bergstraße befindet sich eine wertvolle Trockenmauer.

Der Ortschaftsrat Schlechtnau sowie der Bauausschuss stimmen der Bauvoranfrage zu.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 4

Bauantrag zur Nutzungsänderung: Schwimmbad in Konferenzraum und Terrasse in Jacuzzi, Flst.Nr. 861, Todtnauberg

Für das ehemalige Hotel Mangler in Todtnauberg, gelegen im Bereich des Bebauungsplans Ennerbach wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eingereicht. Geplant ist die Umnutzung des Schwimmbads in einen Konferenzraum und die bestehende Terrasse in einen Jacuzzi. Das Gebäude befindet sich im Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Nutzungsänderung des Schwimmbads in einen Konferenzraum stellt baurechtlich grundsätzlich kein Problem dar. Der geplante Jacuzzi könnte jedoch möglicherweise eine Abstandsflächenbaulast auslösen, was vom Landratsamt Lörrach zu prüfen ist. Ebenso ist zu prüfen, ob die Nutzungsänderung Auswirkungen auf die Anlieger (Nachbarschaft) hat.

Der Ortschaftsrat Todtnauberg sowie der Bauausschuss stimmen dem Bauvorhaben zu.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 5

Bauantrag zur Nutzungsänderung des OG's des Verwaltungsgebäudes in eine Betriebsleiterwohnung, Flst.Nr. 242-Teil, Todtnau

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird die Nutzungsänderung des Obergeschosses des Verwaltungsgebäudes Schwarzwaldstraße 15, Flst. 242, Gemarkung Todtnau in eine Betriebsleiterwohnung beantragt.

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Hinterdorf-Hofmatt, innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches einer Gewerbefläche. Geplant werden der Umbau des Obergeschosses zu einer Betriebsleiterwohnung mit der Größe von 97 m² und der Anbau einer Balkonanlage auf der Südwestseite des Gebäudes. Gemäß BauNVO sind Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb von Gewerbeflächen zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und gegenüber der Grundfläche und Baumasse des Betriebes untergeordnet sind. Das Erfordernis einer Betriebsleiterwohnung wird in den Antragsunterlagen begründet und beschrieben.

Die Nutzungsänderung des Obergeschosses des Verwaltungsgebäudes zu einer Betriebsleiterwohnung ist gemäß BauNVO innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche zulässig. Der Bauausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu. Das Einvernehmen zum Bauantrag wird hergestellt

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 6

Bauantrag zur Erweiterung des Waldhotels am Notschreipass; Nachtrag zur Baugenehmigung, Flst. 957/1; 15/8; 956/2, Todtnau

Als Nachtrag zur Baugenehmigung vom 09.04.2024 werden umfangreiche bauliche Veränderungen im Gebäude zur Genehmigung beantragt, die auf Änderungen und Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept zurück zu führen sind und die in Folge Veränderungen der Werkplanung im Gebäudeinnern, Veränderungen von Gebäudehöhen, Dachüberständen auslösen. Es werden u.a. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) ergänzt, Fluchtleitern durch Fluchttreppen ersetzt und Baukonstruktionen verändert.

Insgesamt bleiben die bislang genehmigten Planungen gewahrt, auch im Hinblick auf die Festsetzungen des VEP.

Der Bauausschuss stimmt dem Nachtrag des Bauantrags zu. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 7

Ausbau Parkplatz Radschert, Herstellung der Belagsfläche, Auftragsvergabe

Für die Herstellung der Belagsfläche des Ausbaus des Parkplatz Radschert wurden in freiem Angebotsverfahren nach VOB Angebote eingeholt.

Leistungsumfang ist die Fertigstellung der Parkplatzfläche im Abschnitt 3, mit Herstellung der Belagsflächen, Anlegung von Grünbereichen und Baumquartieren auf Grundlage der Baugenehmigung Erweiterung Parkplatz Radschert. Außerdem die Herstellung von Wasserableitungen und die Verlegung von Leerrohren für Versorgungspunkte Wasser und Strom.

Im Haushalt 2025 stehen für den Ausbau des Parkplatzes Radschert insgesamt rund 74.000 € aus unterschiedlichen Budgets zur Verfügung.

Es liegen Angebote von zwei Firmen vor.
Angebotsübersicht (ungeprüft):

Fa. Asal Bauunternehmen GmbH:	117.039,44 € (brutto)
Nebenangebot:	99.841,32 € (brutto)
Anderer Bieter:	118.845,47 € (brutto)

Aufgrund noch offener Fragen bzgl. der Ausführung der Wasserrohre, Lehrrohre etc. nimmt die Stadt Todtnau Kontakt mit der Fa. Asal auf, um das Angebot ausführlich zu besprechen.

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung zu weiteren Verhandlungen und Beauftragung eines wirtschaftlichen Angebots.

Durch die Parkraumbewirtschaftung werden auch Mehreinnahmen generiert, die die Mehrkosten decken.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 8

Ersatzneubau Brücke TO 037 Althütten, Instandsetzung Brücke TO 045 Schwimmbadweg; Planungsvergabe

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 07.05.2025 die Angebotseinholung von Planungsleistungen für die Brückenbauwerke TO 037, Brücke Althütten Geschwend und TO 045, Brücke Schwimmbadweg Todtnauberg beschlossen.

Für die notwendigen Ingenieursleitungen für Objektplanung, Tragwerksplanung, Geotechnik, Vermessung, Wasserrecht und Förderanträge hat das bearbeitende Ingenieurbüro Weiß Beratende Ingenieure GmbH, Honorarvorschläge unterbreitet.

- ☐ Ersatzneubau der Althütten-Brücke BW-Nr. 037 in Geschwend, Gesamtbetrag brutto 78.518,81 €

- ☐ Instandsetzung der Brücke Schwimmbadweg BW-Nr. 045 in Todtnauberg, Gesamtbetrag brutto 42.431,15 €
- ☐ Alternativ: HV – Ersatzneubau der Brücke Schwimmbadweg BW-Nr. 045 Gesamtbetrag brutto 76.330,86 €

Die Honorarvorschläge berücksichtigen alle erforderlichen Leistungen auf Basis der HOAI. Die angebotenen Honorarsätze sind angemessen und berücksichtigen erbrachte Vorleistungen.

Beide Brückenbauwerke sind grundsätzlich zuwendungsfähig über eine LGVFG-KStb Förderung. Es handelt sich um ein 2-stufiges Antragsverfahren. Voraussetzung für einen Förderantrag ist zunächst die Erstellung einer Planungsgrundlage mit Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsberechnung. Nach Aufnahme in das Förderprogramm ist eine umfangreiche Planungsgrundlage zu erstellen.

Gefördert werden Ersatzneubauten, aber auch Teil-Ersatzmaßnahmen und Ertüchtigungen mit dem Ziel der Gebrauchsverlängerung bzw. Nutzungsverbesserung durch Gebrauchswerterhöhungen. Die Förderung erfolgt i.d.R. pauschal nach Bauwerksfläche zwischen 3.500 €/m² und 7.000 €/m² Bauwerksfläche bei Ersatzneubauten. Bei Ertüchtigungen werden bis zu 80% der anrechenbaren Kosten gefördert.

Im Haushalt 2025 sind 100.000 € für Planungsleistungen von Brückenbauwerken eingestellt. Die Beauftragung der Planungsleistungen für die Fördermittelbeantragung liegt innerhalb des Budgets. Die Mittel für Bauausführung und Ausführungsplanung sind in den HH-Jahren 2026 und 2027 bereit zu stellen.

Das Ingenieurbüro Weiß Beratende Ingenieure GmbH ist mit den Planungsleistungen für die Brückenbauwerke TO 037 Althütten und TO 045 Schwimmbadweg als Instandsetzung beauftragt.

Die Verwaltung empfiehlt für beide Brückenbauwerke zunächst die Planungsleistungen für die Aufnahmeanträge in das LGVFG-KStb-Förderprogramm zu beauftragen.

- ☐ Ersatzneubau der Althütten-Brücke BW-Nr. 037 0 in Geschwend, bis LP 3: 40.801,54 € brutto €
- ☐ Instandsetzung der Brücke Schwimmbadweg BW-Nr. 045 in Todtnauberg, bis LP 3: 23.202,12 € brutto

Der Bauausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und stimmt der o. g. Beauftragung zu.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 9

Neubau RÜB Schlechnau, Nachtrag Nr. 3, Elektrotechnische Ausrüstung

Im Rahmen des Neubaus des Regenüberlaufbeckens in Todtnau-Schlechnau ist folgender Nachtrag erforderlich:

Nachtrag Nr. 3

Fa. Schiele AUH GmbH,

Elektrotechnische Ausrüstung (Nachrüstung der IWLAN Kopplung zw. RÜB KA

Nachtragssumme: 10.294,61 € (brutto)

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis und stimmt dem Nachtrag zu.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 10

Verschiedenes

Allgemeine Bekanntgaben

Baugenehmigungen:

- Baugenehmigung zum Bauvorhaben; Erweiterung des Lagers am Notschreipass, Flst.Nr. 957/1, Todtnau
- Nachtragsbaugenehmigung zum Bauvorhaben; Erweiterung Lager am Notschreipass, Flst.Nr. 9571, Todtnau

Bautätigkeiten:

- Rückantwort Eigentümer Flst.Nr. 24, Todtnauberg zu Anhörung vom 29.07.2025
- Rückantwort Eigentümer Flst.Nr. 1432, Todtnau zu Anhörung vom 29.07.2025

Der Bauausschuss nimmt die Bekanntgaben zur Kenntnis.

Punkt 10.1

Verschiedenes

Erweiterung der Infrastruktur bzgl. Wohnmobilstellplätzen

Aufgrund der steigenden Anzahl an Wohnmobilen, die auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden, soll der Ausbau der Infrastruktur geprüft werden. Im Vorfeld soll Kontakt mit Herrn Peter Keller aufgenommen werden, der Wohnmobilstellplätze im Bereich Stadtgarten betreibt.