

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 11.02.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Björn Kornmüller

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Alexander Hofferer

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Otto Höger

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Philipp Walch

Herr Ortsvorsteher Michael Wenz

CDU

Herr Jürgen Dummler (beratend)

Frau Jana Daniela Konstandin

Herr Ortsvorsteher Steffen Langendörfer

Frau Tina Nonnenmann

Herr Roland Rädle

SPD

Herr Manuel Haas (beratend)

Herr Reinhard Haas

Herr Ortsvorsteher Michael Nowotny (Vertreter)

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Eva Kübler

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Herr Thorsten Greiner zu TOP 6

Herr Joachim Guthmann

Herr Dirk Höger

Frau Marielle Reuter

Sachverständige

Herr Andreas Adler zu TOP 4

Abwesend:

SPD

Frau Gisela Baral

(entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Kirchle, Außenbereich**
Bauantrag: Erstellung einer Trafostation, einer Notstromversorgung und einer Fahrzeughalle auf dem Kläranlagengelände
Grundstück: Im Kirchle, Ittersbach, Flst.Nr. 5487
Vorlage: 60/1962/2026
- 4 **Beratung und Beschlussempfehlung über das Vorziehen der Baumaßnahme zur Sanierung des Gebäude 5 (VHS) der Grundschule Karlsbad-Langensteinbach**
Vorlage: 60/1964/2026
- 5 **Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe der Kulturbegleitgrünarbeiten in Langensteinbach**
Vorlage: 60/1955/2026
- 6 **Beratung und Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung von Umwälzpumpen für das Freibad Karlsbad**
Vorlage: 60/1963/2026
- 7 **Genehmigung von Protokollen**
- 8 **Verschiedenes**
- 9 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

Keine.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Kirchle, Außenbereich
Bauantrag: Erstellung einer Trafostation, einer Notstromversorgung und einer Fahrzeughalle auf dem Kläranlagengelände
Grundstück: Im Kirchle, Ittersbach, Flst.Nr. 5487
Vorlage: 60/1962/2026

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich von Karlsbad-Ittersbach und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn nach Abs. 1 *öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist* und wenn es nach [...]

Nr. 3 der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, [...] der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgewandenen gewerblichen Betrieb dient.

Geplant ist hier eine Investition in die örtliche Kläranlage des Abwasserverbandes.

Zur Weiterführung des Betriebs soll eine Trafostation errichtet werden, damit verbunden eine Notstromversorgung und ein Fahrzeugunterstand mit Pultdach für 4 Fahrzeuge. Darüber hinaus ist eine Geländemodulation als Hochwasserschutz gegenüber der Pfinz für die Anlage geplant.

Die einzelnen Bauvorhaben sind im Lageplan und den jeweiligen Detailansichten ersichtlich.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegen, die Erschließung ist gesichert. Parallel laufen derzeit Abstimmungen zwischen den vom Abwasserverband und der Gemeinde hinsichtlich des Starkregenrisikomanagements beauftragten Planern zur Abstimmung beider Planungen.

Da damit die Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt sind empfiehlt die Verwaltung das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu den geplanten Baumaßnahmen einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4 Beratung und Beschlussempfehlung über das Vorziehen der

**Baumaßnahme zur Sanierung des Gebäude 5 (VHS) der Grundschule
Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/1964/2026**

BAL Guthmann führt in die Thematik ein.

BM Kornmüller begrüßt den zuständigen Planer, Herrn Adler. Dieser erläutert dem Gremium die weiteren Details.

An der Grundschule Langensteinbach laufen derzeit umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden 3 und 4. Diese Arbeiten befinden sich im Zeit- und Kostenrahmen. Das Gebäude 5 (VHS, Wikingerstraße 9) ist baurechtlich bereits in die Gesamtgenehmigung einbezogen und stellt den letzten noch unsanierten Gebäudeteil dar. Das Dachgeschoss des Gebäudes 5 soll grundlegend saniert und für vhs-bezogene Nutzungen ertüchtigt werden. Die Maßnahme umfasst insbesondere die bauliche Sanierung, die energetische Verbesserung, neue technische Installationen sowie die Integration einer Photovoltaikanlage.

Ursprünglich war die Umsetzung für das Jahr 2027 vorgesehen. Durch ein Vorziehen in das Jahr 2026 können erhebliche Synergieeffekte mit den aktuell laufenden Maßnahmen genutzt werden. Hierzu zählen insbesondere:

- vorhandene Baustelleneinrichtung und Infrastruktur,
- gebündelte Planungs- und Koordinationsleistungen,
- geringere Störungen des Schulbetriebs,
- wirtschaftlichere Bauabwicklung.

Anpassung der Wärmeversorgung:

Das bestehende Blockheizkraftwerk (BHKW „Dachs“) ist im Spätherbst 2025 vollständig ausgefallen. Aufgrund des Alters der Anlage und der erreichten Betriebsstunden ist eine Instandsetzung technisch möglich, jedoch wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll.

Zur Sicherstellung einer zuverlässigen und zukunftsfähigen Wärmeversorgung soll das BHKW daher durch eine moderne Wärmepumpentechnologie zur Grundlastabdeckung ersetzt werden. Die vorhandenen Gasspitzenlastkessel bleiben weiterhin bestehen.

Die Umstellung ermöglicht gleichzeitig die sinnvolle Nutzung des vor Ort erzeugten Photovoltaikstroms und trägt zur energetischen Optimierung des gesamten Schulstandorts bei.

Diese Lösung ermöglicht:

- die Nutzung des vor Ort erzeugten PV-Stroms,
- eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz,
- eine zukunftsfähige und wartungsärmere Versorgung,
- die Fortführung des nachhaltigen Energieverbundes.

Diese Maßnahme war ursprünglich nicht Bestandteil des Sanierungsumfangs, ist aufgrund des technischen Ausfalls jedoch notwendig und sinnvoll.

Kosten und Finanzierung

Die geschätzten Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Gebäudesanierung Gebäude 5 inkl. Nebenkosten: ca. 440.000 € brutto

- PV-Anlage und Zähleranpassung: ca. 28.000 € brutto
- Erneuerung Wärmeversorgung: ca. 90.000 € brutto

Fördermöglichkeiten (u. a. BAFA) werden geprüft und beantragt.

Die Finanzierung erfolgt im investiven Bereich durch Umschichtung nicht benötigter Mittel aus der Erschließung des Nahwärmenetzes für das Baugebiets „Holderäcker II“.

Das Vorziehen der Maßnahme ist sowohl wirtschaftlich als auch organisatorisch sinnvoll. Die Bündelung der Bauaktivitäten reduziert Kostenrisiken, verkürzt Gesamtbauzeiten und minimiert Belastungen für Schule und Verwaltung. Gleichzeitig wird durch die energetische Modernisierung eine nachhaltige und zukunftssichere Infrastruktur geschaffen.

Terminplanung:

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats ist folgender Terminablauf vorgesehen:

- Start mit der Ausführungsplanung im März 2026 (Dauer ca. 2 Monate)
- Finale Nutzerabstimmungen März/April 2026
- Förderanträge BAFA „Heizung“ und „Bauteile“ März/April 2026
 - (Vergaben erst nach Vorlage Förderzusagen)
- Erstellung der Ausschreibungen Paket 1 Mai/Juni 2026 (Gewerke Hülle und Gebäudetechnik)
- Vergaben Paket 1 Juni/Juli 2026
- Baubeginn Ende Juli mit Abbrucharbeiten Innenraum und Dachgeschoß
- Schließen der Gebäudehülle und Fassaden/Gerüstabbau bis Ende 2026
 - Inbetriebnahme PV-Anlage Geb. 5 und Heizungsanlage Keller Geb. 2
- Innenausbau Dezember 2026 bis ca. Pfingsten 2027
- Fertigstellung und Inbetriebnahme/Baurechtliche Abnahme Pfingsten 2027
- Mängelbeseitigung/Restarbeiten/Abnahmen/Abrechnungen bis Ende 2027
- Verwendungsnachweis der BAFA-Förderungen/Mittlerückfluss Ende 2027

BM Kornmüller klärt das Gremium auf, dass es sinnvoll ist, die Gelder nun auszugeben, sodass sie im angespannten kommenden Haushalt nicht vorgehalten werden müssen.

GRin Christmann dankt Herrn Adler für die Ausführungen. Sie fragt nach was es bedeutet, dass das Gebäude nicht gänzlich saniert werden soll.

Zudem erkundigt sie sich nach zusätzlichen 5.000 €, die für unerwartetes eingeplant sind. Herr Adler erläutert, dass das Gebäude V energetisch auf den aktuellen Stand ertüchtigt wird. Ansonsten ist es in einem guten Zustand. Es ist nicht neu, aber die Räumlichkeiten wurden vor ca. 20 Jahren saniert und sind so weit in Ordnung. Aber etwas Puffer schadet nie.

GRin Christmann erkundigt sich weiter, ob an den Außenanlagen auch etwas getan wird. Herr Adler klärt auf, dass der Schulhof an sich nicht verändert wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat,

- 1. die ursprünglich für das Jahr 2027 vorgesehene Sanierung des Gebäudes 5 der Grundschule Langensteinbach in das Jahr 2026 vorzuziehen,**
- 2. die Maßnahme einschließlich der energetischen Anpassung des**

- Wärmeverbundes umzusetzen,
3. die Finanzierung über investive Mittel aus nicht benötigten Haushaltsansätzen für die Erschließung des Nahwärmenetzes des Baugebiets „Holderäcker II“ sicherzustellen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 5 Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe der Kulturbegleitgrünarbeiten in Langensteinbach
Vorlage: 60/1955/2026**

BAL Guthmann erläutert den Sachverhalt.

Die Pflege des Kulturbegleitgrüns im Ortsteil Langensteinbach wurde bislang von zwei Kulturarbeiterinnen in Teilzeit durchgeführt. Beide Mitarbeiterinnen sind mit Beginn der Winterpause zum 17.11.2025 in den Ruhestand eingetreten.

Von einer Neuausschreibung der Stellen wurde abgesehen, da nach Einschätzung der Verwaltung kein geeignetes Personal mehr gewonnen werden kann. Gründe hierfür sind insbesondere die körperlich anspruchsvollen Arbeitsbedingungen sowie die vergleichsweise niedrige tarifliche Eingruppierung. Diese Einschätzung hat sich durch erfolglose Anwerbeversuche, die von den bisherigen Mitarbeiterinnen selbst unternommen wurden, bestätigt.

Ein vergleichbarer Fall lag bereits vor zwei Jahren im Ortsteil Mutschelbach vor. Dort wurde die Firma Manuel Gegenheimer zu denselben Konditionen wie das bisherige Personal mit der Erstellung und Umsetzung eines Pflegeplans beauftragt. Die dort erzielten Ergebnisse sind – trotz geringerer Flexibilität gegenüber eigenem Personal – insgesamt als sehr zufriedenstellend zu bewerten.

Kosten- und Leistungsbewertung:

Die für die Kulturarbeiterinnen in Langensteinbach im Jahr 2025 veranschlagten Personalmittel beliefen sich auf insgesamt 42.064,73 € brutto (zzg. der Arbeitgeberanteile zur Sozial- und Arbeitslosenversicherung).

Nach gemeinsamer Begehung der zu pflegenden Flächen durch das Sachgebiet Umwelt, die bisherigen Kulturarbeiterinnen, Herrn Manuel Gegenheimer sowie den Vorarbeiter seiner Grünkolonne wurde ein Pflegeplan erarbeitet. Dieser sieht moderate Kürzungen einzelner Pflegeleistungen vor, gewährleistet aber weiterhin ein gutes Pflegeergebnis.

Herr Gegenheimer verfügt aufgrund seiner früheren Anstellung im öffentlichen Dienst (in 2 Nachbarkommunen) über fundierte Kenntnisse in der Prioritätensetzung sowie in der Bürgerkommunikation.

Die Firma Manuel Gegenheimer bietet die Durchführung der Pflegearbeiten gemäß dem abgestimmten Pflegeplan zu einem Gesamtpreis von 39.716,25 € brutto an. Das Angebot liegt damit unter den bisherigen Personalkosten.

Der Vertrag soll eine jährliche Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende enthalten. Erfolgt keine Kündigung, verlängert sich der Vertrag um ein weiteres Jahr.

Die Kostendeckung erfolgt im Kalenderjahr 2026 über den Personalkostenansatz (bisher Kulturarbeiterinnen). Ab dem Jahr 2027 werden die Mittel im Budget „Grünflächen“ neu veranschlagt.

GRin Christmann fragt, ob es noch Damen gibt, die in anderen Ortsteilen für die Gemeinde die Pflege übernehmen.

BAL Guthmann bestätigt, dass in Spielberg noch eine Dame tätig ist.

In den anderen Ortsteilen wird nun sukzessive umgestellt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag zur Grünpflege des Kulturbegleitgrüns in Langensteinbach zum Preis von 39.716,25 € brutto an die Firma Manuel Gegenheimer, Lange Straße 20, 76307 Karlsbad.

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 6 Beratung und Beschlussfassung über die Ersatzbeschaffung von
Umwälzpumpen für das Freibad Karlsbad
Vorlage: 60/1963/2026**

BAL Guthmann erläutert den Sachverhalt. Der Leiter des Freibades, Herr Greiner, steht für technische Fragen zur Verfügung.

Im Rahmen der Instandhaltungsplanung für das Freibad Langensteinbach wurde festgestellt, dass die im unbeheizten Schacht installierten Attraktionspumpen (Rutsche, Massagedüsen, Wasserkanone/Wasserfall) aus den frühen 1990er-Jahren erheblich korrosionsgeschädigt sind und nicht mehr wirtschaftlich instandgesetzt werden können. Die zuständige Fachfirma hat bestätigt, dass wesentliche Bauteile konstruktionsbedingt stark angegriffen sind und für die vorhandene Pumpenbaureihe seit der Programmeinstellung in 2021 keine Ersatzteile mehr zur Verfügung stehen.

Für den Austausch der Pumpen liegen Angebote der Firmen Guldager und AMC vor. Die Angebote basieren jeweils auf Pumpen des Herstellers Herborner, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich Ausführung (Leistungsgröße, Antriebstechnik) und Leistungsumfang. Unter anderem steht neben der bisherigen Auslegung mit 11-kW-Pumpen eine Variante mit durchgehend 7,5-kW-Pumpen zur Diskussion, da die bisherige Anlage dauerhaft über Armaturen gedrosselt betrieben werden musste, um die Vorgaben (z. B. TÜV-Auflagen zur Rutschgeschwindigkeit sowie Spritzweite und Intensität der Wasserattraktionen) einzuhalten.

Um eine belastbare Entscheidung treffen zu können, wurden beide Anbieter gebeten ihre Angebote zu aktualisieren und auf vergleichbarer Grundlage (insbesondere hinsichtlich Pumpenleistung, mitgelieferter Komponenten, Leitungsanpassungen und Montageumfang) aufzubereiten.

Die Maßnahme ist erforderlich, um die Attraktionen im Erlebnisbereich (Rutsche und Wasserattraktionen) zur Badesaison in Betrieb nehmen und die Attraktivität des Freibades für die Besucherinnen und Besucher aufrechterhalten zu können. Die Finanzierung soll über

den Bauunterhalt erfolgen; die Mittel waren im laufenden Haushaltsjahr nicht speziell für diese Maßnahme eingeplant und reduzieren den verbleibenden Budgetspielraum entsprechend.

Bewertung:

Der Weiterbetrieb der bestehenden Pumpen ist aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar; ein Ausfall während der Badesaison ist wahrscheinlich und hätte die vorübergehende Stilllegung der Wasserattraktionen zur Folge. Durch den Einbau neuer, gegen Chlorwasser geschützter Pumpen kann der zuverlässige Betrieb des Erlebnisbereichs sichergestellt und gleichzeitig ein zeitgemäßer, energieeffizienter Anlagenbetrieb ermöglicht werden.

Da die Angebote von Guldager und AMC zunächst noch nicht vollständig vergleichbar waren, wurde ein strukturierter Angebotsvergleich (insb. Hauptvariante und 7,5-kW-Variante) erforderlich. Erst auf dieser Basis kann der wirtschaftlichste Anbieter ausgewählt und der Auftrag so rechtzeitig vergeben werden, dass der Pumpentausch noch vor Beginn der Badesaison umgesetzt werden kann.

Somit wurden beide Firmen aufgefordert die Angebote so zu modifizieren, dass eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Beide Firmen haben diesbezügliche Angebote abgegeben. Die Auswertung der Auftragssummen zeigt, dass die 7,5-kW-Variante der Firma Guldager die wirtschaftlich günstigste Lösung darstellt.

Kostenübersicht 7,5-kW-Variante:

- Bereits angefallene Kosten für Ausbau und Befundung der Alt-Pumpen (Fa. AMC): 5.881,60 €, bzw. 6.999,10 € brutto. Diese Kosten fallen unabhängig vom künftigen Auftragnehmer an und bleiben bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung außer Ansatz.

Noch zu vergebende Leistungen:

Firma Guldager (Angebot 20261084, Variante 3 × 7,5-kW-Pumpen):

Lieferung 3 Stück Badewasserumwälzpumpen Herborner in 7,5-kW-Ausführung, Zubehör, Einbau inkl. Umverrohrung: 41.340,17 €. bzw. bzw. 49.194,80 € brutto

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Firma Guldager bei 7,5-kW-Variante der bei technisch gleichwertiger Ausführung das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet hat.

Das Angebot bei gleicher Pumpenauslegung (3 × 7,5-kW-Pumpen) liegt um rund 3.400 € netto unter dem Angebot von AMC

Der Gesamtaufwand für den Pumpentausch beträgt somit 56.193,90 €.

Es ist aktuell zugesagt, dass der Einbau noch vor Beginn der Badesaison erfolgen kann.

GRin Christmann erkundigt sich nach dem Restbudget im Gebäudeunterhalt für dieses Jahr. BAL Guthmann erläutert, dass im Haushalt immer 500.000 € für Unterhaltsmaßnahmen aller Art zur Verfügung stehen. Für die Schule stand noch einmal ein zusätzliches Budget von 250.000 € zur Verfügung.

Am Anfang des Jahres ist es schwer abzuschätzen, ob das Budget bis zum Ende des Jahres reichen wird. Genau solche Unwägbarkeiten sind schwer zu kalkulieren.

GR Haas fragt nach, wann zuerst aufgefallen ist, dass Rost im Becken vorkommt.

Herr Greiner klärt auf, dass die Thematik grundsätzlich länger bekannt ist. Diese hat sich jedoch weiter verstärkt, sodass man nun nach einer Lösung gesucht hat. Dass eine Sanierung nun nicht möglich ist, war ernüchternd.

GR Rädle erkundigt sich nach dem allgemeinen technischen Zustand des Freibades. BM Kornmüller gibt an, dass das Gebäude an sich natürlich in die Jahre gekommen ist. Hier sind in näherer Zukunft Maßnahmen erforderlich.

Herr Greiner ergänzt, dass der technische Zustand des Bades an sich soweit in Ordnung ist. Die Umwälzpumpen der Becken, Verrohrung, Filteranlagen, sonstige Technik, Gebäudeleittechnik sind auf einem guten Stand, ebenfalls die Edelstahlbecken. Die Wasserspeicher aus Beton am Beckenrand bedürfen einer Überarbeitung, das hält sich jedoch in Grenzen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt auf Grundlage des aktualisierten Angebotsvergleichs

- 1. den Austausch der drei Attraktionspumpen (Rutsche, Wasserkanone und Wasserfall/Massage) im Freibad Langensteinbach in der auf 7,5 kW reduzierten Ausführung zu realisieren,**
- 2. den Auftrag für Lieferung, Einbau und die erforderliche Anpassung der Rohrleitungen an die Firma Guldager auf Basis des Angebots vom 30.01.2026 mit einer Auftragssumme von 41.340,17 € netto, bzw. 49.194,80 € brutto zu vergeben.**
- 3. den Pumpentausch noch vor Beginn der Badesaison 2026 vorzunehmen.**

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 7 Genehmigung von Protokollen

BM Kornmüller gibt an, dass das Protokoll durchgereicht wurde und aus den Reihen des Gremiums keine Änderungswünsche vorgetragen wurden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2026 somit ohne Änderung zur Kenntnis.

zu 8 Verschiedenes

BM Kornmüller informiert, dass die Gemeindeverwaltung in der letzten Woche über das Insolvenzverfahren des Kindergartenträgers ProLiberis und Lenitas informiert wurde. In Karlsbad ist hiervon der Bauernhofkindergarten, ebenso der Kindergarten "Kleine Strolche". Der Betrieb der Kindergärten ist vorerst sichergestellt, die Gehälter werden auch weitergezahlt. Am 12.02.2026 erfolgt ein Austausch des Insolvenzverwalters mit den betroffenen Bürgermeistern.

Es besteht derzeit kein Grund zur Sorge, dass der Kindergarten heute oder morgen einfach geschlossen ist.

zu 9 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Björn Kornmüller
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderätin Heidi Ochs
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson