

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 17.06.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:01 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Björn Kornmüller

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Alexander Hofferer

Freie Wähler

Herr Otto Höger

Herr Ortsvorsteher Joachim Karcher

Herr Andreas Kunz

Frau Heidi Ochs

Herr Ortsvorsteher Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger

Frau Tabea Erdmann

Frau Jana Daniela Konstandin

Herr Ortsvorsteher Steffen Langendörfer

Frau Tina Nonnenmann

Herr Roland Rädle

SPD

Herr Manuel Haas

Herr Reinhard Haas

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Sabine Kronenwett

Frau Eva Kübler

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

Frau Dr. Susanna Vollmer

Parteilos

Herr Hans-Gerhard Kleiner

Protokollführer

Herr Hans-Dieter Stößer

von der Verwaltung

Herr Jürgen Augenstein

Frau Petra Goldschmidt

Herr Joachim Guthmann

Herr Dirk Höger
Herr Raphael Keck nichtöffentlicher Teil

Sachverständige

Herr Andreas Adler zu TOP 5 + 7
Herr Simon Bauer zu TOP 7
Herr Gesamtkommandant Feuerwehr zu TOP 3 und 4
Karlsbad Holger Fuhr
Frau Stadtplanerin Petra Schippalies zu Top 3

Frau Kira Schmitt zu Top 4
Frau Anne Jensch zu Top 4
Herr Marvin Steinbild nichtöffentlicher Teil
Herr Ulrich Steinbild nichtöffentlicher Teil

Herr Lucas Bissinger
Herr Christian Fischer-Wasels nichtöffentlicher Teil
Herr Jens Mergenthaler

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heike Christmann entschuldigt
Herr Karl-Heinz Ried entschuldigt
Herr Philipp Walch entschuldigt

CDU

Herr Jürgen Dummler entschuldigt

SPD

Frau Gisela Baral
Herr Ortsvorsteher Michael Nowotny entschuldigt

von der Verwaltung

Herr Benedikt Kleiner entschuldigt

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über den
Bebauungsplan "Feuerwehrhaus Langensteinbach" in
Karlsbad-Langensteinbach
d) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen
e) Fassen des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 60/1816/2025/2**

- 4 **Beratung und Beschlussfassung zum Neubau des
Feuerwehrgerätehaus in Karlsbad Langensteinbach
c) Vergabe von Leistungen der Projektsteuerung
Vorlage: 60/1993/2026/1**
- 5 **Vorstellung der Planungsüberlegungen zur
Nachfolgenutzung der "Pension am Rathaus" in
Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/2007/2026**
- 6 **Beratung und Beschlussfassung über Vergaben zum
Einbau einer Wärmeübergabestation Realschule/GMS -
Systemtrennung Fernwärmenetz
a) Heizungsbauarbeiten
Vorlage: 60/2012/2026**
- 7 **Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von
Bauleistungen für das Vordach der Leichenhalle in
Karlsbad-Ittersbach
a) Vergabe der Stahlbauarbeiten
Vorlage: 60/2013/2026**
- 8 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im
Steinig 3
Bauvoranfrage: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und
Garage
Grundstück: Im Steinig 3, Langensteinbach, Flst.Nr.
8298/1
Vorlage: 60/2011/2026**
- 9 **Genehmigung von Protokollen**
- 10 **Verschiedenes**
- 11 **Fragen der Zuhörer**

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass durch Ladung vom 09.06.2026 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und das Gremium beschlussfähig ist, weil 21 Gemeinderäte einschließlich Vorsitzender anwesend sind sowie die Sitzung auf der Homepage der Gemeinde (Startseite) und im Mitteilungsblatt vom 11.06.2026 öffentlich bekannt gemacht worden war.

Als Urkundspersonen werden ernannt:

Gemeinderäte Reinhard Haas, Joachim Karcher, Roland Rädle, Uwe Rohrer.

zu 1 Bekanntgaben

Keine aus nichtöffentlicher Sitzung.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

GR Reinhard Haas (SPD) fragt, ob es Neues in Sachen Einbruch Freibad gibt. Der Vorsitzende sagt, dass über die Presseinformationen hinaus momentan nicht mehr bekannt ist. In der vergangenen Nacht sei auch im Gymnasium eingebrochen worden. Die mutmaßlichen Täter seien gestellt worden.

GRin Tina Nonnenmann (CDU) fragt nach dem Sachstand Zusage Kernzeitbetreuungsanfragen der zukünftigen Viertklässler in der Grundschule Ittersbach. Der Vorsitzende sagt, dass momentan noch nicht alle Personalfragen geklärt sind. Man sei jedoch auf einem guten Weg und werde die Eltern informieren, wenn die Zusagen erfolgen können.

GR Hans Kleiner (parteilos) spricht Engstellen am Gehweg beim Förstlich an. Die Gemeinde müsse hier tätig werden damit der ungestörte Durchgang wieder möglich ist. Weiterhin wird der Bahnsteig KSC von Jugendlichen mit E-Bike in einer Weise befahren, dass Andere gefährdet werden. Die Gemeinde habe die landwirtschaftlichen Wege, die zu dem Bahnsteig führen, geschaffen und daher Verantwortung, hier etwas zu tun.

Weiter spricht er einen Ordnungsruf an, den er vom Vorsitzenden in der letzten Sitzung erteilt bekommen hat. Der Vorsitzende stellt klar, dass dies im nichtöffentlichen Teil war und das Thema demzufolge nicht im öffentlichen Teil behandelt werden kann. Er fragt nach, ob es noch eine weitere Frage von H. Kleiner gibt. Nach der Geschäftsordnung können maximal drei Fragen pro Gemeinderat gestellt werden. Kleiner sagt, dass er den Antrag auf Behandlung zu Beginn der nächsten Sitzung – also heute - stellen muss. Ansonsten versäumt er die Frist. "Sie haben keine Ahnung", sagt er u.a. zu dem Vorsitzenden. Der Vorsitzende erteilt ihm auch hier wegen dem Verstoß gegen die Geschäftsordnung einen Ordnungsruf und fordert ihn auf, sich zu mäßigen und einen gewissen Umgang miteinander zu wahren.

GR Roland Rädle (CDU) verliest eine Erklärung aller Fraktionen zum Umgang im Gremium. Sinngemäß geht es in dieser darum, dass die Debatten im Gremium in Einzelfällen schon seit einiger Zeit von Beiträgen geprägt sind, die die Grenzen des sachlichen Diskurses überschritten. Dabei sei der demokratische Grundsatz zum Streit in der Sache u.a. durch Unterstellungen und persönliche Angriffe oder gezielte Polarisierungen nicht beachtet worden. An alle Mitglieder des Gremiums wird appelliert, einen fairen Umgang miteinander konsequent einzuhalten. Dazu gehöre, ausschließlich auf der Sachebene zu argumentieren, respektvolles Zuzuhören und eine konstruktive Haltung die sich am Wohl der Gemeinde orientiert. Als gewählte Vertreter der Bürgerschaft trage man eine hohe Verantwortung.

Der stellvertretende Hauptamtsleiter Jürgen Augenstein nimmt zu den weiteren Fragen Stellung. Die Situation im Bereich "Förstlich" sei bekannt. Verwaltung und Gemeinderat seien sich jedoch einig, dass dieses Thema im Gesamtzusammenhang mit dem Parkraumkonzept

behandelt wird. Dieses wird noch vor der Sommerpause behandelt. Vorher sollen keine vorgezogenen Einzelmaßnahmen angegangen werden.

Thema Bahnsteig / KSC: Auf landwirtschaftlichen Wegen dürfe mit dem Fahrrad gefahren werden, dies könne nicht verboten werden. Der Bahnsteig gehöre eigentumsmäßig der AVG. Hier könne die Gemeinde nur sehr wenig bezüglich der Radfahrer tun.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan "Feuerwehrhaus Langensteinbach" in Karlsbad-Langensteinbach
d) Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen
e) Fassen des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 60/1816/2025/2

Der Vorsitzende begrüßt Feuerwehrkommandant Holger Fuhr.

Die beauftragte Planerin Petra Schippalies erläutert das Thema. In der April-Gemeinderatssitzung fasste der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Anschließend legte die Verwaltung die Planung für die Bevölkerung offen. Die Bürgerinnen und Bürger äußerten sich dazu nicht. Von den beteiligten Behörden gab es nur zu den Themen Boden- und Immissionsschutz Stellungnahmen. Die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz werden erfüllt. Der Stand der Technik, um Lärm zu reduzieren, wird erfüllt. Nur bei einer möglichen Erweiterung könnten die Werte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm geringfügig überschritten werden. Eine Erweiterung sei jedoch in den nächsten 10 bis 20 Jahren nicht zu erwarten. Die Überschreitung käme zudem nur bei Vollalarm (derzeit höchstens zweimal pro Jahr) vor. Man müsse diese konkrete Situation erst zum Zeitpunkt einer geplanten Erweiterung prüfen.

Die Fraktionssprecher äußern sich positiv zu dem Thema. Eine Fachfrage wird beantwortet. Der Vorsitzende stellt fest, dass es keinen Widerspruch gibt, über die Beschlussvorschläge zusammen abzustimmen.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle

zu d) sich nach Prüfung und Würdigung der während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen die in der Synopse dargelegten Abwägungsvorschläge einschließlich ihrer Begründungen zu eigen machen und die Abwägung gemäß den in der Synopse dargestellten Beschlussvorschlägen beschließen.

zu e) den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschließen.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung zum Neubau des Feuerwehrgerätehaus in
Karlsbad Langensteinbach
c) Vergabe von Leistungen der Projektsteuerung
Vorlage: 60/1993/2026/1**

Der Vorsitzende führt in das Thema ein. Er informiert, dass vor der Sitzung Fragen eingereicht worden sind und bedankt sich für dieses Vorgehen.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses stellt eines der größten kommunalen Hochbauprojekte der vergangenen Jahre dar. Die entscheidende Frage sei daher, ob die Gemeinde es sich bei einem Projekt dieser Größenordnung leisten könne, auf eine professionelle Projektsteuerung zu verzichten. Die Projektsteuerung vertritt die Interessen des Bauherren und unterstützt die Verwaltung. Sie sorgt u.a. dafür, dass sämtliche Fachplanungen hinsichtlich Qualität, Kosten, Terminen und Schnittstellen aufeinander abgestimmt werden. Gleichzeitig sind die Anforderungen der Feuerwehr, der Verwaltung, der Genehmigungsbehörden sowie weiterer Projektbeteiligter fortlaufend zu koordinieren. Sie soll Probleme in einem frühen Stadium erkennen und lösen. So sollen teure Folgewirkungen vermieden werden. Die Projektsteuerung dient dabei insbesondere der Entlastung der Verwaltung. Aufgrund der Vielzahl der beteiligten Fachplaner, der Komplexität des Projektes sowie der engen Terminziele wäre eine vollständige Koordination durch die Gemeindeverwaltung allein nur mit erheblichem zusätzlichem Personalaufwand möglich. Selbstverständlich wäre auch diese Vorgehensweise nicht kostenneutral und ist somit zu berücksichtigen.

Ferner ist die Verwaltung aktuell mit einer Vielzahl an Projekten befasst um dem übergeordneten Ziel, fokussierter Abbau des Sanierungsstaus gerecht zu werden.

Für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes wurde ein Planungsteam aus insgesamt acht Fachdisziplinen zusammengestellt. Hierzu gehören insbesondere die Objektplanung Gebäude, Tragwerksplanung, Technische Gebäudeausrüstung, Freianlagenplanung, Vermessung, Brandschutz, Bauphysik sowie weitere erforderliche Fachgutachter und Sonderfachleute. Dieses Team muss koordiniert werden. Die Vergabe ist eine Investition in die Sicherheit des Projektes.

Kira Schmitt von Drees & Sommer erläutert Details.

Sie erklärt rückblickend den Sachstand des Projektes. Aktuell arbeiten die beteiligten Planungsbüros an der Entwurfsplanung. Diese soll bis Ende Juni abgeschlossen sein und der Gemeinde übergeben werden. Im Oktober sollen die Erdarbeiten beginnen. Der Baustart ist für Anfang 2027 vorgesehen.

Das vorliegende Angebot umfasst insbesondere folgende Leistungen:

Organisation

- Steuerung der Kommunikations- und Abstimmungsprozesse,
- Durchführung und Protokollierung von Planungs- und Bauherrenbesprechungen,
- Steuerung des Entscheidungs- und Änderungsmanagements,
- Unterstützung bei der Projektorganisation und beim Risikomanagement.

Qualitätsmanagement

- Überprüfung und Bewertung der Planungsergebnisse,
- Kontrolle der Koordinationsleistungen der Objekt- und Fachplaner,
- Plausibilitätsprüfung von Kostenberechnungen, Ausschreibungsunterlagen und Vergabevorschlägen,
- Begleitung von Bemusterungen und Qualitätskontrollen.

Kostensteuerung

- Überwachung der Einhaltung der Kostenziele,
- Fortschreibung der Kostenkontrolle,
- Prüfung von Planerrechnungen und Nachträgen,
- Unterstützung bei der Mittelabflussplanung.

Terminsteuerung

- Prüfung und Fortschreibung der Terminplanung,
- Steuerung des Generalablaufplanes,

Vertrags- und Vergabemanagement

- Mitwirkung bei der Strukturierung und Begleitung der Vergabeverfahren,
- Prüfung von Nachträgen,
- Unterstützung bei der Durchsetzung vertraglicher Verpflichtungen.

Projektlaufzeit und Betreuungsumfang

Das Angebot umfasst die Projektsteuerung für die Leistungsstufen 2 (Planung) und 3 (Ausführungsvorbereitung) mit einer vorgesehenen Laufzeit von Juli 2026 bis März 2027.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Grundleistungen der Projektsteuerung bietet die Drees & Sommer SE ein Pauschalhonorar in Höhe von 67.500 € netto an. Hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 3 % des Honorars sowie die gesetzliche Umsatzsteuer (82.734,75€ brutto).

Eingereichte Fragen der Freien Wähler

GR Heidi Ochs (Freie Wähler) trägt die Fragen vor. Bei der ersten Frage geht es um den Sachstand zu den Ergebnissen der Beauftragung von Drees & Sommer vom April 2025. Hierbei sollen u.a. in Zusammenarbeit mit dem Bau- Planungs- und Umweltamt Instrumente erarbeitet werden, um Bauprojekte effizienter abwickeln zu können. Die Leistungsphasen 1-3 bei kleineren bis mittelgroßen Projekten soll das Fachamt selbständig abarbeiten. Beispielhaft sollte dies anhand des Bauprojektes Feuerwehrhaus Langensteinbach erarbeitet werden. Die Ergebnisse sollten im Juni 2026 vorgestellt werden. Weiter stellt sich die Frage, was nach dem Ende des aktuellen Beauftragungszeitraums (März 2027) passiert. Außerdem ist nicht ganz klar, wie der konkrete Leistungsumfang von Drees & Sommer aussieht. Welche Module sind konkret im Angebot enthalten? Die Vertragsklausel von 5 % Gesamtrisiko erscheint als zu gering. Ebenso wird der Betrag von 300.000 Euro Deckung bei Vermögensschäden als zu gering angesehen.

Antworten

Bau- Planungs- und Umweltamtsleiter Joachim Guthmann nimmt Stellung:

Sachstand Beauftragung Drees & Sommer:

Die ersten am Feuerwehrhausneubau erarbeiteten Abläufe wurden in einem Projekthandbuch aufgenommen. Dies erfolgte in den vergangenen Monaten. Das Projekthandbuch ist Grundlage für künftige Projekte. Die Auftragsergebnisse sollen nach der Sommerpause in einer der ersten Sitzungen des Gemeinderates vorgestellt werden.

Laufzeit des Projektsteuerungsvertrages

Die begrenzte Laufzeit ermöglicht der Verwaltung flexibles Handeln. Es wird geprüft, ob für den Zeitraum von April 2027 bis zur voraussichtlichen Fertigstellung Juni 2028 eine weitere Beauftragung nötig ist. Mit der aktuellen Beauftragungsdauer soll eine langfristige Bindung vermieden werden.

Konkreter Leistungsumfang

In der Vorlag muss der Punkt: Koordination der Vorbereitung von Vergaben, Abnahmen und Inbetriebnahmen gestrichen werden. Dies müsste separate beauftragt werden.

Risikomanagement

Die Mitwirkung beim Risikomanagement ist ebenfalls als Wahlmodul ausgewiesen. Im laufenden Projekt werden Risiken laufend und durchgängig betrachtet und bei Entscheidungen berücksichtigt. Das Wahlmodul Risikomanagement bezieht sich jedoch auf ein umfassendes und formalisiertes Risikomanagement. Da die aktuell erkennbaren Projektrisiken überschaubar sind, wurde dieses Modul nicht gewählt. Es würde nur bei Bedarf beauftragt werden.

5 % Klausel

Diese entspricht der üblichen Regelung bei Projektsteuerungsverträgen. Diese Regelung käme nur bei wesentlichen Änderungen des Projektes zum Tragen. Dies könnten beispielsweise längere Unterbrechungen oder bedeutende zusätzliche Bauaufträge. Sachverhalte, die das Inkrafttreten dieser Regelung zur Folge hätten, seien derzeit nicht erkennbar.

Haftungsbegrenzung

Die Summe sei auskömmlich. Haftungsgrundlage sei der Umfang der Arbeiten der Projektsteuerung. Diese sind in erster Linie koordinierend, steuernd und beratend. Daneben bestehen weitere Risiken und entsprechende Versicherungen der Objektplanung, der Fachplanung sowie der ausführenden Unternehmen. Die Versicherungssumme sei daher auskömmlich.

Nutzen der bisherigen Beratungstätigkeit

Durch die Tätigkeit konnten bisher Einsparpotenziale von rund 700.000 Euro identifiziert und erschlossen werden. Diese betreffen vor allem die Bereiche Erdmassen, Photovoltaik und technische Gebäudeausrüstung. Darüber hinaus wird im Bereich der Außenanlagen eine weitere sparsamere Variante (bewehrte Erden) geprüft. Wichtig sei der unvoreingenommene und neutrale Blick von außen durch Drees & Sommer. Drees & Sommer habe sich bereits erfolgreich bei der Projektsteuerung eingebracht. Dabei sei es konkret um das Kontrollieren und Umsetzen des von der Verwaltungsspitze im Dezember gesetzten, sehr straffen Zeitplanes für die Planer gegangen. Dadurch seien zeitliche Vorteile erreicht worden. Die Zusammenarbeit der Beteiligten läuft sehr konstruktiv, zielorientiert, konstruktiv und im Zeitplan. Ohne die Projektsteuerung wäre dies alles nicht gelungen. Die Projektorganisation und Zusammenarbeit laufe sehr gut.

Diskussion

GRin Heidi Ochs (Freie Wähler) zeigt sich zufrieden mit den Antworten.

GR Roland Rädle (CDU) hebt die frühzeitige und permanente Kontrolle als wichtige Faktoren der Projektsteuerung hervor. Dadurch vermeide man spätere, teure Fehler.

Neben Rädle befürworten auch die GR Uwe Rohrer (Bündnis 90/Grüne) und GR Reinhard Haas (SPD) die Vergabe.

GR Günter Denninger (CDU) stellt Fragen zur Rechnungsprüfung und zum Entstehen für den Kostenrahmen durch Drees & Sommer. Frau Schmitt erläutert den Umfang der Rechnungsprüfung im Einzelnen. Zum Kostenrahmen erklärt sie unter anderem, dass man äußere Faktoren (Weltlage) und deren Auswirkung nicht einschätzen könne. Bei der jetzt anstehenden Kostenberechnung wolle man alles tun, um im Kostenrahmen zu bleiben bzw. auch darunter. Eine hundertprozentige Gewähr dafür könne man jedoch nicht geben. Der Vorsitzende ergänzt, dass die Verwaltung den Kostenrahmen ständig im Blick und Ziel habe. Wichtig sei hier vor allem auch der Faktor Zeit und damit verbundene Kostensteigerungen. Durch eine entsprechende Geschwindigkeit wolle man hier Vorteile gewinnen.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt, die Drees & Sommer SE, Karlsruhe, mit den im Angebot vom 22.05.2026 beschriebenen Leistungen der Projektsteuerung in Anlehnung an die AHO-Leistungsstufen 2 (Planung) und 3 (Ausführungsvorbereitung) für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Karlsbad-Langensteinbach zu beauftragen.

mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

zu 5 Vorstellung der Planungsüberlegungen zur Nachfolgenutzung der "Pension am Rathaus" in Karlsbad-Langensteinbach Vorlage: 60/2007/2026

Der Vorsitzende begrüßt Architekt Andreas Adler von Adler + Retzbach.

Er erläutert, dass der Gemeinderat am 27.04.2022 beschlossen hat, dass die Gemeinde Karlsbad das Gebäude Hauptstraße 54 (ehem. Pension am Rathaus) erwirbt. Der Erwerb erfolgte unter Inanspruchnahme von Fördermitteln (ca. 710.000 €) aus dem Landessanierungsprogramm. Im Zuge der durch den Ukraine-Krieg ausgelösten Flüchtlingsbewegungen wurde das Gebäude zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur mit Pensionszimmern sowie der unmittelbaren Nähe zum Rathaus erwies sich das Objekt hierfür als sehr gut geeignet. Gleichzeitig konnten erhebliche Aufwendungen für die Anmietung externer Unterbringungsmöglichkeiten eingespart werden. Zur Prüfung einer möglichen langfristigen Verwaltungsnutzung wurde das Architekturbüro Adler + Retzbach mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Adler stellt hält Sachvortrag.

Untersucht wurden verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer baulichen Umsetzbarkeit, funktionalen Eignung und Wirtschaftlichkeit.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass eine reine Sanierung des Bestandsgebäudes aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar ist. Insbesondere die Dachgeschossflächen mit Schrägen, kleinen Fensteröffnungen sowie die bestehende Dachform schränken eine zeitgemäße und effiziente Verwaltungsnutzung in erheblichem Maße ein. Auch die vorhandenen Nutzflächen im Bestand sind mit insgesamt rund 625 m² vergleichsweise begrenzt.

Im Rahmen der Variantenuntersuchung wurden insbesondere folgende Aspekte betrachtet:

- Sanierung und Umbau des Bestandsgebäudes,
- Aufstockungsmöglichkeiten,
- Erweiterungsbauten,
- Einbindung der vorhandenen Scheune,
- Stellplatzsituation,
- Förderfähigkeit,
- funktionale Nutzbarkeit für Verwaltungszwecke.

Die untersuchten Varianten 1 bis 4 stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

Variante 1:

Sanierung/Umbau mit kleiner Aufstockung des Bestands; nach aktueller Einschätzung wirtschaftlich nicht darstellbar.

Variante 2:

Sanierung/Umbau mit Einbeziehung der Scheune; grundsätzlich wirtschaftlicher Ansatz, jedoch mit erheblichen Herausforderungen insbesondere hinsichtlich Stellplätze und Funktionalität.

Variante 3:

Sanierung/Umbau mit Erweiterung des Baukörpers; ebenfalls derzeit nicht wirtschaftlich.

Variante 4:

Kombination aus Sanierung, Aufstockung und zusätzlichem Neubaukörper; funktional langfristig die beste Lösung, jedoch zugleich mit sehr hohen Investitionskosten verbunden.

Die Variante 5 wurde nicht weiter vertieft, da hierfür zunächst ein möglicher Erwerb angrenzender Grundstücke erforderlich wäre und derzeit keine belastbare Grundlage für eine wirtschaftliche Bewertung besteht.

Nach der vorliegenden Kostenmatrix bewegen sich die Investitionskosten – je nach Variante – in einer Größenordnung von rund 3,5 Mio. € bis deutlich über 7 Mio. €. Trotz vorhandener Fördermöglichkeiten wäre hierbei ein erheblicher Eigenanteil durch die Gemeinde zu tragen.

Zusätzlich ist festzustellen, dass die Thematik der Stellplätze für sämtliche weiterführenden Varianten zwingend gelöst werden müsste. Hierzu wären gegebenenfalls angrenzende Grundstücke einzubeziehen oder zusätzliche bauliche Lösungen erforderlich.

Verwaltungsbewertung

Der Vorsitzende erläutert, dass der kommunale Doppelhaushalt 2027/2028 bereits durch andere große Investitionsprojekte geprägt sein wird und auch deutlich belastet wird. Die

hierdurch entstehenden finanziellen Belastungen schränken den Handlungsspielraum der Gemeinde erheblich ein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Zurückstellung der weiteren Planungsüberlegungen für die Maßnahme Hauptstraße 54 derzeit sachgerecht. Es handelt sich, im Gegensatz zu den bevorstehenden weiteren Investitionsmaßnahmen, um keine absolute Notwendigkeit mit dringendem Handlungsbedarf und ist daher in der Priorisierung gegenwärtig auch entsprechend zu bewerten. Eine Zusammenlegung von Verwaltungseinheiten erbringt zwar einige positive Synergieeffekte, die Verwaltung ist aber auch im gegenwärtigen Zustand voll handlungsfähig. Auch aus diesem Grund ist eine spätere Weiterbetrachtung als sachgerecht anzusehen.

Rechnungsamtsleiterin Petra Goldschmidt informiert, dass die Gemeinde aus dem Landessanierungsprogramm 710.000 Euro Zuschuss erhalten hat. Falls die Maßnahme nicht bis 2031 bzw. bei Verlängerung bis zum Ende des Programms umgesetzt werde, müsse der Zuschuss zurückgezahlt werden. Der Zuschuss muss dann verzinst – mit 5 % über dem Basiszinssatz verzinst – zurückgezahlt werden. Dies müsse – trotz der momentan guten Lösung mit einer jährlichen Nutzungsentschädigung von ca. 60.000 Euro – im Hinterkopf behalten werden.

Diskussion

GR Joachim Karcher (Freie Wähler) bewertet die Vorgehensweise als sachgerecht, vor allem im Hinblick auf die Haushaltssituation. Berücksichtigen müsse man den potenziellen jährliche Rückzahlungszins. Dieser entspreche etwa der momentanen jährlichen Nutzungsentschädigung. GR Roland Rädle (CDU) sieht dies ähnlich. Das Thema soll zunächst verschoben werden. Es sollte versucht werden, das Ziel im Förderzeitraum zu erreichen. GR Uwe Rohrer (Bündnis 90 / Grüne) sieht das Verschieben ebenfalls als sinnvoll an. Ob und in welchem Umfang eine Verwaltungsnutzung nötig sei, müsse dann u.a. auch noch betrachtet werden. Wenn die Verwaltung jetzt in die Räume kommen würde, müssten für die aktuell untergebrachten Personen noch anderweitig Räume gefunden werden. GR Reinhard Haas befürwortet das Vorgehen ebenfalls. GR Günter Denninger (CDU) fragt, ob auch die umliegenden älteren Häuser konzeptionell mit einbezogen worden sind. Dies erfolgte zunächst in einer groben Form, so der Vorsitzende. Eine detailliertere Betrachtung mache zum momentanen Zeitpunkt keinen Sinn und produziere weitere Kosten. Generell sei es jedoch richtig, dies konzeptionell mit zu betrachten.

GR Hans Kleiner (parteilos) sagte, dass das Projekt jetzt zum ersten Mal öffentlich sei. Das sei ihm zu verdanken. Wenn er sich nicht so eingesetzt hätte sei es nur nichtöffentlich behandelt worden. Bei der Kaufentscheidung im Gemeinderat sei der Wert für eine Pensionsnutzung zugrunde gelegt worden. Dem Gemeinderat wurde dargelegt, dass eine Rathausnutzung vorgesehen ist. Der Personalleiter hätte dies bei Nachfrage möglicherweise vielleicht als nicht machbar bewertet. Bei dem Projekt drohe ein Millionenschaden. Beim Hinausschieben entstünde jedes Jahr weiterer Zins. Ihn würde interessieren, mit welcher Begründung und auf welchen Fakten die Förderung bei diesem Millionenprojekt damals generiert worden sei. Hier wurde vorsätzlich ein Schaden verursacht. Er wird diesen Sachverhalt den Behörden vorlegen.

Der Vorsitzende sagt, dass die Beschlussfassung 2022 unter seinem Vorgänger erfolgte. Es gibt ein Raumproblem in der Verwaltung. Modernes Arbeiten sei ein anderes Arbeiten als derzeit. In der Zwischenzeit sei jedoch in der Welt einiges passiert und die kommunalen Haushalte hätten sich anders entwickelt. Gegenüber 2022 (25 % der kommunalen Haushalte ohne Ausgleich) habe sich die Situation deutlich verändert. 2026 hätten fast 90 % der

kommunalen Haushalte keinen Haushaltsausgleich schafft. Der damalige Gedankengang sei auch aus heutiger Sicht richtig gewesen. Die äußeren Umstände hätten sich anders entwickelt. Derzeit sei die Entscheidung so, dass die für die Bevölkerung vorrangigeren Projekte abgewickelt werden müssen. Die Verwaltung sei in der jetzigen Situation handlungsfähig. Die Verzinsung bei einer möglichen Rückzahlung sei natürlich schlecht. Momentan werde sie durch die Nutzungsentschädigung aufgewogen. Trotzdem müsse man bei einem solchen Millionenprojekt die Mittel aus dem eigenen Haushalt aufbringen können. Auch in anderen Kommunen müsse aus finanziellen Gründen über früher geplante Projekte diskutiert werden.

GRin Simone Rausch (Bündnis 90/Grüne) sieht die jetzige Nutzung als sinnvoll an (Unterbringung von zugewiesenen Menschen). Der stellvertretende Hauptamtsleiter Jürgen Augenstein ergänzt mit dem Hinweis, dass die Gemeinde sogar noch Wohnungen extern angemietet habe, um Menschen unterzubringen. Der Bedarf in den Räumlichkeiten der ehemaligen Rathauspension wird noch auf lange Jahre bestehen bleiben. Wenn er zurückgehen sollte, dann könnten die externen Anmietungen zurückgeführt werden. Wenn die Räume für die Verwaltung genutzt werden, müsse man sich daher Gedanken machen, wo die momentan dort lebenden Menschen untergebracht werden können. GR Steffen Langendörfer (CDU) stellt klar, dass das Thema nichtöffentlich nur vorberaten und danach auf jeden Fall in die Öffentliche Sitzung kommen sollte. Der Vorsitzende bestätigt dies nachdrücklich. Die Vorgehensweise wurde auch so in der vergangenen Sitzung kommuniziert. GRin Sabine Kronenwett (Bündnis 90/Grüne) sagt, dass bei der damaligen Entscheidung verschiedene Aspekte eine Rolle gespielt hätten, u.a. Verwaltungsräume, räumliche Nähe zum Rathaus, mögliche Verlagerung der Bücherei. GRin Simone Rausch (Bündnis 90 / Grüne) nimmt Bezug auf die Erklärung von GR Roland Rädle (CDU) und bittet H. Kleiner u.a. darum, sachlich und ohne Vorwürfe zu argumentieren. Es sei langsam eine Zumutung, sich jede Woche aufs Neue anhören zu müssen, wie alle hier und die Verwaltung mit unhaltbaren Behauptungen konfrontiert werden.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt, dass die untersuchten Varianten zur Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Hauptstraße 54 für Verwaltungszwecke, zunächst zurückgestellt werden. Eine erneute Bewertung soll im Zusammenhang mit künftigen Entwicklungen der Verwaltungsstandorte, der jeweiligen Haushaltslage sowie möglicher Förderkulissen erfolgen.

mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

zu 6 Beratung und Beschlussfassung über Vergaben zum Einbau einer Wärmeübergabestation Realschule/GMS - Systemtrennung Fernwärmenetz a) Heizungsbauarbeiten Vorlage: 60/2012/2026

Bau- Planungs- und Umweltamtsleiter Joachim Guthmann hält Sachvortrag. Am 06.10.2025 kam es bei Arbeiten an der Heizungsanlage der Realschule zu einer Entleerung des Fernwärmenetzes im Schulzentrum Karlsbad. Infolge des Wassermangels überhitzte der zentrale Holzhackschnitzelkessel in der Heizzentrale. Durch die Restwärme im Kessel traten

Dampfschläge auf, die umfangreiche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sowie eine kostenintensive Wiederherstellung der Heizwasserqualität erforderlich machten.

Zur Erhöhung der Betriebssicherheit und zur Trennung des Fernwärmenetzes von der hausinternen Heizungsanlage der Realschule/Gemeinschaftsschule wurde daher mit Beschluss des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt vom 14.01.2026 der Einbau einer Wärmeübergabestation mit Wärmetauscher einschließlich der primärseitigen Anbindung an das bestehende Fernwärmenetz beschlossen.

Die Heizungsbauarbeiten wurden zwischenzeitlich durch das Ing.-Büro Kluge beschränkt ausgeschrieben. Es wurden 4 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Zur Submission am 09.06.2026 lag nur 1 Angebote vor. Neben dem Hauptangebot der Firma J & W Haustechnik, Ettlingen über 147.391,02 € wurde durch die Firma auch ein pauschaliertes Nebenangebot eingereicht. Dieses schließt mit 140.420,00 € brutto ab.

Die Angebotsprüfung und Wertung erfolgte durch das beauftragte Ingenieurbüro Kluge, Ettlingen. Sowohl das Hauptangebot (+46%) als auch das Nebenangebot (+39%), liegen erheblich über der Kostenschätzung (101.136,90 € brutto) des Ing.-Büros. Aufgrund dieser erheblichen Kostenüberschreitung konnte kein wirtschaftliches Ausschreibungsergebnis erzielt werden. Der Bürgermeister hat die Ausschreibung daher gemäß § 17 VOB/A aufgehoben.

Zur Verbesserung der Wettbewerbssituation und zur Erzielung eines wirtschaftlicheren Ausschreibungsergebnisses sollen die Leistungen erneut ausgeschrieben werden. Hierzu wird der Bieterkreis im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung erweitert.

Das Leistungsverzeichnis wurde fachtechnisch überprüft und wird unverändert erneut zur Ausschreibung gebracht. Die Vergabe soll in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 08.07.2026 erfolgen.

Architekt Andreas Adler informiert auf Nachfrage aus dem Gremium, dass man wegen der massiven Überschreitung einen Alternativplan entwickelt habe. Dieser komme jedoch nur zum Zuge, wenn das neue Verfahren erneut keine wirtschaftlichen Ergebnisse bringt.

Die Ausführung der Arbeiten ist für die letzten Ferienwochen Anfang September 2026 vorgesehen, um Beeinträchtigungen des Schulbetriebs möglichst gering zu halten.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Aufhebung der Ausschreibung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Leistungen nach Überarbeitung und Überprüfung des Leistungsverzeichnisses erneut beschränkt auszuschreiben.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**zu 7 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Bauleistungen für
das Vordach der Leichenhalle in Karlsbad-Ittersbach
a) Vergabe der Stahlbauarbeiten
Vorlage: 60/2013/2026**

Simon Bauer (Architekturbüro Adler +ü Retzbach) nimmt an der Verwaltungsseite Platz. Er erläutert den Sachverhalt. Die Pläne umfassen eine teilweise Überdachung des Vorplatzes an der Aussegnungshalle. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Räume funktional und gestalterisch verbessert werden.

Neben der Errichtung eines Vordaches ist insbesondere eine Verbesserung der Blickbeziehungen der Trauergäste zum Geschehen in der Aussegnungshalle vorgesehen, um eine würdige Teilhabe an der Verabschiedung zu ermöglichen.

Die geplante Überdachung mit einer Fläche von rund 30 m² wird unmittelbar an das Gebäude angebunden und fügt sich in die bestehende Gebäudekubatur ein. Durch die Verlegung der Stufen an die Vorderkante des älteren Gebäudeteils entsteht ein Podest auf gleicher Höhe wie die Hallenräume. Dadurch werden die Überdachung sowie die seitlichen Hallenzugänge barrierefrei erschlossen.

Zusätzlich werden die Öffnungen zwischen Alt- und Anbau sowie zwischen dem überdachten Vorplatz und dem Haupteingang erweitert. Hierdurch verbessern sich die Sichtbeziehungen für die Trauergäste erheblich und das Gemeinschaftsgefühl während der Verabschiedung wird gestärkt.

Zur Submission am 02.06.2026 lagen drei wertbare Angebote vor. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Rang	Bieter	Angebotssumme brutto
1.	Firma Selinger, Karlsbad	53.745,21 €
2.	Garnatz GmbH, Dettenheim	63.974,57 €
3.	Braun GmbH, Bruchsal	74.009,91 €

Die Kostenberechnung für das Gewerk Stahlbau lag bei 67.949 € brutto.

Die Firma Selinger, Karlsbad, hat mit einer Angebotssumme von 53.745,21 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Stahlbauarbeiten an die Firma Selinger zu vergeben. Zudem sind auch die Voraussetzungen für Photovoltaikflächen geschaffen worden. Die Bürgerenergiegenossenschaft Durmersheim wird diese umsetzen.

Parallel zu den Stahlbauarbeiten wurden auch die Gewerke Rohbauarbeiten und die Herstellung der Außenanlagen ausgeschrieben. Der Auftrag für die Rohbauarbeiten wurde an die Firma Norbert Becker, Karlsbad, zu einem Auftragswert von 16.618,95 € und die Außenanlagen an die Firma Manuel Gegenheimer, Karlsbad zu einem Auftragswert von 13.513,33 € durch Bürgermeister Kornmüller vergeben. Beide Aufträge liegen unterhalb der Kostenberechnung.

Die Baumaßnahmen sollen im Sommer beginnen und bis zum Jahresende abgeschlossen werden.

Im Gemeinderat wird das Thema befürwortet.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt, die Stahlbauarbeiten für die Überdachung des Vorplatzes der Aussegnungshalle Ittersbach an die Firma Selinger, Karlsbad, zum Angebotspreis von 53.745,21 € brutto zu vergeben.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**zu 8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Steinig 3
Bauvoranfrage: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und Garage
Grundstück: Im Steinig 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 8298/1
Vorlage: 60/2011/2026**

Marielle Reuter von der Bauverwaltung hält Sachvortrag.

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

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und dieses Vorhaben z.B. nach Nr. 1 einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

In diesem Zusammenhang ist für die Betreiber eines solchen privilegierten Betriebes auch der Bau eines Wohnhauses im Außenbereich zulässig.

Das bestehende Wohnhaus ist recht klein und baufällig, es wird aktuell von einem Betriebsinhaber bewohnt.

Mit der Bauvoranfrage soll nun geklärt werden, ob der Neubau eines Wohnhauses für den anderen Betriebsinhaber planungsrechtlich zulässig ist.

Nach Ansicht der Verwaltung ist der Neubau noch als betriebsdienend und untergeordnet anzusehen. Die Erschließung ist gesichert und es ist nicht ersichtlich, dass andere öffentlichen Belange entgegenstehen.

Eine tiefergehende Prüfung ist bei der Baurechtsbehörde zusammen mit dem Landwirtschaftsamt und der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat das Thema vorberaten.

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Gemeinderat erteilt auf Empfehlung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt das Gemeindeeinkommen zu der Bauvoranfrage.

einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

zu 9 Genehmigung von Protokollen

Das Gemeinderatsprotokoll der Gemeinderatssitzung vom 20. Mai wird einstimmig genehmigt.

zu 10 Verschiedenes

Bau- Planungs- und Umweltamtsleiter Joachim Guthmann erläutert, dass die Berichte des Landkreises zur ehemaligen Kreismülldeponie und Kreiserddeponie in Mandatos zur Info eingestellt sind. Beide Bereiche sind unauffällig.

zu 11 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Björn Kornmüller
Vorsitzender

gez. Hans-Dieter Stößer
Protokollführer/in

Gemeinderat Joachim Karcher
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson