

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/009/2026)
Datum: Donnerstag, 23.04.2026
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 22:45 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	
Gemeinderat	Philipp Brauchler	
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	
Gemeinderat	Steffen Fabry	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	(anwesend bis 23:14 Uhr)
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Werner Kapfer	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Franz Rotter	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderat	Thomas Wittmann	

Schriftführer Anita Greger und Kai Fiedler

Weitere Anwesende:

Architekten Frau Seiffert und Herr Franke
Fachplaner: Frau Mehrer und Herr Scheel, HLS (IB Scheel)
Herr Braun und Herr Müller, Elektro (IB Ullmann)
Herr Schmitt, Tragwerk (IB bfp)
Herr Merkle, Brandschutz (IB Mayer)
Herr Bauldauf, Außenanlagen (Planungsbüro Bauldauf)
Herr Dr. Raab, Projektbegleiter
Herr Bröll, Augsburgener Allgemeine

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(privat verhindert)
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(privat verhindert)
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(beruflich verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Ortszentrum Gablingen
- 2.1 Freiflächen
Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch das Büro Baldauf
Beratung und Beschlussfassung
- 2.2 Brandschutz
Vorstellung der Planungen durch das Ingenieurbüro Mayer
Beratung
- 2.3 Tragwerksplanung
Vorstellung der Planungen durch bfp Ingenieure
Beratung
- 2.4 Objektplanung
Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch die Architekten
Beratung und Beschlussfassung
- 2.5 Elektrotechnik
Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Ullmann
Beratung und Beschlussfassung
- 2.6 Heizung/Lüftung/Sanitär
Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Scheel
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Verschiedenes

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

Erste Bürgermeisterin Ruf eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung und begrüßt die Anwesenden.

Die Vorsitzende hält fest, dass die ursprünglich als nichtöffentlich einberufene Gemeinderatssitzung am 20. April 2026 in eine öffentliche Sitzung umgewandelt wurde und bittet hierzu um Zustimmung.

Im Anschluss stellt sie die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

1. Beschluss:

Mit der Umwandlung der Sitzung von nichtöffentlich in öffentlich besteht Einverständnis.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einvernehmen.

einstimmig angenommen

2 Ortszentrum Gablingen

Frau Ruf erläutert, dass zusammen mit Herrn Raab die Gestaltung des Ortszentrums in die Hand genommen wurde und nach vielen Stunden der Beratung und Klausurtagungen vom Gemeinderat ein Nutzungskonzept verabschiedet wurde.

Mit dem Bau des Hauses der Gesundheit möchte die Gemeinde die ärztliche Versorgung in Gablingen sichern, dies hat oberste Priorität.

Mit dem Bau des Hauses der Begegnung und des Dorfplatzes soll ein Treffpunkt und eine Anlaufstelle für Vereine und alle Generationen geschaffen werden.

Das Nutzungskonzept wurde im Herbst vergangenen Jahres in zwei Ortswerkstätten den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde vorgestellt und sie konnten Anregungen einbringen.

Gleichzeitig wurde eine europaweite Ausschreibung gestartet, um Architekten für dieses Projekt zu finden. Der Auftrag für die Objektplanung wurde am 30.10.2025 vergeben. Der Beschluss für die Vergabe der Fachplanungen wurde am 02.12.2025 gefasst.

In der heutigen Gemeinderatssitzung stellen die Architekten und Fachplaner die Vorplanung und erste Kostenschätzung vor. Frau Ruf betont nochmals, dass es sich um eine Kostenschätzung und nicht Kostenberechnung handelt, die Tagesordnungspunkte werden entsprechend berichtigt. Die Planer haben das gemeindliche Nutzungskonzept umgesetzt. Die Planung befindet sich in Leistungsphase 2.

Die Architekten verspäten sich, so dass Herr Baldauf mit der Vorstellung der Freiflächen beginnt.

Kenntnis genommen

2.1 Freiflächen Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch das Büro Baldauf Beratung und Beschlussfassung

Herr Baldauf stellt die Planung der Freiflächen vor.

Der Dorfplatz soll zusammen mit dem Straßenraum gestaltet werden, mit dem Ziel, die Dorfmitte mit Leben zu füllen. Auf wichtige Punkte, z.B. Verschattung, Versickerung, Platz für den Maibaum etc. ist Herr Baldauf in seinen Planungen eingegangen.

Die Gesamtkosten für die Außenanlagen werden auf 1,35 Millionen zuzüglich ca. 17 % Baunebenkosten geschätzt. Die Kosten der Vorplanung sind eingehalten. Die Gestaltung der Grünholderstraße ist nicht vollständig förderfähig, es wird mit ca. 60 -70% Förderung gerechnet, ca. 500.000 – 600.000 Euro. Durch die Einbeziehung der Grünholderstraße, d.h. Ausstattung mit dem gleichen Belag, soll eine bessere Außenwirkung und ein Platzgefühl erzielt werden. Ebenso soll damit eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Auf dem Dorfplatz befinden sich keine Parkplätze.

Die Parkflächen werden ebenfalls begrünt, die Versickerung muss gewährleistet sein.

Die Stellplätze sind mit einer Breite von 2,65 m geplant. Eine Wechsellnutzung der Stellplätze des HdG und des HdB wird angestrebt.

Die Straßenbreite von 6,00 m ist eine Pflichtbreite, damit das Ein- und Ausparken möglich ist. Technische Anlagen (Stromanschluss für Veranstaltungen im Freien, Entwässerung) sind mit eingeplant, hierzu wird auf HLS und ELT verwiesen. Die Mülltonnenhäuschen sind ebenfalls in der Planung. Die Neigung des Geländes liegt bei 2-5,5 %.

Folgende Anregungen werden dem Fachplaner mitgegeben:

- Die Bushaltestelle soll überdacht bleiben, die Überdachung der Sitzbank ist in Betracht zu ziehen.
- Für die Umsetzung eines barrierefreien Einstiegs an der Bushaltestelle soll eine Lösung gefunden werden.
- Eine Möglichkeit der Durchführung von Märkten um das grüne Karree soll dargestellt werden (Buden einzeichnen).
- Die Höhenentwicklung soll vertieft geprüft werden. Der Höhenverlauf soll anhand von Schnitten dargestellt werden.
- Alternative Darstellung der Höhenunterschiede in Form einer Terrassierung des Geländes.
- Wendemöglichkeit für den Straßenstich im Bereich des HdG und Grünholderstraße 1 bzw. eine Alternative für eine Einbahnstraße Richtung HdB erarbeiten (z. B Schranke).
- Die Fläche für die Müllentsorgung soll dargestellt werden.
- Eine Halterung für den Maibaum ist notwendig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorplanung mit Kostenschätzung für die Freianlagenplanung zu.

einstimmig angenommen

2.2 Brandschutz Vorstellung der Planungen durch das Ingenieurbüro Mayer Beratung

Herr Merkle stellt die brandschutzrechtliche Planung vor. Eine Kostenschätzung wird für den Brandschutz nicht dargestellt.

Herr Merkle betont nochmals, dass es wichtig ist, dass die Gebäudeklasse für das HdG nicht verändert werden darf, da sonst höhere Brandschutzanforderungen zu erfüllen sind. Das HdB wird mit maximal 199 Personen gleichzeitig in allen Räumen (Sall, Stüberl, Büro)

geplant. Die Gleichzeitigkeit von allen Personen ist ausschlaggebend, da sich alle einen Fluchtweg über das Foyer teilen. Ab einer Planung mit 200 Personen greift die Versammlungsstättenverordnung und hier gelten dann erhöhte brandschutzrechtliche Anforderungen. Veranstaltungen über 200 Personen können nur ausnahmsweise durchgeführt werden, sie benötigen dann eine entsprechende Genehmigung des Landratsamtes.

Die Höhe des Gebäudes darf 7,00 m nicht überschreiten.

Die Anforderungen an den Brandschutz sind grundsätzlich abhängig vom verwendeten Material, bei Holz sind die Anforderungen höher.

Fluchttüren mit einer Breite von 90 cm sind ausreichend. Die Trennwand zwischen Lager und Saal ist feuerhemmend herzustellen.

Kenntnis genommen

2.3 Tragwerksplanung Vorstellung der Planungen durch bfp Ingenieure Beratung

Herr Schmitt stellt die Tragwerksplanung vor.

Für diese Planung wird keine eigene Kostenschätzung erstellt.

Für beide Objekte ist ein Statiker erforderlich. Da teilweise der Boden ausgetauscht wird, ist darüber hinaus ein Prüfstatiker einzuschalten. Die Mehrkosten hierfür sind laut Frau Seiffert bereits eingeplant.

Varianten von Fachwerkträgern für den Saal sollen erarbeitet werden, z.B. soll das obere Dreieck ausgebildet werden, die Notwendigkeit der Querbalken soll geprüft werden. Die Gestaltungsfrage ist auch eine Kostenfrage, eine einfache Konstruktion spart Kosten.

Die Reinigungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Kosten sind im Blick zu behalten.

Folgende Anregung wird dem Planer mitgegeben:

-Weitere Varianten für die Tragwerksplanung unter dem Aspekt der Kostenersparnis sind zu erarbeiten.

Kenntnis genommen

2.4 Objektplanung Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch die Architekten Beratung und Beschlussfassung

Frau Seiffert und Herr Franke stellen die Objektplanung vor.

Eine Diskussion entsteht, ob nur auf der abgewandten Dachseiten der Gebäude eine PV- Anlage auf den Dächern errichtet wird oder auf dem gesamten Dach, dies ist eine Kostenfrage. Die Holz-fassade soll auch im vergrauten Zustand bzw. im Verwitterungsprozess betrachtet werden.

Die große Fensterfläche auf der Westseite des Hauses der Begegnung bietet zu wenig Sichtschutz, vor allem in der Dämmerungszeit. Auf dieser Seite ist durch einfallendes Scheinwerferlicht in den Saal mit einer Beeinträchtigung bei den Veranstaltungen zu rechnen, es ist dann immer ein Sichtschutz notwendig. Herr Franke wendet ein, dass kleinere Fenster die Harmonie im Innenraum beeinträchtigen.

GR Almer regt weiterhin eine versenkbare Bühne an, ihm ist ein Hersteller mit 1250 €/m² bekannt. Der Großteil des Rats sieht eine mobile Bühne als die praktikablere Lösung, da diese auch am anderen Ende des Saals genutzt werden kann. Die Entscheidung zur Ausgestaltung der Bühne kann zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden. Die Tragwerksplanung wird nochmals erwähnt, die Balken und die Sicht werden angesprochen.

Kosten:

Auf die eingestellte Begründung der Architekten für die Kostenmehrung wird verwiesen. Hauptsächlich für die Kostensteigerung ist die Erhöhung des Volumens des HdG, somit ist auch eine erhöhte Sanitärausstattung notwendig und der angestrebte KfW 55 trägt ebenfalls zur Kostensteigerung bei.

Als Folge wurde das HdB von der Größe her auch angepasst um wieder ein stimmiges Gesamtkonzept zu haben und um die städtebauliche Einfügung weiterhin zu gewährleisten. Zudem wurden den Vorgaben und Empfehlungen des Landratsamts und der Förderstelle Rechnung getragen.

Beim HdB wird die Kostensteigerung als weniger problematisch gesehen, da sich hier auch die Förderung erhöht.

Beim HdG werden die Kostenerhöhungen als kritisch und für die Zukunft belastend gesehen.

Die Kostenschätzung im VgV-Verfahren lag bei 5,8 Mio. €. In der aktuellen Kostenschätzung wird von 10,27 Mio. € ausgegangen (HdG 5,43 Mio. € und HdB 4,84 Mio. €).

Anmerkung der Verwaltung im Nachgang:

Bei der ersten Kostenschätzung für das VgV-Verfahren in Höhe von 5,8 Mio. € handelt es sich um die Gebäudekosten für das HdG und HdB, die Kosten für die Freianlagen in Höhe von 1,6 Mio. € sind hier nicht enthalten. In der aktuellen Kostenschätzung der Architekten sind diese aber bereits berücksichtigt.

Grundsätzlich soll eine Kostenreduzierung angestrebt werden, im HdB z.B. bei der Ausstattung. Aber auch beim HdG soll auf eine Kostenersparnis geachtet werden.

Jedoch ist dem Gemeinderat klar, dass nennenswerte Einsparungen nur schwer zu erbringen sind.

Der Gemeinderat ist sich grundsätzlich einig, dass die ärztliche Versorgung gesichert werden soll. Es bestehen aber erhebliche Bedenken auf Grund der Kostensteigerungen und die kommende finanzielle Belastung für die Kommune. Eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung für das HdG muss erstellt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die Kosten auf die Nutzer umgelegt werden können.

Grundsätzlich ist aufgrund der aktuellen Lage häufig mit Kostensteigerungen in der Baubranche zu rechnen. Bei diesem Projekt kommt hinzu, dass sich die Vorgaben aus dem VgV Verfahren verändert haben (Anpassung der Raumhöhe im HdG aufgrund der kassenärztlichen Vorgaben).

Die Verwaltung wird beauftragt, an der Berechnung der Wirtschaftlichkeit weiterzuarbeiten.

Den Planern werden folgende Anregungen für das HdB mitgegeben:

- Alternative für das Fachwerk im Saal (einfacheres Tragwerk, evtl. nur 2 Querbalken).
- Der Zugang zum Technikraum über das Lager soll geprüft werden (keine Steigleiter).
- Sichtschutz im Saal auf der Westseite - Alternative für die große Fensterfront.
- Beispiele für Holzfassaden in den verschiedenen Verwitterungsphasen vorlegen.
- Lösung für Bühne weiter prüfen.
- Einsparpotentiale prüfen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss der Leistungsphase 2 mit der Kostenschätzung für die Objektplanung und der Weiterplanung in Leistungsphase 3 zu.

angenommen

Ja 11 Nein 3

Thomas Wittmann, Pius Kaiser und Klaus Heidenreich stimmen dagegen und möchten namentlich genannt werden.

2.5 Elektrotechnik
Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Ullmann
Beratung und Beschlussfassung

Herr Müller stellt die Planung der Elektrotechnik vor.

Er erläutert, dass Dachziegel als PV-Anlage unwirtschaftlich sind, 75KW/p sind ausreichend. In den 71.000 € für die Freiflächen sind auch die Mastleuchten, Verrohrung und Ladestation enthalten. Die Kostendarstellung verfälscht die Kosten für das HdG, da hier die Kosten für die Zentrale inkludiert sind. Im HdB sind die Mikrofone als Funkmikrofone vorgesehen. Bei den Elektroladesäulen für PKWs könnte der Bedarf beim Personal des HdG abgefragt werden, grundsätzlich ist als erstes auf einen Betreiber zuzugehen.

Dem Planer werden folgende Anregungen mitgebenden:

- Die Lichtkonzepte für beide Häuser sind so kostengünstig wie möglich in Absprache mit den Architekten zu planen.
- Produkte bei der Ausschreibung beachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorplanung mit Kostenschätzung für die Elektroplanung zu.

einstimmig angenommen

2.6 Heizung/Lüftung/Sanitär
Vorstellung der Planungen und Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Scheel
Beratung und Beschlussfassung

Frau Mehrer stellt die Planung für Heizung, Lüftung und Sanitär vor.

Sie bestätigt zudem, dass mit dem System auch eine Lufttemperierung möglich ist. Eine Klimaanlage wird nicht ersetzt, aber eine moderate Kühlung ist möglich.

Folgende Anregungen werden den Planern mitgegeben:

- Wasserversorgung in der Küche im HdG überdenken, evtl. großer Boiler.
- Einsparmöglichkeiten bei den Wachbecken im HdG prüfen.
- Mit Nutzern prüfen, ob eine Warmwasserversorgung in allen Räumen notwendig ist.
- Lüftung im Stüberl und Anzahl der WC-Anlagen prüfen.
- Grundsätzliche Kosteneinsparung prüfen, auch in Rücksprache mit den Nutzern.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vorplanung mit der Kostenschätzung für die Planung Heizung/Lüftung/Sanitär zu.

einstimmig angenommen

3 Verschiedenes

-/-

Um 22:45 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Anita Greger Kai Fiedler
Schriftführer/in