

Schlossgarage

Bisheriger Ablauf:

- Öffentliches WC ist für die Bearbeitung geschlossen, Ausweichmöglichkeiten für Besucher sind aufgezeigt
- Instandsetzungsarbeiten sind bis auf den 2. Bauabschnitt Freideck abgeschlossen
- Freideck West:
 - Abdichtungsarbeiten (mit Unterbrechungen aufgrund Witterung) abgeschlossen, Schutz- und Drainagebahn hergestellt,
 - Randeinfassungen soweit erforderlich wurden hergestellt,
 - Pflasterbelag soweit möglich wurden hergestellt



Schlossgarage

Bisheriger Ablauf:

- Prov. Baustellenzufahrt wurde hergestellt
- Rohbau Sondernutzungsgarage Polizei ist fertiggestellt
- Rohbau Abgrenzungen Treppenhäuser und Nebenräume Tiefgarage wurden hergestellt
- Umbau Baustelleneinrichtung für Bearbeitung Freideck Ost ist erfolgt
- Freideck Ost ist freigeräumt / Tiefgaragendecke liegt frei
- Rohbau Sondernutzungsgaragen und zusätzlicher E-Raum sind abgeschlossen
- Integration Bauablauf Glasfaserausbau (Kiosk + WC)



Schlossgarage

Aktuelle Arbeiten:

- Verpressarbeiten
- Fertigstellung Malerarbeiten in der Tiefgarage
- Bodenbeschichtungen Nebenräume Tiefgarage soweit für Ausbaugewerke erforderlich
- Betontechnologische Untersuchungen Freideck Ost

Aussicht:

- In der KW49 beginnen die Ausbaugewerke Elektro, Sanitär und Lüftung wie geplant mit den Montagearbeiten
- Befahrung Grundleitungen, Erstellung Sanierungskonzept Grundleitungen (Sanierungsumfang Grundleitungen / Inlinerverfahren ist noch offen)
- GU-Sanierer bis Weihnachten:
 - Einbau Türen
 - Abdichtungs- und Belagsarbeiten Treppenhäuser
 - Beginn Abdichtungsarbeiten Freideck Ost
- Fertigstellung Ausbaugewerke Mitte / Ende Februar inkl. Sachverständigenabnahmen im Anschluß Bodenbeschichtungsarbeiten, Markierungsarbeiten, etc.
- Aufbau TRH-Überdachung Februar 2026

-> Fertigstellung/Freigabe der TG verzögert sich nach aktuellem Stand voraussichtlich um **ca. 2-3 Wochen**. Anfang Januar wird der genaue Fertigstellungstermin bekannt gegeben. Mögliche parallele Arbeiten zwischen GU-Sanierer und Ausbaugewerke wurden abgestimmt.

-> Nach aktuellem Stand wird der Kostenrahmen eingehalten

Schloss Montfort

- Natursteinarbeiten

Die beiden neuen Tortreppen werden zur Zeit wieder aufgebaut, Beginn war der 03.12.25, beide sollten in der KW 50 errichtet sein.

Die kleine Treppe vor der Loggia Nord-West wurde neu errichtet, die Randeinfassungen folgen in KW 50.

Der Mauerbegleitende Weg im Nordosten wurde nach Abschluss dieses Bereichs und Entfernung des Seegerüstes mit Split neu gefasst.

In der seeseitigen Fassade war ein Steinaustausch nötig, die die Standzeit des Gerüstes verlängerte. Mitte Januar wird das Fassadengerüst abgebaut.

- Fenstersanierung

Läuft kontinuierlich im Rahmen der räumlichen Zugänglichkeiten, zur Zeit im Saal OG in der Konzertpause

Ertüchtigung der Beleuchtung-Illumination

Während der Betriebsferien der Gastronomie in KW 2 bis KW 4 sollen die Beleuchtungsarbeiten im Inneren zu einem Ende gebracht und final eingestellt werden.

Im Außenraum werden 2 Geländer zur Verkehrssicherung am Haupteingang montiert.

- Brandschutz

Weitere Maßnahmen konnten baulich umgesetzt werden, u.a. eine neue T30-Türe im Zugang Turm im OG.

Der 2. Fluchtweg aus dem Turm wird in der Pause vor Saisonbeginn umgesetzt, ebenso die bauliche Ertüchtigung des Zugangs Haustechnik.

Die Fluchttreppe vor der Fassade wurde an einem Stück montiert, die unteren und oberen Zugänge werden zum Jahreswechsel montiert sein.

- Photovoltaik

Mit dem Landesdenkmalamt konnte eine Zustimmung für eine von unten nicht erkennbare symmetrisch angeordnete PV-Anlage erwirkt werden.

Pflegeheim

Kurzüberblick (Stand 3.12.2025):

Aktuell bearbeitet das Planungsbüro Pesch und Partner aus Stuttgart die städtebauliche Rahmenplanung. Die Analysephase dazu ist weitgehend abgeschlossen, so dass in der Folge dann mit der ersten Ausarbeitung von 2 bis 3 Alternativen und Strukturvarianten begonnen werden kann. Für den Abschluss der Analysephase ist noch der Abschluss der Artenschutzfachlichen Untersuchungen und der schalltechnischen Ersteinschätzung notwendig. Beide Gutachten sind derzeit in Fertigstellung. Erste Ergebnisse zu den Strukturvarianten des Rahmenplans sollen im ersten Quartal 2026 vorliegen.

Parallel zur Rahmenplanung erfolgte die vertiefte Prüfung und Abstimmung mit dem Landratsamt hinsichtlich potenzieller Ausgleichsflächen für die FFH-Mähwiesenverlustflächen. Auch wenn eine endgültige Rückmeldung des Landratsamtes noch aussteht, wurde die Eignung für zwei untersuchte Flurstücke grundsätzlich bestätigt. Damit rücken geeignete Ausgleichsflächen für die Unterbringung des Pflegeheims auf den Gemeindegrundstücken am Auffangparkplatz in greifbare Nähe.

Pflegeheim

Zu den Schritten im Einzelnen:

I. Städtebaulicher Rahmenplan

• Abgeschlossene Arbeitsschritte

a) Städtebauliche Rahmenplanung: Das Planungsbüro Pesch&Partner Architektur | Stadtplanung GmbH wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 22.9.2025 mit der Ausarbeitung des Rahmenplans beauftragt. Das Vorgehen zur Rahmenplanung wurde der Öffentlichkeit in der Einwohnerversammlung am 13.10.2025 vorgestellt. Das Planungsbüro hat sich selbst und seine Herangehensweise an die Rahmenplanung in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2025 präsentiert. Die Bearbeitung gliedert sich in 3 Phasen – Analyse, Szenarien und Ziele sowie Konzeption. Mit dem Vorhabenträger für das private Gärtnereigrundstück fand am 28.7.2025 ein gemeinsames Abstimmungsgespräch statt, um auch die private Planungsinitiative zu koordinieren. Es wurde kommuniziert, dass bis zum Abschluss der Rahmenplanung aus Sicht der Gemeinde von privater Seite keine vertiefenden Planungsüberlegungen erforderlich sind.

b) FFH-Mähwiesen: Hinsichtlich der kommunalen Grundstücke wurde Sieber Consult GmbH mit der Ausarbeitung eines Pflegekonzeptes für die Kompensationsmaßnahmen der FFH-Mähwiesen und ergänzend dazu Kling Consult GmbH bereits mit der Erstellung von Bodengutachten für die infrage kommenden Ausgleichsflächen beauftragt.

c) Artenschutz: Durch Sieber Consult GmbH wurden artenschutzfachliche Potenzialanalysen für die gemeindeeigenen Flächen durchgeführt. Der Auftrag wurde um das Gärtnereigrundstück erweitert, so dass die diesjährige Vegetationsperiode noch zur Erhebung der relevanten Arten Vögel, Fledermäuse und Eidechsen genutzt werden konnte. Der Ergebnisbericht steht noch aus.

d) Ersteinschätzung zum Schallschutz: Um in der städtebaulichen Planung bereits strategisch auf relevante Lärmquellen reagieren zu können, wurde Sieber Consult GmbH mit einer Ersteinschätzung zum Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm mit entsprechenden Handlungsempfehlungen beauftragt.

Pflegeheim

• Laufende Aufgaben

- a) Städtebauliche Rahmenplanung: Die aktuell laufende Analysephase mit Auswertung der vorhandenen Konzepte der Ortsentwicklung und die Untersuchung der standortspezifischen Rahmenbedingungen ist annähernd abgeschlossen. Zur Finalisierung werden noch die Ergebnisse aus den Gutachten Artenschutz und Schall benötigt.
- b) FFH-Mähwiesen: Der Ergebnisbericht zu den vorgesehenen Ausgleichsflächen wurde beim Landratsamt eingereicht, dort geprüft und grundsätzlich anerkannt. Einzelne offene Punkte waren noch einzuarbeiten. Nach deren Korrektur wurde jüngst eine positive Stellungnahme zur Eignung der Flächen in Aussicht gestellt. Demzufolge wäre das Flurstück 1670 als Ausgleichsfläche sehr gut geeignet. Der Ausgleichsbedarf für die gemeindeeigenen Flächen am Auffangparkplatz könnte damit vollständig gedeckt werden. Inwiefern weitere Ausgleichsflächen anerkannt werden können, befindet sich derzeit noch in Abstimmung – auch im Hinblick darauf, wie diese dann für weitere Baugebiete gesichert werden könnten. Mit der finalen Rückmeldung des Landratsamts ist voraussichtlich im Januar zu rechnen.
- c) Artenschutz: Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind abgeschlossen. Derzeit wird der Ergebnisbericht fertiggestellt. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die zweite Phase der städtebaulichen Rahmenplanung.
- d) Ersteinschätzung zum Schallschutz: Die Erhebungen zu den vorliegenden Belastungen des Untersuchungsgebiets durch Verkehrslärm sind abgeschlossen. Die Untersuchungen zu Freizeit- und Gewerbelärm sind noch in Bearbeitung. Der Ergebnisbericht soll bis Ende Januar fertiggestellt werden. Die Ergebnisse dienen dann als Grundlage für die zweite Phase der städtebaulichen Rahmenplanung.

Pflegeheim

- **Nächste Schritte**

Die Ergebnisse aus den Untersuchungen zu Artenschutz, Ausgleichsflächen, Schall etc. sind ggf. mit den Fachbehörden abzustimmen und fließen in die Analyse der Rahmenbedingungen für die Rahmenplanung ein.

Für die Streuobstbäume am Auffangparkplatz ist eine separate Ausgleichsfläche (zusätzlich zu den Ausgleichsflächen für die FFH-Mähwiesen) zu bestimmen, die aber nicht die hohen Hürden wie beim Ausgleich der FFH-Mähwiesen erfüllen müssen; der Antrag auf „Streuobstverlegung“ kann deshalb parallel zum Bauleitplanverfahren gestellt werden.

II. Betreiberauswahl

Die Wahl des Betreibers steht derzeit noch nicht an. Die Planungen werden noch unabhängig vom späteren Betreiber vorangetrieben. Zunächst muss der Meilenstein der Rahmenplanung abgeschlossen sein. Gleiches gilt für die weiteren Punkte:

Pflegeheim

V. Beteiligungen

• Abgeschlossene Beteiligungen

In der Einwohnerversammlung am 13. Oktober 2025 wurde der interessierten Öffentlichkeit ausführlich über die geplante Vorgehensweise der Rahmenplanung und die Standortalternativen für den geplanten Pflegeheimneubau berichtet.

• Laufende Beteiligungen

Die Untersuchungen zu Umwelt und Natur werden in Abstimmung mit den Fachbehörden vorgenommen.

• Nächste Beteiligungen

Ziel ist es, die 2 bis 3 Alternativen und Strukturvarianten in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats im Februar/ März 2026 vorzustellen und damit auch die Transparenz der Planung gegenüber der Öffentlichkeit herzustellen.

Pflegeheim

III. Zeitplan und anstehende Entscheidungen

- **Aktualisierter Zeitplan:**

Die alternativen Szenarien der Rahmenplanung sollen bis Februar/März 2026 entwickelt werden, anhand denen der Gemeinderat eine Vorzugsvariante auswählt. Diese soll dann vertieft ausgearbeitet werden und als finale Beschlussgrundlage dienen. Der Beschluss der finalen Rahmenplanung wird für Mai 2026 angestrebt.

- **Erforderliche Beschlüsse:**

Derzeit stehen keine Entscheidungen des Gemeinderates an. Der nächste große Meilenstein ist der Beschluss der städtebaulichen Rahmenplanung.

IV. Risiken und Herausforderungen

- **Identifizierte Risiken:**

Eine Lösung für das Thema des FFH-Mähwiesenausgleichs für die kommunalen Flächen scheint greifbar. Schwierig stellt sich noch der Umgang mit den Schallimmissionen dar.

- **Vorschläge zum Umgang:**

Auf Grundlage der Ersteinschätzung zu den Lärmemissionen durch Verkehr, Gewerbe und Freizeit sollen frühzeitig auf planerischer Ebene Konflikte vermieden bzw. minimiert werden.



Stand Baustelle Anfang
Dezember 2024

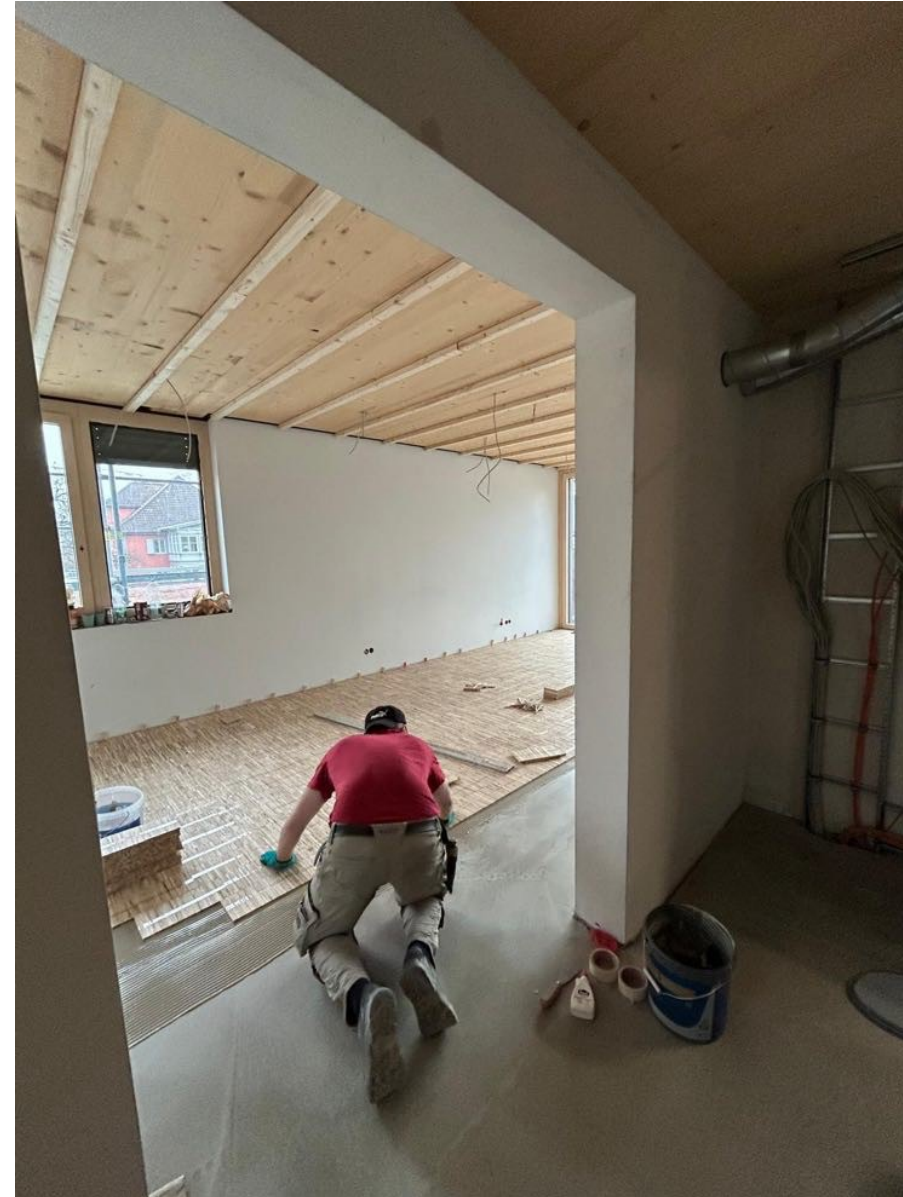
Stand Baustelle Anfang
Dezember 2025





Fahrzeughalle

Bilder Innenausbau

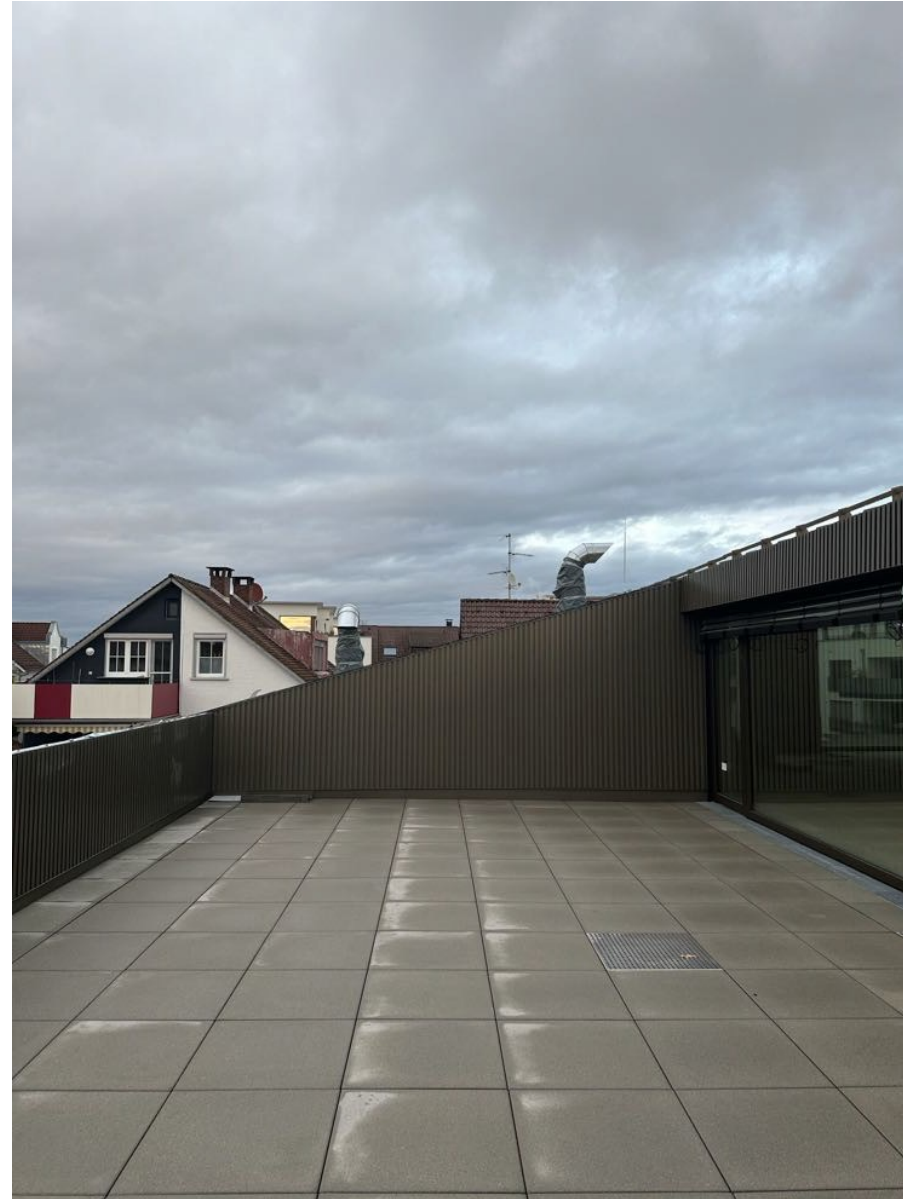


1.OG Jugendraum



Bereitschaftsraum Blickrichtung zum
Schulungssaal

Bilder Innenausbau



Dachterrasse

aktuell tätige Firmen, KW 49:

- Trockenbauarbeiten, Fa. H. Schmid
- Fliesenarbeiten im UG, Fa. Röhlich, anschließend Fliesenarbeiten im 2. OG
- Malerarbeiten, Fa. Rapp
- Parkettarbeiten im 1. und 2. OG, Fa. gft
- Aufzugsarbeiten, Fa. Brobeil
- Schreinerarbeiten (UK der Holzverkleidungen für die Wände und Decke im 2. OG wurde in KW 48 erstellt)
- Sowie Arbeiten der Gewerke Lüftung, Elektro und HLS

Weitere geplante Gewerke:

KW 50: Beginn Montage der Zargen, Fa. Bucher

KW 50: Montage der Tür-/Eingangselemente beim Foyer/Verbindungsgang, Fa. Stocker

KW 51: Montage des Glasdach Foyer/Verbindungsgang, Fa. Stocker

KW 51: Montage Fenstersimsen, Fa. Stocker

KW 48-51: Fertigung Geländer, Schlosser, Fa. Schmid, Fertigstellung in beiden Treppenhäusern bis KW 6

KW 3: Kugelstrahlen Fahrzeughalle sowie Einbau Rinne, Gewerk Rüttelfliesen

KW 4: Einbau Rüttelfliesen plus Verfugen, Fa. Kaltenberg

Außenanlagen Arbeiten bis Ende 2025:

Vorplatz:

- Filterrinne setzen, Rinnen an den Eingängen setzen
- Randeinfassungen herstellen
- Beprobung Asphalt und Aushubmaterial
- Hydrant versetzen
- Verfüllen/Auskoffern
- Asphalttragschicht herstellen (nur sofern es die Witterungsverhältnisse zulassen)

Gehweg an Gartenstraße:

- Abbruch alte Randeinfassung, neue Randeinfassung herstellen
- Kabelzugschacht setzen, Leitungen verlegen
- Verfüllen, Tragschicht Gehweg herstellen

Außenanlagen Arbeiten Anfang 2026:

- Pflaster und Asphaltdecke
- Rückwärtiger Bereich mit Tiefhof, Pflasterfläche, Beleuchtung, Überdachung Notstromaggregat, Fundament Wärmepumpe etc.

Info:

Die Baustelle ruht von Seiten GaLaBau von 18.12.25 bis 11.01.26

	Kostenberechnung aktuell	Kostenfortschreibung	Differenz
300er Kosten (Baukonstruktionen)	3.884.882,85 € (netto)	3.561.364,73 € (netto)	- 323.518,12 € (netto) = 92,15%
400er Kosten (Technische Anlagen)	1.550.019,65 € (netto)	1.779.644,93 € (netto)	+ 229.625,28 € (netto) = 114,81%
500er Kosten (Außenanlagen)	170.000,00 € (netto)	221.198,78 € (netto)	+ 51.198,78 € (netto) = 130,12%
Gesamt Kosten (100-700er Kosten)	7.019.216,72 € (netto)	6.974.112,10 € (netto)	- 45.104,62 € (netto) = 99,36%