Ortsverwaltung Neusatz
Niederschrift

über die achte öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates von Neusatz
am Dienstag, 16. September 2025
im Vereinsraum der Schlossberghalle.
Sitzungsdauer: 19:30 - 21:07 Uhr

Anwesend sind:

1.	Vorsitzender:	Hans-Wilhelm Juchem
2.	Ortschaftsräte:	Dominik Merz Selina Bisch Hubert Oberle Niko Hörth Manuel Karcher Stefan Krug Simon Westermann Mariella Manz Franz Fallert Simone Schönle
3.	Protokollführung:	Hans-Wilhelm Juchem
4.	Gäste:	5 Zuhörer
5.	Presse:	Martina Fuss, ABB

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde
2. Bekanntgabe der nichtöffentlichen gefassten Beschlüsse.
3. Bauantrag zum Umbau und Erweiterung Zweifamilienwohnhaus, Waldmattstraße 3
4. Nutzungsänderung Kloster Neusatzeck
5. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses, Obere Windeckstr. 17
6. Geplante Maßnahmen Ortschaftsrat 2025
7. Berichte
8. Anfragen

TOP 1: Bürgerfragestunde
Ein Bürger fragte nach dem Sachstand des 2. Bauabschnitts beim 3-Röhren-Brunnen am Berg.
Ortsvorsteher Hans-Wilhelm Juchem erklärte, dass diese Thema weder in der aktuellen noch in der mittelfristigen Finanzplanung aufgenommen ist. Die Kosten dieser Maßnahme liegt bestimmt im 6-stelligen Bereich und ist somit nicht einfach mal aus dem Topf der Globalmittel zu bestreiten. Priorität haben derzeit in Neusatz die Sanierung/Neubau des KIndergartens sowie ein neues Feuerwehrgerätehaus.

TOP 2: Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Ortschaftsratsitzung gefasster Beschlüsse.

1. Festlegung Waldbegehung mit Manfred Ruf am 26. September.
2. Wanderwegeflyer I (4-seitig); Finanzierung durch Werbung.
3. Globalmittel 2025.

TOP 3: Bauakte 00387-2025 Umbau u. Erweiterung Zweifamilienwohnhaus

Sachverhalt:
Der Ortschaftsrat hat aufgrund der vorgegebenen Termine das Bauvorhaben im Umlaufverfahren in der Sommerpause zur Abstimmung erhalten. Dem Vorhaben haben 6 Mitglieder des Ortschaftsrat bis zum 22.08.25 zugestimmt. 4 Mitglieder hatten nicht abgestimmt. Daher muss dieser Bauantrag in dieser Sitzung nochmals öffentlich behandelt werden.

Der Bauherr möchte das Haus umbauen und erweitern. Daher können auch 2 Abstandsflächen nicht eingehalten werden. In Bezug auf eine Baulast auf dem Friedhofsgrundstück hatte ich im Vorfeld keine Bedenken von der Ortsverwaltung geäußert. Durch den Umbau wird die Gebäudehöhe reduziert.

Beschlussvorschlag: Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauvorhaben zu!
Der Beschlussvorschlag wurde einstimmig mit 10 Stimmen bestätigt.

TOP 4: Nutzungsänderung Kloster Neusatzeck Josef-Bäder-Weg 4

Sachverhalt:

Der Ortschaftsrat hat aufgrund der vorgegebenen Termine das Bauvorhaben im Umlaufverfahren in der Sommerpause zur Abstimmung erhalten. Dem Vorhaben haben 6 Mitglieder des Ortschaftsrat bis zum 22.08.25 zugestimmt. 4 Mitglieder hatten nicht abgestimmt. Das Ergebnis wurde der Abteilung Baurecht mitgeteilt.Dennoch muss dieser Antrag auf Nutzungsänderung in dieser Sitzung nochmals öffentlich behandelt werden.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung den Grundstücken Josef-Bäder-Weg 4 von der Nutzung als Kloster in die Nutzung der Kloster Oase eG, die bereits seit Jahren schon reel besteht.

Hierzu wurde eine Brandschutzkonzept (116 Seiten), erstellt. Dies dient als Erleichterung der Entscheidungsfindung im Baugenehmigungsverfahren für das Baurechtsamt und den vorbeugenden Brandschutz sowie dem Bauherrn als Grundlage für die weitere Planung.

Folgende Bereiche werden im Brandschutzkonzept behandelt:
- Vorbeugender baulicher Brandschutz
- Anlagentechnischer Brandschutz
- Abwehrender Brandschutz
- Organisatorischer Brandschutz.

Das Brandschutzkonzept ist ausschließlich für dieses spezielle Gebäude erstellt und kann nicht auf andere Objekte appliziert werden.

Auszug aus dem Brandschutzkonzept (116 Seiten), das Hauptbestandteil des Antrags auf die Nutzungsänderung ist:
Bis zum Sommer 2021 lebten die Dominikanerinnen im Kloster. Aufgrund fehlenden Nachwuchses und des fortgeschrittenen Alters der Schwestern verließen sie das Kloster. Danach wurde das Kloster von der Genossenschaft Kloster-Oase übernommen. Diese setzt sich aus engagierten Bürgerinnen und Bürgern zusammen, die das Kloster als Ort für gemeinschaftliches Wohnen, Seminare und spirituelle Praxis nutzen möchten. Das Konzept verbindet Elemente des klösterlichen Lebens mit modernen Ansätzen wie Yoga, Meditation und kreativen Workshops.

Die Genossenschaft hat das Ziel, das Kloster bestmöglich zu erhalten und einen Raum der Harmonie und des Wachstums zu schaffen. Dazu gehören Angebote wie gemeinschaftliches Wohnen, Bildungsangebote für Kinder und Erwachsene, ein Biogarten, Massage, Coaching, Musik und Kultur, sowie Back- und Kochkunst.

In der geplanten Umnutzung werden verschiedene Räumlichkeiten unter Anderem von Büroräumen zu Praxisräumen oder Wohnräume der Nonnen zu Beherbergungsräumen umgewidmet.

Bauliche Grundrissänderungen am Gebäude sind nicht geplant.

Beschlussvorschlag:
Der Ortschaftsrat stimmt der Nutzungänderung zu.
Der Beschlussvorschlag wurde einstimmig mit 10 Stimmen bestätigt.

TOP 5: Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Sachverhalt:

Der Ortschaftsrat hat aufgrund der vorgegebenen Termine das Bauvorhaben im Umlaufverfahren in der Sommerpause zur Abstimmung erhalten. Dem Vorhaben konnte bis zum 22.08.25 nicht zugestimmt.werden, da ein Mitglied die Einzeichnung des Pavillion auf dem Nachbargrundstück forderte. Daher muss dieser Bauantrag in dieser Sitzung nochmals öffentlich behandelt werden.

Das Grundstück mit der Flurstück Nr. 3113/2 liegt in Bühl-Waldmatt in der Oberen Windeckstraße 17. Auf diesem Flurstück soll ein bestehendes Wohnhaus mit Scheune abgebrochen und ein neues Wohnhaus mit Garagen erstellt werden.

Erschlossen wird das Grundstück von der Oberen Windeckstraße. Das Gelände fällt steil Richtung Norden ab.

Die Bauvoranfrage soll folgende Punkte klären:

1. Ist das Grundstück mit der Flurstück Nr. 3113/2 in 77815 Bühl-Waldmatt, Obere Windeckstraße 17 mit einem Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaubar?

2. Sind die in den Plänen dargestellten Trauf- und Firsthöhen sowie die überbaute Grundfläche des Gebäudes bauplanungsrechtlich zulässig?

3. Ist die Stellung des Gebäudes mit der nördlichen Außenwand angepasst an die umgebende Bebauung (wie im Plan dargestellt) bauplanungsrechtlich zulässig?

4. Darf ein Balkon ca. 2,00 m über die nördliche Außenwand Richtung Norden im Erdgeschoss wie skizziert auskragen?

5. Ist die Erschließung von der Oberen Windeckstraße her gesichert?

6. Darf das von der Straße her, abfallende Gelände bis zur neu geplanten südlichen Fassade des Wohnhauses aufgeschüttet werden als Zugang zum Wohnhaus und zur Garage so wie bereits beim Nachbargrundstück Obere Windeckstraße 13 ausgeführt?

Beschluss:
Der Ortschaftsrat hat grundsätzlich keine Einwände gegen die aufgeführten Punkte der Bauvoranfrage. Dieser Beschluss erfolgte einstimmig mit 10 Ja-Stimmen:

Die Mitglieder wünschen jedoch mehrheitlich, dass die Garage etwa 2 Meter westlich von der Grundstückgrenze erstellt wird und alle Gebäude 1-1,5 Meter nach Norden verschoben werden. Grund hierfür ist die zentrale Lage in der Ortmitte, nahe am Pavillon und der Ortstafel.

.

TOP 6: Vorlage geplante Maßnahmen OR Neusatz 2025

Der Ortschaftsrat hat in der nö Sitzung am 15.7.25 folgende Maßnahmen aus dem Budget der Globalmitten vorgeschlagen, die noch in diesem Jahr umgesetzt werden sollten **Einschätzung der Machbarkeit durch Ortsverwaltung (Stand 10.9.25)**

Maßnahme	Kommentar OV	Kosten (geschätzt)	Eigenleistung
1. Himmelsliegen	Wäre an 3 Stellen machbar: Mättigrillplatz; Hardkopf Blick nach Norden; Wolfhag Blick nach Westen; **Vorschlag zur Beschaffung von 2 Liegen**	ca. 2.500€ pro Liege; Angebot angefordert	Montage
2. Streichen der Metallpfosten im hinteren Bereich der Schlossberghalle durch Maler Schmalz	Ist in Abstimmung mit Frau Kraus v. Hochbau; Städt. Maler hat Auftrag das Holz zu streichen; **Vorschlag zur Verschiebung nach 2026**	ca. 500	
3. Einfriedigung künftiger Spielplatz Neusatzeck als ersten Bauabschnitt	aus Sicht der OV hinfällig, da mittlerweile der öffentliche Spielplatz Kloster Neusatzeck eingerichtet wurde.		
4. Neuanlage Blumenbeet Ortsmitte	unverbindliches Gespräch mit Markus Schaufler	ca. 1.500€	
5. Behinderten Parkplatz am Friedhof	Realisierung muss durch eine Firma erfolgen, da der Gehweg abgesenkt werden muss.		
6. Grüngestaltung rund um die Parkplätze Uhlgelände	Kann erst nach Fertigstellung des Weges und der Parkplätze Ende des Jahres beurteilt werden.		
7. Beleuchtung Uhlgelände nachts mit Solar LED Lampen und Bewegungsensoren	Muss noch mit der Stadt verhandelt werden.		
8. Ballfangzaun Parkplatz Schlossberghalle	20 Meter Einstabmatten mit 21 Pfosten mit einer Höhe von 1,2 m; Behindert die Pflege der Grünfläche	ca. 1.100 €	Montage ca. 1 Tag mit 4 Personen
9. Handwaschsäule für die WC´s auf den Grillplätzen	Miete; Preis pro Monat muss angefragt werden; Vorschlag: WC Häuschen am Mätti ganzjährig ohne Handwaschsäule, da Brunnen funktionsfähig		
10. Grillplatzsitzgelegenheiten (Franz Fallert kann diese bauen)	Mätti Grillplatz ist aus meiner Sicht ausreichend; Überlegung zur Aufgabe des Ralschbachgrillplatzes		
11. Alter Kirchweg ; (3-4 Ladungen Schotter sollten in Eigenleistung angefahren werden)	Schotter, Bagger, Kleiu-Lkw, Dumper; Absprache mit manfred Ruf erforderlicjh	ca. 4.000 €	Einschätzung von Franz Fallert?
12. Sanierung Bodenbelag des Waldmatter Dorfbrunnens	Eigenleistung Franz Fallert und DGW	ca. 500 €	DGW
11. Dauerhaftes Podest für Teke, etc. vor dem Backhaus	Granit-Stehlen; Platten, Rüttler, kl. Bagger	ca. 1.500 €	Einschätzung von Franz Fallert?

Beschluss:
Folgende Maßnahmen können in Höhe der geschätzten Kosten und Eigenleistungen des Ortschaftsrates umgesetzt werden!

1. Himmelsliegen	Beschaffung von 2 Liegen für Standort Mätti-Grillplatz und Flurstück 4035/1 (Dietmar Seebacher) am Hardkopf	4.000 €	Montage in Eigenleistung OR
2. Streichen der Metallpfosten im hinteren Bereich der Schlossberg-halle durch Maler Schmalz	In Abstimmung mit Frau Kraus v. Hochbau am 17.9.25 können wir Maler Schmalz beauftragen;	ca. 500 €	Auftrag an Maler Schmalz
5. Behinderten Parkplatz am Friedhof	Anfertigung einer Grobplanung OV; Abstimmung mit Behinderten Beauftragten Thomas Kist.	Kosten-schätzung durch J Feurer	Umsetzung durch eine Tiefbaufirma
8. Ballfangzaun Parkplatz Schlossberghalle	20 Meter Einstabmatten mit 21 Pfosten mit einer Höhe von 1,2 m; Behindert die Pflege der Grünfläche (Stromkasten soll durch SW „gerade-gesetzt“ werden	ca. 1.100 €	Montage in EL Ort-schaftsrat; ca. 1 Tag mit 4 Personen
11. Alter Kirchweg Teil-Sanierung;	Schotter, Bagger, Klein-Lkw, Dumper; Absprache mit Manfred Ruf erforderlich; Eigentümer müssen zum Rückschnitt aufgefordert werden	4.000 € bis 6.000€	Ggf. Maschinen von Bauhof
12. Sanierung Bodenbelag des Waldmatter Dorf-brunnens	Abbruch des maroden ebenerdigen Troges und Neubelegung mit Sandsteinplatten	ca. 500 € Material	EL DGW
13. Dauerhaftes Podest für Theke, etc. vor dem Backhaus	Granit-Stehlen und Platten, Rüttler, kl. Bagger	ca. 1.500 €	Eigenleistung Heimatverein
14 Einebnung Frankenbachweg vom Ende der Asphaltdecke bis Haus Kohler	Abstimmung mit J. Feurer	ca. 2.000 €	Sollte vorm Winter erfolgen.

Folgende Maßnahmen müssen noch geprüft und abgestimmt werden: . . .			
3. Einfriedigung künftiger Spielplatz Neusatzeck als ersten Bauabschnitt	aus Sicht der OV hinfällig, da mittlerweile der öffentliche Spielplatz Kloster Neusatzeck eingerichtet wurde.		
4. Neuanlage Blumenbeet Ortsmitte	Sollte mit dem Aktionsplanung „Ortsmitten 2026“ abgestimmt werden		
6. Grüngestaltung rund um die Parkplätze Uhlgelände	Kann erst nach Fertigstellung des Weges und der Parkplätze Ende des Jahres 2025 beurteilt werden.		
7. Beleuchtung Uhlgelände nachts mit Solar LED Lampen und Bewegungs-sensoren	Muss mit FB Bauen verhandelt werden.		
9. Handwaschsäule für die WC´s auf den Grillplätzen	Miete; Preis pro Monat muss angefragt werden; Vorschlag: WC Häuschen am Mätti ganzjährig ohne Handwaschsäule, da Brunnen funktionsfähig		
10. Grillplatzsitzgelegenheiten	Mätti Grillplatz ist aus meiner Sicht ausreichendausgestattet (2025→24 mal vermietet) Überlegung zur Aufgabe des Ralschbachgrillplatzes (2025→ 6 mal vermietet)	Ortstermin mit OR	Bänke könnte Franz Fallert in EL anfertigen

TOP 7: Berichte

7.1 **Stand e-Ladesäule Neusatz:**
Zu den Eckpunkten der Umsetzung:

- Eine Preisanfrage beim Tiefbauunternehmen wurde am 05.09.2025 gestellt.
- Die Änderungsvereinbarung „Wallbox statt Säule“ wurde am 08.09.2025 beauftragt.
- Die Fa. Nöltner erhielt am 10.09.2025 den Auftrag zur Anfertigung der Vorrichtung.

7.2 **Die Ortsmitten sollen attraktiver werden** (ABB 8.9.25):

- Die Stadtverwaltung startet einen eigenen Aktionsplan und profitiert in Vimbuch und Oberbruch von einem Landesprogramm
- In einem der 3 Workshops, die im Frühjahr 2026 geplant sind, werden Maßnahmen für die östlichen Stadtteile Altschweier, Eisental und Neusatz diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt

7.3 Baugenehmigungen

- Anbau eines Heizraums an ein bestehendes Einfamilienwohnhauses in der Omerskopfstraße 7.
- Neubau eines Doppelhauses mit Carport; Schwarzwaldstraße 101 u. 101a.

7.4 **städt. Aufträge für Neusatz**

- Aufbringen eine BiKaFlex-K Dünnschicht auf der maroden Asphaltdecke incl. HD-Reinigung und nachkehren Waldmattstraße Bühl – Rittersbach.

7.5 Die Aufstellung des **Baukrans in der Waldmattstr. 5a** ist bis 14. November genehmigt!

7.6 Der Bauhof hat mitgeteilt, dass die **Kehrmaschine** von Oktober bis Dezember in Neusatz eingesetzt wird.

TOP 8: Anfragen

8.1 Ortschaftsrat Franz Fallert bemängelt die ungepflegten Gehwege innerörtlich sowie außerörtlich.
8.2 Ortschaftsrat Franz Fallert bittet, dass das Lichtraumprofil in der Waldmattstraße zwischen Rittersbach und Waldmatt durch entsprechende Pflegemaßnahmen durch die Stadt bzw. Privatleute freigehalten wird: Die Äste streifen dauernd an den Linienbussen der City-Linie.
8.3 Ortschaftsrat Franz Fallert frägt nach, wo die Standarte des Gesangsvereins „Liederkranz“ verblieben ist. Dieser wurde im Jahr 1960 aufgelöst.

8.4 Ortschaftsrat Simon Westermann möchte wissen, wo in Neusatz und Waldmatt öffentlich zugängliche Defibrillatoren angebracht sind?
Anmerkung OV. Dies ist aus heutiger Sicht am Eingang der Ortsverwaltung sowie am Sportplatz. Ggf. sollten aus dem Budget der Globalmittel ein weiterer für die Bushaltstelle in Neusatzeck sowie einer für den Pavillon in Waldmatt gekauft werden.

Ende der öffentlichen Sitzung um 21.07 Uhr

Ortsvorsteher u. Protokollführung 2 Mitglieder des Ortschaftsrates

Hans-Wilhelm Juchem