

Referat des Oberbürgermeisters
Tel. (06201) 82 330 o. 82 397
Fax (06201) 82 473
E-Mail: ratsdienste@weinheim.de

004/44 - I 01 - dbk/sad
Datum: 18.11.2022

Informationsunterlagen

für die Besucher der öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung
am 23. November 2022, 18:00 Uhr,

im Rolf-Engelbrecht-Haus, Breslauer Straße 40/1

Tagesordnung

- 1 **Bebaubarkeit und Neuplanung auf dem Areal der Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 einschließlich Neubau Kindertagesstätte Kuhweid und Mehrgenerationenhaus**
160/22
- 2 **Bebauungsplan Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“ in Rippenweier**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
154/22
- 3 **Bebauungsplan Nr. 4/03-22 für den Bereich „Kohlklinge“ in Oberflockenbach**
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
161/22
- 4 **Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Jahr 2023**
155/22

- 5 Kalkulation und Festsetzung der Schmutz- u. Niederschlagswassergebühr für das Wirtschaftsjahr 2023**
156/22
- 6 Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 ff Baugesetzbuch (BauGB)**
163/22
- 7 Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle Dietrich-Bonhoeffer-Schule in Weinheim**
157/22
- 8 Anfragen**

gez.
Manuel Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

65/Sey

Drucksache-Nr.

160/22

Beteiligte Ämter:

Amt für Bildung und Sport

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Amt für Soziales, Jugend, Familie und Senioren

Amt für Stadtentwicklung

Rechnungsprüfungsamt

Stadtkämmerei

Tiefbauamt

Datum:

11.11.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	23.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Bebaubarkeit und Neuplanung auf dem Areal der Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 einschließlich Neubau Kindertagesstätte Kuhweid und Mehrgenerationenhaus

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Machbarkeitsstudie mit Variantenbetrachtung möglicher Bebauungskonzepte für die Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 (Anlage 1 zur Beschlussvorlage vom Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt a.M.) zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die beiden Vorzugsvarianten (Variante 3 + 5) der Machbarkeitsstudie (Anlage 2 zur Beschlussvorlage von AS+P, Frankfurt a.M.) zur Kenntnis.

3. Der Gemeinderat beschließt die Weiterverfolgung einer der beiden Vorzugsvarianten mit den damit einhergehenden erforderlichen Planungsschritten und Vergabeverfahren.
4. Der Gemeinderat beschließt die erforderlichen Haushaltsmittel, wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt, im Haushaltsjahr 2023 ff bereitzustellen.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 01
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 40
1 x Amt 50
1 x Amt 60
1 x Amt 61
1 x Amt 66
1 x Stadtjugendring + Bildungsbüro

Bisherige Vorgänge:

GR SD Nr. 068/21
ATUS SD Nr. 053/22

Beratungsgegenstand:

Die Stadt Weinheim ist als Eigentümerin des Gebäudekomplexes der Kindertagesstätte Kuhweid (Baujahr 1972) und des angebauten Mehrgenerationenhauses (Baujahr 1978) in der Konrad-Adenauer-Straße 14 für die Betreibersicherheit vollumfänglich verantwortlich. Im Rahmen von Sicherheitsbegehungen der Gebäude im Jahr 1999 wurden Setzungsprozesse festgestellt, die eine umfangreiche Gründungsstabilisierung im Bereich der Kita erforderlich machten. 20 Jahre später wurden erneute Setzungsprozesse festgestellt, die Sofortmaßnahmen zur Sicherung des Gebäudes zur Folge hatten. Aufgrund der Beurteilung des Bodengutachters wurde aufgezeigt, dass eine dauerhafte Standsicherheit der Kita nur mit hohem technischem und kostenintensivem Aufwand gewährleistet wäre. Zudem spiegelt das Raumangebot der Kita und des MGH den Stand der 70er Jahre wider und entspricht hinsichtlich Klima-, Wärme- und Schallschutz weder dem heutigen Stand der Technik noch den aktuellen Anforderungen, Richtlinien und Empfehlungen einer Kindertagesstätte oder Jugendhauseinrichtung. So fiel die Entscheidung für den Auszug der Kita in eine neu errichtete Containeranlage als Interimslösung in räumlicher Nähe auf dem Schulhof der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule. Das Mehrgenerationenhaus befindet sich noch in dem Anbau und ist weiterhin in Betrieb.

Im Rahmen der Vorberatung der Sitzungsvorlage (Drucksache-Nr. 053/22) am 06.04.2022 im ATUS erhielt die Verwaltung verschiedene Prüfaufträge, darunter eine Variantenuntersuchung der möglichen Bebauung der Gesamtliegenschaft (Flurstück-Nr. 12014) durch ein externes interdisziplinäres Planungsbüro.

Anhand der Machbarkeitsstudie sollen verschiedene Bebauungsvarianten in der Zielfindungsphase (Leistungsphase LPH 0) hinsichtlich der Gebäude- und Freiflächenplanung (private und öffentliche Freiflächen) auf dem Gesamtgrundstück aufgezeigt werden.

Eine weitere Zielvorgabe der Machbarkeitsstudie ist die Prüfung einer möglichen Realisierung eines Multifunktionsgebäudes, das neben einer 6-zügigen Kindertagesstätte und einem Mehrgenerationenhaus (Jugendhaus) auch weitere Nutzungen, wie Wohnen (ggf. auch innovative oder besondere Wohnformen, wie z.B. ein Mehrgenerationenwohnen) sowie sonstige an diesem Standort sinnvolle Nutzungen (evtl. Gewerbe, Büros, Schulungsräume)

integriert. Auch die Möglichkeit einer Realisierung für Bauherrengemeinschaften oder über Investorenmodelle soll untersucht werden.

Die Machbarkeitsstudie schließt eine Empfehlung der Geschossigkeit unter Berücksichtigung der räumlichen und städtebaulichen Wirkung, der Freiraumbeziehungen, der Zuordnung zu Frei- und Erschließungsanlagen sowie der Statik/Tragfähigkeit mit ein.

Des Weiteren soll dies auch unter der Einbeziehung der Gesamtfläche mit der Darstellung eines Nachverdichtungspotentials und Empfehlungen zur Lage der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück anhand der Darstellung in städtebaulichen Varianten geprüft werden. In den Varianten sollen unterschiedliche städtebauliche und architektonische Ansätze gegenübergestellt werden, um das denkbare Spektrum, zum Beispiel im Hinblick auf Kubatur, bauliche Dichte, Nutzungen, Freiraumstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität und der Erschließung, abzubilden.

Die Machbarkeitsstudie ist der eigentlichen Gebäudeplanung vorgeschaltet und dient als Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat über die weitere bauliche Gesamtplanung des Areals.

Die detaillierten Erläuterungen für das Erfordernis eines Ersatzneubaus für Kita Kuhweid und MGH sind in der Sitzungsvorlage (Drucksache-Nr.053/22) des ATUS vom 06.04.2022 unter folgenden Punkten beschrieben:

1. Bauliche und funktionelle Situation der Bestandsgebäude
Kindertagesstätte Kuhweid und Mehrgenerationenhaus (MGH)
2. Das Mehrgenerationenhaus (MGH) / Aktuelle Situation
3. Das Mehrgenerationenhaus (MGH) / Aufgabe und Angebote
4. Vorplanerische Einschätzungen zum Mehrgenerationenhaus (MGH)
 - Baugrundsituation / Gründung
 - Gebäudekonstruktion und Raumprogramm, Technik, Außengelände
5. Standortempfehlung für Mehrgenerationenhaus (MGH) auf Flurstück-Nr. 12014

Auf die Sitzungsvorlage wird daher verwiesen.

Ergebnisse der Prüfaufträge an die Verwaltung vom ATUS am 06.04.2022 (Drucksache-Nr. 053/22)

Im Rahmen der Vorberatung der Sitzungsvorlage (Drucksache-Nr. 053/22) des ATUS am 06.04.2022 wurden weitergehende Prüfaufträge an die Verwaltung formuliert, um einen Neubau der Kita Kuhweid und des Mehrgenerationenhauses als Gesamteinheit in einem mehrgeschossigen Multifunktionsgebäude und Planung weiterer mehrgeschossiger Wohnbebauung auf der Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 zu untersuchen:

Neben der Beauftragung eines vertiefenden Bodengutachtens für das Gesamtareal, informierte der Eigenbetrieb Stadtentwässerung über die Begebenheiten des Stauwasserkanals in der Kurt-Schumacher-Straße.

Für die Erstellung der Machbarkeitsstudie mit Variantenbetrachtung möglicher Bebauungskonzepte wurde im Rahmen der Angebotseinholung die von interdisziplinär arbeitenden Planungsbüro eingegangenen Honorarangebote vom Amt für Immobilienwirtschaft geprüft und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung gewertet. Der Auftrag wurde an Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt a.M., vergeben.

Die Auswirkungen der zeitlichen Verschiebung der Maßnahme durch die Untersuchung einer Gesamtplanung des Areals auf die Kita-Bedarfsplanung, Verlängerung der Interims-Kita in Containern und auch auf die aktuelle und zukünftige Personalsituation der Erzieherinnen wurden abgeschätzt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse aufgeführt.

1. Vertiefende Baugrunduntersuchung

Vertiefende Baugrunduntersuchung des Gesamtareals hinsichtlich der Machbarkeit der genannten Bebauung.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden von Herrn Gündling und Herrn Markgraf vom Büro Geotechnik Gündling GmbH, Darmstadt, in der Sitzung des ATUS am 23.11.2022 vorgestellt und erläutert (Anlage 2 Bodengutachten / Vertiefende Baugrunduntersuchung).

Ergänzend zum Bodengutachten für den Grundstücksbereich der bestehenden Kita Kuhweid mit Mehrgenerationenhaus von 2021 wurde durch das Büro Geotechnik Gündling GmbH, Darmstadt, ein weiteres Baugrundgutachten / Geotechnischer Untersuchungsbericht für das Gesamtareal Flurstück-Nr. 12014 erstellt. Die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten wurden normgerecht graphisch dokumentiert, ingenieurmäßig ausgewertet und bewertet.

Beide Gutachten werden der weiteren Überplanung des Areals zugrunde gelegt. Die vom Büro AS+P Albert Speer + Partner erarbeitete Machbarkeitsstudie mit den verschiedenen sieben Varianten wurde vom Büro Geotechnik Gündling GmbH begutachtet. Auch wurde Stellung bezogen zur unterschiedlichen Gebäudekubatur und Lage der Baukörper, zu Gründungstiefen (ohne / mit Unterkellerung, Tiefgarage ohne / mit Doppelparker) hinsichtlich der Baugrubenherstellung und -varianten, Bauwerksgründung, bodenverbessernde Maßnahmen, Bauwerksabdichtung.

Im Allgemeinen zeigen die Untersuchungen, dass im gesamten Bereich des Flurstücks-Nr. 12014 im Untergrund flächig, setzungsempfindliche, organische Schlufftone vorhanden sind. Die Basis dieser Schicht wurde mit den ausgeführten Erkundungen in Tiefen zwischen 3,90 m und 8,70 m unter der jeweiligen Ansatzpunkthöhe bzw. der bestehenden Geländeoberfläche erkundet. D.h., erst mit Erreichen dieser Tiefen befindet sich tragfähiger Untergrund, auf dem die Gebäudelasten gegründet werden können. Hier kommt aus wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten erfahrungsgemäß eine Flachgründung mit Bodenverbesserung in Form von flächigen Baugrundverbesserungen des Spezialtiefbaus mittels pfahlähnlicher Elemente in Frage. Alternativ sind auch klassische Tiefgründungen möglich.

Im vorliegenden Geotechnischen Untersuchungsbericht werden Hinweise zur Gründung und Verbau gegeben. Insbesondere der Grundwasserspiegel und jahreszeitlich abhängige Wasserstände bei einer geplanten Unterkellerung (Tiefgarage für die Wohngebäude) haben erheblichen Einfluss auf die Baukosten und Bauzeit.

Aufgrund der Komplexität der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und der doch deutlich unterschiedlichen Planungsvarianten (Abmessungen, Volumina, Gründungstiefen) ist eine allgemeine Aussage zur Wirtschaftlichkeit, Kosten o.ä. nicht möglich.

Die Variablen Verbau, Wasserhaltung, Bodenverbesserung (und auch Erdaushub) besitzen untereinander starke Abhängigkeiten.

Die Ausführung ohne Unterkellerung reduziert die Maßnahme für Verbau, Wasserhaltung und Erdaushub, erhöht aber die Leistungen für die Bodenverbesserung.

Die Ausführungen mit Unterkellerung reduzieren die Kosten für die Baugrundverbesserung, erhöhen aber die Kosten für Verbau, Wasserhaltung etc.

In weiteren Verfahren sind jeweils Vorbemessungen der Baugrube (Verbau, Wasserhaltung, Erdaushub, Bodenverbesserung) vorzunehmen bzw. ein Baugrubenentwurf zu erstellen.

Erst dann können anhand der danach zu ermittelnden Massen Angaben zu den voraussichtlichen Kosten der Gründung gemacht werden.

2. Staukanal Kurt-Schumacher-Straße

Prüfung der Lage und Höhensituation des Staukanals nördlich des Grundstücks in der Kurt-Schumacher-Straße hinsichtlich der Machbarkeit einer Tiefgaragenzufahrt.

Es handelt sich um einen Kanal aus Stahlbetonrohren mit einem lichten Durchmesser von 2,00 m und Außendurchmesser von 2,50 m, welcher als Transport- und Staukanal zum RÜB SÜD (Regenwasserüberlaufbecken) in der Tullastraße dient.

Der Kanal liegt mit der Sohle in ca. 4,10 m Tiefe und hat eine Überdeckung von 1,85 m. Die Situation dürfte somit für die Anlage einer Tiefgaragenabfahrt ausreichend sein, ist jedoch anhand der erforderlichen Neigung der Abfahrt über die Fachplanung zu prüfen.

Im Bereich des Schachtbauwerks soll die Abfahrt vermieden werden. Verkehrsbelastungen sind bis 0,60 m Überdeckung für den Kanal kein Problem.

Für die weitere Planung ist zu beachten: Der Kanal ist im Regenwetterfall über mehrere Stunden voll eingestaut. Ein baulicher Anschluss einzelner Schmutzwasserkanäle scheidet wegen Rückstaugefahr aus. Ebenso scheidet Anschlüsse aus betrieblichen Gründen aus, da der Kanal für Reinigung und Inspektion bei seiner Größe begangen wird. Hier ist eher der Weg eines neuen parallelen Sammlers zu suchen, der höher als der Staukanal liegt. Somit ist ein Ein- und Rückstau dieses Kanals verzögert. Es müsste gegebenenfalls dennoch mit eigener Rückhaltung und Drosselabfluss aus diesem Kanal geplant werden, Beispiel Neubaugebiet Allmendäcker.

Bei Absicht einer verdichteten Bebauung sind weitergehende Betrachtungen vorzunehmen, denn die Schmutzwassermenge wird ansteigen und damit im Entlastungsfall die Schmutzfrachtmenge in den Landgraben. Um einen solchen Nachweis wird man bei einem B-Plan Verfahren nicht umhinkommen, und es ist mit Erweiterungs- und Umbauarbeiten auf dem RÜB Süd zu rechnen.

3. Machbarkeitsstudie Bebauung des Gesamtareals

Variantenuntersuchung der möglichen Bebauung der Gesamtliegenschaft durch ein externes interdisziplinäres Planungsbüro (Architekten, Freiraumplaner, Städtebauer)

Die Machbarkeitsstudie mit der Variantenbetrachtung und Variantenempfehlung wird von Herrn von Seelen und Herrn Saal vom Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt a. M., in der Sitzung des ATUS am 23.11.2022 präsentiert und erläutert. Die finale Beschlussfassung, welche Vorzugsvariante weiter verfolgt werden soll, wird der Gemeinderat Anfang 2023 treffen.
(Anlage 1 Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid + MGH).

3.1 Machbarkeitsstudie: Variantenuntersuchung

Anhand der vom Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt a. M., erstellten Machbarkeitsstudie werden verschiedene Bauungsvarianten in der Zielfindungsphase (Leistungsphase LPH 0) hinsichtlich der Gebäude- und Freiflächenplanung (private und öffentliche Freiflächen) auf dem Gesamtgrundstück aufgezeigt, städtebauliche Grundkonzeptionen der Varianten erläutert und mittels städtebaulicher Kennzahlen, wie Grundfläche / Grundflächenzahl GRZ (1) und GRZ (2), BGF (Bruttogeschossfläche) nach Nutzungsarten, überschlägige Anzahl WE (Wohneinheiten) und erforderliche Stellplätze, verglichen.

Die mögliche Realisierung eines Multifunktionsgebäudes, das neben einer 6-zügigen Kindertagesstätte und einem Mehrgenerationenhaus (Jugendhaus) auch weitere Nutzungen, wie z.B. Wohnungen (ggf. auch innovative oder besondere Wohnformen wie ein Mehrgenerationenwohnen) sowie sonstige an diesem Standort sinnvolle Nutzungen (evtl. Gewerbe, Büros, Schulungsräume) integriert, und auch die Möglichkeit einer Realisierung für Bauherrengemeinschaften, aber auch über Investorenmodelle, wurde untersucht.

Die Studie schließt die Empfehlung einer Vorzugsvariante mit ein, unter Einbeziehung der Bewertungsparameter

- Architektur
- Städtebau
- Freianlagenkonzept
- Baupraktische Umsetzbarkeit
- Energetisches Konzept
- Baukosten (Wirtschaftlichkeit)
- Betriebskosten
- Bauabschnittsweise Errichtung
- Baumbestand, Erhalt Bolzplatz
- Erfordernis B-Plan-Aufstellung
- Investorenmodell
- Synergieeffekte MGH + Kita
- Multifunktionale Nutzung.

Ebenfalls werden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, z.B. Umsetzungshinweise zu den Themen Lärm, Klimaschutz, ggf. Boden- und Artenschutz aufgezeigt.

3.2 Machbarkeitsstudie: Variantenempfehlung und vertiefte Untersuchung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden zahlreiche Planungsüberlegungen untersucht und daraus resultierend insgesamt 7 Varianten erarbeitet.

Planungsaufgabe für die Studie war, verschiedene Bebauungsvarianten hinsichtlich der Gebäude- und Freiflächenplanung aufzuzeigen.

Konkret sollte die Realisierung eines Multifunktionsgebäudes mit den bereits sich dort befindenden Nutzungen Kita und MGH (Jugendhaus) sowie weiteren Nutzungen, wie z.B. Wohnen oder auch Gewerbe, geprüft werden.

Des Weiteren sollte das gesamte Areal auf zusätzliche Nachverdichtungspotentiale hin untersucht werden. Hierbei wurden zur Orientierung in der Aufgabenstellung zusätzlich zu den unter 3.1. genannten Parameter u.a. folgende Punkte hervorgehoben:

- die im Bestand vorhandenen und mögliche weitere Synergieeffekte zwischen Kita und MGH
- der Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung (Lage variabel)
- die Relevanz des Bolzplatzes für den Stadtteil und das MGH
- der Baumbestand, insbesondere die alte und große Flügelnuss und Eiche.

Anhand der Planungsparameter unter 3.1. hat das Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner in Abstimmung mit der Verwaltung die Empfehlung für die Varianten 3 und 5 ausgesprochen, die in der Weiterführung der Studie vertieft untersucht wurden (Anlage 1, Machbarkeitsstudie ab Seite 40).

Im Folgenden werden die Varianten 3 und 5 beschrieben, zusätzlich aber auch Variante 7, die das höchste Verdichtungspotential aufzeigt.

Beschreibung und Empfehlung Variante 3

(Anlage 1, Machbarkeitsstudie ab Seite 41)



Lageplan Variante 3

Der Hauptbaukörper besteht aus einem Sockelbau mit zwei Geschossen für die Kita, das MGH und die gewerbliche Nutzung, sowie 2 Punkthäusern mit sieben und fünf Obergeschossen mit Wohnungen. Das Gebäude befindet sich am gleichen Standort wie die bestehende Kita und das MGH im Süden des Areals. Ergänzt wird das Multifunktionsgebäude durch ein drittes Punkthaus mit Wohnungen im Nord-Osten des Grundstücks. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich, vorbehaltlich der detaillierteren Planung, aktuell auf dem Grundstück nach Westen erstreckt.

Die Variante 3 erfüllt im Grunde genommen, bis auf den Erhalt des MGH während der Bauphase, weitestgehend alle Planungsparameter.

Durch die Anordnung, Ausrichtung und Höhengestaltung der Punkthäuser wird aus städtebaulicher Sicht die Reihung der bestehenden Punkthäuser im Westen konsequent weitergeführt. Der besonders erhaltenswerte Baumbestand, bestehend aus der Flügelnuss und der Eiche, kann erhalten bleiben.

Durch die Anordnung der Kita im Sockelgebäude besteht auch weiterhin die Möglichkeit, das Außengelände zusammen mit der Flügelnuss und deren Qualität für die Kinder zu gestalten. Die Wegeverbindung sowie der Bolzplatz können hinsichtlich der Lage und Erschließungspunkte erhalten bleiben. Anforderungen an die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), resultierend aus der Lage des Bolzplatzes neben der neuen Wohnbebauung, sind im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Der Baumbestand im Nord-Osten des Geländes wird durch das Wohngebäude und insbesondere die Anforderung an eine Tiefgarage stark beeinträchtigt. Der Umfang der Fällungen und die Qualität der Neupflanzung müssen im Rahmen der Vertiefung weiter geprüft werden.

Mit insgesamt **12.000 m² BGF o.i.** ist die Variante 3 hinsichtlich des Verdichtungsgrades die zweitstärkste Variante. Neben den erfüllten Flächenvorgaben für die Kita und das MGH entstehen an dieser Stelle ca. 211 m² BGF o.i. für eine gewerbliche Nutzung sowie ca. 8.799 m² BGF o.i. (Bruttogeschossfläche oberirdisch) für eine Wohnnutzung (ca. 83 Wohneinheiten) verteilt auf drei Punkthäuser. Der hohe Wohnanteil dürfte sicherlich für das Thema Investorenmodell interessant sein. Eine bauabschnittsweise Errichtung ist auf Grund der multifunktionalen Nutzung als auch der Verbindung durch die Tiefgarage nicht möglich.

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit der Erstellung eines Bebauungsplanes ist auf Grund der bisher in der Umgebung nicht vorhandenen Kubatur der vorgeschlagenen Gebäude erforderlich und bei der Entscheidung vor dem Hintergrund der zeitlichen Abhängigkeiten zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das Ziel der Stadt Weinheim bis 2040 die Klimaneutralität anzustreben, müssen die Neubauten in Bezug auf die Flächensuffizienz, die Konstruktion, aber auch bei der Wahl der Materialien insbesondere im Hinblick auf den CO₂-Fußabdruck zukunftsfähig geplant werden.

Die Energieversorgung soll durch regenerative Erzeuger unterstützt werden (z.B. PV-Anlagen/ Solarthermie, Erdsonden). Maßgebender Faktor für das energetische Konzept ist die Wahl der Primärenergieversorgung.

Die Gebäude an sich sollten entsprechend hochgedämmt und von den Anforderungen her in Anlehnung an den Passivhausstandard konzipiert werden, sodass perspektivisch und in Verbindung mit entsprechenden Speichermöglichkeiten (z.B. Batterien, Wasserspeicher) die Ziele des heutigen Plusenergiestandards erreicht werden können.

Bezogen auf die Vorzugsvarianten stellt sich die Variante 3 energetisch nicht optimal dar:

Durch die drei Punkthäuser ist sie weniger kompakt und muss hinsichtlich der Verwendung und Anordnung von regenerativen Techniken, wie z.B. PV-Anlagen an der Fassade, differenzierter betrachtet werden.

Beschreibung und Empfehlung Variante 5

(Anlage 1, Machbarkeitsstudie ab Seite 58)



Lageplan Variante 5

Die Variante 5 stellt gegenüber der Variante 3 die flexiblere, aber auch kleinere Lösung dar.

Die Variante besteht aus insgesamt drei Baukörpern. Im Süden befindet sich das Wohngebäude in Winkelform mit sechs Obergeschossen in Richtung Konrad-Adenauer-Straße und fünf Obergeschossen mit Staffelgeschoss zur Montessorischule. Im Baukörper integriert befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, die sich nach Süd-Westen erstreckt.

Im Westen des Areals befindet sich das MGH und darauffolgend im Norden das Kita-Gebäude, jeweils mit zwei Geschossen. Das MGH und die Kita sind mit einem Verbindungsbau miteinander verbunden. Durch die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude wird das Grundstück gut eingefasst und erhält eine klare Adressierung, die von der Kurt-Schumacher-Straße als auch Konrad-Adenauer-Straße ablesbar ist.

In der Folge und durch die Anordnung des Wohngebäudes im Süd-Osten des Grundstücks muss die Flügelnuss entfallen. Die Eiche als zentraler Punkt im Areal kann erhalten bleiben. Die Wegeverbindung durch das Grundstück kann grundsätzlich erhalten werden. Die Erschließung des Wohngebäudes und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in dieser Variante über den südlichen Teil des Areals. Der Zugang im Norden bleibt erhalten.

Die Lage des Bolzplatzes wird geringfügig angepasst. Dieser befindet sich nun zwischen dem MGH und der Kita und wird dadurch nach Süden durch das MGH abgeschirmt. Anforderungen an die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), resultierend aus der Lage des Bolzplatzes in direkter Nähe zur neuen Wohnbebauung, sind im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Der Baumbestand im Süd-Westen des Geländes wird durch das Wohngebäude und die Anforderung an eine Tiefgarage stärker beeinträchtigt. Der Umfang der Fällungen und die Qualität der Neupflanzung müssen im Rahmen der Vertiefung weiter geprüft werden.

Mit insgesamt **9.127 m² BGF o.i.** befindet sich die Variante 5 im Mittelfeld der Variantenbetrachtung. Neben den erfüllten Flächenvorgaben für die Kita und das MGH entstehen an dieser Stelle ca. 203 m² BGF o.i. für eine gewerbliche Nutzung sowie ca. 6.180 m² BGF o.i. für eine Wohnnutzung (ca. 55 Wohneinheiten).

Der Vorteil der Variante 5 ist, dass diese in bis zu drei Bauabschnitten hergestellt werden kann. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet das Kita Gebäude, welches den Rückzug der Kinder und ggf. die Nutzung der Container-Interims-Kita für das MGH ermöglichen würde.

Der 2. Bauabschnitt beinhaltet das MGH, welches ggf. auch in einem Bauabschnitt mit der Kita hergestellt werden könnte.

Der 3. Bauabschnitt beinhaltet das Wohngebäude und die Tiefgarage, sodass die Beteiligung eines Investors für das Wohngebäude flexibel möglich ist.

Für die Planung und Realisierung der Kita und des MGH's ist kein Bebauungsplan erforderlich, sondern kann nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) erfolgen, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Planung der mehrgeschossigen Wohnbebauung muss ein Bauleitplanverfahren zeitlich vorgeschaltet werden.

Wie bei Variante 3 beschrieben, ist das Ziel der Stadt Weinheim bis 2040 die Klimaneutralität zu erreichen.

Bezogen auf die Vorzugsvarianten stellt sich die Variante 5 auf Grund der flächigeren Anordnung und größeren, zusammenhängenden Dachflächen, sowie der kompakteren Gebäudekörper energetisch als die vorteilhaftere Variante dar.

Beschreibung Variante 7

(Anlage 1, Machbarkeitsstudie ab Seite 33)



Lageplan Variante 7

Die Variante 7 stellt gegenüber den Varianten 3 und 5 die Lösung mit dem größten baulichen Volumen dar. Die angedeutete Blockrandstruktur der Variante 7 kommt bisher in der näheren Umgebung des Grundstücks nicht vor.

Die Variante 7 besteht aus insgesamt zwei Baukörpern.

Im Süden befindet sich ein Wohngebäude in U-Form mit drei bzw. vier Obergeschossen zuzüglich je einem Staffelgeschoss.

Im Norden des Areals befindet sich der zweite Baukörper ebenfalls in U-Form mit sechs Obergeschossen. Hier sind im ersten und zweiten Obergeschoss die Kita und das MGH untergebracht. Ebenfalls integriert der Baukörper die Zufahrt zur Tiefgarage von der Kurt-Schumacher-Straße. Die Tiefgarage erstreckt sich zwischen den beiden Baukörpern von Nord nach Süd.

Durch die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude wird das Grundstück gut eingefasst und erhält eine klare Adressierung, die von der Kurt-Schumacher-Straße als auch Konrad-Adenauer-Straße ablesbar ist. In der Folge und durch die Anordnung eines Baukörpers im Süd-Osten des Grundstücks muss die Flügelnuss entfallen. Die Eiche als zentraler Punkt im Areal kann erhalten bleiben. Die Durchwegung kann ebenfalls in ihrer bestehenden Anordnung erhalten bleiben.

Bedingt durch die höhere Dichte und Anforderungen an die Freianlagen durch die Wohnnutzung und Kita muss der Bolzplatz entfallen und kann auch in gleicher Funktion nicht mehr ersetzt werden. Als Alternative könnten im Bereich der Eiche Aktionsflächen mit z.B. Geräten für Kraftsport oder Geschicklichkeit angeboten werden.

Mit insgesamt ca. **13.924 m² BGF o.i.** ist die Variante 7 hinsichtlich des Verdichtungsgrades die stärkste Variante. Neben den erfüllten Vorgaben an die Flächenvorgaben für die Kita und das MGH entstehen an dieser Stelle ca. 200 m² BGF o.i. für eine gewerbliche Nutzung sowie ca. 11.424 m² BGF o.i. für eine Wohnnutzung (ca. 70 Wohneinheiten) verteilt auf zwei Bauteile.

Der hohe Wohnanteil ist für ein Investorenmodell interessant.

Eine bauabschnittsweise Errichtung ist auf Grund der multifunktionalen Nutzung, als auch der Verbindung durch die Tiefgarage nicht möglich.

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit der Erstellung eines Bebauungsplanes ist auf Grund der hohen Dichte erforderlich.

Die Variante 7 greift durch die hohe bauliche Masse und deren Anordnung als offener Blockrand auf dem Grundstück am umfänglichsten in den Baumbestand ein. Der öffentliche Charakter der Grünanlage, welcher ein wichtiger Bestandteil für das Quartier ist, geht durch die starke Ausnutzung der Freiflächen für die Wohngebäude mit Spielplätzen, sowie für die Kita mit deren Außenbereichen verloren.

Es entsteht ein eigenes kleines Quartier mit einem eher halböffentlichen Charakter. Auch würde mit dem Blockrand eine komplett neue Gebäudetypologie in dem ohnehin schon sehr heterogenen Quartier hinzukommen.

Die Variante 7 mit ca. 3.000 m² Gebäudegrundfläche bietet im Vergleich zur zweitgrößten Variante 3 (ca. 2.500 m² Gebäudegrundfläche) die größten zusammenhängenden Dachflächen. Dies und die nach Süden abfallende Gebäudehöhe und -staffelung begünstigen die Verwendung von regenerativen Erzeugern wie z.B. Photovoltaik maßgeblich.

In Verbindung mit der effizienten Gebäudestruktur bietet die Variante 7 das meiste Potential, aber auch zugleich den größten Eingriff in das bestehende Areal.

Aus den zuvor genannten Gründen kann die Verwaltung Variante 7 nicht uneingeschränkt empfehlen.

4. Auswirkungen auf Kita Kuhweid / Neubau und Interims-Kita

4.1 Kita Bedarfsplanung (insbesondere Kitas in der Weststadt)

Der Neubau der Kita Kuhweid und auch die Unterbringung der Kindergartengruppen in der Interims-Kita auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Grundschule haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bedarfsplanung.

Alle sechs Gruppen (fünf Kita, eine Krippe) wurden in die Interims-Kita umgezogen. Im Neubau sollen ebenfalls sechs Gruppen entstehen.

Aktuell hat die Verwaltung eine Kindergartenbedarfsplanung in Auftrag gegeben, um den mittelfristigen Bedarf an Kita-Plätzen bis ins Jahr 2040 zu ermitteln. Die Ergebnisse werden dem Kinder- und Jugendbeirat am 09.11.2022 und dem Gemeinderat am 16.11.2022 vorgestellt. Sollte sich aus der Diskussion im Gremium ein anderer Bedarf für die Kita Kuhweid oder für die Kitas in der Weststadt insgesamt ergeben, müsste dies in die weiteren Überlegungen und Planungen einfließen.

4.2 Prüfung der Möglichkeit der weiteren Anmietung der Container am Standort der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule (Interims-Kita)

Seitens der Verwaltung war die ursprüngliche Planung und Realisierung eines Kita - Neubaus bis Sommer 2024 terminiert. Das jetzige Vorgehen mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie, ggf. Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sowie ggf. einer Investorensuche wird das Vorhaben des Kita-Neubaus jedoch deutlich verzögern.

Abhängig von dem Beschluss der Art und des Maßes der zukünftigen Bebauung des Gesamtareals ist mit einer Laufzeit der Maßnahme von bis zu 5 Jahren zu rechnen.

Bei möglicher Realisierung in Bauabschnitten, wie bei Variante 5 beschrieben, d. h., in ein Kita + MGH Bauvorhaben, entfällt das Bauleitplanverfahren und Kita und MGH könnten zeitlich vor und unabhängig von der Wohnbebauung ausgeführt werden.

Je nach Entscheidung des Gemeinderats ist davon auszugehen, dass die Kita mindestens zwei Jahre länger in der Interims-Kita verbleiben wird als ursprünglich geplant.

Eine Verlängerung der Containeranmietung ist möglich. Die Kosten belaufen sich für die Verlängerung auf ca. 18.000 € / Monat.

4.3 Personalsituation aktuell und zukünftig (anonymisierte Personalbefragung)

Ursprünglich wurde gegenüber dem Kita-Personal kommuniziert, dass von einer etwa zweijährigen Interimszeit in der Container-Kita auszugehen ist. Im Mai 2022 informierte Amt 40 die Mitarbeiter*innen, dass aufgrund der Prüfaufträge an die Verwaltung mit einer Verzögerung von bis zu zwölf Monaten zu rechnen ist. Ob und inwieweit eine weitere Verzögerung zu Unzufriedenheit im Kita-Team führt, sollte im September 2022 mit einer anonymisierten Mitarbeiterbefragung ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Befragung liegen mittlerweile vor. Als Resümee kann festgehalten werden, dass die räumlichen Bedingungen durchaus eine große Rolle für die Arbeitszufriedenheit spielen. Die Details können Anlage 3 entnommen werden.

Großes Interesse der Beschäftigten besteht daran, sich an der Ausgestaltung des Neubaus zu beteiligen.

Die Leitung der Kita Kuhweid war an dem Prozess der Machbarkeitsstudie beteiligt. Die Einrichtung spricht sich für Variante 5 aus.

5. Hoffnungshäuser / Allmendix

Prüfung der Möglichkeit, das Projekt mit einer Bauherrengemeinschaft oder der Hoffnungsträgerstiftung („Hoffnungshäuser“) umzusetzen

Die Machbarkeitsstudie mit Variantenprüfung hat die aus städtebaulicher und funktionaler Sicht sinnvollen Bebauungsmöglichkeiten für die Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 zum Gegenstand. D.h. im Fokus der Untersuchung steht die Anordnung und Ausgestaltung der Gebäude und Freiflächennutzungen, nicht die Organisation oder der Hintergrund der Bauherrenschaft.

Grundsätzlich ist es vorstellbar, dass die Umsetzung eines Bebauungskonzepts durch eine Bauherrengemeinschaft oder eine Stiftung an Stelle sonstiger Investoren oder der Stadt selbst erfolgt. Allerdings sieht die Verwaltung dafür im vorliegenden Fall allenfalls eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit. Aus den Gesprächen mit der Hoffnungsträgerstiftung ist bekannt, dass die Hoffnungshäuser einheitlich in einer modularen Bauweise errichtet werden. Es handelt sich dabei um drei- bis viergeschossige freistehende Geschosswohnungsbauten in Holzbauweise. Die Integration eines Hoffnungshauses in ein Multifunktionsgebäude (Variante 3) scheidet damit ebenso aus wie die Ausbildung individueller Grundformen, z.B. in Form einer Blockrandbebauung (Variante 5). Andere Stiftungen, die als Bauträger im vorliegenden Fall in Frage kommen, sind der Verwaltung nicht bekannt.

Die Erfahrung mit der Bauherrengemeinschaft Allmendix hat der Verwaltung deutlich gemacht, dass es wenig aussichtsreich ist, eine Bauherrengemeinschaft für bereits recht weitgehend definierte Gebäudekonfigurationen zu finden. Üblicherweise müssen sich Bauherrengemeinschaften zunächst finden und konstituieren. Erst danach steht fest, für welchen Bedarf ein Gebäude errichtet werden soll und welche finanziellen Mittel dafür zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund ist es wesentlich erfolgversprechender, wenn Grundstücke für Bauherrengemeinschaften über einen längeren Zeitraum (ggf. mehrere Jahre) vorgehalten werden, sodass sich die Bauherrengemeinschaften zunächst bilden und – an ihrem Bedarf und ihren Möglichkeiten ausgerichtete – Bebauungskonzepte entwickeln können.

Für das Gelände der Kita Kuhweid und des Mehrgenerationenhauses wird die Umsetzung mit einer Bauherrengemeinschaft als wenig erfolgversprechend und sinnvoll angesehen. In jedem Fall müsste ein langer Vorlauf gewährt werden, wobei völlig offenbliebe, ob sich eine Bauherrengemeinschaft gründen würde, die eine Bebauung umsetzen kann und möchte, die den Zielstellungen der Stadt entspricht. Die Umsetzung auch der öffentlichen Nutzungen dürfte ausgeschlossen sein, weil Bauherrengemeinschaften regelmäßig nicht in der Lage sind, in erheblichem Umfang über den eigenen Bedarf hinaus zu investieren.

Ergänzung zu den Prüfaufträgen der Punkte 1 – 4:

Grobe Zeitschiene bei Variante 3 und 5:

Variante 3

(Neubau Multifunktionales Gebäude mit TG und integrierter Kita + MGH, Realisierung als Investorenmodell)

Für die Realisierung ist folgende Zeitschiene denkbar:

- 2023-24 Bauleitplanverfahren (ca. 1 Jahr)
- 2024-25 Investorenauswahlverfahren (ca. 1 Jahr)
- 2025-28 Planung und Ausführung / Fertigstellung Investoren Multifunktionsgebäude + Tiefgarage

Variante 5

(Bauabschnittsweise Errichtung, Kita + MGH 1. BA und Wohnbebauung 2. BA)

Für die Realisierung ist folgende Zeitschiene denkbar:

1. BA / Kita + MGH

- 2023: Durchführung des europaweiten VgV-Verfahrens für die Vergabe und stufenweise Beauftragung der Architekten- und Fachplanerleistungen
- 2024-26: Planung und Ausführung / Fertigstellung Neubau Kita und MGH / Abbruch Bestandsgebäude
- (Bauzeit abhängig von Bauweise und Vorfertigungsgrad)

2. BA / Wohnbebauung mit weiterer Nutzung + TG

- 2023-24 Bauleitplanverfahren (ca. 1 Jahr)
- 2024-25 Investorenauswahlverfahren (ca. 1 Jahr)
- 2025-27 Planung und Ausführung / Fertigstellung Investoren Multifunktionsgebäude + Tiefgarage

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Für die Durchführung eines VGV-Verfahrens und Planungsleistungen (Leistungsphase 1-3) stehen im Haushaltsplan 2022, Teilfinanzhaushalt 5, Produktgruppe 3650, auf dem Investitionsauftrag I36500101180 „Neubau Kita Kuhweid“ Mittel in Höhe von 500.000 € zur Verfügung.

Im Haushaltsplan 2023 sind für die Folgejahre je nach Variantenentscheidung auf dem Investitionsauftrag I36500101180 die erforderlichen Mittel für das weitere Verfahren zu veranschlagen.

Die Konkretisierung der Gesamtkosten - sowohl Variante 3 als auch Variante 5 - kann erst nach einer durchgeführten Kostenberechnung erfolgen. Da diese erst im Jahr 2023 vorliegt, wird die Darstellung der gesamten Finanzierung mit dem Haushalt 2024 erfolgen.

Die Mietkosten für die Verlängerung der Containeranmietung der Interims-Kita inklusive Elektroinfrastruktur um 5,5 Jahre betragen 1.188.000 € und sind in den Folgejahren jeweils im Ergebnishaushalt bereitzustellen.

Klimawirksamkeit:

Mit dem Ziel der Stadt Weinheim bis 2040 die Klimaneutralität zu erreichen, ist schon heute bei der Planung und Realisierung von Bauprojekten zwingend erforderlich, sämtliche Parameter für klima- und ressourcenschonendes Bauen zu bedienen. Dies gilt gleichermaßen für den Hoch-, Tief-, Landschafts- und Verkehrsbau.

Die Gebäude auf dem Kita-Areal sollen in Anlehnung an den Passivhausstandard konzipiert werden, sodass perspektivisch und in Verbindung mit Speichermöglichkeiten (z.B. Batterien, Wasserspeicher) die Ziele des heutigen Plusenergiestandards erreicht werden können.

Die Energieversorgung der geplanten Gebäude muss durch regenerative Erzeuger (wie PV-Anlagen) unterstützt und insbesondere im Hinblick auf den CO₂-Fußabdruck zukunftsfähig geplant werden.

Beim Abbruch des bestehenden Kita- und MGH-Gebäudes wird geprüft, inwieweit Baumaterialien recycelt werden können.

Ökologische Kriterien werden bei der Planung berücksichtigt und im weiteren Verfahren festgelegt.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Anlage 1 Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid + MGH
2	Anlage 2 Bodengutachten / Vertiefende Baugrunduntersuchung
3	Anlage 3 Mitarbeiterbefragung Kita Kuhweid

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Machbarkeitsstudie mit Variantenbetrachtung möglicher Bebauungskonzepte für die Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 (Anlage 1 zur Beschlussvorlage vom Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt a.M.) zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt die beiden Vorzugsvarianten (Variante 3 + 5) der Machbarkeitsstudie (Anlage 2 zur Beschlussvorlage von AS+P, Frankfurt a.M.) zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat beschließt die Weiterverfolgung einer der beiden Vorzugsvarianten mit den damit einhergehenden erforderlichen Planungsschritten und Vergabeverfahren.
4. Der Gemeinderat beschließt die erforderlichen Haushaltsmittel, wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt, im Haushaltsjahr 2023 ff bereitzustellen.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

AS+P

Machbarkeitsstudie
Abschlusspräsentation - ATUS
Kita Kuhweid/MGH
Weinheim, Flurstück 12014

23.11.2022

think ahead.

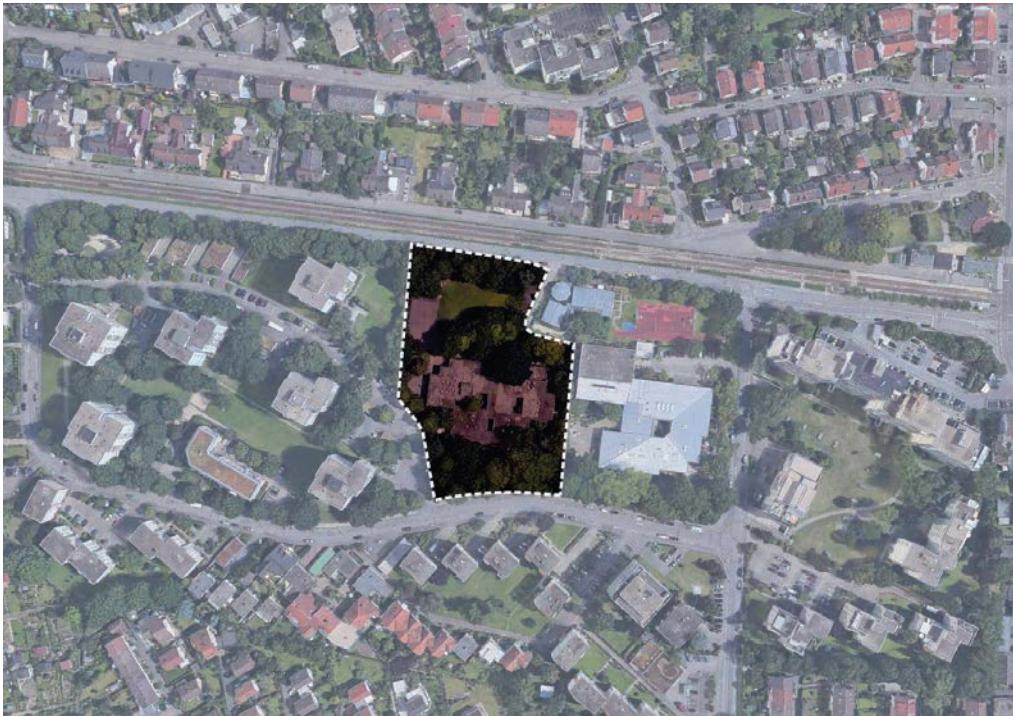
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Das Grundstück	3
2. Bebauungsplan	5
3. Erschließung ÖPNV	6
4. Bestandssituation	7
5. Freiraumfunktionen	8
6. Ermittlung KfZ-Stellplätze	12
7. Variante 1	13
8. Variante 2	17
9. Variante 3	21
10. Variante 4	23
11. Variante 5	27
12. Variante 6	29
13. Variante 7	33
14. Übersicht Variante 1-7	39
15. Bewertungsmatrix	40
16. Vertiefung Variante 3	41
17. Vertiefung Variante 5	58

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Das Grundstück



*Alle Pläne und Grafiken sind ohne Maßstab und genordet.
Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.*

Bestand

Das Grundstück ist mit einer Kindertagesstätte und einem Mehrgenerationenhaus bebaut.

Benachbarte Bebauung

Die benachbarte Bebauung ist durch 4-8 geschossige Wohngebäude, kleinteilige Gewerbeeinheiten und eine Schule und einen Kindergarten (jeweils eingeschossig) geprägt.

Städtebauliche Erschließung

Erschlossen wird das Grundstück über die Konrad-Adenauer-Straße und die Kurt-Schumacher-Straße. Das Grundstück ist gut mit dem ÖPNV Netz über die Haltestellen „Blumenstraße“ und „Freiburger Straße“ (Straßenbahn/Bus) vernetzt.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Das Grundstück



Lage und Größe

Das Grundstück liegt im Weinheim in der Nähe zum Sepp-Herberger-Stadion und der GRN-Klinik Weinheim. Das Baugrundstück (Flurstück 12014) umfasst ca. 10.278 m² und wird von der Kurt-Schumacher-Straße im Norden und der Konrad-Adenauer-Straße im Süden erschlossen.

Flurstück:
12014 10.278 m²

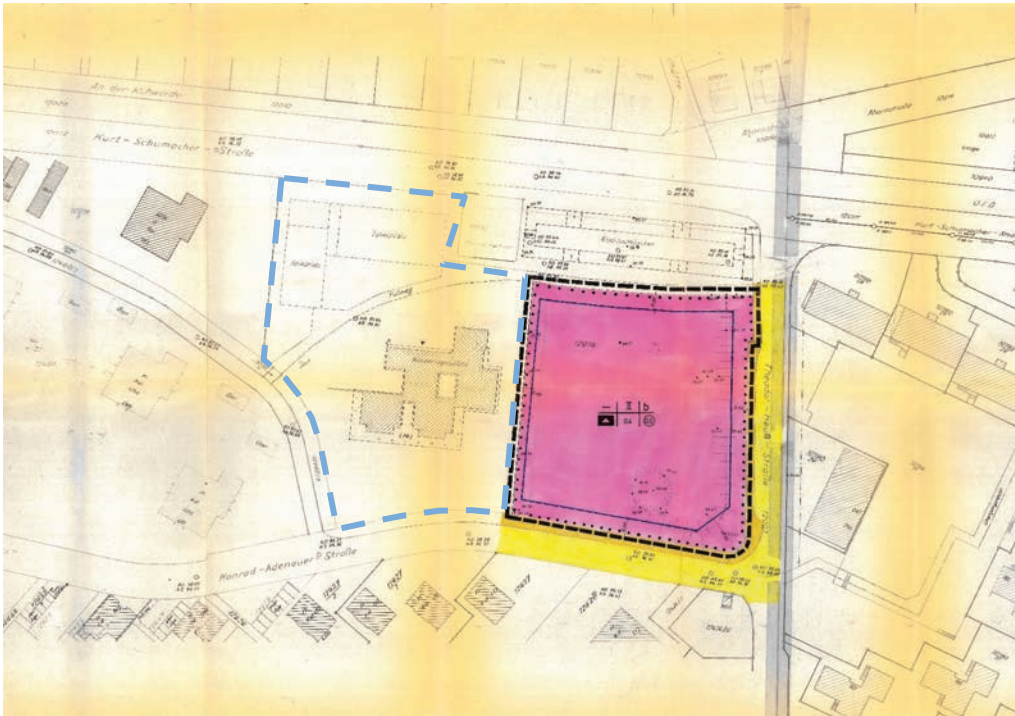
Baulasten

gem. Baulastenauskunft vom 27.09.2022 - keine



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Bebauungsplan



Planungsrecht

Bebauungsplan

Das Flurstück liegt nicht in einem Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach §§ 8-10, §§12-13 BauGB oder eines Fluchtlinienplans.

Eine Beurteilung kann nach §34 BauGB erfolgen. Je nach Umfang der Maßnahme kann die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich sein.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Erschließung ÖPNV

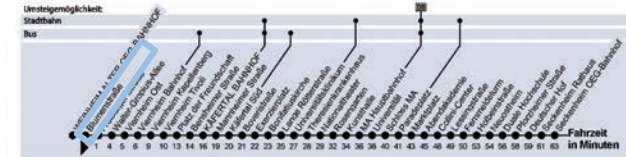


Alle Pläne und Grafiken sind ohne Maßstab und genordet.
Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Erreichbarkeit

Das Grundstück ist gut mit dem ÖPNV-Netz über die Haltestelle „Weinheim, Blumenstraße (Straßenbahn) und Blumenstraße Süd (Bus)“ vernetzt.

Taktfolge: Straßenbahn alle 10 min, Busse alle 30 min.
Die Haltestelle „Konrad-Adenauer Straße“ ist mit 175 m Entfernung fußläufig gut zu erreichen.



Uhr	Montag - Freitag	Samstag	Sonn- u. Feiertag	Uhr
3		21H	21H	3
4		21H 51H	21H	4
5	02 22 42	21H 51H	21H	5
6	02 22 32 42 52	21H 51H	21H	6
7	02 12 22 32 42 52	21H 51H	21H	7
8	02 12 22 32 42 52	22 52	21H 51H	8
9	02 22 42	22 52	21H 51H	9
10	02 22 42	22 42	21H 51H	10
11	02 22 42	02A 22 42	21H 51	11
12	02 22 42	02 22 42	21 51	12
13	02 22 42	02 22A 42	21 51	13
14	02 22 42	02 22 42	21 51	14
15	02 12 22 32 42 52	02 22 42A	21 51	15
16	02 12 22 32 42 52	02 22 42	21 51	16
17	02 12 22 32 42 52	02 22 42	21 51	17
18	02 12 22 32 42 52	02A 22 42	21 51H	18
19	02 12 22 32 42 52	02 11K 22 31K 51H	21H 51H	19
20	02K 21H 51H	21K 26H 51H	21H 51H	20
21	21H 51H	21H 51H	21H 51H	21
22	21H 51H	21H 51H	21H 51H	22
23	21H 51H	21H 51H	21H 51H	23
0	21H	21H	21H	0
1	21H 2:21H	21H 2:21H	21K	1

Fahrplan für die Straßenbahnlinie 5
Quelle: <https://www.rnv-online.de/fahrtinfo/fahrplaene/aushangfahrplaene/>

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

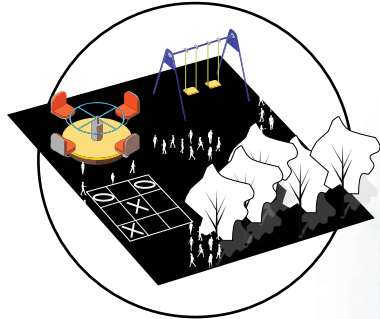
Bestandssituation



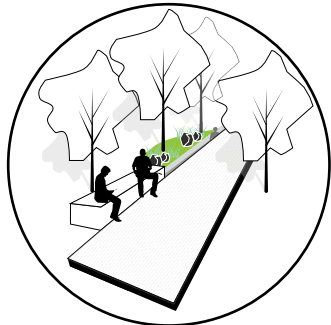
Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumfunktionen



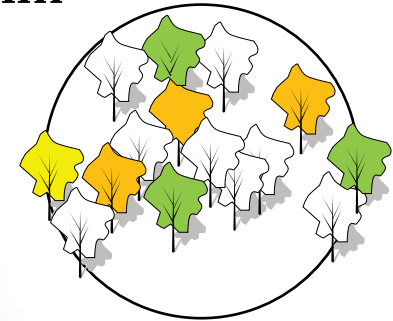
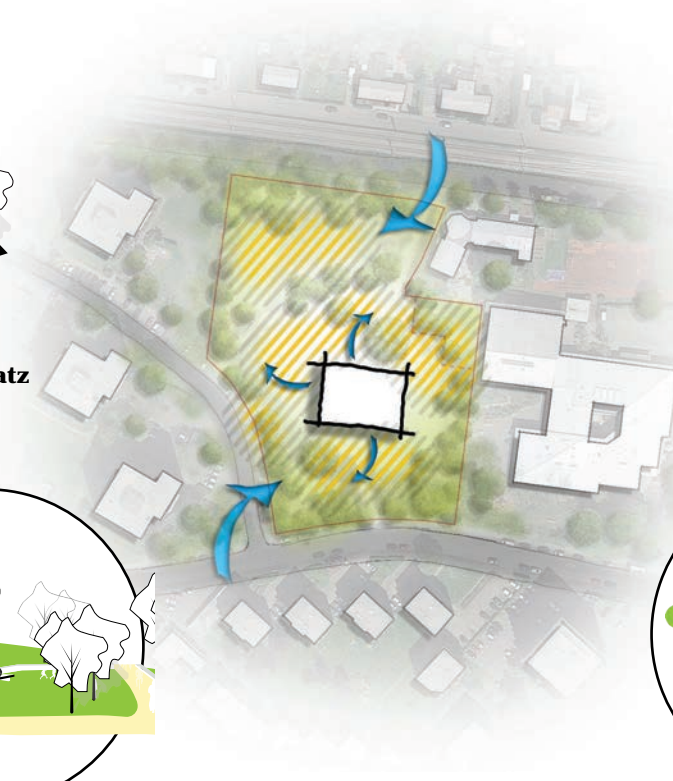
Multifunktionaler Quartiersplatz



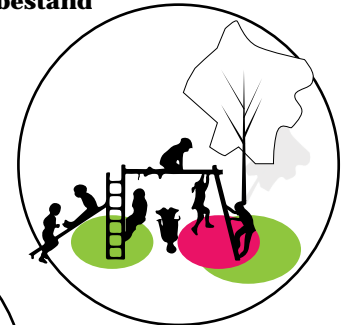
Aufenthaltsbereiche



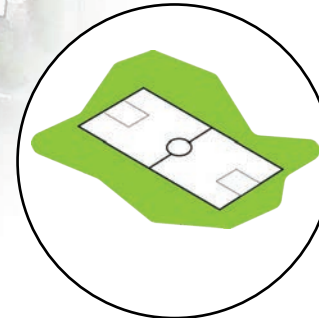
Grünflächen



Baumbestand



Spielplätze



Sportbereiche

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Ergänzung Freiraumangebot – Aufenthalt / Treffpunkt



Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Ergänzung Freiraumangebot - Spielbereiche



Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Ergänzung Freiraumangebot - Sport



Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Ermittlung notwendige Kfz-Stellplätze

Punkte Berechnung gem. VwV Stellplätze vom 28.05.2015

A Kriterien ÖPNV				
Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit (1)	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (2) (Taktfolge Mo. bis Fr. 6 h - 19 h)	Attraktivität des Verkehrsmittels
1	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = > 500 m - max. 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min	Bus überwiegend auf eigenen Busspur
2	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = > 300 m - max. 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min	Straßenbahn, Stadtbahn
3	mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min	Schienschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper

2. Aus Tabelle B wird nach Nutzungsart und Größe der Anlage eine Zahl von Kfz-Stellplätzen ermittelt. Diese wird ggf. entsprechend der nach Nr. 1 erreichten Punktzahl gemindert.

Die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt bei

- unter 4 Punkten = 100% der aus Tab. B ermittelten Kfz-Stellplätze,
- 4 – 6 Punkten = 80% der aus Tab. B ermittelten Kfz-Stellplätze,
- 7 – 9 Punkten = 60% der aus Tab. B ermittelten Kfz-Stellplätze,
- 10 – 11 Punkten = 40% der aus Tab. B ermittelten Kfz-Stellplätze,
- 12 Punkten = 30% der aus Tab. B ermittelten Kfz-Stellplätze.

Stellplatzberechnung gem. LBO

- Wohnen: 1 Stellplatz pro Wohnung
- Kita: 1 Stellplatz pro 30 Kinder=120K/30= 4stpl.
- MGH: 1 Stellplatz pro 15 Besucherplätze=50B/15= 3stpl.
- Gewerbe: 1 Stellplatz pro 50 m² Nutzfläche (60%)*

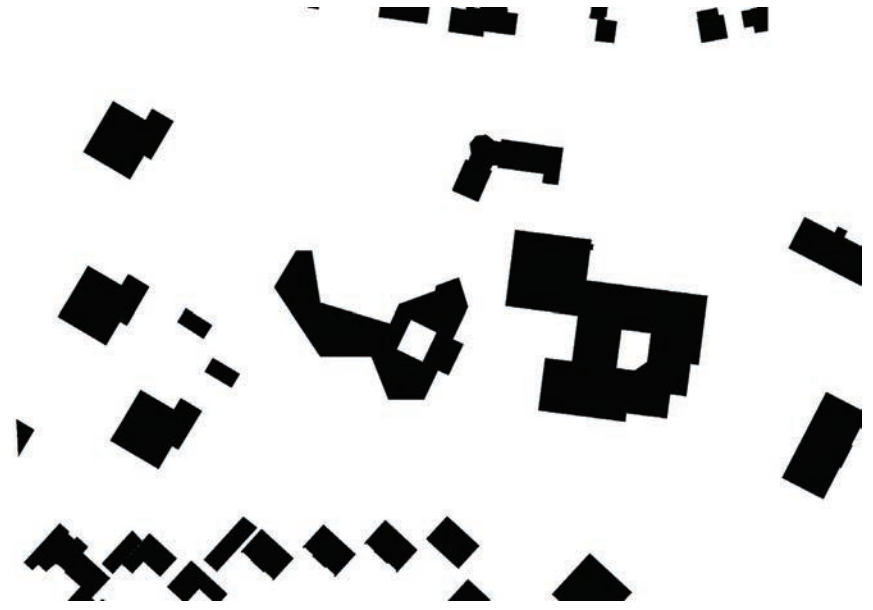
* 9 Pkt. aus VwV Ermittlung = 60% der erf. Stpl
(Vorbehaltlich der Klärung mit der Stadt Weinheim und nur für das Gewerbe.)

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 1



Schwarzplan Bestand



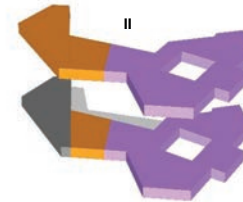
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

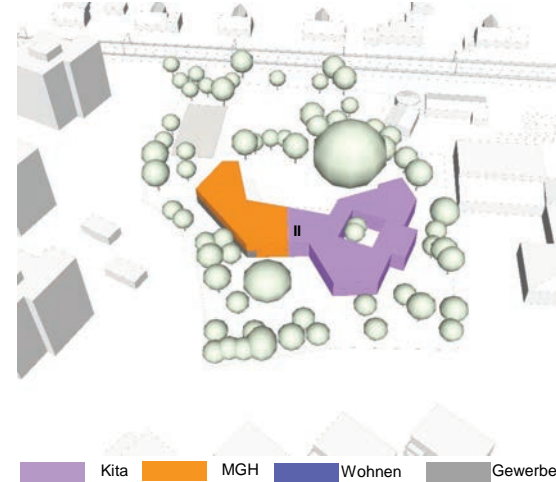
Variante 1*



Lageplan



Nutzungsverteilung



Variante 1*

BGF(r) o.i. Kita	1.500 m ²
BGF(r) o.i. MGH	800 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	295 m ²
	2.595 m²
Anzahl WE	0 WE
Tiefgarage	0 m²
Stellplatzbedarf	11 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,14
GRZ (2)	0,24

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

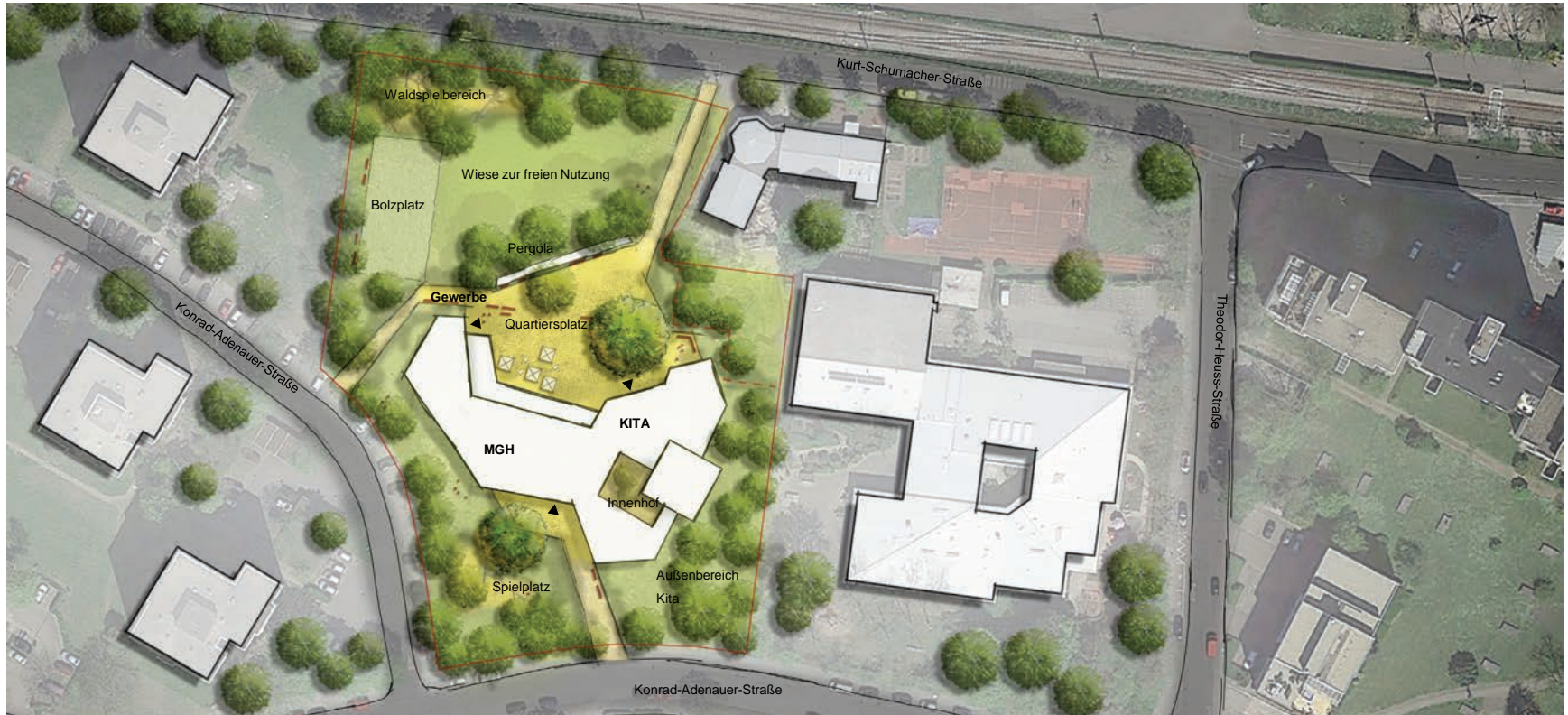
Architektur / Städtebau	o
Freianlagenkonzept	++
Baupraktische Umsetzbarkeit	-
Energetisches Konzept	+
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	-
Betriebskosten	-
Baubchnittsweise Errichtung	-
Baumbestand	++
Flügelnuß / Eiche	++
Erhalt Bolzplatz	++
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	nein
Investorenmodell	-
Synergieeffekte MGH + Kita	++
Innovative Wohnformen	-
Multifunktionale Nutzung	-

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 1



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

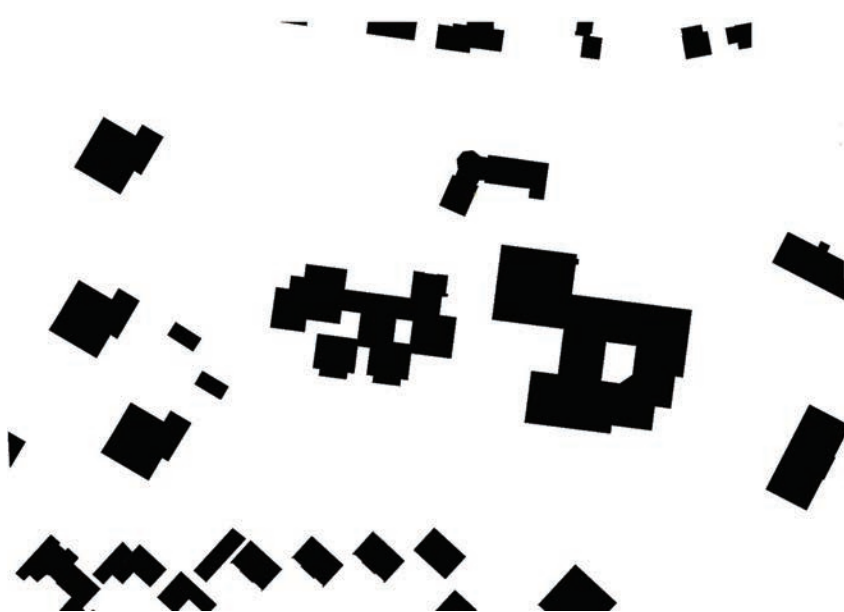
Freiraumkonzept Variante 1



- Platz / Quartiersplatz
- Spielbereiche
- Sport / Bolzplatz
- Freie Nutzung / Wiese
- Außenfläche Kita
- Zuwegung
- Innenhof

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 2



Schwarzplan Bestand



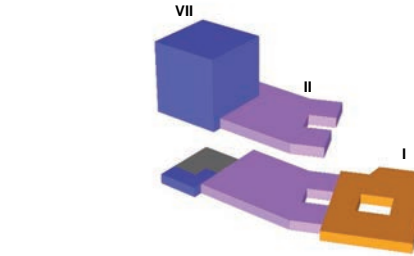
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

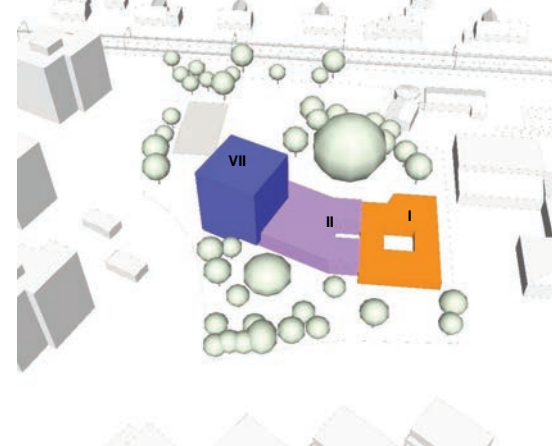
Variante 2*



Lageplan



Nutzungsverteilung



Variante 2*

BGF(r) o.i. Kita	1.500 m ²
BGF(r) o.i. MGH	800 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	2.750 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	160 m ²
Summe	5.210 m²
Anzahl WE	28 WE
Tiefgarage	3.086 m ²
Stellplatzbedarf	37 Stpl.

Grundstücksfläche	10.278 m ²
GRZ (1)	0,18
GRZ (2)	0,54

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

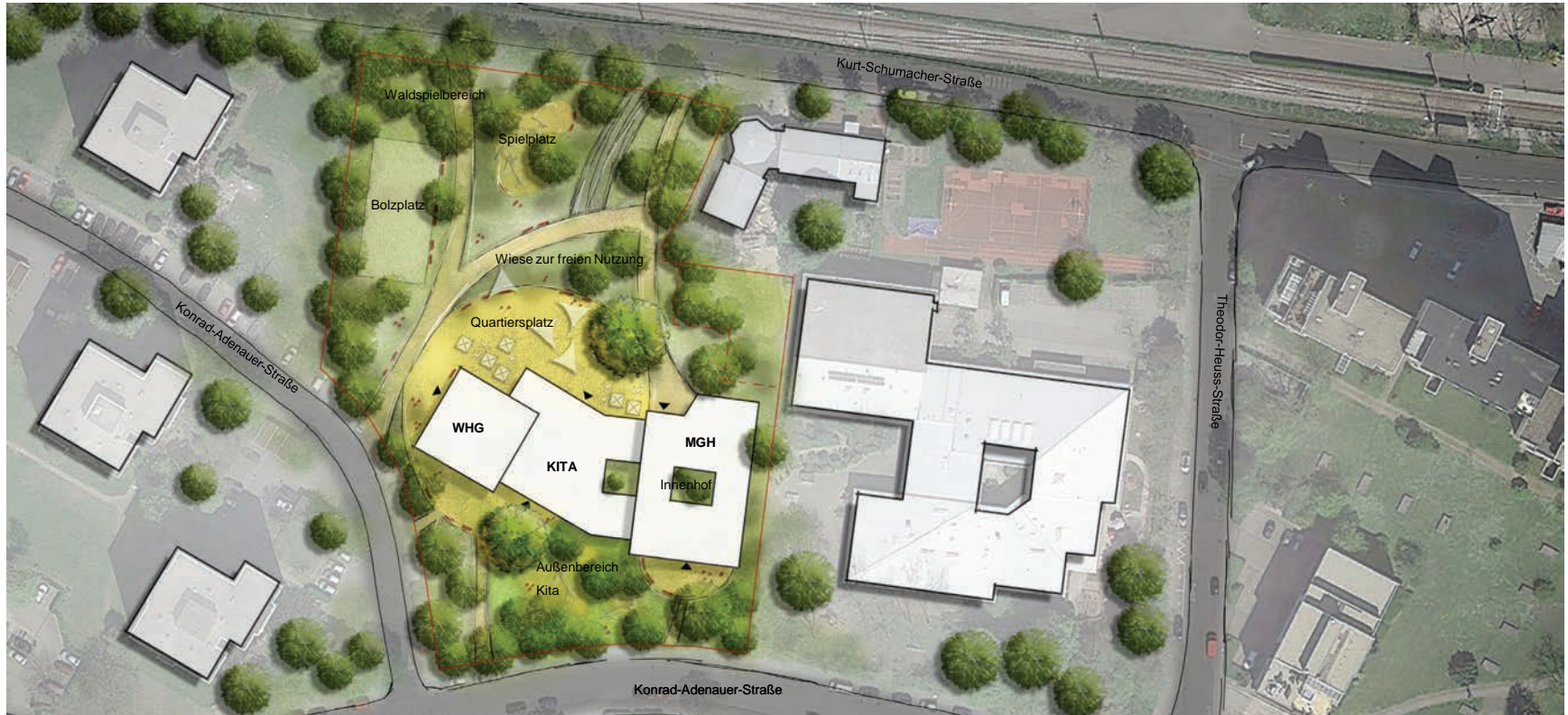
Architektur / Städtebau	+
Freianlagenkonzept	++
Baupraktische Umsetzbarkeit	+
Energetisches Konzept	o
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	-
Betriebskosten	o
Bauabschnittsweise Errichtung	+
Baumbestand	+
Flügelnuß / Eiche	++
Erhalt Bolzplatz	++
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	ja
Investorenmodell	o
Synergieeffekte MGH + Kita	++
Innovative Wohnformen	+
Multifunktionale Nutzung	++

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 2



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 2



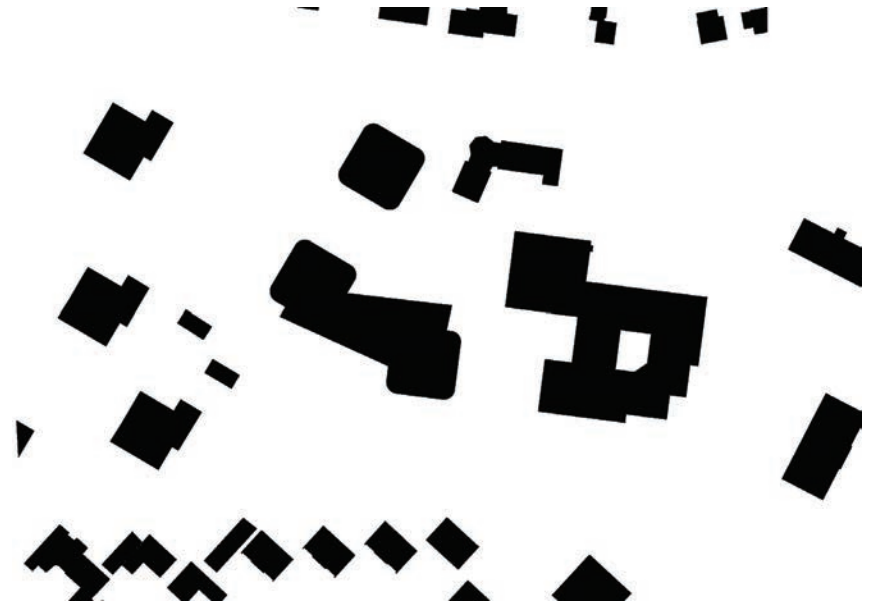
- Platz / Quartiersplatz
- Spielbereiche
- Sport / Bolzplatz
- Freie Nutzung / Wiese
- Außenfläche Kita
- Zuwegung
- Innenhof

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3



Schwarzplan Bestand



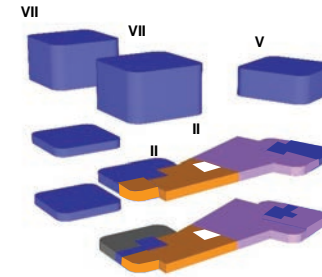
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

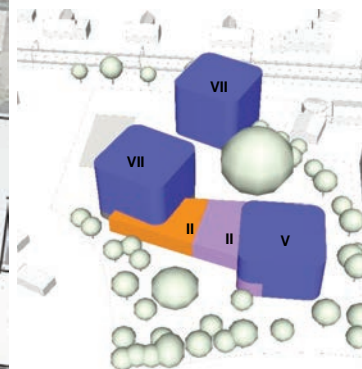
Vertiefung Variante 3



Lageplan



Nutzungsverteilung



Variante 3

BGF(r) o.i. Kita	1.908 m ²
BGF(r) o.i. MGH	1.082 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	8.799 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	211 m ²
Summe	12.000 m²
Anzahl WE	83 WE
Tiefgarage	4.714 m ²
Stellplatzbedarf	93 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m ²
GRZ (1)	0,31
GRZ (2)	0,60

Architektur / Städtebau	++
Freianlagenkonzept	+
Baupraktische Umsetzbarkeit	+
Energetisches Konzept	o
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	+
Betriebskosten	o
Bauabschnittsweise Errichtung	-
Baumbestand	-
Flügelnuß / Eiche	++
Erhalt Bolzplatz	++
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	ja
Investorenmodell	+
Synergieeffekte MGH + Kita	++
Innovative Wohnformen	++
Multifunktionale Nutzung	++

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

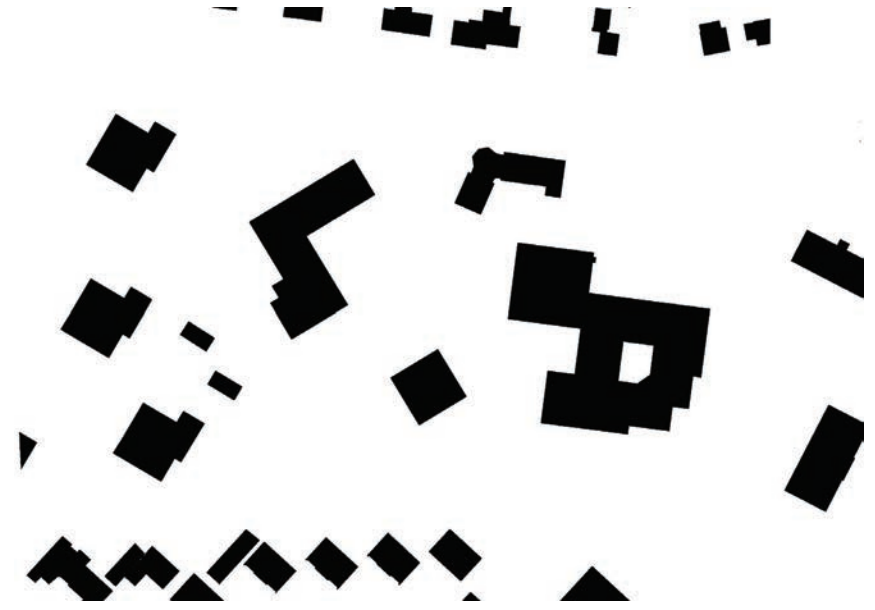
** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 4



Schwarzplan Bestand



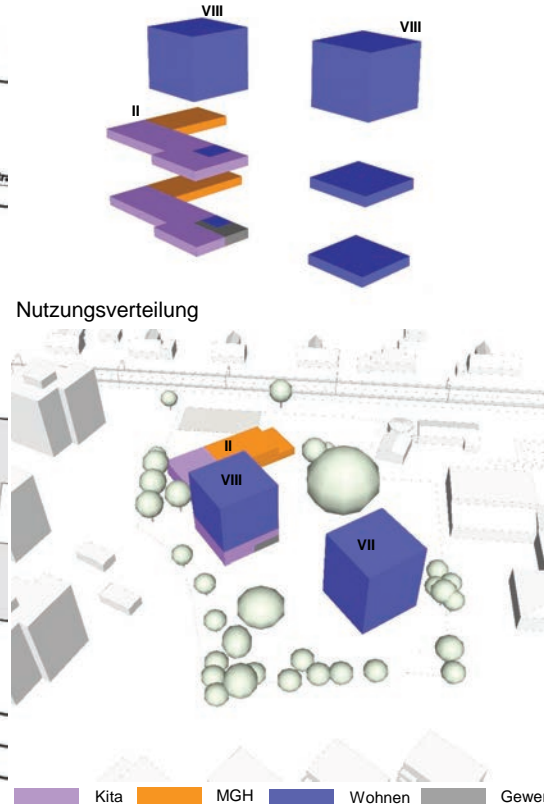
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 4



Lageplan



Variante 4*

BGF(r) o.i. Kita	1.500 m²
BGF(r) o.i. MGH	800 m²
BGF(r) o.i. Wohnen	7.483 m²
BGF(r) o.i. Gewerbe	100 m²
	9.883 m²
Anzahl WE	75 WE
Tiefgarage	4.582 m²
Stellplatzbedarf	83 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,17
GRZ (2)	0,69

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

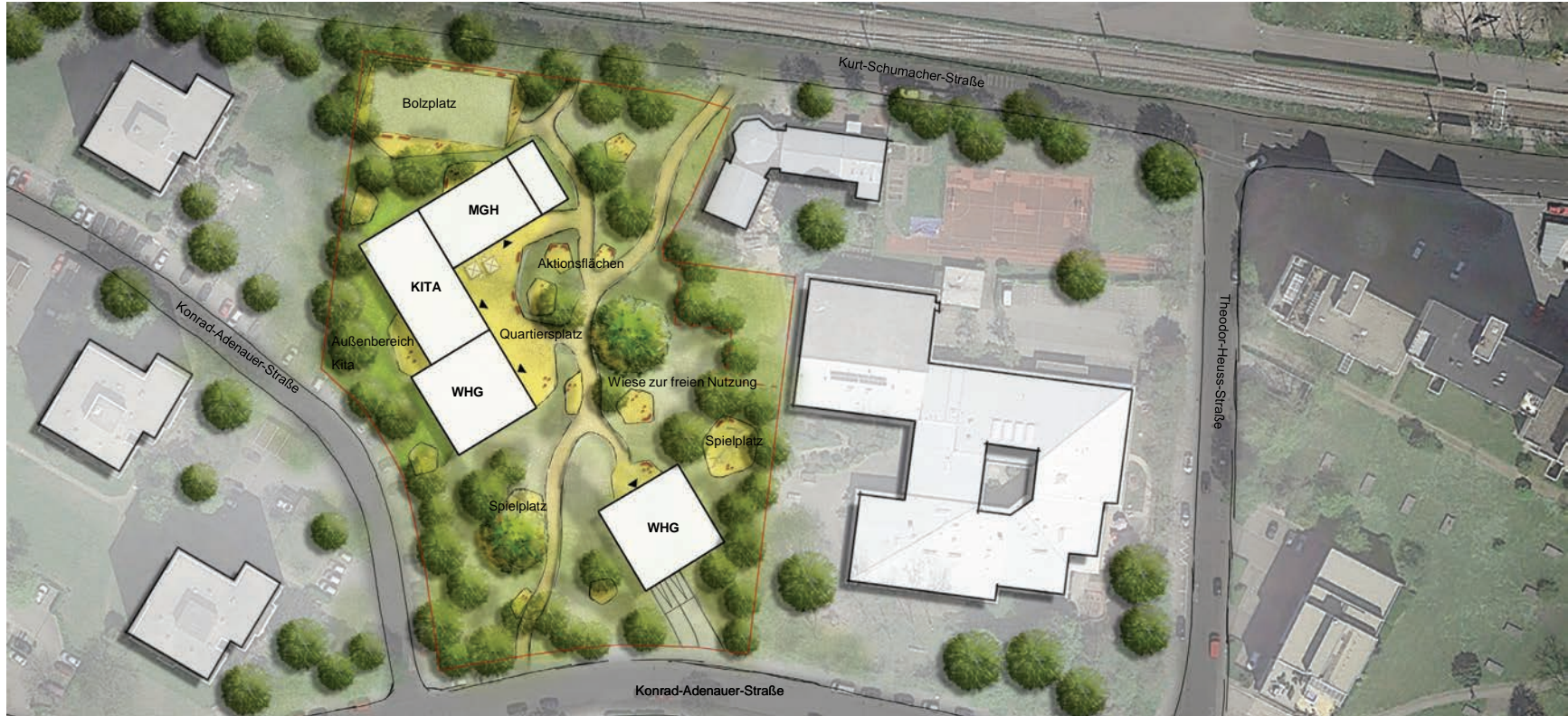
Architektur / Städtebau	-
Freianlagenkonzept	o
Baupraktische Umsetzbarkeit	o
Energetisches Konzept	-
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	-
Betriebskosten	o
Bauabschnittsweise Errichtung	-
Baumbestand	o
Flügelnuß / Eiche	++
Erhalt Bolzplatz	+
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	ja
Investorenmodell	o
Synergieeffekte MGH + Kita	++
Innovative Wohnformen	+
Multifunktionale Nutzung	++

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 4



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

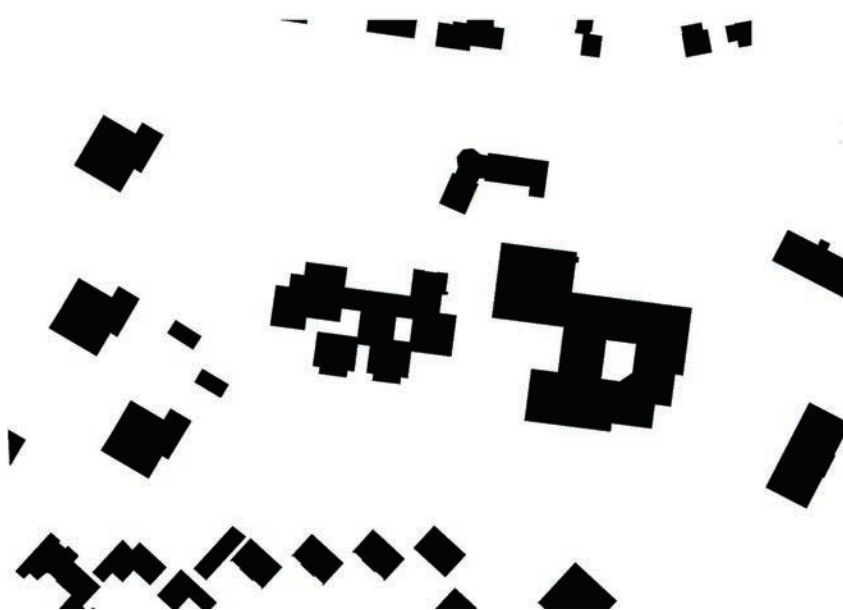
Freiraumkonzept Variante 4



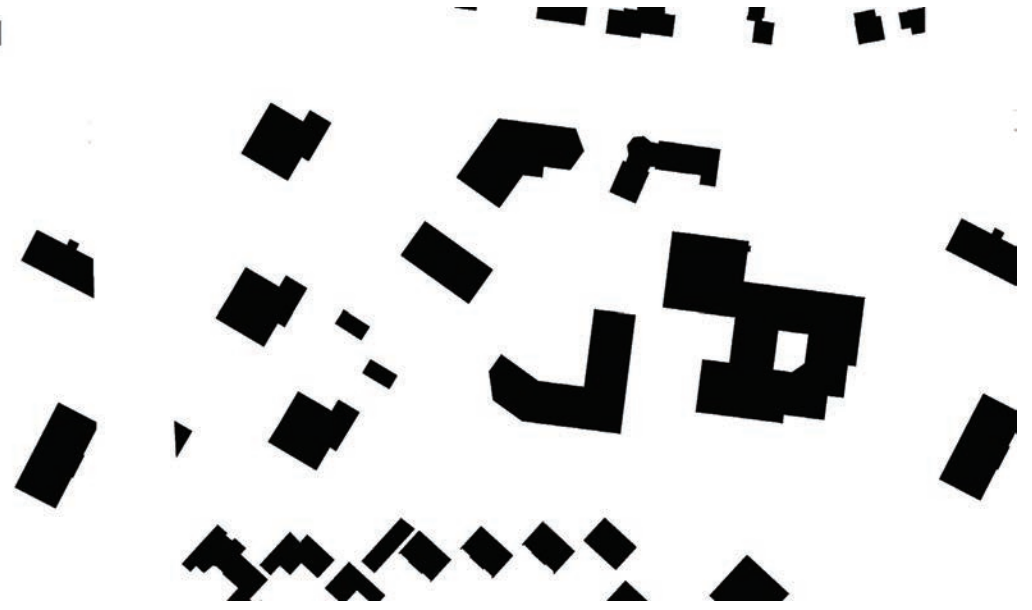
-  Platz / Quartiersplatz
-  Spielbereiche
-  Sport / Bolzplatz
-  Freie Nutzung / Wiese
-  Außenfläche Kita
-  Zuwegung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5



Schwarzplan Bestand



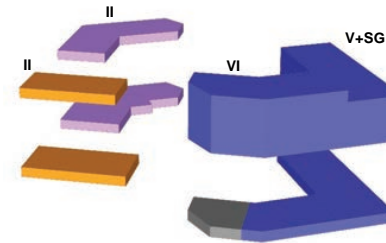
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

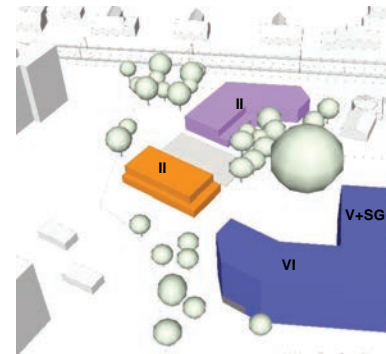
Vertiefung Variante 5



Lageplan



Nutzungsverteilung



Variante 5

BGF(r) o.i. Kita	1.769 m ²
BGF(r) o.i. MGH	975 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	6.180 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	203 m ²
Summe	9.127 m²
Anzahl WE	55 WE
Tiefgarage	3.948 m²
Stellplatzbedarf	65 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,29
GRZ (2)	0,53

Architektur / Städtebau	+
Freianlagenkonzept	++
Baupraktische Umsetzbarkeit	++
Energetisches Konzept	+
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	o
Betriebskosten	+
Bauabschnittsweise Errichtung	++
Baumbestand	-
Flügelnuß / Eiche	+
Erhalt Bolzplatz	+
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	MGH/ Kita n. §34, Wohnen ggf. B-Plan erf.
Investorenmodell	o
Synergieeffekte MGH + Kita	+
Innovative Wohnformen	++
Multifunktionale Nutzung	-

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

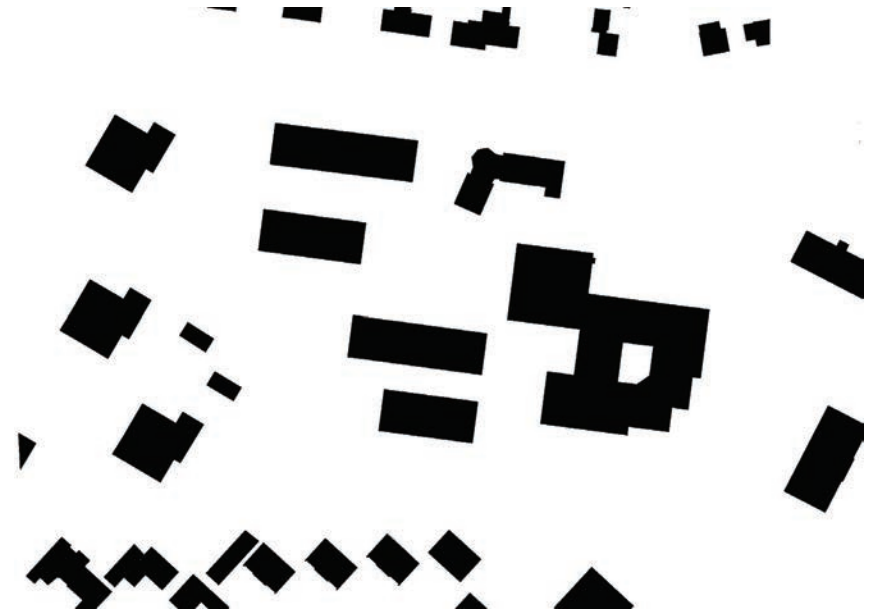
** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 6



Schwarzplan Bestand



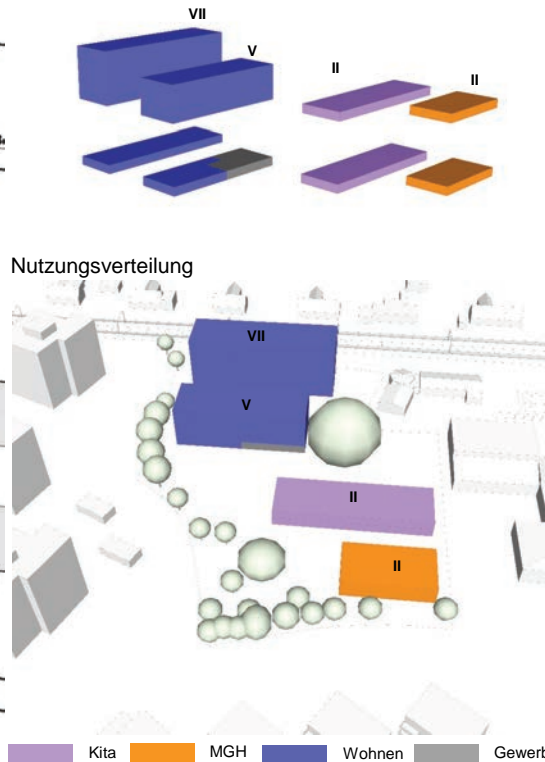
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 6



Lageplan



Nutzungsverteilung

Variante 6*

BGF(r) o.i. Kita	1.500 m ²
BGF(r) o.i. MGH	800 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	7.029 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	185 m ²
	9.514 m²
Anzahl WE	70 WE
Tiefgarage	5.003 m²
Stellplatzbedarf	80 Stpl.

Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,22
GRZ (2)	0,73

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

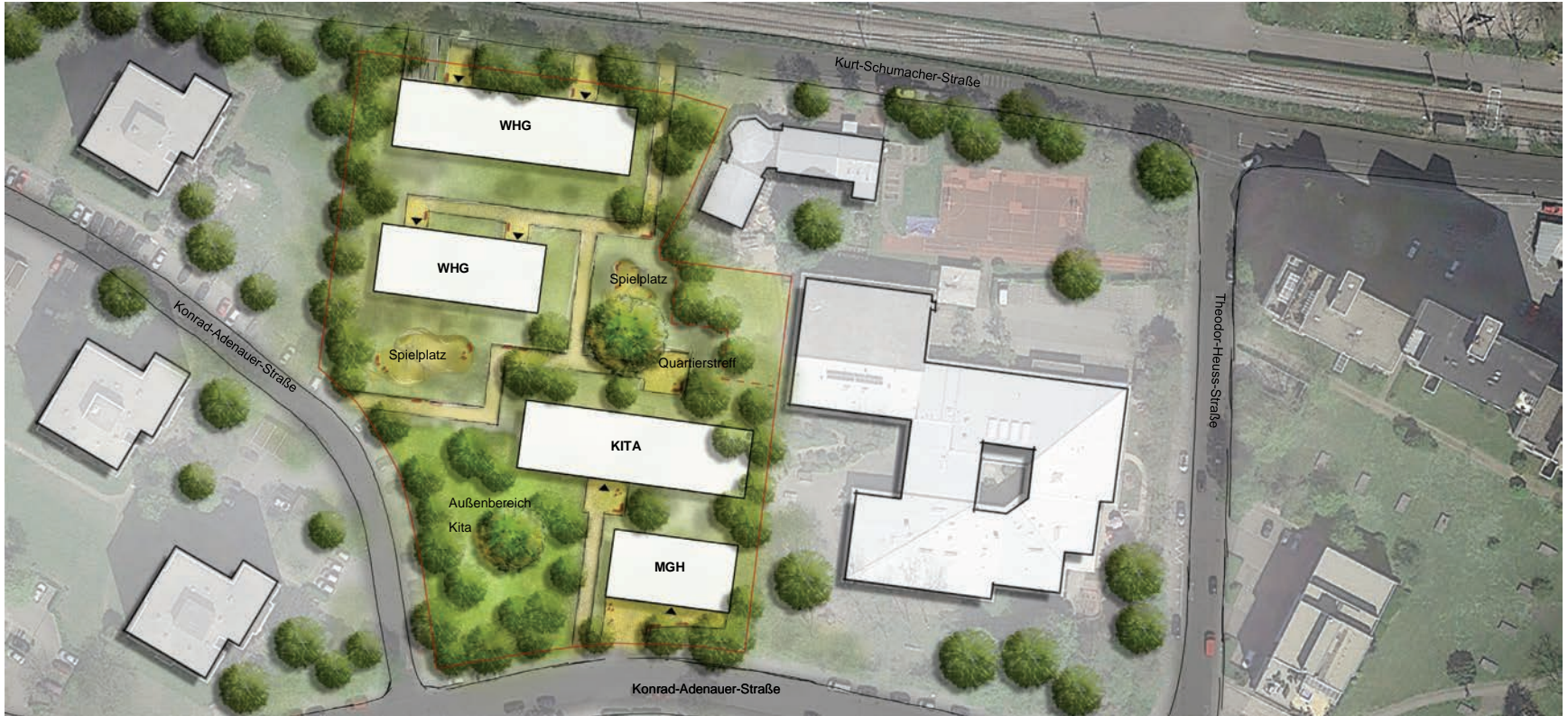
Architektur / Städtebau	-
Freianlagenkonzept	-
Baupraktische Umsetzbarkeit	++
Energetisches Konzept	++
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	++
Betriebskosten	++
Bauabschnittsweise Errichtung	++
Baumbestand	-
Flügelnuß / Eiche	++
Erhalt Bolzplatz	-
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	ja
Investorenmodell	++
Synergieeffekte MGH + Kita	-
Innovative Wohnformen	++
Multifunktionale Nutzung	-

++ = sehr positiv, + = positiv, 0 = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

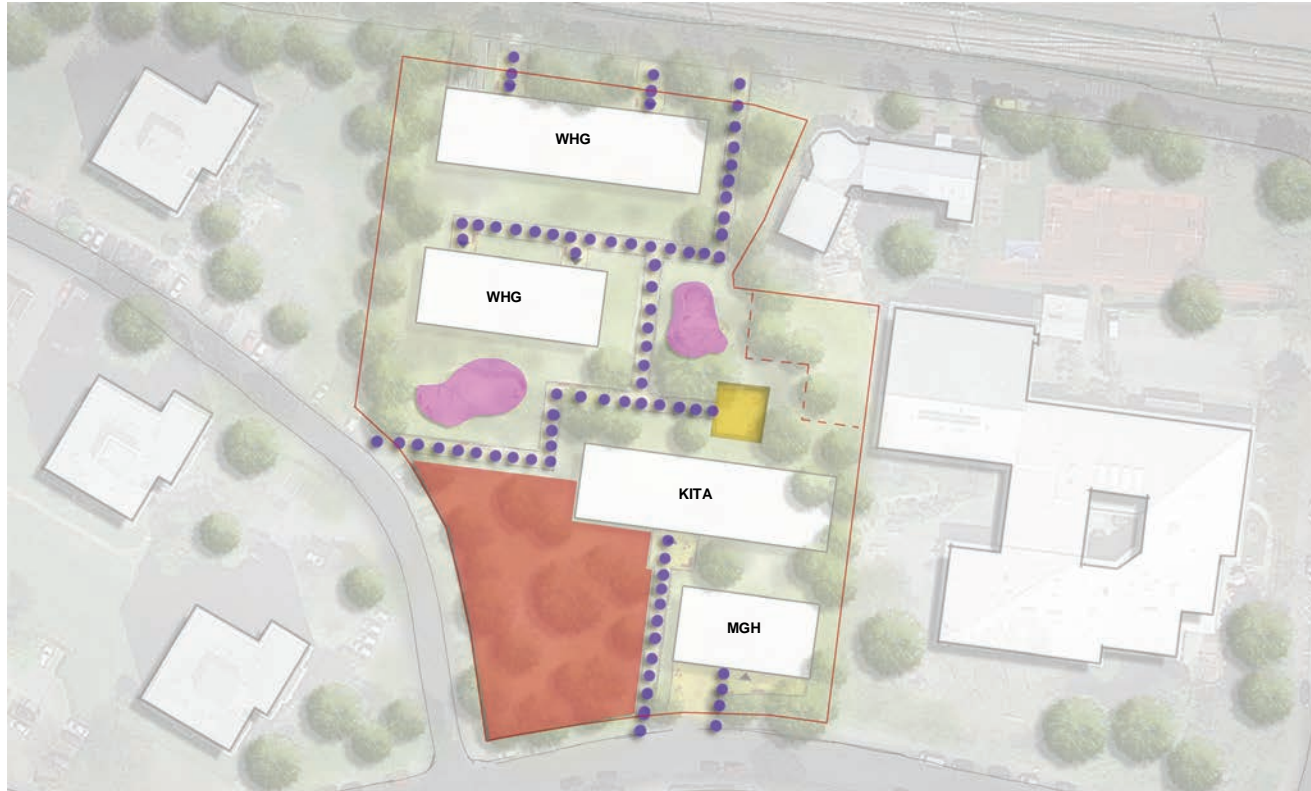
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 6



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 6



-  Platz / Quartiersplatz
-  Spielbereiche
-  Außenfläche Kita
-  Zuwegung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 7



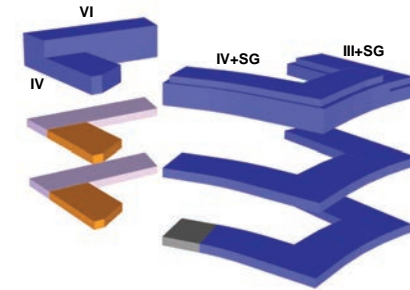
Schwarzplan Bestand



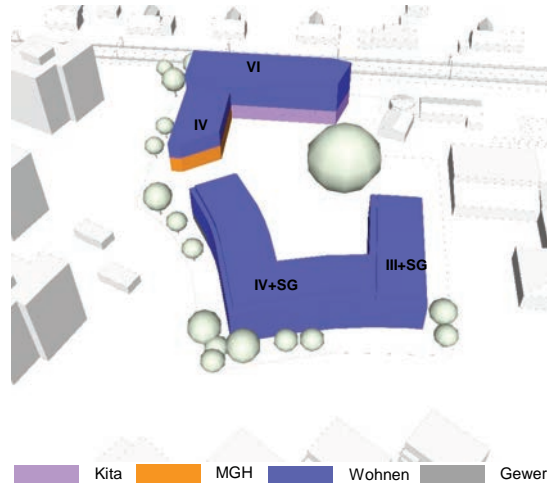
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 7



Nutzungsverteilung



Lageplan



Variante 7*

BGF(r) o.i. Kita	1.500 m ²
BGF(r) o.i. MGH	800 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	11.424 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	200 m ²
	13.924 m²
Anzahl WE	114 WE
Tiefgarage	7.340 m²
Stellplatzbedarf	124 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,31
GRZ (2)	0,86

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

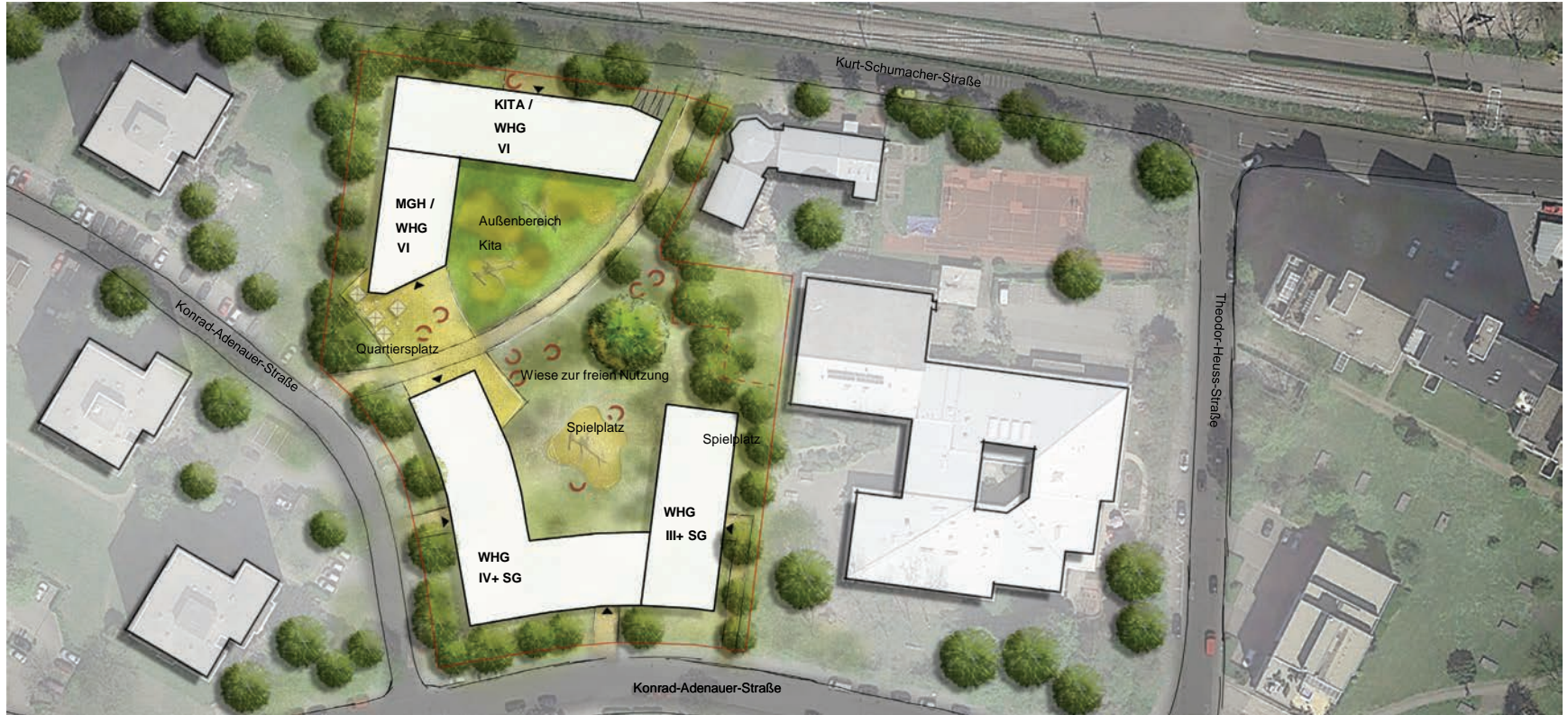
Architektur / Städtebau	+
Freianlagenkonzept	+
Baupraktische Umsetzbarkeit	++
Energetisches Konzept	++
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	++
Betriebskosten	+
Bauabschnittsweise Errichtung	-
Baumbestand	-
Flügelnuß / Eiche	+
Erhalt Bolzplatz	-
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	ja
Investorenmodell	+
Synergieeffekte MGH + Kita	++
Innovative Wohnformen	++
Multifunktionale Nutzung	++

++ = sehr positiv, + = positiv, 0 = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 7.1



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

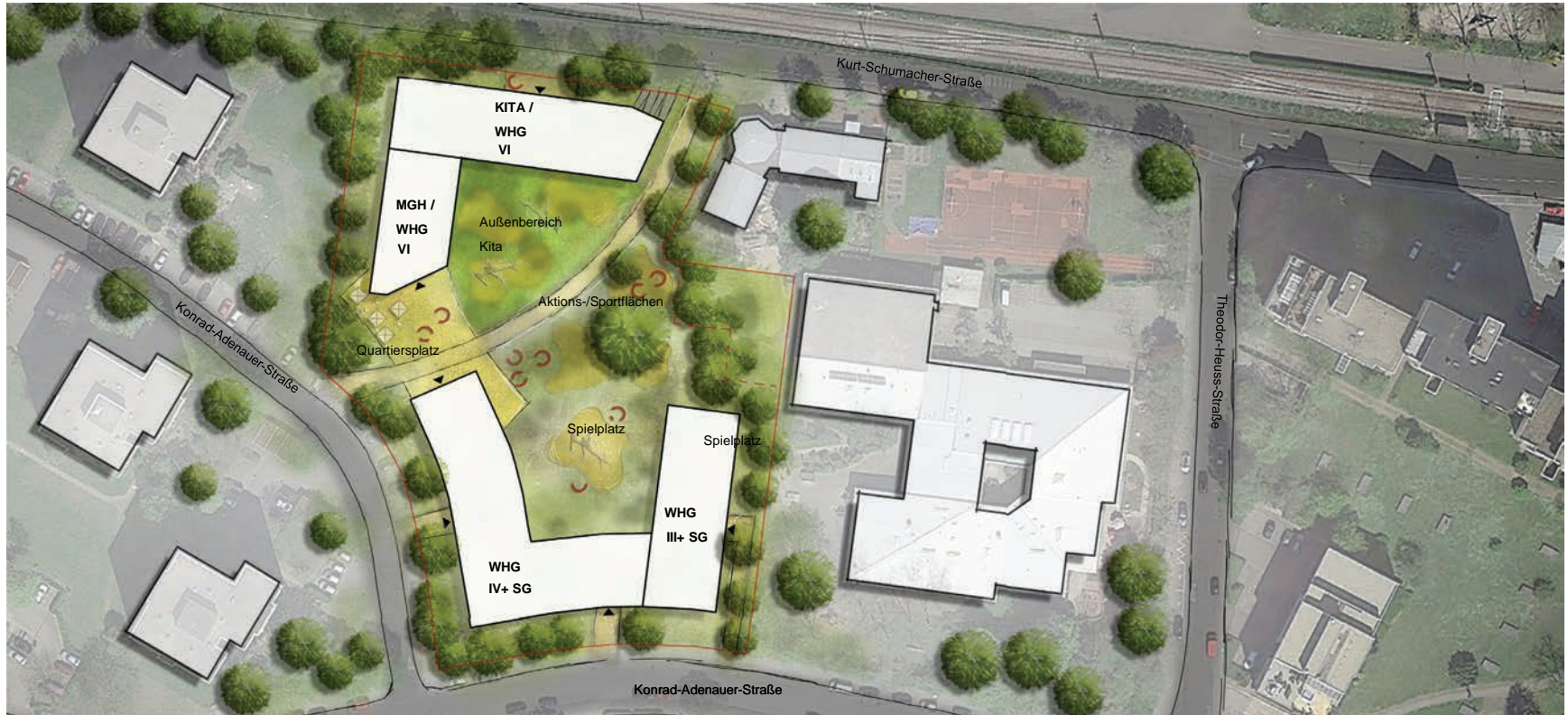
Freiraumkonzept Variante 7.1



-  Platz / Quartiersplatz
-  Spielbereiche
-  Freie Nutzung / Wiese
-  Außenfläche Kita
-  Zuwegung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 7.2



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 7.2



Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Variante 1		Variante 2*		Variante 3		Variante 4*		Variante 5	
BGF(r) o.i. Kita	1.500 m²	BGF(r) o.i. Kita	1.500 m²	BGF(r) o.i. Kita	1.908 m²	BGF(r) o.i. Kita	1.500 m²	BGF(r) o.i. Kita	1.769 m²
BGF(r) o.i. MGH	800 m²	BGF(r) o.i. MGH	800 m²	BGF(r) o.i. MGH	1.082 m²	BGF(r) o.i. MGH	800 m²	BGF(r) o.i. MGH	975 m²
BGF(r) o.i. Wohnen	295 m²	BGF(r) o.i. Wohnen	2.750 m²	BGF(r) o.i. Wohnen	8.799 m²	BGF(r) o.i. Wohnen	7.483 m²	BGF(r) o.i. Wohnen	6.180 m²
BGF(r) o.i. Gewerbe	295 m²	BGF(r) o.i. Gewerbe	160 m²	BGF(r) o.i. Gewerbe	211 m²	BGF(r) o.i. Gewerbe	100 m²	BGF(r) o.i. Gewerbe	203 m²
2.595 m²		5.210 m²		12.000 m²		9.883 m²		9.127 m²	
Anzahl WE	0 WE	Anzahl WE	28 WE	Anzahl WE	83 WE	Anzahl WE	75 WE	Anzahl WE	55 WE
Tiefgarage	0 m²	Tiefgarage	3.086 m²	Tiefgarage	4.714 m²	Tiefgarage	4.582 m²	Tiefgarage	3.948 m²
Stellplatzbedarf	11 Stpl.	Stellplatzbedarf	37 Stpl.	Stellplatzbedarf	93 Stpl.	Stellplatzbedarf	83 Stpl.	Stellplatzbedarf	65 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²	Grundstücksfläche	10.278 m²	Grundstücksfläche	10.278 m²	Grundstücksfläche	10.278 m²	Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,14	GRZ (1)	0,18	GRZ (1)	0,31	GRZ (1)	0,17	GRZ (1)	0,29
GRZ (2)	0,24	GRZ (2)	0,54	GRZ (2)	0,60	GRZ (2)	0,69	GRZ (2)	0,53

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

Variante 6*		Variante 7*		Bewertung								
				Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5	Variante 6	Variante 7		
BGF(r) o.i. Kita	1.500 m²	BGF(r) o.i. Kita	1.500 m²	1	2	3	4	5	6	7	8	9
BGF(r) o.i. MGH	800 m²	BGF(r) o.i. MGH	800 m²	++	++	+	o	++	-	+	+	+
BGF(r) o.i. Wohnen	7.029 m²	BGF(r) o.i. Wohnen	11.424 m²	-	+	+	o	+	++	++	+	+
BGF(r) o.i. Gewerbe	185 m²	BGF(r) o.i. Gewerbe	200 m²	+	o	o	-	+	++	++	+	+
9.514 m²		13.924 m²		-	o	o	-	+	++	++	-	-
Anzahl WE	70 WE	Anzahl WE	114 WE	++	+	+	+	+	++	++	+	+
Tiefgarage	5.003 m²	Tiefgarage	7.340 m²	++	+	+	+	+	++	++	+	+
Stellplatzbedarf	80 Stpl.	Stellplatzbedarf	124 Stpl.	++	++	++	+	+	-	-	-	-
Grundstücksfläche	10.278 m²	Grundstücksfläche	10.278 m²	11	12	13	14	15	MGH/ Kita n. §34, Wohnen ggf. B-Plan erf.			
GRZ (1)	0,22	GRZ (1)	0,31	nein	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
GRZ (2)	0,73	GRZ (2)	0,86	-	o	+	o	o	++	+	++	++
				-	+	++	+	+	++	++	++	++
				-	++	++	++	-	-	-	++	++

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

* Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung.

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Kita
 MGH
 Wohnen
 Gewerbe
 ++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

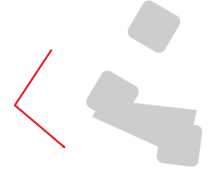
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

1. Architektur / Städtebau		8. Baumbestand	
++	Aufnahme aller relevanten städtebaulichen Bezüge (z.B. Gebäudefluchten, Höhen/ Geschossigkeit, Ausrichtung)	++	Keine Fällungen notwendig (außer direkt angrenzend an das bestehende MGH + Kita Gebäude)
+	75%	+	75%
o	50%	o	50%
-	25%	-	25%
2. Freianlagenkonzept		9. Flügelnuss / Eiche	
++	Überwiegend zusammenhängende und gut zu gestaltenden Außenflächen (z.B. Identitätsstiftend, übergeordnete Quartiersfunktionen, Wegeverbindungen)	++	beide Bäume bleiben erhalten
+	75%	+	ein Baum muss gefällt werden
o	50%	o	-
-	25%	-	beide Bäume müssen gefällt werden
3. Baupraktische Umsetzbarkeit		10. Erhalt Bolzplatz	
++	Baustellenorganisation, Gründung / Verbau, einfache Gebäudegeometrien und deren Anordnung auf dem Grundstück	++	Erhalt (Lage auf dem Grundstück unverändert)
+	75%	+	Erhalt (Neue Anordnung im gleichen Bereich des Grundstücks)
o	50%	o	Errichtung an neuer Stelle
-	25%	-	Entfällt
4. Energetisches Konzept		11. Erfordernis B-Plan: ja / nein**	
++	Kompakte Baukörper (A/V-Verhältnis, Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) / reduzierte Hüllfläche, gut nutzbare und zusammenhängende Dachflächen (z.B. PV-Anlagen, Solarthermie)	12. Investorenmodell	
+	75%	++	Ist Umsetzbar mit einer relevanten BGF o.i. separaten Baufeld (ohne Kita + MGH)
o	50%	+	Ist Umsetzbar mit einer relevanten BGF o.i. als z.B. Multifunktionsgebäude
-	25%	o	Ist Umsetzbar mit einer geringeren BGF o.i.
5. Baukosten (Wirtschaftlichkeit)		-	Ist nicht Umsetzbar
++	Kompakte, wirtschaftliche Gebäudeformen, relevante Baumaße (BGF o.i.) und Wiederholungsfaktoren (z.B. Geschossigkeit)	13. Synergieeffekte MGH + Kita	
+	75%	++	gegeben
o	50%	+	eingeschränkt
-	25%	o	-
6. Betriebskosten		-	nicht gegeben
++	Hoher energetischer Standard, reduzierte Gebäudeform, geringe Komplexität im Bezug auf die Anzahl der Nutzer/ Nutzungen	14. Innovative Wohnformen	
+	75%	++	gegeben
o	50%	+	eingeschränkt
-	25%	o	-
7. Bauabschnittsweise Errichtung		-	nicht gegeben
++	sehr gut möglich (getrennte Gebäude)	15. Multifunktionale Nutzung	
+	gut möglich (zusammenhängendes Gebäude)	++	gegeben
o		+	
-	nicht möglich	o	-
		-	nicht gegeben

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3

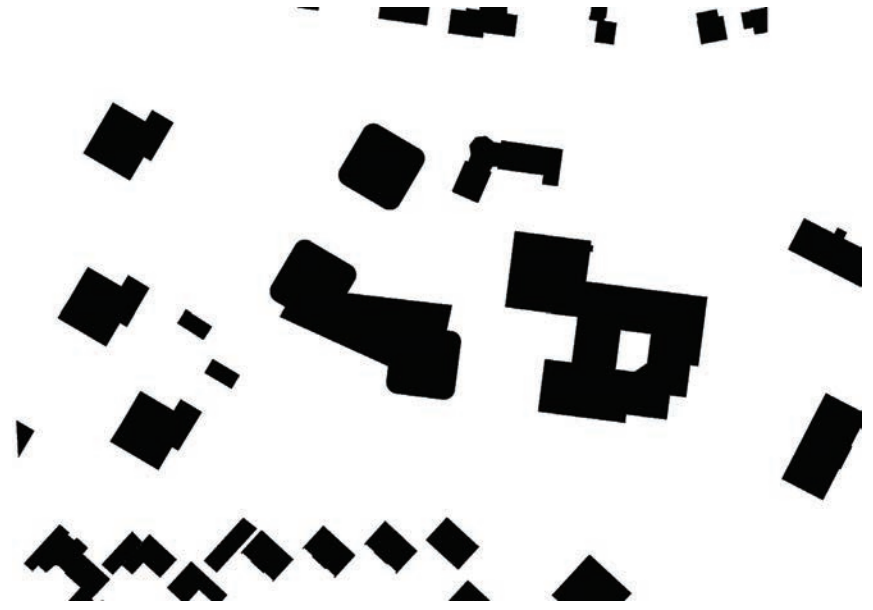


Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3



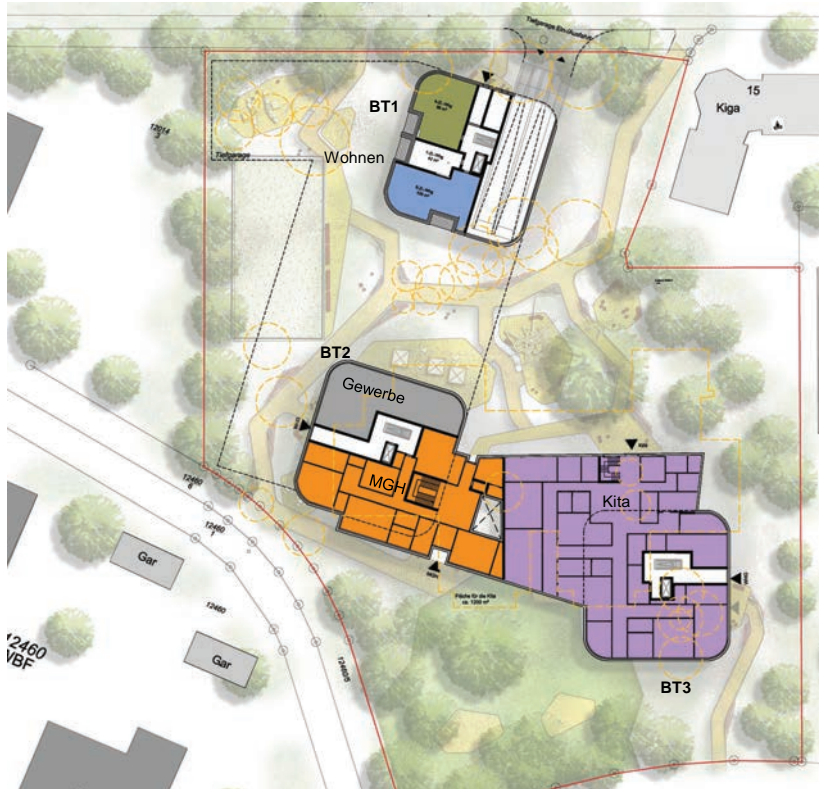
Schwarzplan Bestand



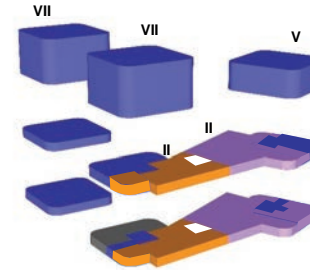
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3



Erdgeschoss



Nutzungsverteilung



Perspektive Multifunktionsgebäude

Variante 3

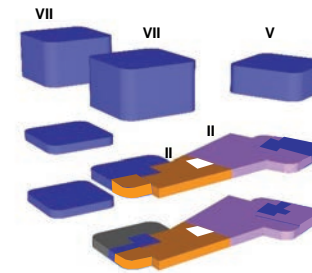
BGF(r) o.i. Kita	1.908 m ²
BGF(r) o.i. MGH	1.082 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	8.799 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	211 m ²
	12.000 m²
Anzahl WE	83 WE
Tiefgarage	4.714 m²
Stellplatzbedarf	93 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,31
GRZ (2)	0,60

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

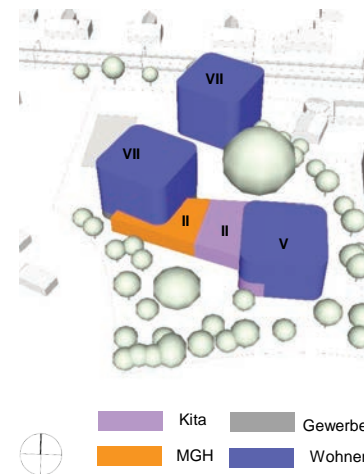
Vertiefung Variante 3



1. Obergeschoss



Nutzungsverteilung



Variante 3

BGF(r) o.i. Kita	1.908 m ²
BGF(r) o.i. MGH	1.082 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	8.799 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	211 m ²
	12.000 m²
Anzahl WE	83 WE
Tiefgarage	4.714 m²
Stellplatzbedarf	93 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,31
GRZ (2)	0,60

Architektur / Städtebau	++
Freianlagenkonzept	+
Baupraktische Umsetzbarkeit	+
Energetisches Konzept	o
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	+
Betriebskosten	o
Bauabschnittsweise Errichtung	-
Baumbestand	-
Flügelnuß / Eiche	++
Erhalt Bolzplatz	++
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	ja
Investorenmodell	+
Synergieeffekte MGH + Kita	++
Innovative Wohnformen	++
Multifunktionale Nutzung	++

++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 - Wohnungsmix

Wohnungsmix V3 Gesamt			
	Personen	WE	Anteil %
1 Zi.	1 Pers.	15	18%
2 Zi.	2 Pers.	7	8%
3 Zi.	3 Pers.	13	16%
4 Zi.	4 Pers.	30	36%
5 Zi.	5 Pers.	18	22%
Summe WE		83	100%



Regelgeschoss

4. Obergeschoss

5.-6. Obergeschoss

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3– Wohnungsmix / Regelgrundriss

Wohnungsmix / Bauteil		max. WFL.	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Anzahl WE
Bauteil BT1 VII	1 Zi.	45 m ²	1	1	1	1	1	1	1	7
	2 Zi.	60 m ²			1	1				3
	3 Zi.	75 m ²			2	2				6
	4 Zi.	90 m ²	1	2	2	2	2	2	2	13
	5 Zi.	105 m ²	1	2			2	2	2	7
36										

Wohnungsmix / Bauteil		Personen	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	Anzahl WE
Bauteil BT2 VII	1 Zi.	1 Pers.	MGH			1	1	1	1	5
	2 Zi.	2 Pers.				1	1			3
	3 Zi.	3 Pers.				2	2			6
	4 Zi.	4 Pers.			1	2	2	2	2	11
	5 Zi.	5 Pers.			1			2	2	5
30										

Wohnungsmix / Bauteil		Personen	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG		Anzahl WE
Bauteil BT3 V	1 Zi.	1 Pers.	KITA			1	1		3
	2 Zi.	2 Pers.			1	1			5
	3 Zi.	3 Pers.			1	2	2		6
	4 Zi.	4 Pers.				2	2	2	6
	5 Zi.	5 Pers.						2	2
19									

Summe WE 85

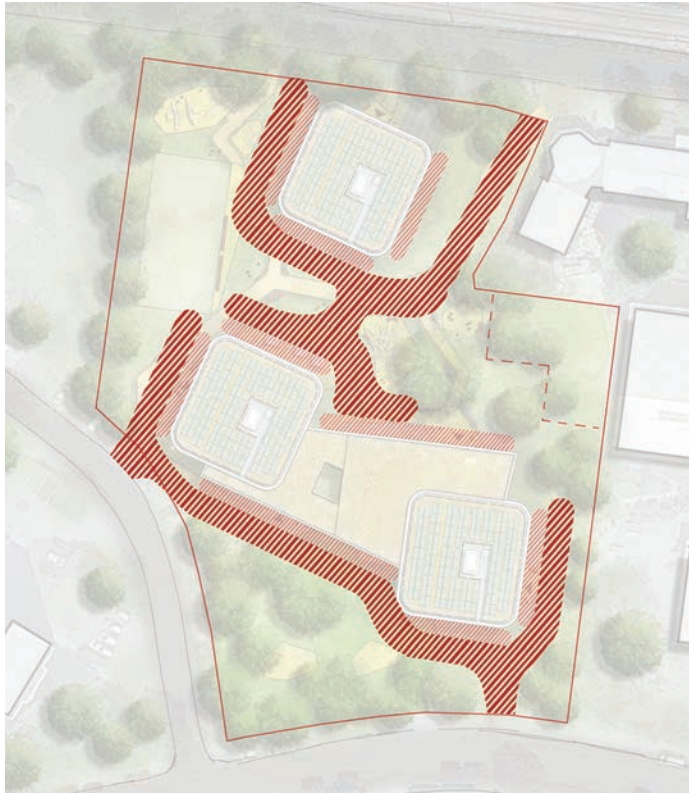
Wohnungsmix V3 Gesamt			
	Personen	WE	Anteil %
1 Zi.	1 Pers.	15	18%
2 Zi.	2 Pers.	7	8%
3 Zi.	3 Pers.	13	16%
4 Zi.	4 Pers.	30	36%
5 Zi.	5 Pers.	18	22%
Summe WE		83	100%

WoFL 430 m²
 BGF (R) 556 m²
 Effizienz (RG) ca. 76,5 %



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 – Regelgeschoss – 2. baulicher Rettungsweg



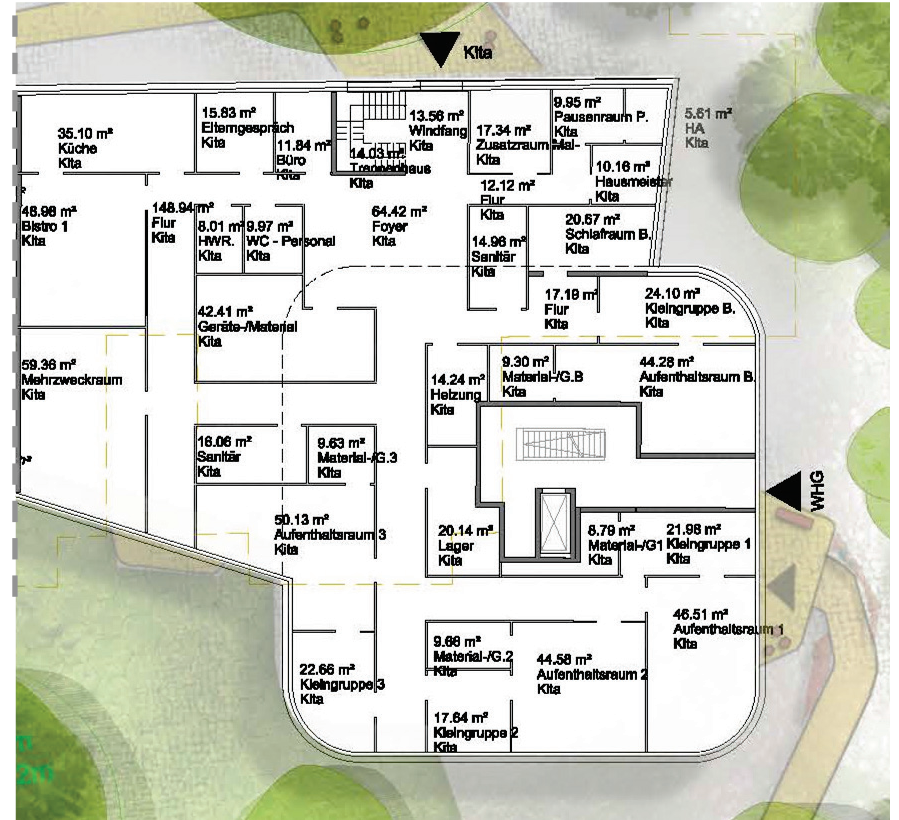
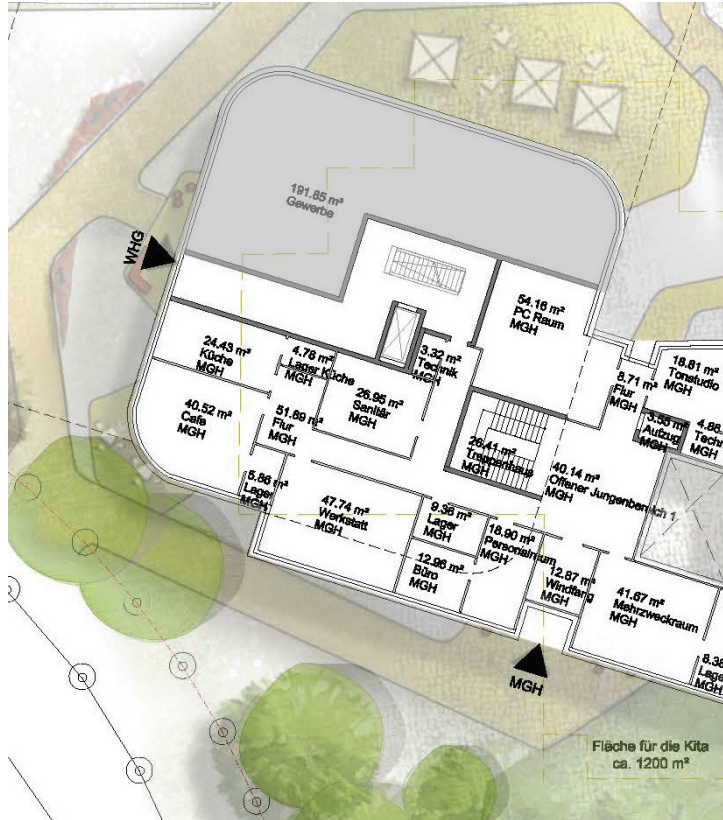
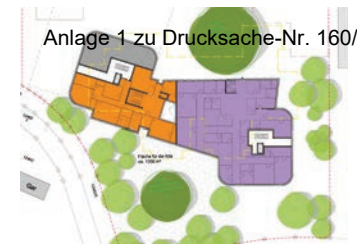
- Abstandsfläche
- Aufstell-/Fahrfläche



Regelgrundriss mit 2. baulichen Rettungsweg
Wohnflächeneffizienz ca. 76 %

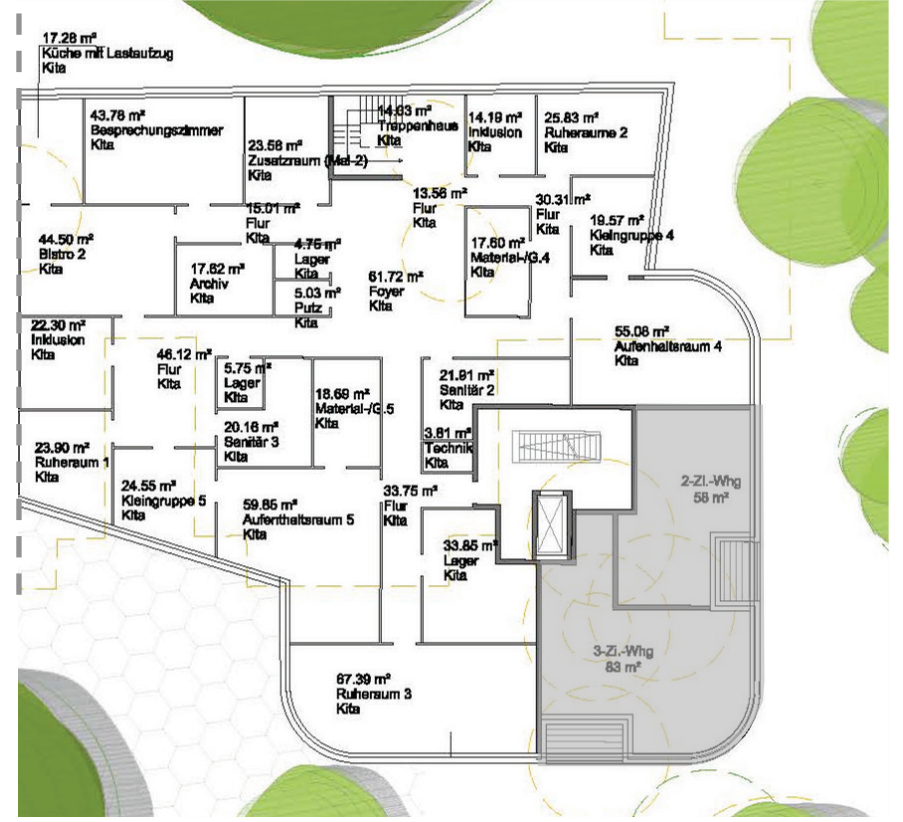
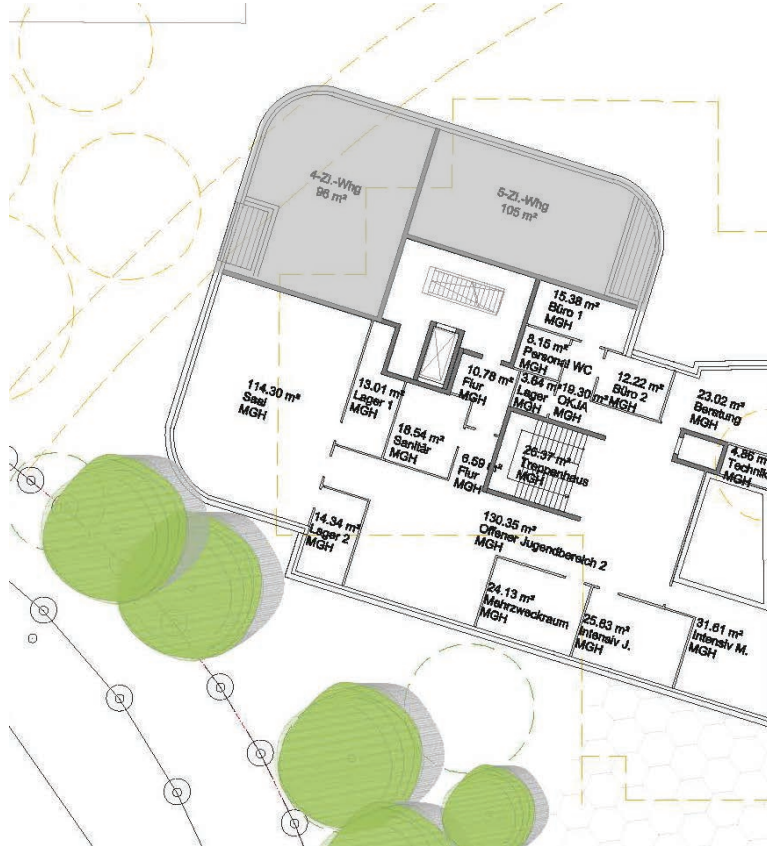
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 – Kita und MGH - Erdgeschoss



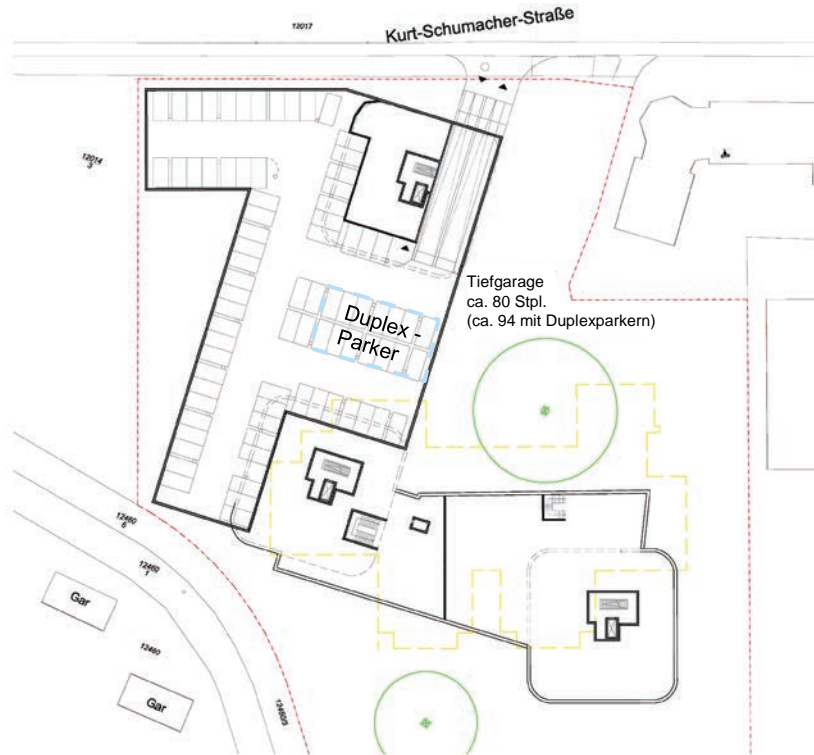
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 – Kita und MGH – 1. Obergeschoss



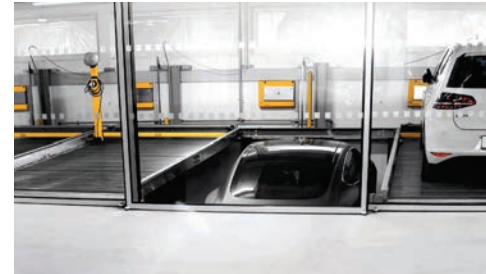
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 - Tiefgarage



Tiefgarage mit ca. 2.200 m² Nutzfläche

Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.



Bsp. Parksystem



Übersichtsplan

Bauteil	Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung	WE / Kinder	BGF (R) o.i.	Stellplatzbedarf erforderlich
---------	---	-------------	--------------	-------------------------------

Wohnen

BT1	1,0 Stpl./WE	35 WE	3.697 m ²	35 Stpl.
BT2	1,0 Stpl./WE	29 WE	3.143 m ²	29 Stpl.
BT3	1,0 Stpl./WE	19 WE	1.959 m ²	19 Stpl.
Gesamt		83 WE	8.799 m²	83 Stpl.

KiTa

BT1	1,0 Stpl./30 Kinder	120 Kinder	1.908 m ²	4 Stpl.
Gesamt		120 Kinder	1.908 m²	4 Stpl.

Mehrgenerationenhaus

BT2	1,0 Stpl./15 Besucherplätze	50 Besucher	1.082 m ²	3 Stpl.
Gesamt		50 Besucher	1.082 m²	3 Stpl.

Gewerbe

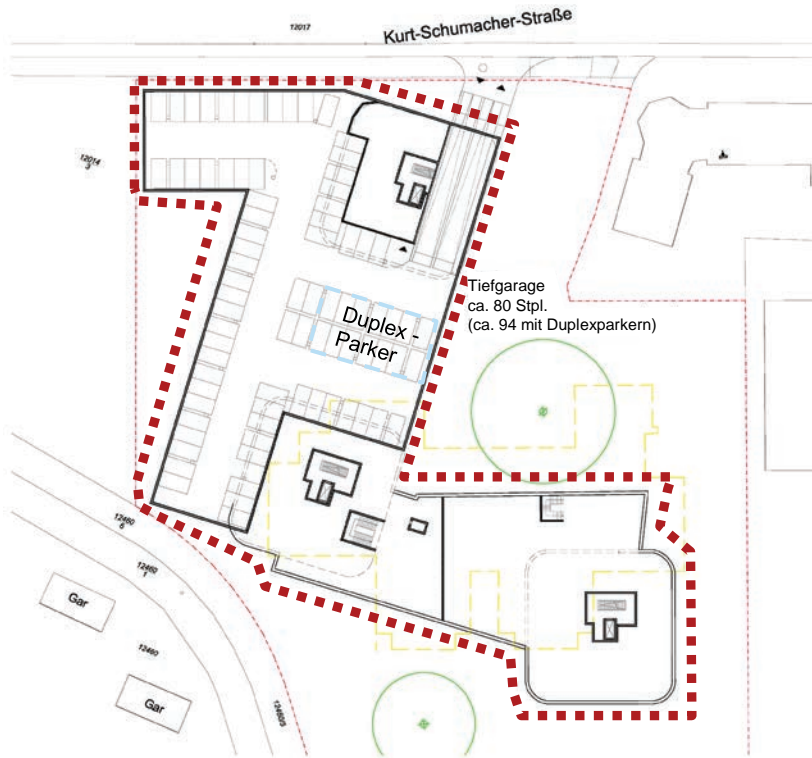
BT2	1,0 Stpl./50m ² NF		211 m ²	3 Stpl.*
Gesamt			211 m²	3 Stpl.*
Gesamt			12.000 m²	93 Stpl.

* 9 Pkt. aus VwV Ermittlung = 60% der erf. Stellplätze

vorbehaltlich der Klärung mit der Stadt Weinheim und nur für das Gewerbe

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

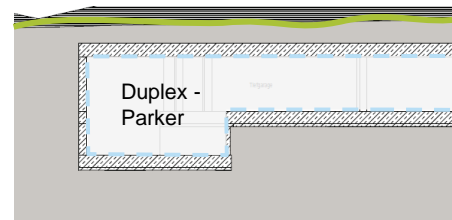
Vertiefung Variante 3 – Bodengutachten siehe Anlage 2



Grundriss Tiefgarage



80 cm Erdüberdeckung



Schematischer Schnitt Tiefgarage

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 - Schallemissionen



Lageplan mit Darstellung der Lärmquellen

Lärmquellen:

- Straßenverkehr / Straßenbahn
- Bolzplatz
(TA – Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
- Schule-/ Kita

*Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung und Untersuchung durch ein Schallschutzgutachter



Bsp. mit Balkonverglasung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 - Energiekonzept

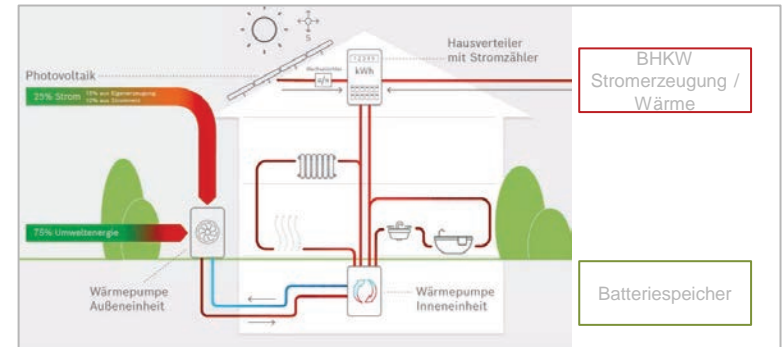


Dachaufsichten mit Photovoltaik

z.B.*:

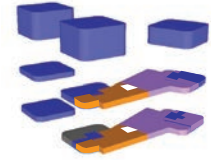
- Gebäudeplanung in Anlehnung an den Passivhaus-Standard
- Photovoltaik auf den Dächern zur Stromerzeugung
- Batteriespeicher
- BHKW (Biogas) für die Spitzenlasten

*Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung durch ein Haustechnik- und Bauphysikbüro



Bsp. Luftwärmepumpe + Photovoltaik + Batteriespeicher + BHKW

Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen. Quelle Grafik: Fa. Bosch



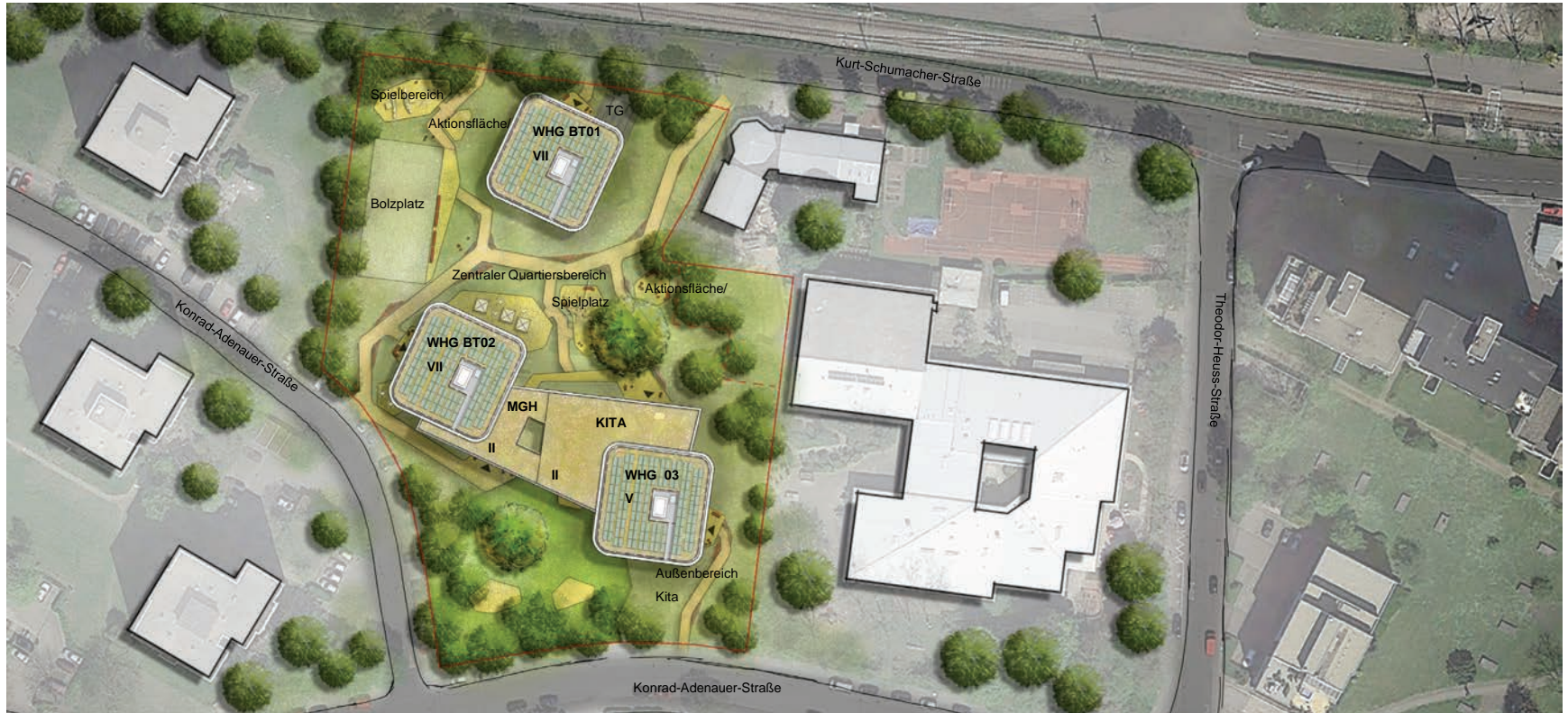
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 3 - Berechnungen

Bauteil	Ebenen							BGF(r) o.i.	BGF(r) o.i.	BGF(r) o.i.	Nutzfläche Kita + MGH (ohne Verkehrsflächen)	Wohnfläche WF-Faktor (RG) 76,5%	Wohnungsanzahl
	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG						
Kita	1.029 qm	879 qm						1.908 qm	1.908 qm		1.265 qm		
MGH	525 qm	557 qm						1.082 qm	1.082 qm		813 qm		
Wohnen BT1	361 qm	556 qm	556 qm	556 qm	556 qm	556 qm	556 qm	3.697 qm		3.697 qm		2.773 qm	35 WE
Wohnen BT2	91 qm	272 qm	556 qm	556 qm	556 qm	556 qm	556 qm	3.143 qm		3.143 qm		2.357 qm	29 WE
Wohnen BT3	76 qm	215 qm	556 qm	556 qm	556 qm			1.959 qm		1.959 qm		1.469 qm	19 WE
Gewerbe	211 qm							211 qm	211 qm				
Zwischensumme	2.293 qm	2.479 qm						12.000 qm	3.201 qm	8.799 qm	2.078 qm	6.599 qm	83 WE
Summe								12.000 qm	3.201 qm	8.799 qm	2.078 qm	6.599 qm	83 WE
Grundfläche Gebäude													2.514 qm
Loggien													677 qm
UG + Tiefgarage													4.714 qm
Nebenanlagen außerhalb o.i.													1.500 qm
Flurstücksfläche													10.278 qm
Grundstücksfläche													10.278 qm
Grundfläche bauliche Anlagen inkl. Balkone/Terrassen													3.191 qm
Grundfläche bauliche Anlagen zzgl. oberirdische und unterirdische Nebenanlagen													6.214 qm
GFZ relevante BGF	ohne SG												16.714 qm
GFZ													1,63
GRZ (1)	Gebäude inkl. Balkone /Terrassen												0,31
GRZ (2)	Gebäude + oberird. und unterird. Nebenanlagen												0,60

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 3



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

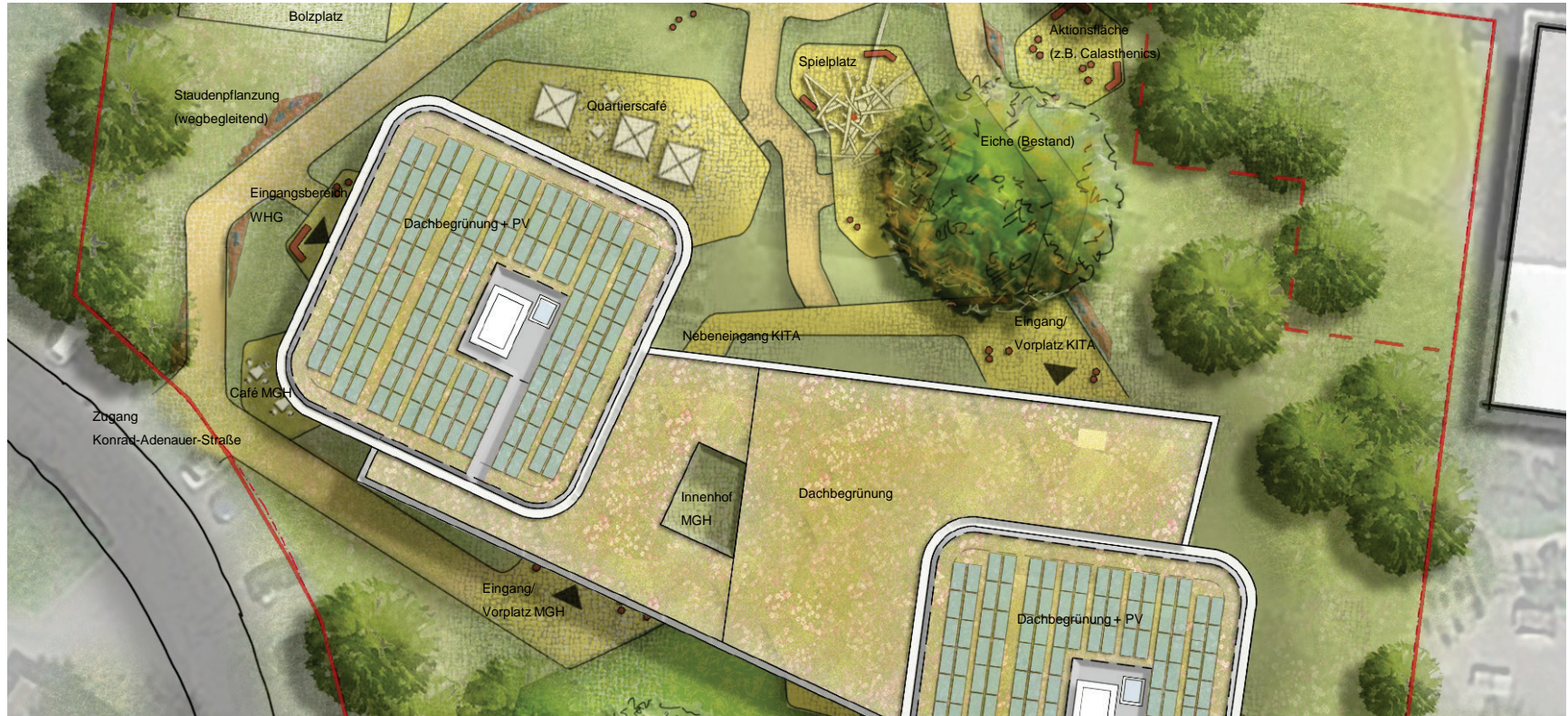
Freiraumkonzept Variante 3



-  Platz / Quartiersplatz
-  Spielbereiche
-  Sport / Bolzplatz
-  Außenfläche Kita
-  Zuwegung
-  Aktionsfläche / Sport
-  Innenhof

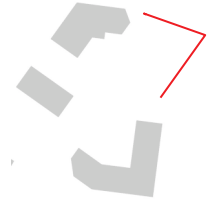
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 3



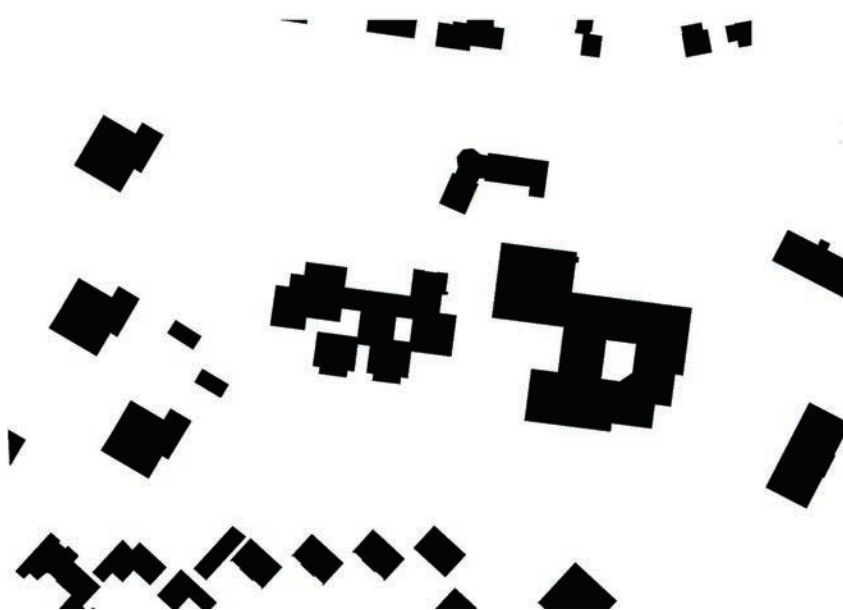
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5

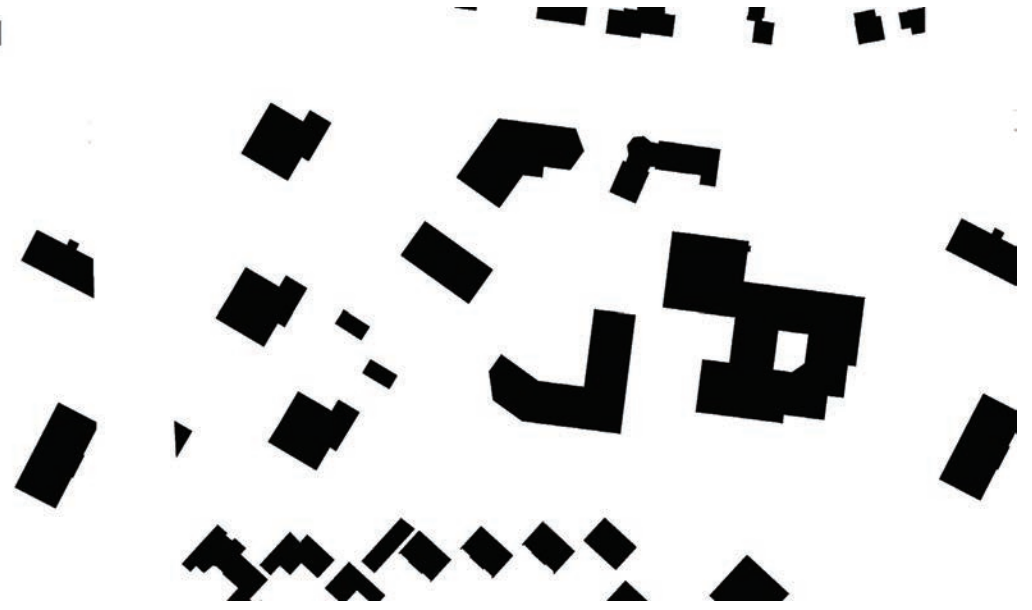


Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5



Schwarzplan Bestand



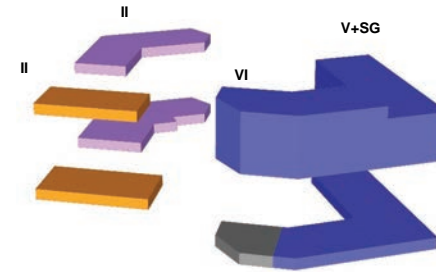
Schwarzplan Planung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5



Erdgeschoss



Nutzungsverteilung

Variante 5

BGF(r) o.i. Kita	1.769 m ²
BGF(r) o.i. MGH	975 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	6.180 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	203 m ²
	9.127 m²
Anzahl WE	55 WE
Tiefgarage	3.948 m²
Stellplatzbedarf	65 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m²
GRZ (1)	0,29
GRZ (2)	0,53



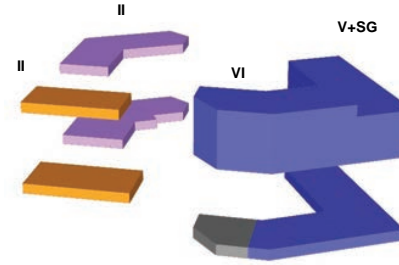
Perspektive Kita + Mehrgenerationenhaus

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

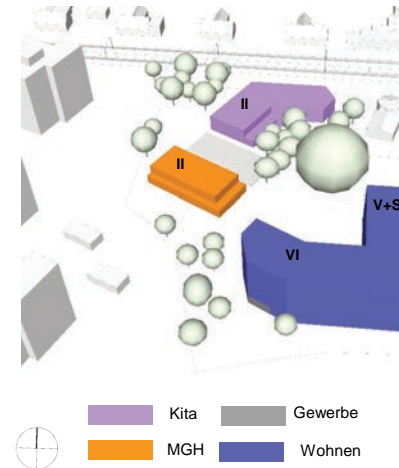
Vertiefung Variante 5 – 1. Obergeschoss



1. Obergeschoss / Regelgeschoss



Nutzungsverteilung



- Kita
- MGH
- Gewerbe
- Wohnen

Variante 5

BGF(r) o.i. Kita	1.769 m ²
BGF(r) o.i. MGH	975 m ²
BGF(r) o.i. Wohnen	6.180 m ²
BGF(r) o.i. Gewerbe	203 m ²
Summe	9.127 m²
Anzahl WE	55 WE
Tiefgarage	3.948 m ²
Stellplatzbedarf	65 Stpl.
Grundstücksfläche	10.278 m ²
GRZ (1)	0,29
GRZ (2)	0,53

Architektur / Städtebau	+
Freianlagenkonzept	++
Baupraktische Umsetzbarkeit	++
Energetisches Konzept	+
Baukosten (Wirtschaftlichkeit ohne Baugrundverbesserung)	o
Betriebskosten	+
Bauabschnittsweise Errichtung	++
Baubestand	-
Flügelnuess / Eiche	+
Erhalt Bolzplatz	+
Erfordernis B-Plan: ja / nein**	o
Investorenmodell	o
Synergieeffekte MGH + Kita	+
Innovative Wohnformen	++
Multifunktionale Nutzung	-

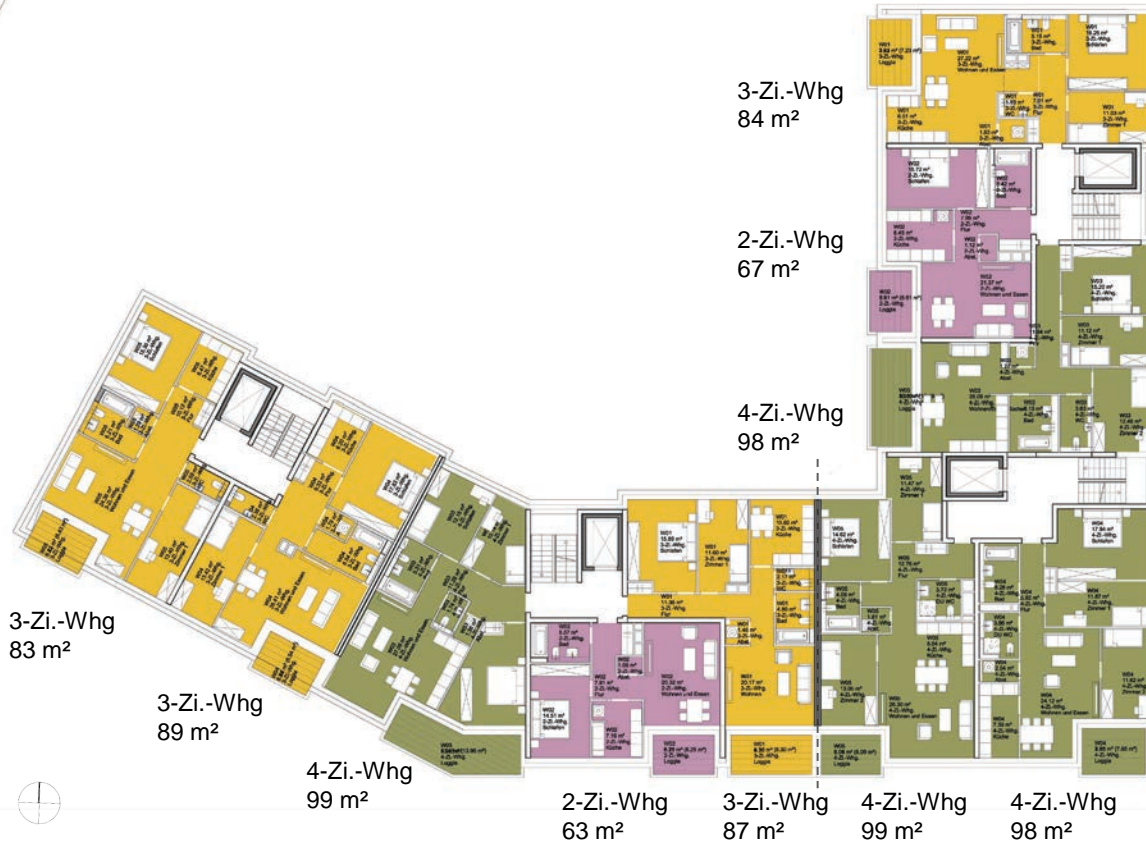
++ = sehr positiv, + = positiv, o = neutral, - = negativ

** Einschätzung vorbehaltlich der Prüfung durch die Stadt Weinheim.

MGH/ Kita n. §34, Wohnen ggf. B-Plan erf.

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 – Regelgeschoss



WoFL 832 m²
 BGF (R) 1.111 m²
 Effizienz (RG) ca. 75 %

Wohnungsmix V5 Gesamt			
	Personen	WE	Anteil %
1 Zi.	1 Pers.	2	4%
2 Zi.	2 Pers.	9	16%
3 Zi.	3 Pers.	21	38%
4 Zi.	4 Pers.	21	38%
5 Zi.	5 Pers.	2	4%
Summe WE		55	100%

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 – Wohnungsmix



Erdgeschoss



Regelgeschoss



5. Obergeschoss

Wohnungsmix / Bauteil		max. WFL.	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	SG	Anzahl WE
Bauteil BT3.1 V+SG	1 Zi.	45 m²	1						1
	2 Zi.	60 m²		1	1	1	1	1	5
	3 Zi.	75 m²	2	1	1	1	1		6
	4 Zi.	90 m²	2	3	3	3	3	2	16
	5 Zi.	105 m²						1	1
									29

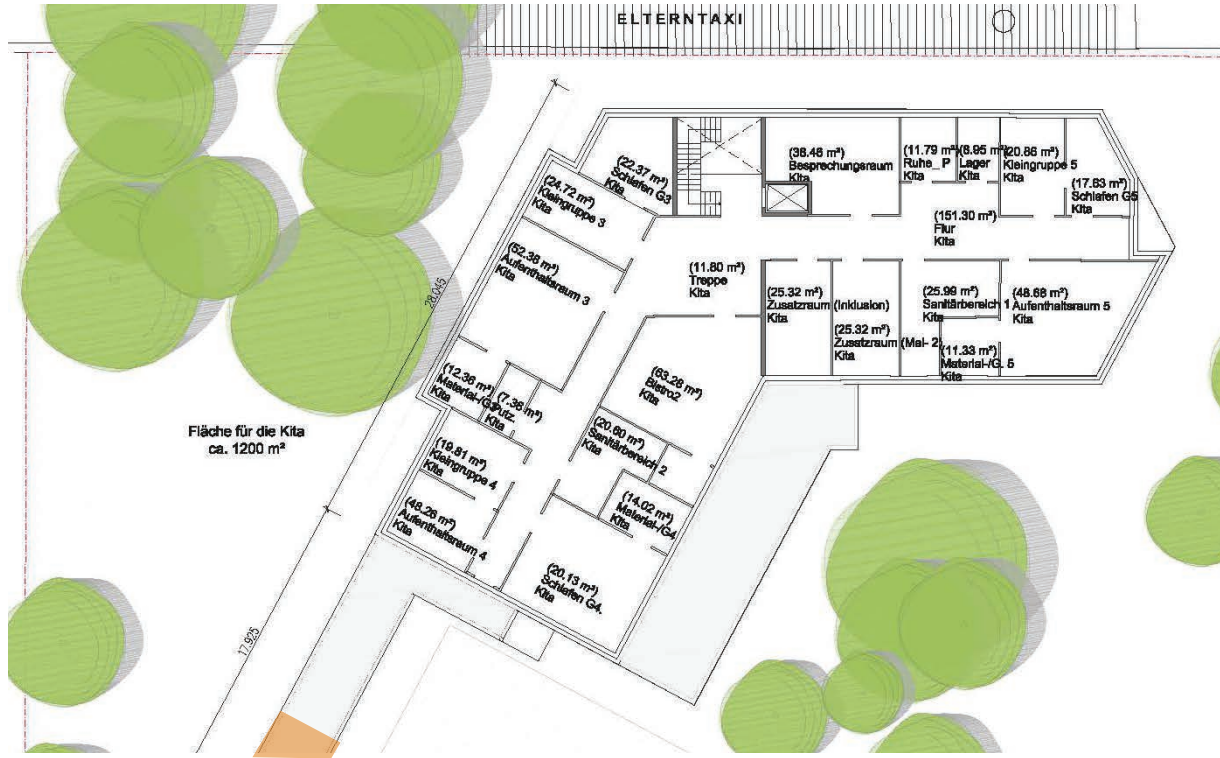
Wohnungsmix / Bauteil		max. WFL.	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	Anzahl WE
Bauteil B3.2 VI	1 Zi.	1 Pers.						1	1
	2 Zi.	2 Pers.		1	1	1	1		4
	3 Zi.	3 Pers.		3	3	3	3		15
	4 Zi.	4 Pers.	1	1	1	1	1		5
	5 Zi.	5 Pers.						1	1
									26

Summe WE									55
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Wohnungsmix V5 Gesamt			
	Personen	WE	Anteil %
1 Zi.	1 Pers.	2	4%
2 Zi.	2 Pers.	9	16%
3 Zi.	3 Pers.	21	38%
4 Zi.	4 Pers.	21	38%
5 Zi.	5 Pers.	2	4%
Summe WE		55	100%

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 – Kita 1. Obergeschoss



Übersicht 1. Obergeschoss

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 –MGH Erdgeschoss



Übersicht Erdgeschoss

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

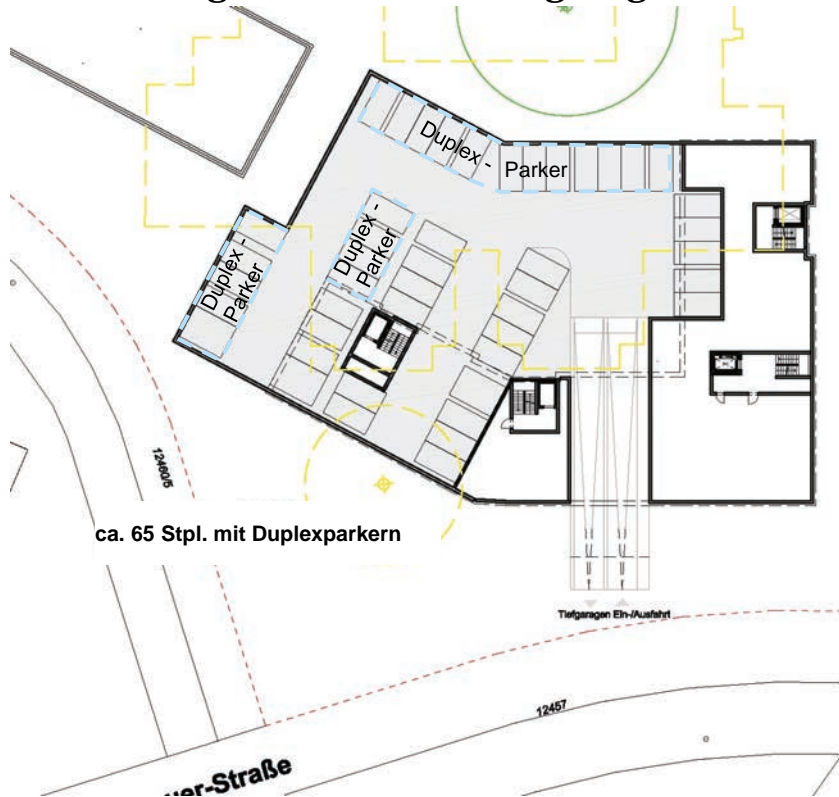
Vertiefung Variante 5 –MGH 1. Obergeschoss



Übersicht 1. Obergeschoss

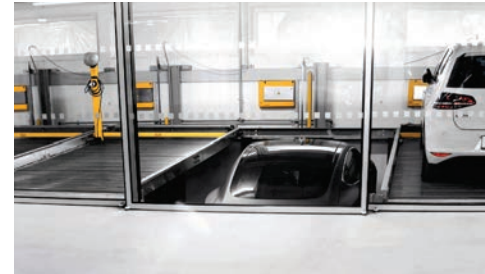
Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 - Tiefgarage



Tiefgarage mit ca. 1.400 m² Nutzfläche

Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.



Bsp. Parksystem



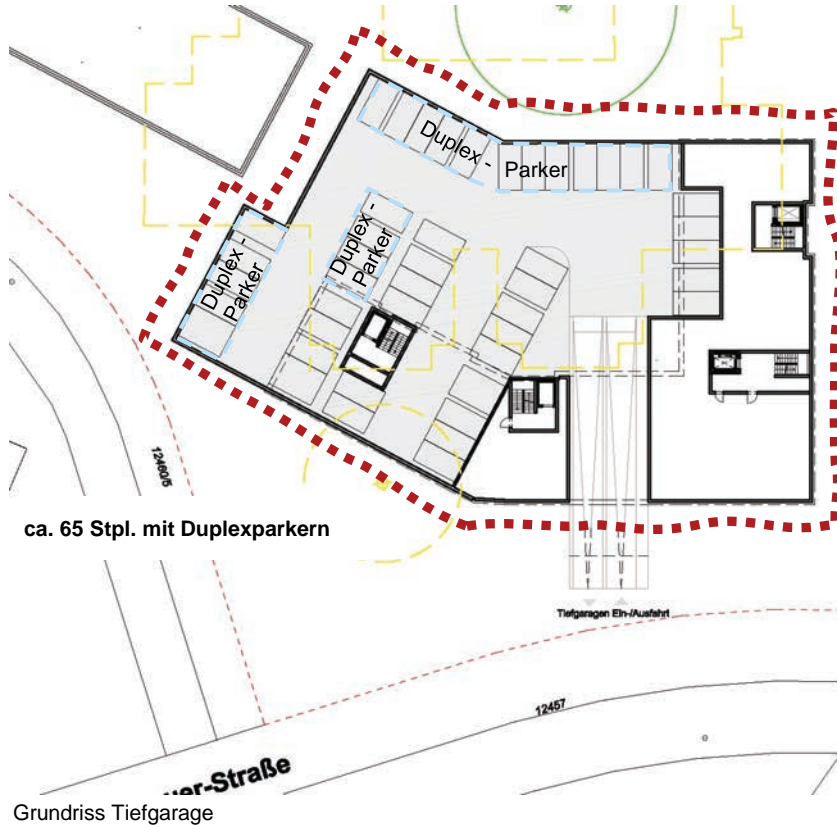
Übersichtsplan

Bauteil	Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung	WE / Kinder	BGF (R) o.i.	Stellplatzbedarf erforderlich
Wohnen				
BT3.1	1,0 Stpl./WE	29 WE	3.345 m ²	29 Stpl.
BT3.2	1,0 Stpl./WE	26 WE	2.835 m ²	26 Stpl.
Gesamt		55 WE	6.180 m²	55 Stpl.
KiTa				
BT1	1,0 Stpl./30 Kinder	120 Kinder	1.769 m ²	4 Stpl.
Gesamt		120 Kinder	1.769 m²	4 Stpl.
Mehrgenerationenhaus				
BT2	1,0 Stpl./15 Besucherplätze	50 Besucher	975 m ²	3 Stpl.
Gesamt		50 Besucher	975 m²	3 Stpl.
Einzelhandel				
BT3.2	1,0 Stpl./50m ² NF		203 m ²	2 Stpl.*
Gesamt			203 m²	2 Stpl.*
Gesamt			9.127 m²	65 Stpl.

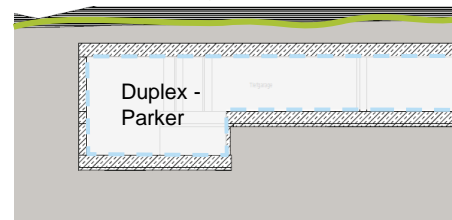
* 9 Pkt. aus VwV Ermittlung = 60% der erf. Stellplätze vorbehaltlich der Klärung mit der Stadt Weinheim und nur für das Gewerbe

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 – Bodengutachten siehe Anlage 2



80 cm Erdüberdeckung



Schematischer Schnitt Tiefgarage

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 - Schallemissionen



Lageplan mit Darstellung der Lärmquellen

Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen.

Lärmquellen:

- Straßenverkehr / Straßenbahn
- Spielfeld (Kita / MGH)
(TA – Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
- Schule-/ Kita

*Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung und Untersuchung durch ein Schallschutzgutachter



Bsp. mit Balkonverglasung

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Variante 5 - Energiekonzept

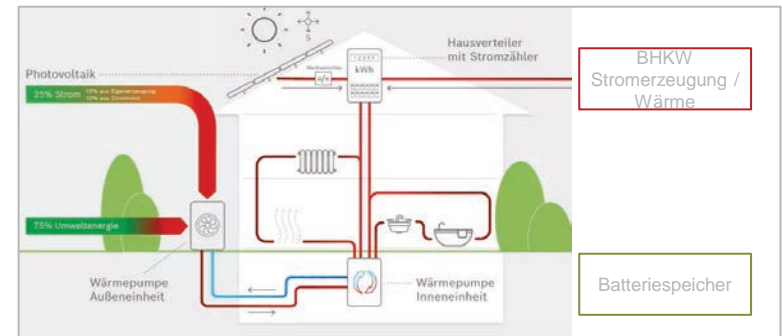


Dachaufsichten mit Photovoltaik

z.B.*:

- Gebäudeplanung in Anlehnung an den Passivhaus-Standard
- Photovoltaik auf den Dächern zur Stromerzeugung
- Batteriespeicher
- BHKW (Biogas) für die Spitzenlasten

*Alle Angaben vorbehaltlich der detaillierten Planung durch ein Haustechnik- und Bauphysikbüro

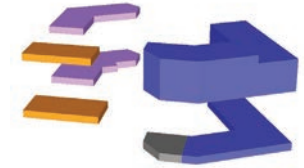


Bsp. Luftwärmepumpe + Photovoltaik + Batteriespeicher + BHKW

Die gezeigten Referenzfotos dienen der Veranschaulichung von Planungsideen und sind lediglich für den internen Gebrauch vorgesehen. Quelle Grafik: Fa. Bosch

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

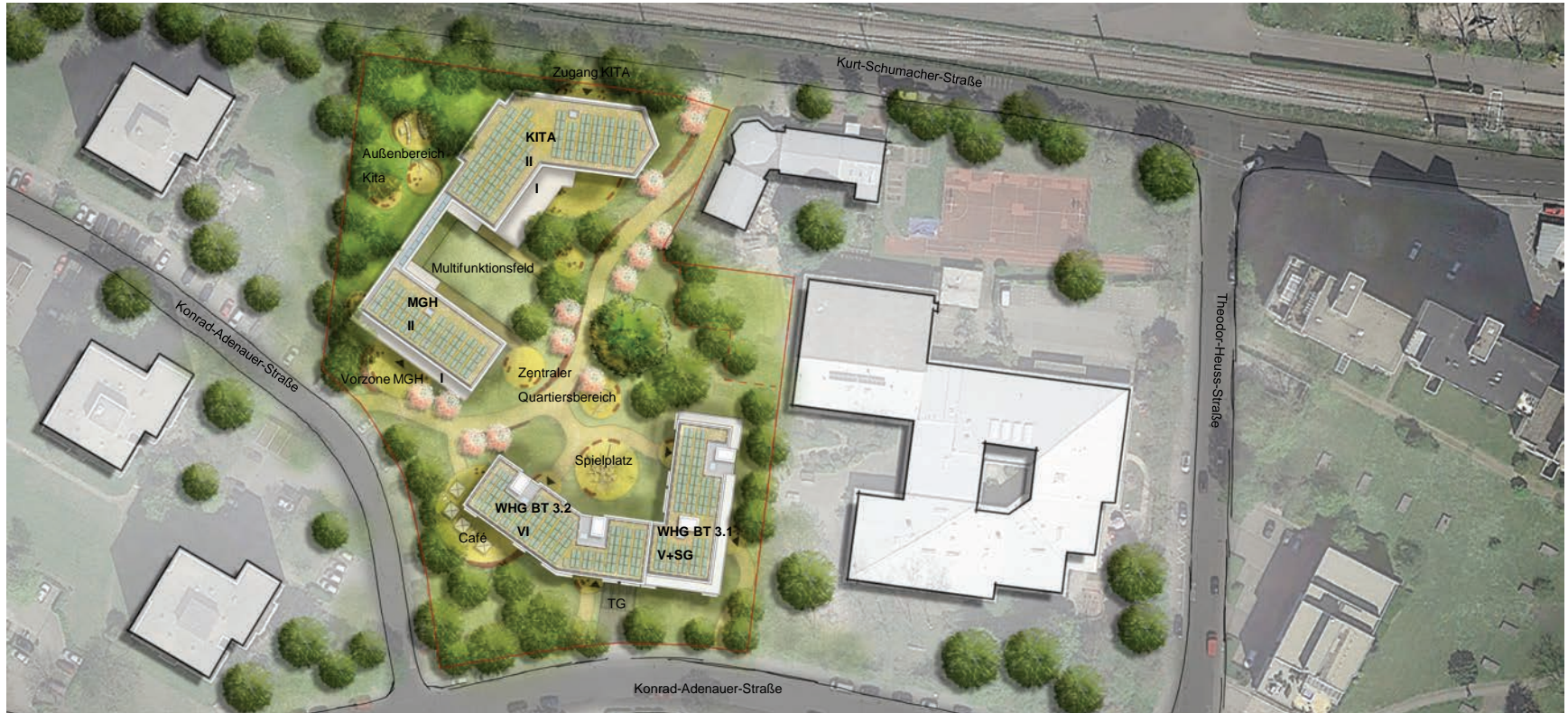
Vertiefung Variante 5 - Berechnungen



Bauteil	Ebenen								BGF(r) o.i.	BGF(r) o.i.	BGF(r) o.i.	Nutzfläche Kita + MGH (ohne Verkehrsflächen)	Wohnfläche WF-Faktor (RG) 75%	Wohnungszahl	
	EG (ohne Rampe)	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	7.OG							Gemeinde
Kita	949 qm	820 qm							1.769 qm	1.769 qm		1.355 qm			
MGH	540 qm	435 qm							975 qm	975 qm		735 qm			
Wohnen BT3.1_V+SG	575 qm	575 qm	575 qm	575 qm	575 qm	470 qm			3.345 qm		3.345 qm		2.542 qm	29 WE	
Wohnen BT3.2_VI	155 qm	536 qm	536 qm	536 qm	536 qm	536 qm			2.835 qm		2.835 qm		2.185 qm	26 WE	
Gewerbe	203 qm								203 qm	203 qm					
Zwischensumme	2.422 qm	2.366 qm	1.111 qm	1.111 qm	1.111 qm	1.006 qm			9.127 qm	2.947 qm	6.180 qm	2.090 qm	4.727 qm	55 WE	
Summe									9.127 qm	2.947 qm	6.180 qm	2.090 qm	4.727 qm	55 WE	
Grundfläche Gebäude														2.548 qm	
Loggien														449 qm	
UG + Tiefgarage														3.948 qm	
Nebenanlagen außerhalb o.i.														1.500 qm	
Flurstücksfläche														10.278 qm	
Grundstücksfläche														10.278 qm	
Grundfläche bauliche Anlagen inkl. Balkone/Terrassen														2.997 qm	
Grundfläche bauliche Anlagen zzgl. oberirdische und unterirdische Nebenanlagen														5.448 qm	
GFZ relevante BGF	ohne SG														13.075 qm
GFZ															1,27
GRZ (1)	Gebäude inkl. Balkone /Terrassen														0,29
GRZ (2)	Gebäude + oberird. und unterird. Nebenanlagen														0,53

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 5



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 5





-  Platz / Quartiersplatz
-  Zentraler Quartiersbereich
-  Spielbereiche
-  Sport / Bolzplatz
-  Außenfläche Kita
-  Zuwegung
-  Aktionsfläche / Sport
-  Innenhof

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

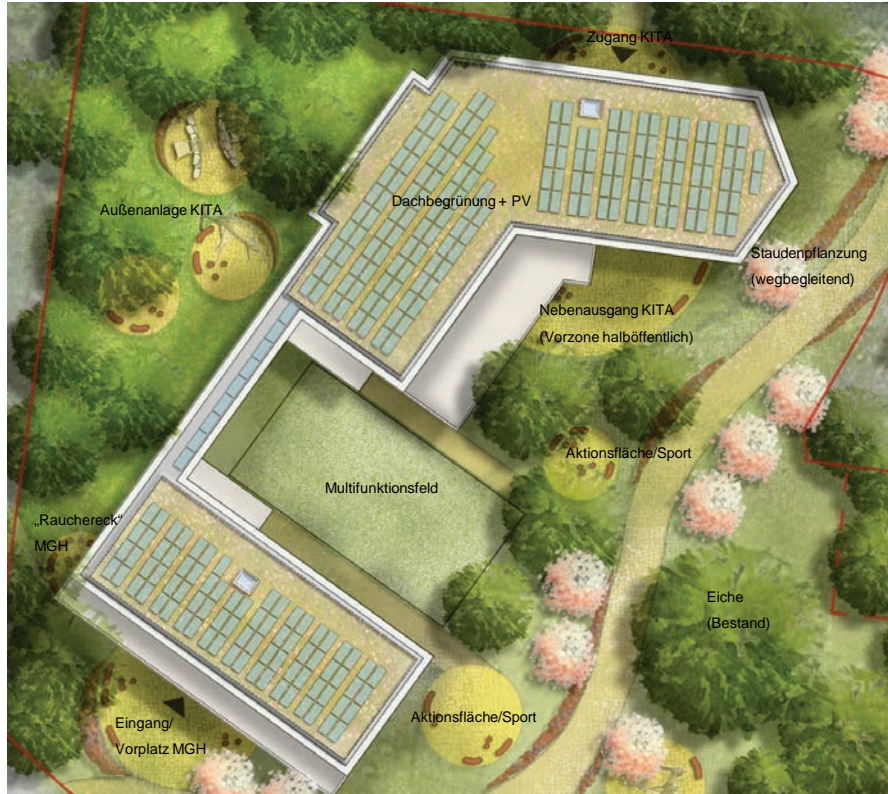
Feuerwehruwegung Variante 3



-  Abstandsfläche
-  Aufstell-/Fahrfläche

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Freiraumkonzept Variante 5



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Vertiefung Varianten 3+5



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

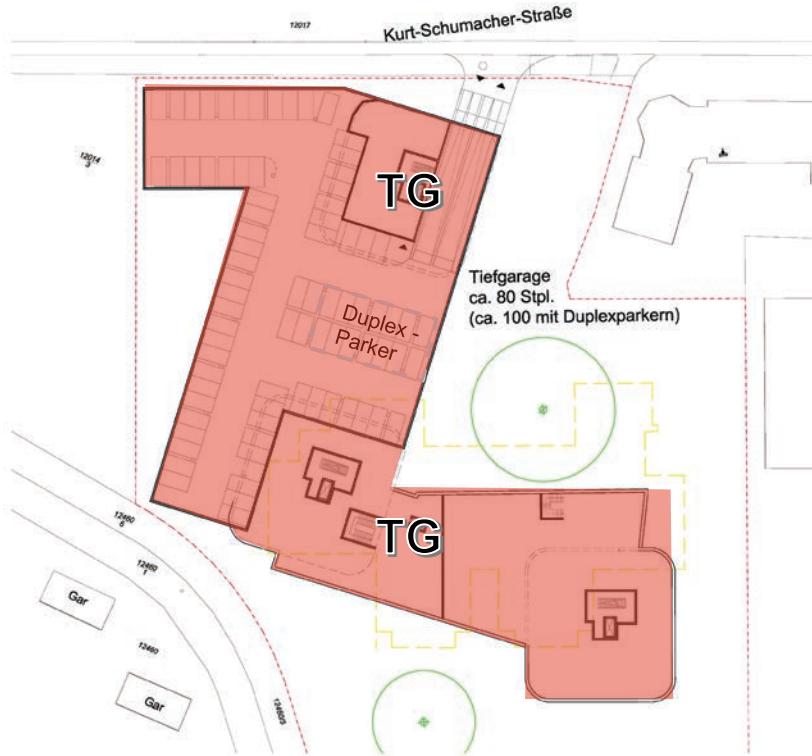
Anlage 2 - Geotechnik Gündling GmbH



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

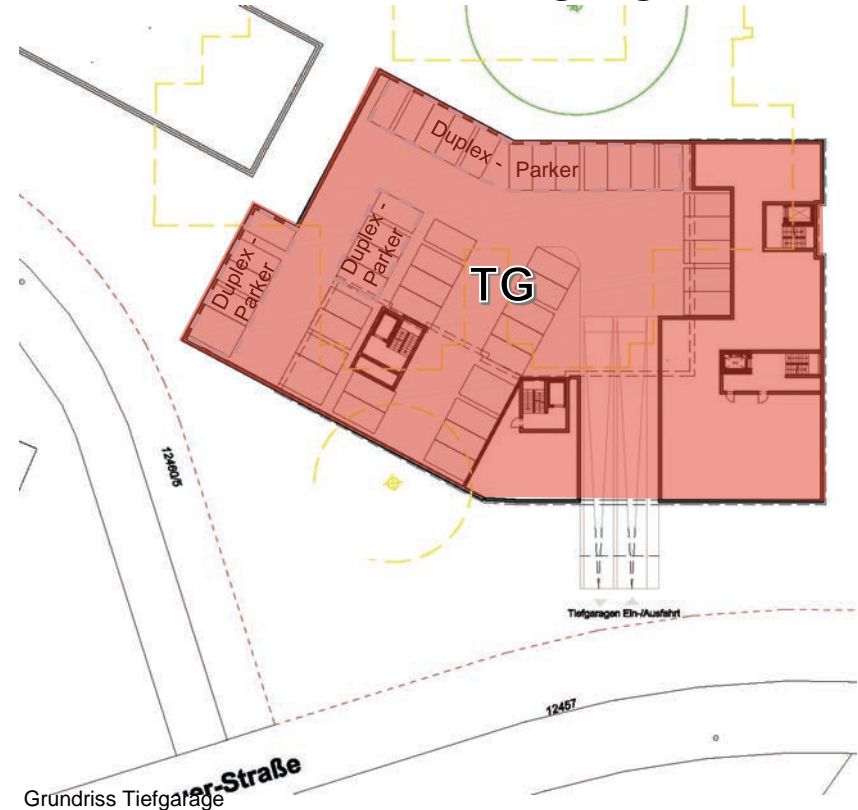
inkl. geotechnischer Relevanz

Variante 3 – großflächige Tiefgarage



Grundriss Tiefgarage

Variante 5 – südliche Tiefgarage

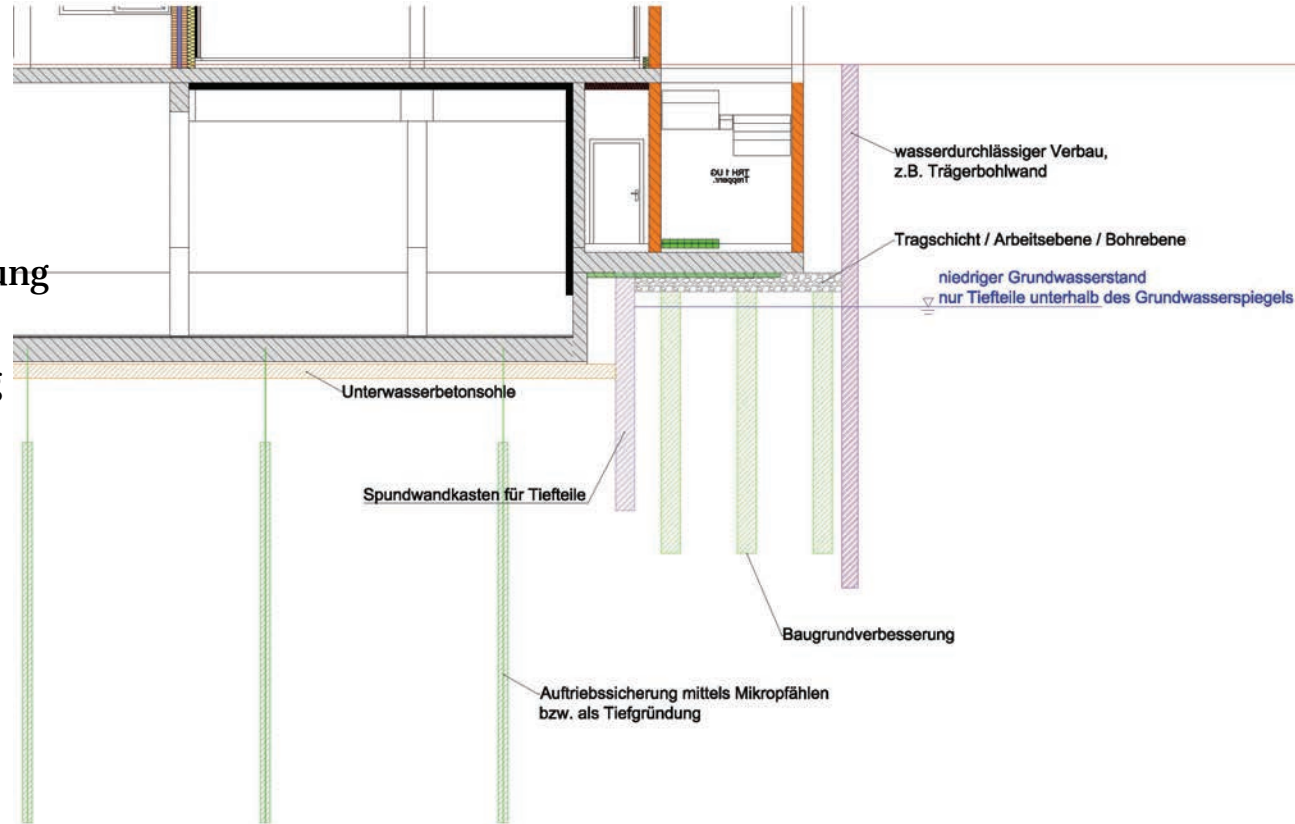


Grundriss Tiefgarage

Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrubenkonzzept niedriger Grundwasserstand (Varianten 3 und 5)

- wasserdurchlässiger Verbau, z.B. Trägerbohlwand mit Holzausfachung
- Spundwandkasten für Tieftiefe mit Sohldichtung
- Auftriebssicherung
- Baugrundverbesserung



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrubenkonzzept niedriger Grundwasserstand (Varianten 3 und 5)

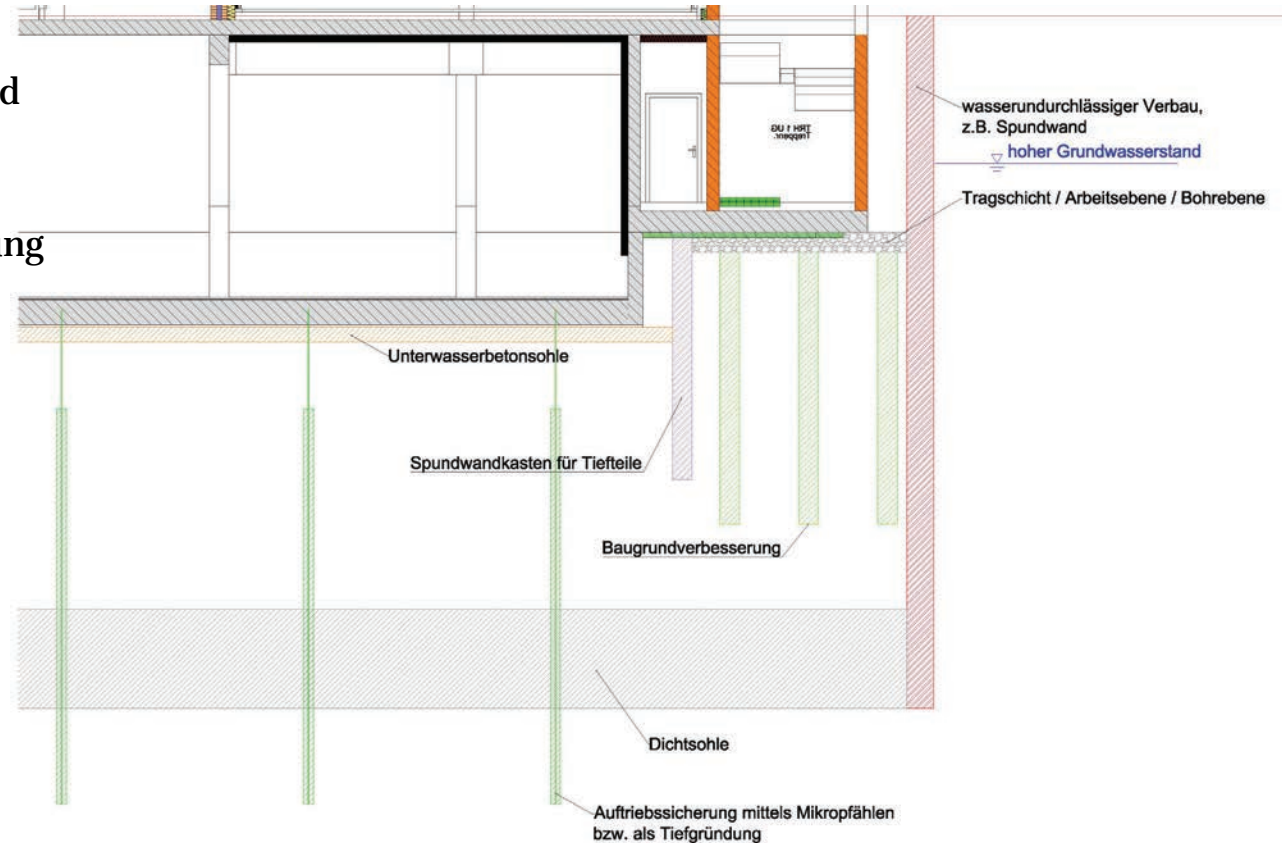
- Trägerbohlwand mit Holzausfachung



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrubenkonzzept hoher Grundwasserstand (Varianten 3 und 5)

- wasserundurchlässiger Verbau, z.B. Spundwand
- Dichtsohle
- Spundwandkasten für Tieftteile mit Sohldichtung
- Auftriebssicherung
- Baugrundverbesserung



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrubenkonzzept hoher Grundwasserstand (Varianten 3 und 5)

- wasserdichter Verbau (Spundwand)



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrubenkonzzept hoher Grundwasserstand (Varianten 3 und 5)

- wasserdichter Verbau (Spundwand)



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Herstellen von Arbeitsebene / Bohrebenen

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrundverbesserung; unterkellerte und nicht unterkellerte Bereiche

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrundverbesserung; unterkellerte und nicht unterkellerte Bereiche

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrundverbesserung; unterkellerte und nicht unterkellerte Bereiche

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrundverbesserung; unterkellerte und nicht unterkellerte Bereiche

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Baugrubensicherung Tiefteile, beispielsweise für Tiefparker (Spundwandkasten)

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Auftriebssicherung mittels Mikropfählen

- Varianten 3 und 5
- hoher und niedriger Grundwasserstand (→ Endzustand)



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Wasserhaltung (in der Fläche bei beiden Varianten nicht ausführbar)

- Beispiel Vakuumwasserhaltung



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Wasserhaltung (in der Fläche bei beiden Varianten nicht ausführbar)

- Absetzbecken



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Wasserhaltung (in der Fläche bei beiden Varianten nicht ausführbar)

- Versickerung von gefördertem Wasser über ein Becken



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Wasserhaltung (in der Fläche bei beiden Varianten nicht ausführbar)

- Einleitung von gefördertem Wasser in einen Bach



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Wasserhaltung (in der Fläche bei beiden Varianten nicht ausführbar)

- verockerte Bachsohle



Machbarkeitsstudie Kita Kuhweid / MGH, Weinheim

Wasserhaltung (in der Fläche bei beiden Varianten nicht ausführbar)

- verockerte Leitungen / Rohre, Pumpen



40-Hal.

Anlage 3

zur Beschlussvorlage: „Bebaubarkeit und Neuplanung auf dem Areal der Gesamtliegenschaft Flurstück-Nr. 12014 einschließlich Neubau Kindertagesstätte Kuhweid und Mehrgenerationenhaus“

zu 4.3. Personalsituation aktuell und zukünftig (anonymisierte Personalbefragung)

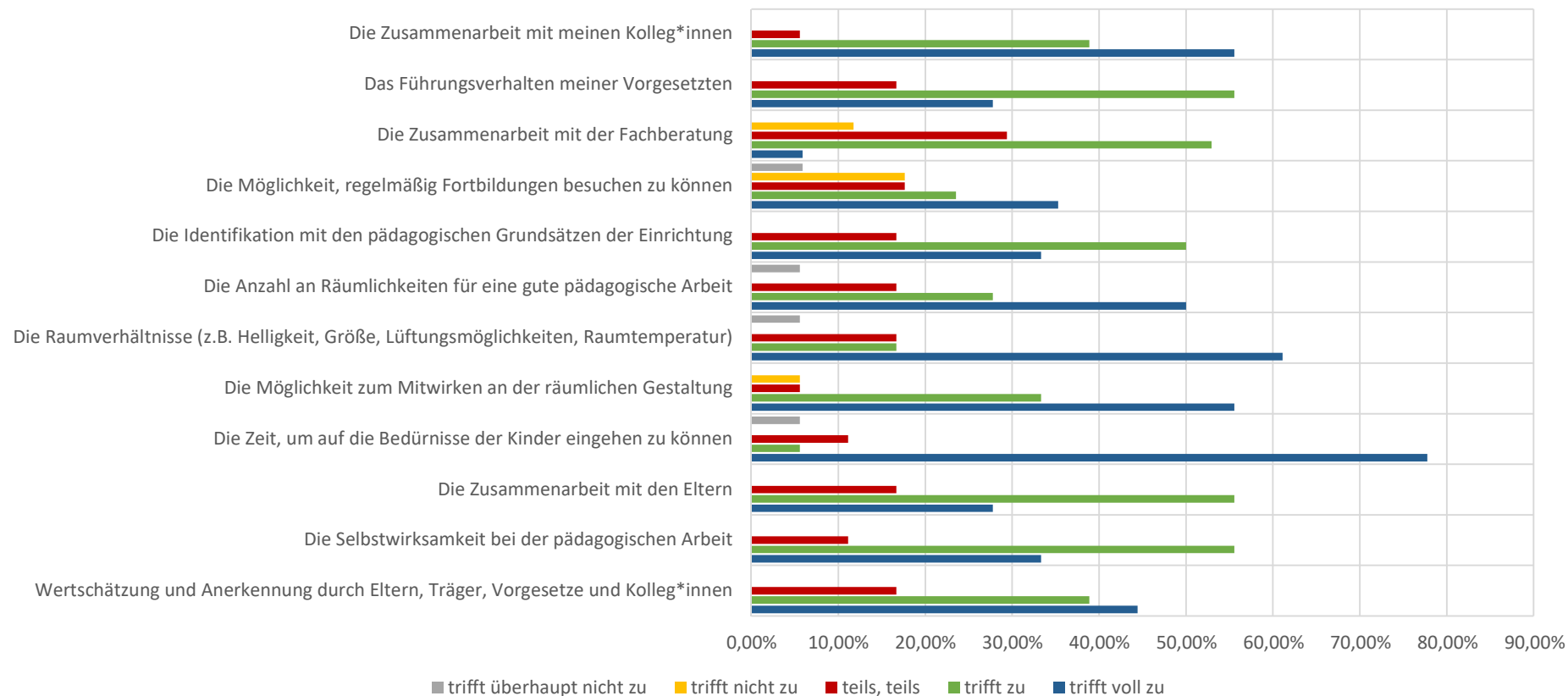
Um herauszufinden, ob und inwieweit eine weitere Verzögerung beim Neubau der Kita Kuhweid die Zufriedenheit der pädagogischen Fachkräfte in der Kita Kuhweid beeinflusst, wurde zwischen dem 13.10.2022 und dem 28.10.2022 eine anonymisierte Mitarbeiterbefragung bei den pädagogischen Fachkräften der Einrichtung durchgeführt. Die Befragung fand digital über das online Umfrage Tool Lamapoll statt. Wer keine Möglichkeit zur Online-Teilnahme hatte, konnte den Fragebogen auch in Papierform ausfüllen.

An der Umfrage haben sich 18 der 22 Mitarbeiter*innen beteiligt. Die ersten beiden Fragen betrafen Angaben zu Alter und Tätigkeitsdauer als pädagogische Fachkraft.

Die Befragungsergebnisse zu den Fragen 3 bis 8 des Fragebogens sind im Folgenden grafisch in Diagrammform dargestellt. Schwerpunkt der Fragen war das Themengebiet Arbeitszufriedenheit im Allgemeinen, aber auch bezogen auf die Interims-Einrichtung sowie den Neubau der Kindertagesstätte Kuhweid.

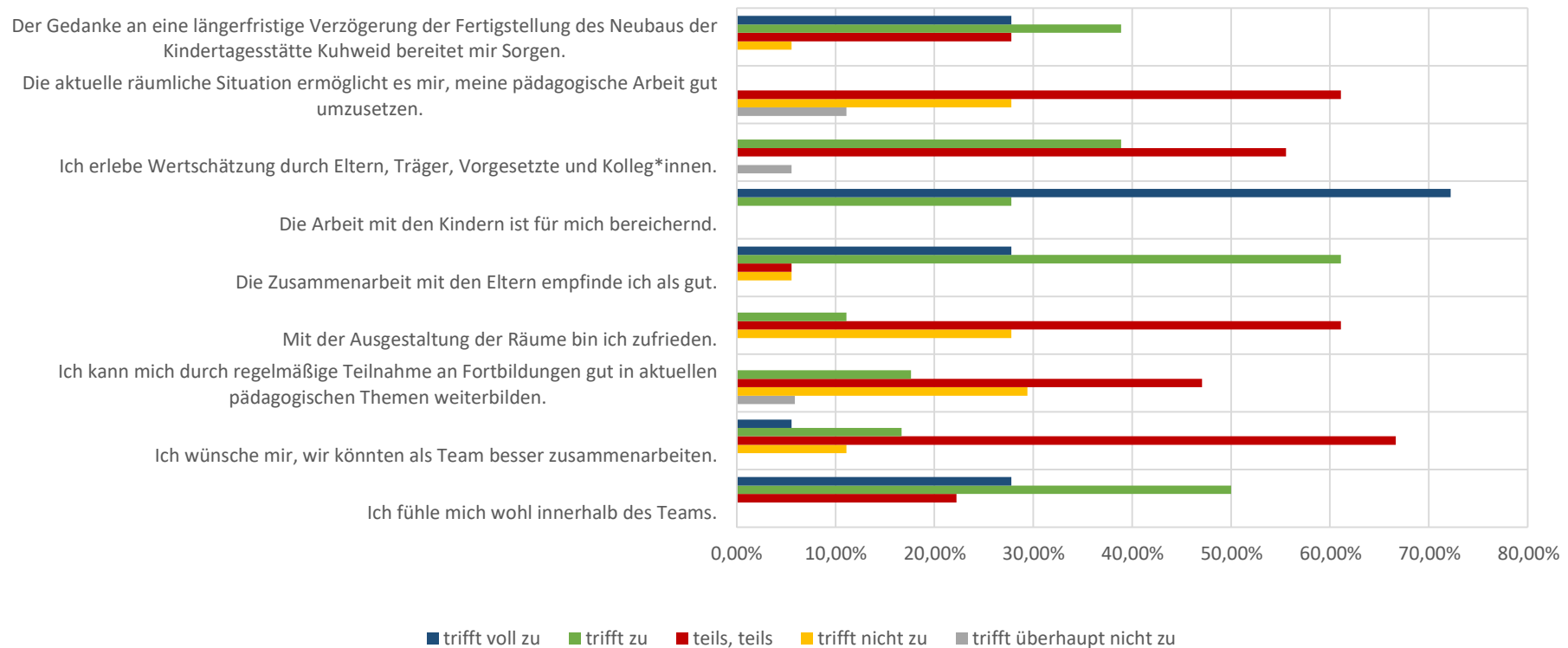
Der Stellenwert der räumlichen Umgebung ist bei den jeweiligen Fragen explizit kommentiert.

Frage 3 - Welche Faktoren haben Einfluss auf Ihre persönliche Arbeitszufriedenheit in der Kindertagesstätte Kuhweid?



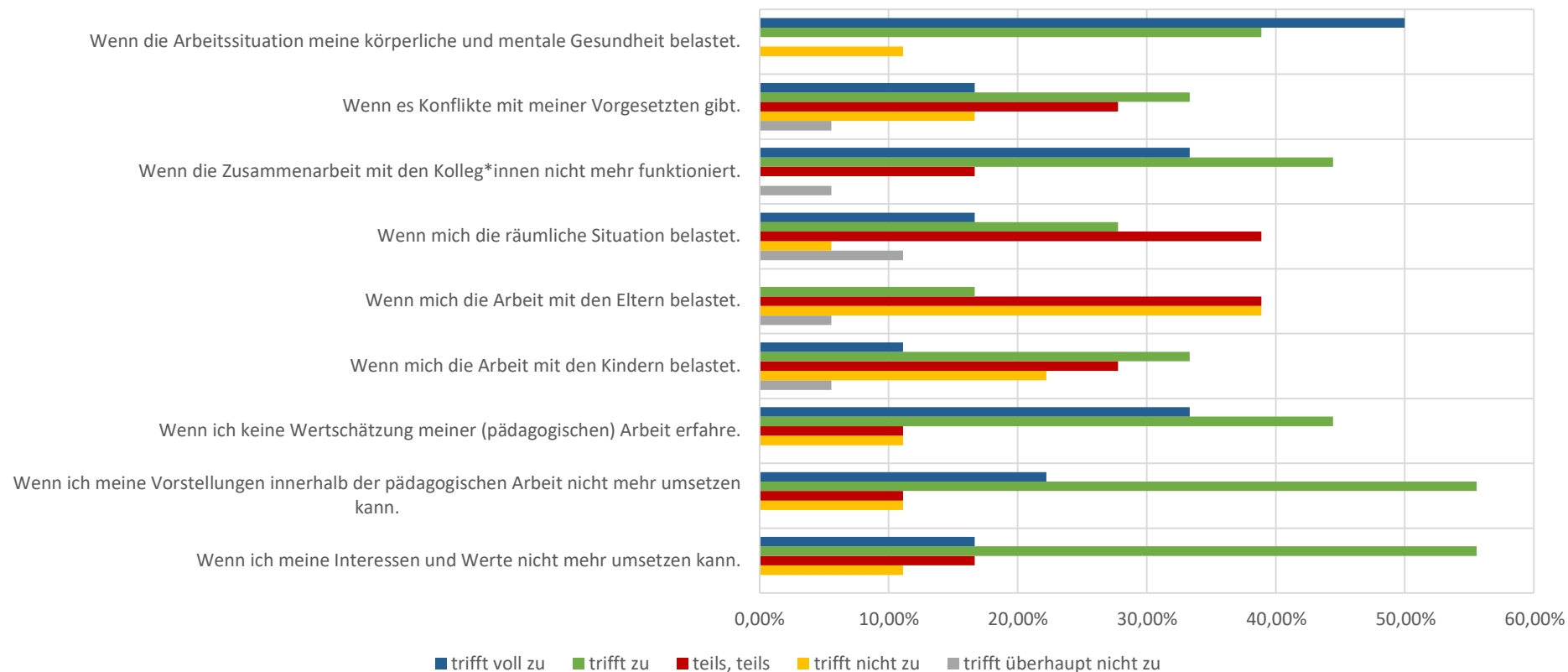
An den Antworten lässt sich ablesen, dass sowohl die Anzahl der Räume als auch die Raumverhältnisse einen großen Einfluss auf die Arbeitszufriedenheit haben.

Frage 4 - Wie erleben Sie die folgenden Faktoren in Ihrer aktuellen Arbeitssituation in der Kindertagesstätte Kuhweid?



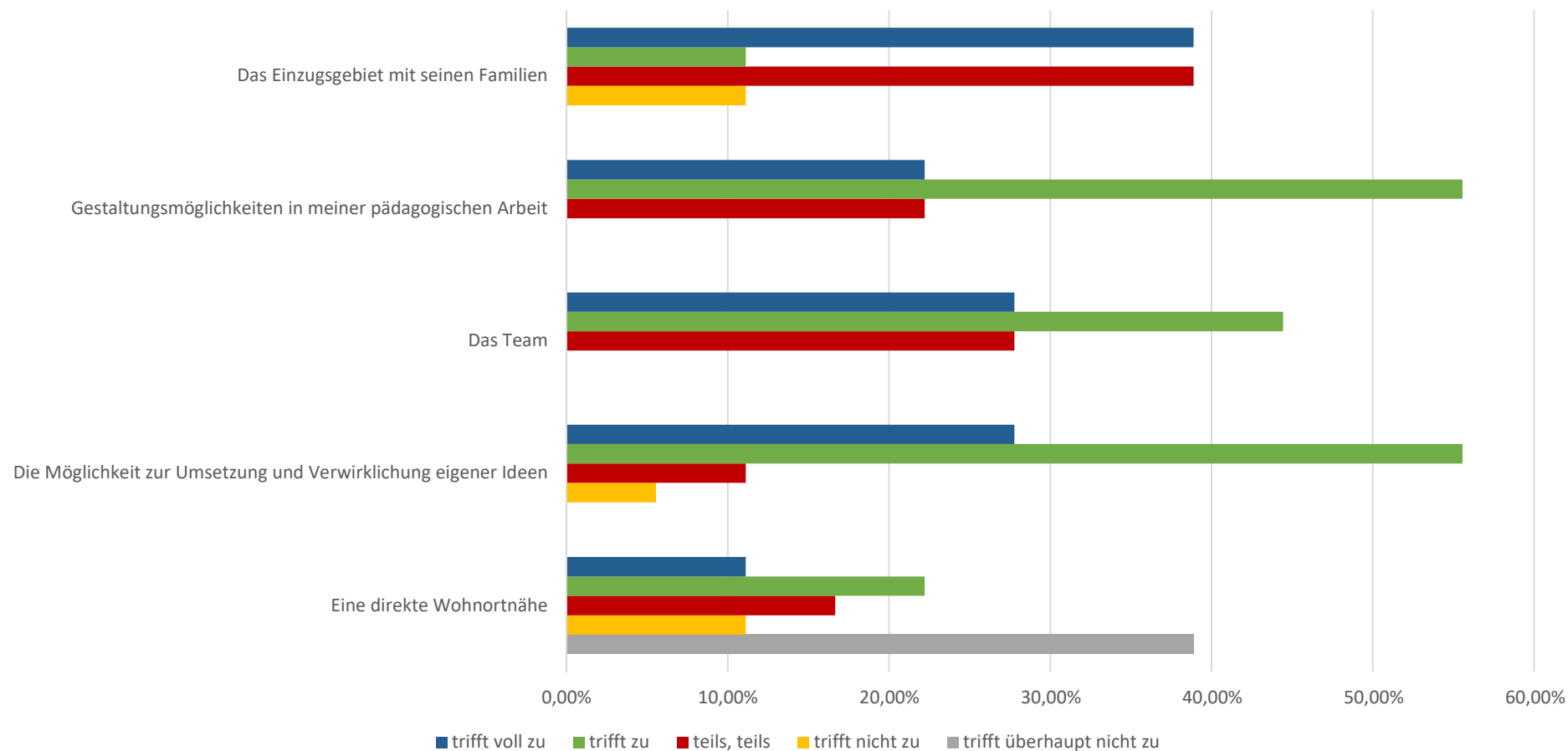
Eine längerfristige Verzögerung der Fertigstellung des Neubaus bereitet der Mehrheit der der Beschäftigten zumindest Sorgen. Die pädagogische Arbeit lässt sich aus deren Sicht nur bedingt gut umsetzen. Mit der Ausgestaltung der Räume besteht teilweise Zufriedenheit.

Frage 5 - Es kommt immer wieder vor, dass pädagogische Fachkräfte die Einrichtung wechseln möchten. Inwiefern wären die folgenden Faktoren ausschlaggebend für Sie, die Kindertagesstätte Kuhweid verlassen zu wollen?



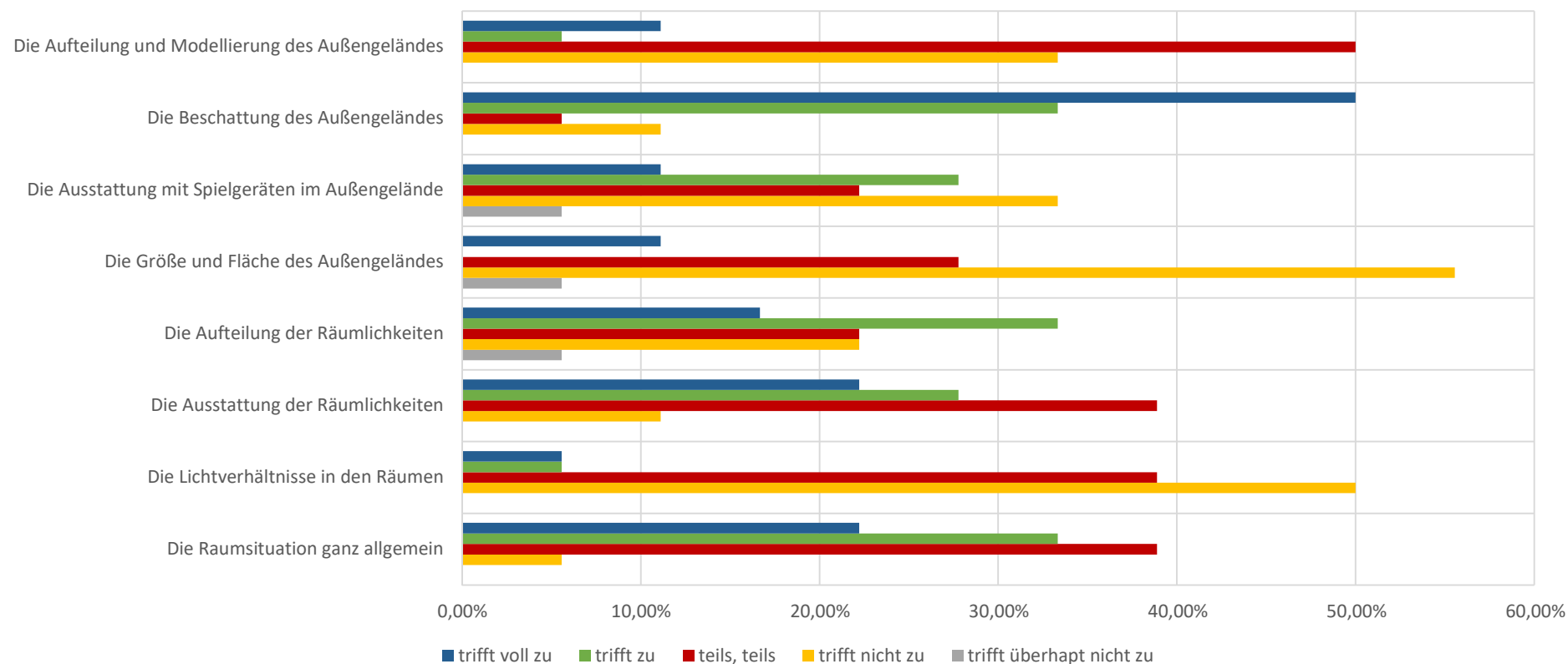
Eine Belastung durch die räumliche Situation wäre für die Mehrheit ein Grund, die Einrichtung zu verlassen. In Kombination mit den Antworten zu Frage 4 wäre dies auch dann der Fall, wenn die pädagogische Arbeit nicht mehr umgesetzt werden kann.

Frage 6 - Was bindet Sie an die Kindertagesstätte Kuhweid?



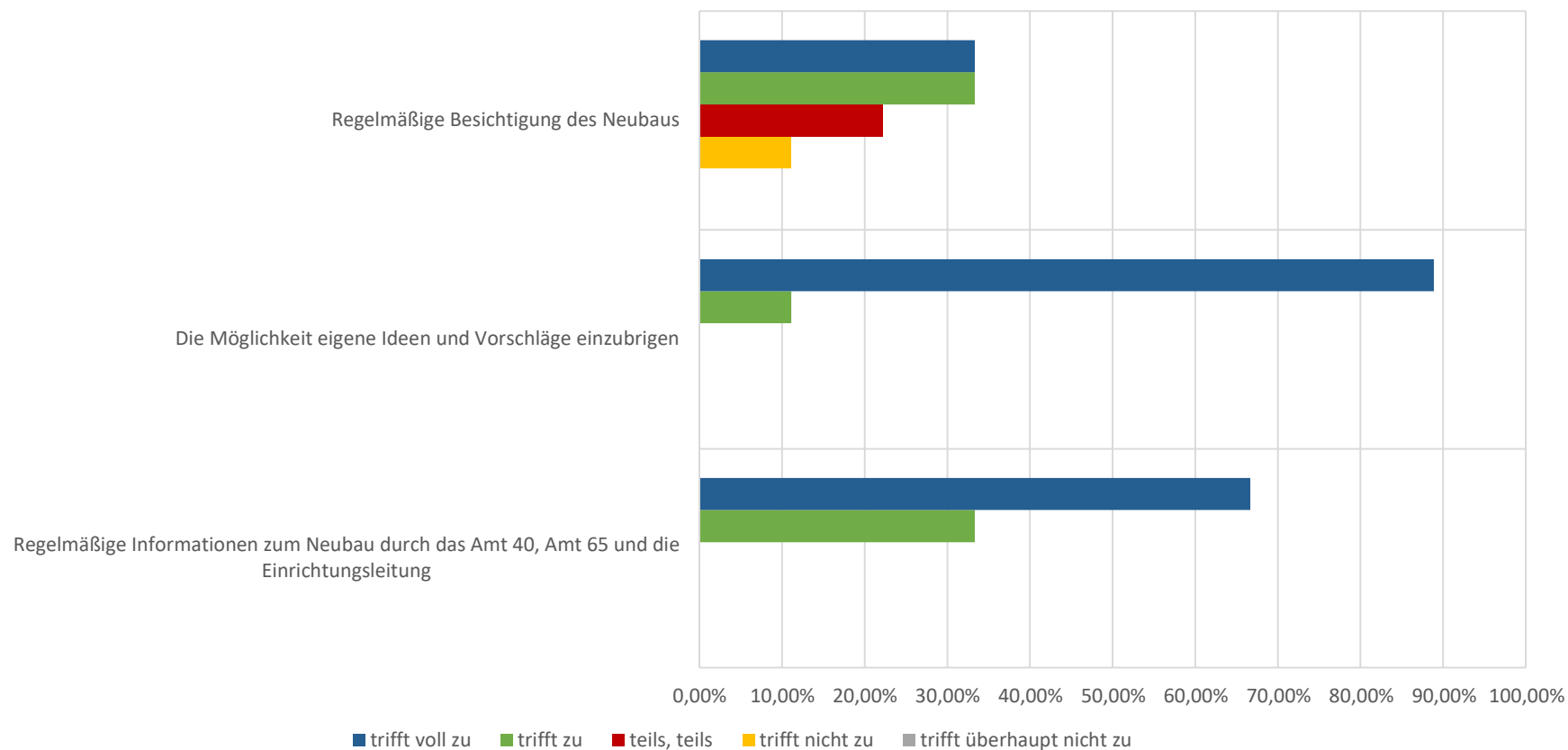
Viele Beschäftigte sehen Gestaltungsmöglichkeiten, die Möglichkeit zur Umsetzung eigener Ideen sowie das Team als Faktoren, die sie an die Kita Kuhweid binden. Insgesamt zeigt sich eine hohe Bindung der Beschäftigten an die Einrichtung.

Frage 7 - Im Folgenden soll es speziell um die Raumsituation und das Außengelände in der Interims-Kita Kuhweid gehen. Empfinden Sie die folgenden Faktoren in Ihrem aktuellen Arbeitsalltag als belastend?



Die Gegebenheiten des Außengeländes werden von den meisten als nicht belastend beschrieben. Aufteilung, Ausstattung und die Raumsituation allgemein werden überwiegend als belastend empfunden.

Frage 8 - In Bezug auf den geplanten Neubau der Kindertagesstätte Kuhweid, was wünschen Sie sich für mehr Arbeitszufriedenheit?



Aus den Antworten lässt sich erkennen, dass die Beschäftigten ein hohes Interesse an der Mitgestaltung des Neubaus haben.

STADT WEINHEIM
Amt für Bildung und Sport

40-Hal.

Frage 9 Welche weiteren Faktoren wünschen Sie sich für mehr Arbeitszufriedenheit bezogen auf den geplanten Neubau?

(Offene Frage, mit der Möglichkeit, bis zu drei Faktoren zu benennen. Die nachfolgend aufgezählten Faktoren wurden mindestens dreimal genannt.)

Bezogen auf die Räumlichkeiten:

- Fokussierung auf den Neubau der Kindertagesstätte, nicht auf den Wohnkomplex
- adäquate Raumgröße
- Nutzung von Intensivräumen
- Nutzung eines Pausenraumes
- Kindertoiletten neben Gruppenräumen
- ausreichender Schallschutz
- Waschbecken im Gruppenraum
- Kindgerechtes, neues Mobiliar

Bezogen auf das Außengelände:

- funktionales Außengelände
- große Spielfläche

40-Hal.

Frage 10 In Bezug auf die Interims-Kita Kuhweid: Nennen Sie bitte die für Sie wichtigsten drei Faktoren, die die Arbeit in der Einrichtung verbessern würden.

(Offene Frage, mit der Möglichkeit, bis zu drei Faktoren zu benennen. Die nachfolgend aufgezählten Faktoren wurden mindestens dreimal genannt.)

Bezogen auf die Räumlichkeiten:

- Waschbecken im Gruppenraum
- Hygienesituation in den Kindertoiletten verbessern
- Raumsituation entzerren

Bezogen auf das Außengelände:

- Mehr Beschattung

Bezogen auf die Personalsituation:

- Personalaufstockung bei Ausfällen
- Keine Vertretung von Küchenkraft oder Hausmeister durch pädagogisches Personal
- Team-Supervision

Frage 11 Was wollen Sie zur aktuellen Situation der Interims-Kita Kuhweid und der Planung für die Zukunft noch anmerken? (Vorschläge, Emotionen und Kritikpunkte)

(Offene Frage. Die nachfolgend aufgezählten Faktoren wurden mindestens dreimal genannt.)

- Wunsch nach Beteiligung an Planung des Neubaus bzw. der Auswahl des Mobiliars
- aktuell unzureichendes Platzangebot
- wenig Unterstützung von Trägerseite bei Personalengpässen und -ausfällen
- ungenügende Beschattung im Außengelände
- Sanitäreinrichtungen für Kinder unzureichend
- Besserer Schallschutz erforderlich

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61-CJ

Beteiligte Ämter:

Drucksache-Nr.

154/22

Datum:

28.10.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	23.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58,, in Rippenweier
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlagen 1) des Vorhabenträgers für die Entwicklung von sechs Reihenhäusern auf den Grundstücken mit dem Flst. Nrn. 349, 352 und 352/4 zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich auf den Grundstücken an der „Odenwaldstraße 58“ (Flurstück Nummern 349, 352 und 352/4, Gemarkung Rippenweier) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“. Eine sich aus städtebaulichen oder sonstigen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Ämter

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

1. Planungsanlass

Hintergrund

Der Vorhabenträger (RS Immobilien und Projektentwicklung GmbH aus Weinheim) ist zu Beginn dieses Jahres mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten auf den Flst. Nrn. 349, 352 und 352/4 sechs Reihenhäuser für eine städtebaulich tragbare Wohnbebauung zu entwickeln. Die bisher dort bestehende Gaststätte „Zur Ranch“ mit angegliederter Wohnnutzung soll samt allen Nebenanlagen rückgebaut und durch das geplante Vorhaben ersetzt werden.

Ein Bauantrag wurde bereits eingereicht, der jedoch nicht genehmigt werden konnte, da die beiden nördlichsten Häuser im Außenbereich liegen (siehe Abb. 3). Für den Bereich, in denen sich die Grundstücke befinden, besteht kein Bebauungsplan, wenngleich der Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits komplett als Siedlungsbereich ausweist. Daher empfiehlt die Verwaltung für die Steuerung der Gesamtentwicklung inklusive der im Außenbereich liegenden Flächen über die Aufstellung eines Bebauungsplans das noch erforderliche verbindliche Baurecht zu schaffen.

Mit dieser Vorlage wird das Vorhaben vorgestellt und der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung soll entscheiden, ob der Vorhabenplanung zugestimmt werden kann und ob zu deren Verwirklichung durch einen zu fassenden Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanverfahren begonnen werden soll.

2. Rahmenbedingungen des Standorts

2.1. Lage, Größe, Umgebung, Beschaffenheit und Nutzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Weinheimer Stadtteil Rippenweier an der Odenwaldstraße und umfasst die Flst. Nrn 349, 352 und 352/4 (Odenwaldstraße 58)

Der ca. 0,38 Hektar (ca. 3.772,49 qm) große Geltungsbereich ergibt sich aus (siehe Anlage 2):

- Teilbereich I mit ca. 1750,52 qm
- Teilbereich II mit ca. 2021,97 qm

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch eine Landwirtschaftsfläche, Flst. Nr. 347;
- im Nordosten durch eine Straßenverkehrsfläche (Am Schäferbühl) mit der Flst. Nr. 49/1, die sich im städtischen Besitz befindet und zudem die Zufahrt zum Sportschützenverein 1925 Rittenweier e. V. bildet;
- im Osten durch eine Straßenverkehrsfläche die Landesstraße 596 (Odenwaldstraße), Flst. Nrn. 36/9 und 36/10 sowie weiter in östlicher Richtung durch weitere Landwirtschaftsflächen;
- im Süden und Südwesten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 352 und 352/3 mit einem Schreinereibetrieb und Wohnräumen in den Obergeschossen sowie Lagerhallen und unbefestigte Lagerflächen;
- im Nordwesten durch eine Wohnbaufläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 347/1 (Höhenweg 28).



Abbildung 1: Luftbild des Neubaugebiets mit Geltungsbereich (Teilbereich I und Teilbereich II)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 349, 352/4, die im Eigentum des Vorhabenträgers, der RS Immobilien und Projektentwicklung GmbH aus Weinheim, sind sowie einen Teil des Grundstücks der Flst. Nr. 352, dessen Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger gesichert ist.

Das Umfeld des Plangebiets wird vor allem durch Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser), aber auch durch die Landwirtschaftsflächen in den Außenbereichen sowie durch einen Gewerbebetrieb mit Lagerräumen und einer angegliederten Wohnnutzung geprägt.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei den Bestandsgebäuden, die rückgebaut und durch Reihenhäuser ersetzt werden, um eine Gaststätte („Zur Ranch“) mit Wohnräumen in den darüber liegenden Geschossen und Seitenbereichen inklusive Garagen und Geräteräumen. Das ursprüngliche Einfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1961, welches in den 1960er Jahre mehrmals erweitert und an dem schließlich eine Gaststätte angebaut sowie eröffnet wurde, mit einer späteren Verpachtung dieser Gaststätte. Trotz der mehreren baulichen Erweiterungen ist bis zum heutigen Zeitpunkt ein großer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an der Gaststätte und den restlichen Gebäudebereichen entstanden. Für die Zukunft der Gastwirtschaft wären die notwendigen Modernisierungsarbeiten in keinem wirtschaftlichen Rahmen zu halten, weshalb sich Pächter und Vorhabenträger familienintern geeinigt haben, den Gastronomiebetrieb bis Ende 2024 noch fortzuführen und frühestens ab 2025 mit den Abrissarbeiten zu beginnen.

Der zu beplanende Teil der Grundstücke Flst. Nrn. 349, 352 und 352/4 befindet sich oberhalb einer Böschung, die die Grundstücksauffahrt von der tiefergelegenen Odenwaldstraße räumlich trennt.



Abbildung 2: Eigene Bildaufnahme, Böschung Flst. Nrn. 349, 352 und 352/4 an der Odenwaldstraße 58

2.2 Erschließung

Das Grundstück ist an zwei Stellen an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Eine bereits bestehende Zufahrt am südlichen Ende der Flst. Nr. 352/4 erfolgt über einen Teil der Flst. Nrn. 352 und 352/3, was über eine Baulast in Form eines Geh- und Fahrrechts gesichert ist. Im Norden endet diese Hofauffahrt an vier Garagen auf der Flst. Nr. 349. Auf der linken Seite (westlich) der Garagen führt eine private Zufahrt um die Garagen herum, wodurch ein Anschluss an die Anliegerstraße „Am Schäferbühl“ (Flst. Nr. 49/1), die sich im städtischen Besitz befindet, ermöglicht wird.

Zu berücksichtigen ist, dass die am Grundstück mit der Flst. Nr.49/1 verlaufende Erschließungsstraße „Am Schäferbühl“ die Zufahrtsstraße zur benachbarten Schießanlage des ortsansässigen Sportschützen-Verein 1925 Rittenweier e.V. ist und zu gewissen Zeiten mit einem erhöhten Zufahrtsverkehr gerechnet werden muss.

Westlich der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 352/4 und 349 grenzt die Landesstraße 596, die in Richtung Norden nach Rittenweier und über die K4124 nach Oberflockenbach führt. Zwischen der geplanten als auch der bereits bestehenden Bebauung und der Landesstraße besteht ein Abstand von ca. 18 Meter und die bereits erwähnte Böschung weist eine Höhe von ca. 2,5 bis 3 Meter auf. Da es sich bei der Odenwaldstraße um eine Ortsdurchfahrtsstraße handelt und in diesem Bereich sich der Ortsteingang bzw. Ortsausgang befindet, ist aufgrund dessen mit einem gewissen Verkehrslärm zu rechnen.



Abbildung 3: Innenbereichsgrenze im geplanten Vorhaben

3 Planungsziele und städtebauliches Konzept

3.1. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden, um sechs Reihenhäuser auf den Grundstücken Flst. Nrn. 349 und 352/4 errichten zu können und die bestehende Gebäude rückzubauen. Der Vorhabenträger wird sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, die mit dem Vorhaben verbundenen Planungskosten in voller Höhe zu tragen.

3.2. Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger möchte auf den Grundstücken Flst. Nrn. 349, 352 und 352/4 sechs Reihenhäuser entwickeln, die sich entlang der Erschließung von Süd nach Nord einordnen.

In Bezug auf die im Jahr 2017 durch den Gemeinderat beschlossenen Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann festgehalten werden, dass diese die in der Regelung verankerte Bagatellgrenze von 1.000 qm Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird und daher durch diesen Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommensschichten entsteht, da nur für die Gebäude Nrn. 5 und 6 ein neues, zusätzliches Baurecht geschaffen wird.

Für das geplante Vorhaben soll eine Bebauung entwickelt werden, die die Körnung und Kleinteiligkeit des Ortes aufnimmt und an die Umgebungsbebauung anknüpft. Damit kein einheitlicher und massiver „Riegel“ entsteht, aber gleichzeitig eine Zusammengehörigkeit erzeugt werden kann, sollen die einzelnen Häuser mit einem leichten Versatz zueinander auf einem sogenannten Sockelgeschoss mit einer Natursteinfassade errichtet werden. Zudem kragen die jeweiligen Häuser an der Ost- und Westfassade etwas über das Sockelgeschoss aus. Um weiter die Individualität der einzelnen Häuser zu unterstreichen, haben die Häuser eine gestaffelte Gebäudehöhe mit nur wenigen Zentimetern Unterschied, die sich vom jeweiligen Gelände ableitet. Durch den leichten Versatz der Gebäude und durch den kleinen Unterschied in der Gebäudehöhe kann die Uniformität durchbrochen werden und trotzdem eine Form der Einheitlichkeit sowie Zugehörigkeit gewahrt bleiben.

Trotz der gestaffelten, aber lediglich leicht unterschiedlichen Bauhöhe der neuen Wohngebäude orientiert sich diese an den Bestandhöhen der Umgebungsgebäude. Geplant ist, die Gebäude mit ihren Satteldächern giebelseitig zur Odenwaldstraße (Richtung Nordosten) auszurichten, genauso wie es beim vormaligen Haupthaus und dem südlichen Nachbarhaus der Fall ist.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist es notwendig, das bestehende Gebäude rückzubauen. Das Plankonzept sieht außerdem vor, die Fertigaragen im äußersten Nordwesten vollständig zu beseitigen und diesen Bereich keiner erneuten Bebauung zuzuführen.

Des Weiteren soll laut dem Konzept keine Veränderung der bisherigen Erschließungssituation vorgesehen werden. Somit soll die Erschließung der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 349 und 352/4 im Nordwesten über die Hofauffahrt, die auf die Erschließungsstraße „Am Schäferbühl“ führt, gesichert werden, da die Zufahrt im Süden über einen Teil des Grundstücks 352 erfolgt und nur durch eine Baulast zu Gunsten des Grundstücks mit der Flst. Nr. 352/4 in Form eines Geh- und Fahrrechts rechtlich gesichert wurde.

Neben der von Geh- und Fahrrecht unabhängigen gesicherten Erschließung im Norden (Flst. Nr. 349) muss durch diesen Umstand auch keine weitere Wendemöglichkeit auf den Grundstücken vorgesehen werden.

Aufgrund dessen sowie dem nicht mehr benötigten Platzbedarf für die Kundenparkplätze der vormaligen Gastwirtschaft und der obsoleten Fertiggaragen im Norden des Grundstücks mit Flst. Nr. 349, sieht das Plankonzept einen teilweisen Rückbau der Hofversiegelung inklusive der benannten Fertiggaragen vor. Diese entsiegelten Hofflächen sollen wieder bepflanzt werden.

Damit bei den Reihenhäusern mit den Nummern 1 und 2 eine ausreichende Bautiefe erreicht werden kann, muss am südwestlichen Ende des Grundstücks mit der Flst. Nr. 352/4 ein kleiner Teil des Nachbargrundstücks mit der Flst. Nr. 352 erworben werden. Die Verfügbarkeit des Grundstücks hat sich der Vorhabenträger bereits gesichert.

In dem Bereich der ehemaligen Kundenparkplätze sollen sechs Besucherparkplätze realisiert werden, was deutlich über der gesetzlichen Nachweispflicht an notwendigen öffentlichen liegt. Bezogen auf das Vorhaben wird dadurch der öffentliche Parkraum entlastet bzw. nicht zusätzlich beansprucht. Jedes Wohnhaus erhält eine eigene Garage, wodurch der Nachweis der Herstellung der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit erfüllt ist. Die Garagen selbst sind Teil des Sockelgeschosses, weshalb sie eine Einheit mit dem Haus bilden. Da die Gebäude in Hanglage errichtet werden, bildet das Dach der Garagen den Ostausläufer der Gärten aus. Diese sind somit vollständig begrünt mit entsprechenden Entwässerungsmaßnahmen. Die Dächer der jeweiligen Gebäude sollen mit PV-Anlagen ausgestattet werden und aufgrund der Ausrichtung ist auf der Südseite des Satteldachs ein nahezu idealer Ertrag bei der solaren Energiegewinnung zu erzielen.

Jedes Reihnhaus erhält zudem noch einen Garten mit Freisitz auf der Südwestseite und einen kleinen Vorgarten auf der Nordostseite der neuen Grundstücke.

Die Wohngebäude im Entwurf haben eine Grundflächenzahl von ca. rund 0,3, was dem Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets nach BauNVO entspricht.

Zusammenfassend kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben jene städtebauliche Entwicklung fortsetzt, die bereits in diesem Bereich von Rippenweier sukzessive voranschreitet und hierdurch ein Vorhaben entwickelt werden soll, dass sich somit in die nähere Umgebung einfügt. Hierbei wird in angemessener Art und Weise eine städtebauliche Verdichtung erreicht, die den bestehenden Raum bestmöglich ausnutzt und gleichzeitig die lockere Bauweise des Ortes berücksichtigt sowie diese in die Planung mit aufnimmt. Des Weiteren kann durch die neuen Wohngebäude auch der Ortseingang aufgewertet werden. Trotz der Verdichtung, verglichen zur Bestandsbebauung auf dem Grundstück, kann eine Entsiegelung und ein ersatzloser Rückbau in gewissen Bereichen erreicht werden. Außerdem kann, bezogen auf das betreffende Vorhaben, durch diese Innenentwicklungsmaßnahme, also die Nutzung des innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächenpotenzials, auf die Ausweisung von neuem Bauland auf bislang noch unbebauten Flächen weitgehend verzichtet werden. Eine Stärke des vorliegenden Vorhabenenwurfs ist zudem die Vermeidung einer zu großen Uniformität durch leicht differenzierte Gebäudehöhen und den Versatz der Baukörper. Aufgrund dieser zahlreichen Vorteile des Vorhabens im Vergleich zur Bestandsbebauung mit ihrem hohen Modernisierungstau, empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung des Vorhabens und die dafür notwendige Einleitung eines Planverfahrens.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB im Teilgeltungsbereich I und § 13b BauGB im Teilgeltungsbereich II aufgestellt werden (siehe Anlage 2).

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann für den Teilgeltungsbereich I angewandt werden, da

- es sich bei der Überplanung der innerstädtischen Siedlungsfläche ohne Zweifel um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Störfallbetriebe zugelassen werden und
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird im vorliegenden Fall auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, unter 20.000 m² liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder ausgeglichen. Dessen ungeachtet, sind die Umweltbelange selbstverständlich in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB kann für den Teilgeltungsbereich II angewandt werden, da

- es sich bei der Überplanung der Fläche am Siedlungsrand ohne Zweifel um Grundstücke im Außenbereich handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- das Vorhaben lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet,
- der räumliche Schwellenwert von 10.000 qm Grundfläche durch das Vorhaben nicht überschritten wird,
- die förmliche Einleitung des Planaufstellungsverfahrens soll bis spätestens zum 31.12.2022 gefasst werden und der Satzungsbeschluss soll bis 31.12.2024 erfolgen,
- es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- es sollen keine Störfallbetriebe zugelassen werden und
- es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Im beschleunigten Verfahren wird im vorliegenden Fall auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, unter 10.000 qm liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder ausgeglichen. Dessen ungeachtet, sind die Umweltbelange selbstverständlich in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

§ 13a BauGB und § 13b BauGB ermächtigen grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten (§ 13b S.1 BauGB i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. d. § 13a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Verwaltung ist bestrebt, auch während der Covid 19-Pandemie die öffentliche Auslegung im gewohnten Modus durchzuführen. Das heißt, dass die Unterlagen in der Stadtbibliothek ausliegen sodass sie dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden können. Darüber hinaus können in der Bibliothek auch Stellungnahmen abgegeben werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Erörterung und Einsichtnahme im Amt für Stadtentwicklung. Auch dort können Stellungnahmen abgegeben werden. Parallel werden sämtliche Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Hier kann per online-Formular eine Stellungnahme abgegeben werden. Allerdings kann aufgrund der Covid 19-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen bzw. Beschränkungen eine öffentliche Auslegung unter Umständen nicht im gewohnten Umfang stattfinden. In diesen Fällen passt die Verwaltung die Modalitäten zur öffentlichen Auslegung an. Sofern z.B. aufgrund der Covid 19-Pandemie die Stadtbibliothek nicht oder nur in eingeschränkter Form geöffnet ist, findet die öffentliche Auslegung ausschließlich im Amt für Stadtentwicklung statt, wobei hier ggf. Vorsichtsmaßnahmen zu beachten sind (z.B. das Tragen einer Mund-Nase-Bedeckung, eine Reduzierung der Personenzahl oder ein Einlass nur nach vorheriger Anmeldung). Solche pandemiebedingten Einschränkungen sind gemäß Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass die öffentliche Auslegung im gewohnten Umfang stattfinden kann. Die üblichen Verhaltensregeln (Mund-Nase-Bedeckung, Abstand, Hygiene) sind selbstverständlich zu beachten. Die Verwaltung behält sich vor, auf ggf. kurzfristige Entwicklungen des Pandemiegeschehens zu reagieren und die Modalitäten, ggf. auch während einer bereits stattfindenden Auslegung, anzupassen, sofern dies erforderlich ist. Dies geschieht selbstverständlich stets unter Einhaltung der gesetzlichen Erfordernisse.

Weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für alle anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung wird zur Tragung dieser Kosten zunächst ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Daran anschließend werden die für das Planverfahren notwendigen Leistungen der Gutachter und Ingenieurbüros beauftragt und es wird ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Sobald ein Bebauungsplanvorentwurf vorliegt, können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB stattfinden (voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2023). Auf diesen Schritt folgt die Vorlage im Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung in Form eines Beschlusses für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Alternativen:

Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge zunächst auch ein Verzicht auf zusätzlichen Wohnraum in Weinheim sowie eine Mindernutzung der Potenzialfläche als Bauland einher. Die Frage, ob ein anderer Kaufinteressent mit einer abweichenden Planung an die Stelle des jetzigen Vorhabenträgers tritt, kann nicht beantwortet werden. Jedoch würde mit einem Verzicht auch die Chance entgehen, den Ortseingang von Rippenweier an dieser Stelle mit einer modernen Wohnbebauung aufzuwerten. Wenn dieses Innenentwicklungspotenzial nicht genutzt werden kann, dann besteht die Gefahr, dass verstärkt an anderen Stellen im Gemeindegebiet Flächen „auf der grünen Wiese“ für Wohnvorhaben überbaut werden müssen. Bei einer Änderung der Planung muss mit dem Vorhabenträger geklärt werden, ob dieser weiter an dem Projekt festhalten möchte oder dieser z. B. auf Grund etwaiger Unrentabilität ggfls. von vorgenanntem Projekt Abstand nimmt.

Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden. Nach dem Aufstellungsbeschluss schließt die Verwaltung einen Kostenübernahmevertrag, im Rahmen dessen sich der Vorhabenträger zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für Fachgutachten und die Personalkosten, soweit diese übertragbar sind.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Planungskonzept für das Bauvorhaben 1a: Lageplan 1b: Ansichten
2	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlage 1) für die Errichtung sechs Reihenhäuser auf den Grundstücken „Odenwaldstraße 58“, zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts (Anlage 1) für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich auf den Grundstücken der Odenwaldstraße 58 (Flurstücke Nummern 349, 352/4 und einem Teil des Flurstücks Nummer 352, Gemarkung Rippenweier) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5/04-22 für den Bereich „Odenwaldstraße 58“. Eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB mit einem auf Grundlage des Planungskonzepts (Anlage 1).

gezeichnet

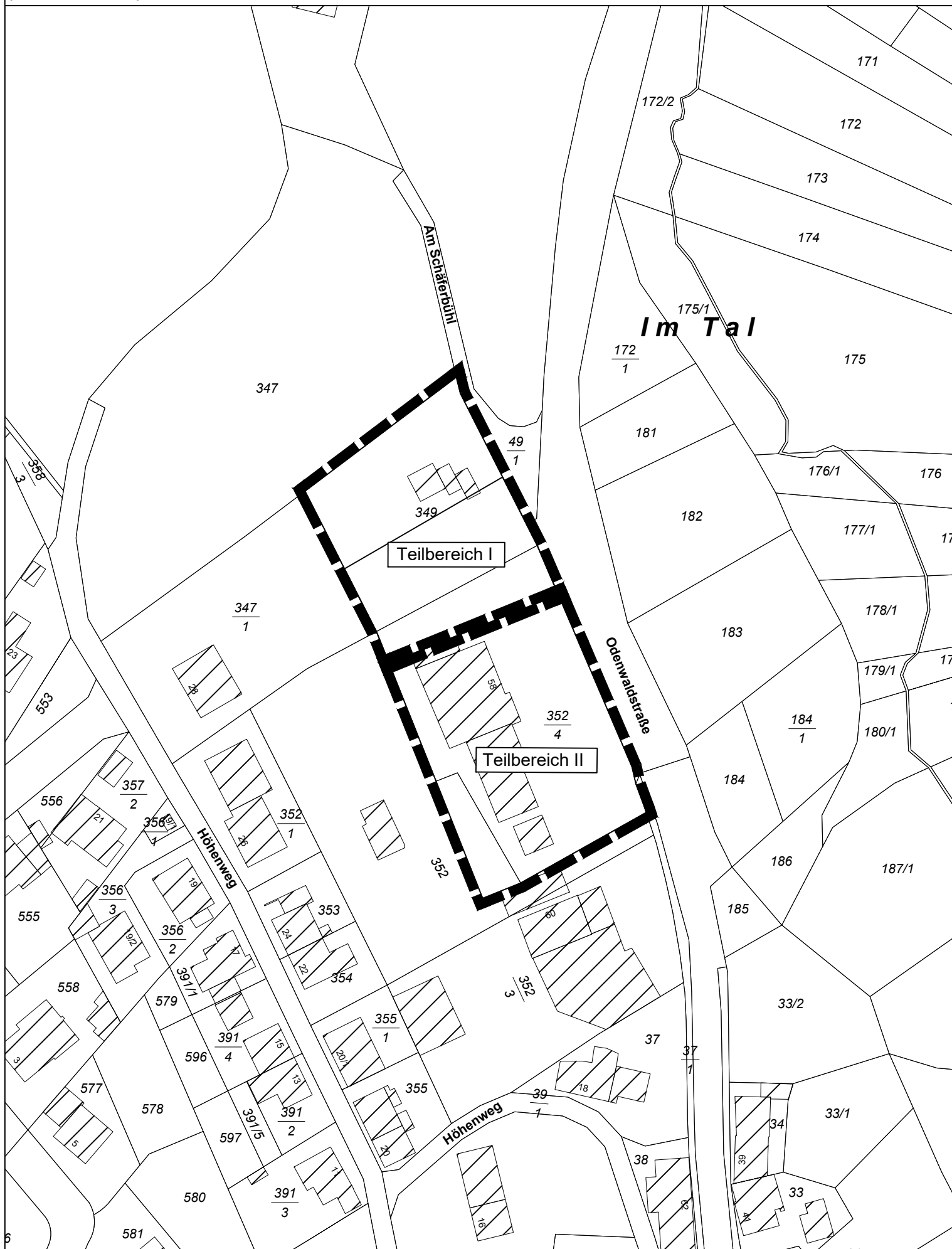
Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/04-22 für den Bereich "Odenwaldstraße 58"
(Maßstab 1:1000)



Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Stadtentwicklung

Geschäftszeichen:

61 - Cj

Drucksache-Nr.

161/22

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Tiefbauamt**

Datum:

04.11.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	23.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 4/03-22 für den Bereich „Kohlklinge“, in Oberflockenbach
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlagen 1) des Vorhabenträgers für die Entwicklung von fünf Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Flst. Nrn. 219, 220 und 471 Gemarkung Oberflockenbach zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich auf den Grundstücken der „Kohlklinge“ (Flurstück Nummern 219, 220 und 471, Gemarkung Oberflockenbach) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/03-22 für den Bereich „Kohlklinge“. Eine sich aus städtebaulichen oder sonstigen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.

3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift

1 x Dez. II

1 x Ämter 65, 66 und Amt 61 z.d.A

Bisherige Vorgänge:

Am 05.09.2022 stimmte der Ortschaftsrat Oberflockenbach einstimmig dem Planungskonzept (Anlage 1) für die Errichtung fünf Einfamilienhäusern auf der Kohlklinge zu und empfiehlt auf Grundlage dieses Planungskonzepts (Anlage 1) für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich der Kohlklinge (Flurstücke Nummern 219, 220 und 471, Gemarkung Oberflockenbach) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/03-22 für den Bereich „Kohlklinge“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB.

Beratungsgegenstand:

1. Planungsanlass

1.1 Hintergrund

Im Zuge der Fortschreibung des Weinheimer Flächennutzungsplans im Jahr 2004 wurde unter anderem ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flst. Nr. 219, der sog. „Kohlklinge“, in Oberflockenbach als Bauland ausgewiesen. Im Jahr 2005 hatte die Eigentümerin das Bestreben das besagte Grundstück Flst. Nr. 219 zusammen mit dem angrenzenden städtischen Grundstück Flst. Nr. 220 zu einem Neubaugebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Aufgrund der Außenbereichslage des Grundstücks war die Einleitung eines förmlichen Verfahrens nach dem Baugesetzbuch notwendig. Noch vor dem förmlichen Aufstellungsbeschluss der damals vorgesehenen Abrundungssatzung hat die Eigentümerin ihr Vorhaben allerdings nicht weiterverfolgt und ein förmliches Verfahren wurde nie eingeleitet.

Bereits vor den Bestrebungen der Eigentümerin zur Entwicklung der Grundstücke Flst. Nrn. 219 und 220 im Jahr 2005/2006 bestand seitens des Nachbarn (Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 590; Kohlklinge Nr. 27) ein Kaufinteresse am städtischen Grundstück, Flst. Nr. 220, für welches die Kaufinteressenten einen bis heute bestehenden Pachtvertrag haben. Damals einigten sich die Stadt und die Kaufinteressenten auf einen An-/Verkauf eines vier Meter breiten Streifens des Grundstücks Flst. Nr. 220, unter der Bedingung, dass ein Kaufvertrag erst zustande kommen kann, wenn die Restfläche des Grundstücks Flst. Nr. 220 zusammen mit dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 219 einer Baulandentwicklung zugeführt wird. Ansonsten befürchtete die Verwaltung, dass das kleine Grundstück Flst. Nr. 220, ohnehin mit einem schwierigen Grundstückszuschnitt versehen, keiner adäquaten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann. Wie bereits erwähnt, ist die Eigentümerin und Vorhabenträgerin von der Entwicklung der besagten Grundstücke abgerückt, weshalb ebenso der Teilverkauf des Grundstücks Flst. Nr. 220 solange ruht, bis die angestrebte Entwicklung der Kohlklinge fortgeführt wird.

Zu Beginn dieses Jahres verkaufte die Eigentümerin den besagten Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 219 an den Kaufinteressenten Herrn P. Weiß, eine Privatperson aus Heiligkreuzsteinach, nachdem dieser, zusammen mit seinem Sohn Herrn T. Weiß, mit dem Wunsch zur Entwicklung des Grundstücks an sie herangetreten ist.

Aus den bereits genannten Gründen soll eine Entwicklung des Grundstücks Flst. Nr. 219 ausschließlich zusammen mit dem Grundstück Flst. Nr. 220 erfolgen. Diese Auffassung teilt die Verwaltung nach wie vor. Der neue Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 219 hat hierzu bereits mündlich seine Zustimmung erteilt und zugesagt, auch den Teil des Grundstück Flst. Nr. 220 von der Stadt zu erwerben, der nicht für den Nachbarn Kohlklinge 27 vorgesehen ist. Derweil hat der Nachbar (Kohlklinge Nr. 27), der bereits seit den 2000er Jahr ein Kaufinteresse eines Teils des städtischen Flst. Nr. 220 hat, bestätigt, dass weiterhin der konkrete Wunsch zum Erwerb des angrenzenden vier Meter breiten Grundstücksstreifens besteht (siehe Anlage 2).

Somit möchten die Herren Weiß das besagte Bauland für insgesamt fünf Baugrundstücke zur Realisierung von Einfamilienhäusern auf den Flst. Nrn. 219, 220 und 471 entwickeln. Die Verwaltung empfiehlt, zusätzlich zur mündlichen Zusage des Vorhabenträgers, den noch ausstehenden Erwerb der Restflächen der Grundstücke Flst. Nr. 220 sowie eines Streifens entlang der Alten Straße Flst. Nr. 471 seitens des Investors in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten. Eine separate Beschlussvorlage über den Verkauf der Flächen folgt voraussichtlich am 14.12.2022 im Hauptausschuss.

Für den Bereich des Flst. Nr. 219 besteht an der „Alten Straße“ kein Gehweg, weshalb dieser auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt werden muss, damit eine gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs für das Vorhaben vorliegt. Die Herstellung des Gehwegs erfolgt auf der bisherigen Böschung des Flst. Nr. 471 („Alte Straße“). Der verbleibende Teil der Böschung wird dann an den Vorhabenträger veräußert (siehe Anlage 2), Beschlussfassung ebenfalls am 14.12.2022 im Hauptausschuss.

Das Grundstück Flst. Nr. 219 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im Außenbereich des Stadtteils Oberflockenbach. Das Grundstück Flst. Nr. 220 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 405.B „Gewann Kohlklinge - Änderung der Straßenführung“, rechtsverbindlich seit dem 30.10.1967. Aufgrund der Außenbereichslage des Grundstücks Flst. Nr. 219 ist es zur Schaffung von Baurecht notwendig, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, welcher zudem die bestehenden Bebauungspläne 405 und 405.B für die Bereiche der Grundstücke Flst. Nrn. 219, 220 und 471 (Alte Straße) ergänzt, um auch fortan eine in die Zukunft gerichtete städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Kohlklinge zu gewährleisten.

Mit dieser Vorlage wird das Vorhaben vorgestellt und der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung soll entscheiden, ob der Vorhabenplanung zugestimmt werden kann und ob zu deren Verwirklichung durch einen zu fassenden Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanverfahren begonnen werden soll.

2. Rahmenbedingungen des Standorts

2.1. Lage, Größe, Beschaffenheit und Nutzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Weinheimer Stadtteil Oberflockenbach an der Kreuzung der Straßen „Kohlklinge“ und „Alte Straße“.

Der ca. 0,34 Hektar (ca. 3373 qm) große Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch eine Straßenverkehrsfläche (Alte Straße), Flst. Nr. 471;
- im Nordosten durch eine Straßenverkehrsfläche (Kohlklinge), eine Wohnbaufläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 590 (Kohlklinge Nr. 27) und den zum Verkauf angedachten vier Meter breiten Streifen des Grundstücks Flst. Nr. 220;

- im Osten, Südosten und Süden durch eine Landwirtschaftsfläche (Kohlklinge);
- im Westen durch eine Wohnbaufläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 219/1 (Alte Straße Nr. 14).



Abbildung 1: Luftbild des Neubaugebiets mit Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219, den Großteil des Flst. Nr. 220 (abzüglich eines vier Meter breiten Streifens) sowie einen Teil des Flst. Nr. 471 (Alte Straße) auf der Gemarkung des Stadtteils Oberflockenbach der Stadt Weinheim.

Das Umfeld des Plangebiets wird vor allem durch Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt. Der Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 des Neubaugebiets wurde bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und dies meist für die Heuernte. Die restlichen Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 219 stehen weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung.

Wie bereits erwähnt ist das städtische Grundstück Flst. Nr. 220 derzeit an die Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flst. Nr. 590) verpachtet und wird von den Pächtern als Garten genutzt. Das Pachtgrundstück weist dementsprechend einige Bäume und diverse andere Pflanzenarten auf. Im Zuge des Vorhabens und der neuen Möglichkeiten soll der bestehende Pachtvertrag beendet und der Verkauf der jeweiligen Teilflächen an den bisherigen Pächter sowie der verbleibende große Rest an den Vorhabenträger erfolgen.

Der zu beplanende Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 befindet sich in Hanglage mit einem Gefälle in Richtung Südwesten. In Richtung Norden und Nordosten wird das besagte Grundstück von einer Böschung mit diversen Pflanzen und Bäumen begrenzt. Die Böschung ist Teil der Grundstücke Nr. 219 („Kohlklinge“) und Flst. Nr. 471 („Alte Straße“).

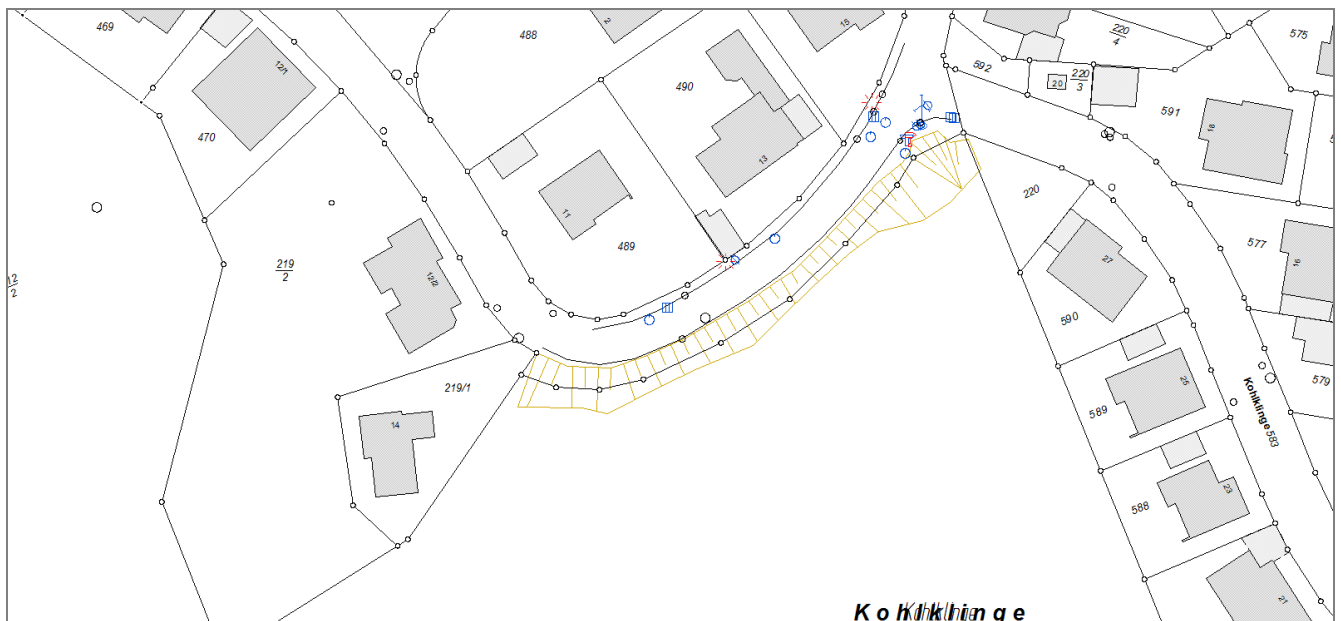


Abbildung 2: Böschung Flst. Nrn. 219 und 471

2.2 Überörtliche Verbandswasserleitung

Es besteht eine überörtliche Verbandswasserleitung des Wasserverbands Eichelberg im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Das Flurstück 471 (Alte Straße) kragt im Bereich der Planung um ca. 3,00 m gegenüber dem übrigen Flurstücksverlauf nach Süden bzw. Südosten aus. In diesem Bereich verläuft auch ein Teil der überörtlichen Verbandswasserleitung des Wasserverbands Eichelberg. Die genaue Lage und Tiefe der Wasserleitung wird durch den Wasserverband über Suchschlitze noch ermittelt. Ohne weitere Maßnahmen ist eine Überbauung mit Lasteintragung auf die Leitung auszuschließen. Das benachbarte Flurstück 219 ist mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Leitungsträgers belastet. Die Belange der Verbandswasserleitung können in diesem Fall durch ein Leitungsrecht außerhalb des überbaubaren Bereichs gesichert werden.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Flst. 219 erfolgt ausschließlich über die „Alte Straße“. Die verkehrliche Erschließung der Flst. Nr. 220 erfolgt über die „Alte Straße“ und über die Straße „Kohlklinge“.

Entlang der Alten Straße besteht eine nicht gesicherte verkehrliche Erschließung nach dem BauGB, da es der Alten Straße an dessen südlichen Fahrbahnkante, im Bereich der Flst. Nrn. 219 und 220 bis zur Kreuzung zur Kohl Klinge, an einem Gehweg fehlt. Deshalb ist es notwendig, die Planung eines neuen Gehwegs in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vorgeschlagen wird, dass die Herstellung des angestrebten Gehwegs mit einer Breite von ca. 1,50 Meter, beginnend ab der Fahrbahnkante, an Stelle der derzeitigen Böschung erfolgen soll, wodurch der bestehende Straßenquerschnitt erhalten bleiben kann und ein geeigneter Anschluss an die bestehenden 1,5 Meter breiten Gehwege erreicht wird.

Des Weiteren muss beim Grundstück Flst. Nr. 219 weiterhin ein Anschluss an die „Alte Straße“ in Form einer Zufahrt, die auch für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge geeignet ist, gesichert oder hergestellt werden, damit der verbliebene Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 weiterhin einen ausreichenden Zugang zum öffentlichen Straßennetz behält und bewirtschaftet werden kann. Das soll durch die Sicherung der bereits bestehenden Zufahrt, die an das Grundstück Flst. 219/1 angrenzt, erfolgen (siehe Anlage 1).

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Neubaugebiets wird das bestehende Leitungsnetz genutzt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über das bestehende Kanalnetz erfolgen. Da jedoch die Ortskanalisation bereits an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt ist, kann das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zum Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Lösung ist entweder eine naturnahe Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. eine gemeinsame Muldenversickerung oder eine Vergrößerung des Kanals auf einer Länge von 120 Meter nach der Prognoseberechnung des Generalentwässerungsplans für Oberflockenbach. Die entsprechenden Untersuchungen der Alternativen sowie deren Bewertung erfolgen durch einen Gutachter im Bebauungsplanverfahren.

2.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der für das Vorhaben vorgesehene Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 219 sowie das Grundstück Flst. Nr. 220 liegen außerhalb sämtlicher Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Am südwestlichen Rand der Kohlklinge befindet sich ein Offenlandbiotop. Hierbei besteht kein Konflikt zum geplanten Vorhaben.



Abbildung 3: Schutzgebiet. LUBW

2.5 Hochwasserschutz

Obwohl der Seimertsbach südwestlich des Grundstücks Flst. Nr. 219 verläuft, bis dieser im benachbarten Waldstück Sommerrot versickert, befindet sich das Neubaugebiet nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet, aufgrund der zum Bach (Richtung Südwesten) verlaufenden Hanglage der Grundstücke.

4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die beiden Grundstücke als Wohnbauflächen dargestellt. Wie bereits erwähnt besteht für das Grundstück Flst. Nr. 471 der Bebauungsplan Nr. 405 sowie für die Grundstücke Flst. Nrn. 219 und 220 der Bebauungsplan 405.B. Für den Großteil des Grundstücks Flst. Nr. 219 gibt es bislang keinen Bebauungsplan; das Gebiet wird bauplanungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Da das geplante Vorhaben nach § 35 BauGB jedoch nicht umsetzbar ist, ist es für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlich, einen Bebauungsplan für den Bereich „Kohlklinge“ aufzustellen, welcher für die Bereiche der bestehenden Bebauungspläne ein ersetzendes Baurecht und für die Bereiche ohne Bebauungsplan erstmalig ein Baurecht herstellt.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren kann hier angewandt werden, da

- es sich bei der Überplanung der Fläche am Siedlungsrand ohne Zweifel um Grundstücke im Außenbereich handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- das Vorhaben lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet,
- der räumliche Schwellenwert von 10.000 qm Grundfläche durch das Vorhaben mit einem Geltungsbereich von nur ca. 3440 qm nicht überschritten wird,
- die förmliche Einleitung des Planaufstellungsverfahrens soll bis spätestens zum 31.12.2022 gefasst werden und der Satzungsbeschluss soll bis 31.12.2024 erfolgen,
- es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- es sollen keine Störfallbetriebe zugelassen werden und
- es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Im beschleunigten Verfahren wird im vorliegenden Fall auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Da die Grundfläche, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, unter 10.000 qm liegt, gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder ausgeglichen. Dessen ungeachtet, sind die Umweltbelange selbstverständlich in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

§ 13b BauGB ermächtigt grundsätzlich, auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB zu verzichten (§ 13b S.1 BauGB i. V. m. § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB) und stattdessen die Öffentlichkeit frühzeitig i. S. d. § 13a Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die Planung zu unterrichten. Um Anregungen Privater sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange frühzeitig vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der Offenlage bei der Planung berücksichtigen zu können, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Verwaltung ist bestrebt, auch während der Covid 19-Pandemie die öffentliche Auslegung im gewohnten Modus durchzuführen. Das heißt, dass die Unterlagen in der Stadtbibliothek ausliegen sodass sie dort während der Öffnungszeiten eingesehen werden können. Darüber hinaus können in der Bibliothek auch Stellungnahmen abgegeben werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Erörterung und Einsichtnahme im Amt für Stadtentwicklung. Auch dort können Stellungnahmen abgegeben werden. Parallel werden sämtliche Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingestellt. Hier kann per online-Formular eine Stellungnahme abgegeben werden. Allerdings kann aufgrund der Covid 19-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen bzw. Beschränkungen eine öffentliche Auslegung unter Umständen nicht im gewohnten Umfang stattfinden.

In diesen Fällen passt die Verwaltung die Modalitäten zur öffentlichen Auslegung an. Sofern z.B. aufgrund der Covid 19-Pandemie die Stadtbibliothek nicht oder nur in eingeschränkter Form geöffnet ist, findet die öffentliche Auslegung ausschließlich im Amt für Stadtentwicklung statt, wobei hier ggf. Vorsichtsmaßnahmen zu beachten sind (z.B. das Tragen einer Mund-Nase-Bedeckung, eine Reduzierung der Personenzahl oder ein Einlass nur nach vorheriger Anmeldung). Solche pandemiebedingten Einschränkungen sind gemäß Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) grundsätzlich zulässig. Die Verwaltung geht aktuell davon aus, dass die öffentliche Auslegung im gewohnten Umfang stattfinden kann. Die üblichen Verhaltensregeln (Mund-Nase-Bedeckung, Abstand, Hygiene) sind selbstverständlich zu beachten. Die Verwaltung behält sich vor, auf ggf. kurzfristige Entwicklungen des Pandemiegeschehens zu reagieren und die Modalitäten, ggf. auch während einer bereits stattfindenden Auslegung, anzupassen, sofern dies erforderlich ist. Dies geschieht selbstverständlich stets unter Einhaltung der gesetzlichen Erfordernisse.

6 Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden, um fünf Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Flst. Nrn. 219 und 220 „Kohlklinge“ errichten zu können. Der Vorhabenträger wird sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, die Herstellung des benötigten Gehwegs auf seine Kosten vorzunehmen und die notwendigen Grundstücke (Teilflächen Flst. Nrn. 471 und 220) von der Stadt zu erwerben.

Die Regelung mit den Vorgaben zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die seit 2017 in Weinheim besteht, kommt bei dem geplanten Vorhaben nicht zum Tragen, da die Anwendungsvoraussetzungen nicht erfüllt sind. Da für das geplante Haus im äußersten Nordosten auf den Grundstücken Flst. Nr. 220 und dem Teil des Flst. Nr. 219 bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 405.B „Gewann Kohl Klinge - Änderung der Straßenführung“) Baurecht besteht, ist dieses Haus bei der Anwendungsvoraussetzung der Regelung nicht zu berücksichtigen. Die restlichen vier geplanten Einfamilienhäuser überschreiten nicht die Bagatellgrenze von 1.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF), da jedes dieser vier Häuser maximal eine BGF von 245 qm haben soll, was zudem über die Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert wird.

6.2 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger möchte auf den Grundstücken Flst. Nrn. 219 und 220 fünf Einfamilienhäuser entwickeln, die sich bei der Bauhöhe an die der Umgebung anpassen. Die exponierte Hanglage der Grundstücke ermöglicht die Schaffung von zweigeschossigen (KG/ Souterrain und EG) Wohngebäuden mit Dachgeschoss, die zur Straße nur eingeschossig in Erscheinung treten da das Untergeschoss unter dem Straßenniveau liegt, aber zur Kohl Klinge hin offen ausgeführt wird.

Am westlichen Rand des Entwurfs ist die Zufahrt zum restlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 vorgesehen, wo auch die Verbandswasserleitung Eichelberg verläuft. Durch die Sicherung der Zufahrt an der besagten Stelle, kann auch die bestehende Verbandswasserleitung gesichert werden. Die künftigen Größen der Baugrundstücke werden sich in einem Bereich von ca. 450 bis 620 qm befinden.

Des Weiteren sieht der Entwurf einen ca. 71 Meter langen und 1,50 Meter breiten (ca. 106 qm) Gehweg vor. Der Gehweg soll durch den Vorhabenträger, beginnend ab der Fahrbahnkante, weiter auf dem Flst. Nr. 471 (Alte Straße), auf dessen Kosten errichtet werden. Für den dann noch verbleibenden Teil des Flurstücks 471 sieht die Verwaltung keine weitere öffentliche Verwendung. Dieser Teil sollte möglichst dem privaten Vorhaben zugeordnet und an den Vorhabenträger veräußert werden (siehe Anlage 2).

Zusammenfassend kommt die Verwaltung zu dem Schluss, dass das geplante Vorhaben jene Entwicklung umsetzt, die im Flächennutzungsplan 2004 mit der Baulanddarstellung für diesen Bereich der Kohlklinge bereits verankert wurde und seit fast 20 Jahren bisher nicht genutzt wurde.

Die Flächeninanspruchnahme ist mit 0,34 ha Landwirtschaftsfläche eher gering. Nach der Umsetzung des Vorhabens bleiben weiterhin ca. 80 Prozent der Landwirtschaftsfläche des Grundstücks Flst. Nr. 219 erhalten.

Bereits vor der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestand für das städtische Grundstück 220 und für ein Teil des Flst. 219 ein Baurecht. Allerdings war aufgrund des Grundstückszuschnitts und der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse eine isolierte Entwicklung nicht möglich. Durch die Entwicklung des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 219 und die Möglichkeit der Einbeziehung des Grundstücks Flst. Nr. 220, kann die bestehende Baulücke zwischen den Häusern Alte Straße Nr. 14 und Kohlklinge Nr. 27 geschlossen werden.

Weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für alle anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten sowie die Bau- und Planungskosten für den Gehweg und die Kosten für die Herstellung von Einrichtungen einer gemeinsamen Niederschlagsentwässerung. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung wird zur Tragung dieser Kosten zunächst ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Daran anschließend werden die für das Planverfahren notwendigen Leistungen der Gutachter und Ingenieurbüros beauftragt und es wird ein erster Bebauungsplanentwurf erstellt. Sobald ein erster Stand des Bebauungsplanvorentwurfs vorliegt, können die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB stattfinden (voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2023).

Alternativen:

Mit Verzicht auf das Vorhaben ginge zunächst auch ein Verzicht auf zusätzlichen Wohnraum in Oberflockenbach sowie eine Mindernutzung der Potenzialfläche als Bauland einher. Die Frage, ob und wann ein anderer Kaufinteressent mit einer ähnlichen Planung an die Stelle des jetzigen Vorhabenträgers tritt, kann nicht beantwortet werden. Jedoch sind seit den vorangegangenen Bestrebungen für eine Entwicklung an dieser Stelle beinahe 20 Jahre vergangen.

Finanzielle Auswirkung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss sowie dem Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind für die Stadt keine unmittelbaren Kosten verbunden. Nach dem Aufstellungsbeschluss schließt die Verwaltung einen Kostenübernahmevertrag, im Rahmen dessen sich der Vorhabenträger zur Übernahme der anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten verpflichtet. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere die Kosten für Fachgutachten und die Personalkosten, soweit diese übertragbar sind. Der noch fehlende und notwendige Gehweg wird auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt, was in einem separaten städtebaulichen Vertrag festgehalten wird.

Zudem können für die Stadt Einnahmen durch den Verkauf des Grundstücks Flst. Nr. 220 und der Restflächen des Grundstücks Flst. Nr. 471 (nach Herstellung des Gehwegs an der „Alten Straße“) erzielt werden.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Städtebaulicher Entwurf „Kohlklinge“
2	Restflächen
3	Geltungsbereich des Bebauungsplans 4/03-22

Beschlussantrag:

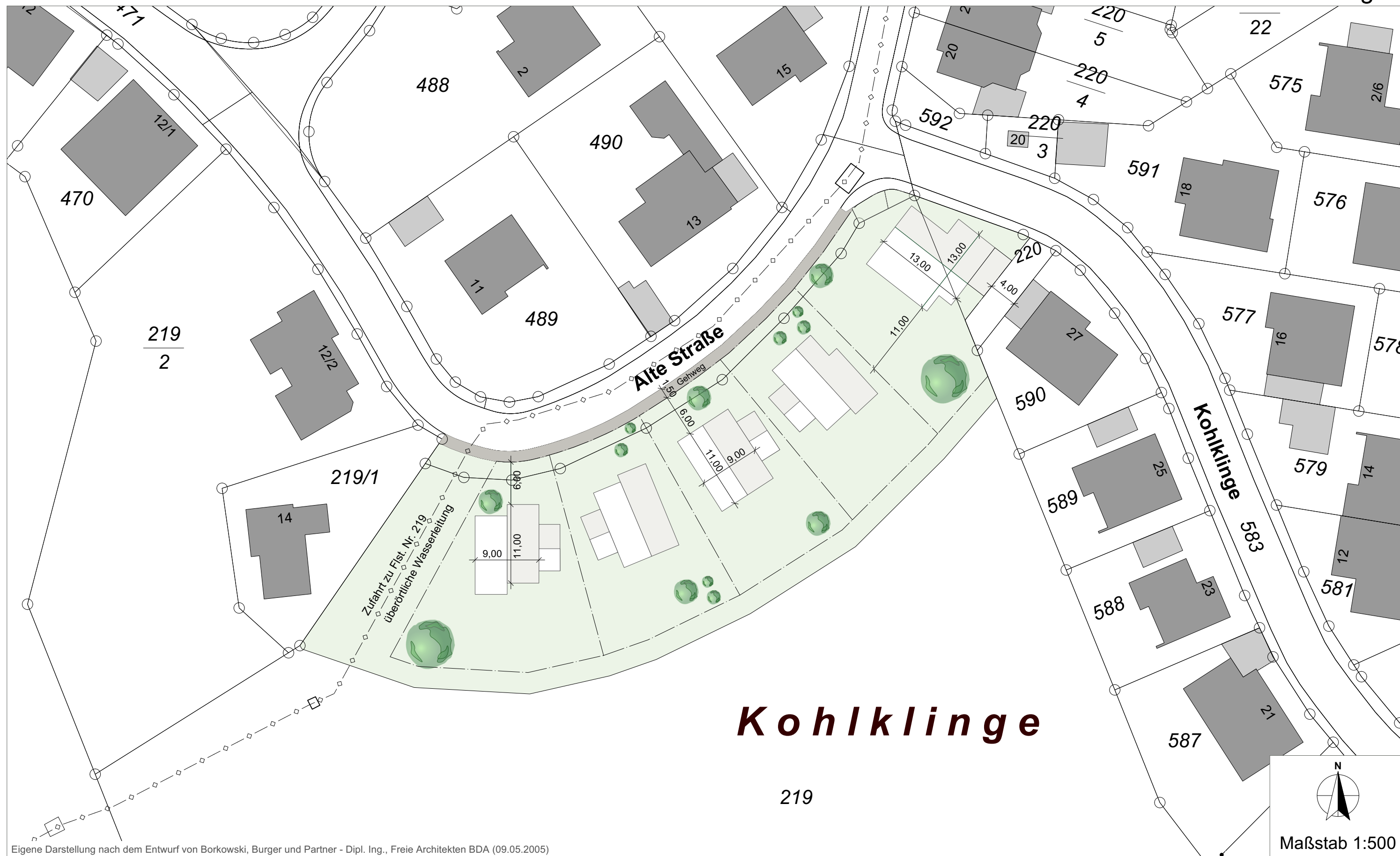
1. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung stimmt dem Planungskonzept (Anlagen 1) des Vorhabenträgers für die Entwicklung von fünf Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Flst. Nrn. 219, 220 und 471 Gemarkung Oberflockenbach zu.
2. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt auf Grundlage dieses Planungskonzepts für den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereich auf den Grundstücken der „Kohlklinge“ (Flurstück Nummern 219, 220 und 471, Gemarkung Oberflockenbach) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/03-22 für den Bereich „Kohlklinge“. Eine sich aus städtebaulichen oder sonstigen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs bleibt vorbehalten.
3. Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

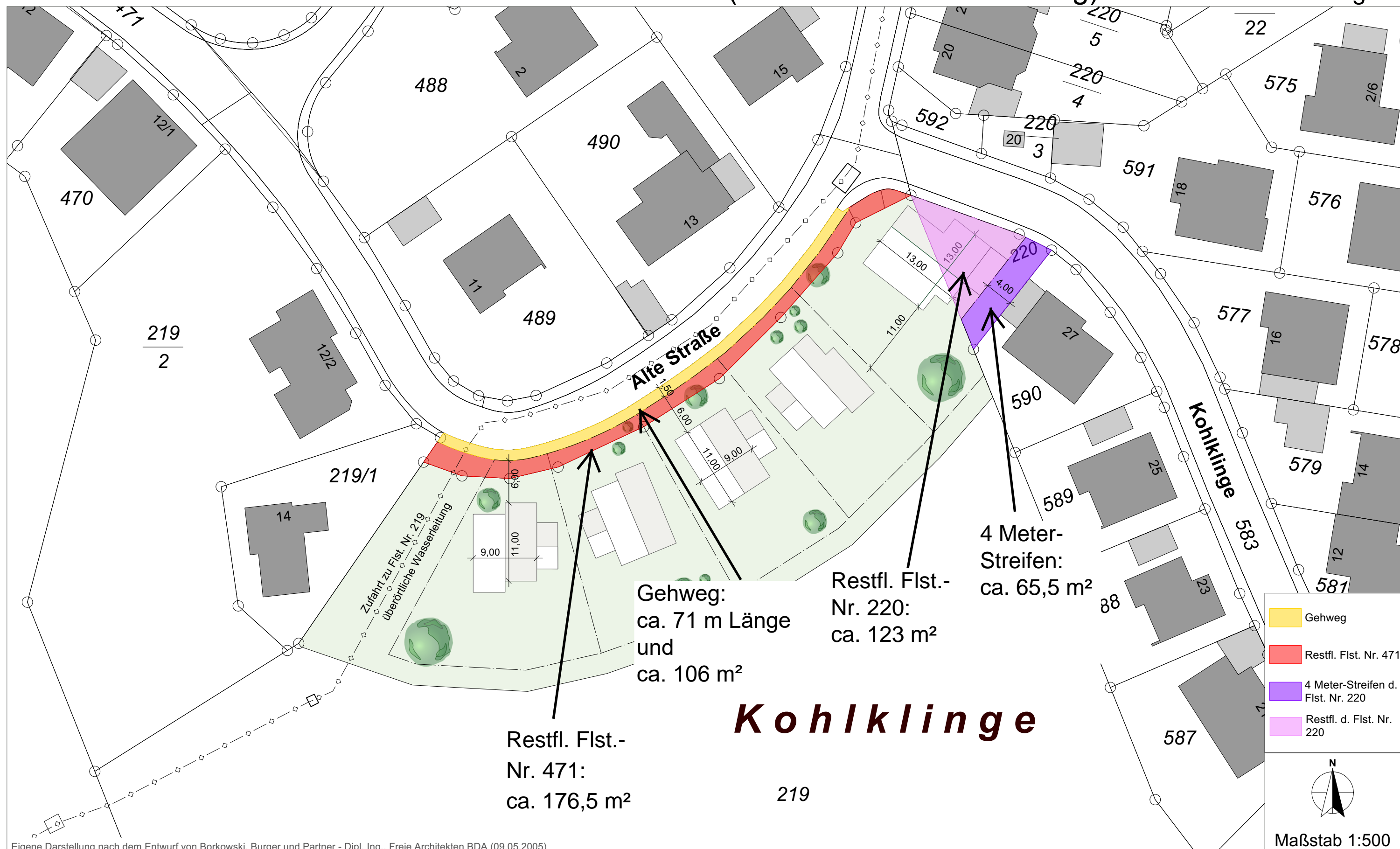
gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister



Eigene Darstellung nach dem Entwurf von Borkowski, Burger und Partner - Dipl. Ing., Freie Architekten BDA (09.05.2005)

Städtebaulicher Entwurf - Restflächen für den Verkauf (Maße nach CAD-Messung)



Gehweg:
ca. 71 m Länge
und
ca. 106 m²

Restfl. Flst.-
Nr. 220:
ca. 123 m²

4 Meter-
Streifen:
ca. 65,5 m²

Restfl. Flst.-
Nr. 471:
ca. 176,5 m²

Kohlklinge

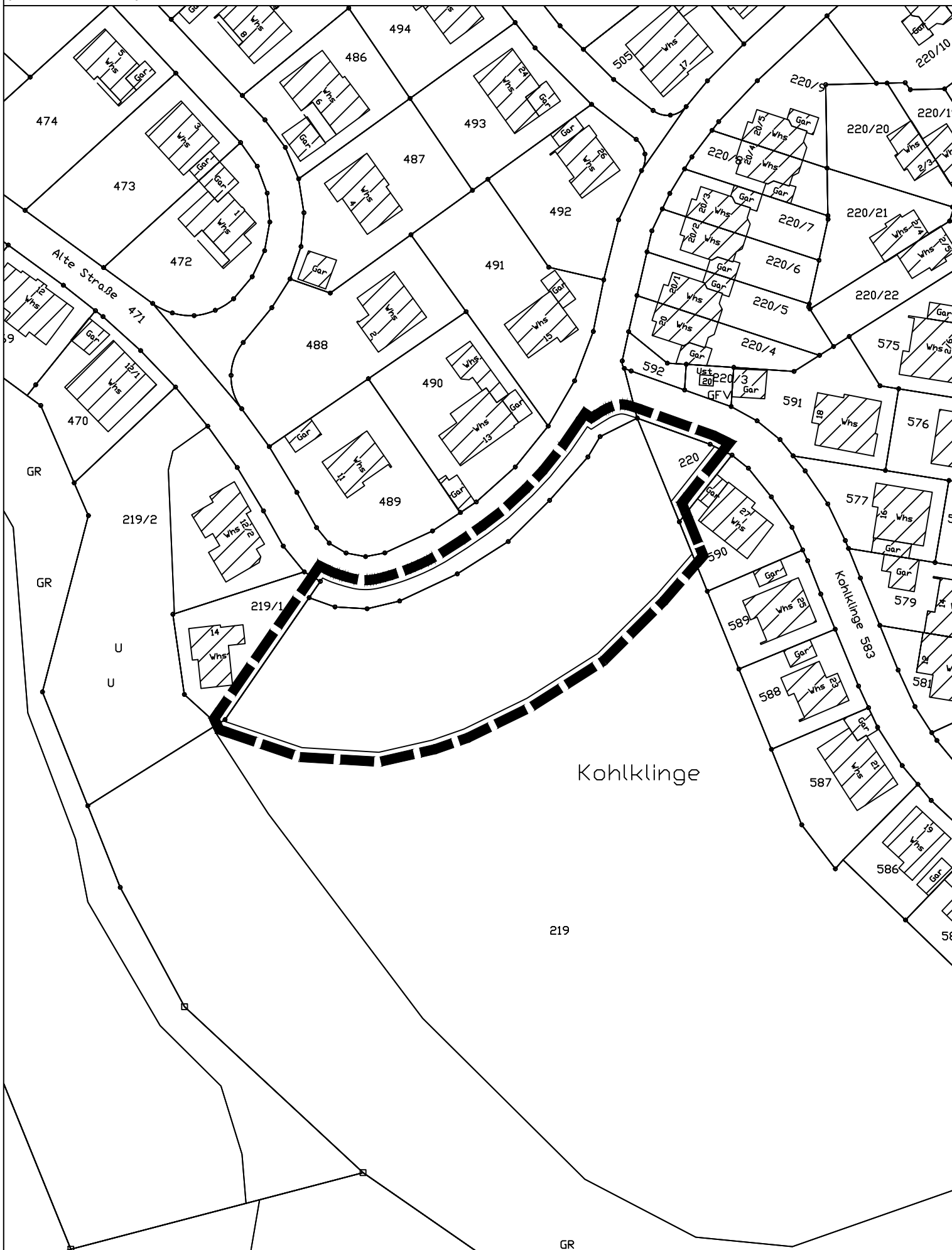
- Gehweg
- Restfl. Flst. Nr. 471
- 4 Meter-Streifen d. Flst. Nr. 220
- Restfl. d. Flst. Nr. 220

N
↑
↓
N

Maßstab 1:500

Eigene Darstellung nach dem Entwurf von Borkowski, Burger und Partner - Dipl. Ing., Freie Architekten BDA (09.05.2005)

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/03-22 für den Bereich "Kohlklinge"
(Maßstab 1:1000)



Beschlussvorlage

Federführung:

Eigenbetrieb Stadtentwässerung

Geschäftszeichen:

601-Nu

Beteiligte Ämter:

**Rechnungsprüfungsamt
Tiefbauamt**

Datum:

03.11.2022

Drucksache-Nr.

155/22

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	23.11.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	30.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Jahr 2023

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Jahr 2023 in der vorliegenden Fassung.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dez. II
1 x Amt 14
1 x Amt 60
1 x Amt 66

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Der Bereich Stadtentwässerung wird als Sondervermögen mit Sonderrechnung geführt. Für diese Sonderrechnung gilt das Eigenbetriebsrecht. Danach ist für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der aus dem

- **Erfolgsplan**, der eine Darstellung der Erträge und Aufwendungen enthält, dem
- **Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung**, der den Finanzierungsbedarf, die vorhandenen Finanzierungsmittel und die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen enthält, sowie dem
- **Investitionsplan**, in dem die investiven Maßnahmen einzeln dargestellt sind, besteht.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Zu den finanziellen Auswirkungen wird auf die Ausführungen im Wirtschaftsplan verwiesen.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Wirtschaftsplan 2023

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Weinheim für das Jahr 2023 in der vorliegenden Fassung.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Eigenbetrieb Stadtwässerung



Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023

**Festsetzung
des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs
Stadtentwässerung Weinheim
für das Wirtschaftsjahr 2023**

Auf Grund der §§ 14ff des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinden (Eigenbetriebsgesetz - EigBG) vom 08. Januar 1992, zuletzt geändert am 17. Juni 2020, i.V.m. der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert am 17. Juni 2020, hat der Gemeinderat am 30.11.2022 folgenden Wirtschaftsplan für 2023 beschlossen:

**§ 1
Wirtschaftsplan**

Der Wirtschaftsplan 2023 wird festgesetzt

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | im Erfolgsplan
bei Erträgen von
und bei Aufwendungen von
auf einen Jahresfehlbetrag von
und | 10.155.500,00 €
<u>10.428.470,00 €</u>
272.970,00 € |
| 2. | im Liquiditätsplan
in den Einnahmen und Ausgaben von | 5.460.830,00 € |

**§ 2
Kreditermächtigung**

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf	2.962.370,00 €
--	----------------

**§ 3
Verpflichtungsermächtigung**

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	2.000.000,00 €
--	----------------

**§ 4
Kassenkredite**

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	2.000.000,00 €
---	----------------

Weinheim, 30.11.2022

Dr.-Ing. Fetzner
Erster Bürgermeister

Vorbericht

1. Allgemeines

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2002 (GR/003/002) zum 01.02.2002 gegründet.

Zweck des Eigenbetriebs ist, das im Stadtgebiet anfallende Abwasser anzunehmen, zu sammeln und der Reinigung zuzuführen.

Das Vermögen des Eigenbetriebes ist getrennt vom städtischen Haushalt als Sondervermögen mit Sonderrechnung zu führen.

Für den Eigenbetrieb ist ein Wirtschaftsplan nach den eigenbetriebsrechtlichen Vorschriften aufzustellen.

2. Erfolgsplan

Im Erfolgsplan sind Erträge von 10.155.500 Euro und Aufwendungen von 10.428.470 Euro ausgewiesen.

Dies ergibt für das Jahr 2023 eine einkalkulierte Unterdeckung von 272.970 Euro (siehe Erfolgsplan Seite 4).

Die Unterdeckung ist durch Gebührenüberschüsse aus Vorjahren gedeckt.

2.1 Erträge

Die veranschlagten Gesamterträge liegen mit 268.780 Euro über dem Ansatz des Vorjahres.

Der größte Anteil entfällt mit 8.218.500 Euro auf die Benutzungsgebühren. Deren Höhe ergibt sich aus der Gebührenkalkulation. Gegenüber dem Vorjahr erhöht sich das Gebührenaufkommen um rund 257.090 Euro.

Die von der Stadt an den Eigenbetrieb abzuführenden Kostenanteile für die Straßenentwässerung liegen bei 1.402.510 Euro und damit um 42.450 Euro über dem Vorjahresansatz.

Die aufzulösenden Zuschüsse und Beiträge verringern sich in Summe geringfügig um 4.760 Euro auf insgesamt 469.990 Euro.

Die sonstigen Erträge und Verwaltungsgebühren verringern sich gegenüber dem Vorjahr um 6.000 Euro auf 29.500 Euro.

2.2 Aufwendungen

Die Aufwendungen liegen mit 352.490 Euro über dem Vorjahresansatz.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Ansätze in fast allen Bereichen erhöht werden mussten.

Der größte Anteil entfällt mit 4.633.200 Euro auf die Verbandsumlagen. Dies entspricht rund 44,5 % der Gesamtausgaben. Der Ansatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um 181.000 Euro erhöht.

Die Kosten für Materialaufwand, die auch die Energiekosten beinhalten, erhöhen sich voraussichtlich um 41.000 Euro auf insgesamt 587.000 Euro.

Aufgrund wieder steigender Zinsen für Darlehen, wurde der Ansatz hierfür um 37.980 Euro auf 913.910 Euro erhöht.

Der Aufwand für die zur Erledigung der Aufgaben des Eigenbetriebs bezogenen Leistungen erhöht sich insgesamt um 50.940 Euro auf 1.409.880 Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, insbesondere die Kosten für die Grundstücksbewirtschaftung sowie Erstattungen für Gartenwasser erhöhen sich um 56.220 Euro auf 406.020 Euro.

Die Abschreibungen auf Anlagevermögen verringern sich dagegen geringfügig um 14.160 Euro auf 2.165.000 Euro.

3. Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung

Aufgrund einer Änderung des Eigenbetriebsrechts wurde der bisherige Vermögensplan durch einen Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung ersetzt (Seite 7). Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Mittelbedarfs und der Mittelherkunft wurde die bisherige Darstellung ebenfalls beigefügt (Seite 8).

Der Liquiditätsplan sieht für 2023 einen Finanzierungsbedarf in Höhe von 5.460.830 Euro vor.

Davon entfallen 2.767.000 Euro auf Investitionen und 2.693.830 Euro auf die Tilgung von Darlehen sowie die Auflösung von Ertragszuschüssen und Beiträgen.

Zur Deckung des Finanzierungsbedarfs stehen kalkulatorische Zinsen und Abschreibungen in Höhe von 2.478.460 Euro sowie voraussichtliche Beitragseinnahmen in Höhe von 20.000 Euro zur Verfügung.

Die übrigen, nicht gedeckten Ausgaben in Höhe von 2.962.370 Euro müssen über Darlehen finanziert werden. Die Darlehensaufnahme orientiert sich dabei in erster Linie am Mittelabfluss für die geplanten Investitionen.

Der Finanzbedarf für die Jahre 2023 bis 2026 sieht einen Investitionsbedarf in Höhe von 11.023.000 Euro vor.

Zur anteiligen Finanzierung sind, in Abhängigkeit vom Mittelabfluss, Darlehensaufnahmen in Höhe von 10.600.900 Euro vorgesehen. Unter Berücksichtigung der veranschlagten Kredittilgungen in Höhe von 9.158.980 Euro liegt die Nettoneuverschuldung bei 1.441.920 Euro.

4. Investitionsplan

Der Investitionsplan sieht in 2023 Ausgaben in Höhe 2.767.000 Euro vor.

Größte Einzelmaßnahmen sind:

- Fortführung Kanalaustausch Großsachsener Straße ab Bildstockweg
- Schachtneubau Regenüberlaufbecken Süd
- Erschließung Baugebiet „Hintere Mulf“
- Kanalaustausch Sommergasse

Die einzelnen Maßnahmen können dem Investitionsplan (Seiten 9/10) entnommen werden.

5. Verpflichtungsermächtigungen

Im Geschäftsjahr sind für die Investitionsmaßnahmen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2.000.000 Euro veranschlagt (Seite 11). Die Ausgaben werden voraussichtlich in den Jahren 2024/2025 kassenwirksam und sind im Investitions- und Finanzplan berücksichtigt.

6. Kassenkredite

Um die Liquidität des Eigenbetriebs jederzeit gewährleisten zu können, wird der Höchstbetrag der Kassenkredite, gemäß § 89 Abs. 2 GemO, auf 2.000.000 Euro festgesetzt.

Erfolgsplan 2023**Euro**

1. Umsatzerlöse		
Verwaltungsgebühren	5.000,00	
Benutzungsgebühren	8.218.500,00	
Straßenentwässerungsanteil	1.402.510,00	
Auflösung von Beiträgen	359.950,00	
Auflösung von Zuschüssen	110.040,00	
2. Sonstige Erträge		
Sonstige Erträge	59.500,00	
		<hr/>
Summe betriebliche Erträge		10.155.500,00
3. Materialaufwand und Aufwand f. bezg. Leistungen		
a) Materialaufwand	587.000,00	
b) bezogene Leistungen	1.409.880,00	
Betriebskostenumlage an Abwasserverbände	3.326.800,00	
Finanzkostenumlage an Abwasserverbände	1.306.400,00	
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	406.020,00	
5. Abschreibungen	2.165.840,00	
6. Zinsen		
- Darlehen	913.910,00	
- kalkulatorische Zinsen	312.620,00	
		<hr/>
Summe Aufwendungen		10.428.470,00
7. Jahresüberschuss/-fehlbetrag*		-272.970,00

*** Ausgleich Jahresüberschuss/-fehlbetrag**

Jahresfehlbetrag	-272.970,00
zzgl. restliche Gebührenüberdeckung 2018	5.000,79
zzgl. Gebührenüberdeckung 2019	270.930,30
abzgl. Anteil Gebührenunterdeckung 2020	-20.000,00
restliche Gebührenüber/-unterdeckung 2022	-17.038,91

ergibt sich aus Gebührenkalkulation

Erfolgsplan einschließlich Finanzplanung

Bezeichnung	Ansatz 2021 Euro	Ansatz 2022 Euro	Ansatz 2023 Euro	Planung 2024 Euro	Planung 2025 Euro	Planung 2026 Euro
1. Umsatzerlöse						
Verwaltungsgebühren	6.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Benutzungsgebühren	7.723.450,00	7.961.410,00	8.218.500,00	8.290.450,00	8.819.600,00	9.107.800,00
Straßenentwässerungsanteil	1.341.740,00	1.360.060,00	1.402.510,00	1.421.040,00	1.459.980,00	1.483.090,00
Auflösung von Beiträgen	349.660,00	364.710,00	359.950,00	391.900,00	392.330,00	392.750,00
Auflösung von Zuschüssen	110.040,00	110.040,00	110.040,00	110.040,00	110.040,00	110.040,00
2. Sonstige Erträge						
Sonstige Erträge	80.500,00	85.500,00	59.500,00	59.500,00	59.500,00	59.500,00
Summe betriebliche Erträge	9.611.390,00	9.886.720,00	10.155.500,00	10.277.930,00	10.846.450,00	11.158.180,00
3. Materialaufwand und Aufwand f. bezg. Lst.						
a) Materialaufwand	545.000,00	546.000,00	587.000,00	593.540,00	600.160,00	606.860,00
b) bezogene Leistungen	1.350.440,00	1.358.940,00	1.409.880,00	1.436.560,00	1.463.820,00	1.491.730,00
Betriebskostenumlage an Abwasserverbände	3.251.000,00	3.222.000,00	3.326.800,00	3.183.100,00	3.238.200,00	3.296.800,00
Finanzkostenumlage an Abwasserverbände	1.209.600,00	1.230.200,00	1.306.400,00	1.394.600,00	1.669.500,00	1.786.900,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	318.600,00	349.800,00	406.020,00	413.410,00	420.940,00	428.630,00
5. Abschreibungen	2.044.000,00	2.180.000,00	2.165.840,00	2.164.500,00	2.183.950,00	2.233.400,00
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Entgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Bezeichnung	Ansatz 2021 Euro	Ansatz 2022 Euro	Ansatz 2023 Euro	Planung 2024 Euro	Planung 2025 Euro	Planung 2026 Euro
7. Zinsen						
- Darlehen	927.880,00	875.930,00	913.910,00	946.220,00	999.310,00	1.021.390,00
- kalkulatorische Zinsen	307.970,00	313.110,00	312.620,00	312.620,00	312.620,00	312.620,00
Summe Ausgaben	9.954.490,00	10.075.980,00	10.428.470,00	10.444.550,00	10.888.500,00	11.178.330,00
Summe außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-343.100,00	-189.260,00	-272.970,00	-166.620,00	-42.050,00	-20.150,00
Schmutzwassergebühr 2023 bei 3,38 Mio m ³ Abwasser			1,77			
Niederschlagswassergebühr 2022 bei 2,570 Mio. m ² Fläche			0,87			
Schmutzwassergebühr 2024 bei 3,38 Mio m ³ Abwasser				1,79		
Niederschlagswassergebühr 2023 bei 2,575 Mio. m ² Fläche				0,87		
Schmutzwassergebühr 2025 bei 3,38 Mio m ³ Abwasser					1,93	
Niederschlagswassergebühr 2024 bei 2,580 Mio. m ² Fläche					0,89	
Schmutzwassergebühr 2026 bei 3,38 Mio m ³ Abwasser						2,00
Niederschlagswassergebühr 2025 bei 2,580 Mio. m ² Fläche						0,91

Liquiditätsplan einschließlich Finanzplanung

	Ansatz	Ansatz	Planung	Planung	Planung
	2022	2023	2024	2025	2026
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	3	4	5
Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	-	-	-	-	-
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.180.000,00	2.165.840,00	2.164.500,00	2.183.950,00	2.233.400,00
Erhaltene Zinsen	313.110,00	312.620,00	312.620,00	312.620,00	312.620,00
Summe Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.493.110,00	2.478.460,00	2.477.120,00	2.496.570,00	2.546.020,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	3.477.000,00	2.767.000,00	4.252.000,00	3.252.000,00	752.000,00
Summe Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	3.477.000,00	2.767.000,00	4.252.000,00	3.252.000,00	752.000,00
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	- 983.890,00	- 288.540,00	- 1.774.880,00	- 755.430,00	1.794.020,00
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	- 983.890,00	- 288.540,00	- 1.774.880,00	- 755.430,00	1.794.020,00
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	-	-	-	-	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	3.161.360,00	2.962.370,00	2.986.750,00	3.554.830,00	1.096.950,00
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen	500.000,00	20.000,00	1.500.000,00	20.000,00	20.000,00
Summe Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	3.661.360,00	2.982.370,00	4.486.750,00	3.574.830,00	1.116.950,00
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	-	-	-	-	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	2.202.720,00	2.223.840,00	2.209.930,00	2.317.030,00	2.408.180,00
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	364.710,00	359.950,00	391.900,00	392.330,00	392.750,00
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	110.040,00	110.040,00	110.040,00	110.040,00	110.040,00
Summe Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.677.470,00	2.693.830,00	2.711.870,00	2.819.400,00	2.910.970,00
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	983.890,00	288.540,00	1.774.880,00	755.430,00	- 1.794.020,00
Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres	-	-	-	-	-

Vermögensplan einschließlich Finanzplanung

Bezeichnung	Gesamt Euro	Ansatz 2022 Euro	Ansatz 2023 Euro	Planung 2024 Euro	Planung 2025 Euro	Planung 2026 Euro
Mittelverwendung						
Investitionen	14.500.000	3.477.000	2.767.000	4.252.000	3.252.000	752.000
Auflösungen						
- Zuschüsse	550.200	110.040	110.040	110.040	110.040	110.040
- Beiträge	1.901.640	364.710	359.950	391.900	392.330	392.750
Tilgung Darlehen	11.361.700	2.202.720	2.223.840	2.209.930	2.317.030	2.408.180
Gesamtsumme	28.313.540	6.154.470	5.460.830	6.963.870	6.071.400	3.662.970
Mittelherkunft						
kalkulatorische Zinsen	1.563.590	313.110	312.620	312.620	312.620	312.620
Beitragseinnahmen	2.060.000	500.000	20.000	1.500.000	20.000	20.000
Darlehensaufnahme	13.762.260	3.161.360	2.962.370	2.986.750	3.554.830	1.096.950
Abschreibungen	10.927.690	2.180.000	2.165.840	2.164.500	2.183.950	2.233.400
Gesamtsumme	28.313.540	6.154.470	5.460.830	6.963.870	6.071.400	3.662.970

Investitionsplan

Investitionsauftrag	Maßnahme	Gesamt E Gesamt A	bereitgestellt bis 2021	2022	Neuver- planung v. Ansätzen 2022	2023	2024	2025	2026	nach 2026	Bemerkung
I2023	Erwerb von beweglichen Sachen	A 15.000		A 2.000		A 7.000	A 2.000	A 2.000	A 2.000		
I2023	sonstige Maßnahmen	E 100.000		E 20.000		E 20.000	E 20.000	E 20.000	E 20.000		
	Hausanschlüsse	A 125.000		A 25.000		A 25.000	A 25.000	A 25.000	A 25.000		
I2008008	Umbau/Neubau PW Hammerweg mit Erdbecken	A 9.650.000	A 9.625.000	A 25.000							
I2009005	Kanalsanierung Nibelungenviertel (= Brunhild-, Gunter-, Kriemhild-, Siegfried-, Giselher-, Gernot- u. Nibelungenstr. sowie Hubberg- u. Vogeseweg) n. Eigenkontroll-VO	A 2.590.000	A 40.000			A 50.000	A 625.000	A 625.000	A 625.000	A 625.000	2023 Planung
I2015001	Kanal Cestaro-, -Großsachsener Straße	A 3.850.000	A 3.225.000	A 625.000							
I2021007	Kanal Großsachsener Straße ab Bildstockweg	A 1.300.000		A 100.000	A -100.000	A 400.000	A 900.000				VE 2023, 900.000
I2013004	Schachtneubau RÜB Süd	A 1.150.000	A 150.000	A 800.000	A -800.000	A 800.000	A 200.000				VE 2023, 200.000
I2023	Inlinersanierungen Stadtgebiet	A 500.000		A 100.000		A 100.000	A 100.000	A 100.000	A 100.000		
I2015009	Rückhaltung Nordstadt/ Birkenauer Talstraße	A 280.000	A 80.000			A 100.000	A 100.000				Planung
I2019004	Kanal Baugebiet Allmendäcker	A 2.800.000	A 2.500.000	A 300.000							
I2019005	Kanalaustausch Burggasse	A 1.550.000	A 1.150.000	A 400.000							
I2021003	Fortsetzung Kanalaustausch Müllheimer Talstraße (An der Steinbüchse - Gabelberger Str.)	A 1.650.000		A 150.000	A -150.000	A 150.000	A 500.000	A 1.000.000			2023 Planung VE 2024, 1.000.000

Investitionsauftrag	Maßnahme	Gesamt E Gesamt A	bereitgestellt bis 2021	2022	Neuver- planung v. Ansätzen 2022	2023	2024	2025	2026	nach 2026	Bemerkung
I2023	Kanalbau Hintere Molt	A 2.900.000		A 700.000	A -700.000	A 500.000	A 1.200.000	A 1.200.000			VE 2024, 1.200.000
I2023	Kanalaustausch Sommergasse (Am Mönchgarten - Weinheimer Str.)	A 1.120.000		A 200.000	A -180.000	A 200.000	A 600.000	A 300.000			VE 2023, 900.000 2023 Planung
I2023	Kanal Steingrundstraße 3. BA	A 100.000		A 50.000	A -50.000	A 100.000					Planung
I2023	Herstellung Lagerplatz Hertzstraße	A 185.000				A 185.000					
I2023	Schaltraum RüB Nord	A 150.000				A 150.000					
	SUMMEN	E 100.000 A 29.915.000	E 0 A 16.770.000	E 20.000 A 3.477.000	A -1.980.000	E 20.000 A 2.767.000	E 20.000 A 4.252.000	E 20.000 A 3.252.000	E 20.000 A 752.000	E 0 A 625.000	

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben

Investitionsnummer	Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsjahr 2023	voraussichtlich fällige Ausgaben			Gesamt Euro
		2024 Euro	2025 Euro	2026 Euro	
I2021007	Kanal Großsachsener Straße ab Bildstockweg	900.000		0	900.000
I2013004	Schachtneubau RüB Süd	200.000		0	200.000
I2023	Kanalaustausch Sommergasse	600.000	300.000		900.000
	SUMME	1.700.000	300.000	0	2.000.000
	Nachrichtlich im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahme	2.986.750	3.554.830	1.096.950	

Beschlussvorlage

Federführung:

Eigenbetrieb Stadtentwässerung

Geschäftszeichen:

601-Nu

Beteiligte Ämter:

Rechnungsprüfungsamt

Datum:

03.11.2022

Drucksache-Nr.

156/22

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Vorberatung	23.11.2022
Gemeinderat	Ö	Beschlussfassung	30.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Kalkulation und Festsetzung der Schmutz- u. Niederschlagswassergebühr für das Wirtschaftsjahr 2023

Beschlussantrag:

1. Die als Anlage 1 beigefügte Gebührenkalkulation für das Jahr 2023 wird festgestellt.
2. Der kalkulatorische Zinssatz für 2023 wird auf 2,37 % festgesetzt.
3. Die Gebühren für 2023 werden wie folgt festgesetzt:
1,77 € je m³ Schmutzwasser
0,87 € je m² versiegelte Fläche.
4. Evtl. Über- oder Unterdeckungen bei der Gebührenabrechnung gehen in die Kalkulation der Folgejahre ein.
5. Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 2 beigefügte Änderungssatzung.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 60

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Die Gebührenkalkulation 2023 sieht Gesamtausgaben in Höhe von 10.428.470 Euro vor. Die zu erwartenden Einnahmen liegen bei 1.937.000 Euro. Die Differenz in Höhe von 8.491.470 Euro ist über Gebühren zu decken.

Zur Begründung der Ansätze wird auf den Wirtschaftsplan 2023 verwiesen.

Festlegung des kalkulatorischen Zinssatzes

Neben dem prognostizierten tatsächlichen Zinsaufwand für Darlehen in Höhe von 913.910 Euro sind zusätzlich kalkulatorische Zinsen für das betriebseigene Anlagevermögen in die Gebührenkalkulation einzustellen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 14 Absatz 3 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG).

Der tatsächlich ermittelte durchschnittliche Fremdzinssatz liegt bei 1,87 % des Anlagevermögens. Nach Auffassung des Innenministeriums und der Gemeindeprüfungsanstalt gilt ein kalkulatorischer Zinssatz bis zu 0,5 % über dem tatsächlichen Zinssatz noch als angemessen. Der kalkulatorische Zinssatz wurde dementsprechend auf 2,37 % festgelegt. Die daraus ermittelten kalkulatorischen Zinsen betragen 312.620 Euro.

Grundlage für die Ermittlung der Gebührensätze

Die Einnahmen und Ausgaben sind, aufgrund eines Urteils des VGH Baden-Württemberg vom 11.03.2010, Az: 2 S 2938/08, getrennt nach den Kostenträgern Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung aufzuteilen.

In denjenigen Fällen, in denen keine eindeutige Zuordnung der Kosten zu einem der Kostenträger möglich ist, erfolgt die Aufteilung nach dem Berechnungsmodell des Gemeindetags Baden-Württemberg (BWGZ 2011, S. 842 ff) nach der sog. kostenorientierten Methode. Das Berechnungsmodell ist von der Rechtsprechung allgemein anerkannt (Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20.09.2010, Az.: 2 S 136/10).

Ermittlung des Gebührensatzes für die Schmutzwasserbeseitigung

Beim Kostenträger Schmutzwasserbeseitigung liegen die prognostizierten Ausgaben bei 7.425.130 Euro. Demgegenüber stehen Einnahmen in Höhe von 1.163.860 Euro.

Die Differenz in Höhe von 6.261.270 Euro ist über Gebühren auszugleichen.

In die Kalkulation wurden Gebührenüberdeckungen aus den Jahren 2018 und 2019 in Höhe von insgesamt 265.444,75 Euro eingestellt.

Nach § 14 Absatz 2 Kommunalabgabengesetz sind bei der Gebührenabrechnung entstandene Überschüsse in den Kalkulationen der folgenden 5 Jahre auszugleichen.

Die Einstellung der Gebührenüberschüsse verhindert ein höheres Ansteigen der Gebühr.

Unter Berücksichtigung der Einnahmen und der Überschüsse liegen die über Gebühren zu deckenden Ausgaben bei 5.995.825,25 Euro.

In der Kalkulation wird mit einer gebührenpflichtigen Schmutzwassermenge von 3.380.000 m³ gerechnet. Dies entspricht dem Ergebnis aus der letzten Abrechnung des Frischwasserverbrauchs der Stadtwerke Weinheim GmbH, sowie der Einleitungen durch Selbstförderer (Industriebrunnen etc.). Die Frischwassermengen stagnieren in den letzten Jahren.

Auf Basis der veranschlagten Schmutzwassermenge, sowie der zu deckenden Ausgaben, wurde für das Jahr 2023 ein Gebührensatz von 1,77 € je Kubikmeter Schmutzwasser ermittelt.

Der Gebührensatz für Schmutzwasser steigt damit gegenüber dem Vorjahr um 5 Cent. Dies entspricht einer Steigerung um 2,9 %. Bei einem 4-Personen-Haushalt mit einem durchschnittlichen jährlichen Wasserverbrauch von 160 m³ lägen die zusätzlichen Kosten bei rund 8 Euro pro Jahr.

Ermittlung des Gebührensatzes für die Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den Kostenträger Niederschlagswasserbeseitigung entfallen Ausgaben in Höhe von 3.003.340 Euro. Die ermittelten Einnahmen liegen bei 773.140 Euro.

Danach liegen die über Gebühren zu deckenden Ausgaben bei 2.230.200 Euro.

In die Kalkulation wurde eine anteilige Gebührenunterdeckung aus dem Jahr 2020 in Höhe von 20.000 Euro eingestellt.

Bemessungsgrundlage für die Niederschlagswassergebühr sind die bebauten und befestigten Flächen eines Grundstücks über die Niederschlagswasser in die öffentlichen Entwässerungsanlagen eingeleitet wird (versiegelte Flächen).

Nach dem letzten Auswertungsstand liegen die gebührenpflichtigen Flächen bei rund 2.570.000 m².

Auf Grundlage der veranschlagten versiegelten Flächen, sowie der zu deckenden Ausgaben, wurde für das Jahr 2023 ein Gebührensatz von **0,87 € je Quadratmeter** versiegelter Fläche ermittelt.

2022 erfolgte keine Erhöhung der Niederschlagswassergebühr. Gegenüber 2021 steigt der Gebührensatz um 4 Cent. Dies entspricht einer Steigerung um 4,8 %. Bei einem Einfamilienhausgrundstück mit einer durchschnittlichen versiegelten Fläche von 100 m² läge die Mehrbelastung bei 4 Euro pro Jahr.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Siehe Beratungsgegenstand

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Gebührenkalkulation 2023
2	Änderungssatzung

Beschlussantrag:

1. Die als Anlage 1 beigefügte Gebührenkalkulation für das Jahr 2023 wird festgestellt.
2. Der kalkulatorische Zinssatz für 2023 wird auf 2,37 % festgesetzt.
3. Die Gebühren für 2023 werden wie folgt festgesetzt:
1,77 € je m³ Schmutzwasser
0,87 € je m² versiegelte Fläche.
4. Evtl. Über- oder Unterdeckungen bei der Gebührenabrechnung gehen in die Kalkulation der Folgejahre ein.
5. Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 2 beigefügte Änderungssatzung.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Ermittlung der Gebührensätze

	gesamt	Schmutzwasser	Niederschlagswasser
Ausgaben	10.428.470,00 €	7.425.130,00 €	3.003.340,00 €
Einnahmen	1.937.000,00 €	1.163.860,00 €	773.140,00 €
	8.491.470,00 €	6.261.270,00 €	2.230.200,00 €
abzgl. Rest Gebührenüberdeckung 2018	-5.000,79 €	-5.000,79 €	
abzgl. Anteil Gebührenüberdeckung 2019	-270.930,30 €	-260.443,96 €	-10.486,34 €
zuzgl. Anteil Gebührenunterdeckung 2020	20.000,00 €		20.000,00 €
zu deckende Kosten	8.235.538,91 €	5.995.825,25 €	2.239.713,66 €
Maßstabseinheiten		3.380.000 m ³	2.570.000 m ²
Gebührensatz		1,77 €/m³	0,87 €/m²
Gebühreneinnahmen	8.218.500,00 €	5.982.600,00 €	2.235.900,00 €
Über-/Unterdeckung	-17.038,91 €	-13.225,25 €	-3.813,66 €

Anlage 2

Aufgrund von § 46 Abs. 4 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG), §§ 4, 11 und 142 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und §§ 2, 3, 17, 20 und 42 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Weinheim am 30. November 2022 folgende

Satzung

zur Änderung der Satzung der Stadt Weinheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 16. Dezember 2009 i. d. F. vom 01. Dezember 2021 beschlossen:

§ 1

§ 43 wird wie folgt geändert:

Höhe der Abwassergebühren

- (1) Die Schmutzwassergebühr (§ 41) beträgt je m³ Schmutzwasser 1,77 Euro.
- (2) Die Niederschlagswassergebühr (§ 41a) beträgt je m² versiegelte Fläche 0,87 Euro
- (3) Die Gebühr für sonstige Einleitungen (§ 8 Abs. 3) beträgt je m³ Abwasser oder Wasser 1,77 Euro.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Weinheim,

Just
Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Immobilienwirtschaft

Geschäftszeichen:

650 - Be

Drucksache-Nr.

163/22

Beteiligte Ämter:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Amt für Stadtentwicklung

Stadtkämmerei

Datum:

08.11.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	23.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 ff Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das Grundstück Flurstück Nr. 15858 Gemarkung Weinheim, Landwirtschaftsfläche des Kaufvertrags vom 06.10.2022 des Notars Christoph Vogeler in Viernheim.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift

1 x Ämter 65, 61, 60, 20

Bisherige Vorgänge:

GR/019/06 vom 15.03.2006, Satzungsbeschluss der Stadt Weinheim über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verschiedene Vorlagen ATUS zur Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts

GR/091/11 vom 28.09.2011 Sachstandsbericht Ökokonto

GR/077/15 vom 17.06.2015 Sachstandsbericht und neue Vorgehensweise zur Umsetzung des Ökokontos

Beratungsgegenstand:

Der Verwaltung liegt ein Kaufvertrag vom 06.10.2022 vor mit dem Antrag, über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Der Kaufvertrag hat das nachfolgende Grundstück der Gemarkung Weinheim zum Gegenstand:

Flurstück 15858 mit 861 qm, Landwirtschaftsfläche Feldriegel

Das Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt und befindet sich westlich der Westtangente, siehe Anlage.

Das Grundstück ist nicht verpachtet. Der Kaufpreis beträgt 7.000,- €, was einem qm-Preis von 8,13 €/qm entspricht. Der Bodenrichtwert (von 2022) für landwirtschaftliche Flächen in diesem Bereich beträgt 7,50 €/qm, wobei ein Abweichungsbereich bis zu 20 % grundsätzlich akzeptabel ist. Der Kaufpreis liegt hier 8,4 % über dem Bodenrichtwert, allerdings sind gerade bei landwirtschaftlichen Grundstücken recht schnell hohe %-Abweichungen erreicht, auch wenn es in der Kaufsumme keine gravierenden Beträge sind. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Kaufpreis akzeptiert werden (siehe hierzu auch Ausführungen bei Alternativen).

Das Grundstück liegt innerhalb der vom Gemeinderat am 15.03.2006 (GR/019/06) beschlossenen und nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.03.2006 in Kraft getretenen Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Anlass für die Aufstellung der Satzung war die begrenzte städtische Verfügbarkeit von Flächen innerhalb des als ‚Grünen Ring‘ bezeichneten Gebietes, die für Ausgleichsmaßnahmen (im Rahmen von Bebauungsplanverfahren) herangezogen werden können. Durch die Satzung hat sich die Stadt in die Lage versetzt, bei Verkaufsfällen innerhalb des Satzungsgebietes in den Kaufvertrag einzutreten, wenn sich die jeweiligen Grundstücke für Maßnahmen des Eingriffsausgleichs und damit für eine Zuordnung zum Ökokonto eignen. Als Ökokonto wird die gezielte Bevorratung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezeichnet, die bei späteren Eingriffen in Natur und Landschaft – in der Regel städtebauliche Maßnahmen – als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können. Mit Hilfe des Ökokontos können vorgezogen durchgeführte Maßnahmen dokumentiert und verwaltet werden, bis sie konkret einem Eingriff zugeordnet werden.

Das Grundstück Flst. Nr. 15858 ist aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gut geeignet. Die genaue Ausführung einer Aufwertung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt. Hintergrund ist, dass der Käufer in Abwendung des Vorkaufsrechts auch eine andere Fläche anbieten könnte.

Mit Beschlussvorlage GR/077/15 vom 17.06.2015 hat der Gemeinderat einen Sachstandsbericht erhalten und eine neue, zusätzliche Vorgehensweise zur Umsetzung des Ökokontos beschlossen.

Demnach wird jedes Jahr eine städtische Pachtfläche gekündigt, um dort eine Ökokonto-Maßnahme anzulegen. Um mehrfache Betroffenheiten von Landwirten zu vermeiden, erfolgen die Kündigungen zuerst bei den Pächtern, die bisher noch keine Fläche für das Ökokonto abgeben mussten. Den Pächtern wird – genauso wie den Vertragsparteien beim Vorkaufsrecht, weiter unten dargestellt – die Möglichkeit geboten, der Stadt eine andere Fläche (Pachtfläche oder Eigentum) für das Ökokonto anzubieten und damit zu tauschen. Inzwischen sind sechs Kündigungen erfolgt und drei Ökokonto-Maßnahmen wurden umgesetzt. Die nächste Maßnahme steht im ersten Halbjahr 2023 an.

Da weiterhin ein großer Flächenbedarf für das Ökokonto besteht, wurde vom Gemeinderat in gleicher Vorlage beschlossen, dass unabhängig davon jedoch auch das Instrument des Vorkaufsrechts zur Flächenerlangung weiterverfolgt werden soll.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts stellt einen belastenden Verwaltungsakt gemäß § 35 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) gegenüber den Vertragsparteien des Kaufvertrags über das Grundstück dar. Gemäß § 28 LVwVfG ist den Beteiligten vor dem Erlass des Verwaltungsaktes Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Im Rahmen der Anhörung erfolgt eine ausführliche Erklärung der Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Weinheim, der damit verbundenen Ziele des Ökokontos der Stadt Weinheim und der bestehenden Möglichkeiten hinsichtlich des in Rede stehenden Grundstücks.

Wie bereits in der Vergangenheit praktiziert, werden den Vertragsparteien genauso wie dem Pächter des Grundstücks verschiedene Möglichkeiten geboten.

Der Käufer kann die Ökokonto-Maßnahme auf dem betreffenden Grundstück selbst durchführen. Mit Abschluss einer Vereinbarung, in der sich der Käufer entsprechend verpflichtet, kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet werden.

Der Käufer oder auch der Pächter können im Wege des Tauschs eine andere Fläche gleicher Größe für eine Ökokonto-Maßnahme anbieten, dauerhaft zur Verfügung stellen oder an die Stadt verkaufen. Dann kann ebenfalls auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet werden. Dies können z.B. von Lage oder Grundstückszuschnitt schlecht bewirtschaftbare Grundstücke oder Feldrandflächen sein oder aufgrund der Größe nicht wirtschaftlich nutzbare Flächen etc..

Der Anhörungstermin findet noch vor der Sitzung statt, so dass dort berichtet werden kann, welche Angaben die Vertragsparteien gemacht haben.

Die Verwaltung empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts zu beschließen. Dies ist erst einmal nur der Grundsatzbeschluss für den Beginn des Verfahrens. Nur unter dem Druck der drohenden Ausübung des Vorkaufsrechts setzen sich die Betroffenen mit dem Thema Ökokonto auseinander und machen sich wirklich Gedanken, ob sie selbst eine Maßnahme anlegen könnten oder eine andere, schlecht bewirtschaftbare Fläche haben, die sie der Stadt im Tausch anbieten können. Auch das Vorkaufsrechtsverfahren selbst beinhaltet verschiedene Möglichkeiten der Abwendung, so dass die letztendliche tatsächliche Ausübung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durchaus noch offensteht.

Gemäß § 28 Absatz 2 BauGB kann das gemeindliche Vorkaufsrecht binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt ausgeübt werden. Die Mitteilung über den Kaufvertrag ist am 12.10.2022 bei der Stadt Weinheim eingegangen. Die 3-Monats-Frist endet am 11.01.2023.

Aufgrund der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts muss in der heutigen Sitzung die Entscheidung über die Ausübung getroffen werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Alternativen:

Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Ausübung des Vorkaufsrechts mit Bedingungen/Ergänzungen ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend und kann eventuell sogar die Ausübung ungültig machen. Bei der letzten Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts im Jahr 2015 wurde der Beschlussantrag dahingehend geändert, dass die Ausübung nicht für eine Ökokonto-Maßnahme erfolgen soll, sondern das Grundstück als Tauschfläche genutzt werden soll. Nach Prüfung der Verwaltung im Nachgang zur Sitzung ist es rechtlich zweifelhaft, auf der Grundlage einer Satzung für städtebaulichen Entwicklung das Vorkaufsrecht für eine Art Flächenbevorratung auszuüben. Auch das Abwendungsrecht des Käufers, die gewünschte Zielsetzung zu erreichen oder Maßnahme selbst durchzuführen, wäre hier nicht möglich.

Ausübung des Vorkaufsrecht zum Verkehrswert

Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 464 Abs. 2 BGB kann die Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich nur zu dem im Ursprungsvertrag vereinbarten Kaufpreis erfolgen, eine Preisverhandlung ist nicht möglich. Einzige Ausnahme nach § 28 Abs. 3 BauGB ist die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall hat der Verkäufer dann allerdings die Möglichkeit, vom Kaufvertrag zurückzutreten und die Stadt müsste ihm die Kosten des Vertrags auf Grundlage des Verkehrswerts ersetzen.

Der Bodenrichtwert beträgt 7,50 €/qm, der Verkaufspreis liegt mit 8,13 €/qm 8,4 % darüber (siehe auch bei Beginn der Sachdarstellung). Allerdings wurde in gerichtlichen Entscheidungen auch häufig auf die Höhe des Differenzbetrags abgestellt. Bei 7,50 €/qm ergäbe sich ein Kaufpreis von 6.457,50 €, also eine absolute Differenz zum Kaufpreis von 542,50 €. Für die Überprüfung, ob damit eine „deutliche Überschreitung“ vorliegt, müsste ein Verkehrswertgutachter erstellt werden. Im Hinblick auf die Unsicherheit der „deutlichen Überschreitung und der Rücktrittsmöglichkeit des Käufers mit der Kostenerstattungspflicht der Stadt, ist dies keine lohnenswerte Alternative.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts (Abschluss eines identischen Kaufvertrags) entstehen der Stadt Kosten in Höhe des Kaufpreises von 7.000 € zuzüglich Grunderwerbsteuer von 5 % (350 €) und ca. 1,5 % Notar- und Grundbuchkosten (ca. 105 €). In Summe werden also Haushaltsmittel von ca. 7.455 € benötigt.

Für den Ankauf von Grundstücken ist im Teilfinanzhaushalt 1, Produktgruppe 1133 für das Haushaltsjahr 2022 ein zentraler Ansatz von insgesamt 250.000 € (I11330010100) veranschlagt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung sind von den veranschlagten Mitteln rund 25.000,- € verausgabt und weitere Mittel von ca. 100.000,- € durch laufende Vorgänge gebunden. Die im Moment freien Restmittel reichen aus, den Ankauf noch in diesem Jahr umzusetzen.

Die Kosten für die Bereitstellung von Flächen (dazu zählen auch Grunderwerbskosten) und für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 2 Absatz 2 Nr. 1 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 08.08.2004 vollständig refinanzierbar.

Danach hat die Stadt Weinheim einen Kostenerstattungsanspruch gegen Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer, wenn diese erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht auf eigener Fläche durchführen können.

Klimawirksamkeit:

Ökokontoflächen sind Ausgleichsflächen für zukünftige Eingriffe. Mit der Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Fläche für das Ökokonto wird die Biodiversität auf dieser Fläche erhöht, während an anderer Stelle eine Fläche versiegelt wird. Deswegen kann die Erhöhung der Biodiversität auf einer Ökokontofläche nicht als positiver Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden. Das Ziel der Umwandlung ist vielmehr der Ausgleich. Deswegen ist in der Summe davon auszugehen, dass sich negative und positive Auswirkungen auf die Umwelt ausgleichen werden.

Anlagen:

Nummer:	Bezeichnung
1	Plan Grundstück im Satzungsgebiet

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das Grundstück Flurstück Nr. 15858 Gemarkung Weinheim, Landwirtschaftsfläche des Kaufvertrags vom 06.10.2022 des Notars Christoph Vogeler in Viernheim.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

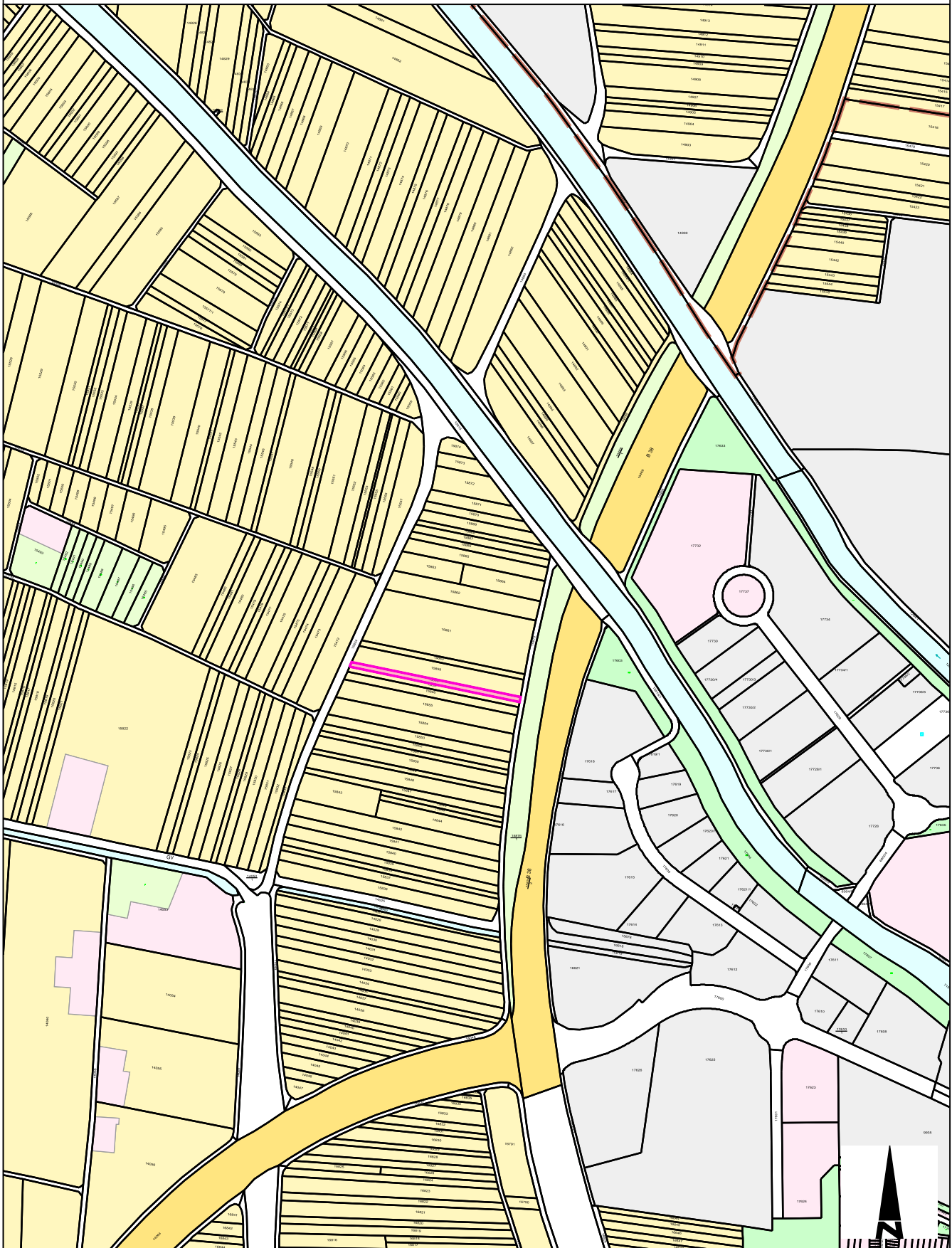
gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister

Kein amtlicher Lageplan
Vervielfältigung verboten

GIS-Auskunft

Bitmap wählen



1:5000

Flst.Nr. 15858 Gem. Weinheim

8.11.2022

Beschlussvorlage

Federführung:

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung

Drucksache-Nr.

157/22

Geschäftszeichen:

60/LK

Beteiligte Ämter:

**Amt für Immobilienwirtschaft
Rechnungsprüfungsamt
Stadtkämmerei**

Datum:

04.11.2022

Beratungsfolge:	Ö/N	Beschlussart	Sitzungsdatum:
Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung	Ö	Beschlussfassung	23.11.2022

Anhörung Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Klimawirksamkeit	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Betreff:

Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle Dietrich-Bonhoeffer-Schule in Weinheim

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Rohbau- und Erdarbeiten zur Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule in Weinheim an die Firma Menzel Solutions GmbH, Bahnhofstr. 106, 69509 Mörlenbach für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 172.788,27 €.

Verteiler:

1 x Protokollzweitschrift
1 x Dezernat 02
1 x Amt 14
1 x Amt 20
1 x Amt 65
1 x Vergabestelle

Bisherige Vorgänge:

Keine

Beratungsgegenstand:

Die unter der Erdoberfläche liegenden Nebenräume der Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule Weinheim-West werden abdichtungstechnisch saniert und dabei zum Erdreich und auf der Decke wärmegeklämt. Die Baumaßnahme ist in drei Bauabschnitten geplant, um die Abfuhr von Aushub gering zu halten und um die Kosten zu reduzieren.

Für die Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule wurden bisher die Gewerke Rohbau- und Erdarbeiten sowie Abdichtungs- und Wärmedämmarbeiten jeweils öffentlich gemäß § 3b Absatz 1 VOB/A ausgeschrieben. Für beide Gewerke ist eine Ausführungszeitraum vom 01.03.2023 bis 26.05.2023 vorgesehen.

Die Ausschreibung von Abdichtungs- und Wärmedämmarbeiten musste aufgehoben werden, da gem. § 17 Absatz 1 Nr. 1 VOB/A kein Angebot eingegangen ist, das den Ausschreibungsbedingungen entspricht. Die Bauleistung wurde nochmals beschränkt ausgeschrieben und soll dem Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung in seiner letzten Sitzung im Dezember 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Bekanntmachung für die Rohbau- und Erdarbeiten als ausführlicher Langtext erfolgte am 20.09.2022 auf der Vergabepattform Auftragsbörse der Metropolregion Rhein-Neckar, auf der Homepage der Stadt Weinheim und in den Weinheimer Nachrichten und dem Mannheimer Morgen.

Die Submission fand am 12.10.2022 bei der Vergabestelle statt. Während einer angemessenen Angebotsfrist zeigten acht Firmen Interesse an der Ausschreibung. Tatsächlich gaben fünf interessierte Firmen rechtzeitig ein Angebot für die Rohbau- und Erdarbeiten zur Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule ab.

Das Architekturbüro Steffen Seiferheld aus Weinheim wurde mit der Planung der Baumaßnahme in der Dietrich-Bonhoeffer-Schule beauftragt. Das Architekturbüro nahm insbesondere die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor und gab eine Kostenberechnung für die Rohbau- und Erdarbeiten ab. Die Kostenberechnung belief sich auf einen Betrag in Höhe von netto 175.462,69 € bzw. brutto 208.800,61 €.

Die eingegangenen Angebote wurden vom Architekturbüro Steffen Seiferheld geprüft und gewertet. In zweiter Instanz nahm nochmals das Rechnungsprüfungsamt die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote vor. Das Rechnungsprüfungsamt stimmte der Vergabepfung von Architekt Seiferheld zu.

Nach Abschluss der Prüfung und Wertung der drei eingegangenen Angebote ergibt sich folgende Bieterreihenfolge:

Nr.	Bieter	Angebotssumme (brutto) in EUR
1	Fa. Menzel Solutions GmbH, Mörlenbach	172.788,27
2	Bieter 4	208.058,23
3	Bieter 3	263.009,81
4	Bieter 1	335.933,55
5	Bieter 5	Ausschluss

Die Firma Menzel Solutions GmbH aus Mörlenbach hat mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 172.788,27 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Die Firma Menzel Solutions GmbH gewährt einen Nachlass in Höhe von 2 %. Dieser ist in der oben genannten Angebotssumme bereits mit einberechnet.

Bieter 5 musste gem. § 16a Absatz 2 Satz 2 VOB/A von der Wertung ausgeschlossen werden, da der Bieter in wesentlichen Einzelpositionen die geforderten Preise nicht angegeben hat.

Alternativen:

Keine

Finanzielle Auswirkung:

Die Mittel für die Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule sind im Gebäudeunterhaltungsbudget 2022 eingeplant und stehen ausreichend zur Verfügung.

Anlagen:

Keine

Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Technik, Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die Vergabe von Rohbau- und Erdarbeiten zur Sanierung der Geräteräume in der Sporthalle der Dietrich-Bonhoeffer-Schule in Weinheim an die Firma Menzel Solutions GmbH, Bahnhofstr. 106, 69509 Mörlenbach für eine Angebotssumme in Höhe von brutto 172.788,27 €.

gezeichnet

Manuel Just
Oberbürgermeister

gezeichnet

Dr. Torsten Fetzner
Erster Bürgermeister