

STADT SCHWETZINGEN



Einladung zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Am Donnerstag, 11.04.2013, 18:00 Uhr, findet im Rathaus - Großer Sitzungssaal eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates statt, zu der wir hiermit einladen.

Tagesordnung:

1. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
2. Bürgerfragestunde
3. Bebauungspläne
 - 3.1. Bebauungsplan Nr. 73, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße",
hier: Erneute Offenlage
 - 3.2. Bebauungsplan Nr. 91, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg",
hier: Satzungsbeschluss
4. Sanierung der Mietwohngebäude Mühlenstraße 2, 4/6 und 8
5. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

Schwetzingen, den 04.04.2013

Dr. René Pörtl, Oberbürgermeister

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 26.02.2013
Drucksache Nr. 1325/2013

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.03.2013

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.04.2013

- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 73 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße",
hier: Erneute Offenlage**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Schwetzingen beschließt die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit einer Dauer von 14 Tagen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB. Sie erfolgt wegen der Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 (hier: im Vorhaben- und Erschließungsplan) nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Erläuterungen:

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2012 und der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße" - in der Zeit vom 03.01.2013 bis 06.02.2013 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 20.12.2012 mit den Planunterlagen um Abgabe von Stellungnahmen zu ihrem jeweiligen Aufgabenbereich gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind insbesondere von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes, Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 5 - Umwelt Stellungnahmen eingegangen die eine Änderung des Bauleitplans (hier: Vorhaben- und Erschließungsplan) nach der Offenlage erfordern. Im Zuge dieser Änderung des Bauleitplanes soll gleichzeitig auch den Wünschen/Empfehlungen des NABU Schwetzingen und Umgebung zur Grünordnung im Bebauungsplangebiet entsprochen werden. Ferner sollen die zwischenzeitlich vorliegenden Hinweise zum Hochwasserschutz im Bebauungsplantext verankert werden.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden, soweit durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Ferner kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Da nur wenige geringfügige Änderungen vorgenommen werden sollen, welche sich vornehmlich auf die Sicherstellung einer uneingeschränkten Unterhaltungsmöglichkeit des Gewässerrandstreifens am Leimbach beziehen und im Übrigen den Empfehlungen des NABU gefolgt werden soll, kann die Offenlagefrist auf 14 Tage verkürzt werden. Auch müssen nicht sämtliche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, sondern nur die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich betroffen ist.

Mit den Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (hier: im Vorhaben- und Erschließungsplan) soll den Wunschvorstellungen des Wasserwirtschaftsamtes nach der dauerhaften Freihaltung eines mind. 3m breiten Streifen am östlichen Rand des Plangebietes für die Unterhaltung des angrenzenden Leimbachs entsprochen werden. Dies bedingt leider den Entfall der im dortigen Bereich ursprünglich vorgesehenen Bepflanzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand 13.11.2012 hat in diesem Bereich die Anpflanzung von 5 mittelkronigen Bäumen und 3 kleinkronigen Bäumen / Sträuchern vorgesehen.

In seiner Stellungnahme vom 06.02.2013 fordert der Landesbetrieb Gewässer, Regierungspräsidium Karlsruhe (Abteilung 5-Umwelt, Anlage 8) einen 5 m breiten Bewirtschaftungsstreifen. Dieses Maß von 5 m beruht jedoch auf keiner gesetzlichen Grundlage, der Gesetzgeber hat sogar auf die Definition eines bestimmten Maßes verzichtet.

Ferner wurde die geplante Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes (Haus 1, Haus 2 und Haus 3) geringfügig Richtung Markgrafenstraße verschoben, um den geforderten 3m breiten Bewirtschaftungsstreifen entlang des Leimbach sicherzustellen (Verschiebung um ca. 50 cm). Eine Änderung der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 sowie der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 ist aufgrund des vorbeschriebenen Sachverhaltes nicht erforderlich.

Mit der dargelegten Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird sichergestellt, dass der geforderte 3m breite Bewirtschaftungsstreifen entlang des Leimbachs umgesetzt werden kann.

Der Vorhabenträger hat im Zuge der Weiterentwicklung der Planung darum gebeten, die Fassadengliederung (Fensteranordnung) an die Grundrissstruktur der vorgesehenen Wohnungen anpassen zu können. Dieser Bitte soll entsprochen werden. Städtebaulich relevante Änderungen liegen in dieser Hinsicht nicht vor. Näheres hierzu kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Insgesamt wurden nachfolgende Änderungen im Satzungstext – außerhalb der Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorgenommen, welche nachfolgend aufgeführt werden:

A Änderungen der Textfestsetzungen:

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 8.1.1.,

Anpassung der textlichen Festsetzung wie folgt: Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzungen sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 8.2.1.,

Anpassung der textlichen Festsetzung wie folgt: Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10 % der nicht überbauten

Geländeoberfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen.

Kapitel I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 2.1.1 + 5.1.1.,
Präzisierung der textlichen Festsetzung zu den Garagen mit: Garage (Tiefgarage)

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 23. Fremdwasser, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 24. PKW-Stellplätze und Fußwege, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Die Wasserdurchlässigkeit von unbedachten PKW-Stellplätzen und Fußwegen wird empfohlen.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 25. Beleuchtung, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Für die Beleuchtung sind umwelt- und insektenverträgliche Leuchtkörper zu verwenden.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 26. Hochwasserschutz, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar am Leimbach. Die vom Land Baden-Württemberg herausgegebene Hochwassergefahrenkarte ordnet den Bereich des Bebauungsplanes als bei einem 50-jährlichen Hochwasser (HQ50) teilweise überflutet ein.*"

Kapitel IV Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Pkt. 26. Hochwasserschutz, Ergänzung um die nachfolgende Formulierung: "*Beim Bauen in hochwassergefährdetem Gebiet ist deshalb bauliche Vorsorge gegen Hochwasser zu treffen.*"

B Änderungen der Planzeichnung:

Keine. Nur Ergänzung der Legende

C Änderung der Begründung:

Keine wesentlichen Änderungen. Nur Ergänzung um Hinweise zum Hochwasserschutz

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan Geltungsbereich
- 2 Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße“, (Entwurf zur erneuten Offenlage) in der Fassung vom 21.03.2013
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße“, (Entwurf zur erneuten Offenlage) in der Fassung vom 21.03.2013
- 4 Begründung des Bebauungsplanes Nr. 73, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zentrumnahes Wohnen Markgrafenstraße“, (Entwurf zur erneuten Offenlage) in der Fassung vom 21.03.2013
- 5 – 7 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.03.2013 (Blatt 1-3)
- 8 Stellungnahme Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 – Umwelt- vom 06.02.2013

Die bisherigen Textfestsetzungen und die bisherige Begründung des Bebauungsplanentwurfes, wurden den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Gleiches gilt für den Vorhaben- und Erschließungsplan in der ursprünglich offengelegten Fassung und alle Fachgutachten und sonstigen Unterlagen. Diese Unterlagen werden dieser Vorlage nicht erneut beigefügt. Sie können jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

Die Anlagen 1 bis 8 wurden mit den Unterlagen zur TA-Sitzung am 21.03.2013 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 28.03.2013
Drucksache Nr. 1326/2013/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.03.2013

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.04.2013

- öffentlich -

**Bebauungsplan Nr. 91, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg",
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt, soweit Änderungen nicht nachstehend aufgeführt und in den Satzungsentwurf übernommen wurden. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der (entsprechend geänderte) vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ in der Fassung vom 21.02.2013 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ in der Fassung vom 21.02.2013 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.
4. Dem Abschluss des als Anlage 3 beigelegten Durchführungsvertrages (Fassung vom 26.03.2013) wird zugestimmt.

Erläuterungen:

Die Sparkasse Heidelberg, Anstalt des öffentlichen Rechts, beabsichtigt nach Abriss der bestehenden Geschäftsgebäude an der Mannheimer Straße 31-33 den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt hat der Gemeinderat am 22.11.2012 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Die Innerortslage und die Größe des Gebiets sowie der Umstand, dass das Gebiet nahezu vollständig versiegelt ist, lassen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zu. Deshalb findet für das Verfahren auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diese Verfahrensart Anwendung. Konsequenz ist die Vereinfachung des Verfahrens durch Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung, Umweltbericht, Angabe vorhandener umweltbezogener Informationen und den Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die durch das Bauvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen –und artenschutzrechtlichen Belange wurden jedoch unter Eingriffsgesichtspunkten einer Bewertung zugeführt. Die ermittelten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Das Bauvorhaben, wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 22.11.2012 vorgestellt. Die sich aus der Weiterentwicklung der Gebäudeplanung ergebenden Veränderungen gegenüber dem Entwurf, Stand Mehrfachbeauftragung und die Gestaltung von baulichen Details, die im Wettbewerbsbeitrag noch nicht dargestellt wurden, wurden anhand der im Vorhabenplan dargestellten Grundrisse, Schnitte und Ansichten ausführlich erläutert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen sowie den weitergehenden Regelungen ist nach § 12 Abs. 3 BauGB bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Neben den reinen Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 a BauGB getroffen, deren Anwendbarkeit von einer Änderung des zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Durchführungsvertrages – also der Zustimmung der Stadt – abhängig ist.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 22.11.2012 vom Gemeinderat gebilligt. Daraufhin wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Zeitraum vom 03.12.2012 bis zum 21.01.2013 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 1 tabellarisch aufgeführt.

Auf Grundlage sämtlicher eingegangener Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Bürger und der verwaltungsinternen Anregung durch das Baurechtsamt wurden folgende nicht inhaltsändernde Korrekturen aufgenommen:

1. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden wie folgt ergänzt:
 - Hinweis zur Löschwasserversorgung
 - Hinweis zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
2. Korrekturen im zeichnerischen Teil:
 - Anpassung der Legende an Darstellung in der Planzeichnung
 - Verortung des Bezugspunkts zur Ermittlung der Gebäudehöhen
 - Ergänzung der Vermassung
3. Klarstellende Änderung im Wortlaut der planungsrechtlichen Festsetzung zur ‚Art der Nutzung‘ ohne Änderung des materiellen Regelungsinhalts:

„Im Rahmen nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet, § 13 Abs. 3 a BauGB.

Zulässig sind entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiet) nur folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die weiteren nach § 6 BauNVO im Mischgebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den rechtlichen Rahmen vor, indem er nach § 6 BauNVO bestimmte Nutzungen als zulässigen Nutzungsfächer definiert. Vor

diesem Hintergrund ist der Festsetzungsvorschlag im Satzungsentwurf dahingehend zu verstehen, dass die Regelungen des Durchführungsvertrages die zulässige Nutzung im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmen. Ändern sich also die Regelungen des Durchführungsvertrages gelten ergänzend zur Bestimmung der Art zulässiger Nutzung durch den Durchführungsvertrag die allgemein getroffenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art der Nutzung.

4. Klarstellende Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 7.1:

„Innerhalb der zugelassenen Nutzungen nach § 6 BauNVO sind nur jene Nutzungen zulässig, die der Durchführungsvertrag ermöglicht, § 12 Abs. 3 a BauGB.“

Mit dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan billigt der Gemeinderat auch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Satzungsbestandteil ist. Durch den Durchführungsvertrag wird gewährleistet, dass der Vorhabenträger das vorgesehene Bauprogramm innerhalb einer bestimmten Frist umsetzt. Hierunter fallen alle baulichen Anlagen, die innerhalb der Satzung als Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes genannt sind. Durch den Durchführungsvertrag wird vertraglich abgesichert, dass der Vorhabenträger lediglich das konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben umsetzt. Soll davon abgewichen werden, muss bzw. kann mit Zustimmung der Stadt der Durchführungsvertrag geändert werden, damit der Weg frei für eine Änderung des Vorhabens ist.

In der Gemeinderatsvorlage -Offenlagebeschluss- vom 22.11.2012 wurde erläutert, dass die Sparkasse Heidelberg die sehr vagen Fassadenbeschreibungen mit konkreten Angaben der Materialien bis zum Satzungsbeschluss vorlegt. Die Architekten und die Sparkasse Heidelberg können die Angaben und Materialien zu den Fassaden erst in einer der nächsten Sitzungen präsentieren. Damit der Gemeinderat nach wie vor Einfluss auf die konkrete Fassade erhält, wurde im Durchführungsvertrag unter § 7 Abs. 2 eine Freigabe mit Vetorecht für die Stadt eingefügt.

Durch den Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Sparkasse Heidelberg die externen Kosten der Stadt für den Bebauungsplan, die damit im Zusammenhang stehenden Fachplanungen, deren Vollzug und die Kosten der Rechtsberatung der Stadt zu tragen hat. Ferner ist Gegenstand der Regelung des Durchführungsvertrages die Sicherstellung ordnungsgemäßer technischer Planung für bautechnische Maßnahmen des Vorhabenträgers im die Baugrundstücke umschließenden öffentlichen Verkehrsraum, die Kostentragung der Ersatzpflanzung für vier im Bereich der Mannheimer Straße wegfallende Bäume, sowie die Übernahme der Kosten der Herstellung einer Bushaltestelle nebst Möblierung auf dem Grundstück der Sparkasse.

Gesondert ist hinzuweisen auf die vertragliche Verankerung der Schaffung einer Durchgangs/-fahrtsmöglichkeit von den kleinen Planken zur Invalidengasse und umgekehrt. Diese Durchgangs/-fahrtsmöglichkeit wird dinglich durch ein Geh- und Fahrrecht abgesichert, sodass die Stadt Schwetzingen den Bereich der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen kann. Diese Rechtseinräumung geht einher mit der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und der Räum- und Streupflicht für diese Fläche durch die Stadt, soweit die Stadt von diesem Recht zur Überlassung der Fläche an die Allgemeinheit Gebrauch macht. Soweit die Sparkasse Heidelberg die Durchwegungsfläche mit einem Tor absperrt, übernimmt die Stadt auch die Verpflichtung zur eventuellen Schließung des Tores, falls dies gewünscht ist, um den Zugang zu dieser Durchwegungsfläche zu versperren. Dies kann beispielsweise in Winterzeiten sinnvoll sein, wenn der Weg nicht geräumt und gestreut werden soll.

Da die Grundstücksverhältnisse eine vollständige Anlage dieser Durchwegungsfläche auf dem Grundstück der Sparkasse Heidelberg nicht zulassen, wird ein Teil der Durchwegungsfläche auf dem städtischen Nachbargrundstück Flst.-Nr. 202 liegen. Die Kosten der erstmaligen Herstellung dieser Durchwegungsfläche trägt die Sparkasse

Heidelberg.

Die Sparkasse Heidelberg verpflichtet sich ferner zur Duldung einer Bushaltestelle im Bereich des neu entstehenden Gebäudes an der Wildemannstraße, solange dieses Gebäude steht. Mit der Überlassung dieser Fläche an die Öffentlichkeit übernimmt die Stadt die Verkehrssicherungspflicht entsprechend ohnehin bestehender gesetzlicher Verpflichtung. Die Absicherung dieses Rechtes erfolgt nur schuldrechtlich. Auf zusätzliche dingliche Sicherung des Bushaltestellenrechtes wird verzichtet. Eine dingliche Sicherung war von der Sparkasse Heidelberg nicht gewünscht und nicht verhandelbar.

Weiterer zentraler Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Übernahme erforderlicher Abstandsflächenbaulasten zu Lasten des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 202, damit das vorgesehene Vorhaben baurechtskonform erstellt werden kann. Diese Abstandsflächenbaulast soll unentgeltlich übernommen werden. Die Gegenleistung hierfür ist die Zurverfügungstellung der Durchwegungsmöglichkeit.

Wegen der sonstigen Regelungen, die nicht gesondert erläuterungsbedürftig sind, wird auf den Text des Durchführungsvertrages verwiesen.

Der Durchführungsvertrag wird vom Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen (Fassung vom 26.03.2013).

Anmerkung:

Im Nachgang zur Sitzung des technischen Ausschusses vom 21.03.2013 wurde mit den Verantwortlichen der Sparkasse Heidelberg der Wunsch des Gremiums nach einer Verkürzung der Durchführungsfrist zur Fertigstellung des Vorhabens wegen der Feierlichkeiten zum Stadtgeburtstag besprochen. Der Vorhabenträger ist mit einer Verkürzung der Durchführungsfrist auf 30 Monate zur Herstellung der Bezugsfertigkeit des Vorhabens einverstanden. Deshalb lautet der vom Vorstand der Sparkasse Heidelberg zu unterschreibende Text des Durchführungsvertrages auf einen Durchführungszeitraum von 30 Monaten. Im Übrigen entspricht der Durchführungsvertragswortlaut dem Wortlaut des Vertragstextes in der Fassung vom 27.02.2013, wie er dem technischen Ausschuss in der Sitzung vom 21.03.2013 vorlag.

Anlagen:

Anlage 1 Abwägungssynopse

Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Neubau Wohn- und Geschäftshaus der Sparkasse Heidelberg‘ einschließlich Vorhaben – und Erschließungsplan und örtlicher Bauvorschriften, sowie den Hinweisen und der Begründung zum Bebauungsplan

Die Anlagen zur Satzung:

F Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro Bioplan, Sinsheim i.d.F. vom 31.08.2012

G Eingriff- Ausgleichsbilanzierung, Büro Bioplan, Sinsheim i.d.F. vom 15.10.2012

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die nicht Satzungsbestandteile sind, wurden den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Sie bleiben unverändert und sind dieser Vorlage deshalb nicht erneut beigelegt. Ferner nicht beigelegt ist der Vorhaben- und Erschließungsplan zu vorhabenbezogenen Bebauungsplan, weil diese Unterlagen unverändert blieben und bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt wurden. Sie können

jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

Anlage 3 Durchführungsvertrag in der Fassung vom 27.02.2013 nebst Anlagen 1, 3 - 5 zum Durchführungsvertrag

Die Anlage 2 zum Durchführungsvertrag ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2012. Diese Anlage wurde den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Sie ist unverändert und wird deshalb dieser Vorlage nicht erneut beigelegt. Sie kann jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur und Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

Die Anlagen 1, 2 und die Anlagen 1, 3 – 5 zum Durchführungsvertrag wurden mit den Unterlagen zur TA-Sitzung am 21.03.2013 versendet.

Ergänzung:

Anlage 3 Durchführungsvertrag in der Fassung vom 26.03.2013 ohne Anlagen.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 20 Kämmereiamt
Datum: 27.03.2013
Drucksache Nr. 1334/2013

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.03.2013

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 11.04.2013

- öffentlich -

Sanierung der Mietwohngebäude Mühlenstraße 2, 4/6 und 8

Beschlussvorschlag:

Für die energetische Sanierung der Mietwohngebäude in der Mühlenstraße 2, 4/6 und 8 werden folgende Arbeiten an den jeweils günstigsten Bieter zum genannten Angebotspreis vergeben:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Schutz- und Arbeitsgerüst
Firma Frommelt, 68786 Hockenheim | 15.495,95 EUR |
| 2. Dachdeckungs- und Dachdämmungsarbeiten
Firma Waldenberger, 67126 Hochdorf-Assenheim | 201.290,11 EUR |
| 3. Fassaden- und Kellerdeckendämmung
Firma Barth, 68723 Oftersheim | 189.080,33 EUR |
| 4. Fensterbauarbeiten
Firma Lamella, 76763 Kreichtal | 124.256,23 EUR |
| 5. Metallbauarbeiten
Firma Klement, 68526 Ladenburg | 66.071,78 EUR |
| 6. Fliesenarbeiten
Firma Gärtner, 68794 Oberhausen-Rheinhausen | 60.869,21 EUR |

Erläuterungen:

Am 19. Juli 2012 hat der Gemeinderat beschlossen, die städtischen Mietwohngebäude Mühlenstraße 2, 4/6 und 8 entsprechend den Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an die „Effizienzhausklasse 85“ komplett energetisch zu sanieren.

Die Baukosten für die energetische Sanierung der Mietwohngebäude in der Mühlenstraße wurden durch das Büro 2+ ArchitektenGruppe, 68723 Schwetzingen in einer Gesamthöhe von 940.000 EUR geschätzt.

Zur Finanzierung der energetischen Sanierung wurde ein Förderantrag bei der KfW gestellt. Der Stadt Schwetzingen wurde noch im Vorjahr ein zinsgünstiger Kredit (Zinssatz 1 %) über rund 1 Mio. EUR bewilligt.

Der Submissionstermin fand am 12.03.2013 statt. Die Prüfung und Wertung der Angebote durch den Architekten und das Rechnungsprüfungsamt ergab folgende Bieterreihenfolge:

Schutz- und Arbeitsgerüst (6 Angebote)

1. Firma Frommelt, 68786 Hockenheim	15.495,95 EUR
2. Firma Franz, 68723 Schwetzingen	16.714,89 EUR
3. Firma Litterer, 68169 Mannheim	17.028,33 EUR
4. Firma Burkart, 76281 Rheinstetten	20.784,10 EUR
5. Firma GSB, 67240 Bodenheim-Roxheim	21.985,32 EUR
6. Firma Cochemer, 56812 Cochem-Bauheck	24.027,23 EUR

Ansatz für dieses Gewerk laut Kostenschätzung vom 08.05.2012 ca.: 32.300,00 EUR
Wenigerkosten ca.: 16.800,00 EUR

Dachdeckungs- und Dachdämmungsarbeiten (7 Angebote)

1. Firma Waldenberger, 67126 Hochdorf-Assenheim	201.290,11 EUR
2. Firma Eigner-Leuschke, 68766 Hockenheim	206.891,46 EUR
3. Firma Körber, 68169 Mannheim	209.759,16 EUR
4. Firma Simon Dörr, 67126 Hochdorf-Assenheim	210.640,47 EUR
5. Firma Daub, 68723 Schwetzingen	211.366,29 EUR
6. Firma G + S Holzbau, 68723 Schwetzingen	258.893,51 EUR
7. Firma Hoffmann, 68723 Schwetzingen	309.138,02 EUR

Ansatz für dieses Gewerk laut Kostenschätzung vom 08.05.2012 ca.: 195.400,00 EUR
Mehrkosten ca.: 5.900,00 EUR

Fassaden- und Kellerdeckendämmung (5 Angebote)

1. Firma Barth, 68723 Oftersheim	189.080,33 EUR
2. Firma Franz, 68723 Schwetzingen	190.454,86 EUR
3. Firma Haring, 69469 Weinheim	198.359,35 EUR
4. Firma Albrecht, 68307 Mannheim	200.332,10 EUR
5. Firma Baumann, 68535 Edingen-Neckarhausen	228.556,14 EUR

Ansatz für dieses Gewerk laut Kostenschätzung vom 08.05.2012 ca.: 223.400,00 EUR
Wenigerkosten ca.: 34.000,00 EUR

Fensterbauarbeiten (5 Angebote)

1. Firma Lamella, 76763 Kreichtal	124.256,23 EUR
2. Firma Geka-Schreinerei, 53624 Rhauen	130.947,93 EUR
3. Firma MKL Schreinerei, 68723 Schwetzingen	149.527,07 EUR
4. Firma Wudy, 68775 Ketsch	155.131,42 EUR
5. Firma Schöning, 68723 Plankstadt	161.076,71 EUR

Ansatz für dieses Gewerk laut Kostenschätzung vom 08.05.2012 ca.: 169.800,00 EUR
Wenigerkosten ca.: 46.000,00 EUR

Metallbauarbeiten (5 Angebote)

1. Firma Klement, 68526 Ladenburg	66.071,78 EUR
2. Firma Klaus Maas, 68782 Brühl	66.913,70 EUR
3. Firma Marouzé, 68535 Edingen-Neckarhausen	70.045,78 EUR
4. Firma Schulz, 68723 Plankstadt	73.714,25 EUR
5. Firma Hepp, 68723 Schwetzingen	92.210,45 EUR

Ansatz für dieses Gewerk laut Kostenschätzung vom 08.05.2012 ca.: 68.150,00 EUR
Wenigerkosten ca.: 2.050,00 EUR

Fliesenarbeiten (5 Angebote)

1. Firma Gärtner, 68794 Oberhausen-Rheinhausen	60.869,21 EUR
2. Firma Barth, 68723 Oftersheim	67.304,97 EUR
3. Firma Hardung, 68723 Schwetzingen	93.563,04 EUR
4. Firma Franz, 68723 Schwetzingen	97.493,15 EUR
5. Firma Fliesenmeister, 69483 Wald-Michelbach	109.543,40 EUR

Ansatz für dieses Gewerk laut Kostenschätzung vom 08.05.2012 ca.: 67.650,00 EUR
Wenigerkosten ca.: 6.800,00 EUR

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Baumaßnahme stehen insgesamt 1.000.000 EUR Haushaltsmittel unter der Haushaltsstelle 2.8810.94500 zur Verfügung. Davon wurden im Vorjahr rund 60.000 EUR für die Erstellung einer Fernwärmeheizungsanlage für das Mietwohngebäude Mühlenstraße 2 verbraucht. Der Restbetrag wird durch einen Haushaltsausgaberest ins Jahr 2013 übertragen.

Gesamtkosten aus dem Wettbewerb: 657.063,61 EUR
Baunebenkosten, Architektenhonorar ca.: 175.000,00 EUR

Gesamtsumme: 832.063,61 EUR

Nach heutigem Kenntnisstand stehen nicht nur genügend Haushaltsmittel für die Baumaßnahme zur Verfügung sondern es gibt auch noch einen Puffer für noch nicht absehbare Kosten.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: