



## Einladung zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

Am Mittwoch, 17.04.2024, 18:00 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, 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. Schwetzingener Höfe:**
  - 3.1. Beschluss des 3. Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzingener Höfe"
  - 3.2. Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzingener-Höfe" - Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
  - 3.3. SWG Schwetzingener Wohnbaugesellschaft mbH & Co.KG - Festlegung des Mietpreises bei den 'Schwetzingener Höfen'
4. Entwicklung Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Herzogstraße / Schlossplatz - Bereich Capitol - Grundstücksverkäufe sowie finanzielle und sanierungsbezogene Auswirkungen
5. Genehmigung einer überplanmäßigen sowie außerplanmäßigen Ausgabe zur Sanierung der Albrecht-Dürer-Straße
6. Hirschacker-Grundschule - Erweiterung des Gebäudes um zwei Räume für die Kernzeitbetreuung - Beschluss der Maßnahme, Beschluss der überplanmäßigen Ausgabe und Vergabebeschluss
7. Umsetzung der Ergebnisse des Organisationsgutachtens der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) im Sachgebiet 40.2 „Familien, Kinder & Schulen, Senioren"
8. Schulentwicklungsplanung - Aktualisierte Zahlen zum Schulentwicklungsplan 2023/2024
9. Verlängerung des Erbbauvertrages mit dem Rhein-Neckar-Kreis für das Grundstück Bodelschwingstr. 16 - Kindergarten Spatzennest
10. Aktualisierung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) mit Verwaltungsgebührenverzeichnis
11. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 07.03.2024  
Drucksache Nr. 2836/2024

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 20.03.2024**

- nicht öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024**

- nicht öffentlich -

---

## **Beschluss des 3. Städtebaulichen Vertages gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan Schwetzinger Höfe**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des 3. städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ (bisher Industriell genutztes Areal der Pfaudler Werke GmbH) zu. Die Verwaltung wird beauftragt die notarielle Beurkundung bei Ergänzung der noch offenen Anlagen durchzuführen.

### **Erläuterungen:**

Auf den Flächen des früher industriell genutzten Betriebsgrundstücks der Pfaudler Werke GmbH (Pfaudler Areal) soll ein nutzungsgemischtes Quartier mit überwiegender Wohnnutzung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege entstehen. Die Parteien haben hierzu die Eckpunkte in einem Städtebaulichen Vertrag vom 30. September 2021 (1. Städtebaulicher Vertrag) festgelegt, der durch den 1. Nachtrag vom 6. Oktober 2021 zur Errichtung der für den ersten Bauabschnitt des Vorhabens „Schwetzinger Höfe“ vertraglich festgelegten und erforderlichen Stellplätze ebenso ergänzt wurde wie durch die Vereinbarung nach dem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ aus Nr. 23.2.2 Sozialbaustein – Preiswertes Wohnen – Eigentumsförderung vom 12. April 2023/25. April 2023 und 28. April 2023 sowie durch die Vereinbarung nach dem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 zum Bebauungsplan „Schwetzinger Höfe“ aus Nr. 23.2.3 Sozialbaustein – Preiswertes Wohnen vom 12. April 2023/28. April 2023.

Über die Errichtung einer Lärmschutzwand für den 1. Bauabschnitt wurde ferner der 2. Städtebauliche Vertrag vom 16. November 2023 geschlossen (Drucksache 2759/2023)

Da die Planung zwischenzeitlich weiter konkretisiert wurde, sollen die bislang vertraglich nicht geregelten weiteren Details einschließlich der Erschließung zusätzlich festgelegt werden und über den Bebauungsplan hinaus weitere Festlegungen zur Regelung städtebaulicher Maßnahmen und zur weiteren Entwicklung des Pfaudler Areals vereinbart werden welche sachgemäß nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.

Die Regelungen aus dem Städtebaulichem Vertrag vom 30. September 2021 (1. SV) sowie die oben benannten Regelungen gelten weiter, soweit nicht durch diese Vereinbarung ausdrücklich Änderungen vereinbart werden. Der 1. städtebauliche Vertrag wird durch einen 3. Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) ergänzt. Neben allgemeinen Regelungen zur Zusammenarbeit in Arbeitskreisen enthalten die Verträge die folgenden Regelungen in kurzer Zusammenfassung:

1. Beauftragung erforderlicher Planungsleistungen und Fachgutachten sowie deren Kostentragung
2. Übernahme der Erschließung des Plangebietes und deren schrittschweißten Herstellung sowie Grundstücksübertragung, Gewährleistungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
3. Verpflichtung zur Begrenzung der Wohnungsanzahl auf 825 Wohneinheiten (Anteilig 160 Seniorenwohnungen)
4. Verortung der Müllabstellflächen
5. Vereinbarungen zum Energiekonzept (z.B. die Errichtung von Solarenergienutzung in Kombination mit Dachbegrünung, Fernwärmenetz)
6. Weiterentwicklung eines verkehrsarmen und möglichst grünen Quartiers (inkl. Recyclingkreisläufe)
7. Vereinbarung zu einem Parkraumkonzept (Errichtungspflicht für eine Quartiersgarage mit 325 Stellplätzen)
8. Herstellung von je zwei Radstellplätzen pro Wohneinheit
9. Herstellung erforderlicher Schallschutzanlagen gemäß des Lärmschutzkonzeptes einschließlich Begrünung
10. Errichtung des Bürgerparks in der Mitte des Baugebietes in zwei Bauabschnitten sowie dessen Übertrag an die Stadt
11. Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und festgesetzten artenschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen
12. Errichtung eines viergruppen Kindergartens in Bauabschnitt 2 und Sicherung des Betriebes auf 20 Jahre
13. Errichtung von anteiligem preiswertem Wohnraum im Plangebiet (u.a. kommunale Mietwohnungen)
14. Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen inkl. Straßenbegleitgrün, der

Grün- und Freiflächen, zur Durchführung des nach dem Bebauungsplan erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans), zu Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung gesetzlich geschützter Biotop- und Artenschutzflächen (innerhalb und außerhalb der Flächen des Bebauungsplans), Maßnahmen zur anteiligen Fassadenbegrünung (insgesamt mindestens 10.000 m<sup>2</sup>) sowie zu besonderer städtebaulicher Qualität gemäß Masterplan und Quartiershandbuch.

15. Regelungen zur Sicherstellung der Planungshoheit, um uneingeschränkt von Entschädigungsansprüchen jederzeit Maßnahmen zur Konfliktbewältigung durchführen zu können (Verkehrliche Erschließung).
16. Regelungen zur Kostentragung
17. Die Vertragspartnerin ist verpflichtet, die Pflichten und Bindungen aus den Verträgen auf ihre Rechtsnachfolger, insbesondere Grundstückserwerber mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

Im zweiten städtebaulichen Vertrag vom 16. November 2023 hat sich die EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH zur Errichtung einer Lärmschutzwand für den ersten Bauabschnitt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 355/17 verpflichtet. Die Lärmschutzwand ist zwischenzeitlich errichtet und in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Stadt übergegangen.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 2) umgrenzten Grundstücke. Es handelt sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzinger Höfe“ (Flst. 1046, 1046/2, 1046/3, 1046/4, 1046/5, 1046/6, 1046/7, 750) sowie die zum Umgriff des Bebauungsplans gehörenden Grundstücksflächen der Pfaudlerstraße Flst. 1044 und 1045, ferner jene Grundstücksflächen, die zum Ausgleich notwendig sind (künftig Flst. 8525/2) sowie der Grünstreifen (Flst. 355/17 und 661/4), auf dem Lärmschutzwände errichtet wurden bzw. noch errichtet werden sollen.

Die Einzelheiten des Vertrags werden auf Wunsch in der Sitzung nähergehend erläutert.

Der Abschluss des Vertrages bedarf der notariellen Form, da der Vertrag eine Übertragungspflicht für die zukünftig öffentlichen Grundstücksflächen beinhaltet. Die dafür notwendigen Vermessungsmaßnahmen sind in Vorbereitung, jedoch noch nicht abgeschlossen, da die Beschlussfassung durch den Gemeinderat abgewartet werden soll. Dementsprechend sind einzelne Anlagen zum Vertrag noch zur Präzisierung der Vertragsregelungen zu erarbeiten.

Die Nummerierung der Anlagen spiegelt die Nummerierung der Anlagen im Textverlauf des 3. Städtebaulichen Vertrags wieder.

**Anlagen:**

Anlage A	3. Städtebaulicher Vertrag
Anlage 1	Vertragsgebiet
Anlage 2.2	Masterplan
Anlage 3.1	Schallschutzkonzept mit Anlage
Anlage 4	Fortführungsnachweis
Anlage 4.4	Bauphasenplan
Anlage 4.8.1a	[...]
Anlage 4.8.1b	[...]
Anlage 4.8.2a	[...]
Anlage 4.8.2b	[...]
Anlage 4.8.3a	[...]
Anlage 4.8.3b	[...]
Anlage 6.1a	Konzept Barrierefreiheit
Anlage 6.1b	Straßenendausbau Erschließungsstraße Verkehrsflächenkonzept und Inklusion
Anlage 6.1c	Erschließungsplanung Schwetzinger Höfe – Endausbau 1
Anlage 6.1d	Erschließungsplanung Schwetzinger Höfe – Endausbau 2
Anlage 7.1a	Erschließungsplanung
Anlage 7.1b	Gestaltungsmatrix
Anlage 7.6	Entwässerungskonzept
Anlage 7.10	Beschilderungsvorschlag abgestimmt mit Ordnungsamt
Anlage 7.13	Haftpflichtversicherung
Anlage 11.1	Fassadenbegrünung
Anlage 17.1	Plan Mobility Hubs
Anlage 19.2	Plan LSW BA 2
Anlage 19.5.3	Planungskonzept Grünstreifen
Anlage 20.1	Parkgestaltungsplan
Anlage 21.1	Maßnahmenkonzept Artenschutz abgestimmt mit dem RP

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

# Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 07.03.2024  
Drucksache Nr. 2838/2024

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 20.03.2024** - nicht öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024** - öffentlich -

---

## Bebauungsplan Nr. 98 "Schwetzinger-Höfe"

**hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen (Synopsis vom 07.02.2024, Anlage 1) werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der vorgesehenen Behandlung nach dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung nach Anlage 1 zugestimmt.
2. Die Stadt Schwetzingen billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen, schriftlichen Festsetzungen einschließlich Begründung und Örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.03.2024. Der Entwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wird eine Einsichtsmöglichkeit durch öffentliche Auslegung ermöglicht. Gleichzeitig werden die zu veröffentlichenden Unterlagen im zentralen Internetportal des Landes im Internet zugänglich gemacht.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich bekanntzumachen.

### Erläuterungen:

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“ in seiner Sitzung am 29.09.2021 beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und unterliegt einer förmlichen Umweltprüfung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange wurde vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 durchgeführt.

Im Rahmen einer Synopse wurden die eingegangenen Stellungnahmen zusammengefasst und Vorschläge für die Abwägung gemacht. Die Ergebnisse wurden in Plan und Text eingearbeitet.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Stadt Schwetzingen strebt die nachhaltige Wiedernutzbarmachung der ehemals gewerblich genutzten Flächen des zentral gelegenen „Pfaudler-Areals“ an. Das Konversionsgelände wird seit 2017 nicht mehr genutzt und soll als Urbanes Stadtquartier entwickelt werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwetzingen zur Innenentwicklung.
- Das Plangebiet eignet sich für die kernstadtnahe Unterbringung von Wohnen sowie von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- Die Epple Projekt Kurpfalz GmbH hat das ca. 6,9 ha große Grundstück erworben und plant auf der Grundlage eines 2019 erarbeiteten und seitdem fortgeschriebenen Masterplans die Neuentwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers unter dem Titel „Schwetzinger Höfe“.
- Leitlinien für die städtebaulich-architektonische Gestaltung und Anmutung im zukünftigen Quartier enthält auch das zum Bebauungsplan im Hinweisteil zugehörige Quartiershandbuch.
- Der Entwurf greift die städtebauliche Konzeption des Masterplans auf und gliedert das Plangebiet in mehrere Baufelder sowie weitere in den Blockinnenbereichen positionierte Grün- und Freiflächen. Die im Blockinnenbereich positionierten Freiflächen bilden das Gegenstück für die gewünschte hohe bauliche Ausnutzung. Gleichzeitig stellt dieser Bereich notwendige wenig lärmbeaufschlagte Freiraumflächen für die Bewohner/Nutzer des Quartiers zur Verfügung. Dies dient dem Ausgleich der aus Schallschutzgründen notwendigen Einschränkungen der Grundstücksnutzung. Insbesondere die Außenfassenden zur benachbarten Bahnlinie, zum benachbarten Gewerbegebiet und zur Scheffelstraße sind starkem Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm ausgesetzt.
- Notwendige Stellplätze sollen in Tiefgaragen und einer Quartiersgarage untergebracht werden.
- Auch ist eine interne verkehrliche Erschließung konzipiert, die nach Osten hin an die Scheffelstraße anbindet und nach Westen hin die Möglichkeit einer bahnquerenden Fuß- und Radwegeverbindung vorbereitet.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde die schwierige schalltechnische Situation durch eine intensive Untersuchung begutachtet. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorgesehene Planung durch umfangreiche aktive und vor allem passive Schallschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der Maßnahmen sind Einschränkungen für Wohnnutzung insbesondere in den Gebäuden hinzunehmen, welche zu den Verkehrswegen bzw. zum Gewerbegebiet orientiert sind. Einzelheiten ergeben sich aus der schalltechnischen der Schallimmissionsprognose. In den Schwetzinger Höfen gilt weit überwiegend das Prinzip des passiven Schallschutzes, d.h. der Schallschutz wird an und durch die Gebäude sowie durch geeignete Grundrisse und Schallschutzmaßnahmen hergestellt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind dem beigefügten Lageplan vom 08.03.2024 zu entnehmen.

Der Bebauungsplan umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 69.350 m<sup>2</sup> ganz oder anteilig die im Folgenden gelisteten Einzelparzellen in der Gemarkung Schwetzingen, Flur

750, 750/1, 750/2, 750/3, 750/4, 750/5, 750/6, 750/7, 750/8, 750/9, 750/11, 750/12, 750/13, 750/14, 1044, 1045, 1046, 1046/2, 1046/3, 1046/4, 1046/5, 1046/6 und 1046/7.

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim von 2006, Gesamtfortschreibung 2020 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Schwetzinger-Höfe“ ist demzufolge nicht aus dem FNP

entwickelt. Daher wird parallel zum Bebauungsplan in räumlich entsprechender Größe die Teiländerung des Flächennutzungsplans beim zuständigen Planungsträger angestoßen und durchgeführt werden.

Die durch das Planvorhaben betroffenen naturschutzfachlichen Belange sowie sonstige Umweltgesichtspunkte wurden im Vorfeld der Planung initial ermittelt. Im Bearbeitungsstatus „Entwurf“ liegen folgende Begutachtungen zur Bauleitplanung vor:

1. Umweltbericht und Grünordnungsplan inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Bioplan, Heideberg, in der Fassung vom 01.03.2024
2. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Bioplan, Heidelberg. In der Fassung vom 13.11.2018
3. Aktualisiertes artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept
4. Verkehrsuntersuchung, BS-Ingenieure, Ludwigsburg, in der Fassung vom Juni 2023
5. Schallimmissionsprognose, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 01.03.2024
6. Prognose der zu erwartenden Erschütterungen und des Sekundärluftschalls in den geplanten Mehrfamilienhäusern, Kurz + Fischer, Winnenden in der Fassung vom 15.08.2019
7. Abschlussbericht Altstandort Pfaudler-Areal - Beweissicherung BA1 -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 05.11.2021
8. Gutachterliche Stellungnahme 01 - Beweissicherung BA1 - hier: Baugrubensohle Labor- und TB-Gebäude, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
9. Gutachterliche Stellungnahme 02 - Beweissicherung BA1 - hier: Untersuchungen am Brandschutt, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
10. Bescheinigung „Baugrund frei von Belastungen, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.04.2022
11. Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal - Detailuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.09.2021
12. Untersuchungskonzept aktualisiert Altstandort Pfaudler-Areal - Detailuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2021
13. Gutachten Altstandort Pfaudler-Areal; BV Kindermuseum - Bodenluftuntersuchung -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 14.06.2021
14. Gutachterliche Stellungnahme - Orientierende Untersuchung abgesiebtes Material - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 24.08.2021
15. Gutachterliche Stellungnahme Tank - Orientierende Untersuchung abgesiebtes Material - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 25.08.2021
16. Gutachterliche Stellungnahme - Fachtechnische Begleitung eines Tankausbaus mit Beweissicherung und abfalltechnischer Untersuchung am kontaminierten Aushubmaterial - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 28.10.2021
17. Gutachterliche Stellungnahme – Nachbeprobungen diverser Hufwerke - Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 30.06.2020
18. Vermerk / Schacht mit Heizöl-/Diesel, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 26.05.2021
19. Schurfbeprobung / Aushub- und Entsorgungskonzept - Rückbau der Bodenplatte und der Kranbahnfundamente - Ölschaden und Produktionsrückstände, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.04.2022
20. Gutachterliche Stellungnahme 01 - Aushubbereich im Bauabschnitt 7 (BA7) - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.03.2022
21. Gutachterliche Stellungnahme 02 - Aushubbereich im Bauabschnitt 3 (BA3) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 04.03.2022
22. Gutachterliche Stellungnahme 03 - Aushubbereich im Bauabschnitt 2 (BA2) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.03.2022
23. Gutachterliche Stellungnahme 04 - Aushubbereich im Bauabschnitt 5 (BA5) - Abfalltechnische Untersuchungen --, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 07.03.2022
24. Gutachterliche Stellungnahme 05 - Produktionsrückstände / BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen -, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 09.03.2022
25. Gutachterliche Stellungnahme 06 - MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 -



- Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 09.03.2022
26. Gutachterliche Stellungnahme 07 - MKW-Schaden im Aushubbereich von BA2 - Abfalltechnische Untersuchungen am Bodenaushub –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 19.04.2022
  27. Gutachterliche Stellungnahme 08-01 - Tank Ost im Aushubbereich von BA7
  28. - Beweissicherung nach Tankausbau –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 18.11.2022
  29. Gutachterliche Stellungnahme 08 - Heizöl-Schaden im Aushubbereich von BA7 - Abfalltechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 30.09.2022
  30. Gutachterliche Stellungnahme 09 - Baumreihe entlang der Südtangente - Umwelttechnische Untersuchung mit Schürfgruben –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 17.11.2022
  31. Gutachterliche Stellungnahme 10 - BA 2 / Beweissicherung Alte Rohbauhalle - Umwelttechnische Untersuchungen –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 17.11.2022
  32. Gutachterliche Stellungnahme 11 - BA 2 / Platz zwischen „Alte Rohbauhalle“ und „Farb- und Lösemittellager“ – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 08.12.2022
  33. Gutachterliche Stellungnahme 12 - BA 2 / Platz südlich „Farb- und Lösemittellager“ – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 21.12.2022
  34. Gutachterliche Stellungnahme 13 – KVF 7 / Schlamm aus dem Absetzbecken – Abfalltechnische Untersuchung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 20.03.2023
  35. Gutachterliche Stellungnahme 14 – Zufahrt zu BA1 mit Teilfläche BA2 / KVF 7 – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 27.03.2023
  36. Gutachterliche Stellungnahme 15 – Kontaminationsverdachtsfläche KVF 6: Heizöltank – Beweissicherung nach Rückbau des Tankbeckens –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 27.03.2023
  37. Gutachterliche Stellungnahme 16 – BA3 – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 12.07.2023
  38. Gutachterliche Stellungnahme 17 – BA5 – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 12.07.2023
  39. Gutachterliche Stellungnahme 18 – BA2 Ost – Beweissicherung –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung von 31.07.2023
  40. Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 01/2022 –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 08.06.2022
  41. Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 02/2022 –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 06.12.2022
  42. Zwischenbericht Altstandort Pfaudler-Areal – Monitoring 01/2023 –, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 27.03.2023
  43. Risikobewertung für Areal Pfaudler Werke, Re2area GmbH, Heidelberg, in der Fassung vom 26.08.2016
  44. Ingenieurgeologisches Gutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, in der Fassung vom 17.08.2020
  45. lokalklimatische Stellungnahme, Lohmeyer, Karlsruhe, in der Fassung vom 06.08.2022
  46. Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung, Ingenieurbüro für Tiefbau Manfred Dzengele, Lustadt, in der Fassung vom 03.11.2023
  47. Freiflächenplan, Stadtlandschaft, Göttingen, in der Fassung vom 15.02.2024

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält mit diesem Hintergrund u.a. bauplanungsrechtliche Festsetzungen wie folgt:

- Art der baulichen Nutzung (Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) gem. § 9 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO) unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts der Stadt
  - Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind im Vorentwurf des

Bebauungsplans durch Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse (VG) getroffen worden. Diese Vorgaben wurden im Vergleich zum Vorentwurf weiterentwickelt und das Maß baulicher Nutzung leicht erhöht. Wegen der Einzelheiten wird auf die Planzeichnung verwiesen.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (inkl. Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung)
- Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz
- Sonstige Festsetzungen

sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise.

Der Bebauungsplan wird begleitet durch einen parallel zu schließenden städtebaulichen Vertrag, mit der Aufgabe die Funktionsfähigkeit der planerischen Regelungen sicherzustellen und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung und Regelungen zur Kostentragung vorzusehen. Dazu gehört vor allem die Aufgabenstellung, den Schallschutz für das Plangebiet sicherzustellen und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beizutragen. Ferner hat der städtebauliche Vertrag die Aufgabenstellung für die Stadt Schwetzingen wichtige Fragestellungen aus Anlass der Baugebietsentwicklung abzudecken. Dies betrifft die Sicherstellung der Erschließung durch den Grundstückseigentümer, die Vereinbarung von Flächenübertragungen auf die Stadt, die Vereinbarung von Maßnahmen zur Sicherstellung des Klima- und Artenschutzes, die Vereinbarung von Maßnahmen zur Gewährleistung preiswerten Wohnens, sowie die Sicherstellung der Kostentragung für Infrastrukturfolgekosten. Gleichzeitig sichert der städtebauliche Vertrag ausreichend Parkfläche für den ruhenden Verkehr im Quartier, der zur Reduzierung der Verkehrsströme in einer Quartiersgarage unterzubringen ist. Ferner sichert der städtebauliche Vertrag die Einhaltung von gestalterischen Vorgaben ab, um die Vorgaben des Gemeinderats zur architektonischen Handschrift des Quartiers zu erfüllen. Die Einzelheiten sind dem städtebaulichen Vertrag zu entnehmen, der in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden soll. Sämtliche für die Abwägung des Bebauungsplanes notwendigen Regelungen, insbesondere auch zur Konfliktbewältigung sind in der Bebauungsplanbegründung wiedergegeben.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungstabelle

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Schwetzinger Höfe“

Anlage 3: Satzungen über den Bebauungsplan „Schwetzinger-Höfe“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan inkl. Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung

Im Bearbeitungsstatus „Entwurf“ liegen folgende Begutachtungen, wie in den Erläuterungen mit der Nr. 1-47 bezeichnet, zur Bauleitplanung vor.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 10.04.2024**

- nicht öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024**

- öffentlich -

(vorberaten in der Sitzung des Aufsichtsrats der SWG am 05.02.2024))

---

## **SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co.KG - Festlegung des Mietpreises bei den 'Schwetzinger Höfen'**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Mietpreis für die 20 durch die SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG erworbenen Wohnungen bei den „Schwetzinger Höfen“ wird auf eine Kaltmiete von 14 EUR pro m<sup>2</sup> mit einer 10-jährigen Preisbindung festgelegt.

### **Erläuterungen:**

Wie in der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates der SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG vom 05.02.2024 ausführlich erläutert, kommen die Arbeiten im Quartier „Schwetzinger Höfe“ weiterhin zügig voran. Die ersten Einheiten werden gemäß Bauzeitenplan in den kommenden Monaten an die jeweiligen Eigentümer übergeben.

Auch das durch die SWG erworbene Objekt im Quartier „Schwetzinger Höfe“ wird voraussichtlich im Juli 2024 abnahmefertig sein. Diesbezügliche Informationen seitens der Firma Epple liegen der Geschäftsführung in schriftlicher Form vor.

Neben verschiedenen organisatorischen Aufgaben, die es im Vorfeld der Übergabe noch zu erledigen gilt, liegt das Hauptaugenmerk aktuell auf der Festlegung des Mietpreises, der gemäß den geltenden Richtlinien in der Folge einer 10-jährigen Preisbindung unterliegt.

Die Geschäftsführung der SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft GmbH & Co. KG hat in der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom 05.02.2024 dazu verschiedene Szenarien als Entscheidungsgrundlage vorgestellt und erläutert. Nach ausführlicher Diskussion und eingehender Abwägung aller relevanten Positionen sind die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat zu einem Ergebnis gelangt, die Festsetzung des Mietpreises auf 14 EUR pro m<sup>2</sup> vorzuschlagen.

Dieser reduzierte Mietpreis führt nicht zu einer vollständigen Deckung der Erstehungs- und Betriebskosten der Wohnungen. Er wird zum einen durch eine einmalige finanzielle Unterstützung der Stadt Schwetzingen beim Erwerb der Mietwohnungen ermöglicht, zum anderen durch den finanziellen Ausgleich des entsprechend einkalkulierten Mietminderertrags der SWG Schwetzinger Wohnbaugesellschaft mbH & Co. KG.

Der Mietpreis ist gemäß den geltenden Richtlinien an eine feste Laufzeit von 10 Jahren gebunden.

Hinzu kommen die Mietkosten für den Tiefgaragenstellplatz sowie die entsprechenden Nebenkosten. Der exakte Mietpreis für den Tiefgaragenstellplatz kann derzeit noch nicht festgelegt werden, da die genaue Kostensituation final noch nicht bekannt ist. Die Miete für den Tiefgaragenstellplatz ist aufgrund der deutlich gestiegenen Dienstleistungskosten nicht an die 10-jährige Mietpreisbindung gebunden.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Geschäftsführer:

Amt: 62 Amt für  
Stadtentwicklung  
Datum: 08.04.2024  
Drucksache Nr. 2837/2024/1

## Beschlussvorlage

**Sitzung Technischer Ausschuss am 20.03.2024**

- nicht öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024**

- öffentlich -

---

## **Entwicklung Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Herzogstraße / Schlossplatz Bereich Capitol: Grundstücksverkäufe sowie finanzielle und sanierungsbezogene Auswirkungen**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grunddienstbarkeiten lastend auf dem Herzogstraße 27 (Grundstück Platzhaus) gemäß **Anlage 1** neu zu ordnen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grundstücke Herzogstraße 28 (Capitol), Herzogstr. 24 (Wohngebäude), Herzogstraße 27 (Grundstück Platzhaus) und Heidelberger Straße 10 (denkmalgeschützte Scheune) gemäß den beispielhaft in den **Anlagen 2 + 5** beigefügten Kaufverträgen und ggf. Modernisierungsvereinbarung zu veräußern.

### **Erläuterungen:**

#### **Ausgangspunkt:**

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Herzogstraße/Schlossplatz basiert auf der vom Gemeinderat bereits am 17.12.2009 beschlossenen förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Herzogstraße/Schlossplatz“.

Der Gemeinderat hat die Sanierungsziele für den Bereich Herzogstraße am 03.03.2016 (Drucksache 1760/2016) präzisiert und der Ausbildung eines öffentlichen Platzes vor dem stadtbildprägenden Capitolgebäude zugestimmt. Einer auf dieser Grundlage entwickelten städtebaulichen Planung hat der Gemeinderat unter erneuter Anpassung des Zielplans in der Sitzung des Gemeinderats am 10.05.2023 zugestimmt (Drucksache 2706/2023/1). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2023 stimmte der Gemeinderat der konkreten baulichen Umsetzung zu (Drucksache 2763/2023). Aus dieser Beschlussvorlage können die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen für die Stadt entnommen werden.

Nach langen und intensiven Verhandlungen können jetzt die Verträge zur Umsetzung der Sanierungsziele zum Abschluss gebracht werden. Vorab war die Verlängerung der Bereitstellung der Fördermittel durch das Land Baden-Württemberg notwendig. Die Fördermittelzusage wurde durch Bescheid vom 09.11.2023 bis zum 30.04.2026 verlängert.

Die Umsetzung der sanierungsrechtlichen Zielsetzung erfordert eine umfassende Grundstücksneuordnung im Bereich des Capitols, um den öffentlichen Platz zu ermöglichen. Die Vermessungstätigkeiten sind erfolgt. Damit einher geht das Erfordernis zur Löschung, Änderung und Neubestellung von Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bezogen auf das Grundstück Herzogstraße 27 a. Alle dazu erforderlichen Vorarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen.

Die städtebauliche Neuordnung soll durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Anpassung, Neubegründung von Grunddienstbarkeiten (Stadt/Nachbar)
- Herzogstraße 28 (Capitol), Entfernung nicht bauzeitlicher Einbauten, Umnutzung zu Wohnen und Gewerbe (Investor, Bauträgergesellschaft)
- Herzogstr. 27 Platzfläche (Stadt), Errichtung eines neuen Platzhauses (Investor, Bauträgergesellschaft)
- Herzogstr. 24 Abriss und Neubau (Investor, Bauträgergesellschaft)
- Heidelberger Straße 10 Umbau denkmalgeschützte Scheune (Privat)

Die Objekte im Einzelnen:

### **1. Platzfläche, Herzogstraße 27, Flst. Nr. 287**

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 287 lasten resultierend aus der ursprünglich gemeinschaftlichen Nutzung mit dem Nachbargrundstück Herzogstraße 27 a, Flurstück Nr. 287/1 Grunddienstbarkeiten für Pkw-Parkplätze und Pkw-Stellplätze. Auf dem Grundstück Herzogstraße 27 a, nördlich vorgelagert sind aktuell 2 baurechtlich notwendige Stellplätze untergebracht. Die Stellplatzsituation wird neu geordnet. Zukünftig sollen Stellplätze im Platzhaus Flurstück Nr. 287/2 (neu)untergebracht werden und auf der vorgesehenen Garagenfläche auf dem Grundstück Herzogstraße 24, Flurstück Nr. 314 und 315. Dem Grundstück Herzogstraße 27 a, nördlich vorgelagert sollen zukünftig drei notwendige Stellplätze untergebracht werden. Im Übrigen findet ein Parken auf der Platzfläche nicht mehr statt. Soweit zur baurechtlichen Absicherung neben der Bestellung von Grunddienstbarkeiten auch Baulasten erforderlich sind, werden mit der Grunddienstbarkeit deckungsgleiche Baulasten bestellt. Dies betrifft auch das zukünftige Platzgrundstück. Zur näheren Erläuterung der Einzelheiten sämtlicher Rechtsaufhebungen, Rechtsneubegründungen und Rechtsverlagerungen wird auf den **als Anlage 1** beigefügten Begebungsvertrag einschließlich Bewilligungsurkunden verwiesen.

### **2. Capitol, Herzogstr. 28, Flst. Nr. 319/11**

Flst. Fläche: 872 m<sup>2</sup>

VK-Fläche: 872 m<sup>2</sup>

VK-Preis: 660.000, - EUR

Das Capitolgrundstück wird unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf die eine Bauträgergesellschaft übertragen werden. Die Bauträgergesellschaft verpflichtet sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung, bis zu sechs Wohnungen im Capitol und eine Gewerbefläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zu errichten. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Die Stadt beteiligt sich an den förderfähigen Modernisierungskosten (ca. 3,5 Mio. EUR) des Investors der in der Modernisierungsvereinbarung (städtebaulicher Vertragsteil im Kaufvertrag) definierten Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung eines Zuschusses in Höhe von maximal 500.000 EUR. Dieser Zuschuss erfährt eine Teilfinanzierung von 60% (= Bund/Land max. 300.000 EUR) und von 40% (= Stadt max. 200.000 EUR).

Das Grundstück soll in Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentümergebotsgesetz aufgeteilt werden und an private Investoren/Eigentümer durch die Bauträgersgesellschaft veräußert werden.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Bauträgersgesellschaft stellt dazu Sicherheit i.H.v. 500.000 EUR durch Bankbürgschaft.
- Der vorgesehene Modernisierungszuschuss von 500.000 EUR wird erst nach Fertigstellung der zugesagten Bauleistungen ausbezahlt.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass das Capitolgebäude nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Bauträgersgesellschaft verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche den Abriss des Gebäudes grundsätzlich ausschließt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle mit Ausnahme des Erstverkaufs vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückkaufassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird. Näheres kann dem als **Anlage 2** beigefügten Kaufvertrag entnommen werden.

Die Modernisierungsvereinbarung verpflichtet als Gegenleistung für die öffentliche Förderung den Grundstückseigentümer zum zeitlich befristeten (10 Jahre) baulichen Erhalt der geförderten Bausubstanz. Andernfalls sind die Fördermittel zurückzuzahlen.

Fördermittel werden nur ausbezahlt, wenn nach Maßgabe des vertraglich vereinbarten Bauprogramms gebaut wird (Sicherung des Sanierungszwecks).

Voraussetzung für die Auszahlung der Städtebaufördermittel ist die vollständige Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Bewilligungszeitraums des Städtebauförderungsprogramms, also bis zum 30.04.2026, wobei etwaige unwesentliche Restarbeiten und Mängel unschädlich sind und den Eintritt der vollständigen Fertigstellung nicht hindern.

Das Bauprogramm kann **Anlage 2.1** entnommen werden.

### 3. Herzogstraße 24, Flst. 314 u. 315

Flst. Fläche: 483 m<sup>2</sup>                      VK-Fläche: 483 m<sup>2</sup>  
VK-Preis: 514.400 EUR

Das mit einem abgängigen Wohngebäude bebaute Grundstück Herzogstraße 24 wird unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf eine Bauträgergesellschaft übertragen werden. Die Bauträgergesellschaft verpflichtet sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung vier Wohnungen in einem Vorderhaus und einem Hinterhaus zu errichten. Vorab ist der Baubestand abzureißen.

Eine Förderung der Ordnungsmaßnahme findet nicht statt.

Das Grundstück soll in Wohneigentum nach dem Wohnungseigentümergebiet aufgeteilt werden und an private Investoren/Eigentümer durch die Bauträgergesellschaft veräußert werden.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Bauträgergesellschaft stellt dazu Sicherheit i.H.v. 500.000 EUR durch Bankbürgschaft.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass die Bausubstanz nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Bauträgergesellschaft verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle mit Ausnahme des Erstverkaufs vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückkaufassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird.

Auf Beifügung des mit dem Kaufvertrag für das Capitolgebäude weitgehend inhaltsgleichen Kaufvertragstext wird verzichtet. Das Bauprogramm kann **Anlage 3.1** entnommen werden.

Der Neubau wird mit Städtebaufördermitteln nicht bezuschusst.



#### 4. Herzogstraße 27, Flst. 287/2 (neu)

Flst. Fläche: 1.026 m<sup>2</sup>                      VK-Fläche: 438,00 m<sup>2</sup>  
VK-Preis: 493.400 EUR

Das nach Abriß des ehemaligen Hähnchengrills unbebaute Platzgrundstück wird geteilt und die rückwärtig liegende Grundstücksfläche unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf eine Bauträgersgesellschaft übertragen werden. Die Bauträgersgesellschaft verpflichtet sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung, sechs Wohnungen und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu errichten.

Der Neubau wird mit Städtebaufördermitteln nicht bezuschusst.

Das Grundstück soll in Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentümergebiet aufgeteilt werden und an private Investoren/Eigentümer durch die Bauträgersgesellschaft veräußert werden.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Bauträgersgesellschaft stellt dazu Sicherheit i.H.v. 500.000 EUR durch Bankbürgschaft.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass die Bausubstanz nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Bauträgersgesellschaft verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle mit Ausnahme des Erstverkaufs vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückauffassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird.

Auf Beifügung des mit dem Kaufvertrag für das Capitolgebäude weitgehend inhaltsgleichen Kaufvertragstext wird verzichtet.

Das Bauprogramm kann Anlage 4.1 entnommen werden.

## 5. Denkmalgeschützte Scheune, Heidelberger Str. 10, Flst. 287/3 (neu)

Flst. Fläche: 975 m<sup>2</sup>  
VK-Preis: 516.800 EUR

VK-Fläche: 619 m<sup>2</sup>

Das Scheunengrundstück wird unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Es soll auf private Investoren übertragen werden. Die Erwerber verpflichten sich binnen einer Frist von 3 Jahren seit Vorliegen der Baugenehmigung, bis zu 2 Wohnungen im Scheunengebäude zu errichten. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind zu beachten.

Die Stadt beteiligt sich an den förderfähigen Modernisierungskosten (ca. 2,6 Mio. EUR) des Investors der in der Modernisierungsvereinbarung definierten Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung eines Zuschusses in Höhe von maximal 150.000 EUR. Dieser Zuschuss wird zu 60% = 90.000 EUR durch Bund / Land und zu 40% = 60.000 EUR durch die Stadt getragen.

Das Grundstück kann in Wohn- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentümergebietsgesetz aufgeteilt werden. Vorgesehen ist aktuell eine private Nutzung durch die privaten Investoren/Eigentümer.

Die Bauleistungen zugunsten der geplanten Umnutzung werden wie folgt gesichert:

- Der vorgesehene Modernisierungszuschuss von 150.000 EUR wird erst nach Fertigstellung der zugesagten Bauleistungen ausbezahlt.

Die dauerhafte Nutzung entsprechend der vertraglichen Vereinbarung wird zugunsten der Stadt wie folgt gesichert:

- Der Stadt steht das Recht zum Wiederkauf zum verminderten Verkehrswert für den Fall zu, dass das Scheunengebäude nicht entsprechend des vertraglich vereinbarten Bauprogramms hergestellt wird oder für Zwecke Verwendung findet, die die umliegende Wohnnutzung erheblich stören (Ausschluss der Nutzung als Vergnügungsstätte, Bordellbetrieb, Wohnungsprostitution, etc.).
- Die Eigentümer verpflichten sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe, falls die vertraglich vereinbarte Herstellung der Nutzbarkeit des Gebäudes nicht zeitgerecht erfolgt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche den Abriss des Gebäudes grundsätzlich ausschließt.
- Zugunsten der Stadt wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellt, welche die Nutzung unzuträglicher Nutzungsarten (siehe vorstehende Aufzählung) in den überlassenen Räumlichkeiten dauerhaft ausschließt.
- Die Stadt behält sich ein dingliches Vorkaufsrecht für alle zukünftigen Verkaufsfälle vor.

Die Stadt stimmt der Belastung des Grundstücks vor den zugunsten der Stadt einzutragenden Rückauflassungsvormerkungen für die Rückübertragungsfälle in Höhe der zukünftigen Finanzierungserfordernisse zu, soweit sichergestellt ist, dass die Belastung nur zur Finanzierung der Baumaßnahme ausgenutzt wird. Näheres kann dem als **Anlage 5** beigefügten Kaufvertrag entnommen werden.

Die Modernisierungsvereinbarung verpflichtet als Gegenleistung für die öffentliche Förderung den Grundstückseigentümer zum zeitlich befristeten (10 Jahre) baulichen Erhalt der geförderten Bausubstanz. Andernfalls sind die Fördermittel zurückzuzahlen.

Fördermittel werden nur ausbezahlt, wenn nach Maßgabe des vertraglich vereinbarten Bauprogramms gebaut wird (Sicherung des Sanierungszweck).

Voraussetzung für die Auszahlung der Städtebaufördermittel ist die vollständige Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des Bewilligungszeitraums des Städtebauförderungsprogramms, also bis zum 30.04.2026, wobei etwaige unwesentliche Restarbeiten und Mängel unschädlich sind und den Eintritt der vollständigen Fertigstellung nicht hindern.

Das Bauprogramm kann **Anlage 5.1** entnommen werden.

Die Kosten des Vertragsschlusses und des Vollzugs der Verträge trägt der jeweilige Erwerber. Die Stadt trägt Ihre Beratungskosten selbst und auch die Kosten des Vertrags und des Vollzugs des Vertrags zur Grundstücksneuordnung bzw. der Neuordnung der Dienstbarkeiten.

#### **Finanzielles:**

Die Haushaltsmittel des städtischen Anteils in Höhe von 40 % an den Sanierungszuschüssen stehen im Haushalt unter Sanierung Herzogstraße Produkt: 751100202100 zur Verfügung.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024

- öffentlich -

---

### Genehmigung einer überplanmäßigen sowie außerplanmäßigen Ausgabe zur Sanierung der Albrecht-Dürer-Straße

#### Beschlussvorschlag:

1. Einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 250.000,- EUR und der Deckung des finanziellen Mehrbedarfs aus den liquiden Finanzmitteln (Rücklagen) zur Sanierung der Albrecht-Dürer-Straße wird zugestimmt.
2. Einer außerplanmäßigen Ausgabe für den Glasfaserausbau in Höhe von 15.000 Euro wird über das neu eingerichtete Sachkonto 753600001100/78720000 zugestimmt.

#### Erläuterungen:

Im Jahr 2023 wurde beschlossen, die Albrecht-Dürer-Straße grundhaft zu sanieren. Hierfür wurden im Haushalt 2024 500.000 Euro veranschlagt. Diese setzen sich aus 400.000 Euro zur Sanierung der Straße (Sachkonto 754100100109/78720000) und 100.000 Euro zur Sanierung der Hausanschlüsse (Sachkonto 53800103/42120000) zusammen.

Im Zuge aller final durchgeführten Untersuchungen der Straße wurde festgestellt, dass von den insgesamt 31 Hausanschlüssen in der Albrecht-Dürer-Straße 30 defekt sind und somit Schmutzwasser in das Erdreich eindringen kann.

Dies hat zur Folge, dass alle 30 Hausanschlüsse saniert werden müssen. Auch sollen im Hinblick auf den Ausbau von Glasfaser im Stadtgebiet Schwetzingen bereits die Verlegung von Leerrohren mit in dieses Projekt aufgenommen werden.

Diese neuen Erkenntnisse haben zur Folge, dass sich die Maßnahme auf ein Gesamtvolumen von ca. 750.000 Euro erhöht.

#### Finanzielles:

Es stehen Haushaltsmittel in Höhe von 400.000,- EUR auf dem Sachkonto 754100100109/78720000 (Seite 553) und 100.000,- Euro auf dem Sachkonto 53800103/42120000 zur Verfügung. Die benötigten Deckungsmittel in Höhe 250.000,- EUR werden aus den liquiden Finanzmitteln (Rücklagen) zur Verfügung gestellt.

Die Haushaltsmittel für den Glasfaserausbau in Höhe von ca. 15.000 Euro werden über das neu eingerichtete Sachkonto 753600001100/78720000 verausgabt. Die Deckung erfolgt über die liquiden Mittel aus dem Nachtrag.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024**

**- öffentlich -**

Vorberatung erfolgte im Technischen Ausschuss vom 20.03.2024

---

## **Hirschacker-Grundschule - Erweiterung des Gebäudes um zwei Räume für die Kernzeitbetreuung - Beschluss der Maßnahme, Beschluss der überplanmäßigen Ausgabe und Vergabebeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Erweiterung des Gebäudes der Hirschacker-Grundschule um zwei Räume für die Kernzeitbetreuung wird zugestimmt.
2. Einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 400.000,- EUR und der Deckung des finanziellen Mehrbedarfs aus den liquiden Finanzmitteln (Rücklagen) wird zugestimmt.
3. Der Vergabe der Arbeiten zur Erweiterung des Gebäudes der Hirschacker-Grundschule um zwei Räume für die Kernzeitbetreuung an die Firma roomodulz powered by Wirkungsgrad GmbH, Mannheim, in Höhe von 1.036.003,25 EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

### **Erläuterungen:**

Die Schulleitung und das Amt 40 sind Anfang des Jahres 2023 an Herrn Bürgermeister Steffan mit dem Erfordernis herangetreten mehr Kernzeitbetreuungsräume zur Verfügung zu stellen, da die vorhandenen Betreuungsräume seit langem massiv überbelegt sind.

Bei einer Vor-Ort-Begehung konnten sich die Beteiligten von der sehr deutlichen Überbelegung der Räumlichkeiten überzeugen. Es wurde gemeinsam erkannt, dass eine Abhilfe nur mit der Errichtung von zusätzlichen Räumlichkeiten geschaffen werden kann.

Mitte des Jahrs 2023 wurde mit den ersten Planungen für die Erweiterung des Gebäudes der Hirschacker-Grundschule begonnen. Ursprünglich wurde von einem Bedarf von einem weiteren Gruppenraum ausgegangen. Im Zuge der weiteren Gespräche mit allen Beteiligten (Kernzeitkräfte, Schulleitung und Herrn Bürgermeister Steffan) stellte sich heraus, dass zwei Gruppenräume für eine spürbare Verbesserung der räumlichen Situation erforderlich sind. Damit die Räume vielfältig (Kernzeit und Unterricht) nutzbar sind, haben beide Räume eine Flächengröße von ca. 70 m<sup>2</sup> und erhalten eine entsprechende Grundausstattung.

Im Rahmen der ersten Planungen für die Raumerweiterung wurde im Sinne der Nachhaltigkeit und im Hinblick auf den Klimaschutz definiert, dass nicht konventionell, sondern mit Holzelementen zu bauen ist.

Im August 2023 wurde ein Markterkundungsverfahren auf Grundlage der Planungen und Raumbeschreibung durchgeführt, um zu ermitteln, ob es Firmen gibt, die mit Holzelementen unsere Vorgaben umsetzen können, insbesondere unter Maßgabe einer schlüsselfertigen

Errichtung mit Übergabe zum Sommerferienende im Jahr 2024.

Es wurden 8 geeignete Firmen im August 2023 angeschrieben und um eine Teilnahme an der Markterkundung gebeten.

Nur eine Firma, die Fa. roomodulz powered by Wirkungsgrad GmbH aus Mannheim, hat in diesem Verfahren mitgeteilt, dass sie gemäß unseren Vorgaben die zwei Räume in Holzelementbauweise zum vorgegebenen Zeitpunkt errichten kann. Damit sie die Vorgaben erfüllen kann bedient sie sich verschiedener Nachunternehmer. Die wesentliche Leistung, die Herstellung der Holzelemente wird von einer österreichischen Firma vorgenommen.

Es liegt ein finales Angebot in Höhe von 1.036.003,25 EUR inkl. MwSt. vor.

Die Kostenermittlung aus dem Jahr 2023 für die Errichtung der zwei Erweiterungsräume beträgt rund 1.020.000,- EUR, ohne die Nebenkosten für die noch zu errichtende PV-Anlage und die Kosten für die Schaffung von Leitungsanschlüssen für Strom, Heizung, Frischwasser, Abwasser, Blitzschutz, EDV und der Branderkennungsanlage im Bestandsgebäude. Hierfür sind rund 60.000,- EUR anzusetzen.

Aus dem finalen Angebotspreis zzgl. der 60.000,- € Nebenkosten ergeben sich voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von rund 1.096.003,25 EUR.

Im Haushaltsplan 2024 wurden 800.000,- EUR auf dem Sachkonto 78730000, Seite 493, mit einer VE in Höhe von 1.105.000,- EUR veranschlagt, um den Haushalt genehmigungsfähig aufzustellen. Damit die Leistungen vollständig im Jahr 2024 abgerechnet werden können, ist daher die Bewilligung einer Überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 400.000,- EUR erforderlich. Mit den geplanten Finanzmitteln in Höhe von 800.000,- EUR und den überplanmäßigen Finanzmitteln in Höhe von 400.000,- EUR stünden 1.200.000,- EUR insgesamt für die Errichtung zur Verfügung. In diesem Betrag ist ein Kostenansatz in Höhe von rund 104.000,- EUR enthalten, um unvorhersehbare Kosten abdecken zu können.

Die Errichtung der noch notwendigen PV-Anlage wird in Zusammenarbeit mit der Bürgerenergie Genossenschaft in den nächsten Jahren erfolgen. Je nach Errichtungsort könnten dann die Dachflächen der Erweiterungsräume begrünt werden.

#### **Finanzielles:**

Es stehen Haushaltsmittel in Höhe von 800.000,- EUR auf dem Sachkonto 78730000 (Seite 493) 2024 zur Verfügung. Die benötigten Deckungsmittel in Höhe 400.000,- EUR werden aus den liquiden Finanzmitteln (Rücklagen) zur Verfügung gestellt.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

<b>Sitzung Kultur- und Bildungsausschuss am</b>	<b>- nicht öffentlich -</b>
<b>Sitzung Verwaltungsausschuss am 10.04.2024</b>	<b>- nicht öffentlich -</b>
<b>Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024</b>	<b>- öffentlich -</b>

---

## Umsetzung der Ergebnisse des Organisationsgutachtens der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) im Sachgebiet 40.2 „Familien, Kinder & Schulen, Senioren“

### Beschlussvorschlag:

1. Der Schaffung und Besetzung einer weiteren Stelle mit 10 Wochenstunden in der Kernzeitbetreuung an der Südstadtschule für die Zeit täglich von 12–14 Uhr zum nächstmöglichen Termin wird zugestimmt.
2. Der Erhöhung der wöchentlichen Arbeitszeit der Hauswirtschaftskraft an der Südstadtschule, von 12,5 auf 15 Wochenstunden rückwirkend ab 1. April 2024 wird zugestimmt.
3. Der Freistellung für 5 Stunden wöchentlich für die Leitung der Kernzeitbetreuung an der Zeyherschule wird zugestimmt.
4. Die freiwerdenden 5 Stunden Betreuungszeit der Leitungskraft der Kernzeit an der Zeyherschule werden im Team der Betreuungskräfte aufgeteilt.

### Erläuterungen:

Die mannigfaltigen Herausforderungen der vergangenen Jahre, insbesondere im Bereich der Kindergärten und Schulen, haben die Verwaltung veranlasst, gemeinsam mit der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA) ab Februar 2023 eine Organisationsuntersuchung im Sachgebiet 40.2 durchzuführen. Die Schwerpunkte lagen zunächst auf der aktuellen Aufbauorganisation (Geschäftsverteilung inklusive Vertretungsregelungen), Ermittlung des quantitativen Personalbedarfs und Identifizierung der wesentlichen Geschäftsprozesse. Die erfolgreiche Ist-Analyse ist Grundlage für eine angemessene Qualitätssicherung im Rahmen des Rechtsanspruchs auf eine ganztägige Betreuung für Kinder im Grundschulalter ab dem Schuljahr 2026/2027.

Die Organisationsuntersuchung zeichnet sich durch folgende Ergebnisse aus:

#### **a. Generationenbüro mit Kindergarten- und Schulverwaltung**

Das Generationenbüro ist eine Organisationseinheit der Stadt Schwetzingen in der viele Freiwilligkeitsleistungen verortet sind und die als Schwerpunkt erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger in sozialen Angelegenheiten ist. Hier werden auch die Aufgaben der Kindergarten- und Schulverwaltung wahrgenommen. Da bereits Ende 2022 verwaltungsintern deutlich wurde, dass die Aufgaben in diesen Bereichen stetig zunehmen, wurde mit der Verabschiedung des Stellenplans 2023 eine weitere Vollzeitstelle geschaffen, dadurch konnte der empfohlenen Personalaufstockung durch das Organisationsgutachten vorgegriffen werden.

## **b. Kindergarten Spatzennest**

Trotz Fachkräftemangel und -wechsel gelingt es der Kindergartenleitung stets, den Kindergartenalltag erfolgreich zu gestalten und die pädagogische Qualität weiterzuentwickeln.

## **c. Hort- und Kernzeitbetreuung**

Aktuell ist ein städtischer Hort an der Nordstadt-Grundschule eingerichtet; für diese betriebserlaubnispflichtige Angebotsform der Kinderbetreuung definiert der KVJS den Mindestpersonalschlüssel, Gruppenstärke und Einrichtungsleitung. Die Vorgaben für zwei Hortgruppen können trotz Fachkräftemangels aktuell erfüllt werden.

Die Betreuung im Rahmen der Verlässlichen Grundschule (Kernzeitbetreuung) wird vom Land Baden-Württemberg als Jugendfreizeiteinrichtung definiert und bedarf deswegen keiner Betriebserlaubnis. Deswegen kann die Betreuung der Kinder durch geeignete Personen erfolgen, d.h. Personen, die Erfahrung in der Kindererziehung haben.

Aus überörtlichen Vergleichen ist der GPA bekannt, dass sich Kommunen - mangels gesetzlich vorgeschriebener Personalschlüssel - regelmäßig am Klassenteiler für Grundschulen orientieren, dieser liegt im Schuljahr 2022/2023 bei 28 Kindern. Hierbei sollte nicht nur der Aspekt der Betreuung betrachtet werden, sondern im Rahmen der Personalfürsorge auch die Belastbarkeit der Mitarbeitenden. Deswegen hat die Stadt Schwetzingen einen etwas großzügigeren Betreuungsschlüssel von 25 Kindern je Betreuungskraft festgelegt.

Der Leitfaden für die Mitarbeitenden in der Kernzeitbetreuung vom 12. März 2018 definiert die Aufgaben und soll zu einheitlichen Standards in den Kernzeitbetreuungen führen. Die Betreuungskräfte haben die Aufgabe, sinnvolle spielerische und freizeitbezogene Aktivitäten anzubieten und die Aufsichtspflicht sicherzustellen.

Da die Aufsichtssituation an der Südstadtschule über die Essenszeit täglich von 12–14 Uhr besonders herausfordernd ist, wird die Schaffung einer weiteren Stelle mit 10 Wochenstunden befürwortet. Außerdem sollte die Arbeitszeit der Hauswirtschaftskraft täglich um eine halbe Stunde von 12,5 auf 15 Wochenstunden aufgestockt werden.

Seit einigen Jahren sind in nahezu allen Einrichtungen pädagogische Kräfte als Leitungskräfte eingestellt, da vermehrt pädagogische Fragestellungen auftauchen. Auch wenn die Leitungskraft an der Zeyherschule ihre pädagogische Weiterbildung noch nicht abgeschlossen hat, nimmt sie erfolgreich Leitungsaufgaben wahr und soll künftig 5 Wochenstunden Freistellung erhalten. Die freiwerdenden Betreuungsstunden können im Team verteilt werden.

## **Finanzielles:**

Die Gesamtkosten für die geplanten Maßnahmen (neue Betreuungsstelle mit 10 WStd., Erhöhung der Wochenarbeitszeit der Hauswirtschaftskraft Südstadt-GS und 5 WStd. Betreuungszeit Zeyher-GS) werden sich künftig auf jährlich ca. 25.000 Euro belaufen.

Kostenstelle: 2110 0162

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiterin:

Sachbearbeiterin:



# Stadt Schwetzingen

Amt: 40 Amt für Familien,  
Senioren & Kultur,  
Sport  
Datum: 23.02.2024  
Drucksache Nr. 2833/2024

## Beschlussvorlage

**Sitzung Kultur- und Bildungsausschuss am 13.03.2024** - nicht öffentlich -

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024** - öffentlich -

---

## Schulentwicklungsplanung - Aktualisierte Zahlen zum Schulentwicklungsplan 2023/2024

### Beschlussvorschlag:

Die aktualisierten Zahlen zum Schulentwicklungsplan 2023/24 werden zur Kenntnis genommen.

### Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat darum gebeten, über Entwicklungen der Schülerzahlen regelmäßig informiert zu werden. Der Schulentwicklungsplan wurde für das Schuljahr 2023/2024 aktualisiert und liefert auf Grundlage der Schülerzahlen laut Einwohnerstatistik eine Übersicht der Entwicklung bis zum Schuljahr 2029/2030.

Auf die bekannten Schilderungen zum notwendigen Ausbaubedarf der Kernzeit- und Hortbetreuung bzw. zum Ganztageserschulausbau an der Zeyher-Grundschule, wird verwiesen. Die gestiegenen Schülerzahlen werden sich auch auf den entsprechenden Bedarf deutlich auswirken.

Die Verwaltung wird hierzu zu gegebener Zeit weiter berichten und die nötigen Beschlussfassungen herbeiführen.

### Anlagen:

Schulentwicklungsplan 2023/2024

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

# Stadt Schwetzingen

Amt:	20 Kämmereiamt	<b>Beschl ussvorl age</b>
Datum:	06.02.2024	
Drucksache Nr.	2821/2024	

**Sitzung Verwaltungsausschuss am 10.04.2024**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024**

**- öffentlich -**

---

## **Verlängerung des Erbbauvertrages mit dem Rhein-Neckar-Kreis für das Grundstück Bodelschwinghstr. 16 Kindergarten Spatzennest**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Schwetzingen verlängert den Erbbauvertrag mit dem Rhein-Neckar-Kreis für das Grundstück Bodelschwinghstr. 16 um weitere 20 Jahre.

### **Erläuterungen:**

Die Stadt Schwetzingen hat am 3. Mai 1996 einen Erbbauvertrag mit dem Rhein-Neckar-Kreis über das Gelände Bodelschwinghstr. 16 abgeschlossen.

Inhalt des Erbbaurechtes ist die Errichtung / Erweiterung einer Kindertagesstätte.

Die Stadt Schwetzingen betreibt vor Ort den Kindergarten Spatzennest.

Der Erbbauvertrag endet zum 31. August 2025. Die Stadt Schwetzingen hat jedoch eine Option auf eine zinslose Verlängerung des Erbbaurechts um weitere 20 Jahre. Die dazu erforderliche Erklärung muss spätestens 1 Jahr vor Ablauf (hier der 31. August 2024) erfolgen.

Eine Verlängerung des Erbbaurechts durch Erklärung der Berechtigten innerhalb dieser Frist ist notwendig, da ansonsten das Erbbaurecht endet.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

## Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 10.04.2024

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 17.04.2024

- öffentlich -

---

## Aktualisierung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung) mit Verwaltungsgebührenverzeichnis

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aktualisierung der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung)“ mit dem dazugehörigen Verwaltungsgebührenverzeichnis ab 1. Mai 2024.

### Erläuterungen:

Um die Digitalisierung weiter voranzutreiben und die baurechtlichen Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen, hat der Landesgesetzgeber im November 2023 die Landesbauordnung geändert. Signifikanteste Änderung hierbei ist die Beteiligung der Angrenzer und Nachbarn im baurechtlichen Verfahren. Ab sofort werden die Angrenzer nur noch in den Fällen beteiligt, wenn bei einem Bauvorhaben eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts beantragt wird. Diese grundlegende Änderung wurde vom Sachgebiet „Baurecht und Wirtschaftsförderung“ zum Anlass genommen, die Verwaltungsgebühren für diesen Bereich grundsätzlich zu überarbeiten.

Für einige Gebährentatbestände wird künftig eine Festgebühr erhoben, so dass die bisherige Führung von Zeitnachweisen künftig entfallen kann. Weiterhin werden bestehende Gebährentatbestände veränderten Rahmenbedingungen angepasst und neue Gebährentatbestände eingefügt, die bisher nicht berücksichtigt waren. Darüber hinaus werden die gestiegenen Arbeitsplatzkosten bei der Festlegung der Zeitgebühr berücksichtigt.

Im beigefügten Verwaltungsgebührenverzeichnis sind die geplanten Aktualisierungen in ROT markiert; die Satzung selbst wird inhaltlich nicht überarbeitet.

### Finanzielles:

Kostenstelle: 5210 0000

### Anlagen:

Verwaltungsgebührensatzung mit Verwaltungsgebührenverzeichnis ab 1. Mai 2024

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiterin: