



Einladung zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses

Am Mittwoch, 17.09.2025, 18:30 Uhr, findet im Rathaus Schwetzingen, Hebelstraße 1, großer Sitzungssaal, eine öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses statt, zu der wir hiermit einladen.

Tagesordnung:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ - Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit im Beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB
2. Neubau einer barrierefreien Rampenanlage sowie Erneuerung der Treppe in der Voltairestraße - Vergabebeschluss und Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe
3. Auftragsvergabe für die Zimmermanns- und Dacharbeiten in der Hofapotheke
4. Lärmaktionsplanung 2024
5. Öffentliche Bekanntgaben / Anfragen

Schwetzingen, den 09.09.2025

Matthias Steffan, Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 17.09.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 24.09.2025

- öffentlich -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“, hier: Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit im Beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs.3 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Studierendenwohnheim August-Neuhaus-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Schwetzingen und dem Vorhabenträger soll bis Satzungsbeschluss vorliegen und entsprechend gebilligt und beschlossen werden.

2. Die Stadt Schwetzingen beschließt zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird verzichtet.
3. Die Stadt Schwetzingen beschließt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung aufzufordern.

Erläuterungen:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Planungen des Studierendenwerks Heidelberg AöR in Schwetzingen ein Studierendenwohnheim mit insgesamt 96 Wohnplätzen zu errichten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von benötigtem studentischem Wohnraum und einer somit bedarfsgerechten Stärkung der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung für Studierende
- Städtebauliche Integration des geplanten Neubaus in das bestehende Siedlungsgefüge sowie einer entsprechenden baulich-architektonischen Aufwertung der Eingangssituation Kreuzung August-Neuhaus-Straße / L 548
- Funktionsgerechte Erschließung sowie der Umsetzung qualitativ hochwertiger Außen- und Gemeinschaftsbereiche für Studierende
- Förderung einer sozialen Durchmischung im Quartier sowie Schaffung von Begegnungsräumen
- Errichtung eines nachhaltigen und energieeffizienten Neubaus
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB inkl. Durchführungsvertrag zur rechtssicheren Umsetzung des Planvorhabens

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für das Plangebiet besteht ein solches Planungserfordernis, da das geplante Studentenwohnheim in seiner Dimension, Nutzung und Erschließung einen städtebaulich relevanten Eingriff darstellt, der ohne verbindliche Bauleitplanung nicht im Einklang mit den bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen realisierbar wäre. Der Bereich ist derzeit nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplant, sodass weder eine eindeutige Gebietszuordnung noch eine klare Regelung zu Maß, Bauweise, Erschließung und Zweckbindung der Nutzung vorliegt. Ohne die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da die spezifische Zweckbindung „Studentenwohnheim“ planerisch nicht gesichert wäre, die bauliche Dichte, Höhenentwicklung und Baukörperausbildung nicht durch geltende Festsetzungen gedeckt wären, die verkehrliche Erschließung einschließlich Tiefgaragenzufahrt und Stellplatzkonzept nicht verbindlich geregelt wäre und gestalterische, städtebauliche sowie grünordnerische Zielsetzungen nicht abgesichert würden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden daher die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die Einbindung des Vorhabens in das Stadt- und Quartiersgefüge zu gewährleisten, die Erschließung, Freiraumgestaltung und technischen Anforderungen festzulegen sowie die langfristige Zweckbindung für studentisches Wohnen verbindlich zu sichern. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB, da sie erforderlich, zweckmäßig und verhältnismäßig ist, um das gesamtstädtische Ziel der Schaffung von bedarfsgerechtem studentischem Wohnraum unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung zu erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren zeichnet sich dadurch aus, dass es – im Gegensatz zu einem „herkömmlichen“ Bebauungsplan – unmittelbar auf ein konkret umrissenes Bauvorhaben ausgerichtet ist und dessen Realisierung rechtlich absichert. Grundlage der Planung ist der vom Vorhabenträger eingereichte Vorhaben- und Erschließungsplan, der in seiner zeichnerischen und textlichen Ausgestaltung Bestandteil des Bebauungsplans ist. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren und die zur Umsetzung notwendigen Erschließungsmaßnahmen herzustellen oder deren Herstellung zu sichern.

Finanzielles:

Die Planungskosten werden seitens Studierendenwerks Heidelberg AöR getragen und im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung das Architekturbüro HEIDE Architekten sowie das Planungsbüro FIRU mbH Kaiserslautern mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen sowie der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Anlagen:

- A 1: Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 17.09.2025
- A 2: Vorhaben- und Erschließungsplan VEP in der Fassung vom 17.09.2025
- A 3: Textfestsetzungen und Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2025
- A 4: Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 14.08.2025
- A 5: Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung in der Fassung vom August 2025
- A 6: Ingenieurgeologisches Gutachten in der Fassung vom 11.07.2025
- A 7: Fachbeitrag zu verkehrlichen Auswirkungen in der Fassung vom August 2025.

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei:

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 17.09.2025

- öffentlich -

Neubau einer barrierefreien Rampenanlage sowie Erneuerung der Treppe in der Voltairestraße - Vergabebeschluss und Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

Beschlussvorschlag:

1. Der Vergabe des Auftrages für den Neubau der barrierefreien Rampenanlage sowie die Erneuerung der Treppe in der Voltairestraße an die Firma Sax & Klee, 68159 Mannheim, in Höhe von 185.079,56 EUR wird zugestimmt.
2. Einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 50.000 EUR wird zugestimmt.
3. Der Verwendung von Ersatzdeckungsmitteln in Höhe von 50.000 EUR von der Kontierung 742410101101 und dem Sachkonto 78710000 wird zugestimmt.

Erläuterungen:

Die Arbeiten für den Neubau der barrierefreien Rampenanlage sowie Erneuerung der Treppe in der Voltairestraße wurden öffentlich ausgeschrieben. Zum Zeitpunkt des Eröffnungstermins am 25.08.2025 lagen insgesamt vier Angebote vor. Während des Submissionstermins ging ein weiteres Angebot ein, welches von der Vergabe ausgeschlossen werden musste, weil es nicht fristgerecht eingereicht wurde.

Nach rechnerischer, fachlicher und wirtschaftlicher Prüfung der Angebote sieht das Ergebnis der Ausschreibung wie folgt aus:

1. Bieter:	Sax & Klee, 68159 Mannheim	185.079,56 EUR
2. Bieter:		187.762,40 EUR
3. Bieter:		268.165,11 EUR
4. Bieter:		285.698,16 EUR

Zum Zeitpunkt des Maßnahmenbeschlusses in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.07.2025 (Drucksache Nr. 3021/2025) belief sich die erste vorläufige Kostenschätzung auf rund 150.000 EUR (Baukosten und Baunebenkosten). Weitere Abstimmungen der Einzelheiten in der Planung (Ausführung des Zauns als Stahlgittermatten, Bestand derzeit Jägerzaun aus Holz) führten zu einer Erhöhung der geplanten Baukosten um 30.000 EUR. Daraus ergibt sich folgender Finanzierungsbedarf:

Baunebenkosten:	5.000 EUR
Baukosten:	185.000 EUR
Planungskosten:	20.000 EUR
<u>Sonstige Finanzierungskosten:</u>	<u>10.000 EUR</u>

Gesamtkosten: **220.000 EUR**

Finanzielles:

Für die zu beschließende Baumaßnahme stehen Haushaltsmittel in Höhe von 170.000 EUR unter der Kontierung 754100100107 und dem Sachkonto 78720000 zur Verfügung.

Als Ersatzdeckungsmittel für die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 50.000 EUR dienen Haushaltsmittel, die aufgrund von Wenigerausgaben bei der Kontierung 742410101101 und dem Sachkonto 78710000 (Sanierung des Sportplatzes des städtischen Stadions) zur Verfügung stehen. Für das Jahr 2025 werden nur die europaweiten Planerleistungen ausgeschrieben, daher werden die Finanzmittel nicht vollständig ausgeschöpft.

Anlagen:

Bieterübersicht (nichtöffentliche Anlage zur Vorlage)

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei:

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 17.09.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 01.10.2025

- öffentlich -

Auftragsvergabe für die Zimmermanns- und Dacharbeiten in der Hofapotheke

Beschlussvorschlag:

Der Auftrag für die Zimmermanns- und Dacharbeiten in der Hofapotheke wird an die Firma Bennert GmbH zum Gesamtpreis von 558.673,45 Euro (inkl. MwSt.) vergeben.

Erläuterungen:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2025 wurde die Verwaltung ermächtigt die Mauerwerksarbeiten zusammen mit den Dach- und Zimmererarbeiten zu vergeben. Grund für die Ermächtigung war, den Projektfortschritt nicht weiter aufzuhalten, eine lückenlose Bearbeitung der Gewerke sicherzustellen und damit Mehrkosten im Projekt zu vermeiden. Das Gewerk der Dach- und Zimmermannsarbeiten durfte nach der beschlossenen Ermächtigung bis zur geschätzten Auftragssumme von 484.050,35 Euro zuzüglich von max.10% zur Kostenschätzung an den wirtschaftlichsten Bieter vergeben werden.

Die Kostenschätzung des bepreisten Leistungsverzeichnisses für die ausgeschriebene Leistung der Dach- und Zimmermannsarbeiten betrug 484.050,35 Euro
Das Ergebnis der Ausschreibung liegt seit dem 21.08.2025 vor. Der günstigste Bieter, die Firma Bennert, hat ein Angebot in Höhe von 558.673 Euro abgegeben und liegt damit 15,4% über der Kostenschätzung. Damit liegt das Angebot über den 10% für die vom Gemeinderat am 23.07.2025 beschlossene Ermächtigung. Es wurden zwei Angebote abgegeben

Bieter	Auftragssumme brutto	Abweichung zur KB
Kostenberechnung	484.050,35 Euro	100,0 %
Bennert GmbH	558.673,45 Euro	+ 15,4 %
XXX	566.636,22 Euro	+ 17,1 %

Um im Projektfortschritt keine weiteren Verzögerungen zu erzeugen und Mehrkosten zu vermeiden war es erforderlich den Auftrag umgehend zu erteilen. Beginn für die Ausführung der Dach- und Zimmererarbeiten sowie der Mauerarbeiten war für Anfang September geplant. Daher erteilten die Fraktionen am 28.08.2025 im E-Mail-Umlaufverfahren der Verwaltung mehrheitlich die Genehmigung, den Auftrag am 29.08.2025 an die Firma Bennert zum Betrag von 558.673 Euro erteilen zu können; dies erfolgte in Kenntnis der weiteren Überschreitung der Angebotssumme im Vergleich zur Kostenberechnung um 5,4 % (gesamt 15,4%).

Durch die Einholung der erforderlichen Genehmigung des Gemeinderates verzögert sich der Ausführungsbeginn der beiden Gewerke Dach- und Zimmererarbeiten sowie der Mauerarbeiten geringfügig auf Mitte September.

Damit der Auftrag an die Firma Bennert auch formal durch einen ordentlichen Beschluss des Gemeinderates legitimiert ist, bedarf es der Genehmigung des Gemeinderates. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Beauftragung für die Dach- und Zimmererarbeiten zur Hofapotheke an die Firma Bennert GmbH nachträglich förmlich zu genehmigen.

Bei den bereits vergebenen Gerüstarbeiten ergab sich eine Unterschreitung der Kostenberechnung um ca. 46%. Das Gerüst im Bereich der Fassade zum Bauamt steht bereits seit dem 28.08.2025. Das Gerüst am Haus wird Mitte September 2025 gestellt.

Die Fassadensanierung konnte ebenfalls mit einer Unterschreitung der Kostenberechnung von ca. 20% vergeben werden. Die Arbeiten beginnen am 08.09.2025 und sollten bis zum 17.09.2025 bereits abgeschlossen sein.

Mittlerweile konnten auch die Mauerarbeiten vergeben werden. Auch bei diesem Gewerk konnte die Kostenberechnung um ca. 74 % unterschritten werden.

Finanzielles:

Die Mehrkosten im Bereich Dach- und Zimmererarbeiten können durch die Einsparungen der oben genannten Ausschreibungen sogar überkompensiert werden. Die Einsparungen bei den Gerüstbauarbeiten, der Fassadensanierung und der Mauerarbeiten belaufen sich in Summe auf ca. 92.000 €, die Mehrkosten im Bereich der Dach- und Zimmererarbeiten belaufen sich auf ca. 75.000 €. Somit liegen die Auftragssummen für alle vier Gewerke ca. 17.000 € unter der Kostenberechnung. Die Mehrkosten im Gewerk Dach- und Zimmererarbeiten können durch Einsparungen in den Gewerken Gerüstbauarbeiten, Fassadensanierung und Mauerarbeiten finanziert werden.

Die Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle 711240101101 / 78710000 zur Verfügung.

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei:

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 17.09.2025

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 01.10.2025

- öffentlich -

Lärmaktionsplanung 2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der aktuellen Überprüfung der Lärmaktionsplanung zur Kenntnis. Grundlage ist der Entwurf der „Stellungnahme zur Fortschreibung“ nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG.
2. Der Entwurf zum Lärmaktionsplan der Stadt Schwetzingen wird in der vorliegenden Fassung (Stellungnahme der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 29.07.2025) zur Offenlage beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragt.

Erläuterungen:

Seit 2005 sind Städte und Gemeinden gesetzlich verpflichtet, entlang viel befahrener Straßen regelmäßig den Lärm zu erfassen und Maßnahmen zur Minderung zu planen. Grundlage dafür ist die EU-Umgebungslärmrichtlinie, die in deutsches Recht übernommen wurde (§ 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz). In Schwetzingen sind insbesondere stark befahrene Straßen wie z.B. die B 291, B 36 oder L 722 betroffen. Die aktuelle Lärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) aus dem Jahr 2022 hat gezeigt, dass dort täglich über 8.200 Fahrzeuge unterwegs sind. Daher ist gesetzlich ein Lärmaktionsplan zu erstellen. Zudem wurden Lärmwerte gemessen, die mit 65 Dezibel tagsüber und 55 Dezibel nachts, über den sogenannten Auslösewerten liegen.

Der bestehende Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2019 wurde auf Basis der aktuellen Daten überprüft. Die neue Kartierung zeigt, dass es mehr lärmbelastete Bereiche als früher gibt. Allerdings liegt das an der Anwendung eines anderen, EU-weit einheitlichen Berechnungsverfahrens.

Die tatsächliche Belastung in der Kartierung durch die LUBW wurde überschätzt, da falsche, höhere Höchstgeschwindigkeiten in der Berechnung angenommen wurden als angeordnet sind und tatsächlich lärmmindernde Fahrbahnbeläge nicht berücksichtigt wurden.

Eine genaue Darlegung der Annahmen ist in Tabelle 1, Seite 3 der Anlage 1 zu finden.

Trotzdem verbleiben mehrere Bereiche mit relevanter Lärmbelastung, etwa an der B535,

L597 und L630.

Durch die Stadt Schwetzingen wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt:

- Bau von Lärmschutzwänden (z. B. an der A6, B291, L630),
- Tempolimits auf 30 km/h in Wohnbereichen,
- Einbau lärmmindernder Asphaltdecken.

Eine vertiefte Prüfung hat ergeben, dass sich für die genannten Hauptverkehrsstraßen aktuell keine weiteren kurzfristigen Maßnahmen umsetzen lassen, da viele Möglichkeiten bereits ausgeschöpft sind.

Der neue Entwurf des Lärmaktionsplans schlägt daher **kein neues Maßnahmenpaket** vor, sondern:

- dokumentiert die aktuelle Situation,
- verweist auf mögliche **Straßenbelags-Erneuerungen** in den kommenden Jahren (z. B. durch das Regierungspräsidium Karlsruhe),
- und bereitet die notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Überprüfung soll die Lärmaktionsplanung anhand eines vereinfachten Verfahrens ohne die detaillierte, rechnerische Analyse und Wirksamkeitsprüfung von Maßnahmen fortgeschrieben werden.

Für die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes sind folgende Verfahrensschritte notwendig:

- Beschluss des Entwurfes des Lärmaktionsplanes, 4. Stufe
- Öffentliche Auslegung einschließlich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit anschließender Abwägung
- Beschluss des Lärmaktionsplanes
- Bekanntmachung des Lärmaktionsplanes

Für die Lärmkartierung/Lärmaktionsplanung entlang von Hauptverkehrsstrecken der Deutschen Bahn ist das Eisenbahnbundesamt zuständig. Daher ist dies nicht Gegenstand der Lärmaktionsplanung.

Finanzielles:

Der Lärmaktionsplan wird aus dem aktuellen Haushalt finanziert, es fallen darüber hinaus keine weiteren Kosten an.

Die Mittel stehen in ausreichender Höhe unter folgender Kontierung zur Verfügung

Produkt/	51100001
Kostenstelle:	
Sachkonto:	42910000

Die Gesamtkosten belaufen sich auf pauschal 4.800,00€ gemäß dem Angebot vom 25.11.2024 des Ingenieurbüros Kurz & Fischer.

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme zur Fortschreibung Lärmaktionsplanung 4. Stufe vom 29.07.2025

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: