



2. Mitteilungen und Anfragen
- 2.1 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert (2021/346)
- 2.2 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert, Beantwortung weiterer Fragen (2021/346 1. Ergänzung)
- 2.3 Vorstellung Portfoliobericht Fachbereich Immobilienmanagement (2021/388)
- 2.4 Tabakscheune Hüttenfeld - aktuelles Vorhaben und rechtliche Würdigung (2021/396)
- 2.5 Gewerbegebiet Wormser Landstraße - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel
- 2.6 Katastrophenschutz/Warnsystem - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel
- 2.7 Fachwerkhäuser Römerstraße - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer
- 2.8 Nutzung der ehem. Gaststätte Wacker - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer

1. **Bebauungsplan 071 B - 00 "Wormser Landstraße - 2. BA" (2021/385)**  
**hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

**Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:**

1. **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) keine Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangen sind.**
2. **Der Vorschlag zur Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, der Bestandteil dieser Beschlussvorlage ist, wird hiermit beschlossen.**
3. **Der Bebauungsplan wird in der vorliegenden Fassung inklusive bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.**

Beratungsergebnis: Einstimmig

Die Beschlussvorlage des FB 60 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Nach den einleitenden Worten des **Vorsitzenden** teilt **Bürgermeister Störmer** auf entsprechende Anfragen des **Stadtv. Hummel** mit, dass die Verlegung von Glasfaser gesichert ist. Des Weiteren führt er aus, dass als Zielvorgabe zunächst der 2. Bauabschnitt realisiert wird. Auf den Einwand des **Stadtv. Hummel**, dass es das 4-5-fache an Interessenten gäbe teilt der **Bürgermeister** mit, dass man diesbezüglich im Austausch mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Lampertheim ist und erst nach einer qualitativen Prüfung der Unternehmen, erkennbar sei, welche Firmen ihre Bewerbung aufrechterhalten.

**Stadtv. Ofenloch** nimmt Bezug auf den Koalitionsvertrag, der vorsieht, dass alle geeigneten Dachflächen für Solartechnik genutzt werden und stellt einen Änderungsantrag dahingehend, dass im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Gestaltung von Dachflächen

mit Photovoltaik und Begrünung aufgenommen wird. **Bürgermeister Störmer** verweist auf die zeitliche Verschiebung, sollte diesbezüglich eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgen müssen und schlägt vor, durch den Aufsichtsrat der SEL zu verfügen, dass eine entsprechende Verpflichtung in die Verträge aufgenommen wird. **Stadtv. Klingler** meint, dass die Aufnahme solch einer Verpflichtung evtl. nicht verpflichtend zu einer neuen Offenlage führt und **Frau Wicke** möchte den Sachverhalt nochmals prüfen. Die **Stadtv. Stöwesand** und **Rinkel** erklären sich mit einer Regelung über die SEL einverstanden.

Danach verweist **Stadtv. Brandt** auf die Angaben zu dem geschätzten Verkehrsaufkommen von 12.835 Fahrzeugen und hält diese Menge für problematisch. Hierzu führt **Frau Wicke** aus, dass es sich hierbei lediglich um eine Prognose handelt. Maßgeblich sei letztendlich, welche Betriebe sich ansiedeln. Auf weitere Anfrage teilt **Bürgermeister Störmer** mit, dass man mit der VTL über eine ÖPNV-Anbindung des 2. Bauabschnittes in der Abstimmung sei.

Bevor es in die Abstimmung geht, verweist **Stadtv. Klingler** auf den vorgetragenen Änderungsantrag, Photovoltaikanlagen verbindlich im Bebauungsplan aufzunehmen. Er schlägt vor, vorbehaltlich der fachlichen Prüfung, ob der B-Plan dann nochmals in die Offenlage muss, über diesen Änderungsantrag abzustimmen. Eine vertragliche Regelung erscheint ihm nicht weitgehend genug. Daher bittet er, zunächst über diesen Änderungsantrag abzustimmen.

Der **Vorsitzende** stellt daraufhin den Änderungsantrag zur Abstimmung. Dieser wird einstimmig angenommen.

**Bürgermeister Störmer** verdeutlicht daraufhin, dass die Beschlussfassung unter dem Vorbehalt erfolgen sollte, dass durch die Aufnahme von Photovoltaik und Begrünung auf den Dachflächen nicht nochmals eine Offenlage erforderlich wird. Sollte dies der Fall sein, seien diese Maßnahmen verpflichtend in den durch die SEL abzuschließenden Verträgen sicherzustellen.

Danach lässt der **Vorsitzende** über den Beschlussvorschlag abstimmen.

## 2. Mitteilungen und Anfragen

Zu Beginn des Tagesordnungspunktes teilt **Bürgermeister Störmer** mit, dass er im Anschluss an die Sitzung noch einige Mitteilungen unter Nichtöffentlichkeit machen möchte.

### 2.1 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert (2021/346)

Die Beschlussvorlage des FB 65 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Die Beratung fand im Zusammenhang mit TOP 2.2. statt und ist unter diesen Punkt dokumentiert.

### 2.2 Schillercafé - Abbruchkosten und Buchwert, Beantwortung weiterer Fragen (2021/346 1. Ergänzung)

Die Mitteilungsvorlage des FB 65 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

**Stadtv. Rinkel** möchte wissen, wie hoch die Entstehungskosten der Immobilie waren und über wieviel Jahre diese abzuschreiben ist.

Protokollnotiz:

*Nach Mitteilung des FB 65 wurde das Schillercafé 1986 errichtet. Die Baukosten beliefen sich auf 696.890,00 €. Die Abschreibungsdauer beträgt 80 Jahre.*

### 2.3 Vorstellung Portfoliobericht Fachbereich Immobilienmanagement (2021/388)

Die Mitteilungsvorlage des FB 65 war den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Hierzu nimmt **Stadtv. Rinkel** Bezug auf die Aussage, dass nicht zu jedem Gebäude energetische Daten vorliegen und erinnert an den Beschluss der STVV zur Erstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes in dessen Rahmen die städt. Gebäude hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Einsparung zu überprüfen sind. Dabei fragt er nach, ob diese Informationen bis zum nächsten Jahr vorliegen. Hierzu teilt **Herr Lidke** mit, dass die Stromkosten für die Wohngebäude von den Mietern abzufragen sind.

Darüber hinaus nimmt **Stadtv. Rinkel** Bezug auf einen Beschluss der STVV im Hinblick auf eine Prüfung, welche der städt. Gebäude für eine PV-Anlage nutzbar sind. In diesem Rahmen spricht er verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten an und hätte gerne eine Liste dieser städt. Gebäude. **Herr Lidke** berichtet, dass bei der Prüfung auch die Statik der Dächer mit einzubeziehen ist. Eine entsprechende Zusammenstellung sei in der Aufbereitung und könne demnächst zur Verfügung gestellt werden.

Anschließend stellt **Herr Lidke** den Ausschussmitgliedern mittels einer Präsentation den Portfoliobericht vor. Diese der Niederschrift als Anlage beigelegt.

**A**

In der Aussprache fragt **Stadtv. Rinkel** an, ob es – im Hinblick auf die finanzielle Situation der Stadt Lampertheim - eine Option sein könne, die Wohnungen mit einem hohen Sanierungsbedarf an die Baugenossenschaft zu übertragen. Hierzu führt **Herr Lidke** aus, dass die Konzeptvergabe lediglich eine der Möglichkeiten darstellt. Evtl. könnte es sein, dass außer der Baugenossenschaft auch noch ein Investor benötigt werde und hier könnte dann eine Konzeptvergabe durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang führt **Bürgermeister Störmer** aus, dass bei einer Übertragung von Gebäuden auch vergaberechtliche Aspekte zu berücksichtigen seien.

**Stadtv. Klingler** verweist auf die der Vorlage beigelegten Informationen zu den städt. Gebäuden und führt aus, dass im Jahr 2011 die Kita Saarstraße eine Wärmedämmung und neue Fenster erhalten hat. Seines Wissens wurden diese Maßnahmen auch in den baugleichen Kitas Europaring und Schubertstraße durchgeführt. Als Aufsichtsratsmitglied der Baugenossenschaft zeigt er sich erfreut über den Gedanken, die Baugenossenschaft evtl. mit in die weiteren Überlegungen einzubeziehen.

**Stadtv. Brandt** sieht auch bei anderweitig genutzten Gebäuden der Stadt Lampertheim Sanierungsbedarf. Außerdem weist sie darauf hin, dass das Café im Stadtpark vor 2019 errichtet wurde, und merkt an, dass bei vielen Projekten die Angaben nicht vollständig seien. Einer Einbeziehung der Baugenossenschaft steht sie positiv gegenüber - die Einbindung von priv. Investoren sieht sie eher kritisch. **Bürgermeister Störmer** richtet sodann die Bitte an die Stadtv. Brandt, die ihr aufgefallenen Fehler der Verwaltung

mitzuteilen.

Letztendlich schlägt **Stadtv. Dr. Griesheimer** vor, noch folgende Punkte mit in die Übersicht der Objekte aufzunehmen:

- Strukturen
- Wert des Gebäudes
- Größe des Sanierungsstaus im Gebäude
- Form der Energie sowie Energiekosten
- Strukturierung nach der Nutzung (z.B. Kita, Vermietung etc.).

Darüber hinaus berichtet er über das Konzept des Bauvereins Darmstadt, der sich aus der Stadt und weiteren Investoren zusammensetzt und schlägt vor, zu prüfen, ob dieses Modell auch für die Stadt Lampertheim eine Option sein könnte.

Letztendlich nimmt er Bezug auf das Gebäude Römerstraße 120, dass der Klassifizierung 5 zugeordnet ist und gibt zu bedenken, ob angesichts des enormen Sanierungsbedarfs ein Abriss nicht sinnvoller sein könnte. Damit bestünde die Möglichkeit, die Zuwegung ins Unterdorf zu verbreitern, ohne die unter Denkmalschutz stehende Mauer versetzen zu müssen.

#### 2.4 **Tabakscheune Hüttenfeld - aktuelles Vorhaben und rechtliche Würdigung** (2021/396)

Die Mitteilungsvorlage des FB 60 ist den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen.

Hierzu verweist **Stadtv. Dr. Griesheimer** auf eine Anfrage der IG und des Ortsbeirates im Hinblick auf die Möglichkeiten eines Klageweges. **Bürgermeister Störmer** berichtet daraufhin, dass die Tabakscheune nicht zum Denkmal erklärt wurde, sondern per se ein Denkmal ist und die Denkmalschutzbehörde die Pflicht habe, dieses zu erhalten. Daher sei gegen die Denkmalfestlegung der Rechtsweg nicht möglich. Lediglich Personen, die durch eine Umnutzung in ihren persönlichen Rechten betroffen sind, könnten den Klageweg beschreiten.

Darüber hinaus berichtet **Bürgermeister Störmer**, dass ihn der Eigentümer der Immobilie per E-Mail darüber informiert hat, dass er sein Vorhaben in reduzierter Form neu planen möchte. Dabei gibt er zu verstehen, dass auch eine erneute Planung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird und verweist auf die Mitteilungsvorlage hierzu, in der die rechtliche Situation dargelegt ist.

In der weiteren Aussprache betrachtet **Stadtv. Hummel** sehr kritisch die Rechtssituation und vertritt die Auffassung, dass der SEBA die Möglichkeit einer Einflussnahme auf markante Bauvorhaben haben sollte. **Stadtv. Klingler** legt dar, dass § 34 BauGB durchaus Ermessensspielräume eröffnet, die von der Verwaltung jedoch nicht ausgenutzt worden seien. Durch die Erteilung des Einvernehmens sei signalisiert worden, dass sich das geplante Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Er führt an, dass man durch andere Instrumentarien hätte Einfluss nehmen können und verweist beispielhaft auf die Problematik der Ausbreitung von Spielhallen, wo man mit dem Erlass einer Veränderungssperre lenkend die Situation beeinflussen konnte. **Stadtv. Dr. Griesheimer** schließt sich diesen Ausführungen an und beanstandet, dass man die Anwohner in dem Prozess nicht von vornherein eingebunden hat. Dabei versichert er, dass seine Fraktion auch die neuen Planungen im Auge behalten wird.

Letztendlich erkennt auch **Stadtv. Rinkel** im Rahmen des § 34 BauGB Verhandlungsspielräume und spricht sich für Umsichtigkeit in der Abwägung aus. Dabei wünscht er sich für die Zukunft einen offeneren Umgang und eine frühere Einbindung der städt. Gremien.

**2.5 Gewerbegebiet Wormser Landstraße - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel**

Der **stellv. Stadtv.vorsteher Hummel** erinnert, dass die Firma Tyczka Industriegas GmbH im Zusammenhang mit der Ansiedlung im 1. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Wormser Landstraße seiner Zeit die Absicht hatte, ihren Hauptsitz nach Lampertheim zu verlegen und fragt nach dem Sachstand.

**Bürgermeister Störmer** teilt daraufhin mit, dass der Hauptsitz sowie die Verwaltung der Fa. Zyczka in Mannheim ist und seitens der Firma auch keine Veränderung geplant sei. Darüber hinaus teilt er mit, dass eine vertragliche Einforderung diesbezüglich nicht möglich ist.

**2.6 Katastrophenschutz/Warnsystem - Anfrage des stellv. Stadtv.vorstehers Hummel**

**Stadtv. Hummel** nimmt Bezug auf die Flutopfer im Ahrtal und fragt an, wie in Lampertheim das Alarmsystem aufgestellt ist. Hierzu führt **Bürgermeister Störmer** aus, dass eine einheitliche Alarmierung der Bevölkerung von Lampertheim derzeit nicht möglich ist. Daher sei schon darüber nachgedacht worden, die Möglichkeit einer Alarmierung wiedereinzuführen. Derzeit sei man dabei, eine Anschaffung und Förderfähigkeit für eine flächendeckende Versorgung zu prüfen und vorzunehmen. Aus diesem Grund seien im HHPL 2022 und 2023 je 85 T€ für die Beschaffung von Sirenen vorgesehen.

**2.7 Fachwerkhäuser Römerstraße - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer**

**Stadtv. Dr. Griesheimer** führt aus, dass ca. 80 % der Häuser in der Römerstraße Fachwerkhäuser seien und fragt an, ob es eine Initiative oder Plattform für die Eigentümer gibt, die das Fachwerk an ihren Häusern freilegen möchten.

**Bürgermeister Störmer** teilt mit, dass es derzeit solch eine Plattform nicht gibt.

**2.8 Nutzung der ehem. Gaststätte Wacker - Anfrage des Stadtv. Dr. Griesheimer**

Auf entsprechende Anfrage des **Stadtv. Dr. Griesheimer** berichtet **Bürgermeister Störmer**, dass es derzeit keine Erkenntnisse über die weitere Nutzung der ehemaligen Gaststätte „Wacker“ gibt.

Lampertheim, den 10.12.2021-Gr.

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin

Nunzio Galvagno  
Stadtverordneter

Beate Gross



**STADT** Natürlich mittendrin.  
**LAMPERTHEIM**







# Portfoliobericht zu den Gebäuden der Stadt Lampertheim

# Inhalte



1. Anlass für den Bericht
2. Vorgehen
3. Gesamtübersicht Objekte FB 65 per 30.09.2021
4. Weitere Entscheidungsparameter
  - 4.1 Kennzahlen und Benchmarks
  - 4.2 Kosten
  - 4.3 Verbrauchsmengen
5. Herangehensweise Handlungsfeld Wohnen

# Anlass für den Bericht

Auf das Immobilienmanagement werden in den kommenden Jahren große Herausforderungen zukommen. Folgende Einflüsse sind hier zu nennen:



- immenser Instandhaltungsstau
- Klimaziele und Nachhaltigkeitsziele
- Innovation, Digitalisierung und Automatisierung, BIM
- Gesetzesfülle, Betreiberverantwortung, Inklusion, Brandschutz
- Steigende Grundstückspreise und Baupreise
- Nutzungszyklen werden immer kürzer
- Steigende Komplexität der Projekte
- Neue Arbeitswelten
- Fehlendes Fachpersonal und Zunahme der Komplexität der Lösungen, Zukunftsfähige Kompetenzen

# Portfoliomanagement als ein wichtiger Baustein



Portfoliomanagement ist ein Instrument, das Orientierung und Transparenz über vorhandene Werte schafft und Analysen und Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung stellt. Bestandteil des Portfoliomanagements ist zugleich die Steuerungskomponente. Sie beinhaltet

- die Aufbereitung des relevanten Zahlenmaterials als Entscheidungsgrundlage
- die Ableitung von Zielen für das Portfolio und seine einzelnen Objekte aus der Gesamt-Immobilienstrategie und den Bedarfen der Nutzer,
- die Herstellung von Bezügen zwischen den angestrebten Zielen, also dem Soll, und dem Ist-Bestand sowie
- die Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Erreichung dieser Ziele.

# Vorgehen Portfoliomanagement



Folgende Schritte wurden unternommen:

- Erfassung des Ist-Zustandes als ein wichtiger Zwischenschritt
- Gebäude wurden dabei auf Grundlage einer fachlichen Einschätzung bewertet
- Ausbau der Datengrundlage
- entsprechend der Portfoliostrategien werden durch FB 65 Vorschläge zum Umgang unterbreitet
- im Rahmen eines Benchmarks Kennwerte vergleichbarer Gebäude aus anderen Kommunen zugrunde gelegt und
- weitere Kriterien zur Beurteilung des Gebäudes werden zukünftig mit einbezogen

# Strategien im Portfoliomanagement



Bestand mehrten

Kauf/Neubau

Anmietung

ÖPP

Bestand reduzieren

Verkauf

Abmietung

Objektübertragung

Abriss

Bestand umgestalten

Nutzungszusammenlegung

Umnutzung

Sanierung/Umbau

Standardänderung

Intensivierung/Mehrfachnutzung

Externe Vermietung

Stilllegung

Standortoptimierung

# Klassifizierung der Gebäude



Dabei werden 3 Bereiche unterschieden:

- Allgemeiner Zustand
- Gebäudehülle
- Technische Gebäudeausrüstung

Note bzw. Zustand 1	Neuwertig oder besser, energetisch und technisch auf dem neuesten Stand. Neubau oder Durchführung einer hochwertigen Grundinstandsetzung in allen Gewerken, sodass eine Restnutzungsdauer vergleichbar mit einem Neubau entsteht.
Note bzw. Zustand 2	Gebäude, die mehr als überdurchschnittlich unterhalten wurden. Es hat Modernisierungen und Instandsetzungen erfahren, wobei es aber von der Grundstruktur weitestgehend erhalten blieb.
Note bzw. Zustand 3	Laufend unterhaltenes Gebäude mit zwischenzeitlich bzw. länger zurückliegenden (20 Jahre) durchgeführten Teilmodernisierungen. Es ist kein Instandhaltungsstau vorhanden bzw. ist dieser im Rahmen von Schönheitsreparaturen (oder einer jährlichen Rücklage) behebbar.
Note bzw. Zustand 4	Ausreichender Zustand, durchschnittlich laufend unterhaltenes Gebäude ohne zuletzt stattgefundenene Erneuerung von Bauteilen (z.B. Heizung, Fenster), Instandhaltung nur bei Bedarf, grundsätzlich keine durchgeführte Modernisierung.
Note bzw. Zustand 5	Ein Gebäude, das noch genutzt werden kann, bei dem aber für eine weitere bzw. andauernde Nutzung in absehbarer Zeit (kurzfristig) Sanierungen und Modernisierungen erforderlich werden. Alle Gewerke sind betroffen.

# Beispielsteckbrief



Adresse Römerstraße 102  
Gemarkung Lampertheim  
Nutzung Stadthaus  
BWZK 1320

Baujahr 1970  
Umbau / Sanierung 2013 - Fenster

Denkmalschutz Nein  
Energieausweis Nein

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 3.025  
Nettofläche [m<sup>2</sup>] 2.521

Energiekennzahl Strom  
IST / SOLL 51 20

Energiekennzahl  
Wärme IST / SOLL 102 80

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 38

Allgemeiner Zustand 3

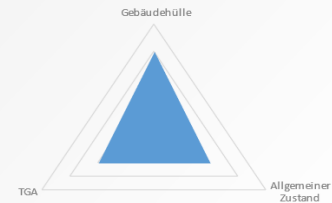
Gebäudehülle 4

TGA 3



## Gebäudebeschreibung

Stadtverwaltung von Lampertheim. Der allgemeine Zustand ist nicht mehr ganz zeitgemäß, aber weist keine größeren oder gravierende Mängel auf. Die Fenster wurden 2013 ausgetauscht, die Fassade jedoch ist ungedämmt. Die Heizung befindet sich im benachbarten „Alten Rathaus“ und besteht aus zwei Brennwertthermen. Die Heizkörper sollten ausgetauscht und Beleuchtung allgemein modernisiert werden.





# Kennzahlen und Benchmarks



Kennzahlen und damit verbundene Möglichkeiten des Benchmarks sind ein wichtiges Instrument für die Beurteilung von Situationen und können Hinweise auf mögliche Fehlentwicklungen geben. Der Fachbereich Immobilienmanagement hat sich deshalb entschlossen sich an den Kennzahlen der KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement zu orientieren, dass diese Zahlenwerk verlässlich ist und mit Hilfe von vielen Kommunen entstanden, ist.

Betriebskosten pro qm BGF	Euro	(Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungs-kosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Energieverbrauch pro m <sup>2</sup> BGF	Kilowattstunden	(Stromverbrauch + Wärmeenergieverbrauch) / "F010 - Bruttogrundfläche (BGF)
Stromverbrauch pro qm BGF	Kilowattstunden	Stromverbrauch / Bruttogrundfläche (BGF)

# Kosten- und Leistungsrechnung



Wichtige Informationen zur Unterstützung der Entscheidungsfindung liefert die Kosten- und Leistungsrechnung.

Aufgrund der Umstellung in der Finanzsoftware noch keine kalk. Kosten zugeordnet sind.

a. Kostenstelle 1011014003 Gebäudemanag. 84003 Am Sportplatz 2-18 Wohnhäuser

Position	Betrag in Euro
Summe der ordentlichen Erträge (Mieteinnahmen)	40.154
Aufwendungen	49.840
Interne Leistungen (Bauhof)	10.750
Jahresergebnis nach ILV	-20.438

# Verbrauchsmengen



Die Energiekennzahlen in kWh/m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Nettogrundfläche und den witterungsbedingten Jahresenergieverbrauch.

Sukzessive werden die anderen Gebäude mit in die Betrachtung aufgenommen.

	Ist	Soll
Energiekennzahl Strom	51	20
Energiekennzahl Wärme	102	80
CO <sup>2</sup> Bilanz (t/a)		38

# Herangehensweise Handlungsfeld Wohnen



Die folgenden Folien sollen ein mögliches Szenario darstellen, wie im Handlungsfeld dann aufgrund der vorliegenden Informationen eine entsprechende Strategie abgeleitet werden kann.

Dabei ist zunächst ein entsprechendes Zielszenario zugrunde zulegen

Danach werden die relevanten Informationen aus dem Portfoliobereich mit hinzugezogen

Daran anschließend erfolgt ein Vorschlag für eine mögliche Strategien oder weitere relevante Strategien.

# Wohnungspolitische Herausforderungen für die Stadt Lampertheim



- Langfristig bezahlbarer (Miet-)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Enormer Sanierungsstau im städtischen Gebäudebestand (siehe Portfoliobericht)
- Demographischer Wandel, z.B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum und Integration
- Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion
- Beteiligung der Bürger

# Situation der Wohngebäude



# Konzeptvergabe als wohnungspolitisches Gestaltungsinstrument der Stadt Lampertheim



Bei Konzeptvergaben handelt es sich zumeist um Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand, die dabei Einfluss nimmt auf Art und Maß der Nutzung und Gestaltung ohne dabei selbst die Rolle des Bauherrn oder Investors einzunehmen

Dabei werden kommunale Grundstücke gerade nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzeptes in Erbpacht vergeben oder veräußert.

Das Konzept kann dabei sowohl einen Nutzungsvorschlag als auch die hochbauliche Gestaltung oder beides beinhalten. Bewertet werden etwa die Erfüllungsgrade der vorgegeben ökologischen, sozialen sowie städtebauliche und architektonische Kriterien oder auch quantitative oder qualitative Programmvorgaben.

# Ziele mit der Konzeptvergabe



## Sparsamer Flächenverbrauch & leistbares Wohnen

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Langfristig sicher
- Spekulation mit Wohnraum verhindern
  - z.B. Kostenmietprinzip bei Genossenschaften
  - z.B. angemessene Belegung einer Wohnung mit der entsprechenden Anzahl an Bewohner\*innen.



# Ablauf des Verfahrens



## Vorbereitungsphase

- Entwicklung von Planungsrecht
- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition der Zielsetzungen der Entwicklung
- Entwickeln eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung
- Erstellen von Vermarktungsunterlagen

# Ablauf des Verfahrens



## Umsetzungsphase

- Vermarktungsauftakt und Abgabe der Bewerbungen
- die Vorprüfung erfolgt durch die Verwaltung ggf. mit Unterstützung von externen Fachleuten
- Durchführung von Bewerbungsgesprächen (bei niederschweligen Verfahren notwendig)
- ein Ausschuss bewertet die Bewerbungen und schlägt die zu berücksichtigende Projekte vor
- der Gemeinderat beschließt die Grundstücksvergabe, die Projekte erhalten eine
- Reservierungszusage für die Grundstücke



# Wertungskriterien

## Konzeptqualität

<b>Städtebauliche Qualität</b>	<b>insgesamt 30 %</b>
Städtebauliche Planung	15 %
Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	10 %
Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit	5 %

## Image und Innovation

**insgesamt 20 %**

Architektursprache	
Einhaltung gestalterische Vorgaben z.B. maßstäbliche, angemessene Gebäudekubatur und Dachform; Konzept zum ruhenden Verkehr	15 %
Nahmobilität	5 %

## Soziale Kriterien

**insgesamt 50 %**

Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen	15 %
Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld	10 %
Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung	10 %
Wohnqualität / Wohnformen	15 %

# Beispiele



## Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg Vergabeverfahren

### Idee "Buntes Haus"

- Familien, die das Förderprogramm "Wohnen mit Kind" erfüllen
- Menschen mit Behinderung
- Mietwohnungen, 20% unter Mietspiegel
- Geflüchtete

20-jährige Sicherung des Konzeptes

### Baugemeinschaft Regenbogen

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit  
975 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche  
Winter 2013 Planungsgemeinschaft  
Sommer 2019 Fertigstellung

## Projektbeispiele

(Fotos: M. Gütschow, T. Gauggel)



# Beispiele



## Erfahrung 2 – Entwicklung auf privatem Grund



### **BG 33/33/33 „Tübingen for Starters“**

- Ein Drittel: Geförderte Mietwohnungen und Anschlusswohnungen für Geflüchtete
- Ein Drittel: Wohneigentum für Schwellenhaushalte oder Mietwohnungen 10% unter Vergleichsmiete
- Ein Drittel: Selbstnutzer ohne soziale Bindung

