



Bekanntmachung 111/2022

zur 12. Sitzung des Ortsbeirats Winkel
am Mittwoch, 30.11.2022 um 19:00 Uhr
im Mehrgenerationenhaus, Bachweg 37b, Sitzungsraum im **1. Stock**

Tagesordnung

TOP	Betreff Vorlagen-Nr.
-----	-------------------------

Öffentliche Sitzung

1. Nachbereitung der Punkte der letzten Sitzung
2. Antrag SPD: Ausstattung städtischer Räumlichkeiten verbessern
AT-228/2022
3. Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen Kita Rabanus-Maurus, Winkel
BV-249/2022
4. Neugestaltung der Freianlagen der Brentanoscheune
Hier: Kenntnisnahme des Vorentwurfes
MI-270/2022
5. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Dorfzentren“ – Stand der Dinge
6. Verschiedenes
7. Bürgerfragestunde

Oestrich-Winkel, 23.11.2022

Werner Fladung
Ortsvorsteher



Sitzungsprotokoll

Gremium	Ortsbeirat Winkel
Sitzungsdatum	30.11.2022
Uhrzeit	19:00 Uhr bis 20:15 Uhr
Sitzungsort	Sitzungsraum Mehrgenerationenhaus

Anwesend

Vorsitzender:

Werner Fladung (SPD)

Mitglieder:

Gregor Braun (CDU)

Karl-Heinz Hamm (FDP)

Katharina Höfling (SPD)

Mitglied und Schriftführer:

Dr. Dieter Möller (GRÜNE)

Magistrat:

Erich Herbst (CDU)

Abwesend

Bürgermeister Kay Tenge

Erster Stadtrat Björn Sommer

Herr Werner Fladung eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung und zu dem letzten Protokoll erheben sich keine Einwände; sie gelten somit als genehmigt.

1. Nachbereitung der Punkte der letzten Sitzung

Die To Do Liste wird Punkt für Punkt besprochen und ist dem Protokoll aktualisiert beigefügt.

2. Antrag SPD: Ausstattung städtischer Räumlichkeiten verbessern

AT-228/2022

Beschluss

1. Der Magistrat wird aufgefordert, für die Räumlichkeiten Brentanoscheune, Bürgerzentrum Oestrich Bürgersaal und Bürgerhaus Hallgarten Saal soweit erforderlich einen Grundbestand an Geschirr und Besteck anzuschaffen, damit dieses von Mieter/innen der Räumlichkeiten im Rahmen der Raumnutzung mit genutzt werden kann. Im Haushalt 2023 sind dafür entsprechende Mittel, schätzungsweise 5.000 Euro, einzustellen.

2. Zudem sind die Preislisten zur Vermietung dieser Räumlichkeiten auf der städtischen Homepage zu aktualisieren, da im Moment noch der Hinweis fehlt, dass städtischen Vereine diese Räumlichkeiten kostenlos nutzen können.

Abstimmung

Zustimmung einstimmig.

3. Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen Kita Rabanus-Maurus, Winkel BV-249/2022

Gemäß den Änderungen im UPB/HFA „Außengruppe“

Beschluss

Die Stadt Oestrich-Winkel spricht sich dafür aus, die Kita Rabanus-Maurus in Winkel im Bestand als 3-gruppige Kita zu sanieren und als Ersatz für die bisherige 4. Gruppe eine ~~Wald~~Außengruppe zu installieren.

Der Magistrat wird beauftragt, dabei folgende Rahmenbedingungen sicherzustellen:

- Eine möglichst langfristige Bestandsgarantie für die Einrichtung von Seiten der katholischen Kirchengemeinde.
- Eine anteilige finanzielle Kompensation der durch die Stadt getätigten Investition bei anderweitiger Nutzung von Gebäude und Grundstück durch die Kirchengemeinde analog dem Modell bei der Sanierung der Kita Mariae Himmelfahrt.
- Einrichtung eines Ganztagesbetriebes der Außengruppe.
- Verhinderung eines einseitigen kurzfristigen Rechts auf vertragliche Änderungen.
- Die Vertragsentwürfe zur Abwicklung der Sanierung der Kita sowie der Schaffung/Herrichtung bzw. Unterhaltung und Betrieb der Außengruppe den Stadtverordneten vor Beschlussfassung zur Verfügung zu stellen.

•

Ferner wird der Magistrat aufgefordert,

- den Stadtverordneten zur besseren Beurteilung des Sachverhalts eine bereits zugesagte valide Prognose für den zukünftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen zur Verfügung zu stellen, erforderlichenfalls diese zeitnah zu erstellen;

und für den sich daraus ggf. ergebenden Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen bis hin zu weiteren zu schaffenden Kinderbetreuungseinrichtungen die Konditionen freier Träger, die bereits im Rheingau-Taunus-Kreis Kindertagesstätten betreiben, zu eruiieren und in weiteren Planungen mit zu berücksichtigen

Der Magistrat wird aufgefordert, die Finanzierungsbeteiligung der katholischen Kirche von 15 % sicherzustellen.

Abstimmung

Zustimmung einstimmig.

4. Neugestaltung der Freianlagen der Brentanoscheune Hier: Kenntnisnahme des Vorentwurfes MI-270/2022

Der Vorentwurf wurde zu Kenntnis genommen. Der Ortsbeirat wünscht sich allerdings eine frühere Einbeziehung z.B. bei Planungsterminen vor Ort, um Ideen einbringen zu können.

Folgende Anregungen wurden einstimmig beschlossen:

- Umsetzung der Stellplatzsatzung und Beschlusstext AT-231/2022; Größe der Behindertenparkplätze anpassen
- Intelligente Beleuchtungssteuerung
- Zufahrtgestaltung unter Berücksichtigung der neuen barrierefreien Bushaltestelle / Querungshilfe
- Auswahl von kostengünstigen und schlichten Belägen

5. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Dorfzentren“ – Stand der Dinge

Die umgesetzten / geplanten Maßnahmen werden begrüßt.

6. Verschiedenes

Frage zur Neugestaltung des Laubenganges: Wer übernimmt die Pflege der Begrünung?

Wunsch nach Einbezug des angrenzenden Eigentümers wegen Vermüllung und Hinterlassung von Schnittgut im Weingarten.

Anregung Fußgängerweg am Tempelchen / hinter der Mauer parallel zum Rheinweg.

7. Bürgerfragestunde

Am Bücherschrank vor St. Walburga fehlt ein Griff. Wird am 3.12. vom Ortsbeirat repariert.

Oestrich-Winkel, 01.12.2022

Ortsvorsteher
Werner Fladung

Ortsbeiratsmitglied & Schriftführer
Dr. Dieter Möller



Ortsbeirat Winkel

Fachbereich Bauen

Stadtwaage Beschilderung

Sitzung vom: 29.05.2019

siehe auch FB Interne Dienste

Status: erledigt

Das Schild für die Stadtwaage soll aus den Mitteln des Ortsbeirats bestellt und gekauft werden. Der Archivar wird gebeten, Texte für die Beschilderung vorzuschlagen. Diese Infos sollten auch an die anderen Stadtteile weitergegeben werden.

03.11.2021 (OB): Reinigung / Streichen der Tür/Fenster – Klärung der Zuständigkeit? Denkmalschutz?

11/2021 (VW): Ja, Ensemble „Alter Ortskern“ Anfrage an Untere Denkmalschutzbehörde

01/2022 (VW): R mit OV: OB nimmt Kontakt mit Denkmalschutzbehörde auf

26.01.2022 (OB): Der OV fragt direkt Herrn Eisenbach an / klärt ob es Zuschuss für Reinigung gibt

06.07.2022 (OB): Herr Eisenbach antwortet nicht auf Mails und ist telefonisch nicht erreichbar. Eine Aufarbeitung der Fenster setzt die Abarbeitung bürokratischer Hindernisse voraus, die der Ortsbeirat nicht leisten kann.

22.11.2022 (VW): Herr Eisenbach liegen leider keine Infos bezüglich der Stadtwaage vor, die für eine Beschilderung ausreichen würden.

Parkplatz / Eingang Brentanoscheune

Sitzung vom: 03.11.2021

Status: noch nicht erledigt

Fahrradständer: Der aktuelle Platz ist bei Feuchte nicht ohne Rutschgefahr erreichbar. Hier sollte eine attraktivere Stelle gewählt werden, die bei jedem Wetter gut und sicher zugänglich ist.

Plakatständer Eingangsbereich: Ersetzen durch beleuchteten Schaukasten? Umsetzung im Rahmen LoPa?

01/2022 (VW): Der Eingangsbereich Brentanoscheune wird im Zuge des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ aufgewertet. 2022 wird mit den Planungen begonnen, der Ortsbeirat wird eingebunden.

30.03.2022 (OB): Herr Erich Herbst berichtet, dass weitere Parkplätze für PKW und ein Fahrradständer sowie Baumpflanzungen in Planung sind.

08.2022 (VW): Das Planungsbüro „Die Landschaftsarchitekten“ wurde jüngst mit der Planung der Umgestaltung der Außenanlagen der Brentanoscheunen beauftragt. Im Herbst 2022 ist mit ersten Entwürfen zu rechnen. Ortsbeirat, LoPa und städtischen Gremien werden eingebunden. Grundlage für die Planung stellt das Konzept von Andreas Koppelman (September 2020) dar.

Querung Schillerstraße / Märzackerweg (siehe auch FB Ordnung)

Sitzung vom: 26.01.2022

Status: noch nicht erledigt



Ortsbeirat Winkel

26.01.2022 (OB): Eine Bodenmarkierung (Radfahrer) ist weiterhin wünschenswert. Der Rückschnitt der Hecke erfolgte, bietet aber keine verbesserte Sicht. Absenkung Bordstein ausstehend

17.02.2022 (VW): Von der Absenkung des Bordsteins sollte aus Sicht der angespannten Haushaltslage derzeit abgesehen werden. Der vorhandene Bordstein mit dem Höhenunterschied fungiert als klare Abgrenzung zwischen der Fahrbahn und dem Fuß-/Radweg. Eine Absenkung wird nicht empfohlen, da die Radfahrer beim Queren der Fahrbahn aktuell langsamer fahren und dem Straßenverkehr Vorrang gewähren müssen und in anderer Richtung beim Auffahren auf den Bordstein nach wenigen Metern durch die Abschränkungen sowieso absteigen bzw. sehr langsam fahren müssen. Sollte trotz dessen eine Absenkung gewünscht sein, kann dies erst nach HH Genehmigung erfolgen.

30.03.2022 (OB): Der Bordstein ist eine Barriere und behindert Radfahrer sowie ältere Menschen mit Rollatoren. Er liegt einige Meter vor der Abschränkung. Der Fahrradbeauftragte hatte das auch schon vor 2 Jahren gewünscht.

06.07.2022 (OB): Laut MI-76/2022 ist die Absenkung des Bordsteins nicht möglich.

Hinweis: nördlich gibt es auf beiden Seiten der asphaltierten Fläche überhaupt keine Bordsteine. Statt einer Absenkung wäre es möglich, die Bordsteine durch Gummikeile oder eine Anböschung fahrradfreundlicher zu gestalten, ohne die Höhe zu verändern.

13.10.2022 (VW): Termin mit dem RTK wird vereinbart. Laut Abwasserbereich sind die Umbaumaßnahmen nicht möglich, da es im Bereich Wasserschutzgebiet liegt. Änderungen sollen aber trotzdem noch gemacht werden; Verbreiterung Pflasterfläche und Anpassung des Abstandes der Durchgangssperre sind aber noch nicht beauftragt.

Defibrillatoren für MGH und Brentanoscheune

Sitzung vom: 26.01.2022

Status: erledigt

26.01.2022 (OB): Ist die Anschaffung der Defibrillatoren für MGH und Brentanoscheune erfolgt (BV 2019/49)?

08/2022 (VW): Bestellung erfolgt

Fachbereich Ordnung

Platz vor Kirche St. Walburga

Sitzung vom: 13.11.2019

Status: in Arbeit

Die Autos sollen mit einem Abstand vor den Schaukästen geparkt werden, damit diese ungehindert lesbar sind.

07/2021 (OB): Die kalkulierten Kosten für Poller von rd. 2.500 Euro übersteigen den Nutzen. Kostengünstiger und funktional wäre das Anbringen von Halbrund-Hölzern auf dem Boden als Abstandshalter.



Ortsbeirat Winkel

09/2021 (OB): Der BBH soll beauftragt werden.

01/2022 (VW): Aufgrund angespannter Personalsituation können derzeit nur akute Fälle und Fristsachen bearbeitet werden.

26.01.2022 (OB) als mögliche Alternativen werden umklappbare Bügel oder schmale Pflanzsäcke mit Blühpflanzen vorgeschlagen. OV hat Kontakt mit Geisenheim aufgenommen und nach Bezugsquellen gefragt.

30.03.2022 (OB): am 23.02. erfolgte ein Vorschlag durch den Ortsvorsteher stattdessen flexible Poller einzusetzen (siehe Hauptstr./Schnitterweg nach Norden). Herr Erich Herbst fragt nach dem Status.

27.06.2022 (VW): Konnte aufgrund der Arbeitsüberlastung der Sachbearbeitung noch nicht geprüft werden. Kosten werden ca. 2000 € betragen. Poller sind ca. 50 €/Stk. günstiger.

08/2022 (VW): Wer trägt die Kosten hierfür? Keine verkehrsregelnde oder verkehrssichernde Maßnahme

01.09.2022 (OB): Könnte aus dem Budget des Ortsbeirats getragen werden.

13.10.2022 (VW): Hier werden derzeit Angebote eingeholt. Es wurde sich bei der Begehung auf Schweller geeinigt, Beauftragung sobald geklärt ist, welche Schweller.

26.10.2022(VW): Ein Teil der Angebote liegt vor und wird derzeit überprüft.

21.11.2022 (VW): Die Anbringung von Radstopstreifen beläuft sich auf rund 450€ Materialkosten. Hinzu kommt noch die Herstellung eines Streifenfundamentes, um die entsprechenden Streifen zu befestigen. Die Befestigung ist auf dem vorhandenen Kopfsteinplaster nicht ohne weiteres möglich. Wenn sich die Anbringung der Kunststoffvariante bewährt, kann man langfristig die Kunststoffvariante gegen eine wesentlich teurere Metallvariante austauschen.

Querung Schillerstraße / Märzackerweg (siehe auch FB Bauen)

Sitzung vom:

Status: noch nicht erledigt

26.01.2022 (OB): Eine Bodenmarkierung (Radfahrer) ist weiterhin wünschenswert. Der Rückschnitt der Hecke erfolgte, bietet aber keine verbesserte Sicht. Absenkung Bordstein ausstehend

30.03.2022 (OB): Der Bordstein ist eine Barriere und behindert Radfahrer sowie ältere Menschen mit Rollatoren. Er liegt einige Meter vor der Abschränkung. Der Fahrradbeauftragte hatte das auch schon vor 2 Jahren gewünscht.

06.07.2022 (OB): Laut MI-76/2022 ist die Absenkung des Bordsteins nicht möglich.

Hinweis: nördlich gibt es auf beiden Seiten der asphaltierten Fläche überhaupt keine Bordsteine. Statt einer Absenkung wäre es möglich, die Bordsteine durch Gummikeile oder eine Anböschung fahrradfreundlicher zu gestalten, ohne die Höhe zu verändern.

06.07.2022 (OB): Der Ortsvorsteher hat eine erneute Anfrage zu einer 30 km-Zone für die Schillerstr. direkt an den Kreisausschuss gerichtet. Rückmeldung vom Kreis und Hessen Mobil wird erwartet.

08/2022 (VW): Es wird um Information gebeten, welche Stellungnahme eingegangen ist.



Ortsbeirat Winkel

01.09.2022 (OB): Bisher ist keine Stellungnahme erfolgt.

13.10.2022 (VW): Termin mit dem RTK wird vereinbart. Laut Abwasserbereich sind die Umbaumaßnahmen nicht möglich, da es im Bereich Wasserschutzgebiet liegt. Änderungen sollen aber trotzdem noch gemacht werden; Verbreiterung Pflasterfläche und Anpassung des Abstandes der Durchgangssperre sind aber noch nicht beauftragt.

Müllbeseitigung Privatgarten Wasserschutzzone II

Sitzung vom: 01.09.2022

Status: in Arbeit

01.09.2022 (OB): Der private Garten oberhalb des Wasserwerks Johannisberger Str. enthält verschiedenen Müll. Da es eine Wasserschutzzone II ist, sollte die Beseitigung durch den Eigentümer geprüft werden.

05.10.2022 (VW): wird geprüft.

26.10.2022 (VW): wurde durch das Ordnungsamt vor Ort geprüft; der angegebene Garten hat keine Problemstellung aber der am Kopf angrenzende Garten wurde in Augenschein genommen. Hier sind Ablagerungen vorhanden; Überprüfung läuft.

21.11.2022 (VW): Mit dem Eigentümer des betreffenden Gartens gibt es diverse andere Probleme, die eine Behebung in absehbarer Zeit nicht erkennen lassen.

Fachbereich Interne Dienste

Stadtwaage Beschilderung

Sitzung vom: 29.05.2019

siehe auch FB Bauen

Status: erledigt

Das Schild für die Stadtwaage soll aus den Mitteln des Ortsbeirats bestellt und gekauft werden. Der Archivar wird gebeten, Texte für die Beschilderung vorzuschlagen. Diese Infos sollten auch an die anderen Stadtteile weitergegeben werden.

03.11.2021 (OB): Reinigung / Streichen der Tür/Fenster – Klärung der Zuständigkeit? Denkmalschutz?

11/2021 (VW): Ja, Ensemble „Alter Ortskern“ Anfrage an Untere Denkmalschutzbehörde

01/2022 (VW): R mit OV: OB nimmt Kontakt mit Denkmalschutzbehörde auf

26.01.2022 (OB): Der OV fragt direkt Herrn Eisenbach an / klärt ob es Zuschuss für Reinigung gibt

06.07.2022 (OB): Herr Eisenbach antwortet nicht auf Mails und ist telefonisch nicht erreichbar. Eine Aufarbeitung der Fenster setzt die Abarbeitung bürokratischer Hindernisse voraus, die der Ortsbeirat nicht leisten kann.

22.11.2022 (VW): Herr Eisenbach liegen leider keine Infos bezüglich der Stadtwaage vor, die für eine Beschilderung ausreichen würden.



Ortsbeirat Winkel

Schild Städtepartnerschaften

Sitzung vom: 03.11.2021

Status: in Arbeit

Aufstellung Ortseingang Schillerstraße von Johannisberg kommend.

Klärung der Zuständigkeit

26.01.2022 (OB) Aufwand wird vom OV geklärt.

30.03.2022 (OB) Kosten von ca. 800 Euro

08/2022 (VW): Haushaltsmittel wurden für den Haushalt 2023 angemeldet

Fachbereich Soziales

Graffiti-Projekt Unterführung Kirchstraße

Sitzung vom: 14.08.2019

Status: in Arbeit

Die 1993 bemalte Unterführung in der Kirchstraße soll neu gestaltet werden. Dazu wird Kontakt mit der Jugendpflegerin und Graffiti-Künstlern aufgenommen.

12/2021: siehe Protokoll Sitzung 08.12.2021

26.01.2022: (OB) Abstimmung mit OB Mittelheim/Oestrich wünschenswert

06.07.2022: (OB) Gestaltung als Schulprojekt anfragen

01.09.2022 (OB): Als Projekt Sommer 2023 mit Jugendpflege einplanen/ vorschlagen

03.11.2022 (VW): Die Stadtjugendpflege wurde gerne an der Ortsbeiratssitzung am 25.01.2023 teilnehmen um das Thema Graffiti zu besprechen.



Fachbereich Bauen

Querung Schillerstraße / Märzackerweg (siehe auch FB Ordnung)

Sitzung vom: 26.01.2022

Status: noch nicht erledigt

26.01.2022 (OB): Eine Bodenmarkierung (Radfahrer) ist weiterhin wünschenswert. Der Rückschnitt der Hecke erfolgte, bietet aber keine verbesserte Sicht. Absenkung Bordstein ausstehend

17.02.2022 (VW): Von der Absenkung des Bordsteins sollte aus Sicht der angespannten Haushaltslage derzeit abgesehen werden. Der vorhandene Bordstein mit dem Höhenunterschied fungiert als klare Abgrenzung zwischen der Fahrbahn und dem Fuß-/Radweg. Eine Absenkung wird nicht empfohlen, da die Radfahrer beim Queren der Fahrbahn aktuell langsamer fahren und dem Straßenverkehr Vorrang gewähren müssen und in anderer Richtung beim Auffahren auf den Bordstein nach wenigen Metern durch die Abschränkungen sowieso absteigen bzw. sehr langsam fahren müssen. Sollte trotz dessen eine Absenkung gewünscht sein, kann dies erst nach HH Genehmigung erfolgen.

30.03.2022 (OB): Der Bordstein ist eine Barriere und behindert Radfahrer sowie ältere Menschen mit Rollatoren. Er liegt einige Meter vor der Abschränkung. Der Fahrradbeauftragte hatte das auch schon vor 2 Jahren gewünscht.

06.07.2022 (OB): Laut MI-76/2022 ist die Absenkung des Bordsteins nicht möglich.

Hinweis: nördlich gibt es auf beiden Seiten der asphaltierten Fläche überhaupt keine Bordsteine. Statt einer Absenkung wäre es möglich, die Bordsteine durch Gummikeile oder eine Anböschung fahrradfreundlicher zu gestalten, ohne die Höhe zu verändern.

13.10.2022 (VW): Termin mit dem RTK wird vereinbart. Laut Abwasserbereich sind die Umbaumaßnahmen nicht möglich, da es im Bereich Wasserschutzgebiet liegt. Änderungen sollen aber trotzdem noch gemacht werden; Verbreiterung Pflasterfläche und Anpassung des Abstandes der Durchgangssperre sind aber noch nicht beauftragt.

Defibrillatoren für MGH und Brentanoscheune

Sitzung vom: 26.01.2022

Status: erledigt

26.01.2022 (OB): Ist die Anschaffung der Defibrillatoren für MGH und Brentanoscheune erfolgt (BV 2019/49)?

08/2022 (VW): Bestellung erfolgt

30.11.2022 (OB): Lieferung erfolgt?



Fachbereich Ordnung

Platz vor Kirche St. Walburga

Sitzung vom: 13.11.2019

Status: in Arbeit

Die Autos sollen mit einem Abstand vor den Schaukästen geparkt werden, damit diese ungehindert lesbar sind.

07/2021 (OB): Die kalkulierten Kosten für Poller von rd. 2.500 Euro übersteigen den Nutzen. Kostengünstiger und funktional wäre das Anbringen von Halbrund-Hölzern auf dem Boden als Abstandshalter.

09/2021 (OB): Der BBH soll beauftragt werden.

01/2022 (VW): Aufgrund angespannter Personalsituation können derzeit nur akute Fälle und Fristsachen bearbeitet werden.

26.01.2022 (OB) als mögliche Alternativen werden umklappbare Bügel oder schmale Pflanzsäcke mit Blühpflanzen vorgeschlagen. OV hat Kontakt mit Geisenheim aufgenommen und nach Bezugsquellen gefragt.

30.03.2022 (OB): am 23.02. erfolgte ein Vorschlag durch den Ortsvorsteher stattdessen flexible Poller einzusetzen (siehe Hauptstr./Schnitterweg nach Norden). Herr Erich Herbst fragt nach dem Status.

27.06.2022 (VW): Konnte aufgrund der Arbeitsüberlastung der Sachbearbeitung noch nicht geprüft werden. Kosten werden ca. 2000 € betragen. Poller sind ca. 50 €/Stk. günstiger.

08/2022 (VW): Wer trägt die Kosten hierfür? Keine verkehrsregelnde oder verkehrssichernde Maßnahme

01.09.2022 (OB): Könnte aus dem Budget des Ortsbeirats getragen werden.

13.10.2022 (VW): Hier werden derzeit Angebote eingeholt. Es wurde sich bei der Begehung auf Schweller geeinigt, Beauftragung sobald geklärt ist, welche Schweller.

26.10.2022(VW): Ein Teil der Angebote liegt vor und wird derzeit überprüft.

21.11.2022 (VW): Die Anbringung von Radstopstreifen beläuft sich auf rund 450€ Materialkosten. Hinzu kommt noch die Herstellung eines Streifenfundamentes, um die entsprechenden Streifen zu befestigen. Die Befestigung ist auf dem vorhandenen Kopfsteinpflaster nicht ohne weiteres möglich. Wenn sich die Anbringung der Kunststoffvariante nicht bewährt, kann man langfristig die Kunststoffvariante gegen eine wesentlich teurere Metallvariante austauschen.

Querung Schillerstraße / Märzackerweg (siehe auch FB Bauen)

Sitzung vom:

Status: noch nicht erledigt

26.01.2022 (OB): Eine Bodenmarkierung (Radfahrer) ist weiterhin wünschenswert. Der Rückschnitt der Hecke erfolgte, bietet aber keine verbesserte Sicht. Absenkung Bordstein ausstehend

30.03.2022 (OB): Der Bordstein ist eine Barriere und behindert Radfahrer sowie ältere Menschen mit Rollatoren. Er liegt einige Meter vor der Abschränkung. Der Fahrradbeauftragte hatte das auch schon vor 2 Jahren gewünscht.



Ortsbeirat Winkel

06.07.2022 (OB): Laut MI-76/2022 ist die Absenkung des Bordsteins nicht möglich.

Hinweis: nördlich gibt es auf beiden Seiten der asphaltierten Fläche überhaupt keine Bordsteine. Statt einer Absenkung wäre es möglich, die Bordsteine durch Gummikeile oder eine Anböschung fahrradfreundlicher zu gestalten, ohne die Höhe zu verändern.

06.07.2022 (OB): Der Ortsvorsteher hat eine erneute Anfrage zu einer 30 km-Zone für die Schillerstr. direkt an den Kreisausschuss gerichtet. Rückmeldung vom Kreis und Hessen Mobil wird erwartet.

08/2022 (VW): Es wird um Information gebeten, welche Stellungnahme eingegangen ist.

01.09.2022 (OB): Bisher ist keine Stellungnahme erfolgt.

13.10.2022 (VW): Termin mit dem RTK wird vereinbart. Laut Abwasserbereich sind die Umbaumaßnahmen nicht möglich, da es im Bereich Wasserschutzgebiet liegt. Änderungen sollen aber trotzdem noch gemacht werden; Verbreiterung Pflasterfläche und Anpassung des Abstandes der Durchgangssperre sind aber noch nicht beauftragt.

Müllbeseitigung Privatgarten Wasserschutzzone II

Sitzung vom: 01.09.2022

Status: in Arbeit

01.09.2022 (OB): Der private Garten oberhalb des Wasserwerks Johannisberger Str. enthält verschiedenen Müll. Da es eine Wasserschutzzone II ist, sollte die Beseitigung durch den Eigentümer geprüft werden.

05.10.2022 (VW): wird geprüft.

26.10.2022 (VW): wurde durch das Ordnungsamt vor Ort geprüft; der angegebene Garten hat keine Problemstellung aber der am Kopf angrenzende Garten wurde in Augenschein genommen. Hier sind Ablagerungen vorhanden; Überprüfung läuft.

21.11.2022 (VW): Mit dem Eigentümer des betreffenden Gartens gibt es diverse andere Probleme, die eine Behebung in absehbarer Zeit nicht erkennen lassen.

30.11.2022 (OB): Gibt es da keine Handhabe mit der UNB?

Fachbereich Interne Dienste

Schild Städtepartnerschaften

Sitzung vom: 03.11.2021

Status: in Arbeit

Aufstellung Ortseingang Schillerstraße von Johannisberg kommend.
Klärung der Zuständigkeit

26.01.2022 (OB) Aufwand wird vom OV geklärt.

30.03.2022 (OB) Kosten von ca. 800 Euro

08/2022 (VW): Haushaltsmittel wurden für den Haushalt 2023 angemeldet.



Fachbereich Soziales

Graffiti-Projekt Unterführung Kirchstraße

Sitzung vom: 14.08.2019

Status: in Arbeit

Die 1993 bemalte Unterführung in der Kirchstraße soll neu gestaltet werden. Dazu wird Kontakt mit der Jugendpflegerin und Graffiti-Künstlern aufgenommen.

12/2021: siehe Protokoll Sitzung 08.12.2021

26.01.2022: (OB) Abstimmung mit OB Mittelheim/Oestrich wünschenswert

06.07.2022: (OB) Gestaltung als Schulprojekt anfragen

01.09.2022 (OB): Als Projekt Sommer 2023 mit Jugendpflege einplanen/ vorschlagen

03.11.2022 (VW): Die Stadtjugendpflege wurde gerne an der Ortsbeiratssitzung am 25.01.2023 teilnehmen um das Thema Graffiti zu besprechen.

Fraktion SPD in der Stadtverordnetenversammlung

Antrag Nr. AT-228/2022

Fraktionsvorsitz	Carsten Sinß
------------------	--------------

Beratungsfolge	Termin
Haupt- und Finanzausschuss	20.10.2022
Stadtverordnetenversammlung	31.10.2022
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	30.11.2022
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Hallgarten	30.11.2022
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Oestrich	30.11.2022
Haupt- und Finanzausschuss	19.01.2023
Stadtverordnetenversammlung	30.01.2023

Antrag SPD: Ausstattung städtischer Räumlichkeiten verbessern

Antragstext

1. Der Magistrat wird aufgefordert, für die Räumlichkeiten Brentanoscheune, Bürgerzentrum Oestrich Bürgersaal und Bürgerhaus Hallgarten Saal soweit erforderlich einen Grundbestand an Geschirr und Besteck anzuschaffen, damit dieses von Mieter/innen der Räumlichkeiten im Rahmen der Raumnutzung mit genutzt werden kann. Im Haushalt 2023 sind dafür entsprechende Mittel, schätzungsweise 5.000 Euro, einzustellen.
2. Zudem sind die Preislisten zur Vermietung dieser Räumlichkeiten auf der städtischen Homepage zu aktualisieren, da im Moment noch der Hinweis fehlt, dass städtischen Vereine diese Räumlichkeiten kostenlos nutzen können.

Begründung

Zu einer ordentlichen Grundausstattung bei der Vermietung von städtischen Räumlichkeiten gehört auch ein Mindestbestand an Geschirr und Besteck zur zweckdienlichen und benutzerfreundlichen Nutzung.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt 2023: 5.000 Euro

Oestrich-Winkel, 10.10.2022

Fraktionsvorsitz



Beschlussvorlage

Nr: BV-249/2022

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Joerg Waldmann

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	07.11.2022
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	22.11.2022
Haupt- und Finanzausschuss	24.11.2022
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	30.11.2022
Stadtverordnetenversammlung	05.12.2022

Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen Kita Rabanus-Maurus, Winkel

Beschlussvorschlag

Die Stadt Oestrich-Winkel spricht sich dafür aus, die Kita Rabanus-Maurus in Winkel im Bestand als 3-gruppige Kita zu sanieren und als Ersatz für die bisherige 4. Gruppe eine Waldgruppe zu installieren.

Sachverhalt

Im November 2020 unterrichtete das Bischöfliche Ordinariat (BO) die Stadt Oestrich-Winkel mit einem Eckpunktpapier (anbei), dass der zuständige kirchliche Verwaltungsrat sich dafür ausgesprochen hat, im Bereich Märzäcker auf einem der Kirche gehörenden Außenbereichsgrundstück einen ca. 5 Mio. € teuren 4gruppigen Ersatzneubau für die Kita Rabanus-Maurus in der Winkler Weißgasse bei 50%iger Kostenbeteiligung der Stadt Oestrich-Winkel zu errichten, wobei der Veräußerungserlös aus dem Grundstück in der Weißgasse nicht auf den Neubau angerechnet werden soll, was heißt, dass die Stadt hier nicht mit 50 % beteiligt wird.

Im Folgenden wurde der Stadt mitgeteilt, dass das BO nunmehr nur noch 15 % der Kosten übernehmen könne (Schreiben als Anlage beigefügt). Das bedeutet, dass die Stadt 85 % zu übernehmen habe. Darüber hinaus wurde in dem Gespräch am 16.12.2021 (siehe Präsentation vom 17.12.2021) zwischen Verwaltung und BO, mitgeteilt, dass man erwarte, dass die Stadt die Bauherrinaufgaben wie die Baurechtsschaffung und die Durchführung der Planung und des Baus übernehmen soll, also eine Trennung von Bauherr- und Trägerschaft.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies nicht darstellbar, ebenso wenig, die maximal teure Neubauvariante; insbesondere in Zeiten der aktuellen Baupreisexplosionen. Berücksichtigte Bestands- oder An- und Umbauvarianten wurden dokumentiert. Der kirchliche Verwaltungsrat wollte sich bis zu einem nächsten Gespräch positionieren.

Es folgte ein weiteres Gespräch im Juli 2022. Seitens BO und Verwaltungsrat wurde weiterhin der Neubau als Wunschlösung genannt. Anerkannt wurde, dass die Stadt nicht die Bauträgerschaft übernehmen kann und eine der günstigeren Bestandsvarianten vorzieht. Darüber hinaus wurden der Stadt mehrere Kauf-/Erbpachtvarianten vorgeschlagen und im Nachgang zwei Wertgutachten dazu übersandt (anbei). Bis zum nächsten Treffen sollte sich die Stadt bzgl. der Kauf-/Erbpachtvarianten und auch genauer bzgl. der Bauvarianten positionieren; natürlich vorbehaltlich städtischer Gremienentscheidungen. Daraufhin führte das Bauamt einen Variantenvergleich durch (anbei) und prüfte die Kauf-/Erbpachtangebote. Der Variantenvergleich fiel insbesondere in der Abwägung von finanziellen Mitteln und dem möglichen Wert des erzielbaren Ergebnisses von mindestens 4 Gruppen eindeutig zu Gunsten der oben im Beschluss genannten Bestandssanierung als nun nur noch 3gruppige Kita plus einer Waldgruppe aus. Die Kauf-/Erbpachtoption bzgl. eines Neubaus ist damit obsolet und auch im Kauf oder der Pacht des Bestandsgrundstücks zum genannten Preis ist für die Stadt kein Vorteil ersichtlich.

Dies wurde dem BO in einem weiteren Gespräch am 12.09.2022 so mitgeteilt und seitens des BO so zur Kenntnis genommen. Die Stadt erklärte sich bereit, die Standortsuche für die Waldgruppe und die Herbeiführung der Baurechtsschaffung zu übernehmen. Es wurde verabredet, dass der Erste Stadtrat Sommer diese Variante mit dem Ältestenrat abstimmt. Dies wurde seitens einer Fraktion abgelehnt; deshalb nun diese Vorlage.

Ein Gespräch mit Frau Albers, zuständig für die Kindertagesstätten seitens der Kreisverwaltung, am 26.10.2022, ergab das sehr positive Ergebnis, dass weder für die derzeitige 4gruppige Kita, noch für eine vorzeitige Reduzierung auf 3 Gruppen bei Neugründung einer 4. Gruppe als Waldgruppe, die bestehende, ggf. abzuändernde Betriebserlaubnis in Gefahr gerate, zu erlöschen. Auch dann nicht, wenn weder kurz- noch mittelfristig die geplante Sanierung der Kita am Bestandsort durchgeführt werden kann. Dies könnte lediglich der Fall sein bei Sicherheitsgefährdungen, die vorsätzlich nicht beseitigt werden. Auch dies spricht für die Durchführung wie oben im Beschluss vorgeschlagen.

Finanzielle Auswirkungen

Derzeit gemäß um 20 % erhöhter Schätzung des BO ca. 0.84 Mio. €

Anlage(n)

1. Schreiben Bistum Kita Neubau u HHPlanung 2023
2. Eckpunktpapier Ersatzneubau KITA Rabanus Maurus
3. Präsentation171221
4. Wm_Einschätzung der Kindergartenvarianten Rhabanus Maurus
5. Verkehrswertermittlung inkl Pacht
6. Verkehrswertermittlung erweitert

Oestrich – Winkel, 01.11.2022

Dezernatsleiter

Bischöfliches Ordinariat • Postfach 1355 • 65533 Limburg

Stadtverwaltung Oestrich-Winkel
Herr Bürgermeister Kay Tenge
Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel



Dezernat
Finanzen, Verwaltung und Bau

Der Finanzdezernent

Aktenzeichen
228AG/64228/22/04/1-FD/mh

Limburg
11. Juli 2022

Kita-Baumaßnahmen und Haushaltsplanung 2023

Sehr geehrte(r) Herr Bürgermeister Tenge,
sehr geehrte Damen und Herren,

die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Ereignisse, sowie die weiterhin stark anhaltende Veränderung der Kirchenbindung, haben großen Einfluss auf die finanzielle Leistungsfähigkeit des Bistums Limburg und der angeschlossenen Kirchengemeinden. Um langfristig handlungsfähig zu bleiben und weiterhin als verlässlicher Partner agieren zu können, sehen wir uns leider gezwungen, unsere kirchliche Finanzierungsbeitragung im Rahmen von Kita-Baumaßnahmen zu reduzieren.

Hierüber haben wir Sie bereits im vergangenen Jahr im Rahmen von zwei Kommunenabenden (Videokonferenz mit den hessischen Kommunen am 29.09.2021 sowie Videokonferenz mit den rheinland-pfälzischen Kommunen am 06.10.2021) informiert. Darüber hinaus sind wir seitdem unter Berücksichtigung der sich veränderten Rahmenbedingungen gemeinsam mit den jeweiligen Kirchengemeinden in Gesprächen mit den Kommunen.

Mit Blick auf die Haushaltsplanungen 2023 möchten wir Sie mit diesem Schreiben darüber informieren, dass der Diözesankirchensteuerrat für die kommenden 5 Jahre Sondermittel zur Finanzierung von Kita-Baumaßnahmen i.H.v. insgesamt 16,5 Mio. Euro mit der Maßgabe zur Verfügung gestellt hat, die kirchliche Beteiligungsquote für alle regelfinanzierten Bestandsgruppen auf 15% zu reduzieren. Wie bisher erfolgt keine Bezuschussung für kostenneutrale Bestandsgruppen (gem. Betriebskostenabrechnung) und zusätzliche Gruppen/Plätze.

Bei einem geschätzten Investitionsstau von mehr als 170 Mio. Euro über alle Kita-Gebäude in katholischer Trägerschaft im Bistum Limburg, sollen hiermit die wichtigsten baulichen Maßnahmen gemeinsam mit den Kommunen vor Ort realisiert werden.

Für die vertraglichen Anpassungen zur reduzierten kirchlichen Finanzierungsbeitragung befinden wir uns bereits maßnahmenbezogen mit vielen Kommunen in konstruktiven Gesprächen, um weiterhin eine verlässliche und langfristige Partnerschaft im Bereich der Kindertagesstätten zu gewährleisten. Auf alle anderen Kommunen kommen wir selbstverständlich anlassbezogen zu.

Falls sich ihrerseits Fragen ergeben sollten, steht Ihnen der Abteilungsleiter Controlling, Herr Peter Steinhauer (Tel.: 06431 295-250, eMail: p.steinhauer@bistumlimburg.de) auch für ein persönliches Gespräch gerne zur Verfügung.

Die jeweiligen Kirchengemeinden erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens.

Für heute verbleibe ich mit den besten Grüßen



Thomas Frings
Finanzdezernent

Bischöfliches Ordinariat • Postfach 1355 • 65533 Limburg

Magistrat der Stadt Oestrich-Winkel
Bürgermeister Kay Tenge
Paul-Gerhardt-Weg 1
65375 Oestrich-Winkel

Dezernat
Finanzen, Verwaltung und Bau

Abteilung
Controlling

Referat
Baufinanzierung

Bearbeiter/in
Peter Steinhauer / Roger Schütz

Aktenzeichen
613N/51988/20/01/12

Limburg
09. November 2020

Eckpunktpapier zur Finanzierung und Durchführung des geplanten Ersatzneubaus KITA Rabanus Maurus, Märzackerweg, Oestrich-Winkel

Sehr geehrter Bürgermeister Kay Tenge,
sehr geehrte Damen und Herren der städtischen Gremien,

in der Kita Rabanus Maurus in der Weißgasse stehen einige Sanierungsmaßnahmen an. Des Weiteren stoßen, auf Grund der Weiterentwicklung der Anforderungen an die Kinderbetreuung, die vorhandenen Raum- und Flächenkapazitäten selbst bei einer Reduzierung auf eine 3 gruppige KITA an ihren Grenzen.

Aus diesem Grund hat sich der Verwaltungsrat der Kirchengemeinde St. Peter und Paul Rheingau dafür ausgesprochen, die Trägerschaft für einen Ersatzneubau, auch mit zusätzlichen Gruppen, auf einem entsprechenden Grundstück mit der Stadt anzustreben.

Im Abstimmungsgespräch am 24.09.2020 wurden zwischen Ihnen, der örtlichen Kirchengemeinde als Träger der katholischen Kindertagesstätten und dem Bistum Limburg erörtert, das ein 4 gruppiger Ersatzneubau (ohne Erweiterungsgruppen) angestrebt werden soll.

Eine zusätzliche Gruppe wurde, auf Grund des in Eigenregie geplanten KITA – Neubaus, seitens ihres Hauses als nicht notwendig eingestuft.

Ein solcher Ersatzneubau könnte auf dem im Pfarrfond der Kirchengemeinde befindlichen Grundstücks (Märzackerweg) umgesetzt werden.

Für ihre weitere interne Beratung mit den Gremien bitten Sie um ein Eckpunktpapier zur Finanzierung der Maßnahme und den daraus folgenden weiteren Betriebskosten. Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Finanzierung zu berücksichtigen:

- Für die Planungsleistungen wird seitens der Kommune eine 50% Kostenbeteiligung zugesagt. Diese werden bei Umsetzung der Maßnahme auf Grund der Finanzierungsaufteilung angerechnet. Sollte wider Erwarten die in Rede stehende Maßnahme innerhalb der Planungsphase, aber vor dem eigentlichen Baubeginn, abgebrochen werden müssen, trägt die Kommune den für die Gesamtmaßnahme ermittelten prozentualen Anteil an den bis dahin angefallenen Kosten.
- Die Bauinvestitionskosten (über alle KGR nach DIN 276) für die 4 Bestandsgruppen und deren Erhalt werden mit 50 % durch das Bistum / den Träger mitfinanziert.

- Auf Erweiterungsgruppen, auch solche die bereits seit einigen Jahren als kostenneutrale Erweiterungsgruppen geführt werden, entfallende Bauinvestitionskosten (über alle KGR nach DIN 276) sind für das Bistum / Träger 100% kostenneutral und müssen somit von der Kommune getragen werden.
- Die 100% Kostenneutralität bezieht sich auch auf die laufenden bzw. zukünftigen Betriebskosten und zukünftigen anteiligen Bauunterhaltungs- und Sanierungskosten der Erweiterungsgruppen.
- Neben der abzuschließenden Bau- und Finanzierungsvereinbarung ist eine Überarbeitung des Betriebskostenvertrags, mit vorgenannten Regelungen sowie den Anforderungen aus dem neuen KITA – Gesetz erforderlich.
- Die Kirchengemeinde ist für eine vergaberechtskonforme Durchführung der Maßnahmen, auf Grund des Vergaberechts (GWB § 99 Pkt. 4.) sowie den aktuellen Förderrichtlinien für Bundes- / Landesmittel an das Vergaberecht sowohl bei den Planungs- als auch bei den Bau-, Lieferung und Dienstleistungen gebunden.
- Die erforderlichen Vergabeverfahren für Planungsleistungen (Architekt, Fachplaner usw.) erfolgt unter Betreuung durch das Bischöfliche Ordinariat durch eine externe Kanzlei. Die daraus resultierenden Kosten gehen in die Gesamtfinanzierung ein und werden anteilig mitfinanziert.
- Die weiteren Bau- und Lieferleistungen werden durch die beauftragten Planer vergabekonform ausgeschrieben. Die Veröffentlichung, Submission usw. erfolgt unter Beteiligung des VRKs der Kirchengemeinde, kann aber auch unter Einbindung einer vorhandenen Vergabestelle der beteiligten Kommune erfolgen.
- Alle mit der Maßnahme in Verbindung stehenden Kosten (z.B.: Interimslösungen, vorgeschaltete Studien oder baurechtliche Schritte (z.B. Erstellung B-Plan)) werden in Analogie der Gesamtfinanzierung durch Kommune und Bistum / Träger finanziert.
- Mögliche Baupreissteigerungen oder sich aus anderen Einflussfaktoren ergebende Mehrkosten werden ebenfalls in Analogie zur Finanzierungssystematik abgerechnet.
- Zur Unterstützung der Ressourcen der ehrenamtlichen Verwaltungsräte sowie der Verwaltungsleitung ist eine externe Projektsteuerung denkbar. Diese Kosten werden dann der Gesamtfinanzierung der Maßnahme zugewiesen.
- Wir erlauben uns den Hinweis, dass der Grundstückswert nicht in die Gesamtkosten der Maßnahme einbezogen wird. Zur Anrechnung eines fiktiven Erbbauzinses bedarf es einer gesonderten Regelung. Ein solcher könnte im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung finanziert werden.
- Erzielte Veräußerungswerte von der bisherigen KITA - Immobilien gehen nicht in die Gesamtfinanzierung der Maßnahme ein, sondern dienen der Finanzierung des Eigenanteils des Trägers / der Kirchengemeinde
- Eventuelle Förderungen aus Aktion Mensch oder anderen Stiftungen, welche nur seitens des Trägers im Zugriff stehen, werden ausschließlich zur Erbringung der Eigenanteils des Trägers verwendet.
- Etwaige Bundes-, Landes- und Kreis-Fördermittel werden ihrer inhaltlichen Bestimmung entsprechend im Hinblick auf die Kostenanteile der jeweiligen Vertragsparteien reduzierend zum Zeitpunkt des verbindlichen Bewilligungsbescheides berücksichtigt.
- Da momentan mögliche Fördermittel noch unklar sind, wird die Finanzierung der Maßnahme als „Worst Case“ - Finanzierung aufgestellt. Damit soll, auch bei geringerem Umfang oder gar Ausfall möglicher Bundes- / Landesmittel die Gesamtfinanzierung vertraglich abgesichert werden.
- Mögliche bestehende Zweckbindungen aus früheren Bundes-, Landes- und Kreis-Fördermittel sind in die Gesamtfinanzierung zu berücksichtigen.

Die vorgenannten Eckpunkte sind im Zuge der LPH 1 – 3 zu konkretisieren und auf Basis der Kostenberechnung am Ende der LPH 3 erfolgt dann die finale Gremienbeschlussfassung und anschließende Unterzeichnung der Finanzierungsvereinbarung.

Aus Erfahrungen anderen KITA – Baumaßnahmen ist mit einem voraussichtlichen Ablauf zu rechnen:

- 1) Grundsätzliche Zustimmung der zu beteiligenden Gremien für die Umsetzung der Maßnahmen inkl. Bereitstellung der Planungsmittel für Erstellung B-Plan, Vergabeverfahren und Planung bis zur LPH 3
- 2) Beauftragung eines externen Planers für die Erstellung der Antragsunterlagen, Gutachten usw. für die notwendige Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes
- 3) Offenlegung, Beteiligung der Behörden und Genehmigung durch Beschlussfassung der Gremien für vorgenannten Bebauungsplan

- 4) Abstimmung der Vorgaben zur Planung (Gruppen und Platzzahlen, Erforderliche Flächenstandards, pädagogische Konzept der KITA usw.)
- 5) Durchführen der notwendigen Vergabeverfahren für die zu beauftragenden Architekten und fachlich zu Beteiligende => ca. 3 Monate
- 6) Beauftragung der Planer mit 1. Stufe: bis LPH 3 (ggf. bis LPH 4 –Baugenehmigung) => ca. 1 -2 Monat
- 7) Bearbeitung LPH 1 – 3 mit Kostenberechnung inkl. Abstimmung Kommune / Träger => ca. 4 -5 Monate
- 8) Abschließende Fassung Finanzierungsvereinbarung und Beschlussfassung der zu beteiligenden Gremien und Unterzeichnung (inkl. Genehmigung durch das Bistum) => ca. 1-2 Monate (je nach Gremientermine / Bauliste)
- 9) Beauftragung / Abruf der LPH (4) – 7 bis zum Kostenanschlag (mind. 75 % der Gewerke um eine Baufreigabe durch das Bistum erteilen zu können => 4 – 5 Monate
- 10)Ggf. parallel dazu die Einreichung Bauantrag inkl. Bearbeitungszeit Bauaufsicht = > ca. 5 – 6 Monate
- 11)Baufreigabe und Beauftragung der ausführenden Firmen => ca. 1 – 2 Monate
- 12)Errichtung des Ersatzneubaues => ca. 15 – 18 Monate
- 13)Einzug und Inbetriebnahme der neuen KITA => ca. 1 Monat (in Abhängigkeit Ferien)

Vorgenannte Ablaufplanung ist nach Beauftragung der Planer in Abstimmung mit dem Träger / der Kommune zu konkretisieren und die notwendigen Entscheidungen der Gremien zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass die weitere (zeitliche) Vorgehensweise des Projektes in Abhängigkeit von diözesanen Gremienentscheidungen und von zur Verfügung stehenden Ressourcen steht.

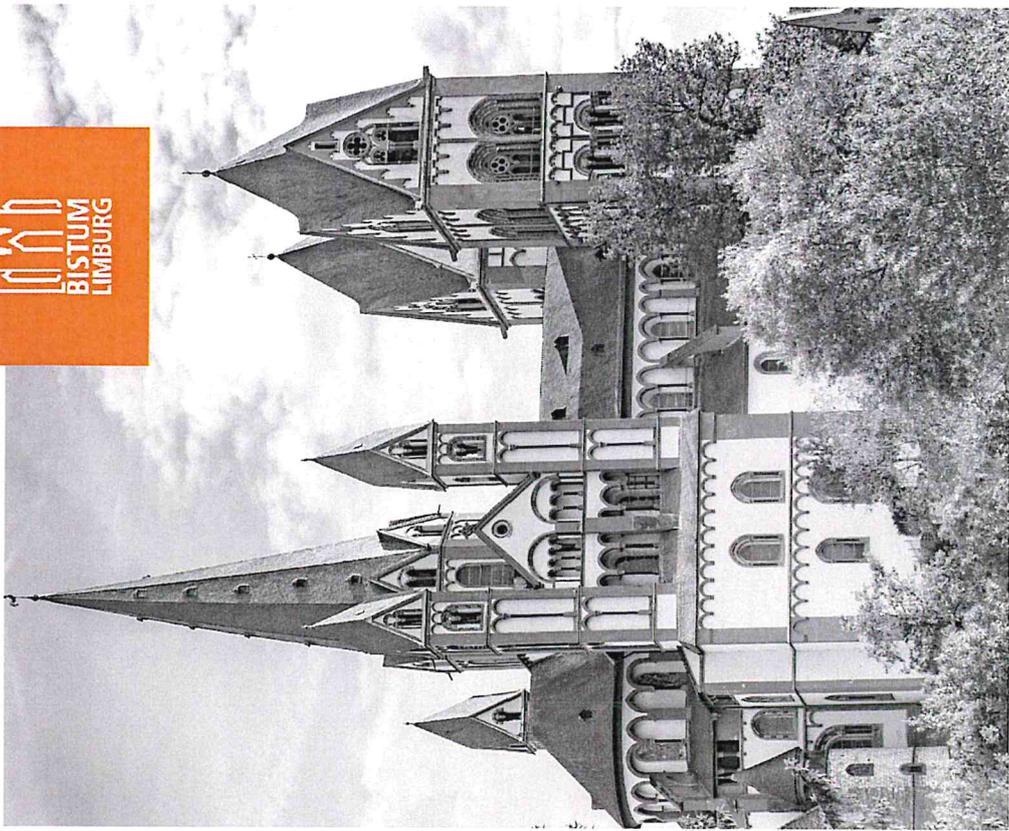
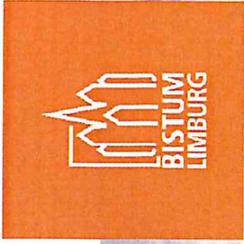
Wir bitten Sie um Kenntnisnahme, Beratung und schriftliche Rückmeldung zum weiteren Vorgehen.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

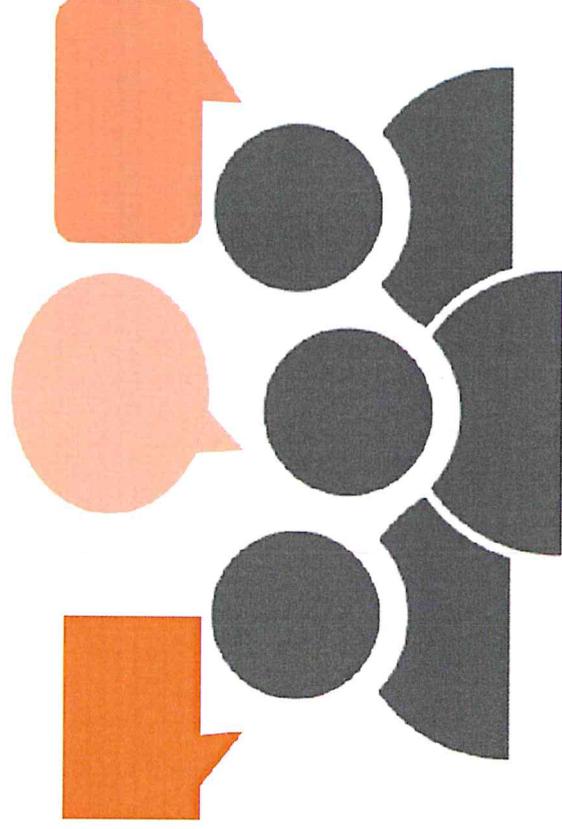


Peter Steinhauer
Ltd. Verwaltungsdirektor i.K.

**HERZLICHEN DANK
FÜR IHR
INTERESSE**



FRAGEN / DISKUSSION WEITERE SCHRITTE UND TERMINE

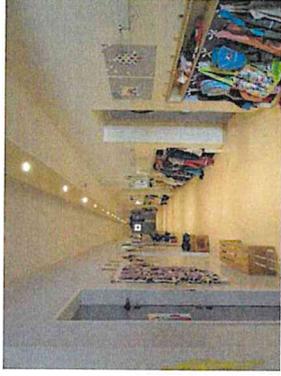


AUSGANGSSITUATION



Bauliche
Situation

Sanierungsmaßnahmen in bestehendem Kita-Gebäude in der Weißgasse sind notwendig



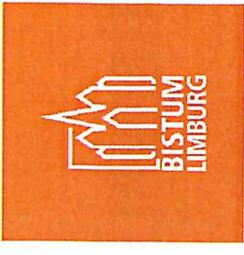
Raum- und Flächenkapazitäten stoßen aufgrund gesteigerter Anforderungen an Kinderbetreuung an ihre Grenzen

Ausbau an U3-Plätzen sowie kontinuierliche Steigerung der über Mittag betreuten Kinder ist mit derzeitigem Raumprogramm nicht darstellbar

Derzeitige Lage entspricht nicht dem Standard eines zeitgemäßen Kita Gebäudes und ist in keiner Weise zukunftsfähig

↑ Bedarf einer baulichen Veränderung der Kita St. Rabanus Maurus
Erhalt einer sehr gut geführten Kita, deren Wirkungsbereich weit über die Stadtgrenze hinaus geht

KITA-DIENSTLEISTUNGEN MIT KNOW-HOW



Betreiben

- Jahrzehntelanges Träger-Know-How
- Erfahrung aus den Betrieb von 3 Kitas in Oestrich - Winkel, rund 240 KITAs in Trägerschaft Kirchengemeinden
- Entlastung der Stadtverwaltung z.B. durch
 - ✓ Kita-Koordination
 - ✓ Personalmanagement
 - ✓ Buchhaltung
 - ✓ Pädagogische Qualitätssicherung/Fachberatung Kita im Bischöflichen Ordinariat

Immobilien

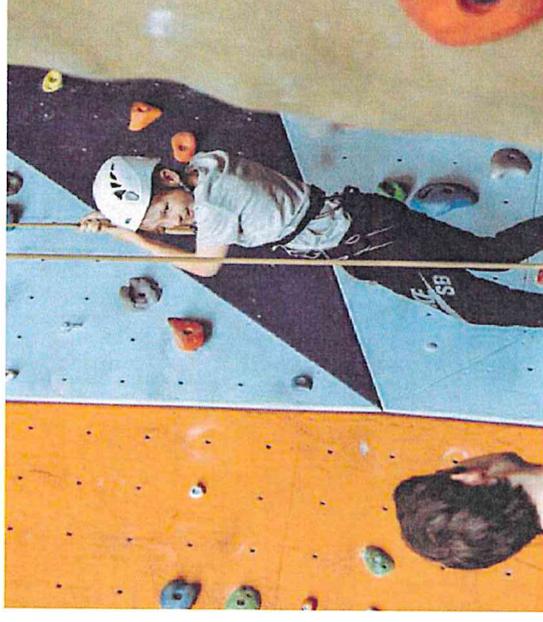
- Bereitstellung von Grundstücken
- Beteiligung an Investition, Betriebskosten und Bauunterhalt
- Entlastung der Stadtverwaltung durch Planungs- und Baumanagement:
 - ✓ Ausschreibung und Vergabe von Planungs- und Bauleistungen
 - ✓ Vertragsmanagement
 - ✓ Gewährleistungsmanagement

STARKER ANSTIEG DER BAUINVESTITIONEN TROTZ SICH VERÄNDERNDER FINANZLAGE



Jahr	Anzahl	Bistums- zuschuss (in Mio. EUR)
2017	106	2,3
2018	129	2,5
2019	129	6,3
2020	141	5,3
2021	70	8,3
Total	575	24,7

- Bauinvestitionen pro KITA-Platz gute 1.250 € in den letzten 5 Jahren.
- Investitionsstau aktuell auf 170 Mio. € geschätzt, u.a. wegen gesteigerter räumlicher und funktionaler Anforderungen.
- Weder Einnahmen noch Vermögensbestand lassen eine Finanzierung auf heutiger Basis zu.



ERWARTUNGSMANAGEMENT



Was Sie erwarten können/
Was wir heute leisten können

- Situationsbeschreibung
- Aufzeigen von Handlungsoptionen und Perspektiven
- Besprechung der Möglichkeiten und Ziele der Stadt Oestrich - Winkel, der Kirchengemeinde St. Peter und Paul Rheingau und des Bistums Limburg.
- Festlegen des weiteren Vorgehens

Was Sie nicht erwarten können/
Was wir heute nicht leisten können

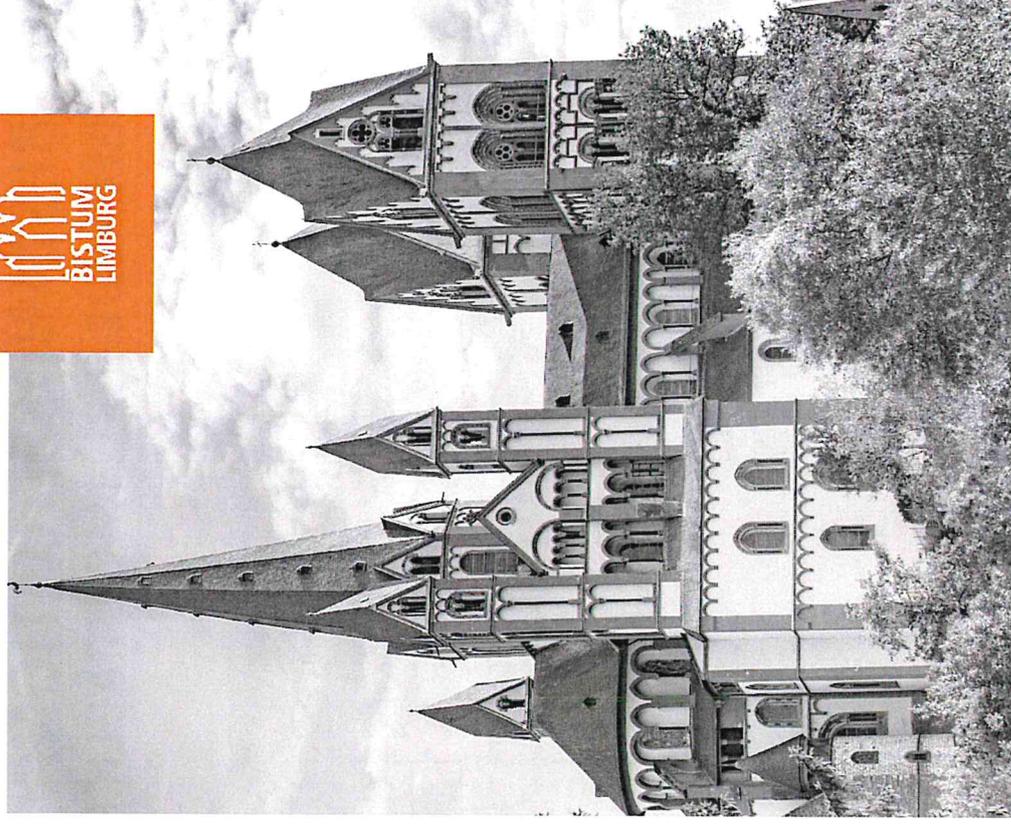
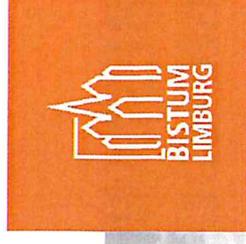
- Fertige, umsetzbare Lösungen
- Fixe Vereinbarungen



KITA ST. RABANUS MAURUS

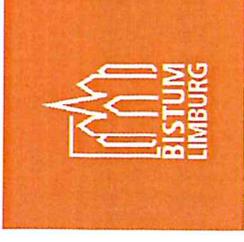
Gespräch 16.12.2021 zwischen der Stadt
Oestrich-Winkel, der Kirchengemeinde,
und dem Bistum Limburg

Weitere Anlagen



BISHERIGE PLANUNGSVARIANTEN

VARIANTE I: ERTÜCHTIGUNG DER BESTEHENDEN KITA FÜR 4 GRUPPEN

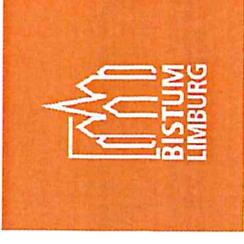


Ergebnisse des Planungsansatzes (LPH 1 -3) mit seitlichem Anbau aus 2019: (Architekt Alt)

- Zukunftsfähigkeit der Kita unsicher (Flächengrößen zu gering)
Anzahl und Ausstattung der Waschräume unzureichend, keine adäquate Wickelmöglichkeiten,
Kein Bewegungsraum, keine Schlafräume, Küchenfläche zu klein (Waschmaschine, Trockner),
Doppelnutzung MZR sehr ungünstig; Unterbringung des Personalraums suboptimal
- Offene Punkte der baurechtlichen Umsetzbarkeit
Grenzabstände, Stellplätze, Brandschutz usw.
- Überschlägiges Kostenvolumen: ca. EUR 1,25 Mio. (Basis: KB 2019) (zzgl. Zuschläge Offene Punkte +
Baupreissteigerungen, usw.)

 **Anbau reicht nicht aus, um den Standard einer zeitgem. 4-gruppigen Kita zu erreichen**
Einstellung der weiteren Umsetzung → Suche nach Alternativen

GEPÜRTE VARIANTE BESTANDSGEBÄUDE VARIANTE III: BESTEHENDEN KITA AUF 3 GRUPPEN + WALDGRUPPE



Prüfung einer Umgestaltung des bisherigen Bestandsgebäudes für 3 Gruppen und zusätzliche Bildung einer „Waldgruppe“ als 4. Gruppe) Ergebnis der ersten Untersuchung: (Konzeptstudie ohne weitergehende Planungstiefe)

- Umstrukturierungen, bauliche Maßnahmen, Einschränkungen, usw.:
- Bestandsgebäude : Umbau von Räumen, Sanierung, es fehlen ca. 60m², Einschränkungen durch tragende Gebäudestruktur
- Erste Kostenprognose: ca. 720.000,- € (zzgl. Baupreissteigerungen, Auslagerung, Container Waldgruppe, usw.)



Wertung:

- Kommunalen Bedarf der 4. Gruppe kann weiterhin gedeckt werden
- Keine zukunftsfähige KITA – Gebäudestruktur, mit Einschränkungen dauerhaft „leben“
- Alte Bausubstanz, keine nachhaltiger energetischer Standard
- Erforderliche Auslagerung über die Bauzeit (Standortfrage, Kosten, usw.)
- Betriebserlaubnis langfristig kritisch einzustufen
- Weitere Aufwendungen für Waldgruppe auf Grundstück Märzackerweg erforderlich
- Zusätzlich qualifiziertes Personal erforderlich
- Trotz verbleibenden Unzulänglichkeiten wäre eine frühere Umsetzung als der Neubau möglich

GEPRÜFTE VARIANTE ERWEITERUNG BESTANDSGEB. VARIANTE IV: ZUSÄTZLICHER 2-GESCHOSSIGER ANBAU FÜR 4 GRUPPEN



Prüfung einer zukunftsfähigen Gestaltung 4-gruppige Kita mit 2-geschossigem Anbau
Ergebnis der ersten Untersuchung: (Konzeptstudie ohne weitergehende Planungstiefe)

- Umstrukturierungen, bauliche Maßnahmen, Einschränkungen usw. :
 - Umlegung, Umnutzung und Umbauten von verschiedenen Räumen , Verlagerung der Eingangssituation mit weiträumigem „Foyer“
 - Die Grundrissfläche überschreitet zwar die geforderten Nutzflächen heutiger Standards, jedoch „weite Wege“ (z.B. Gruppenräume, zu Mehrzweck- bzw. Intensivräume)
 - 2- geteiltes Außengelände (aufwendige Aufsichtspflicht usw.) geringere Spielfläche, Neustrukturierung erforderl.; ggf. PKW - Stellplätze möglich
 - inkl. Bestandssanierung im Innenbereich, weitere offene Punkte: Erschließung, Kanalsanierung, Auslagerung
- Erste Kostenprognose aus Nov./Dez. 2021: ca. 1.975.000,-EUR (zzgl. Baupreissteigerungen, Auslagerung, usw.)



Wertung:

- Kommunalen Bedarf der 4. Gruppe kann gedeckt werden, Erfüllung der Gesamtfläche,
- jedoch keine optimale Anordnung (weite Wege, aufwendige Aufsichtspflicht), kein Bewegungsraum, usw.
- Verschattung Gruppenräume, Verlust von Spielfläche im Außenbereich, keine nachh. energetischer Standard
- Alte Bausubstanz, keine zukunftsfähige KITA – Gebäudestruktur, mit Einschränkungen dauerhaft „leben“
- baurechtliche Teilumwidmung angrenzende Weinanbaufläche erforderlich! / möglich?
- Erforderliche Auslagerung über die Bauzeit (Standortfrage, Kosten, usw.)



**Einschätzung der Sanierungsvarianten des Kindergartens
Rhabanus-Maurus
Weißgasse 3 · 65375 Oestrich-Winkel
Gemarkung Winkel · Flur 22 · Flurstück 6/5 · 3.277 qm**

Zuerst der Hinweis, dass auf die von der katholischen Kirche verwendeten Dateinamen und Variantenbezeichnungen nicht eingegangen wird, da diese teilweise falsch verwendet, irreführend oder verwechselt worden sind. So wurde ein Gutachten zum Wert des Grundstücks Weißgasse genannt, dabei handelt es sich aber um ein potentielles Neubaugrundstück am Märzackerweg.

Problem: Aufgrund von immer strengeren und aufwändigeren Vorgaben, Gesetze und Verordnungen zur Bewirtschaftung eines Kindergartens steht ein Umbau, Anbau oder gar Neubau der Kita Rabanus Maurus zwangsläufig an.

A: Planungsvarianten:

Das Bischöfliche Ordinariat (BO) hat verschiedene Planungsvarianten erarbeiten lassen:

- Eine Variante befasst sich mit der Ertüchtigung der Kita um eine 4-er Gruppe zu gewährleisten.
- Eine Variante mit einer 3-er Gruppe + Waldgruppe
- Eine Variante mit einem 2-geschossigen Anbau, um eine 4-er Gruppe zu sichern
- Eine Variante mit Aufgabe des Standortes Weißgasse und Neubau am Märzackerweg.
- Die Variante Neubau auf vorhandener Fläche wurde aufgrund von zu viel Unwägbarkeiten in Bezug auf Erschließung und Schaffung von Baurecht, Hochwasserschutz, Denkmalschutz und Naturschutz von vornherein nicht weiterverfolgt.

Die günstigste Variante wäre, die Kita auf 3 Gruppen am Standort zu verringern + eine Waldgruppe. Kostenschätzung laut BO ca. 0,72 Mio.€ 2019, heute + ca.20 % also 0,84 Mio €.

Einschätzung BO:

GEPRÜFTE VARIANTE BESTANDSGEBÄUDE VARIANTE III: BESTEHENDEN KITA AUF 3 GRUPPEN + WALDGRUPPE



Prüfung einer Umgestaltung des bisherigen Bestandsgebäudes für 3 Gruppen und zusätzliche Bildung einer „Waldgruppe“ als 4. Gruppe) Ergebnis der ersten Untersuchung: (Konzeptstudie ohne weitergehende Planungstiefe)

- Umstrukturierungen, bauliche Maßnahmen, Einschränkungen, usw.:
 - Bestandsgebäude : Umbau von Räumen, Sanierung, es fehlen ca. 60m², Einschränkungen durch tragende Gebäudestruktur
 - Erste Kostenprognose: ca. 720.000,- € (zzgl. Baupreissteigerungen, Auslagerung, Container Waldgruppe, usw.)



Wertung:

- **Kommunaler Bedarf der 4. Gruppe kann weiterhin gedeckt werden**
- **Keine zukunftsfähige KITA – Gebäudestruktur, mit Einschränkungen dauerhaft „leben“**
- **Alte Bausubstanz, keine nachhaltiger energetischer Standard**
- **Erforderliche Auslagerung über die Bauzeit (Standortfrage, Kosten, usw.)**
- **Betriebserlaubnis langfristig kritisch einzustufen**
- **Weitere Aufwendungen für Waldgruppe auf Grundstück Märzackerweg erforderlich**
- **Zusätzlich qualifiziertes Personal erforderlich**
- **Trotz verbleibenden Unzulänglichkeiten wäre eine frühere Umsetzung als der Neubau möglich**

17.12.2021

16

Einschätzung Bauverwaltung Stadt OEWI:

Es ist bedingt der Einschätzung des BO zuzustimmen. Natürlich sind die Räumlichkeiten aus heutiger Sicht nicht die optimalen. Immer strengere und aufwändigere Auflagen zwingen zum Handeln. Trotzdem sind die vom BO und vermutlich auch von involvierten Ämtern wie Jugendamt, Gesundheitsamt, Bauaufsicht und Genossenschaften wie Unfallkasse und TÜV aufgeführten Ansätze teilweise eine reine subjektive Betrachtung. Vor 50 Jahren wäre die Kita eine der Besten und vor 75 Jahren eine Sensation gewesen. Der Kindergarten ist noch funktionsfähig. Hier kommt noch hinzu, dass die Waldgruppe ja auch irgendwo noch unterkommen muss. Für die Umbaumaßnahmen müssen die Kinder woanders untergebracht werden. Hier entstehen weitere Kosten im 6-stelligen Bereich.

Die zweitgünstigste Variante wäre die mit Anbau: Kostenschätzung laut BO ca. 1.25 Mio.€ 2019, heute + ca.20 % also 1,5 Mio €.

Einschätzung BO:



BISHERIGE PLANUNGSVARIANTEN
VARIANTE I: ERTÜCHTIGUNG DER BESTEHENDEN KITA FÜR 4 GRUPPEN

Ergebnisse des Planungsansatzes (LPH 1 -3) mit seitlichem Anbau aus 2019: (Architekt Alt)

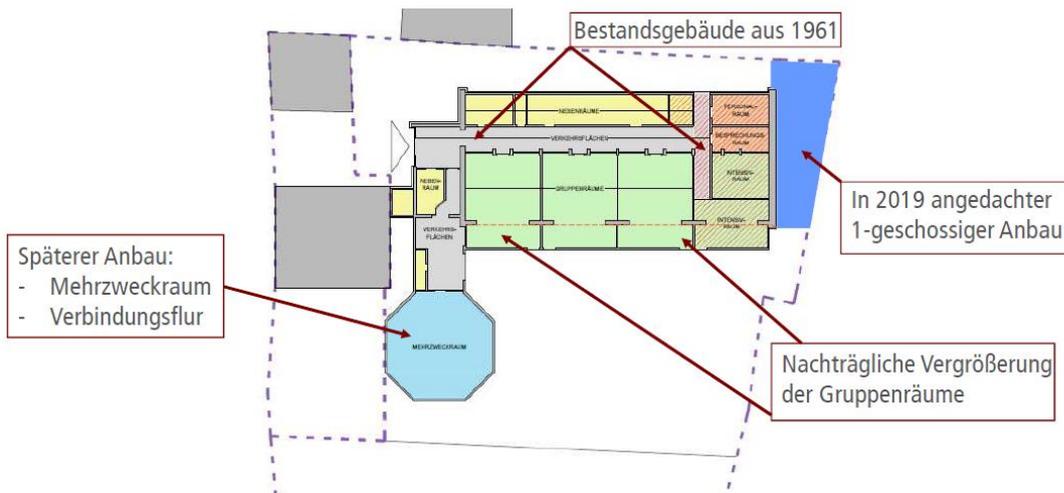
- Zukunftsfähigkeit der Kita unsicher (Flächengrößen zu gering)
 Anzahl und Ausstattung der Waschräume unzureichend, keine adäquate Wickelmöglichkeiten,
 Kein Bewegungsraum, keine Schlafräume, Küchenfläche zu klein (Waschmaschine, Trockner),
 Doppelnutzung MZR sehr ungünstig; Unterbringung des Personalraums suboptimal
- Offene Punkte der baurechtlichen Umsetzbarkeit
 Grenzabstände, Stellplätze, Brandschutz usw.
- Überschlägiges Kostenvolumen: ca. EUR 1,25 Mio. (Basis: KB 2019) (zzgl. Zuschläge Offene Punkte + Baupreissteigerungen, usw.)

➔ **Anbau reicht nicht aus, um den Standard einer zeitgem. 4-gruppigen Kita zu erreichen**
Einstellung der weiteren Umsetzung → Suche nach Alternativen

17.12.2021

14

BESTANDSSITUATION:
GEBÄUDE INKL. NACHTRÄGLICHER ANBAUTEN



17.12.2021

13

Einschätzung Bauverwaltung Stadt OEWI:

Wie zuvor: Es ist bedingt der Einschätzung des BO zuzustimmen. Natürlich sind die Räumlichkeiten aus heutiger Sicht nicht die optimalen. Immer strengere und aufwändigere

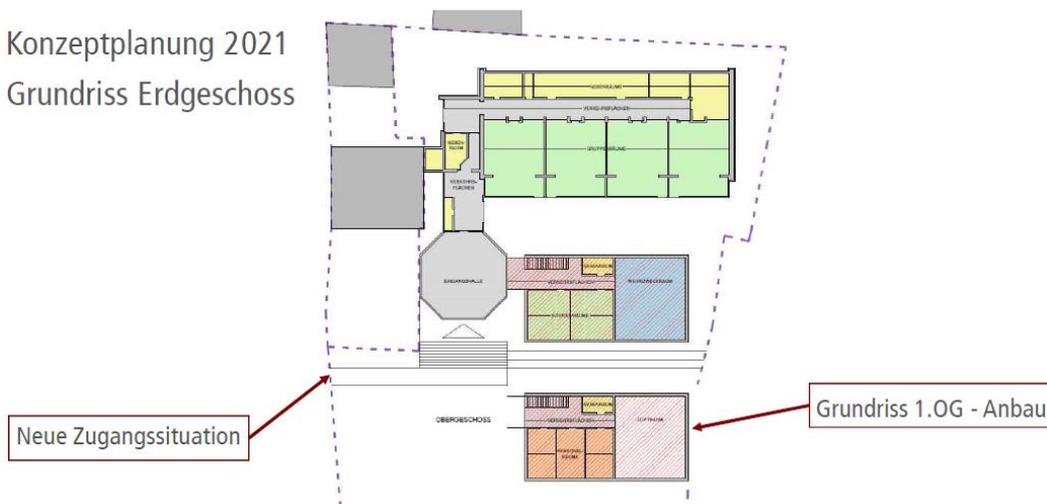
Auflagen zwingen zum Handeln. Trotzdem sind die vom BO aufgeführten Ansätze teilweise subjektive Betrachtungen. Vor 50 Jahren wäre die Kita eine der Besten und vor 75 Jahren eine Sensation gewesen. Der Kindergarten ist noch funktionsfähig. Hier stehen aber Kosten und Ertrag (2 kleine, neue Schlafräume, Sanierung und Renovierung der vorhandenen Bausubstanz) in keinem guten Verhältnis. Für die Umbaumaßnahmen müssen die Kinder woanders untergebracht werden. Hier entstehen weitere Kosten im 6-stelligen Bereich.

Die teuerste Variante auf dem gegenwärtig genutzten Grundstück wäre die Variante mit dem 2-geschossigen Anbau: Kostenschätzung laut BO ca. 1.975 Mio.€ 2021, heute bestimmt weit über 2 Mio. €.

GEPRÜFTE VARIANTE ERWEITERUNG BESTANDSGEB. VARIANTE IV: ZUSÄTZLICHER 2-GESCHOSSIGER ANBAU FÜR 4 GRUPPEN



Konzeptplanung 2021
Grundriss Erdgeschoss



17.12.2021

17

GEPRÜFTE VARIANTE ERWEITERUNG BESTANDSGEB. VARIANTE IV: ZUSÄTZLICHER 2-GESCHOSSIGER ANBAU FÜR 4 GRUPPEN



Prüfung einer zukunftsfähigen Gestaltung 4-gruppige Kita mit 2-geschossigem Anbau
Ergebnis der ersten Untersuchung: (Konzeptstudie ohne weitergehende Planungstiefe)

- Umstrukturierungen, bauliche Maßnahmen, Einschränkungen usw. :
 - Umlegung, Umnutzung und Umbauten von verschiedenen Räumen , Verlagerung der Eingangssituation mit weiträumigem „Foyer“
 - Die Grundrissfläche überschreitet zwar die geforderten Nutzflächen heutiger Standards,
 - jedoch „weite Wege“ (z.B. Gruppenräume. zu Mehrzweck- bzw. Intensivräume)
 - 2- geteiltes Außengelände (aufwendige Aufsichtspflicht usw.) geringere Spielfläche, Neustrukturierung erforderl.; ggf. PKW - Stellplätze möglich
 - inkl. Bestandssanierung im Innenbereich, weitere offene Punkte: Erschließung, Kanalsanierung, Auslagerung
- Erste Kostenprognose aus Nov./Dez. 2021: ca. 1.975.000,-EUR (zzgl. Baupreissteigerungen, Auslagerung, usw.)



Wertung:

- Kommunalen Bedarf der 4. Gruppe kann gedeckt werden, Erfüllung der Gesamtfläche,
- jedoch keine optimale Anordnung (weite Wege, aufwendige Aufsichtspflicht), kein Bewegungsraum, usw.
- Verschattung Gruppenräume, Verlust von Spielfläche im Außenbereich, keine nachh. energetischer Standard
- Alte Bausubstanz, keine zukunftsfähige KITA – Gebäudestruktur, mit Einschränkungen dauerhaft „leben“
- baurechtliche Teilumwidmung angrenzende Weinanbaufläche erforderlich! / möglich?
- Erforderliche Auslagerung über die Bauzeit (Standortfrage, Kosten, usw.)

17.12.2021

18

Einschätzung Bauverwaltung Stadt OEWI:

Es ist der Einschätzung des BO voll zuzustimmen. Das Hauptproblem bleibt bestehen. Die Kita bleibt aufgrund der Erschließung und der Räumlichkeiten sowie der Bausubstanz ein funktionaler und wartungsspezifischer Problemfall. Für die Umbaumaßnahmen müssen die Kinder woanders untergebracht werden. Hier entstehen weitere Kosten im 6-stelligen Bereich.

Die Variante mit einem Ersatzneubau auf dem Pfarrfonds-Grundstück am Märzackerweg:
die Variante würde laut Kostenschätzung BO ca. 4.5 Mio. bis 5.0 Mio. € Stand 2021 kosten (Grobkostenschätzung Architekt Altmann).

Einschätzung BO:

BISHERIGE PLANUNGSVARIANTEN

VARIANTE II: ERSATZNEUBAU AUF PFARRFONDS-GRUNDSTÜCK



- Grundstücksgröße und Lage: 1.843 m² am Märzackerweg , Flur 53 / Flurstück 49
- Änderung des Bebauungsplans notwendig
Befassung der zuständigen Behörden z.B. Naturschutz usw.
- Kostenvolumen: ca. EUR 4,5 Mio. bis EUR 5 Mio. (zzgl. Baupreissteigerung; gem. Erfahrungswerte Bistum / Grobkostenschätzung Architekt)
- Umsetzungszeitpunkt schwer einzuschätzen
- Erforderliche Flächengrößen für 4 Gruppen könnten geschaffen werden
- Errichtung eines zeitgemäßen / zukunftsfähigen Kita Gebäudes
- ggf. zusätzl. Erweiterungsgruppe
- Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften

17.12.2021

15

Einschätzung Bauverwaltung Stadt OEWI:

Es ist der Einschätzung des BO zuzustimmen. Es handelt sich hier um die teuerste und aufwändigste Variante mit dem längsten Umsetzungszeitrahmen, aber den zukunftsfähigsten Möglichkeiten.

Einschätzung der beigefügten Wertgutachten:

1. Zur Weißgasse: Der ermittelte Verkehrswert 2021 von 600.000,--€ wird als viel zu hoch eingeschätzt. Das Gebäude der Kita ist eine „Lame Duck“. Das heißt in der Immobiliensprache: Sie kostet viel, aber bringt wenig ein. In dem Fall müsste die Kita woanders hinziehen und eine Umwidmung der Fläche angestrebt werden. Bei einem Einkaufswert von 600.000,--€ zuzüglich Schaffung von Wohnbauland zuzüglich Abrisskosten würde eine Baurechtschaffung für z.B. Wohnbauland ca. Kosten von geschätzt 900.000,--€ ergeben. Bei Planung von 4 Einheiten z.B. 4 Doppelhaushälften also reine 225.000,--€ Grundstückskosten (ca. 722,--€ pro qm) anfallen. (Wir gehen nur von der bebaubaren Grundstücksfläche, ca. 1.250 qm des oberen, nördlichen jetzt auch bebauten Teils des Flurstücks aus. Um die vorhandenen Planungs-, Umwidmungs- und Erschließungskosten tragen zu können, müssten auf den qm – Preis von 722,--€ noch einmal ca. 60,-- bis 120,--€ draufgeschlagen werden. Somit würde der qm-Preis bei 782,--

€ bis 842,--€ betragen. Zuviel gegenüber dem Bodenrichtwert in der Nachbarschaft von 300,--€ pro qm Stand 2020, wohlgermerkt ohne sichere Erschließung.

2. Zum Märzackerweg: Das Gutachten ermittelt einen Verkehrswert von 199.000,-- €. Das ist ein rein hypothetischer Wert, weil er auf Annahmen beruht, für die es ja noch kein Baurecht gibt. Daher ist es gegenwärtig nicht wertbar.

Zusammenfassung:

Nach dem Abwägen aller Argumente für die eine oder andere Variante wäre ein Neubau sicher die zukunftssträchtigste Version. Die kostengünstigste und mit Einschränkung auch die zweitgünstigste Variante vielleicht eine gute Alternative bzgl. des Kosten/Nutzenverhältnisses, die schlechteste sicher der 2-geschossige An- und Umbau. Nur bei einem Neubau am Märzackerweg lassen sich die gegenwärtigen Anforderungen an eine moderne Kita vollumfänglich umsetzen, aber nur zu einem horrenden Preis, den die Stadt in den nächsten Jahren wohl kaum stemmen werden kann (85 % von 5 Mio. € plus X). Darüber hinaus muss hier erst aufwändig Planungsrecht geschaffen werden, was u.U. Jahre dauern könnte, denn es handelt sich hier um Außenbereich, für den auch der geltende Flächennutzungsplan eine solche Bebauung eigentlich überhaupt nicht hergibt.

Die Varianten kleiner Anbau, um 4-er Gruppen zu sichern, sowie 3-er Gruppe + Waldgruppe sind aus kostenspezifischer Sicht überlegenswert. Die Minimalvariante 3er-Gruppe plus Waldgruppe ist hier zu bevorzugen, da sie nicht wie die Anbauvariante Unwägbarkeiten bzgl. der Zulässigkeit der Abstandsflächen, der Zuwegung etc. aufweist. Bei der Variante 4-er Gruppe mit Anbau ist also nicht gesichert, dass diese genehmigungsfähig ist, da es sich hier um eine Grenzbebauung an ein fremdes Grundstück östlich handelt.

Die Variante „*Erweiterung mit 2-geschossigem Neubau*“ wäre die teuerste Bestandsvariante, aber trotzdem mit funktionalen Defiziten und planerischen Unsicherheiten verbunden. Offenbar gibt es hierzu die größten Bedenken von Seiten der Bauaufsicht, der Unteren Wasserbehörde, des Denkmalschutzes und der Unteren Naturschutzbehörde, da die Kreisbehörden den südlichen Teil des Grundstücks zum Rhein hin als Außenbereich, historischen Grüngürtel und Überschwemmungsbereich ansehen und deswegen einer Erschließung und Nutzung ablehnend gegenüberstehen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Erschließung über das ehemalige, aber verkaufte Grundstück Weißgasse 5, nur über eine Grunddienstbarkeit abgesichert ist, nicht aber über eine Baulast. Das erschwert die Umwidmung bzw. macht eventuell eine Umwidmung zu Wohnbauland schwierig bis unmöglich.

Fazit:

Die günstigste Lösung wäre, dem Kindergarten für zumindest die nächsten 10 Jahre Bestandsschutz zu gewähren, da die Kita brand- und sicherheitsmäßig bis zuletzt unter hohen Kosten auf einem guten Stand gehalten wurde und die volle Funktionsfähigkeit noch gegeben ist, wenn auch mit nicht mehr ganz zeitgemäßem „Luxus“ für Kinder und Beschäftigte, insbesondere die ganz Kleinen betreffend.

Dies wird aber aufgrund der sich wandelnden Auflagen und immer aufwändigeren Vorgaben, Gesetze und Verordnungen sich auch im Sinne der Nutzenden nicht halten lassen.

Deshalb erscheint der Verwaltung der Kompromiss „3 + Waldgruppe“ die Lösung mit dem mit Abstand besten Preis/Leistungsverhältnis zu sein, wobei die Schaffung einer Waldgruppe sicher zusätzlich eine Bereicherung der Oestrich-Winkler Kita-Landschaft bedeuten würde.

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts

Bewertungsobjekt

unbebautes Grundstück
Märzackerweg ohne Nummer
65375 Oestrich-Winkel



Auftraggeber

Katholische Frühmessereifonds St. Walburga
Winkel in Oestrich-Winkel

vertreten durch den Verwaltungsrat der
Kirchengemeinde St. Peter und Paul Rheingau
Kirchgasse 1
65343 Eltville

Ermittelter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 28.01.2022

199.000 €

**angemessener Erbbauzins im Fall
der Vergabe eines Erbbaurechts**

5.750 € jährlich



Jörg Ackermann, CIS HypZert (F)
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Wirt.-Ing (FH)

von der SIHK zu Hagen ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von Grundstücken und Immobilien

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben und Hinweise	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Beschaffenheit	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	8
3	Ermittlung des Bodenwerts	9
4	Ableitung des Verkehrswerts/angemessener Erbbauzins/Wahl des Verfahrens	11

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Makrolage

Anlage 2 - Stadtplanausschnitt

Anlage 3 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 4 - Fotodokumentation

1 Allgemeine Angaben und Hinweise

Auftraggeber

Katholische Frühmessereifonds St. Walburga Winkel in Oestrich-Winkel

vertreten durch den Verwaltungsrat der
Kirchengemeinde St. Peter und Paul Rheingau
Kirchgasse 1
65343 Eltville

Zweck der Gutachtenerstellung

Zweck der Gutachtenerstellung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB für Feststellung des Immobilienvermögens. Der Auftraggeber plant auf dem Grundstück den Bau eines Kindergartens. Das Gutachten gilt nur im Zusammenhang mit diesem Zweck.

Es wird die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB herangezogen.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	28. Januar 2022
Teilnehmer	Sachverständiger Jörg Ackermann.
Besichtigungsumfang	Die Besichtigung fand in einem ausreichenden Umfang statt.

Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und auf den die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarkts zugrunde zu legen sind. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand (u.a. Lagemerkmale, Beschaffenheit, Entwicklungszustand) bezieht. Im vorliegenden Fall wird der Tag der Ortsbesichtigung als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bestimmt.

Wertermittlungsstichtag:	28.01.2022
Qualitätsstichtag:	28.01.2022

Zur Verfügung gestellte und zur Bewertung herangezogene Unterlagen/Angaben

- Grundbuchauszug auszugsweise vom 27.03.2018 und 13.04.2018
- Pachtverträge sowie Stammbblätter zur Verpachtung

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen/eingeholte Auskünfte

- Auskünfte der Stadt Oestrich-Winkel
- Bodenrichtwertauskunft
- Marktdaten zum regionalen Immobilienmarkt

Allgemeine Hinweise

Der Boden wurde nicht nach Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich.

Über die im Gutachten getroffenen Aussagen hinaus erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden.

Es wird angenommen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren zum Wertermittlungstichtag beglichen sind, sofern im Gutachten nichts Gegenteiliges vermerkt ist. Es wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden.

Eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Erbbauzins

In Ergänzung zur Verkehrswertermittlung soll für den Fall der Vergabe des Grundstücks als Erbbaurecht der angemessene Erbbauzins ermittelt werden.

Gesetzliche Grundlagen/Vorschriften/Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. 4147).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Grundbuch Winkel
Blatt 1784

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
8	Winkel	53	49	1.843

Das Grundstück konnte anhand der vorliegenden Grundbuch- und Katasterauszüge zweifelsfrei identifiziert werden.

Abteilung I - Eigentümer

Katholischer Frühmessereifonds St. Walburga Winkel in Oestrich-Winkel

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Ein Auszug von Abteilung II des Grundbuchs lag nicht vor.

Für die Bewertung wird angenommen, dass keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II bestehen. Bei Vorlage abweichender Sachverhalte ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Rechte außerhalb des Grundbuchs bzw. Rechte Dritter

Das Grundstück ist an drei Parteien verpachtet:

1. Pachtvertrag vom 21.05.1987
Die jährliche Pacht für eine Teilfläche von 500 m² beträgt nach Erhöhung im Jahr 2012 etwa 51 €. Der Vertrag ist ohne Frist zum Jahresende kündbar.
2. Pachtvertrag vom 03.02.2004
Die jährliche Pacht für eine Teilfläche von 800 m² beträgt 80 €. Der Vertrag ist mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende kündbar.
3. Pachtvertrag vom 24.09.2004
Die jährliche Pacht für eine Teilfläche von 543 m² beträgt 20 €. Der Vertrag wurde mit 1. Nachtrag bis zum 31.12.2024 verlängert. Details zur Kündigungsfrist sind nicht bekannt.

Weitere Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht.

2.2 Lage

Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die hessische Gemeinde Oestrich-Winkel mit rd. 11.800 Einwohnern (Stand 30.06.2021) liegt im Rhein-Taunus-Kreis (rd. 187.400 Einwohner) am Nordufer des Rheins. Mainz ist knapp 20 km östlich gelegen, Wiesbaden knapp 20 km nordöstlich und Frankfurt am Main etwa 50 km nordöstlich. Im Süden, jenseits des Rheins, liegt die Stadt Ingelheim am Rhein.

Die Gemeinde wurde in den 1970er Jahren aus den bekannten Weinorten Hallgarten, Mittelheim, Oestrich und Winkel gebildet, die heute die vier Stadtteile der Gemeinde darstellen. Ein Großteil des Gemeindegebiets im Norden ist durch das Waldgebiet Hinterlandswald geprägt. Südlich daran schließen sich Weinbauflächen an. Die Siedlungsgebiete befinden sich überwiegend am südlichen Rand des Gemeindegebiets unmittelbar am Rhein und werden durch Wohngebiete geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Die Wirtschaft Oestrich-Winkels wird vom Weinbau und Tourismus dominiert. Mit etwa 70 Weingütern stellt die Gemeinde das Herz des Weinanbaugebiets Rheingau dar. Darüber hinaus sind der überregional agierende Kosmetikhersteller WILDE COSMETICS und das auf dem weltweiten Verpackungsmarkt tätige Unternehmen KISICO in Oestrich-Winkel ansässig. Seit 1980 hat die EBS Universität für Wirtschaft und Recht ihren Sitz in der Gemeinde.

Die Arbeitslosenquote im Rheingau-Taunus-Kreis liegt bei 4,0 % (Stand Februar 2022, Hessen 4,7 %, Deutschland 5,3 %). Der Kaufkraftindex 2021 wird von der IHK Wiesbaden für Oestrich-Winkel mit 106,8 leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts veröffentlicht. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 25 Jahren etwa auf konstantem Niveau geblieben. Gemäß Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur 2020 wird bis 2035 ein geringfügiger Rückgang der Einwohnerzahl auf rd. 11.600 erwartet.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im rd. 5.000 Einwohner großen, unmittelbar am Rhein gelegenen Stadtteil Winkel. Der ehemals eigenständige Ort entwickelte sich baulich entlang der alten in Ost-West-Richtung durch den Rheingau führenden Straße (heutige Hauptstraße) und den kurzen senkrecht dazu verlaufenden Gassen, so dass Winkel kein erkennbares Zentrum hat. Im Osten geht das Siedlungsgebiet fließend in den Stadtteil Mittelheim über. Winkel und Mittelheim werden durch Wohnnutzungen geprägt und sind von Weinbergen umgeben. Zahlreiche Gastronomiebetriebe und einige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der zentral durch die Stadtteile verlaufenden Hauptstraße/Rheingaustraße. Zur Nahversorgung dienen ein EDEKA und ein REWE-Markt. Neben dem Bewertungsobjekt stehen noch drei weitere Kitas, mehrere Ärzte und zwei Apotheken zur Verfügung. Eine Grundschule ist im östlich gelegenen Stadtteil Oestrich vorhanden. Deutlich erweiterte Angebote befinden sich im rd. 20 km entfernten Stadtzentrum von Wiesbaden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich etwa 800 m nördlich des Rheins in Höhenlage am nordwestlichen Rand der Siedlungsfläche des Stadtteils Winkels, hier südlich des Märzackerweges. Die Siedlung wird extern über die Schillerstraße erschlossen, von der der Märzackerweg in westliche Richtung abgeht. Er ist ohne Gehwege ausgebaut. Das Grundstück wird nördlich und östlich von Weinbau umschlossen, südwestlich grenzt Wohnbebauung an. Unmittelbar südlich an der Elisabeth-Selbert-Straße ist ein Kinderspielplatz angelegt.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den ÖPNV ist eingeschränkt. Der gut 1,5 km östlich des Bewertungsobjekts gelegene Bahnhof Oestrich-Winkel wird fußläufig in etwa 25 Minuten erreicht. Dieser wird von der Rheingau-Linie RB 10 angefahren, die unter der Woche im 30 Minuten-Takt (am Wochenende stündlich) zwischen Frankfurt Hbf und Neuwied - u.a. mit Halt in Wiesbaden, Mainz und Koblenz - verkehrt. Der Hbf von Wiesbaden wird nach gut 20 Minuten Fahrzeit erreicht, der Frankfurter und Koblenzer Hbf jeweils nach gut einer Stunde.

Die Anbindung für den Individualverkehr ist durchschnittlich: Die B 42, die als Ortsumfahrung parallel zum Rheinufer verläuft, verläuft etwa 800 m südlich. Sie geht in Walluf an der Anschlussstelle „Wiesbaden-Frauenstein“ nach rd. 15 km nahtlos in die A 66 (Wiesbaden - Fulda) über. Die Stadtzentren von Wiesbaden und Mainz werden je nach Verkehrslage in 20 bis 30 Minuten erreicht. Der Flughafen Frankfurt ist knapp 40 km östlich gelegen, die Fahrtzeit beträgt etwa 40 Minuten.

Immissionsbelastung

Erhöhte Immissionsbelastungen, die die geplante Nutzung als Kindergarten beeinträchtigen, wurden während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

2.3 Beschaffenheit

Zuschnitt und Form	<p>Das Grundstück hat einen insgesamt annähernd trapezförmigen Zuschnitt mit geraden Grenzverläufen (siehe Flurkarte).</p> <p>Das Grundstück mit einer mittleren Tiefe von etwa 55 m grenzt mit rd. 31 m an den Märzackerweg.</p>
Topografie	<p>Das Gelände fällt in südliche Richtung zum Rhein ab. Wesentliche Höhenunterschiede zum Niveau der Nachbargrundstücke bestehen nicht.</p>
Bodenverunreinigungen	<p>Untersuchungen auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen wurden nicht angestellt. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente.</p> <p>Zu Bewertungszwecken wird eine nutzungsbezogene Altlastenunbedenklichkeit angenommen.</p>
Baugrund	<p>Es liegen keine detaillierten Informationen zum Baugrund vor. Zu Bewertungszwecken wird angenommen, dass der Baugrund ausreichend tragfähig ist und die Gebäude gemäß den statischen Vorgaben errichtet wurden.</p>

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück landwirtschaftliche Fläche dar (siehe Karte):

Der westliche Grundstücksstreifen ist laut Auskunft der Stadt Oestrich-Winkel noch in eine Trinkwasserschutzzone einbezogen.



Verbindliche Bauleitplanung Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, d.h. nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung.

Baulasten Eine Baulastenauskunft lag nicht vor. Für die Bewertung wird angenommen, dass keine wertrelevanten Eintragungen bestehen. Bei Vorlage abweichender Sachverhalte ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Denkmalschutz Das Grundstück ist laut Auskunft nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Beitragsrechtlicher Zustand Eine Erschließungsbeitragsauskunft lag nicht vor. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand angenommen, wobei noch Kosten für die Erschließung in Abzug gebracht werden.

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach aktuellem Planungsrecht und gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV als Fläche der Landwirtschaft zu beurteilen.

Für die Bewertung wird zur geplanten Nutzung als Kindergarten die planungsrechtliche Umwidmung als Gemeinbedarfsfläche angenommen.

3 Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig aus dem Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dafür sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte weist zum 01.01.2022 für das Bewertungsgrundstück einen zonalen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche von 2,80 €/m² und 7 €/m² für Weingarten aus.

Die Bodenrichtwerte der umliegenden wohnbaulich genutzten Grundstücke sind wie folgt definiert:

nördlich Greiffenclaustraße und westlich Schillerstraße

- 430 €/m²
- gemischte Baufläche
- baureifes Land
- Grundstücksgröße 550 m²

südlich Greiffenclaustraße und östlich Schillerstraße

- 410 €/m²
- gemischte Baufläche
- baureifes Land
- Grundstücksgröße 400 m²

Gegenüber dem Stichtag 01.01.2020 werden die Bodenrichtwerte um 70 €/m² bzw. etwa 20 % erhöht dargestellt.

Ableitung des Bodenwerts

Dem Grundstück wird bereits die Qualität für Gemeinbedarfsfläche bzw. baureifem Land zugrunde gelegt, da für die Nutzung als Kindergarten ein Baurecht angenommen werden muss.

Ausgangswert ist der Bodenwert für die 550 m² großen Grundstücke mit einem Bodenrichtwert von 430 €/m².

Eine Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße wird nicht vorgenommen, allerdings ein Abschlag aufgrund der Eigenschaft als Gemeinbedarfsfläche. Für den Wertanteil von Gemeinbedarfsflächen am Bodenwert für baureifes Land sind in der Literatur Größenordnungen im Bereich von 10 % bis 50 % bekannt. Für die Wertermittlung wird ein Ansatz von 30 % gewählt.

Für die noch herzustellende ausreichende Erschließung wird ein Abschlag von 20 €/m² gewählt.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:

$(430 \text{ €/m}^2 - 20 \text{ €/m}^2) \times 0,3 = \text{gerundet } 125 \text{ €/m}^2.$

Bodenwertermittlung

Grundstücksgröße	1.843 m ²			
davon				
Bauland	1.843 m ²	x	125 €/m ²	230.375 €
zur Rundung				-375 €
Bodenwert gesamt				230.000 €

Da zum Wertermittlungsstichtag noch kein Baurecht vorhanden ist sowie das Grundstück aufgrund der Verpachtung noch nicht baulich genutzt werden kann, muss dieser Bodenwert über eine anzunehmende Wartezeit diskontiert werden. Dafür wird aufgrund der Verpachtung einer Teilfläche bis zum 31.12.2024 ein Zeitraum von drei Jahren gewählt (worst-case-Szenario). Nach Diskontierung mit einem Zinssatz von 5 % ergibt sich der Bodenwert zu:

$$230.000 \text{ €} \times 0,864 = \text{gerundet } 199.000 \text{ €}.$$

Der Bodenwert erhöht sich, sofern mit dem Pächter der Teilfläche eine einvernehmliche Lösung zur vorzeitigen Beendigung getroffen – und in dieser Zeit Baurecht geschaffen - werden kann.

Die Pachteinahmen in dieser Wartezeit belaufen sich jährlich auf etwa 151 €. Die Einnahmen wären auch im angenommenen Dreijahreszeitraum zu vernachlässigen. Ein Zuschlag dafür entfällt.

Erbbauzins

Im Grundstücksmarktbericht des Landes Hessen sowie im regionalen Grundstücksmarktbericht finden sich keine Analysen zu Erbbauzinsen.

In NRW wurde im Grundstücksmarktbericht 2021 ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen mit drei oder mehr Fällen von 2,5 % ± 0,4 % abgeleitet. Die Spanne reicht von 0,7 % bis 3,7 %. Im Jahr 2004 lag der durchschnittliche Erbbauzins noch bei 3,7 %.

Die Erbbauzinsen für gewerbliche Grundstücke sind grundsätzlich höher einzuschätzen.

Aufgrund der caritativen Verwendung des Grundstücke wird ein Erbbauzins von 2,5 % als angemessen erachtet.

Der jährliche Erbbauzins – bezogen auf den Bodenwert von 230.000 € - beträgt damit

$$230.000 \text{ €} \times 0,025 = 5.750 \text{ €}.$$

4 Ableitung des Verkehrswerts/angemessener Erbbauzins/Wahl des Verfahrens

Das Bewertungsobjekt ist bei der Ausgangslage als Entwicklungsgrundstück zu betrachten. Der Verkehrswert ist aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten aus dem Bodenwert abzuleiten.

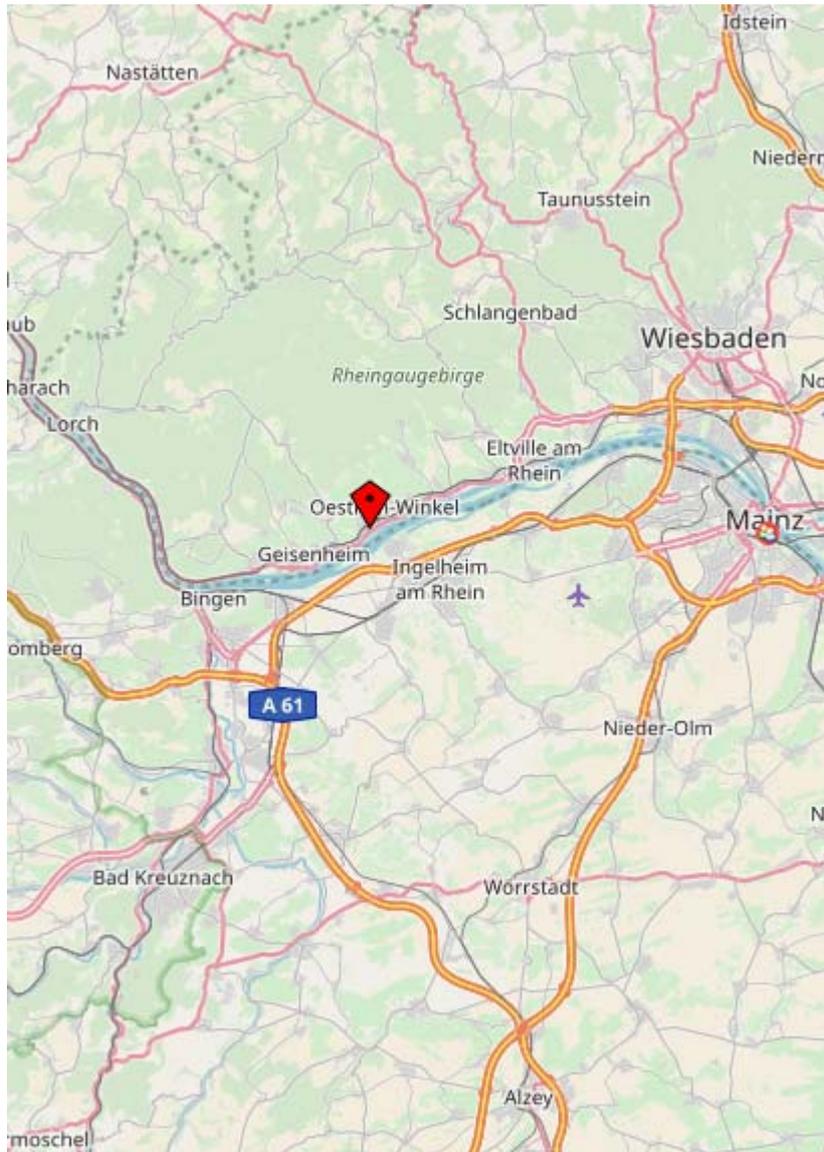
Der **Verkehrswert** des unbebauten Grundstücks am Märzackerweg - Gemarkung Winkel, Flur 53 Flurstück 49 - in 65375 Oestrich-Winkel wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2022 unter Berücksichtigung der Pachtverträge und in Erwartung des Baurechts für Gemeinbedarfszwecke ermittelt mit

199.000 €.

Der **angemessene Erbbauzins** wird für den Fall der Vergabe des Grundstücks als Erbbaurecht und unter der Betrachtung des Grundstücks mit Baurecht für Gemeinbedarfszwecke ermittelt mit

5.750 € jährlich.

Anlage 1 - Makrolage



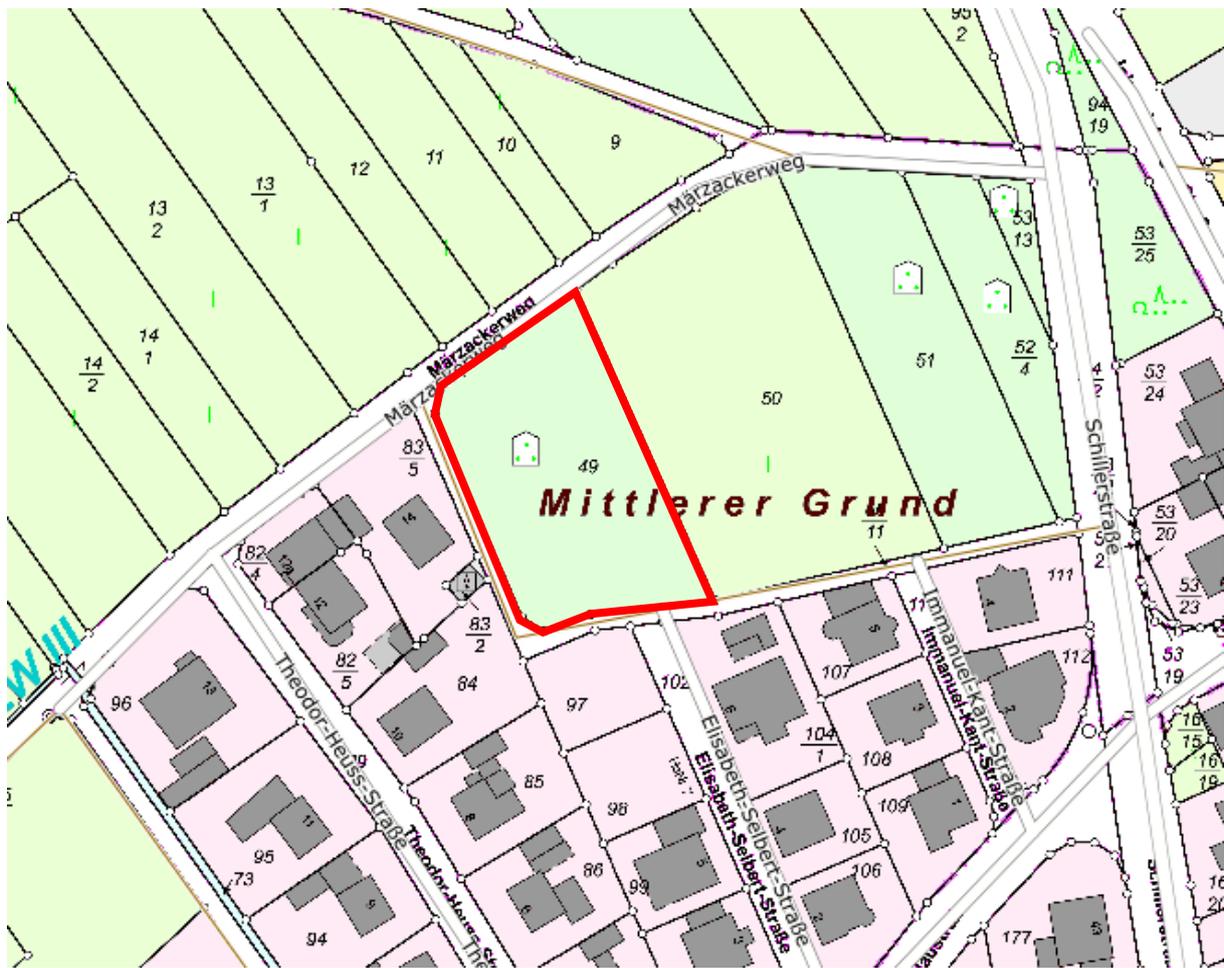
Karte von Openstreetmap, Lizenz: CC-BY-SA 2.0

Anlage 2 - Stadtplanausschnitt



Karte von Openstreetmap, Lizenz: CC-BY-SA 2.0

Anlage 3 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Karte von www.geoportal.hessen.de

Anlage 4 - Fotodokumentation

Umfeld



Umfeld



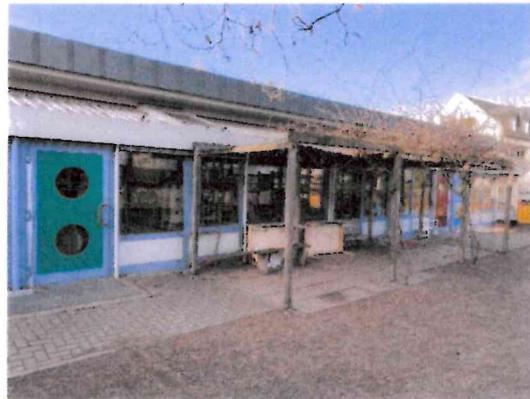
Umfeld



Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts

Bewertungsobjekt

Kindertagesstätte
Weißgasse 3
65375 Oestrich-Winkel



Auftraggeber

Katholische Frühmessereifonds St. Walburga
Winkel in Oestrich-Winkel

vertreten durch den Verwaltungsrat der
Kirchengemeinde St. Peter und Paul Rheingau
Kirchgasse 1
65343 Eltville

Ermittelter Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 28.01.2022 **600.000 €**

**angemessener Erbbauzins im Fall
der Vergabe eines Erbbaurechts** **13.195 € jährlich**

Einmalablöse Gebäudewert **250.000 €**



von der SIHK zu Hagen ö.b.u.v. Sachverständiger
für Bewertung von Grundstücken und Immobilien

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben und Hinweise	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Beschaffenheit	8
2.4	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	8
3	Bauliche Anlagen	10
3.1	Baugenehmigung/Schlussabnahmeschein	10
3.2	Darstellung der Gebäudekonzeption	10
3.3	Flächen und Kennzahlen	10
3.4	Baubeschreibung	11
3.5	Zustand der baulichen Anlagen	12
4	Ermittlung des Bodenwerts	13
5	Ermittlung des Ertragswerts	15
6	Zusammenfassung/SWOT-Analyse	19
7	Ableitung des Verkehrswerts/Wahl des Verfahrens	20
8	Zusammenstellung der Einzelwerte/Objektkennzahlen	20
9	Angemessener Erbbauzins/Einmalablöse Gebäude	21

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Makrolage

Anlage 2 - Stadtplanausschnitt

Anlage 3 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 4 - Fotodokumentation (4 Seiten)

1 Allgemeine Angaben und Hinweise

Auftraggeber

Katholische Frühmessereifonds St. Walburga Winkel in Oestrich-Winkel

vertreten durch den Verwaltungsrat der
Kirchengemeinde St. Peter und Paul Rheingau
Kirchgasse 1
65343 Eltville

Zweck der Gutachtenerstellung

Zweck der Gutachtenerstellung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zur Feststellung des Immobilienvermögens. Der Auftraggeber plant die Verlegung der Kindertagesstätte. Das Gutachten gilt nur im Zusammenhang mit diesem Zweck.

Es wird die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB herangezogen.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	28. Januar 2022
Teilnehmer	Neben dem Sachverständigen Jörg Ackermann war anwesend ein Vertreter der Kindertagesstätte.
Besichtigungsumfang	Die Besichtigung fand in einem ausreichenden Umfang als Innen- und Außenbesichtigung statt.

Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und auf den die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstücksmarkts zugrunde zu legen sind. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand (u.a. Lagemerkmale, Beschaffenheit, Entwicklungszustand) bezieht. Im vorliegenden Fall wird der Tag der Ortsbesichtigung als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag bestimmt.

Wertermittlungsstichtag:	28.01.2022
Qualitätsstichtag:	28.01.2022

Zur Verfügung gestellte und zur Bewertung herangezogene Unterlagen/Angaben

- Grundbuchauszug auszugsweise vom 27.03.2018
- Grundriss, Schnitt aus dem Jahr 1996, Architekten Menzel und Moosbrugger
- Situationsanalyse RMK

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen/eingeholte Auskünfte

- Auskünfte der Stadt Oestrich-Winkel
- Bodenrichtwertauskunft
- Marktdaten zum regionalen Immobilienmarkt

Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung ist kein Bausubstanz- und/oder Bauschadensgutachten. Baumängel und Bauschäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren bzw. mitgeteilt wurden. Die Gebäudebeschreibung beruht auf den Eindrücken bei der Ortsbesichtigung und reflektiert den optisch erkennbaren Zustand. Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen, zur Standsicherheit, zum Brand-, Schall- und Wärmeschutz, zum Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie zum Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen, der Boden nicht nach Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich.

Über die im Gutachten getroffenen Aussagen hinaus erfolgt keine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen. Die Genehmigung der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt ist.

Es wird angenommen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren zum Wertermittlungsstichtag beglichen sind, sofern im Gutachten nichts Gegenteiliges vermerkt ist. Es wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere solche über bekannte Mängel, baurechtlich nicht genehmigte Bauteile und andere wertbeeinflussende Umstände.

Eine Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige, bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Erbbauzins

In Ergänzung zur Verkehrswertermittlung soll für den Fall der Vergabe des Grundstücks als Erbbaurecht der angemessene Erbbauzins sowie die Höhe der Einmalablöse für das Gebäude ermittelt werden.

Gesetzliche Grundlagen/Vorschriften/Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. 4147).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Rüdesheim am Rhein
Grundbuch Winkel
Blatt 1784

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
113	Winkel	22	6/5	3.277

Das Grundstück konnte anhand der vorliegenden Grundbuch- und Katasterauszüge zweifelsfrei identifiziert werden.

Abteilung I - Eigentümer

Katholischer Frühmessereifonds St. Walburga Winkel in Oestrich-Winkel

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Ein Auszug von Abteilung II des Grundbuchs lag nicht vor.

Für die Bewertung wird angenommen, dass keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II bestehen. Bei Vorlage abweichender Sachverhalte ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Rechte außerhalb des Grundbuchs bzw. Rechte Dritter

Weitere Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht.

Der Zugang zum Grundstück besteht über das Grundstück 6/4 (Weißgasse Nr. 5). Eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks ist nicht bekannt. Für die Bewertung wird eine solche angenommen.

2.2 Lage

Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die hessische Gemeinde Oestrich-Winkel mit rd. 11.800 Einwohnern (Stand 30.06.2021) liegt im Rhein-Taunus-Kreis (rd. 187.400 Einwohner) am Nordufer des Rheins. Mainz ist knapp 20 km östlich gelegen, Wiesbaden knapp 20 km nordöstlich und Frankfurt am Main etwa 50 km nordöstlich. Im Süden, jenseits des Rheins, liegt die Stadt Ingelheim am Rhein.

Die Gemeinde wurde in den 1970er Jahren aus den bekannten Weinorten Hallgarten, Mittelheim, Oestrich und Winkel gebildet, die heute die vier Stadtteile der Gemeinde darstellen. Ein Großteil des Gemeindegebiets im Norden ist durch das Waldgebiet Hinterlandswald geprägt. Südlich daran schließen sich Weinbauflächen an. Die Siedlungsgebiete befinden sich überwiegend am südlichen Rand des Gemeindegebiets unmittelbar am Rhein und werden durch Wohngebiete geprägt. Infrastrukturelle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Die Wirtschaft Oestrich-Winkels wird vom Weinbau und Tourismus dominiert. Mit etwa 70 Weingütern stellt die Gemeinde das Herz des Weinanbaugebiets Rheingau dar. Darüber hinaus sind der überregional agierende Kosmetikerhersteller WILDE COSMETICS und das auf dem weltweiten Verpackungsmarkt tätige Unternehmen KISICO in Oestrich-Winkel ansässig. Seit 1980 hat die EBS Universität für Wirtschaft und Recht ihren Sitz in der Gemeinde.

Die Arbeitslosenquote im Rheingau-Taunus-Kreis liegt bei 4,0 % (Stand Februar 2022, Hessen 4,7 %, Deutschland 5,3 %). Der Kaufkraftindex 2021 wird von der IHK Wiesbaden für Oestrich-Winkel mit 106,8 leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts veröffentlicht. Die Einwohnerzahl ist in den letzten 25 Jahren etwa auf konstantem Niveau geblieben. Gemäß Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur 2020 wird bis 2035 ein geringfügiger Rückgang der Einwohnerzahl auf rd. 11.600 erwartet.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im rd. 5.000 Einwohner großen, unmittelbar am Rhein gelegenen Stadtteil Winkel. Der ehemals eigenständige Ort entwickelte sich baulich entlang der alten in Ost-West-Richtung durch den Rheingau führenden Straße (heutige Hauptstraße) und den kurzen senkrecht dazu verlaufenden Gassen, so dass Winkel kein erkennbares Zentrum hat. Im Osten geht das Siedlungsgebiet fließend in den Stadtteil Mittelheim über. Winkel und Mittelheim werden durch Wohnnutzungen geprägt und sind von Weinbergen umgeben. Zahlreiche Gastronomiebetriebe und einige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich entlang der zentral durch die Stadtteile verlaufenden Hauptstraße/Rheingaustraße. Zur Nahversorgung dienen ein EDEKA und ein REWE-Markt. Neben dem Bewertungsobjekt stehen noch drei weitere Kitas, mehrere Ärzte und zwei Apotheken zur Verfügung. Eine Grundschule ist im östlich gelegenen Stadtteil Oestrich vorhanden. Deutlich erweiterte Angebote befinden sich im rd. 20 km entfernten Stadtzentrum von Wiesbaden.

Innerhalb des Stadtteils Winkels befindet sich das Bewertungsobjekt an der Weißgasse zwischen der Hauptgasse und dem Rheinweg als Hinterliegergrundstück. Die Weißgasse ist mit Kopfsteinpflaster versehen und mit einseitig schmalen Gehweg ausgebaut. Der Rhein verläuft rd. 100 m südlich. Nördlich und westlich schließt sich die historisch gewachsene Wohnbebauung an, unmittelbar südlich eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Weinbau).

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den ÖPNV ist durchschnittlich. Der gut 1 km östlich des Bewertungsobjekts gelegene Bahnhof Oestrich-Winkel wird fußläufig in etwa 15 Minuten erreicht. Dieser wird von der Rheingau-Linie RB 10 angefahren, die unter der Woche im 30 Minuten-Takt (am Wochenende stündlich) zwischen Frankfurt Hbf und Neuwied - u.a. mit Halt in Wiesbaden, Mainz und Koblenz - verkehrt. Der Hbf von Wiesbaden wird nach gut 20 Minuten Fahrtzeit erreicht, der Frankfurter und Koblenzer Hbf jeweils nach gut einer Stunde.

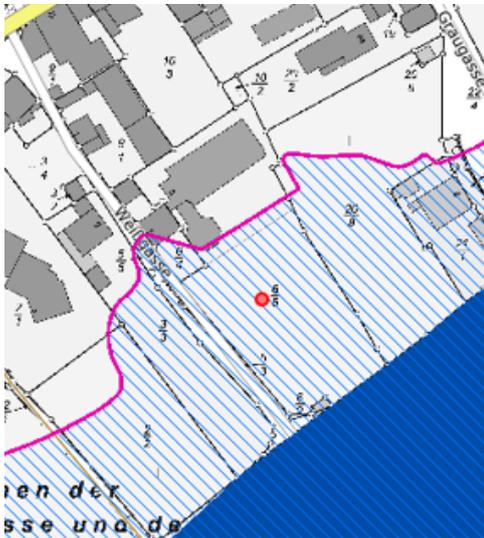
Die Anbindung für den Individualverkehr ist durchschnittlich: Die B 42, die als Ortsumfahrung parallel zum Rheinufer verläuft, verläuft etwa 90 m südlich. Sie geht in Walluf an der Anschlussstelle „Wiesbaden-Frauenstein“ nach rd. 15 km nahtlos in die A 66 (Wiesbaden - Fulda) über. Die Stadtzentren von Wiesbaden und Mainz werden je nach Verkehrslage in 20 bis 30 Minuten erreicht. Der Flughafen Frankfurt ist knapp 40 km östlich gelegen, die Fahrtzeit beträgt etwa 40 Minuten.

Immissionsbelastung

Erhöhte Immissionsbelastungen wurden während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Das Grundstück liegt mit seinen südlichen, nicht bebaubaren Grundstücksflächen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, abgeleitet für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (siehe Karte). Die südlich verlaufende B 42 ist regelmäßig von Überschwemmungen betroffen.

Das Grundstück liegt vollständig in einem Gebiet, welches von einem Hochwasser-Extremereignis betroffen wäre.



Die südlichen Freiflächen werden aktuell als Spielplatz genutzt. Die Lage in einem Überschwemmungsgebiet wird durch den Bodenwertansatz - abgeleitet aus einem lagetypischen Bodenrichtwert - ausreichend berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender Werteeinfluss wird nicht gesehen.

2.3 Beschaffenheit

Zuschnitt und Form	<p>Das Grundstück hat einen insgesamt unregelmäßigen Zuschnitt mit geraden Grenzverläufen (siehe Flurkarte).</p> <p>Das Grundstück mit einer Gesamttiefe von etwa 90 m grenzt mit rd. 51 m an die Weißgasse.</p>
Topografie	<p>Die Weißgasse sowie das Gelände fallen in südliche Richtung zum Rhein ab. Wesentliche Höhenunterschiede zum Niveau der Nachbargrundstücke bestehen nicht.</p>
Bodenverunreinigungen	<p>Untersuchungen auf das Vorliegen von Bodenverunreinigungen wurden nicht angestellt. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente.</p> <p>Zu Bewertungszwecken wird eine nutzungsbezogene Altlastenunbedenklichkeit angenommen.</p>
Baugrund	<p>Es liegen keine detaillierten Informationen zum Baugrund vor. Zu Bewertungszwecken wird angenommen, dass der Baugrund ausreichend tragfähig ist und die Gebäude gemäß den statischen Vorgaben errichtet wurden.</p>

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück unterschiedliche Nutzungen dar (siehe Karte):</p> <p>Die nördlichen Teilflächen sind als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt.</p> <p>Die südlichen Teilflächen sind entlang der Weißgasse als Grünfläche dargestellt, die übrigen als Flächen der Landwirtschaft.</p>
Verbindliche Bauleitplanung	<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB, d.h. nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung.</p> <p>Das Grundstück liegt nach Aussagen der Stadt Oestrich-Winkel außerhalb der Innenbereichssatzung (grüne Linie im Flächennutzungsplan).</p>



Gestaltungssatzung	<p>Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern der Stadtteile Mittelheim und Winkel zum Erhalt der dörflichen Eigenart.</p> <p>Danach sind bauliche Maßnahmen aller Art mit der Gemeinde anzustimmen. Die Satzung trifft u.a. Festsetzungen für die Dimensionierung von Baukörpern, Dachformen und -gestaltung, Abstandsflächen. Für Grundstücke in Hinterlandlage bestehen teilweise Ausnahmeregelungen.</p> <p>Eine Wertrelevanz geht aus der Lage im Bereich der Satzung nicht hervor.</p>
Baulasten	<p>Eine Baulastenauskunft lag nicht vor. Für die Bewertung wird angenommen, dass keine wertrelevanten Eintragungen bestehen. Bei Vorlage abweichender Sachverhalte ist das Gutachten entsprechend anzupassen.</p>
Denkmalschutz	<p>Das Grundstück ist laut Auskunft nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen.</p> <p>Nach Auskunft der Stadt besteht dagegen ein Ensemblechutz. In der Umgebung findet sich eine Vielzahl von denkmalgeschützten Häusern, u.a. das „Graue Haus“, eines der ältesten Profanbauten Deutschlands.</p> <p>Eine Wertrelevanz ist daraus nicht abzuleiten.</p>
Beitragsrechtlicher Zustand	<p>Eine Erschließungsbeitragsauskunft lag nicht vor. Für die Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand angenommen.</p>

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist im nördlichen Bereich als baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren, d.h. nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Aus dem digitalen Liegenschaftskataster lässt sich hierfür eine Fläche von 1.300 m² abgreifen.

Die südlichen Teilflächen - nach Differenzbildung 1.977 m² - sind unabhängig von ihrer Einbeziehung in die Funktionalität der Kindertagesstätte gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV als Flächen der Landwirtschaft zu beurteilen.

3 Bauliche Anlagen

3.1 Baugenehmigung/Schlussabnahmeschein

Baugenehmigungen und/oder Schlussabnahmebescheinigungen haben nicht vorgelegen. Das Gutachten wird unter der Prämisse gefertigt, dass die baulichen Anlagen insgesamt auflagen- und mängelfrei abgenommen sind.

3.2 Darstellung der Gebäudekonzeption

Das Bewertungsgrundstück wurde ursprünglich 1961 mit der I-geschossigen Kindertagesstätte mit L-förmigem Grundriss bebaut. Im Zeitraum 1996 bis 1998 wurde die Heizungsanlage saniert, die Gruppenräume erweitert sowie der Mehrzweckraum geschaffen.

Der Haupteingang wird über das Grundstück 6/4 (Weißgasse 5) erschlossen. Aus der Eingangshalle gehen zwei Flure ab. Entlang des Längstrakts liegen die rechteckigen Gruppenräume sowie die nutzungstypischen Nebenflächen (Teeküche, Waschräume, Abstellräume). Im Quertrakt sind Büros angelegt sowie am südlichen Ende ein achteckiger Mehrzweckraum.

Die an der Weißgasse gelegenen südlichen Freiflächen sind zu Spiel- und Spielplatzzwecken tlw. als Rasenflächen angelegt. Die gebäudenahen Freiflächen sowie die Zuwegungen sind mit Verbundsteinpflaster und Betonplatten befestigt oder mit Feinkies belegt.

An der nördlichen Grenze wurde 2014 ein Abstellraum errichtet.

Bewertung der Gebäudekonzeption

Der Gebäudekomplex erfüllt laut der vorliegenden Funktionsanalyse nicht mehr die Anforderungen an einen zeitgemäßen Betrieb einer Kindertagesstätte. Es fehlen sowohl Ruhe- und Schlafräume für die Kinder als auch Personalräume. Für die Auslastung mit etwa 70 Kindern ist die Küche zu gering dimensioniert. Die Konzeption der Gruppenräume mit einer Raumtiefe von insgesamt 8 m und vollständigen Fensterfronten bietet die Möglichkeit einer neuen Aufteilung. Die Belichtung ist sehr gut. Die Sanitärräume sind ausreichend dimensioniert.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt, vorstellbar sind allerdings Büronutzungen sowie andere tertiäre Dienstleistungen (Vinothek).

Für eine alternative Nachnutzung ist allerdings mit Investitionskosten zu kalkulieren (siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

3.3 Flächen und Kennzahlen

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) lag nicht vor. Diese wurde aus den Bauzeichnungen abgeleitet und über das digitale Liegenschaftskataster plausibilisiert.

Es lag ein Grundriss aus dem Jahr 1996 vor. Dieser wurde auf Übereinstimmung mit der Örtlichkeit überprüft. Dabei wurde keine wesentlichen Abweichungen festgestellt.

Der Grundriss ist mit Flächenangaben pro Raum ohne Angaben zur Flächendefinition versehen. Die Flächenangaben wurden anhand der Grundrisspläne überprüft und dabei nur geringe Abweichungen festgestellt. Die Summe der Angaben wird als gerundete Mietfläche übernommen. Der nachträgliche Abstellraum bleibt wegen Geringfügigkeit außen vor.

Lage	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]
EG	Kindertagesstätte	510	400

Die Flächen dienen nur für diese Wertermittlung und sind mit Unsicherheiten behaftet. Sie können von den tatsächlichen, nur durch detailliertes Aufmaß vor Ort zu ermittelnden Flächen abweichen. Sie haben eine für Wertermittlungszwecke ausreichende Genauigkeit und sind hinreichend plausibilisiert. Das Ausbauverhältnis von 400 m² / 510 m² BGF ergibt rd. 78 % und liegt in einem normalen Bereich.

3.4 Baubeschreibung

Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die folgende Gebäudebeschreibung ist als ein beschreibender Teil des Gutachtens zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Rohbau:

Konstruktion: Mauerwerk
Wände: Mauerwerk, Innenwände tlw. in Trockenbauweise
Dach: Pultdach mit bituminöser Abdichtung über Hauptgebäude, Metaldach über kleinem Pultdach mit Lüftungsclappen, Metaldach über Mehrzweckraum in Holzkonstruktion und Pyramidendach

Ausbau:

Fassaden: Mauerwerk verputzt und gestrichen
Decken: teilweise abgehängte Mineralfaserdecken mit Rasterbeleuchtung, teilweise verputzt und gestrichen
Mehrzweckraum mit Untersicht auf Holzkonstruktion
Fenster: Leichtmetall/Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung, außenliegender manueller Sonnenschutz
Türen: Außentüren: Aluminiumrahmen mit Glasausschnitt
Innentüren: Holzwerkstoffe in Holzzargen
Fußböden: PVC, Sanitärbereiche mit Fliesen, Technik mit Estrich
Sanitäranlagen: zeitgemäßer Standard mit wandhängenden WCs (kindgerechte Höhe der Elemente), Einbauspülkästen, Waschbecken, Boden- und Wandfliesen; Waschräume der Kinder mit erneuerten Böden
Heizung: Gastherme, Verteilung über Radiatoren mit Thermostatventilen
Außenanlagen: straßenseitige Einfriedung mit Bruchsteinmauer, zum Weingarten tlw. mit Drahtgitter- und Maschendrahtzaun, zu nördlichen Nachbarn mit Betonmauer, Bäume, Rasenfläche

Bauzustand

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wesentlichen Schäden durch Inaugenscheinnahme festgestellt werden. Im Jahr 2012 sind Wärmedämmmaßnahmen vorgenommen worden.

Gesundheitsschädliche Bauteile

Untersuchungen über die Verwendung gesundheitsschädlicher Bauteile wurden nicht angestellt. Vor Ort konnten keine Hinweise auf asbesthaltige oder andere gesundheitsschädliche Baustoffe festgestellt werden. Aufgrund des Ursprungsbausjahrs kann eine Verwendung solcher Baustoffe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine gesicherte Aussage hierzu ist nur nach Untersuchungen durch Sonderfachleute möglich.

Für die Bewertung wird vorbehaltlich gegenteiliger Untersuchungen davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen bestehen.

3.5 Zustand der baulichen Anlagen

Die Ausstattung ist funktional. Sie ist u.a. mit einer zentralen Beheizung, außenliegendem Sonnenschutz, Kunststoffböden und Mineralfaserdecken als zeitgemäß zu beurteilen. Eine durchgreifende Modernisierung fand nicht statt.

4 Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig aus dem Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dafür sind die Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwertkarte weist zum 01.01.2022 für das Bewertungsgrundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 360 €/m² aus. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- gemischte Baufläche
- baureifes Land
- Grundstücksgröße 500 m²

Gegenüber dem Stichtag 01.01.2020 wird der Bodenrichtwert um 60 €/m² bzw. 20 % erhöht dargestellt. Seit dem 01.01.2018 ist ein Anstieg um ca. 38 % analysiert.

Für landwirtschaftliche Fläche und für Weingarten wurden Bodenrichtwerte in Höhe von 2,80 €/m² bzw. 7 €/m² beschlossen.

Ableitung des Bodenwerts

Dem Grundstück sind verschiedene Qualitäten beizumessen (siehe Entwicklungszustand). Durch Abgriff aus der digitalen Flurkarte kann der nördlichen bebaubaren Teilfläche eine Größe von 1.300 m² zugeordnet werden.

Auch dieser Bereich liegt außerhalb der Innenbereichssatzung und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine Entwicklung/Umnutzung zu einem Wohn- oder gewerblich genutzten Grundstück kann nicht als gesichert gelten. Das Gutachten legt ein noch einzuholendes Baurecht für die Nutzung als Nicht-Gemeinbedarfsfläche zugrunde.

Zur Anpassung des Bodenwerts der kleineren, der Bebauung zuzuordnenden, Grundstücksfläche hat der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Größe von 1.300 m² = 0,9
Größe von 500 m² = 1,0

Für die Hinterlandlage sowie die ungünstige Erschließung wird ein Abschlag von insgesamt 10 % kalkuliert.

Der Bodenwert ermittelt sich wie folgt:
 $360 \text{ €/m}^2 \times (0,9 / 1,0) \times 0,9 = \text{gerundet } 290 \text{ €/m}^2$.

Der im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Bereich wird als hausnahes Gartenland bzw. nutzungserhöhende Freifläche betrachtet. Der Ansatz für landwirtschaftliche Fläche ist daher nicht sachgerecht. Der Wert für landwirtschaftliche Fläche wird erhöht mit 30 €/m² angesetzt. Das entspricht einem Wertansatz von etwa 10 % des Baulandwerts. Dies ist aufgrund der Größe angemessen.

Für den mit Weinreben bebauten Grundstücksteil kommt der Bodenwert in Höhe des Bodenrichtwerts von 7 €/m² in Ansatz.

Bodenwertermittlung

Grundstücksgröße	3.277 m ²			
davon				
Bauland	1.300 m ²	x	290 €/m ²	377.000 €
Grünland	777 m ²	x	30 €/m ²	23.310 €
Weingarten	1.200 m ²	x	7 €/m ²	8.400 €
zur Rundung				1.290 €
Bodenwert gesamt				410.000 €

Für das Ertragswertverfahren wird ausschließlich der Bodenwert des Baulands als rentierlich betrachtet. Die Bodenwerte für das Grünland/die Freiflächen und den Weingarten werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5 Ermittlung des Ertragswerts

Erläuterung der Ansätze der Ertragswertermittlung

Für das Ertragswertverfahren werden aufgrund der angenommenen alternativen Folgenutzung, z.B. Büro oder Dienstleistung, marktüblich erzielbare Mieten verwendet. Das Gutachten legt ein noch einzuholendes Baurecht für die Nutzung als Nicht-Gemeinbedarfsfläche zugrunde.

Marktsituation

Der Markt für Büroflächen in Oestrich-Winkel ist eingeschränkt und der Vermietungsmarkt stark durch Eigennutzer geprägt. Die recherchierten Angebotsmieten für Büroflächen mit einfachem bis mittlerem Standard in Wiesbadener Stadtteilen und Randlagen sowie im Rheingau streuen laut IVD-Gewerbepreisspiegel sowie Veröffentlichungen der IHK von etwa 7,00 bis 11,00 €/m².

Marktüblich erzielbare Miete/Jahresrohertrag

Der Mietansatz wird vor dem Hintergrund des mittleren Nutzwerts in Anlehnung sowie die kalkulierten Ausbaukosten an die recherchierten Marktspannen für Büroflächen mit 9 €/m² gewählt und in die Ertragswertermittlung übernommen. Dieser Mietwert kann auch für alternative – z.B. für gastronomische Nutzungen – herangezogen werden.

Nutzung	Fläche		Miete	mtl. Miete
Büro	400 m ²	zu	9,00 €/m ²	3.600 €
marktüblicher Rohertrag jährlich				43.200 €

Ansätze der einzelnen Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Die Verwaltungskosten werden objekttypisch mit 3 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht.

Betriebskosten

Dies sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. In Ansatz zu bringen sind nur solche Kosten, die üblicherweise nicht umgelegt werden.

Für den Vermietungsfall wird eine marktübliche Vollumlage der Betriebskosten, analog zu Marktgepflogenheiten, angenommen. Für die Wertermittlung werden keine nicht umlagefähige Betriebskosten in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der Ausstattung und des Gebäudealters wird der Ansatz für die Instandhaltungskosten mit 8,50 €/m² gewählt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Marktgängigkeit des Objektes mit 4 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit welchem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). In seiner Höhe drückt sich die objektspezifische Risikoeinschätzung aus. Neben der Grundstücksart ist der Liegenschaftszinssatz insbesondere abhängig von der allgemeinen Marktlage am Wertermittlungsstichtag, den erzielbaren Erträgen sowie der Lagequalität und Fungibilität des Grundstücks.

Der zuständige Gutachterausschuss weist keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte aus. Aus überregional gelegenen Gewerbeobjekten mit tertiärer Nutzung sind dem Sachverständigen Spannen für Liegenschaftszinssätze im Bereich zwischen 2,5 % und 6 % bekannt.

Unter Berücksichtigung der Marktlage und Objekteigenschaften, Vergleichsdaten aus dem überregionalen Umfeld sowie der weiteren damit korrespondierenden Wertermittlungsparameter wird der Liegenschaftszinssatz mit 4 % gewählt. Der sich daraus ergebende Rohertragsfaktor bezogen auf den Ertragswert aus marktüblichen Erträgen (ohne Sonderwerte) beträgt das 18,8-fache. Der resultierende Kapitalwert (Ertragswert / Mietfläche) liegt bei rd. 2.025 €/m² Mietfläche.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist üblicherweise die Zeit anzusehen, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese Einschätzung hängt nicht von der technischen Lebensdauer bzw. vom Alter des Gebäudes ab, sondern vielmehr von seiner ökonomischen Funktions- und Verwendungsfähigkeit und vom Modernisierungsgrad.

Für die Verkehrswertermittlung werden Ausbaurkosten zur Nachnutzung kalkuliert, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedingen. Die Restnutzungsdauer wird mit 40 Jahren angenommen.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor ergibt sich aus der Restnutzungsdauer von 40 Jahren und dem Liegenschaftszinssatz von 4 % zu 19,79.

Ertragswertermittlung

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag				43.200 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten				
./.. nicht umlagefähige Betriebskosten	0 %	von	43.200 €	0 €
./.. Verwaltungskosten	3 %	von	43.200 €	1.296 €
./.. Instandhaltungskosten				
	400 m ² Mietfläche	zu	8,50 €/m ²	3.400 €
./.. Mietausfallwagnis	4 %	von	43.200 €	<u>1.728 €</u>
Summe Bewirtschaftungskosten (etwa 14,9 % des Rohertrags)				6.424 €
Reinertrag				36.776 €
./.. Bodenverzinsung (4,0 % von 377.000 €)				<u>15.080 €</u>
Gebäudeertragsanteil				21.696 €
x				
Barwertfaktor (19,79)				429.364 €
Bodenwert				<u>377.000 €</u>
Zwischensumme				806.364 €
Rundung				<u>3.636 €</u>
vorläufiger Ertragswert (Ertragswert aus marktüblichen Erträgen)				810.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV

Die Ausführungen bezogen sich bislang auf ein Bewertungsgrundstück ohne Besonderheiten. Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind alle Einflüsse, die vom marktüblichen Modell abweichen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind die Bodenwerte für das Grünland sowie den Weingarten.

Für die Nachnutzung sind Ausbaukosten zu betrachten, die mindestens die Erneuerung der Elektrik, der Bodenbeläge und der Sanitäranlagen umfassen. Für diese Position wird ein pauschaler Ansatz von 200 €/m²-Mietfläche bzw. 80.000 € gewählt.

Zudem sind für eine Büronutzung etwa 13 Stellplätze abzulösen. Die Anzahl ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oestrich-Winkel, wonach je 30 m²-Nutzfläche ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen ist. Da auf dem Grundstück – vorbehaltlich bauordnungsrechtlicher Prüfung – kein Stellplatz zu realisieren ist, wird eine Ablöse von 13 Stellplätzen zu je 9.250 € als Maximalablöse kalkuliert.

Da die zugrunde gelegte Folgenutzung nicht sofort realisiert werden kann, ist zusätzlich ein Ertragsausfall in Ansatz zu bringen. Dieser wird pauschal in Höhe einer Jahresmiete gewählt.

Übertrag vorläufiger Ertragswert	810.000 €
Wertanteil Grünland	23.310 €
Wertanteil Weingarten	8.400 €
bauliche Maßnahmen zur Nachnutzung	- 80.000 €
Abschlag Stellplatzablöse (13 x 9.250 €)	- 120.250 €
Ertragsausfall 12 Monate	<u>- 43.200 €</u>
Ertragswert gerundet	600.000 €

6 Zusammenfassung/SWOT-Analyse

Das Bewertungsobjekt befindet sich im hessischen Oestrich-Winkel, hier im Ortsteil Winkel in der Weißgasse. Das Grundstück ist aktuell mit einer I-geschossigen Kindertagesstätte bebaut. Die Planungen des Auftraggebers sehen die Verlegung der Kindertagesstätte vor. In der Bewertung wurde ein Nachnutzungskonzept für Büro- oder Dienstleistungsnutzung verfolgt, welches die aktuell vorhandene Mietfläche von etwa 400 m² aufnimmt.

Das Gebäude weist eine funktionale und noch zeitgemäße Ausstattung auf und befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten baulichen Zustand. Weitere Besonderheiten bei der Bewertung wurden als Marktwürdigung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Das Gutachten legt ein noch einzuholendes Baurecht für die Nutzung als Nicht-Gemeinbedarfsfläche zugrunde.

Strengths (Stärken)

- gute Mikrolage in Winkel mit Nähe zum Rhein
- guter baulicher Zustand
- zeitgemäße Ausstattung
- flexible Grundrissaufteilung möglich

Weaknesses (Schwächen)

- keine Stellplätze auf dem Grundstück
- Erschließung über Nachbargrundstück
- ggf. Einschränkungen bei Umnutzung durch Lage in Denkmalensemble und Gestaltungs- und Erhaltungssatzung
- Hinterlandlage (von der Weißgasse)

Opportunities (Chancen)

- Umnutzung

Threats (Risiken)

- allgemeine Marktrisiken
- Baurecht für Nicht-Gemeinbedarfsfläche noch einzuholen
- ggf. höhere Stellplatzabläse bei abweichender Nutzung

7 Ableitung des Verkehrswerts/Wahl des Verfahrens

Das Bewertungsobjekt ist im Bestand und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eher als Renditeobjekt zu betrachten, wobei eine Eigennutzung nicht auszuschließen ist. Der Verkehrswert somit aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert führt aufgrund fehlender Marktanpassungsfaktoren nicht zu verwendbaren Ergebnissen und wurde nicht ermittelt. Aufgrund fehlender tatsächlicher Vergleichspreise konnte kein unmittelbares Vergleichsverfahren vorgenommen werden.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Weißgasse 3 in 65375 Oestrich-Winkel wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2022 ermittelt mit

600.000 €.

8 Zusammenstellung der Einzelwerte/Objektkennzahlen

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	600.000 €
Ertragswert	600.000 €
Bodenwert rentierlich	377.000 €
Bodenwert gesamt	410.000 €
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen vor Sonderwert rd.	810.000 €
marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	43.200 €
Bewirtschaftungskosten rd.	6.424 € (etwa 14,9 %)
Mietfläche	400 m ²

Es ermitteln sich die folgenden Kennzahlen:

Ertragswert aus marktüblichen Erträgen/m ² -Mietfläche rd.	2.025 €/m ²
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen/marktüblich erzielbarer Rohertrag	18,8-fach

9 Angemessener Erbbauzins/Einmalablöse Gebäude

Laut Auftraggeber ist noch nicht entschieden, ob das Grundstück an die Gemeinde verkauft wird oder als Erbbaurecht vergeben wird. Für diesen Fall sollen ein angemessener Erbbauzins sowie die Einmalablöse für das Gebäude ermittelt werden.

Erbbauzins

Im Grundstücksmarktbericht des Landes Hessen sowie im regionalen Grundstücksmarktbericht finden sich keine Analysen zu Erbbauzinsen.

In NRW wurde im Grundstücksmarktbericht 2021 ein durchschnittlicher Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen mit drei oder mehr Fällen von 2,5 % ± 0,4 % abgeleitet. Die Spanne reicht von 0,7 % bis 3,7 %. Im Jahr 2004 lag der durchschnittliche Erbbauzins noch bei 3,7 %.

Die Erbbauzinsen für gewerbliche Grundstücke sind grundsätzlich höher einzuschätzen. Laut einer Untersuchung des Deutschen Erbbaurechtsverbands aus dem Jahr 2018 liegt der durchschnittliche Erbbauzins für Gewerbegrundstücke bei Neuvergabe bei 4,3 %. Seitdem ist auch in diesem Segment ein Rückgang zu beobachten.

Aufgrund der angenommenen gewerblichen Verwendung des Grundstücks wird ein Erbbauzins von 3,5 % - ausschließlich bezogen auf den Baulandanteil - als angemessen erachtet.

Der jährliche Erbbauzins – bezogen auf den Bodenwert von 377.000 € - beträgt damit $377.000 \text{ €} \times 0,035 = 13.195 \text{ €}$.

Gebäudewert

Der zu berücksichtigende Gebäudewert entspricht nach Auffassung des Sachverständigen dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen inklusive Grundstück. Hierfür ist das Sachwertverfahren ohne die Maßnahmen zur Verlängerung der Restnutzungsdauer anzuwenden:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten werden in Orientierung an Normalherstellungskosten nach objektspezifischen, aktuellen Erfahrungswerten angesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um Ansätze für eine Rekonstruktion des Bauwerks, sondern um Kennwerte zur Herstellung eines Gebäudes, das mit dem nutzungsspezifischen Standard bzw. Ausstattungsmerkmalen des Bewertungsobjekts vergleichbar ist.

Das BKI weist für 2021 die folgenden statistischen Kostenkennwerte inklusive Mehrwertsteuer aus:

Kindergärten, nicht unterkellert, einfacher Standard
veröffentlichte Spanne: 1.080 €/m² BGF – 2.020 €/m² BGF
Mittelwert: 1.575 €/m² BGF

bzw. exklusive Mehrwertsteuer
veröffentlichte Spanne: 908 €/m² BGF - 1.697 €/m² BGF
Mittelwert: 1.324 €/m² BGF

Für die Bewertung wird ein Ansatz von 950 €/m²-BGF gewählt.

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Basis 2015 = 100) für gewerbliche Betriebsgebäude

1. Quartal 2021 = 121,4

1. Quartal 2021 = 140,0

Regionalisierungsfaktor für den Rheingau-Taunus-Kreis = 1,077

Baunebenkosten = 12 %

auf den Wertermittlungstichtag indexierte und regionalisierte Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten sowie exklusive Mehrwertsteuer

950 €/m² x 510 m²-BGF x (140,0 / 121,4) x 1,077 x 1,12 673.964 €

Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen:

Ansatz pauschal = 4 % von 673.964 € 26.959 €

Summe der Herstellungskosten 700.923 €

Die Restnutzungsdauer wird ohne bauliche Maßnahmen zur Verlängerung mit 25 Jahren angenommen.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor (Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer) ergibt sich nach der Rechnung 25 Jahre / 70 Jahre zu = 0,36.

Baujahr (tatsächlich)	1961
Baujahr (fiktiv)	1992
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,36

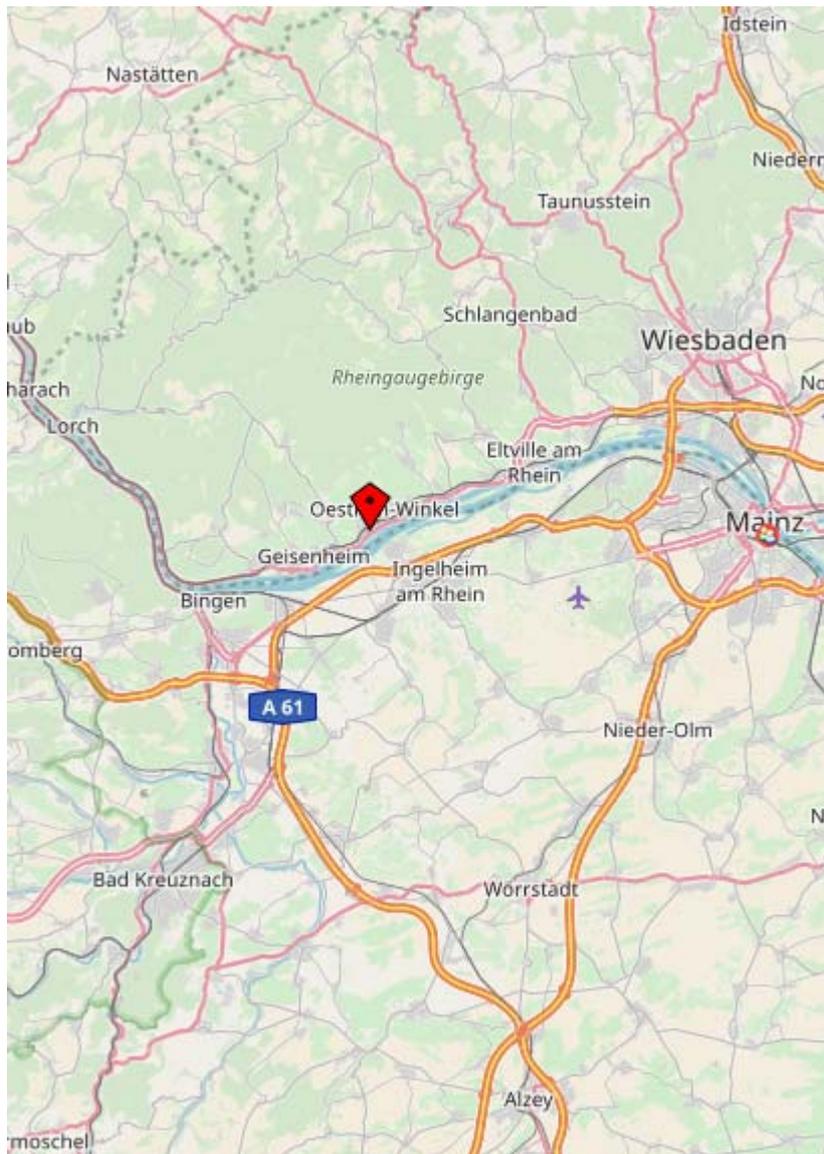
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlagen und Außenanlagen 252.332 €

Die in der Berechnung folgende Marktanpassung entfällt bei der Berechnung dieses Wertes, da sie zur Anpassung auf den lokalen Grundstücksmarkt (inklusive Grundstück) und somit zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

Der für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gewählte Abschlag für die Stellplatzablöse bleibt außen vor. Über die Ablöse sollte eine separate Vereinbarung getroffen werden. Die übrigen Zu- oder Abschläge entfallen bei dieser Betrachtung.

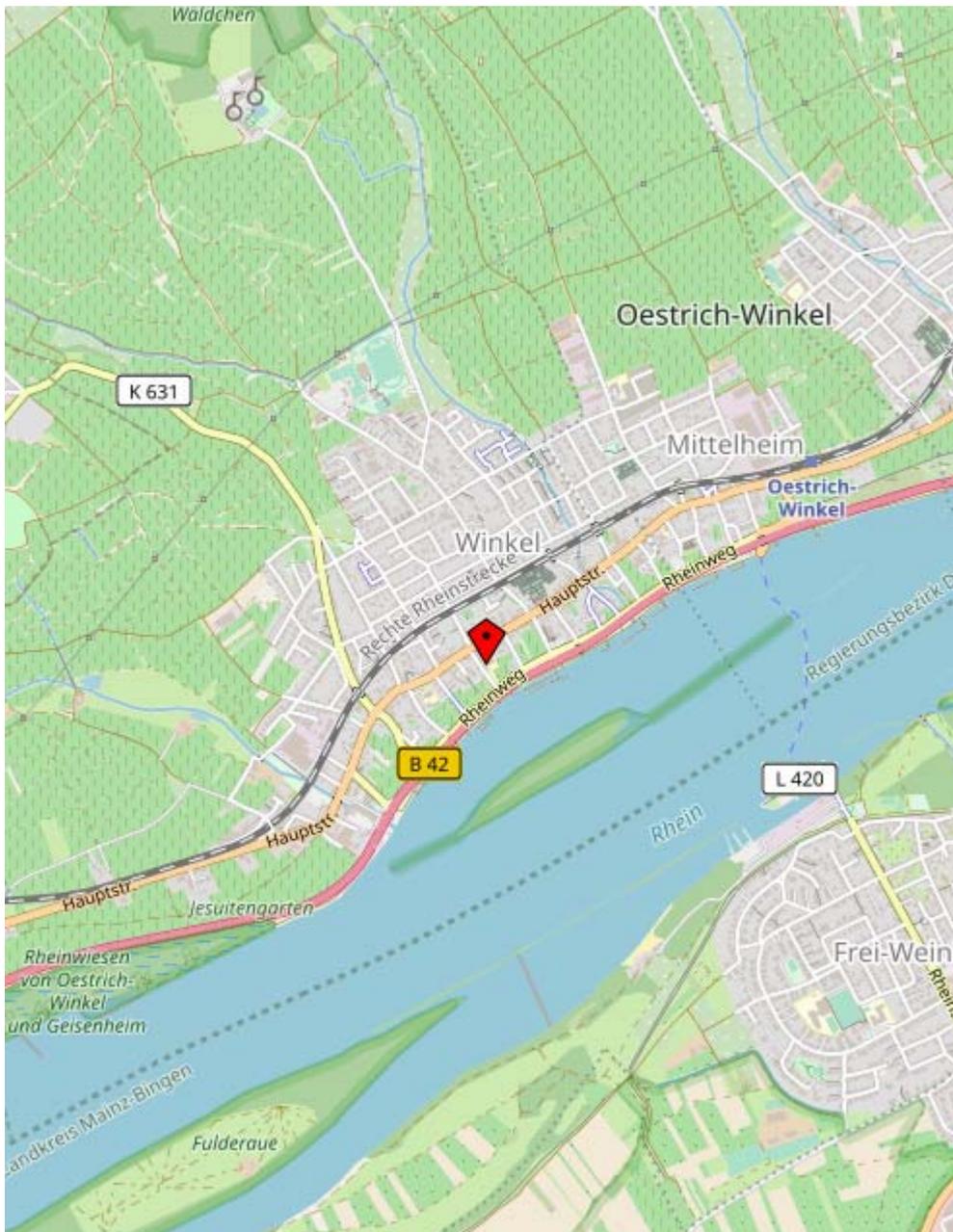
Der Gebäudewert zur Einmalablöse beträgt demnach gerundet 250.000 €.

Anlage 1 - Makrolage



Karte von Openstreetmap, Lizenz: CC-BY-SA 2.0

Anlage 2 - Stadtplanausschnitt



Karte von Openstreetmap, Lizenz: CC-BY-SA 2.0

Anlage 4 - Fotodokumentation

Zugang Gebäude über Nachbargrundstück



Weißgasse Richtung Süden



nördliche Grundstücksfläche



Grundstück mit Blickrichtung Süden



Grundstück mit Blickrichtung Norden



Mehrzweckraum



Mehrzweckraum



Gruppenraum



Sanitärflächen



Sanitärflächen



Küche



Gastherme





Mitteilungsvorlage

Nr: MI-270/2022

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Lisa Niegel

Verfahrensgang	Termin
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Winkel	30.11.2022

Neugestaltung der Freianlagen der Brentanoscheune
Hier: Kenntnisnahme des Vorentwurfes

Mitteilung

Im Sommer dieses Jahrs wurde das Büro „Die Landschaftsarchitekten Bittkau + Bartfelder“ aus Wiesbaden mit der Planung der Neugestaltung der Außenanlagen der Brentanoscheune beauftragt. Basierend auf dem bereits seit Herbst 2020 vorliegende Gesamtkonzept von Andres Koppelman wurde der Entwurf in den letzten Monaten ausgearbeitet und bereits in der Betriebskommission „Kultur und Freizeit“ vorgestellt. Im ersten Entwurf wurde kritisiert, dass der Platz vor der Scheune aufgrund der vorgeschlagenen Bepflanzung nicht mehr für Feste wie zum Beispiel den Weihnachtsmarkt genutzt werden könnte, weshalb der Entwurf nochmal überarbeitet wurde.

Insgesamt ist eine strukturierte Gestaltung der Stellplatzflächen geplant. Es sollen 16 PKW-Stellplätze entstehen. Zwei davon sollen mit einer Ladesäule ausgestattet werden. Im Zuge der Baumaßnahmen können vorbereitende Maßnahmen für die spätere Aufrüstung durch weitere Ladesäulen getroffen werden. Zudem sind 12 Fahrradstellplätze eingeplant. Sollte im Nachgang festgestellt werden, dass mehr Stellplätze für Fahrräder benötigt werden, können zusätzliche Abstellmöglichkeiten geschaffen werden. Auch für E-Bikes werden Ladesäulen vorgesehen.

Die Planung sieht vor, die Stellplatzflächen für PKW in Rasengitter herzustellen. Die Wegeflächen und Flächen, auf denen Fahrräder abgestellt werden können, werden als wassergebundene Wegedecke geplant.

Neben der Neugestaltung der Stellplatzfläche stellt die größte Veränderung die Herstellung der Barrierefreiheit dar. Der aktuelle Zuweg zur Brentanoscheune ist mit einer enormen Steigung versehen, welche es für Menschen mit Beeinträchtigungen momentan sehr schwer macht, den Weg alleine zu beschreiten. Im Zuge der Umgestaltung ist vorgesehen, die Steigung abzutragen, sodass der Weg später die Kriterien der Barrierefreiheit erfüllt.

Im Bereich der Grünfläche ist eine Aufwertung angestrebt, die sich vor allem in der Erneuerung der historischen Wegebeziehung darstellt.

Zudem werden im gesamten Bereich Leuchtelemente vorgesehen, die neben gestalterischer Funktion auch dazu beitragen, dass Angsträume vermieden werden und der Bereich auch in der dunklen Jahreszeit besser genutzt werden kann. Des Weiteren werden auch neue Baumpflanzungen vorgenommen und die Brentanoscheune als Denkmal wird durch gestalterische Pflanz- und Beleuchtungselemente architektonisch hervorgehoben.

Der Vollständigkeit halber ist in Anlage 4 die Präsentation, welche der Betriebskommission Kultur und Freizeit am 05.10.2022 vorgestellt wurde, beigefügt. Die dort enthaltenen Planungen sind inzwischen aufgrund der Anmerkungen der Mitglieder der BK bzgl. der Einschränkungen für Festivitäten überholt. Dies gilt zu beachten. Beispiele zur Gestaltung und Materialität sind noch aktuell. In Anlage 1 ist der aktuelle Vorentwurf zu finden. In Anlage 2 ist der Vorentwurf mit möglichen Ständen für den Weihnachtsmarkt überlagert. In Anlage 3 ist ebenfalls der Vorentwurf mit möglichen Ständen für den Weihnachtsmarkt überlagert, hier jedoch beinhaltet die Darstellung verschiedene Standgrößen. Anlage 2 und 3 dienen lediglich der Verdeutlichung, dass nach Umgestaltung des Hofes weiterhin zusammenhängende, unbebaute, nicht bepflanzte Flächen übrigbleiben, welche für Feste genutzt werden können.

Die Betriebskommission „Kultur und Freizeit“ hat dem Vorentwurf bereits zugestimmt und die weitere Planung auf Basis dessen beschlossen. Im nächsten Schritt wird das Landschaftsarchitekturbüro DLA in Leistungsphase 3 nach HOAI einteigen, d.h. den Entwurf weiter ausarbeiten und eine erste Kostenberechnung aufstellen. Anschließend wird die Genehmigungsplanung erstellt, welche für die Denkmalschutzrechtliche Genehmigung benötigt wird.

Oestrich – Winkel, 21.11.2022

Dezernatsleiter

26. SEPTEMBER



VORENTWURF

FREIANLAGEN BRENTANOSCHEUNE



Hinweis

mit der Bitte um Beachtung!

Die bildhaften Darstellungen dienen nur dem internen Gebrauch.

Die Plandarstellungen können für Veröffentlichungen unter Angabe des Copyright Verwendung finden.

Vielen Dank !

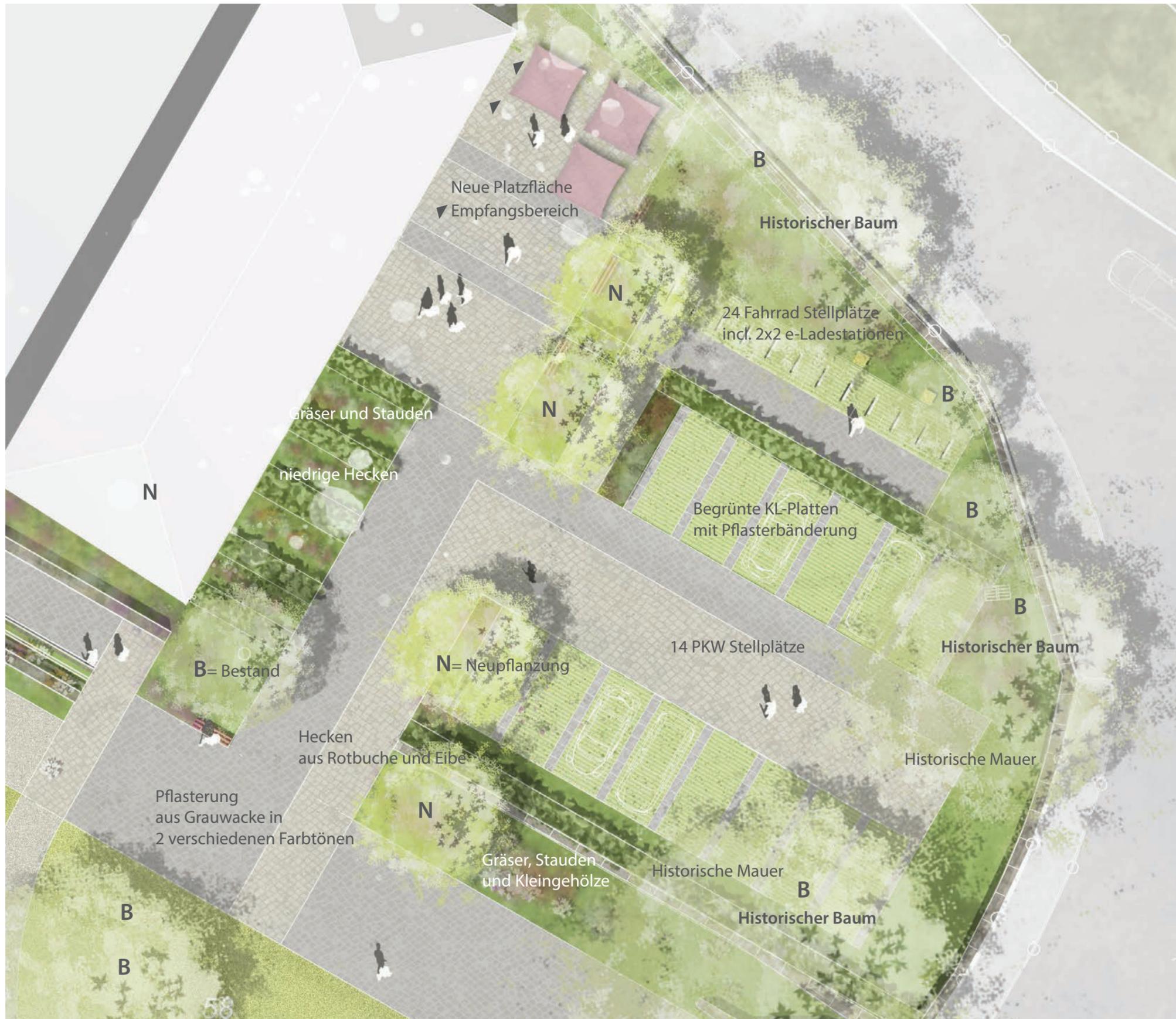
FREIANLAGEN BRENTANOSCHEUNE



VORENTWURF

- Aufwertung der Freiflächen
- Neuordnung und Gliederung der Funktionen
- barrierefreie Gesamterschliessung
- Neuordnung der Flächen und Austausch der Beläge
- Sicherung des geschützten Baumbestandes
- geordnetes PKW- Stellplatzangebot mit zusätzlich 2 e-Ladestationen
- Neues Stellplatzangebot für Fahrräder mit 2 e-Ladestationen
- Sicherung des geschützten Baumbestandes
- Aufwertung und Durchgrünung der Freiflächen
- Raumbildung durch pflanzliche Gliederung
- Sanierung der historischen Mauern

HAUPTINGANG
BRENTANOSCHEUNE

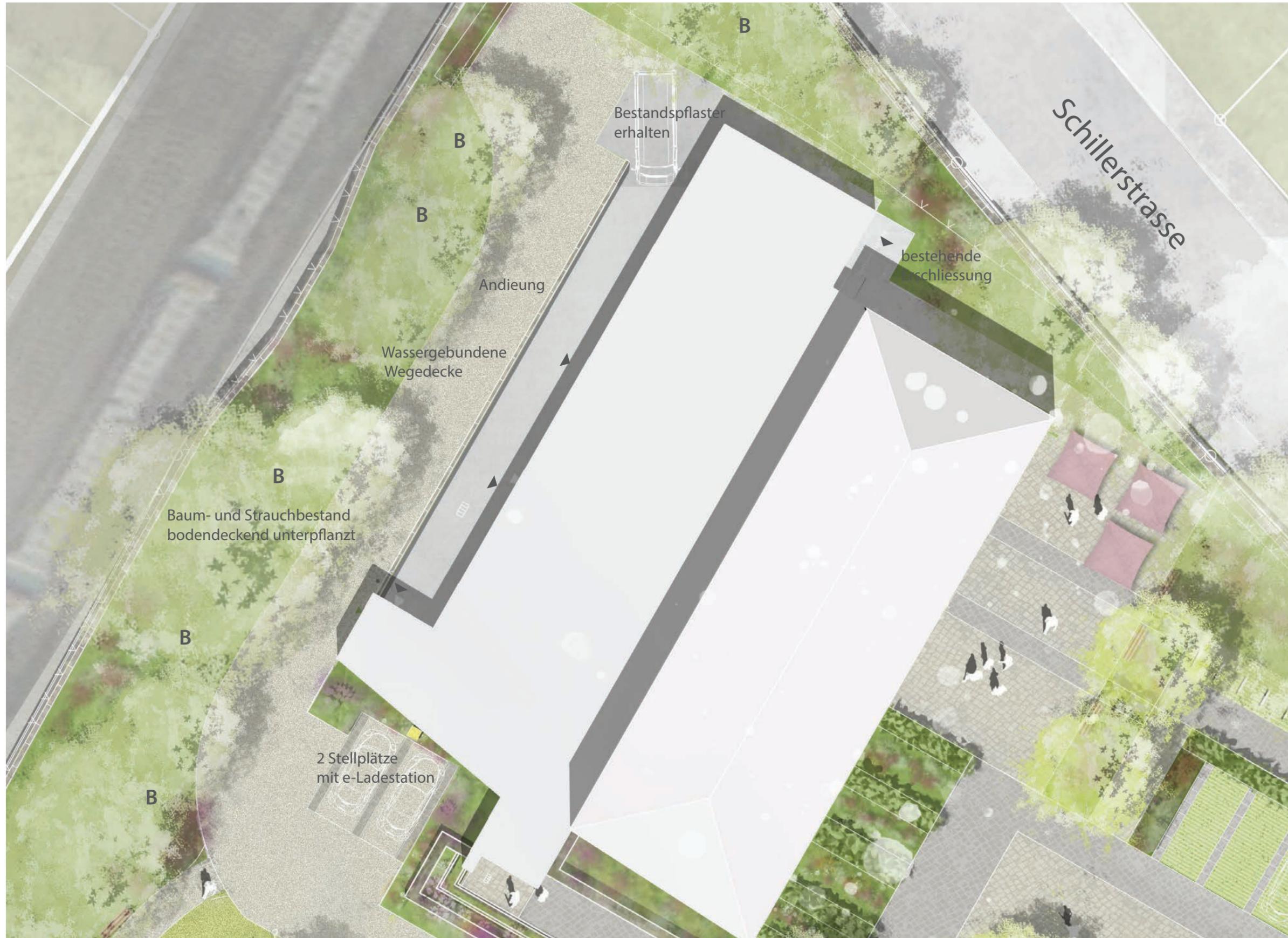


EINGANG
BRENTANOSCHEUNE





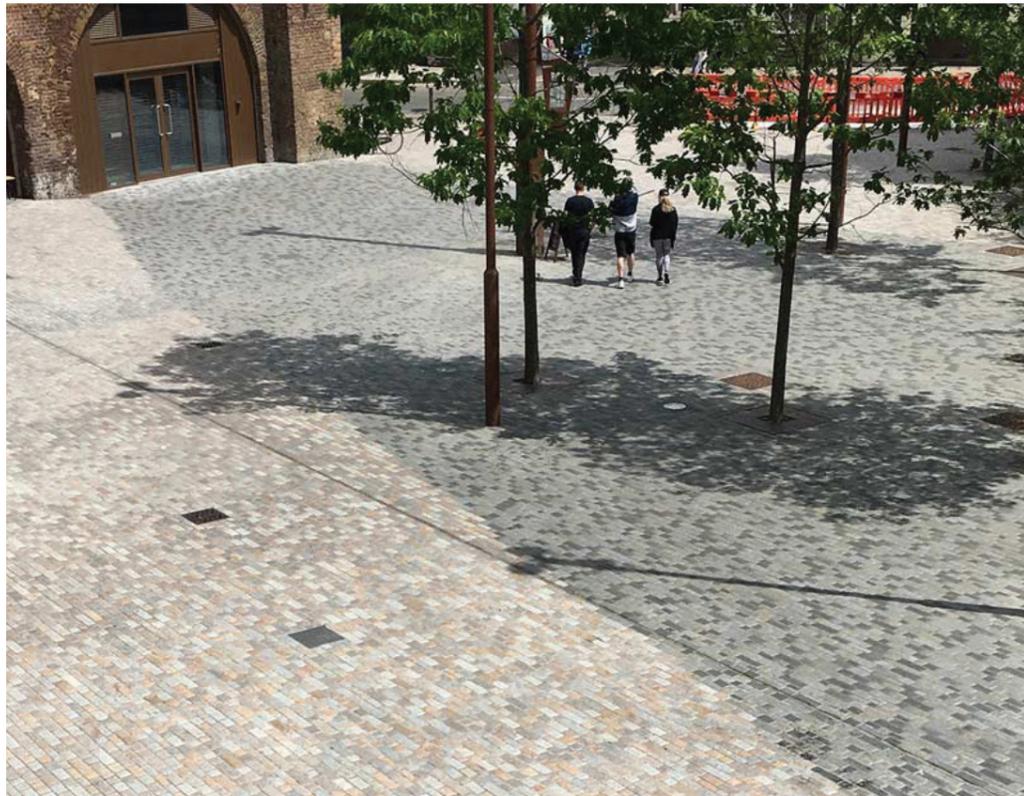
ANDIENUNG



ERSCHLIESSUNG GEBÄUDE



INSPIRATION BELÄGE
Zufahrt und Zuwegung



Gemischtes Pflaster in 2 Farbgebungen



DLA Hilchenhaus Lorch | gebrauchtes Pflaster Grauwacke und Basalt



Gemischtes Pflaster 1 x gesägt und 1 x gebrochen gesägt



DLA Kloster Johannisberg | Grauwacke im Diagonalverband

INSPIRATION BELÄGE
Andienung | Entrée



Wassergebundene Wegedecke



Projektbezogene Details zur Individualisierung am Entrée



DLA Platz an der Wallonisch-Niederländischen Kirche Hanau | Wolfspur



Projektbezogene Details zur Individualisierung am Entrée

INSPIRATION BELÄGE
Stellplätze



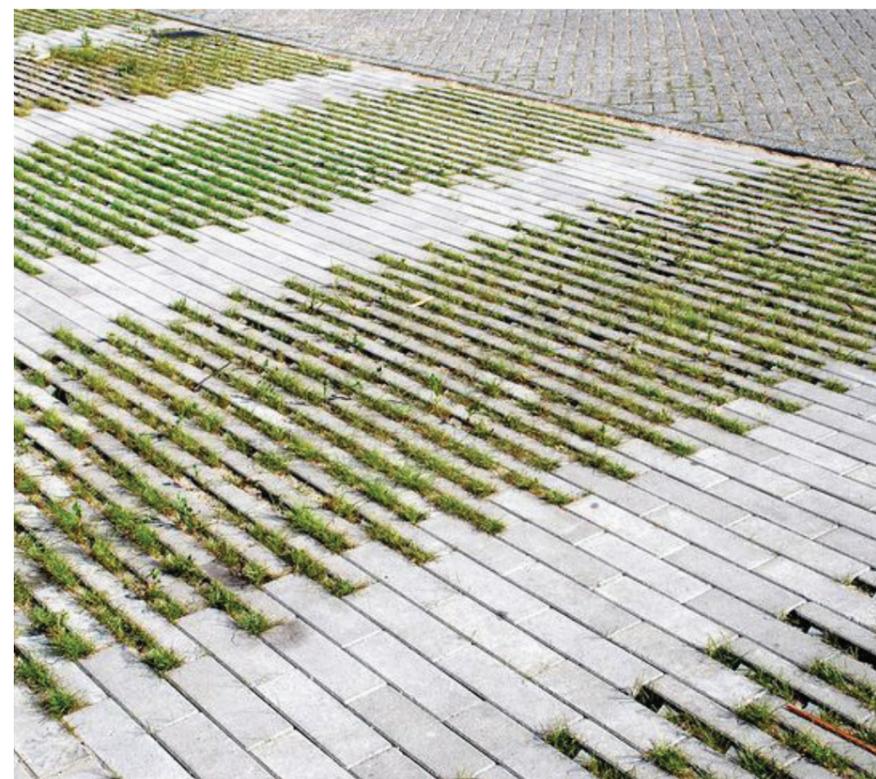
KL-Platten mit begehbaren Gliederung



Natursteinpflaster mit grünen Fugen



Kombination mit Natursteinflächen und Grünen Stellplätzen



Kombination aus grünen und unbegrünten Fugen

INSPIRATION PFLANZUNG
Hecken zur Raumbildung
Pflanzbeete



Gliederung durch Hecken



Rotbuchenhecke



Winterlicher Aspekt der Pflanzflächen



Rahmung der Platzflächen



Staudenpflanzung für schattige Bereiche



Farne und Stauden

INSPIRATION PFLANZUNG

Pflanzbeete
halb-/schattige Bereiche
und bodendeckend



Beispiel Vinca minor als immergrüner Bodendecker



Immergrüne Rahmenpflanzung aus Liriope muscari

Die Landschaftsarchitekten sagen **DANKE !**

