

Bitte veröffentlichen am Samstag, dem 05.11.2016

Amtliche Bekanntmachung

**Einladung zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen
(Stadtentwicklung, Agenda 21)**

Zur Sitzung des Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) am **Dienstag**, dem **08.11.2016** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

TAGESORDNUNG:

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe - 2. Zwischenbericht
3. Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)
4. Genehmigung überplanmäßiger Mittel für den Einbau von elektrisch versenkba-
ren Pollern an 3 Standorten (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)
5. Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben zur Finanzierung von zusätzlichen
Umgestaltungsflächen auf dem Rathausvorplatz
(Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)
6. Verschiedenes

Viernheim, den 01.11.2016

Der Vorsitzende des Ausschusses
Umwelt, Energie, Bauen

gez.: Bastian Kempf

PROTOKOLL

Zu der auf **Dienstag**, den **08.11.2016**, um **19:00 Uhr**, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung** des **Ausschusses Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)** waren erschienen:

VOM AUSSCHUSS UMWELT, ENERGIE, BAUEN
(STADTENTWICKLUNG, AGENDA 21):

CDU:	Kempf, Bastian	Stv.	Vorsitzender
	Ringhof, Martin	Stv.	
	Weißer, Tobias	Stv.	
	Scheidel, Jörg	Stv.	
SPD:	Atris, Hussein	Stv.	für Forg, Klaudia
	Häfele, Andreas	Stv.	
	Schäfer, Daniel	Stv.	
UBV:	Benz, Walter	Stv.	
	Nordmann, Rolf	Stv.	
GRÜNE:	Klee, Wolfgang	Stv.	
LINKE:	--		

BERATENDE MITGLIEDER (§ 62 ABS. 4, S. 2 HGO):

Jünemann, Ralf	Stv.	(FDP) für Kammer, Bernhard
Kempf, Ralf	Stv.	(WGV)

VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:

Bleiholder, Rolf	(UBV)
Bleiholder, Urte	(UBV)
Stülpner, Dr. Henrik	(UBV)

VOM MAGISTRAT:

Bolze, Jens	Erster Stadtrat
Vanli, Hayrettin	Stadtrat

VOM AUSLÄNDERBEIRAT

VON DER VERWALTUNG:

Ahrnt, Robert	ASU/Ausschussbetreuer
Wagner, Petra	ASU
Schneider, Reiner	BVLA
Schwarz, Alexander	Wirtschaftsförderer

ALS REFERENT/IN:

Herr Achim Georg Georg Consulting

ALS SCHRIFTFÜHRER/IN:

Sommer, Petra Oberinspektorin

VON DER PRESSE:

Tageblatt
Südhessen Morgen

ZUHÖRER:

2



T A G E S O R D N U N G :

1. Protokoll der Sitzung vom 11.10.2016
2. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe - 2. Zwischenbericht
3. Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)
4. Genehmigung überplanmäßiger Mittel für den Einbau von elektrisch versenkbaren Pollern an 3 Standorten (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)
5. Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben zur Finanzierung von zusätzlichen Umgestaltungsflächen auf dem Rathausvorplatz (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)
6. Verschiedenes



Der Ausschussvorsitzende Bastian Kempf eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben bzw. Änderungen gewünscht.

1. Protokoll der letzten Sitzung

Gegen das *Protokoll-Nr. 5/2016 (Sitzung vom 11.10.2016)* wurden keine Einwände erhoben.

2. Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe - 2. Zwischenbericht

Bezug: Vorlage des Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Herr Achim Georg von Georg Consulting stellte ausführlich den 2. Zwischenbericht zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe vor.

Herr Georg sowie Wirtschaftsförderer Herr Schwarz nahmen anschließend zu den Fragen und Anmerkungen der Ausschussmitglieder Stellung.

U.a. wurden folgende Punkte diskutiert:

- Gründe für die Abnahme der wissensintensiven Industrie
- Entwicklung der Konversionsflächen „Benjamin Franklin Village“ mit möglichen Auswirkungen auf Stadtentwicklung von Viernheim
- Attraktivität Standort Viernheim für Logistikzentren
- Erhöhung Grundsteuer- und Gewerbesteuersätze als möglicher Entscheidungsgrund für Nichtansiedlung von Industriebetrieben
- Folge- und Begleitkosten von Wohn- und Gewerbeentwicklung
- Umsätze mit vorhandenen Immobilien und Auswirkungen des Generationswechsels auf die Bedarfsdeckung

Auf die abschließende Frage, bis wann das Endergebnis des Konzepts vorliegen werde, wurde den Ausschussmitgliedern mitgeteilt, dass der Bericht bis Ende Februar 2017 und die Schlussempfehlung der Gutachter bis Ende März 2017 vorliegen soll.

Auszug: ASU

3. Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)

Bezug: Vorlage des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

1. Stadtrat Bolze berichtete über das Ergebnis der Beratungen im Magistrat und im Haupt- und Finanzausschuss. Der Magistrat habe einvernehmlich dem Beschlussvorschlag zugestimmt. Der Haupt- und Finanzausschuss habe keinen Beschluss zu den Unterpunkten gefasst, die den Bannholzgraben betreffen. Der Punkt zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Baulandentwicklung „Nordwest II“ sei getrennt abgestimmt und ausdrücklich befürwortet worden.

Der Haupt- und Finanzausschuss habe um weitere Informationen zur verkehrlichen Situation im Erweiterungsgebiet „Bannholzgraben“ gebeten. Bis zum Vorliegen der Informationen wolle der Haupt- und Finanzausschuss eine Beschlussfassung zurückstellen.

Herr **Schäfer** teilte mit, dass man sich der Entscheidung der SPD-Fraktion im Haupt- und Finanzausschuss anschließen werde und auch hier im Ausschuss dem Vorschlag der Verwaltung folgen werde.

Herr **Ringhof** führte hierzu aus, dass der Haupt- und Finanzausschuss vorweg getagt habe. Es gäbe keine Veranlassung, nicht so wie im Haupt- und Finanzausschuss zu verfahren.

Herr **Jünemann** äußerte, dass er keine Notwendigkeit einer Beschlussfassung sehe bevor nicht das Verkehrskonzept vorliegt.

Zur Klarstellung teilte 1. Stadtrat Bolze mit, dass es sich nicht um ein Verkehrskonzept handelt, sondern um eine verkehrliche Einschätzung gehe. Die Bannholzgrabenerweiterung sei nicht vergleichbar mit der Baugebietsentwicklung „Schmittsberg II“. Im Baugebiet Schmittsberg II seien etwa 85 % der Bauflächen im Privateigentum, so dass es sicher auch Fälle geben werde, in denen preismäßig spekuliert werde. Die Flächen der Bannholzgrabenerweiterung wären zu 100 % im Eigentum der Stadt, so dass die Stadt die Entwicklung des Gebietes in der Hand habe. Gemäß Aussagen des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamts lägen bereits rd. 150 Interessensbekundungen (Bewerber) für Baugrundstücke vor.

Der Ausschussvorsitzende **Herr Kempf** schlug vor, genauso wie im Haupt- und Finanzausschuss zu verfahren und die Unterpunkte zum Bannholzgraben und Nordwest II getrennt zu betrachten und abzustimmen bzw. den Punkt Bannholzgraben auf einen Zeitpunkt nach der weitergehenden Information durch die Dezernenten zur verkehrlichen Anbindung zu vertagen.

Herr Schäfer hat daraufhin für die SPD erklärt, dass man die beiden Beschlüsse nicht voneinander trennen wolle.

Herr Ringhof schlug vor, wegen der weiterhin offenen Fragen bei der CDU-Fraktion zur verkehrlichen Anbindung, den kompletten Tagesordnungspunkt zu vertagen, sofern die SPD-Fraktion keinen voneinander losgelösten Beschluss fassen möchte.

Dies wurde von allen Ausschussmitgliedern in dieser Form befürwortet und die Beschlussfassung auf die nächste Gremiensitzung vertagt.

Beschluss:

Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt die mit den Eigentümern der Grundstücke Flur 15 Nr. 112 bis 116 geschlossenen Kaufverträge.
- b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnzwecke zur Erweiterung des Baugebiets „Bannholzgraben“ sowie gleichzeitig die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 15 Nr. 111 bis 116 sowie Flur 15 Nr. 133 (Feldweg) teilweise. Das Planungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt.
- c) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die vorbereitenden Untersuchungen (Schallschutz, Ökologie etc.) zur Baulandentwicklung des Erweiterungsbeereichs des Baugebiets „Nord-West“ durchgeführt werden. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 3) dargestellt.

Die zur Durchführung der Untersuchungen gem. b) und c) im Jahr 2017 voraussichtlich erforderlichen Mittel in Höhe von 70.000 € werden im Haushaltsplan 2017 zur Verfügung gestellt.

Abstimmung: Ohne Abstimmung

Auszug: BVLA, ASU, Kämmereiamt

4. Genehmigung überplanmäßiger Mittel für den Einbau von elektrisch versenkbaren Pollern an 3 Standorten (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)

Bezug: Vorlage des Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

1. Stadtrat Bolze erläuterte die Vorlage. Er teilte dem Ausschuss mit, dass der Magistrat und der Haupt- und Finanzausschuss der Mittelgenehmigung zugestimmt haben.

Herr **Benz** gab zu Bedenken, ob die hohen Ausgaben für die versenkbaren Poller im Verhältnis zu den geahndeten Verstößen stünden.

Es schloss sich eine kurze rege Diskussion an. Herr **Ringhof** sprach sich dafür aus, dem Vorschlag der Verwaltung zu folgen; trotz aller Bedenken, die man haben könne. Die durch den Wegfall der Kontrollen freiwerdenden Kapazitäten beim Ordnungsamt könne man für Kontrollen eines sich entwickelnden Problems (zunehmender Alkoholkonsum in der Fußgängerzone) einsetzen.

Herr **Schäfer** sprach sich für die Maßnahme als zielführende Methode für die Unterbindung der Durchfahrt der Fußgängerzone aus.

Beschluss:

Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Genehmigung überplanmäßiger Mittel in Höhe von 86.500 € für den Einbau von elektrisch versenkbaren Pollern an 3 Standorten (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt).

Abstimmung: Mehrheitlich dafür (Ja-Stimmen: 8 / Nein-Stimmen: 2)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 anwesend)

Auszug: ASU, Ordnungsamt

5. Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben zur Finanzierung von zusätzlichen Umgestaltungsflächen auf dem Rathausvorplatz (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)

Bezug: Vorlage des Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

1. Stadtrat Bolze erläuterte die Vorlage. Er teilte dem Ausschuss mit, dass die zur Verfügung stehenden Mittel für die Finanzierung von zusätzlichen Umgestaltungsflächen auf dem Rathausvorplatz aus dem gleichen „Topf“ wie die Finanzierung der elektrisch versenkbaren Poller (nicht benötigte Mittel für Grundstücksankäufe) kommen.

Auf Nachfrage, ob die Ausgaben durch die Fördermittel für die Umgestaltung der Innenstadt refinanziert werden können, teilte 1. Stadtrat Bolze folgendes mit: Die Verwaltung müsse einen Änderungsantrag hinsichtlich der Festlegung des Gebietes „3. Bauabschnitt“ stellen. Die zusätzliche Umgestaltungsfläche sei z.Zt. nicht im 3. Bauabschnitt enthalten und somit durch Fördermittel nicht gedeckt. Wenn die Zusatzfläche Bestandteil des 3. Bauabschnitts ist, können die Ausgaben zu einem Anteil von etwa 55 / 65 % refinanziert werden.

Herr **Jünemann** betonte, dass auch Fördergelder Steuergelder sind, mit denen verantwortungsvoll umzugehen sei.

1. Stadtrat Bolze erläuterte, dass Fördermittel, die zur Verfügung stünden und nicht abgerufen werden, dann anderen Kommunen zufallen werden.

Beschluss:

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Planungs- und Ausbauumgriff des 3. BA um die in Anlage 1 gekennzeichnete zusätzliche Fläche zu erweitern.
2. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Genehmigung überplanmäßiger Mittel in Höhe von 75.000 ,-- € für den Umbau einer zusätzlichen Fläche im Rahmen der Umgestaltung der Fußgängerzone -3. BA)

Abstimmung: Mehrheitlich dagegen (Ja-Stimmen: 4 / Nein-Stimmen: 6)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 anwesend)

Auszug: ASU, Kämmereiamt, BVLA

6. Verschiedenes

keine Wortmeldungen

◆ - ◆ - ◆

ENDE DER SITZUNG:

21:10 Uhr

◆ - ◆ - ◆

DER VORSITZENDE:

gez.: K e m p f

(Bastian Kempf)

DIE SCHRIFTFÜHRERIN:

gez.: S o m m e r

(Petra Sommer)

F.d.R.d.A.

gez. Sommer

Oberinspektorin

TOP: _____

Viernheim, den 20.10.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Ah/JF
Drucksache:	IV-87-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	Zwischenbericht Nr. 2
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	ASU

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	31.10.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.11.2016	

Informationsvorlage

Stadtentwicklungskonzept Wohnen und Gewerbe - 2. Zwischenbericht

Mitteilung/Information

Der 1. Bericht zur Erstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen und Gewerbe war im September den Gremien vorgelegt worden. Es handelte sich um eine Bestands- und Strukturanalyse mit einer Aufbereitung der wesentlichen Basisdaten für die Stadt Viernheim.

Der aktuelle Bericht vertieft die Bearbeitung dieser Daten und dokumentiert die nächsten Schritte von der Bestands- und Strukturanalyse zu einer Entwicklungsprognose.

Es ist vorgesehen, den abschließenden Bericht im Frühjahr 2017 vorzulegen.

STEK VIERNHEIM 2030

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE



Bildquelle: www.fotoclub-viernheim.de

VIERNHEIM, 8. NOVEMBER 2016, AUSSCHUSSSITZUNG



GEORG
CONSULTING

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

- 1 AUFGABE UND VORGEHEN
- 2 RAHMENBEDINGUNGEN (AUSWAHL)
- 3 GEWERBEFLÄCHENBEDARF
- 4 BEDARF AN WOHNBAULAND
- 5 AUSBLICK

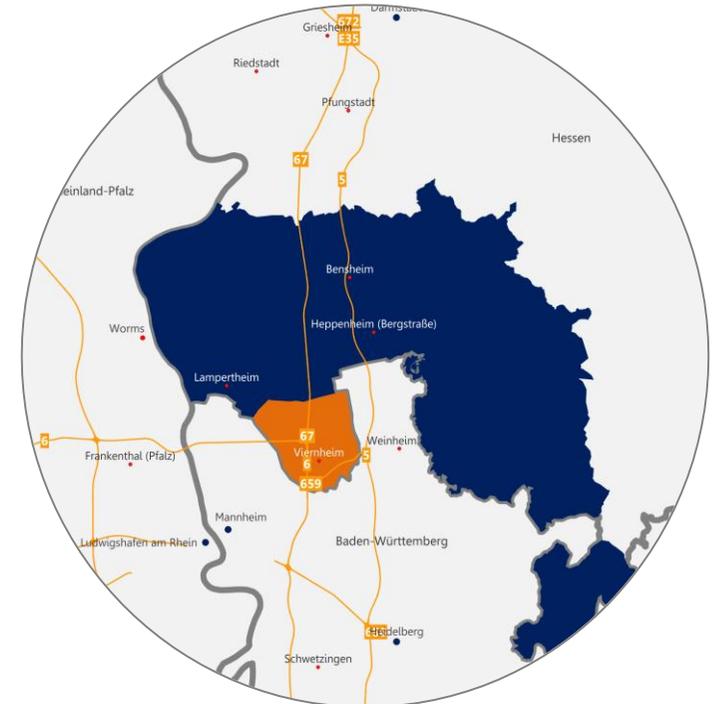
1. AUFGABE UND VORGEHEN

Aufgaben und Vorgehen:

- Erarbeitung von Leitlinien für die strategische Stadtentwicklung
- Themen Wohnen und Gewerbe
- Zielhorizont 2030
- Quantitative Flächenprognose und qualitative Trends
- Blick auch auf die Region und die Wettbewerber
- Szenarien für die Stadtentwicklung und ihre Folgewirkungen

Ausschusssitzung am 8. November 2016:

- Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen

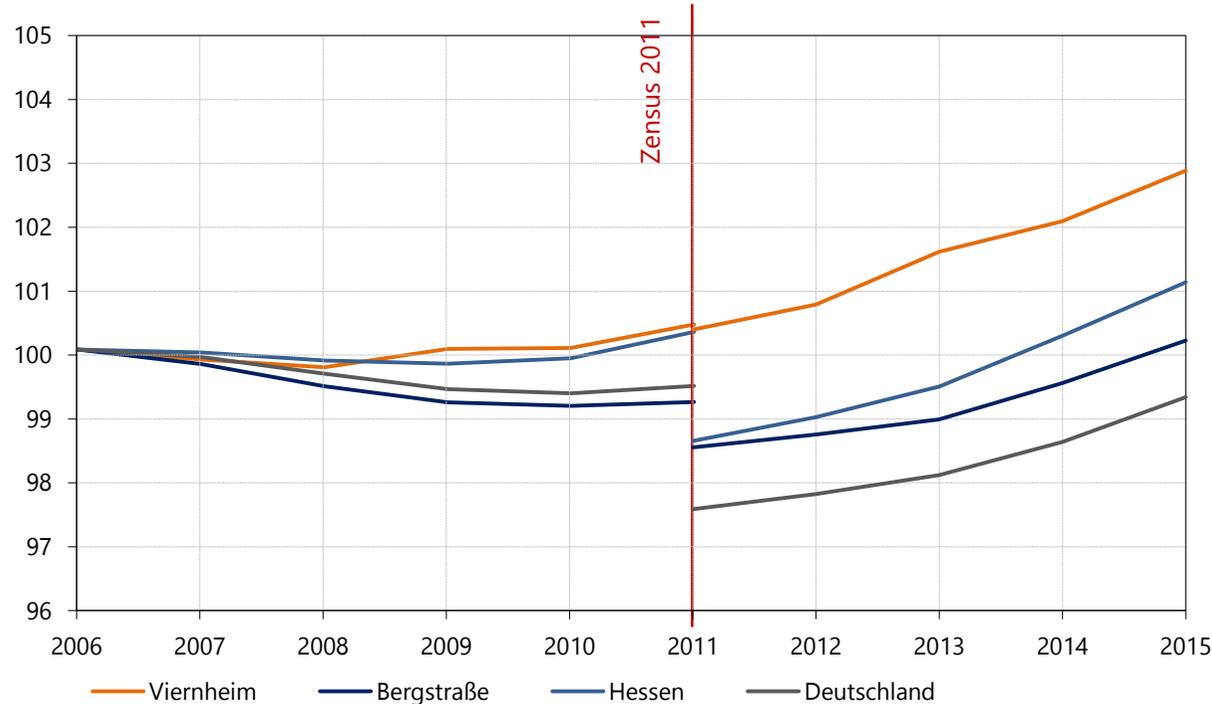


2. RAHMENBEDINGUNGEN

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

INDEXIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008-2015, STICHTAG 31. DEZEMBER

2000 = 100



- Die amtlichen Einwohnerzahlen wurden mit dem Zensus im Jahr 2011 kaum korrigiert. (rd. 33.280 Einwohner).
- Seitdem ist die **Bevölkerung in Viernheim um 2,5 Prozent gestiegen**.
- Die Beschäftigtenentwicklung verlief positiver als im Kreis, in Hessen und in Deutschland.
- **Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Viernheim steigt** und lag 2014 bei 17,0 Prozent.
- Zum Vergleich: Deutschland 9,3 Prozent (2014), Kreis Bergstraße 10,2 Prozent (2014).

© Georg Consulting

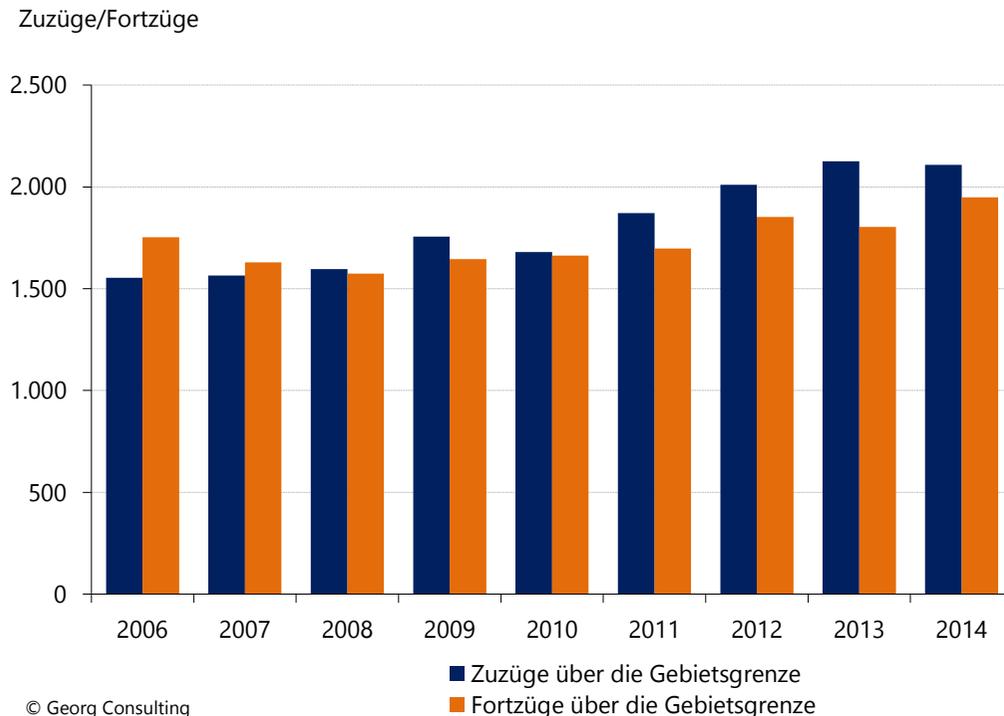
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

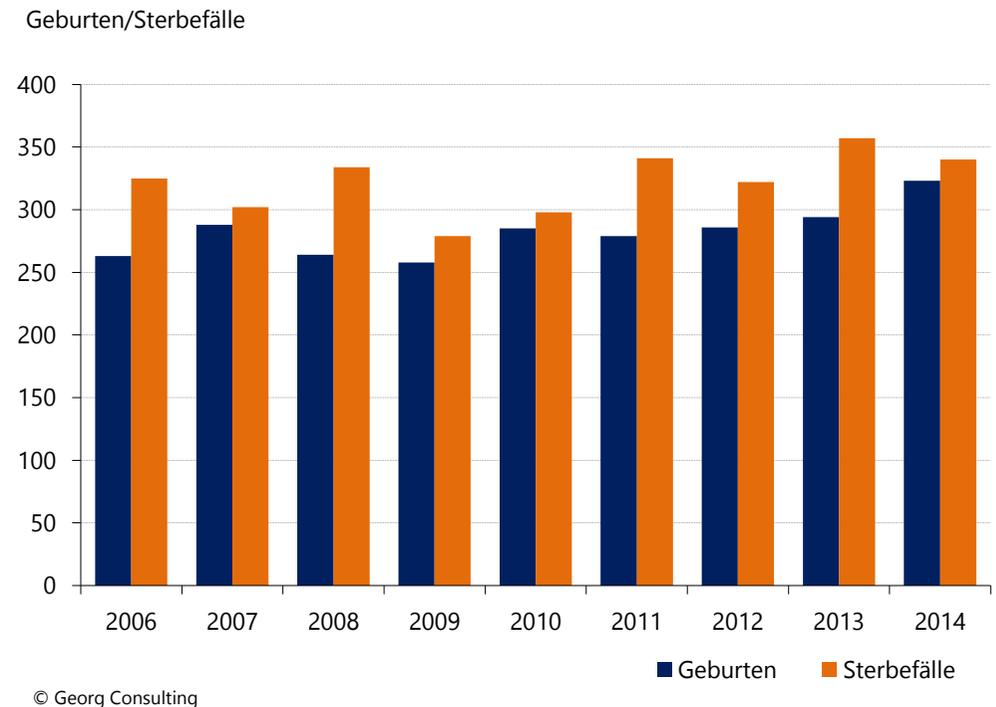
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) ist seit Jahren negativ.
- Der Bevölkerungszuwachs seit dem Jahr 2011 in Viernheim ist daher auf den positiven Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) zurückzuführen.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN STADT VIERNHEIM 2006-2014



NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG STADT VIERNHEIM 2006-2014

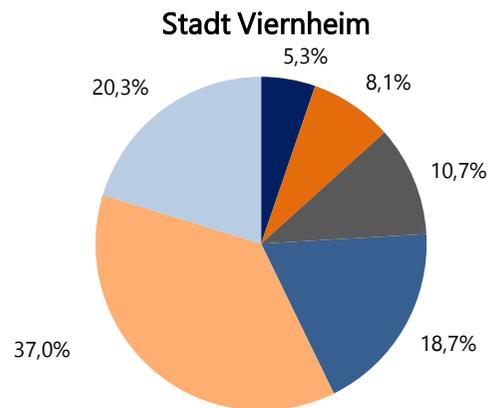


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

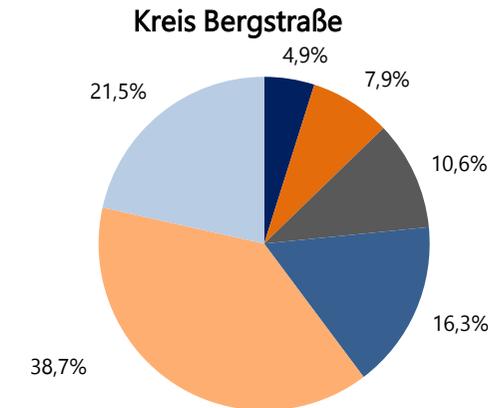
2. RAHMENBEDINGUNGEN

ALTERSSTRUKTUR

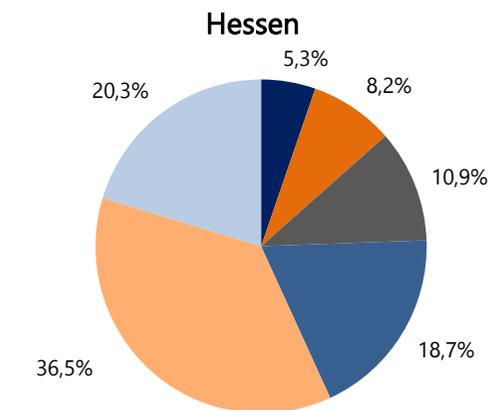
BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN (%) IM VERGLEICH 2014, STICHTAG 31. DEZEMBER



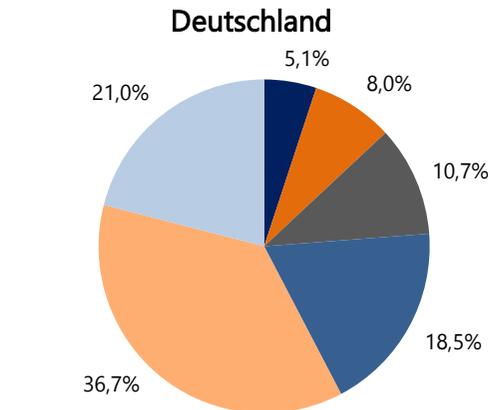
© Georg Consulting



© Georg Consulting



© Georg Consulting



© Georg Consulting

- 0 bis 5 J.
- 6 bis 14 J.
- 15 bis 24 J.
- 25 bis 39 J.
- 40 bis 64 J.
- ab 65

- Der Anteil der Bevölkerung **65 Jahre und älter** lag 2014 in Viernheim **bei 20,3 Prozent**

(zum Vergleich: Kreis 21,5 %, Hessen 20,3 %, Deutschland 21,0 %).

- Der Anteil der **Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre)** lag in Viernheim **bei 66,4 Prozent**

(zum Vergleich: Kreis- 65,6%), Hessen, 66,1 %, Deutschland 65,9 %).

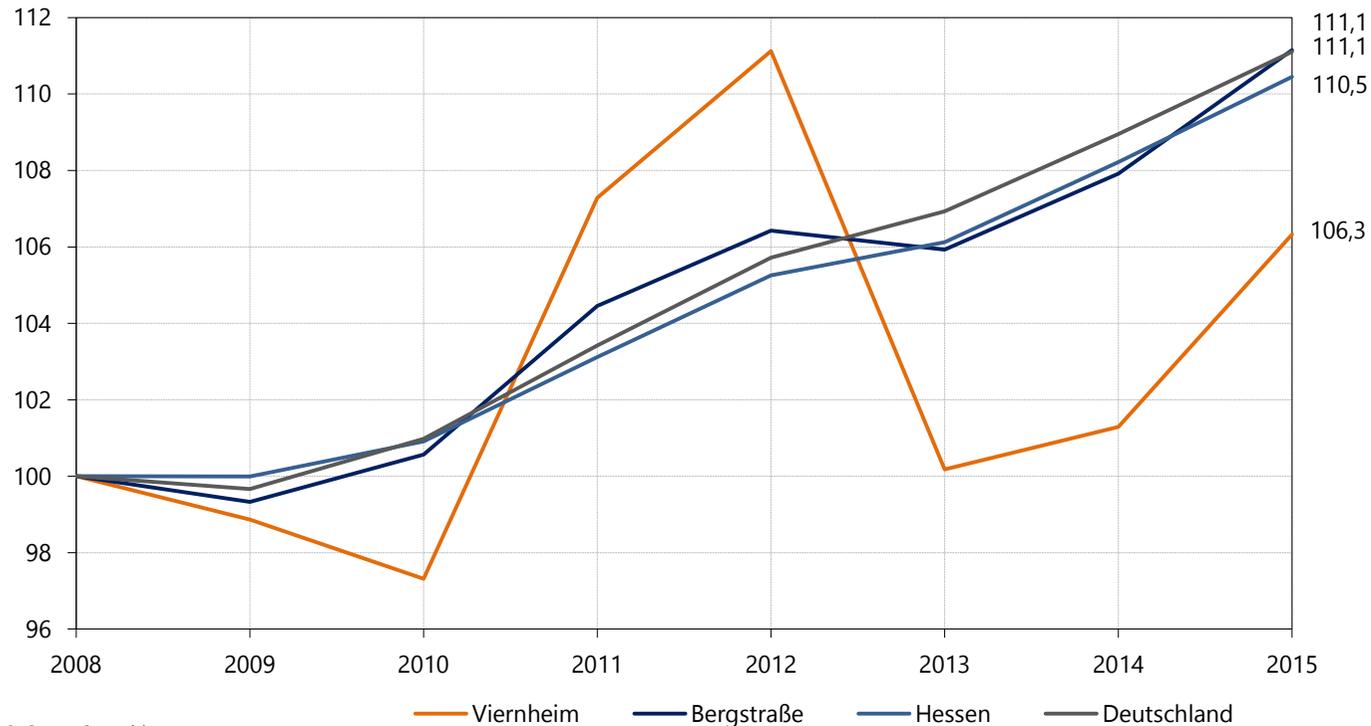
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

BESCHÄFTIGUNG

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT 2008-2015, STICHTAG 30. JUNI

Index 2008=100



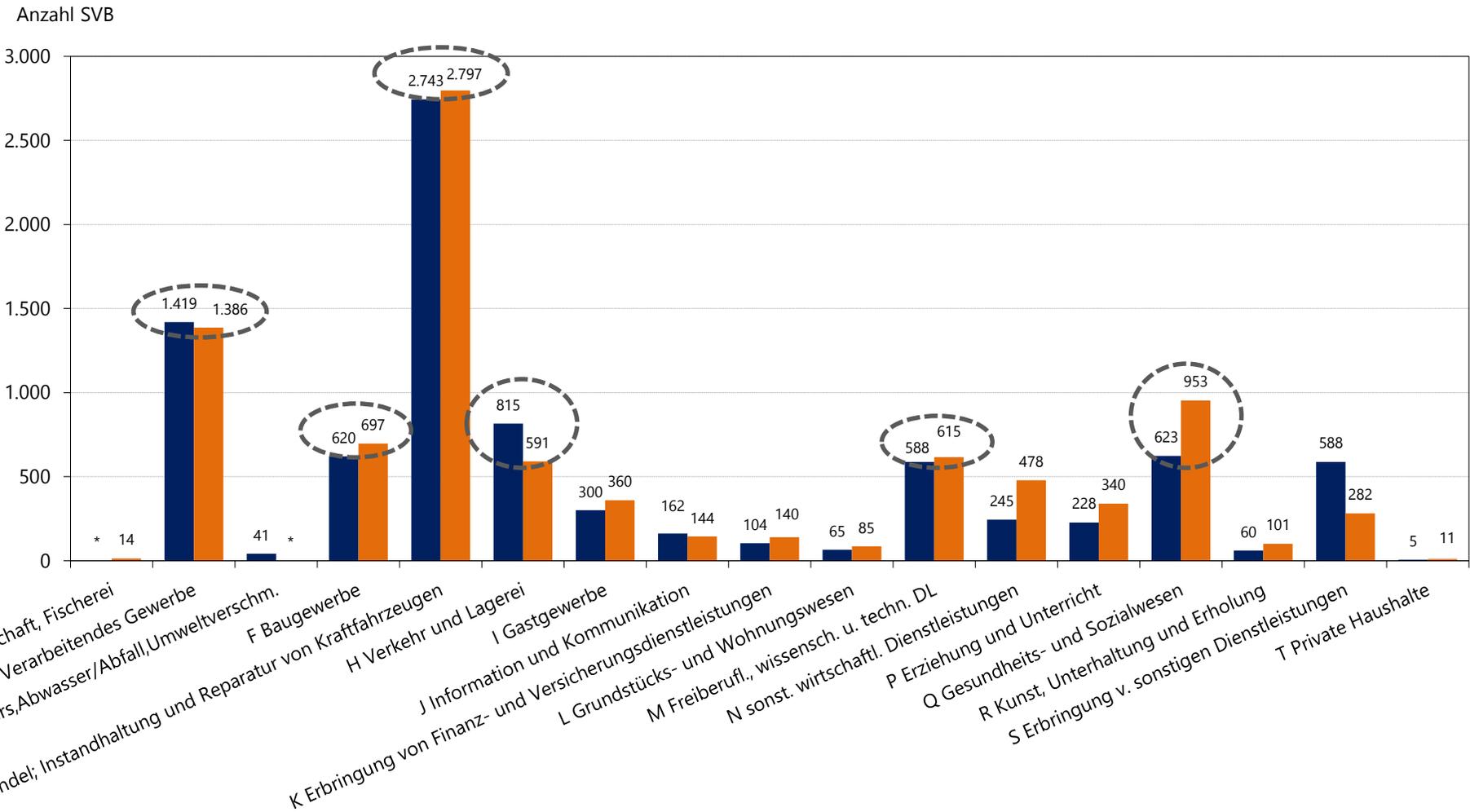
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Am Arbeitsort Viernheim gibt es **9.317 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**.
- Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung in Viernheim (trotz starker Schwankungen) **um 6,3 Prozent gestiegen**.
- Bezüglich der Branchen zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen (vgl. nächste Folie).
- Der Handel, das Baugewerbe und das Gesundheitswesen konnten Beschäftigung aufbauen, während die Industrie und Logistik Beschäftigungsverluste hatten.
- Auch die freiberuflichen Tätigkeiten nehmen zu.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

BESCHÄFTIGTE IN VIERNHEIM NACH BRANCHEN UND VERÄNDERUNG 2008–2015

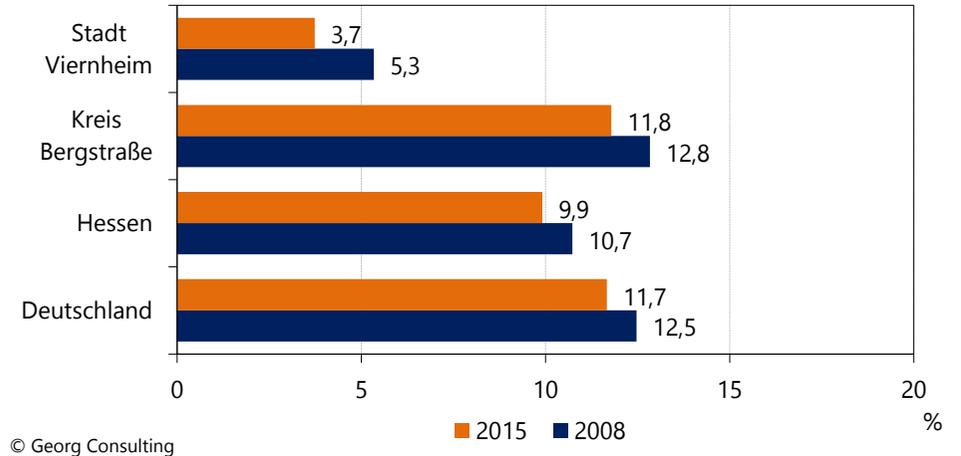


2. RAHMENBEDINGUNGEN

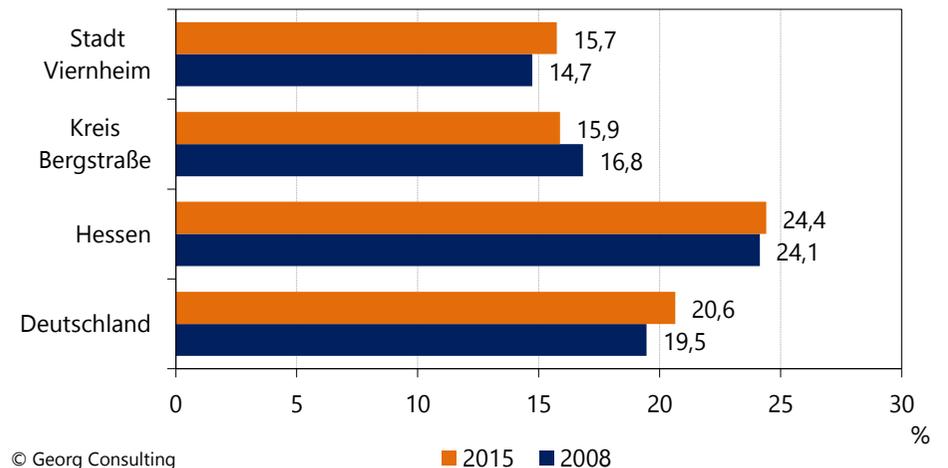
BESCHÄFTIGUNG WISSENSINTENSIVE BEREICHE

- In der Stadt Viernheim ist mit **3,7 Prozent** nur ein sehr geringer Anteil der Beschäftigten in Bereichen der **wissensintensiven Industrie** tätig.
- Der geringe Anteil der Beschäftigten in der wissensintensiven Industrie hat sich zudem **seit dem Jahr 2008 negativ entwickelt**.
- Bei den **wissensintensiven Dienstleistungen** steht Viernheim besser dar: Hier liegt der Anteil von **15,7 Prozent** nur knapp unter dem Wert im Kreis Bergstraße.
- Der entsprechende Anteil hat sich im Zeitverlauf **sogar leicht erhöht**.

ANTEILE WISSENSINTENSIVE INDUSTRIE* AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015



ANTEILE WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN* AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015



* NIW/ISI/ZEW (2010): LISTEN WISSENS- UND TECHNOLOGIEINTENSIVER WIRTSCHAFTSZWEIGE

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

ZWISCHENFAZIT

- **Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne** bei steigendem Anteil von ausländischen Einwohnern.
- Vergleichsweise **leicht günstigere Altersstruktur**.
- **Starker Auspendlerüberschuss** (Funktion als Wohngemeinde).
- Stark **schwankende Beschäftigtenentwicklung** (durch Abwanderung und/oder Stilllegung von Betrieben).
- Hoher Anteil von Beschäftigten im Bereich Handel.
- Geringer und **rückläufiger Anteil von Beschäftigten in der wissensintensiven Industrie**.
- Positive Entwicklung bei den wissensintensiven Dienstleistungen.

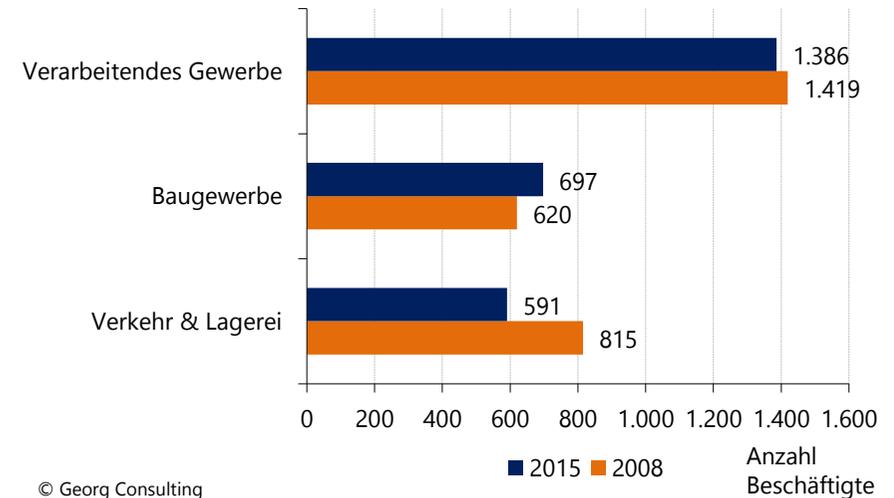
3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE WIRTSCHAFTSZWEIGE

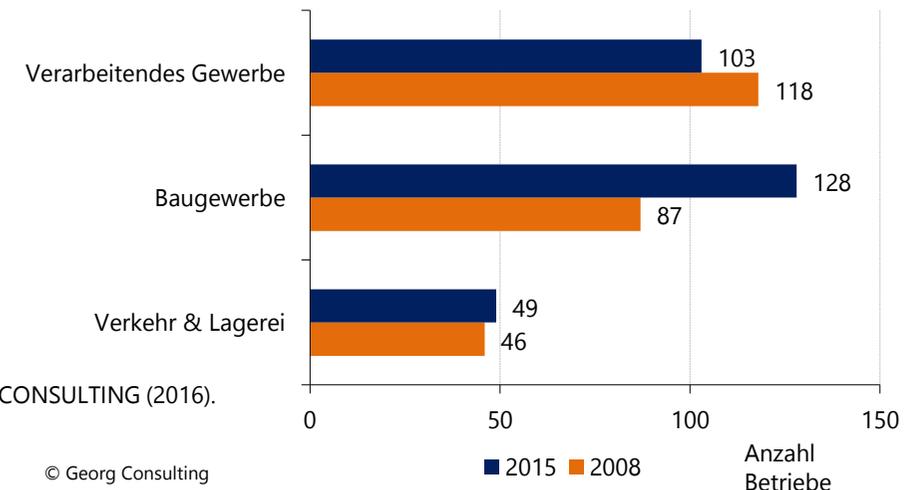
- Deutliche **Abnahme der Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen** um -6,3 Prozent (2008 bis 2015).
- **Deutlicher Rückgang der Logistikbeschäftigten und leichter Rückgang der Industriebeschäftigten.** Bauwirtschaft mit Beschäftigungsplus.
- Im Jahr 2015 war **gut jeder vierte Arbeitsplatz gewerbeflächenrelevant**. Im Jahr 2008 war es noch jeder dritte.
- Der Rückgang der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung kann verschiedene Ursachen haben:
 - anhaltender Strukturwandel und Produktivitätsanpassungen
 - Abwanderung – u. a. aufgrund eines mangelnden Gewerbeflächenangebots
 - spezifische Unternehmensentwicklungen

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

BESCHÄFTIGUNG IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN



BETRIEBE IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN

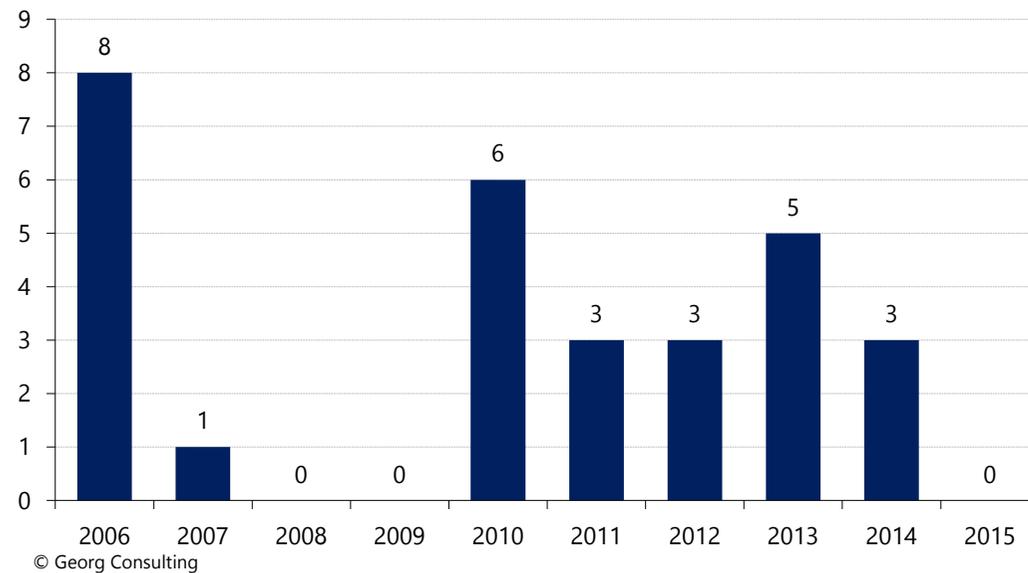


3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

KAUFFÄLLE

KAUFFÄLLE BAUGRUNDSTÜCKE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Anzahl der
Kauffälle in
Viernheim



STÄDTE/KOMMUNEN*	ANZAHL KAUFFÄLLE
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	65
HEPPENHEIM	22
WEINHEIM	64
LORSCH	51
MANNHEIM	223
HIRSCHBERG	18
VIERNHEIM	29

*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

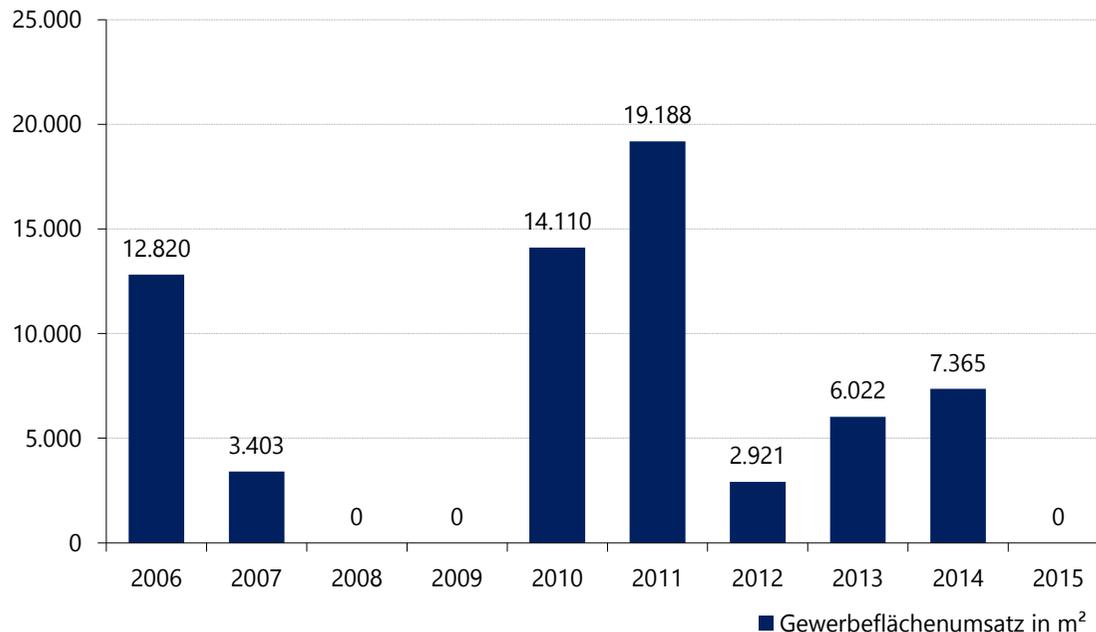
- Die Zahl der Kaufvorgänge schwankt pro Jahr in Viernheim deutlich.
- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 konnten in Viernheim 29 Kauffälle registriert werden. Das entspricht knapp **drei Kauffällen pro Jahr**.
- Bensheim (65 Kauffälle), Weinheim (64 Kauffälle) und Lorsch (51 Kauffälle) erreichen deutlich höhere Werte.

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

FLÄCHENUMSATZ

FLÄCHENUMSATZ (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Gewerbeflächenumsatz in
Viernheim in m²



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Auch die Höhe des Flächenumsatzes schwankt pro Jahr in Viernheim deutlich.
- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden in Viernheim rund 6,6 Hektar vermarktet Das entspricht **6.600 Quadratmeter pro Jahr**.
- In Bensheim lag der Flächenumsatz fast fünfmal, in Heppenheim und Weinheim ca. doppelt und in Lorsch viermal so hoch wie in Viernheim.

STÄDTE/KOMMUNEN*	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	312.768
HEPPENHEIM	113.500
WEINHEIM	133.500
LORSCH	284.978
MANNHEIM	767.288
HIRSCHBERG	45.421
VIERNHEIM	65.829

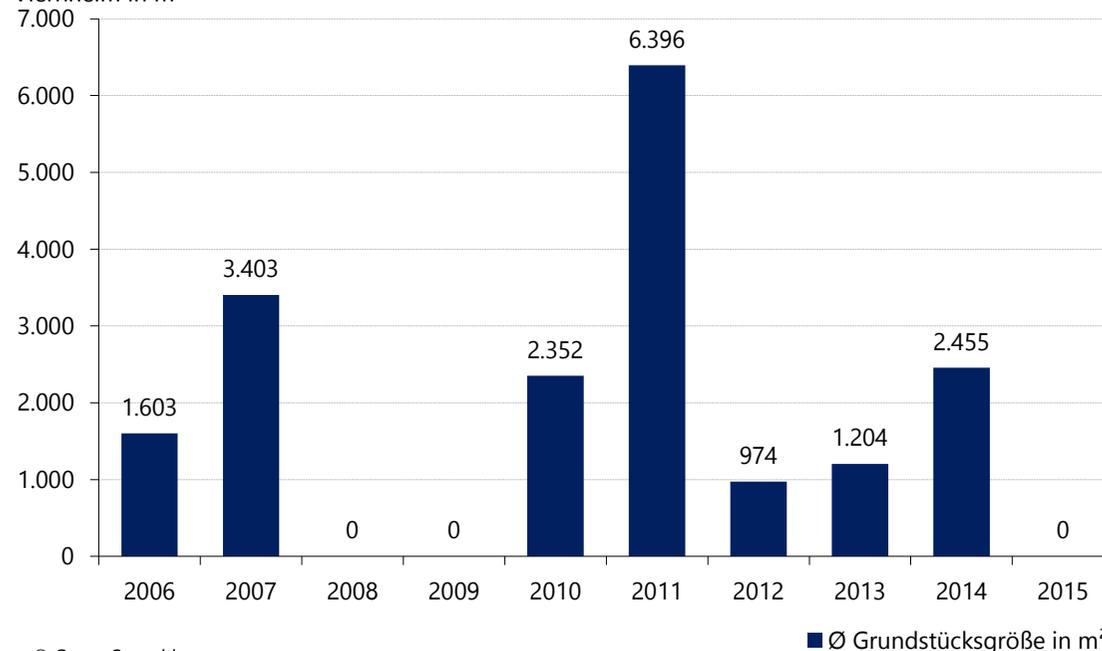
*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Durchschnittliche
Grundstücksgröße
Viernheim in m²



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Die **durchschnittliche Grundstücksgröße** schwankt ebenfalls und lag in Viernheim im Mittel des Zeitraums 2006 bis 2015 bei **2.270 Quadratmeter**, was schwerpunktmäßig Handwerk und Kleingewerbe spricht.
- In Bensheim, Heppenheim und Lorsch lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei knapp bzw. über 5.000 Quadratmeter, was schwerpunktmäßig auf mittelständischen Unternehmen und von Logistik schließen lässt.

STÄDTE/KOMMUNEN*	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖßE IN M ²
MITTEL IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	
BENSHEIM	4.812
HEPPENHEIM	5.159
WEINHEIM	2.086
LORSCH	5.588
MANNHEIM	3.440
HIRSCHBERG	2.523
VIERNHEIM	2.270

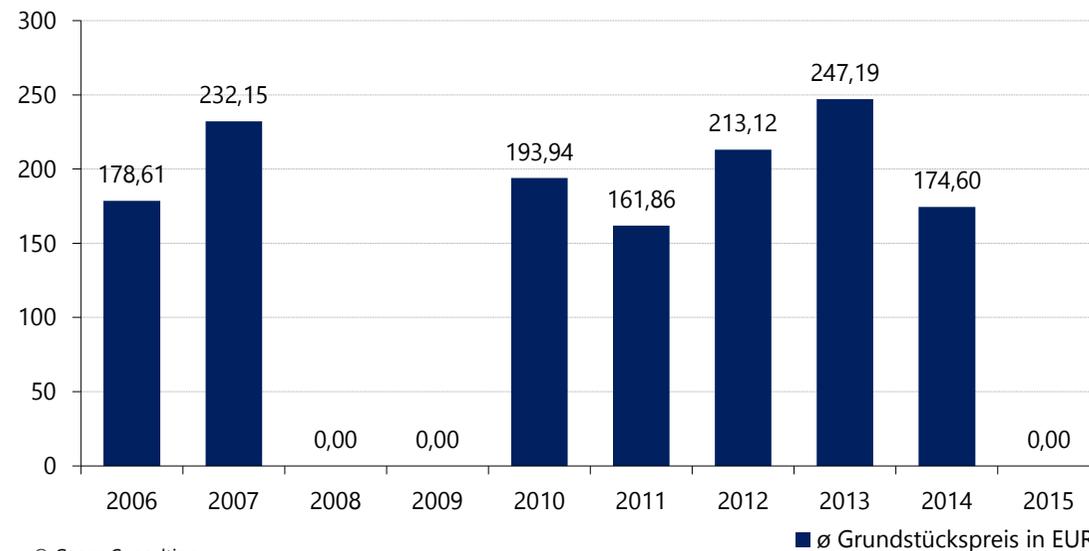
*Angaben zu Heddeshheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

GRUNDSTÜCKSPREISE

GRUNDSTÜCKSGRÖÖE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Durchschnittlicher
Grundstückspreis
Viernheim in EUR



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STÄDTE/KOMMUNEN	Ø GRUNDSTÜCKSPREIS IN EURO JE M ²	
	IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2014
BENSHEIM	81,33	93,00
HEPPENHEIM	93,24	80,00
WEINHEIM	139,45	143,50
LORSCH	82,72	89,35
MANNHEIM	138,36	145,60
HIRSCHBERG		118,40
VIERNHEIM	187,14	174,60

*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

- In Viernheim sind **Gewerbeflächen teuer**.
- Der im Jahr 2014 realisierte Kaufpreis je Quadratmeter erreichte mehr als 174 Euro. Das Preisniveau lag über dem von Mannheim.
- Die relativ günstigen Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim und Lorsch) verzeichnen höhere Gewerbeflächenumsätze.

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

PROJEKTION UND ZWISCHENFAZIT

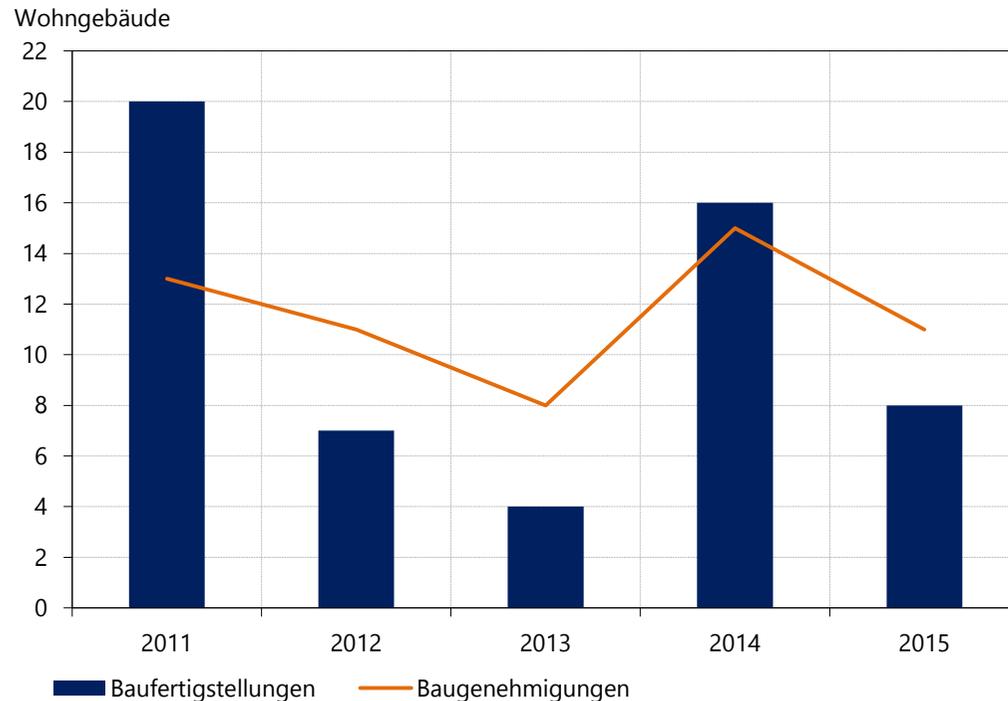
REFERENZBASIS	IN HA	SZENARIO VERBRAUCH 2016 BIS 2030	SZENARIO NACH BIP WACHSTUM (2016 BIS 2030)		
			IN HA	Ø 0,8 % IN HA	Ø 1,0 % IN HA
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2006 BIS 2015	0,7	10,5			
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2006 BIS 2015 (GEGLÄTTET)	0,6	9,0			
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2011 BIS 2015	0,7	10,5			
Ø FLÄCHENUMSATZ JE 1 %- BIP-WACHSTUM 2006 BIS 2015	0,5		6,0	7,5	9,8
FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM Ø DER KONKURRENZSTÄNDE WEINHEIM UND HEPPENHEIM IM REFERENZ-ZEITRAUM 2006 BIS 2015	1,2	18,0			
FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM DURCHSCHNITT DER KONKURRENZSTÄNDE WEINHEIM, HEPPENHEIM, BENSHEIM UND LORSCH IM REFERENZ-ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2,1	31,5			

- Die Standorte entlang der Autobahnachsen treffen auf eine hohe und nachhaltige Nachfrage – Viernheim hat bisher kaum an dieser Nachfrage partizipiert.
- Bei Fortsetzung der knappen Angebots- und hohen Preispolitik besteht die **Gefahr eines weiteren Arbeitsplatzabbaus** in der Industrie und der Logistik.
- Damit verbunden sind **Wertschöpfungsverluste**.
- Bei dem Ziel stärker an der regionalen und überregionalen Nachfrage partizipieren zu können, läge der **Orientierungsrahmen bei ca. 15 Hektar (netto)** (Mittel aus 10,5 + 18,0 ha und schwerpunktmäßig ohne Logistik).
- Daraus lässt sich ein **Bruttoflächenbedarf für Industrie und Gewerbe** in der Größenordnung von schätzungsweise rund **20,0 Hektar** ableiten.
- Damit verbunden sind:
 - eine Stärkung als Arbeitsstandort
 - Erhöhung der Gewerbesteuer

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

GENEHMIGUNGEN UND FERTIGSTELLUNGEN

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND -GENEHMIGUNGEN: WOHNGEBÄUDE IN VIERNHEIM 2011–2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Seit 2011 wurden in Viernheim 58 Baugenehmigungen erteilt und 55 Wohngebäude fertiggestellt.
- Das entspricht **11 fertiggestellten Wohngebäuden pro Jahr**.
- Darunter befinden sich 36 (65 %) Wohngebäude mit einer Wohnung und zehn Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (10 %).
- Lampertheim: 150 Fertigstellungen seit 2011 (125 in Wohngebäuden mit einer Wohnung).
- Weinheim: 451 Fertigstellungen seit 2011 (364 in Wohngebäuden mit einer Wohnung).

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

WOHNUNGSBESTAND UND WOHNUNGSMARKT

- Ende 2015 gab es in Viernheim insgesamt **6.212 Wohngebäude** und **15.758 Wohnungen** in Wohn- und Nichtwohngebäuden.
- Rund **die Hälfte der Wohngebäude hat nur eine Wohnung** (51 %).
- **55 Prozent der Wohnungen sind freistehende Häuser** und rund ein Fünftel sind Wohnungen in Doppelhaushälften.
- Unter den **neu gebauten Wohngebäuden** haben jene **mit einer Wohneinheit den höchsten Anteil**.
- **Der höchste Anteil der Wohnungen in der Stadt Viernheim wird vermietet** (ein geringerer Anteil von den Eigentümern genutzt); die Leerstandquote beträgt lediglich **3,7 Prozent** (Mikrozensus 2011)
- **53,7 % der Wohnungen sind zwischen 1949 und 1978 entstanden**.
- Für einen hohen Anteil des **rund 20 Prozent bis 25 Prozent des Wohnungsbestands steht in den kommenden Jahren ein Generationswechsel an**.
- **Der Leerstand in Viernheim ist mit 3,7 Prozent (Zensus 2011) gering**. Dabei handelt es sich wahrscheinlich zum Teil um die sogenannte Fluktuationsrate; diese liegt meist zwischen zwei bis drei Prozent (zum Vergleich: Weinheim, 3,8 %, Heppenheim, 4,0 %, Bensheim 2,8 %).
- **Der Wohnungsmarkt Viernheim ist relativ ausgeglichen**. Den 15.758 Wohnungen stehen unter Berücksichtigung von Untermietverhältnissen, Zweitwohnsitzen und einer Fluktuationsreserve ein Nachfragevolumen in der Größenordnung von über 15.100 gegenüber.

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

HAUSHALTSSTRUKTUR

STRUKTUR DER HAUSHALTE VIERNHEIM 2007–2014

	2007	2009	2010	2012	2013	2014	WACHSTUM 2007–2014
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	%
SINGLEHAUSHALTE	4.857	4.837	5.136	5.128	5.224	5.115	5,3
MEHRPERSONENHAUSHALTE OHNE KINDER	4.998	5.149	4.897	4.923	4.902	4.549	-9,0
MEHRPERSONENHAUSHALTE MIT KINDERN	4.459	4.602	4.563	4.481	4.451	4.966	11,4
DEUTSCHE HAUSHALTE	12.530	12.606	12.566	12.533	12.507	12.367	-1,3
AUSLÄNDERHAUSHALTE	1.784	1.982	2.030	1.999	2.070	2.263	26,8
GESAMT	14.314	14.588	14.596	14.532	14.577	14.630	2,2
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE VIERNHEIM	2,28	2,23	2,23	2,24	2,24	2,25	–
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE DEUTSCHLAND	2,10	2,07	2,06	2,05	2,05	2,04	–

QUELLEN: GFK (2015); STADT VIERNHEIM (2015); GEORG CONSULTING (2016).

- In Viernheim gab es 2014 14.630 Haushalte, 2,2 Prozent mehr als 2007.
- In diesem Zeitraum hat die Anzahl der „deutschen Haushalte“ leicht abgenommen, während die der „ausländischen Haushalte“ um 26,8 Prozent zugenommen hat.
- Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern und der Singlehaushalte steigt.

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

NACHFRAGER AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- **Haushalte treten auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auf** (wobei zwischen nachfragerrelevanten und nicht nachfragelevanten Haushalten zu unterscheiden ist); deren Entwicklung ergibt sich aus der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung.
- Deren Struktur, Einkommenssituation und Präferenzen bestimmen die strukturelle und quantitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.
- In der Zukunft **steigt die Einwohnerzahl in Viernheim und auch die Zahl der Haushalte nimmt zu.** (Prognose Hessen Agentur).
- Gleichzeitig wird sich folgender Trend fortsetzen: **Haushaltsverkleinerung und damit steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf.**

WOHNUNGSNACHFRAGE

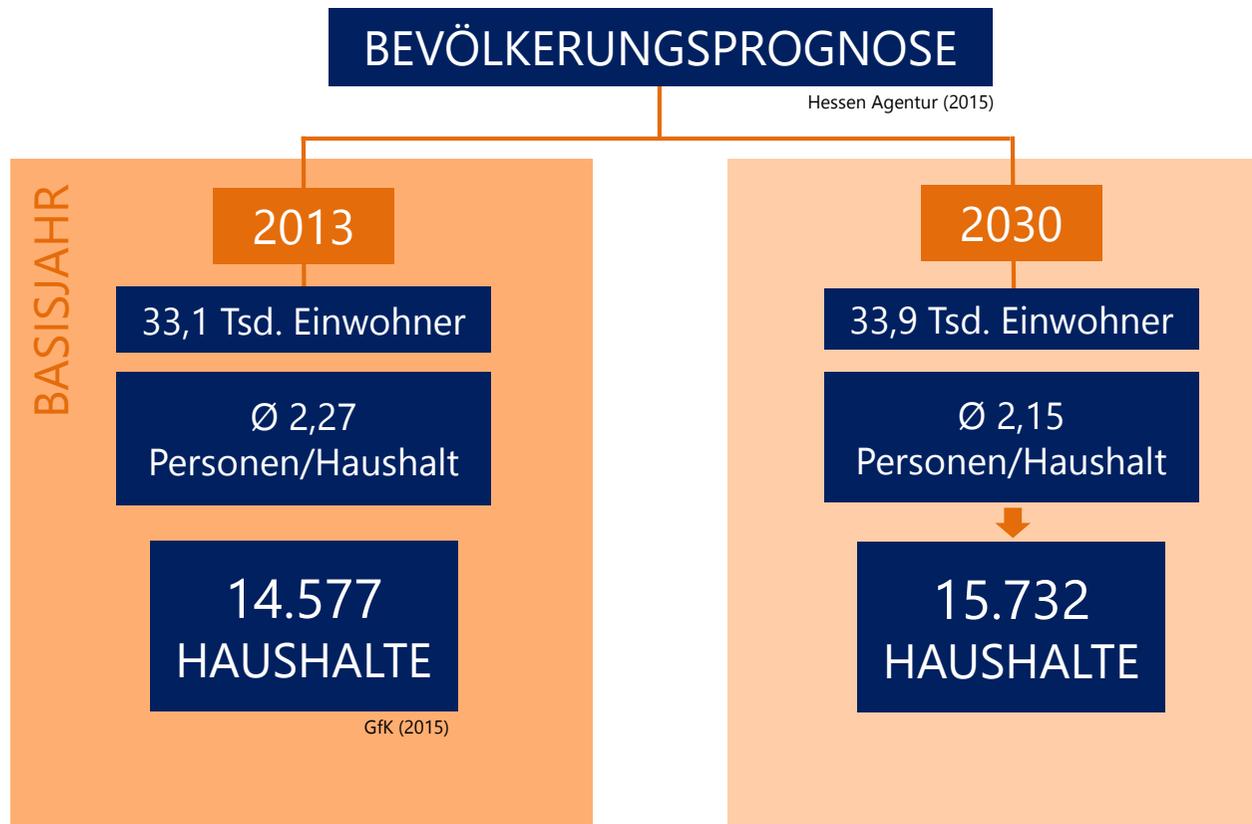
– WOHNUNGSBESTAND

= ZUKÜNFTIGER NEUBAUBEDARF WOHNUNGEN

 BAULAND

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

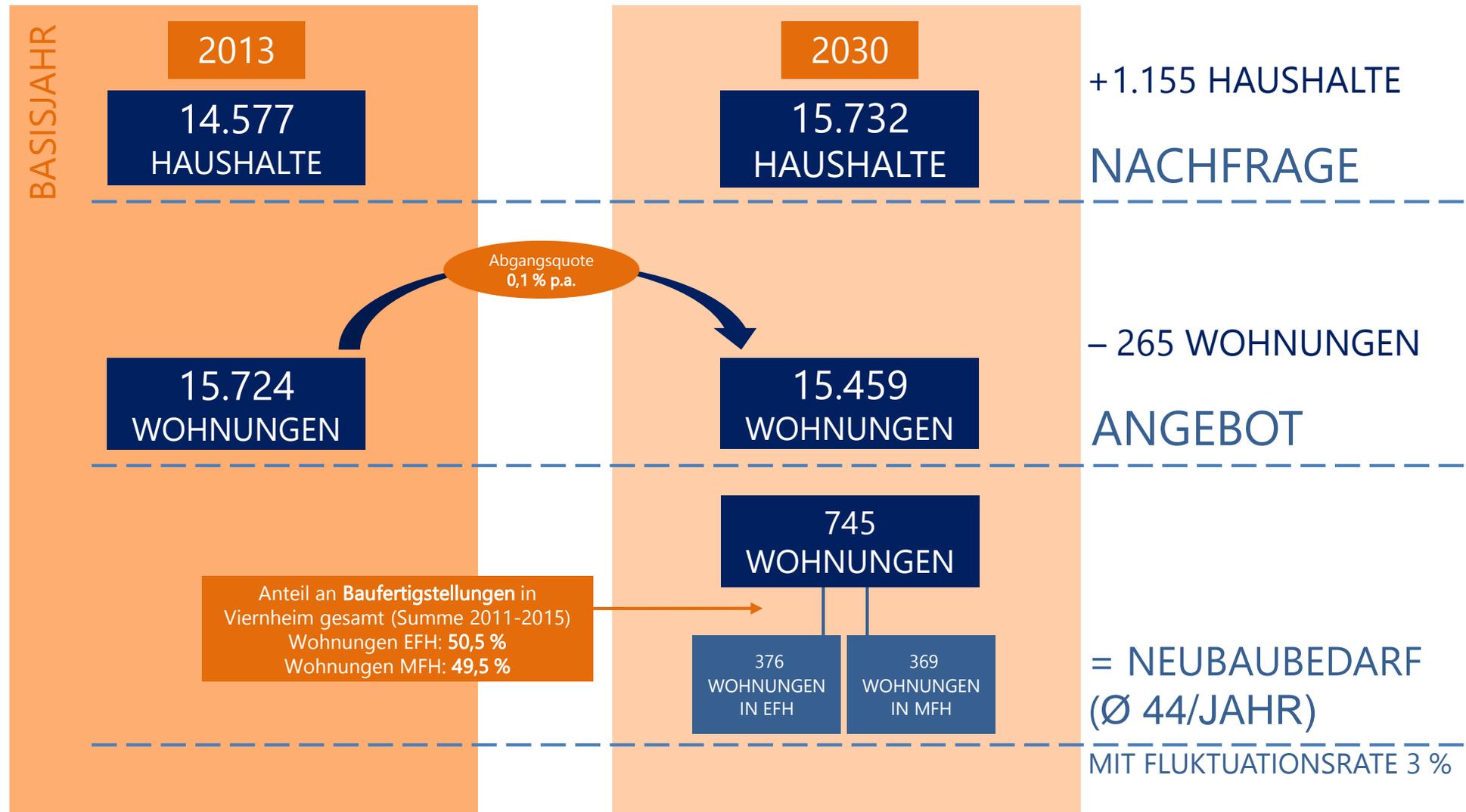
AUFBAU PROGNOSE DER NACHFRAGE



- Annahme: Haushaltsgröße entwickelt sich in der Zukunft prozentual wie im Kreis Bergstraße (BBSR-Prognose).
- Die Unterscheidung zwischen den abgebildeten Haushalten und den wohnungsmarkt-relevanten Haushalten (ohne WGs, Altenheime, nicht gemeldete Nachfrager...) wird in weiteren Arbeitsschritten berücksichtigt.

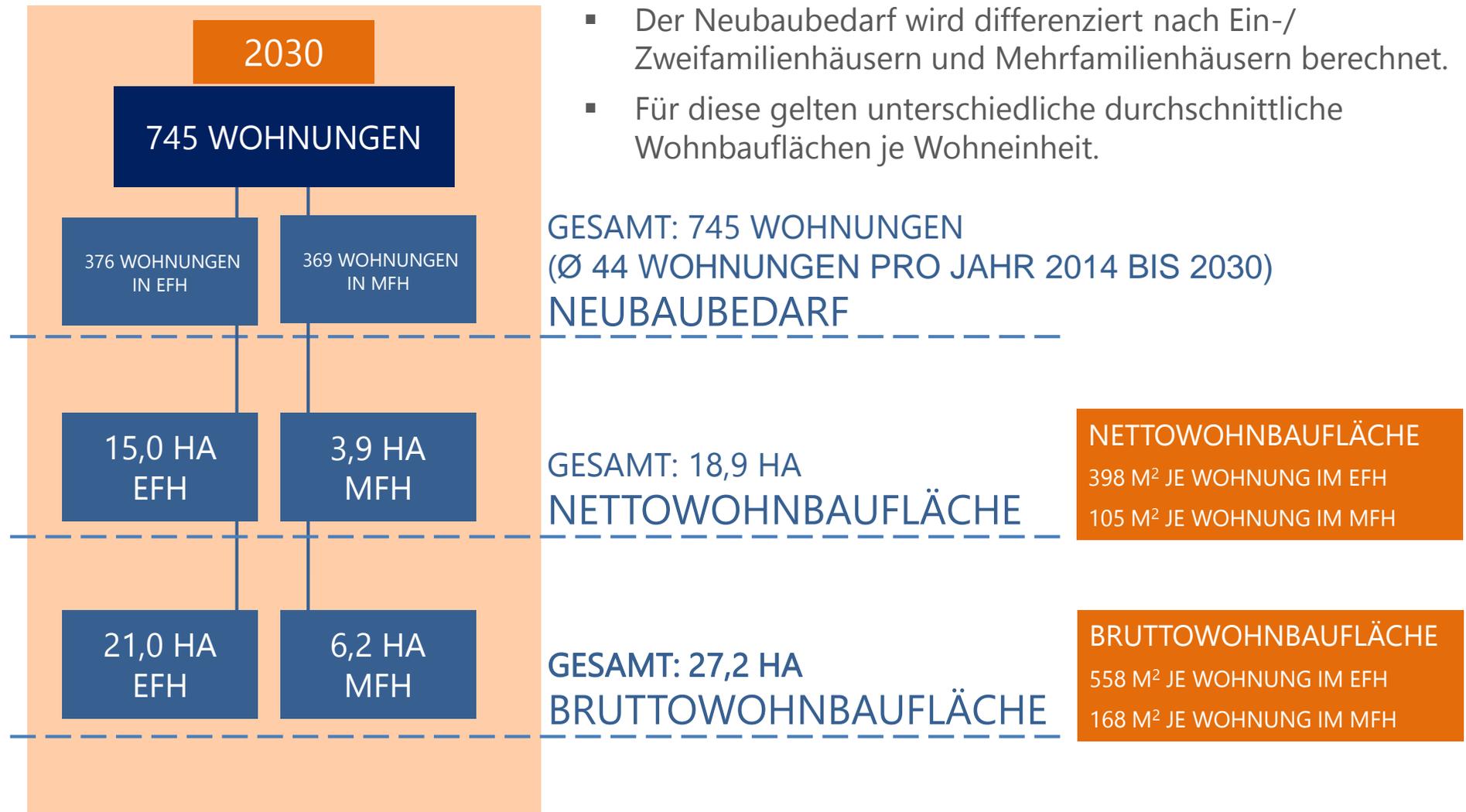
4. BEDARF AN WOHNBAULAND

ABGLEICH PROGNOSE DER NACHFRAGE MIT WOHNUNGSANGEBOT



4. BEDARF AN WOHNBAULAND

PROGNOSE BAULANDBEDARF



4. BEDARF AN WOHNBAULAND

PROGNOSE BAULANDBEDARF

- Der **Bedarf an Wohnbauland liegt bei rund 27 Hektar (brutto) für den Zeitraumen 2013 bis 2030.**
- Damit verbunden ist der Ausbau u. a. der sozialen, kulturellen und der bildungsbezogenen Infrastruktur sowie der Betreuungsangebote. Damit sind Kosten verbunden.
- Unter Umständen nimmt die Zahl der Auspendler und damit die verkehrliche Belastung zu.
- Mit mehr Einwohnern erhöht sich das **Potenzial des Einkommensteuervolumens.**
- Der Bedarf in Viernheim verändert sich, wenn
 - sich die **Dynamik der Haushaltsverkleinerung z. B. intensiviert** (Erhöhung der Wohnungsnachfrage, Veränderung der Qualität und Struktur der Nachfrage)
 - sich **Suburbanisierungstendenzen aus Mannheim infolge der teilweisen Nachnutzung der ehemaligen Kasernen als Wohnstandorte verändern** (dadurch evtl. Abnahme der Wohnungsnachfrage in Viernheim)
- Die möglichen Einflussfaktoren können mit Hilfe von Szenarien hinsichtlich Ihrer Effekte auf die Wohnbaulandprognose beschrieben werden.

5. AUSBLICK

ERSTE SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Viernheim muss sich entscheiden, **welchen Wachstumspfad in welchem Umfang** es aufgrund des knappen Flächenangebotes gehen will/kann.
- Die positive **Einwohnerprognose beruht auf der Zuwanderung von Außen bei gleichzeitig hohem Austausch der Wohnbevölkerung**: Im Jahr 2014 zogen 6,3 Prozent der Einwohner zu und 5,9 Prozent zogen weg.
- Das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird nur dann erreicht, wenn die prognostizierte **Zuwanderung langfristig anhält und wenn Wohnbauland in ausreichendem Maß zur Verfügung** gestellt wird.
- Angesichts der positiven Makrolage des Standortes und des hohen Auspendlerüberschuss (Arbeitskräftepotenzial vor Ort) hat Viernheim **dass Potenzial, sich stärker als bisher als Arbeitsstandort zu profilieren**. Dafür muss Gewerbebauland ausgewiesen werden.
- Eine ausgewogene und verträgliche Entwicklung für Wohnbauflächen und auch für Gewerbeflächen erscheint sinnvoll.

5. AUSBLICK

WEITERE ARBEITSSCHRITTE

- Vertiefungsanalyse Wanderungsgeschehen
- Ermittlung faktischer Leerstand (> drei Monate)
- Analyse der Wettbewerbssituation für Wohnen und Gewerbe
- Qualitative Aspekte der Gewerbeflächennachfrage und der Wohnungsnachfrage
- Durchführung einer Unternehmensbefragung zum Industrie- und Gewerbestandort Viernheim
- Szenarien für die Stadtentwicklung (Schwerpunkt Wohnen/Schwerpunkt Gewerbe/Status-quo)
- Mögliche Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe
- Handlungsempfehlungen

KONTAKT

Ansprechpartner:
Achim Georg

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
info@georg-ic.de
www.georg-ic.de

TOP:

Viernheim, den 18.10.2016

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	612-00
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-112-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1. Baugebiete - Vergleichende Rahmenbedingungen 2. Geltungsbereich B-Plan Bannholzgraben 3. Untersuchungsgebiet Nord-Weststadt II 4. Auszug IBK 5. Auszug Fritz Ingenieure
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	zu b) 90.000 €, davon 60.000 € in 2017 zu c) 10.000 €
Protokollauszüge an:	BVLA, ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	31.10.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	03.11.2016 / 01.12.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bau- en (Stadtentwicklung, Agenda21)	08.11.2016 / 29.11.2016	
Stadtverordnetenversammlung	11.11.2016 / 08.12.2016	

Hinweis!

Eine Beschlussfassung ist auch noch rechtzeitig in der Stadtverordnetenversammlung am **8.12.2016** möglich. Mit dieser Vorlage möchte die Verwaltung der Stadtverordnetenversammlung aber schon jetzt Kenntnis von den konkret zu treffenden Entscheidungen geben.

Beschlussvorlage

Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt die mit den Eigentümern der Grundstücke Flur 15 Nr. 112 bis 116 geschlossenen Kaufverträge.

- b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnzwecke zur Erweiterung des Baugebiets „Bannholzgraben“ sowie gleichzeitig die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 15 Nr. 111 bis 116 sowie Flur 15 Nr. 133 (Feldweg) teilweise. Das Planungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt.
- c) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die vorbereitenden Untersuchungen (Schallschutz, Ökologie etc.) zur Baulandentwicklung des Erweiterungsbereichs des Baugebiets „Nord-West“ durchgeführt werden. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 3) dargestellt.
- d) Die zur Durchführung der Untersuchungen gem. b) und c) im Jahr 2017 voraussichtlich erforderlichen Mittel in Höhe von 70.000 € werden im Haushaltsplan 2017 zur Verfügung gestellt.

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

1. Grundsatz

Das Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung hat untersucht, für welche Bereiche eine Baugebietsentwicklung möglich ist, den damit verbundenen Aufwand eingeschätzt und die Vor- und Nachteile dargestellt (Anlage 1). Danach sind neben der Erweiterung/Arrondierung der Nordweststadt Bereiche im Osten der Stadt für eine Baugebietsausweisung geeignet.

Entsprechend der ersten Einschätzungen des zurzeit in der Ausarbeitung befindlichen Stadtentwicklungskonzepts „Wohnen und Gewerbe“ kann davon ausgegangen werden, dass für Viernheim ein deutlicher Neubaubedarf (sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Geschößwohnungsbau) besteht.

2. Viernheim Nord-West

Der 1. Abschnitt der Nordweststadt ist seit 1981 baureif. Seinerzeit wurde der Bereich incl. einer möglichen Erweiterung überplant und ein rd. 36 ha großer 1. Abschnitt zu Bauland entwickelt. Die Umsetzung der vorgesehenen Erweiterung ist bis heute unterblieben. Zwischenzeitlich wurden andere Baugebiete (Hinter den Zäunen, Am Schmittsberg I, Bannholzgraben und Am Schmittsberg II) realisiert.

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen für eine mögliche Weiterführung der Baugebietsentwicklung Nordwest II (Anlage 2) wurden in den Jahren 2006 und 2010 Lärmgutachten erstellt. Beide Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass eine Baugebietsentwicklung aufgrund der naheliegenden Autobahn –wenn überhaupt– nur unter erschwerten Bedingungen durchführbar sein wird. Neben einer Erhöhung des vorhandenen Lärmschuttwalls wären darüber hinaus Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um die erforderlichen Lärmwerte (insbesondere nachts) einhalten zu können (Anlagen 4 und 5, Zusammenfassungen). Neben der Lärmproblematik ist der durchzuführende ökologische Ausgleich zu beachten. Im Plangebiet ist eine Vielzahl von Gartengrundstücken mit entsprechendem Baumbestand vorhanden. Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst muss damit gerechnet werden, dass außerhalb des Gebiets Ackerflächen zur Sicherstel-

lung des ökologischen Ausgleich in Anspruch genommen werden müssen (analog „Am Schmittsberg II).

Aufgrund der vorgesehenen Verkehrserschließung (Ringstraßen) des Gesamtgebiets Nordwest wäre eine Erschließung von Abschnitten denkbar. Inwieweit eine Abschnittsbildung sinnvoll sein kann, hängt insbesondere von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ab. Zu beachten ist dabei, dass die anfallenden Kosten in Einzelbereichen erheblich differieren können (insbesondere den ökologischen Ausgleich betreffend). Schon alleine aus diesem Grund sollte eine mögliche Baugebietsentwicklung in einem Zug erfolgen. Als Grundlage für eine Baugebietsentwicklung könnte das für das Baugebiet „Am Schmittsberg II“ durchgeführte Verfahren dienen. Danach wurden sämtliche Kosten der Baugebietsentwicklung direkt von den Eigentümer getragen,

- betrug der Flächenbeitrag 30 % der Ackerflächen,
- wurde eine Vereinbarung über eine „vereinbarte Umlegung“ geschlossen,
- wurde die Planung und Durchführung der Erschließung durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt,
- war eine Gesamtmitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erforderlich.

Der Anteil städt. Flächen im Gebiet Nordwest II liegt bei rd. 15 % der Gesamtfläche. Aus diesen Flächen sowie aus einem evtl. erwachsenden Flächengewinn hätte die Stadt einen Baulandanspruch. Der überwiegende Baulandanspruch stünde Privateigentümern zu.

3. Erweiterung Bannholzgraben

Die Parzellen Flur 15 Nrn. 111 bis 116 (Anlage 3) waren bereits bei der Untersuchung möglicher Bau-flächen ab dem Jahr 1992 Gegenstand der Betrachtung. Im Zuge der Eigentümergespräche, die bei den Voruntersuchungen zum Erlass der Satzung über die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu führen waren, zeigten sich einige der Eigentümer gar nicht oder wenig mitwirkungsbereit. Zur Vermeidung von Konflikten wurde der Bedarf daher ausgespart.

Nachdem die Hessen Agentur im Jahr 2015 die Eckwerte der regionalen Bevölkerungsentwicklung für alle hessischen Gemeinden veröffentlicht hat und danach für Viernheim bis zum Jahr 2030 eine Bevölkerungszunahme zu erwarten ist sowie die Vorbereitung der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ abgeschlossen war, haben die Dezernenten die Verwaltung beauftragt, mit den Eigentümern der Grundstücke Flur 15 Nr. 112 bis 116 (die Parzelle Nr. 111 ist städt. Eigentum) über einen möglichen Ankauf zu verhandeln. Ziel der Verhandlungen war, mit den Eigentümern zu vereinbaren, dass Voruntersuchungen zu einer möglichen Realisierung des Baugebiets durchgeführt werden können und der geschlossene Vertrag nur dann wirksam wird, wenn einer Baulandentwicklung keine Hindernisse entgegen stehen.

Der Vorgehensweise haben sämtliche Eigentümer zugestimmt. Nachdem der Magistrat in seiner Sitzung am 21.09.2015 (nach vorheriger Abstimmung mit den Fraktionsvorsitzen-

den) dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt hatte, wurden am 09.12.2015 die Kaufverträge mit den Eigentümern geschlossen. Gültig werden die Verträge insgesamt wenn

- die Stadtverordnetenversammlung die Kaufverträge genehmigt hat und
- die Stadtverordnetenversammlung die zur Durchführung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) notwendigen Beschlüsse gefasst hat.

Sollten die Bedingungen bis 31.01.2017 nicht eingetreten sein, gelten die Kaufverträge als nicht geschlossen. Sollten die Bedingungen eingetreten sein, werden die Kaufpreise am 28.02.2017 fällig (für den Fall, dass alle sonstigen Voraussetzungen vorliegen).

Für die Sicherung der Grundstücke wurden bisher lediglich die Notarkosten in Höhe von insgesamt rd. 28.000 € aufgewendet. Im Hinblick auf die sich ergebenden Möglichkeiten sowie die Gesamtkaufsumme von über 4 Mio. Euro stellt dies einen geringen Kostenfaktor dar.

Das Risiko für die Durchführung der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ ist überschaubar. Unter gleichen Bedingungen wie beim Baugebiet „Am Schmittsberg II“ lägen die Kosten für einen Quadratmeter Bauland bei unter 300 €. Unter Berücksichtigung des derzeit in Viernheim üblichen Preisniveaus für Bauland ergeben sich erhebliche Möglichkeiten für Kaufpreisverbilligungen und sonstige soziale Förderungen.

Durch vertragliche Bindungen (20 Jahre Kaufpreisbindung für Grund und Boden im Veräußerungsfall etc.) lässt sich eine Spekulation im Baugebiet wirksam eindämmen. Die Regelung hat sich im 1. Abschnitt des Baugebiets „Bannholzgraben“ bewährt.

Mit den letzten Sitzungen vom Magistrat (10.10.2016) und Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (11.10.2016) konnten die Stadträte/Stadtverordneten den ersten Bericht der Fa. Georg Consulting zur Kenntnis nehmen. In der Anlage „Zusammenfassung des Standes vom [09.09.2016](#)“ war auf Grundlage umfangreicher Datenermittlung ein „deutlicher Neubaubedarf“ festgestellt worden.

4. Abwägung

Im Gegensatz zum Gebiet „Nordwest II“ sind bei der Erweiterung „Bannholzgraben“ Probleme in lärmtechnischer oder naturschutzfachlicher Sicht kaum zu erwarten. Wie sich aus der Vorlage erkennen lässt, ist die Abwicklung der Baulandentwicklung für die Gebiete „Nordwest II“ und „Bannholzgraben II“ aufgrund der Rahmenbedingungen komplett unterschiedlicher Natur. Während „Nordwest II“ insbesondere Privatpersonen die Möglichkeit schafft, Bauland zu verwerten, kann im Falle der Erschließung des Baugebiets „Bannholzgraben II“ die Stadt nahezu über alle Grundstücke (bis auf die vereinbarten Rückerwerbe durch die Ackereigentümer) verfügen und damit die vertraglichen Rahmenbedingungen sowie die Zeitabfolge der Bebauung bestimmen. Insbesondere im Fall der privaten Verfügbarkeit von Bauland lässt sich nicht ausschließen, dass mit den Grundstücken spekuliert wird bzw. die Baugrundstücke Bauwilligen (selbst zu sehr hohen Preisen) nicht zugänglich sind. Diese Annahme wird gestützt durch die Tatsache, dass in den seit Jahren erschlossenen Baugebieten Viernheims immer noch sehr viele Grundstücke, nämlich

Nordwest I	40 Bauplätze
Hinter den Zäunen	11 Bauplätze
In der Striet	6 Bauplätze
Am Schmittsberg I	7 Bauplätze

unbebaut sind. Bestünde die Möglichkeit, diese Baugrundstücke Bauwilligen anbieten zu können, wäre der Druck neues Bauland ausweisen zu müssen, wesentlich geringer. Demgegenüber konnte das Baugebiet „Bannholzgraben“ innerhalb von 10 Jahren bebaut werden.

Neben den vorstehenden Ausführungen ist die Zeitachse von Bedeutung. Während die Möglichkeit besteht, das Baugebiet „Bannholzgraben II“ bei normalem Verlauf bis zum Jahr 2019 soweit zu entwickeln, dass private Hochbauten möglich sind, muss im Falle der Entwicklung des Baugebiets „Nordwest II“ mit einem wesentlichen längeren Zeitraum gerechnet werden. Eine Baulandentwicklung zu den genannten Rahmenbedingungen setzt die Mitwirkungsbereitschaft sämtlicher Grundstückseigentümer voraus. Aus den Erfahrungen der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ (rd. 150 Privatpersonen beteiligt) kann darauf geschlossen werden, dass die Mehrzahl der Eigentümer an einer Baulandentwicklung interessiert und damit mitwirkungsbereit sein wird. Notwendig ist allerdings eine komplette Mitwirkungsbereitschaft, was teilweise sehr langwierige Verhandlungen erforderlich machen dürfte. Letztlich kann nicht garantiert werden, dass alle Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit sein werden und Probleme durch geänderte Gebietszuschnitte lösbar sind. Von daher ist die Nennung einer Zeitachse seriös nicht machbar. Beispielhaft kann wiederum auf die Erfahrungen bei der Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ zurückgegriffen werden. Von den ersten Erörterungsgesprächen mit den Eigentümern im Jahr 2009 bis zur Baureife im Jahr 2016 sind 7 Jahre vergangen.

Abweichend von dem für die Baulandentwicklung „Am Schmittsberg II“ gewählten Verfahren besteht auch die Möglichkeit, die Baulandentwicklung in gesetzlicher Form durchzuführen. In diesem Fall wären die Grundstückseigentümer Beteiligte (nicht Vertragspartner), die sich im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gegen die Folgen einer Baulandumlegung sowie die Durchführung und Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen wehren könnten. Eine komplette Mitwirkungsbereitschaft ist bei diesem Verfahren von vornherein nicht erforderlich. Allerdings sind eine Vielzahl von Kostengruppen im Falle einer Erhebung von Beiträgen nicht abrechenbar (Voruntersuchungen, Kosten des Bebauungsplans, der Vermessung und der Baulandumlegung etc.) bzw. es sind Eigenanteile von der Stadt zu erbringen (Straßenbau). Nach Einschätzung der Verwaltung dürften sich die Kosten, die für im Baugebiet „Am Schmittsberg II“ gelegene Baugrunde von den Eigentümern zu tragen sind und nach den gesetzlichen Grundlagen und Satzungen nicht umlagefähig gewesen wären, auf mehrere hunderttausend Euro belaufen.

Abschließend der Hinweis zur Priorität:

Die zur Diskussion stehenden Baulandentwicklungen schließen sich nicht aus. Es ist durchaus denkbar, die Voruntersuchungen für eine Entwicklung des Baugebiets „Nordwest II“ nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel zu beginnen und parallel erste Eigentümergespräche zu führen, sobald die anfallenden Kosten der Baulandentwicklung (Lärmschutz, ökologischer Ausgleich, Erschließung etc.) abschätzbar sind. Allein schon aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen Zeiträume bis zu einer möglichen Baureife bietet es sich geradezu an, die Verfahren parallel zu betreiben.

orientierte Wohnbauweiterungsfächen in der Stadt Vernheim



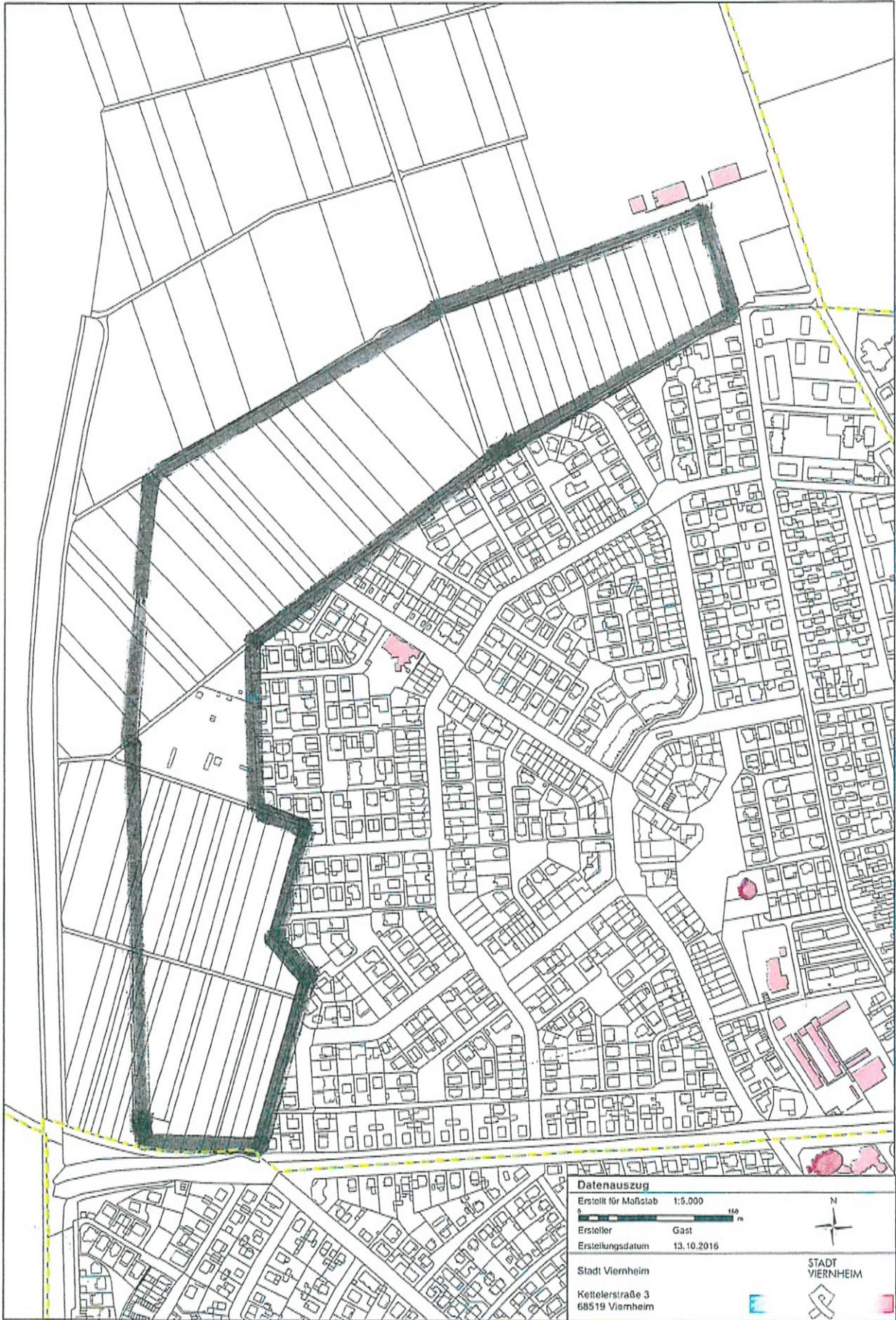
- Bannholzgraben I (NO)+II (O) / Fläche 4+10 ha**
- Entwicklung auf übergeordnete Planung - Regionalplan abgestimmt
 - Keine Lärmschutzthematik
 - Ver- und Entsorgung durch Anbindung an Bestand möglich
 - in Abschnitten umsetzbar, Teil I besteht aus 8 Grundstücken, wenig Eigentümer
 - parallele Änderung des Flächen-nutzungsplanes erforderlich
 - Kaum städtischer Anteil an Flächen
 - Baugrund- / Gründungsgutachten und baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser erforderlich
 - Verkehrliche Anbindung an Bestand je nach Umfang der Erweiterung im Detail zu prüfen, für Teil II intern vorgesehen

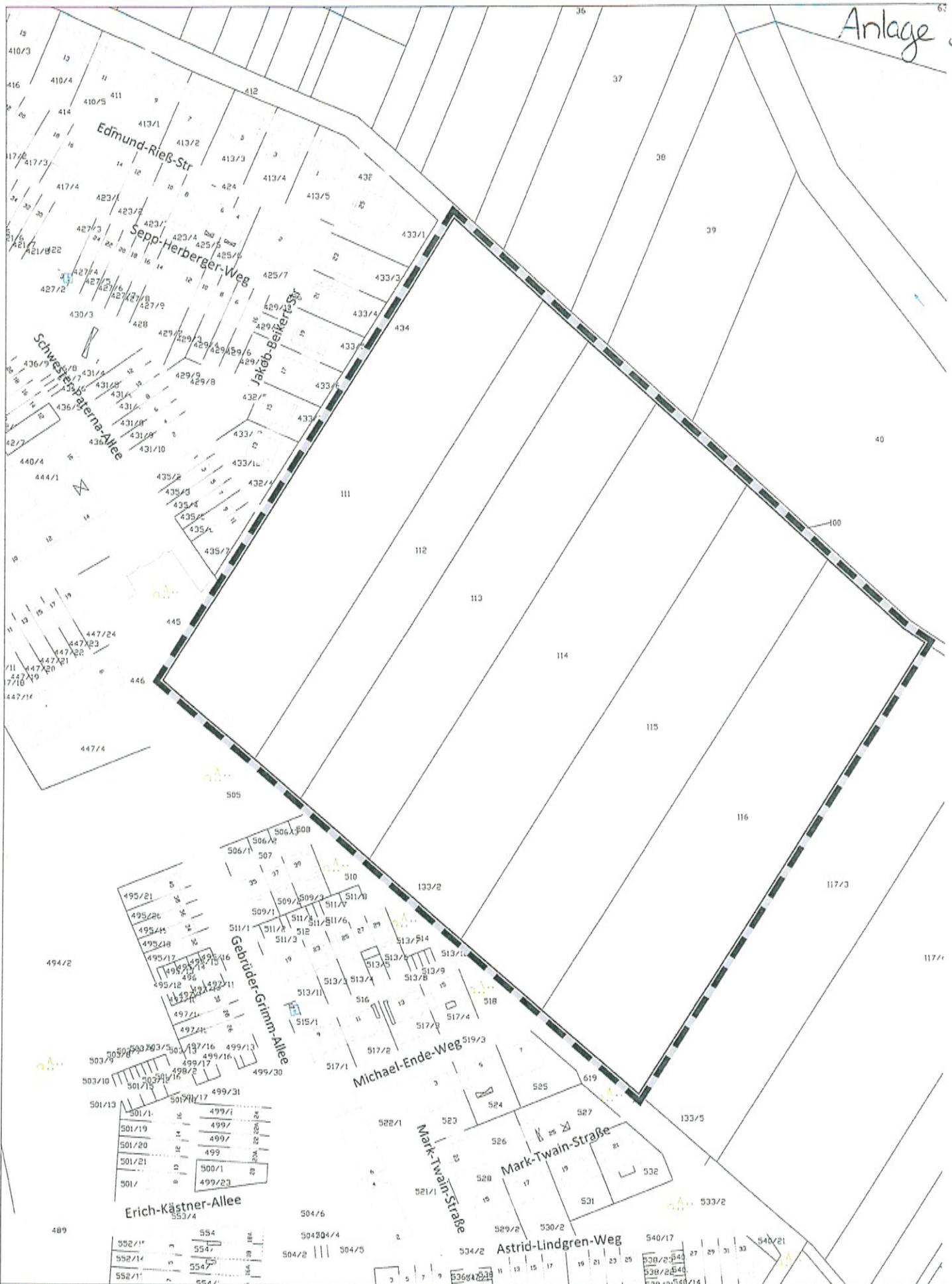
Anlage 1

- Am alten Weinheimer Weg / Fläche 5,5 ha**
- sehr gute ÖPNV Anbindung / Ver- und Entsorgung durch Anbindung an Bestand
 - Entwicklung auf übergeordnete Planungen nicht abgestimmt, FNP Änderung erforderlich
 - Kein städtischer Flächenanteil, schmale Parzellen, wenig Eigentümer je Grundstück
 - Schalltechnische Untersuchung für Verkehrsaufkommen bis 2025, Schallschutzkonzept für Bebauungsplan
 - Baugrund- / Gründungsgutachten und baukonstruktive Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser erforderlich
 - Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden auf relativ kleine Fläche umgelegt

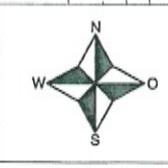
- Arrondierung Nordweststadt / Fläche 12-14 ha**
- Entwicklung auf übergeordnete Planungen abgestimmt
 - viele städtische Grundstücksbeteiligungen
 - Gute verkehrliche Anbindung
 - Grundwassersituation entspannt
 - Entwicklung lange geplant, Eigentümer wollen sich beteiligen, aber viele schmale Grundstücke, große Eigentümergemeinschaften
 - Schalltechnische Untersuchung für Verkehrsaufkommen bis 2025, Schallschutzkonzept für Bebauungsplan erforderlich
 - erhöhte Aufwendungen für die Ver- und Entsorgung
 - erhöhte Aufwendungen für Artenschutz (Gutachten & Maßnahmen)
 - Mindestfläche der Entwicklung erforderlich um zusätzlichen Aufwand (Lärmschutz, Artenschutz, Ver- & Entsorgung) zu finanzieren / wirtschaftlich umzulegen

Anlage 2





Datum	Bearbeiter	Klasse
Gez. OKT2016	AH/IS	-
Gepr.-	-	-
ERWEITERUNG-BANNHOLZGRABEN		




STADT VIERNHEIM
 Amt für Stadtentwicklung
 und Umweltplanung

M.1/ OHNE
AZ.:61.
-

6 Fazit und Empfehlung

Im Nahfeld der Verkehrswege, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets Nordweststadt II, ist auch nach Durchführung der beschriebenen aktiven Maßnahmen aufgrund der hohen Geräuschentwicklung nahezu keine Wohngebietsentwicklung möglich. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets können mit der Durchführung der aktiven Maßnahme keine deutlichen Minimierungen erreicht werden. Der bauliche Aufwand für die Herstellung einer aktiven Schallschutzmaßnahme steht somit insgesamt in keinem Verhältnis zu dem Umfang der für eine Wohnentwicklung gewonnenen Flächen bzw. der Qualität.

Aus schalltechnisch städtebaulicher Sicht wird deshalb eine Entwicklung im Anschluss an den nordöstlichen Bestand in Richtung des Friedhofs empfohlen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche 'Erweiterung Friedhof' dargestellt. Eine Wohnentwicklung in diesem Bereich setzt eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus. Wie eine städtebauliche Struktur in diesem Bereich aussehen könnte, wird in der Abbildung 6 aufgezeigt. Der erforderliche Umfang für die in jedem Fall erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen

- Verbesserung der Außenbauteile und
- Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung in den zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer), ab einem Beurteilungspegel von 49 dB(A) in der Nacht,

muss auf Ebene des Bebauungsplans geklärt werden und nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden.

Erarbeitet durch:

IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen
Freinsheim, 31. Oktober 2006

Dipl. Ing. Annette Leuckel

Dipl.-Ing. Guido Kohnen

eingestuft werden. Für die Bereiche, in denen die Beurteilungspegel oberhalb eines Abwägungsspielraumes für Allgemeine Wohngebiete / bzw. Mischgebiete von 5 dB(A) liegen, werden insbesondere für Schlafräume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.2.3 Passive Maßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.

Mit entsprechenden textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, aus Sicht des Schallschutzes gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Durch das Öffnen von Schlafräumen während des Nachtzeitraumes kann der Innenpegel auf Grund der reduzierten Schalldämmung ansteigen. In hoch belasteten Gebieten werden daher oftmals schalldämmte Lüftungselemente vorgesehen, um auch nachts einwandfreie lufthygienische Verhältnisse bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Sofern entsprechende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, ist daher durchaus auch die Anordnung von Schlafräumen an den stärker von Lärm belasteten Westfassaden möglich. Gleiches gilt für Wohnräume, an denen im Tagzeitraum der Abwägungsspielraum für die entsprechenden Orientierungswerte nicht eingehalten wird.

7 Abschließende Bemerkungen

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass bei dem geplanten Bauvorhaben ein Konfliktpotential aufgrund der Einwirkungen aus Straßenverkehrslärm zu erwarten ist. Die im Rahmen dieser Untersuchung dimensionierten aktiven Schallschutzmaßnahmen ermöglichen eine weitestgehende Minimierung der Geräuschbelastung im Erdgeschoss während des Tagzeitraumes für die angestrebte Gebietsnutzung (WA / MI). Weitergehende passive Schallschutzmaßnahmen werden jedoch im Nachtzeitraum (d.h. für Schlafräume) sowie im 1. Obergeschoss notwen-

dig. Durch die Umsetzung des ermittelten Schallschutzkonzeptes und entsprechende textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Rahmen eines Bebauungsplanes kann gesundes Wohnen im Planungsgebiet ermöglicht werden.



Dipl.-Phys. Peter Fritz



Dipl.-Ing. (FH) Daniela Welker

B BAU V VERWALTUNG L LIEGENSCHAFT A AMT	Baulandentwicklung in Viernheim; Erweiterung des Baugebiets	Bearbeiter/-in: Schneider	
	„Bannholzgraben“ („Bannholzgraben II“)	Telefon: --/286	
	AL	Datum: 15. Nov. 2016	Blatt: 1

Bei Durchführung der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Viernheim:

Hh.Jahr	Ausgaben	Einnahmen
2017	5.000.000 € (Erwerbskosten + Planung)	0 €
2018	3.000.000 € (Kosten der Erschließung)	2.000.000 € (rd. 10.000 qm Bauland x 200 €/qm)
2019	1.500.000 € (Kosten der Erschließung)	7.300.000 € (rd. 10.000 qm x 180 € Restzahlung, rd. 10.000 qm x 380 €, rd. 5.700 qm x 300 € Alteigentümer)
2020	0 €	4.400.000 € (rd. 11.627 qm x 380 €)
zusammen	9.500.000 €	13.700.000 €

Den genannten Ausgaben und Einnahmen liegen folgende Annahmen zugrunde:

Ausgaben:

Die Kaufpreise für die Grundstücke Flur 15 Nrn. 112 bis 116 sind vertraglich vereinbart und somit berechenbar (wie auch die Nebenkosten – Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchamt). Das Grundstück Flur 15 Nr. 111 sowie die einzubeziehende Wegefläche sind bereits Eigentum der Stadt. Die Kosten der Erschließung sind angenommen in der Höhe, wie sie im Baugebiet „Am Schmittsberg II“ angefallen sind. Geschätzt waren für das Baugebiet „Am Schmittsberg II“ 132 € je qm Nettobauland. Bei der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ kann mit Nettobauland von rd. 37.327 qm (70 % der Bruttoeinwurfsfläche) gerechnet werden. Aus „Nettobauland x erwartete Baulandentwicklungskosten“ errechnet sich ein Betrag von rd. 5.000.000 €. Hierzu sind die Erwerbskosten von rd. 4.500.000 € zu addieren, so dass sich für die Baulandentwicklung ein Gesamtaufwand von rd. 9.500.000 € errechnet.

Einnahmen:

Aufgrund der bekundeten Erwerbsinteressen ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke zügig vermarktet werden können. Denkbar ist, Grundstücke nach Vermessung zu verkaufen, ohne dass die Erschließung durchgeführt worden ist. Zu vereinbaren wäre in diesem Fall eine Kaufpreiszahlung in Raten. Weiterhin stehen den Eigentümern der Ackergrundstücke vertraglich vereinbarte Rückerwerbsrechte zu einem Festpreis zu. Die Einnahmekalkulation geht von einem Verkaufspreis von 380 €/qm Nettobauland aus. Der Quadratmeterpreis entspricht dem Betrag, zu dem die Stadt Grundstücke im Baugebiet „Am Schmittsberg II“ verkauft hat. Unter Berücksichtigung der vertraglichen Verpflichtungen errechnet sich ein möglicher Gesamterlös von 13.728.260 €.

Entwicklung Bannholzgraben/ Erweiterung

→Vorgaben/Ziele der Regionalplanung

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden **Dichtevorgaben**, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung **35 bis 50 Wohneinheiten je ha**,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden

→Vgl. Bestand Bannholzgraben angrenzend Quartier 2

Bestand Bannholzgraben / Bruttowohnbaulandfläche ca. 4,4 ha

176 WE entspr. 40WE/ha

Aufteilung: 18 EH, 14 DH, 68 RH, 4 Geschosswohnungsbauten

In einer Abschätzung differenziert nach den Gebäudetypen entspricht dies ca. **383 Einwohnern**. **18%** der Wohnungen wurden im **Geschosswohnungsbau** geschaffen.

Unter Berücksichtigung der ersten Prognosewerte aus dem **STEK (Entwurf)** zum Bedarf an Wohnungen anteilig nach Geschosswohnungsbau/ Einfamilienhaus – 22/78% liegt das Quartier 2 mit 18% etwas darunter.

→ Erweiterungsfäche Bannholzgraben II

Bruttowohnbaulandfläche der Erweiterungsfläche 4,3 ha

Bei Annahme einer **ähnlichen Aufteilung** kann für die Untergrenze der geforderten Dichtewerte von **35 EW/ha Einwohnerzahl von 375-450 Einwohnern** für die Erweiterungsfläche geschätzt werden. Je nach realisierter Dichte können die nachfolgenden Einwohnerzahlen erreicht werden;

Wohndichte WE/ha	Anzahl Wohneinheiten	Einwohnerzahl ca.
35	150	375 - 450
40	172	430 - 516
50	215	538 - 645
58	250	625 - 750

→Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung der **Zusammensetzung der Verkehre** können überschlägig z.B für die **Höchstannahme bei 150 WE - 1185 Pkw-Fahrten/Tag** d.h. **119 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde** geschätzt werden.

Wohndichte WE/ha	Anzahl Wohneinheiten	Einwohnerzahl max. ca.	Pkw-Fahrten/ Tag	Pkw-Fahrten/ Spitzenstunde	Belastung je Zubringer
35	150	450	1185	119	60
40	172	516	1359	136	68
50	215	645	1699	170	85
58	250	750	1975	200	100

→Verkehrsanbindung

Das Gebiet soll über **zwei Punkte** an den Bestand angeschlossen werden.

Der **Ringschluss im Gebiet** wird über die Anschlusspunkte hergestellt, so dass gewährleistet ist, dass die ermittelte Verkehrsmenge gleichmäßig auf beide Anschlussstraßen verteilt wird.

Die **zusätzliche Belastung je Anschlussstraße** kann somit für die Spitzenstunde auf je nach Anzahl der Wohneinheiten auf ca. **60 - 100 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde** geschätzt werden.



Die RStO 06 empfiehlt für Verkehrsmengen von < 400 Kfz/h in der Spitze den Typ **Wohnstraße (30km/h)**. Der **Begegnungsfall Pkw/Lkw** muss gewährleistet sein.

Andienung 1: Erich-Kästner-Allee – Michael Ende Weg

Die Straßenparzelle des Michael-Ende-Weges weist die **erforderliche Breite** auf.

In Wohnstraßen ist der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit maßgebend. Vereinzelt auftretende Begegnungsfälle müssen zwar möglich sein, sind jedoch für die Fahrbahn- bzw. Fahrgassenbreite nicht maßgeblich. Für derartige seltene Begegnungsfälle (z. B. durch Müllabfuhr oder Möbelwagen) reichen **Ausweichstellen** in übersichtlichen Abständen.

Die **Regelfahrgassenbreite für Wohnstraßen beträgt 4 m**, der **Michael-Ende-Weg** weist eine befahrbare Breite (einschl. Rinne) von **4,75 m** auf.

Andienung 2: Dina-Weißmann-Allee

Die **Umgestaltung des bestehenden Versickerungsbauwerks** ist **erforderlich** - Verlagerung bestehender Versickerungsflächen in die Fortführung des Grünzugs.

Integration einer zusätzlichen Fahrgasse in Verlängerung der **Schwester-Paterna-Allee** in die Platzgestaltung, welcher von Norden in das Gebiet führt.

Die Andienung erfolgt somit **unabhängig** von der Andienung zur Kita (Gebrüder Grimm-Allee).

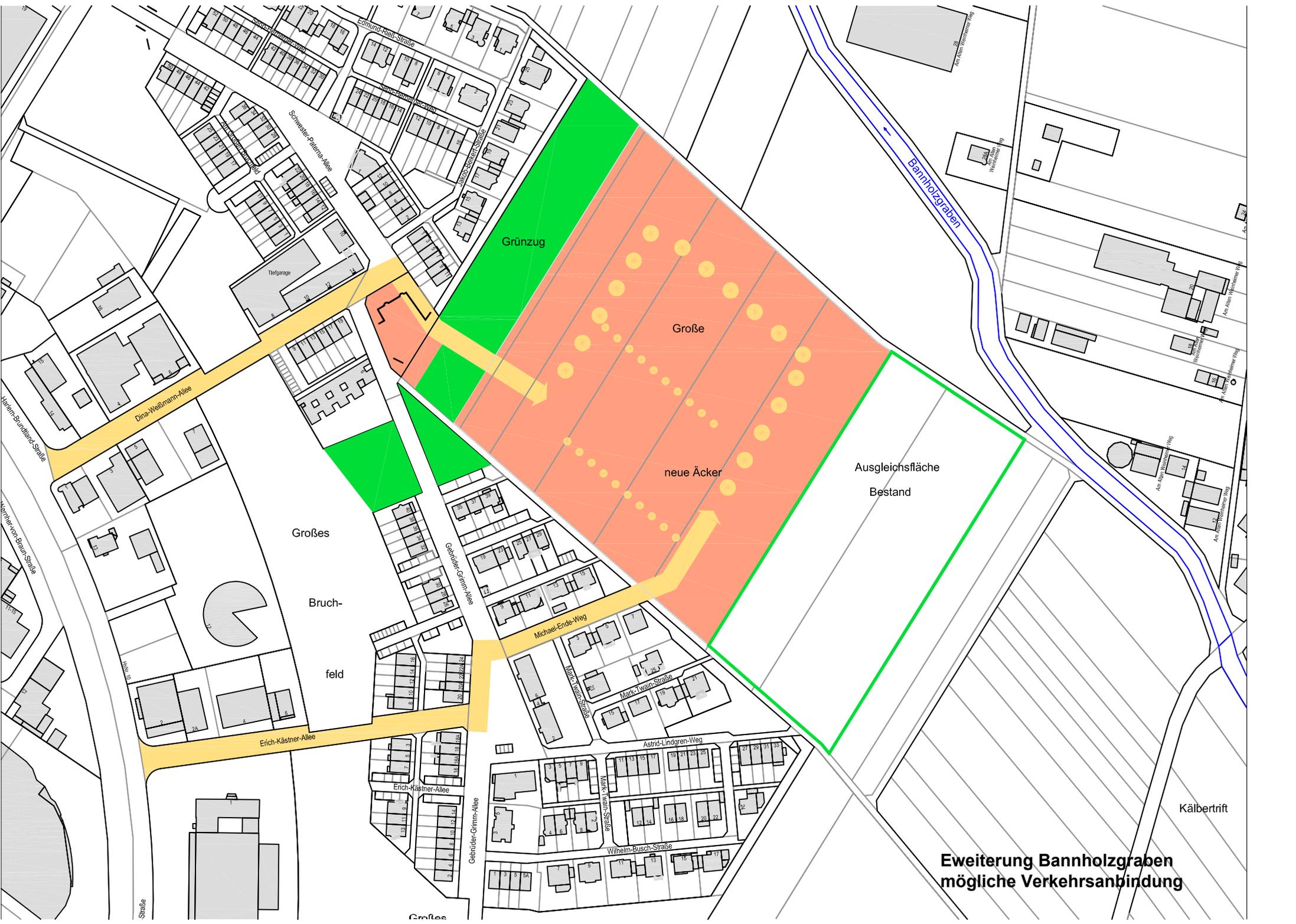
→Verkehrsmengen

Die Erschließung der Quartiere 2 und 3 im Bannholzgraben erfolgt **derzeit** einzeln über die jeweilige **Erschließungsstraße Dina-Weißmann-Allee und Erich-Kästner-Allee**.

Beide Quartiere sind ähnlich strukturiert, das Quartier 3 weist eine etwas geringere Bebauungsdichte auf. Setzt man für beide Quartiere grob eine Einwohnerzahl von 400 Einwohnern an, ermittelt sich **im Bestand für jede Straße eine Verkehrsbelastung von 1058 Pkw-Fahrten/Tag d.h. 106 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde**.

Mit der **zusätzlich** für die **Erweiterung** ermittelten Verkehrsmengen kann man **insgesamt je Straße 206 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde** annehmen.

Dies liegt im **Mittel** der nach RStO 06 für den **Typ Wohnstraße (30km/h)** empfohlenen Verkehrsmengen von < 400 Kfz/h in der Spitze



Grünzug

Große

neue Äcker

Ausgleichsfläche

Bestand

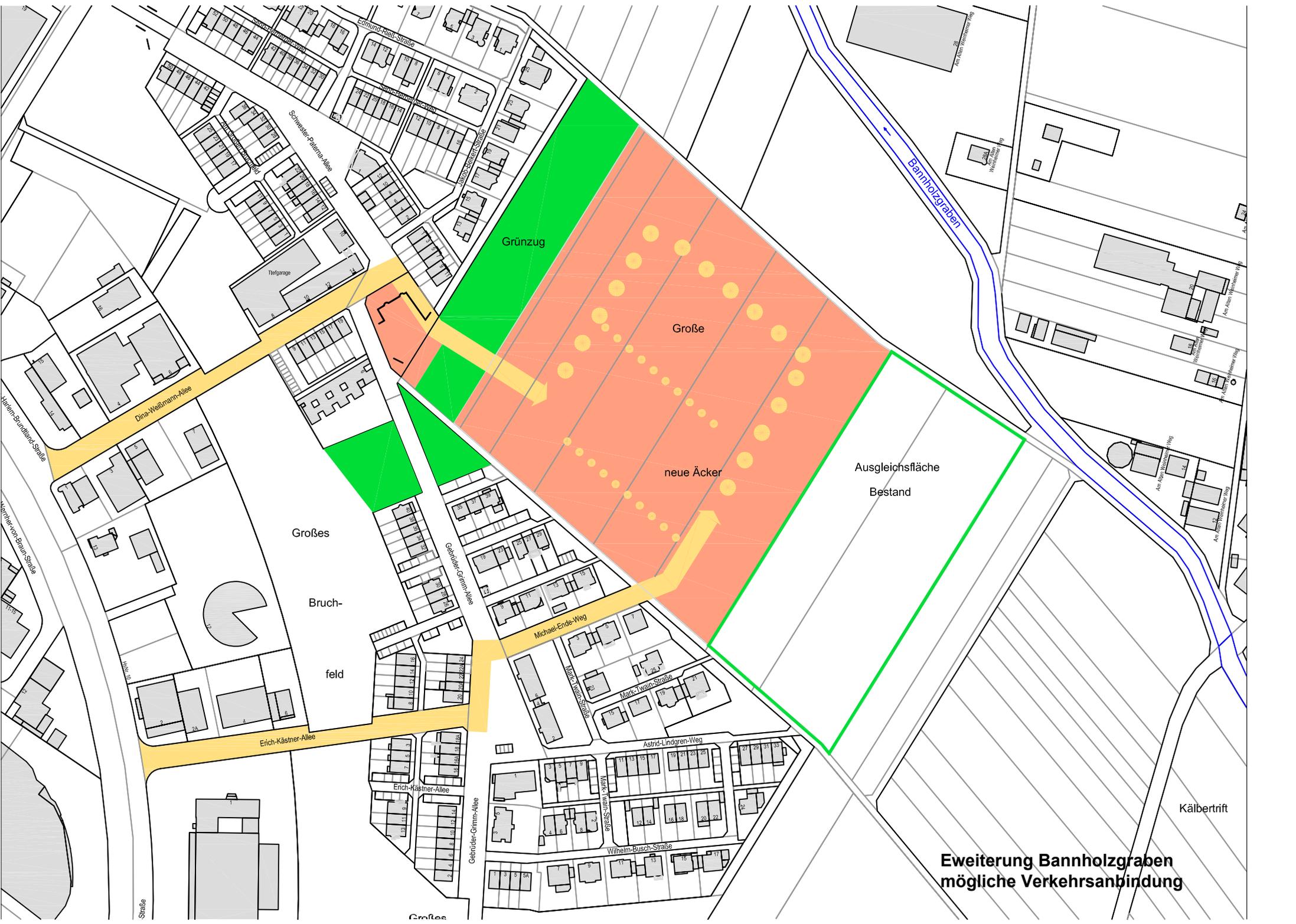
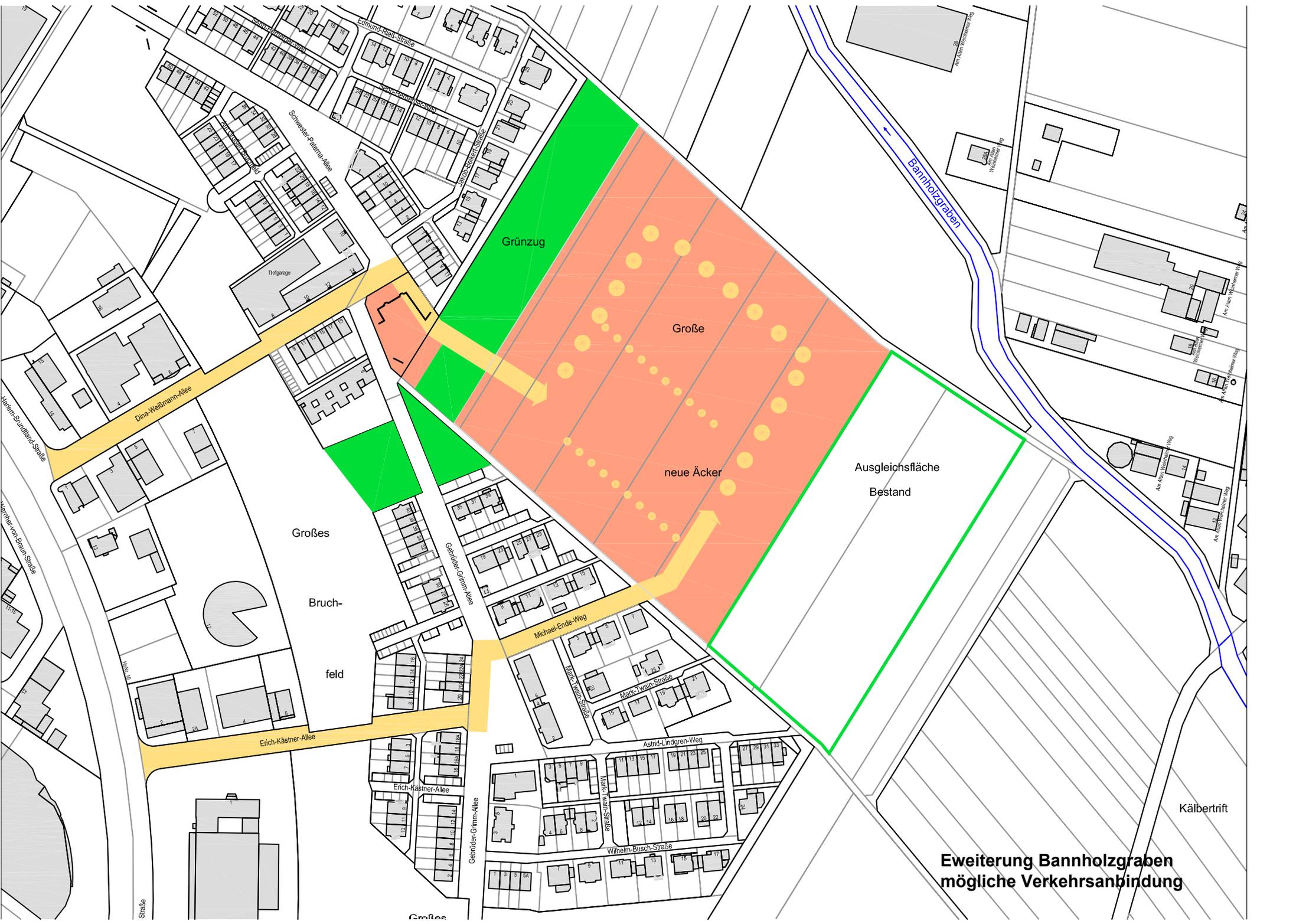
Großes

Bruch-

feld

Kälbertrift

**Eweiterung Bannholzgraben
mögliche Verkehrsanbindung**



Nr. _____ der Urkundenrolle für das Jahr 2015

Verhandelt zu Viernheim

am 09. Dezember 2015

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Daniel Flegler

mit dem Amtssitz in 68519 Viernheim

sind erschienen:

1. Herr xxx, geb. am _____, wohnhaft xxx,
nachstehend als „**Verkäufer**“ bezeichnet

2. Herr Gerhard Strahl, Amtsrat, dienstansässig Kettelerstr. 3, 68519 Viernheim,
handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsvollmacht mit dem
Versprechen Genehmigung nachzureichen, ohne jedoch hierfür zu haften,
für den Magistrat der Stadt Viernheim, Kettelerstr. 3, 68519 Viernheim
nachstehend als „**Käufer**“ bezeichnet

Der Erschienene zu 1 wies sich durch deutschen Ausweis bzw. Reisepaß aus.

Der Erschienene zu 2 ist dem Notar persönlich bekannt.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in anderer als notarieller Weise mit der konkreten Sache bereits befaßt war, wird von den Erschienenen verneint.

Vorbemerkung

Der Käufer kauft den gegenständlichen Grundstücksbestand in der Absicht, hieraus Bauland zu entwickeln.

Die Erschienenen erklären:

Kaufvertrag

§ 1 Grundstücksbestand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des folgenden Grundstücks der Gemarkung Viernheim, eingetragen im Grundbuch Viernheim des Amtsgerichts Lampertheim Blatt **xxx**

lfd. Nr. **xxx** Flur **15** Nr. **xxx**, Große neue Äckerxxx m²

2. Der Verkäufer verkauft an den Käufer das vorbezeichnete Grundstück.

Belastungen im Grundbuch

Abt. II lastenfrei

Abt. III lastenfrei

Das Grundstück ist verpachtet. Pächter ist

Der Pachtzins beträgt € p.a.

Der Verkäufer erklärt, daß er nach Baulandentwicklung einen Rückerwerb von Grundstücken anstrebt.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 100,- €/m², demnach bei einer Fläche von xxx m²

xxx €

in Worten: xxx Euro.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers,

IBAN

2. Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß

a) die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim diesen Kaufvertrag genehmigt hat und

b) die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim die zur Durchführung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) notwendigen Beschlüsse gefaßt hat.

Sollten bis spätestens 31.01.2017 Gründe eintreten, die eine Erschließung des gegenständlichen Grundstücks verhindern, hat der Käufer dem Verkäufer dies über den amtierenden Notar unverzüglich mitteilen zu lassen. Der Kaufvertrag gilt dann als nicht zustande gekommen.

3. Im Übrigen ist der Kaufpreis fällig am 28.02.2017, jedoch erst, nachdem der amtierende Notar bestätigt hat, daß folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Alle zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen vor, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes,
 - b) die Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen, und ihr gehen im Range nur die Rechte, die in diesem Vertrag ausdrücklich übernommen werden, vor,
 - c) die in Absatz 2 vereinbarte aufschiebende Bedingung ist erloschen.
4. Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der amtierende Notar wird ermächtigt, dem Verkäufer auf jederzeitigen einseitigen Antrag hin vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

§ 3 Übergabe und Gewährleistung

1. Das in § 1 Absatz 1 genannte Grundstück wird so verkauft, wie es vor aller Augen liegt. Der Verkäufer haftet nicht für einen bestimmten Flächeninhalt und nicht für sichtbare und unsichtbare Sachmängel.
2. Der Verkäufer gewährleistet, daß das verkaufte Grundstück bis auf die ausdrücklich in diesem Vertrag übernommenen Belastungen frei ist oder wird von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, von nicht übernommenen Steuern und Abgaben sowie von Miet- und Pachtverhältnissen. Nicht eingetragene Grunddienstbarkeiten oder persönliche Dienstbarkeiten sind nicht bekannt. Sie werden vom Käufer auch nicht übernommen.
3. Die Übergabe erfolgt am 31.01.2017. Besitz, Nutzungen, Gefahr und Lasten gehen zum 31.01.2017 auf den Käufer über. Der Käufer ist jedoch bereits jetzt berechtigt, das Grundstück zu Arbeiten, die der Vorbereitung zur Durchführung der Baulandentwicklung dienen, zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen. Etwaigen Flurschaden ersetzt der Käufer, falls es nicht zur Erschließung des Grundstücks kommen sollte.
4. Der Käufer tritt mit allen Rechten und Pflichten zum 31.01.2017 in das Pachtverhältnis ein. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, das Pachtverhältnis bereits jetzt zum 31.12.2017 zu kündigen.

§ 4 Genehmigungen

1. Die Beteiligten sind vom Notar darüber unterrichtet worden, daß der Kaufvertrag und die Auflassung behördlicher Genehmigungen sowie der Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes bedarf.
2. Der Notar wird von den Beteiligten angewiesen, die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar unmittelbar wirksam werden.

3. Der Notar hat das Grundbuch am _____ auf elektronischem Wege eingesehen.

§ 5 Kosten

Die Kosten der Beurkundung, des grundbuchlichen Vollzugs dieses Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Er trägt auch die Kosten der Löschung für die Vormerkung im Falle seines Vertragsrücktritts gemäß § 2 Absatz 2.

Die Freistellungskosten von nicht übernommenen Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs trägt der Verkäufer.

§ 6 Rückerwerb

1. Dem Verkäufer steht ein Anspruch auf Erwerb von Bauland, nämlich eines nach der Maßgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vermessenen Baugrundstücks in einer Größe von ca. 500 m² zur Errichtung eines Wohnhauses in noch festzulegender Bauform nach Wahl des Verkäufers zu.

Als Kaufpreises für das Bauland wird ein Betrag in Höhe von 300 €/m² vereinbart. Hierin sind die Kosten der Erschließung nach dem BauGB, die Kosten der Entwässerung und die Kosten für eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BNatSchG enthalten.

Sonstige Kosten nach dem KAG oder sonstigen gesetzlichen Vorschriften (Netzbeiträge und Anschlußkosten für Gas, Wasser, Strom sowie die Kanalhausanschlußkosten u.a.) sind im Kaufpreis nicht enthalten und sind vom Erwerber des Baugrundstückes an die zuständigen Versorgungsträger bzw. die Stadt Viernheim zu zahlen.

Der Käufer verpflichtet sich, das Bauland spätestens dann dem Verkäufer zum Erwerb anzubieten, wenn es baureif ist.

2. Der Kaufvertrag über das Baugrundstück wird insbesondere folgende Bedingungen zum Inhalt haben:
 - a) Die Bebauung ist innerhalb von fünf Jahren, gerechnet vom Datum des Kaufvertrages an, entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des dort dann geltenden Bebauungsplanes abzuschließen. Voraussetzung für den Fristbeginn ist, daß die Bebauung zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages rechtlich und tatsächlich möglich ist bzw. möglich wäre.
 - b) Im Falle eines Verkaufs des Grundstücks in bebautem Zustand verpflichtet sich der Erwerber, keinen höheren Preis als den Erwerbspreis für Grund und Boden zu vereinbaren.
 - c) Für den Fall, daß der Erwerber des Baugrundstücks den Verpflichtung gemäß a) und b) nicht nachkommt, wird ein Rückkaufsrecht vereinbart. Rückkaufpreis wird der Erwerbspreis ohne Verzinsung sein.
 - d) Zur Sicherung der getroffenen Vereinbarungen wird eine Rückkaufassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.
 - e) Die Kosten des Baugrundstückserwerbs belasten den Käufer.
3. Der Verkäufer kann seinen Rückkaufanspruch auf Familienangehörige (Ehegatte und Kinder) übertragen.

4. Kommt es binnen zwei Monaten nach der Aufforderung gemäß Absatz 1 nicht zu einem Kaufvertragsabschluß mit dem Verkäufer oder einem von ihm benannten Erwerber nach Absatz 3, erlischt der Rückerwerbsanspruch.

§ 7 Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers an ausbedingener Rangstelle des Grundbuchs. Sie bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung, sobald die Eigentumsumschreibung für das nach diesem Vertrag verkaufte Grundstück vollzogen ist und keine Zwischenanträge bzw. Zwischeneintragungersuchen vorliegen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.
2. Der Käufer verpflichtet sich, die vorgenannte Vormerkung zur Löschung zu bewilligen, falls er von seinem Rücktrittsrecht (§ 2 Abs. 2) Gebrauch macht. Die Erteilung der Löschungsbewilligung hat unverzüglich nach dem erklärten Vertragsrücktritt zu erfolgen.

§ 8 Zustimmung

Ehegatten stimmen, soweit dies aus güterrechtlichen Bestimmungen erforderlich ist, den gegenseitig abgegebenen Erklärungen dieses Vertrages vollinhaltlich zu.

§ 9 Vollmacht

Verkäufer und Käufer erteilen hiermit den Notariatsangestellten

und zwar jeder einzeln, unwiderruflich mit dem Recht der Vollmachtsübertragung sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Vollmacht und den Auftrag, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind oder vom Grundbuchamt oder sonstigen Behörden noch für erforderlich gehalten werden.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, Bewilligungen zu erteilen und Anträge sowie Teilungsanträge zu stellen. Die Vollmacht erlischt mit der Wahrung des Vertrages im Grundbuch.

§ 10 Auflassung

Sodann erklären die Erschienenen:

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 1 Abs. 1 genannten Grundstück auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Auf Nachricht gem. § 55 GBO wird nicht verzichtet.

Die Beteiligten verzichten von sich aus, Anträge auf Vollzug dieses Kaufvertrages zu stellen.

Der Notar wird angewiesen, den Vertrag dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug der Auflassung einzureichen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises vom Käufer nachgewiesen oder vom Verkäufer bestätigt wurde.

§ 11 Sonstiges

Der Käufer bestätigt rein vorsorglich, daß aus vorgenanntem Vertrag ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

§ 12 Ausfertigungen

Von diesem Vertrag sollen erteilt werden:

I. und II.	Ausfertigung für das Grundbuchamt Lampertheim
1	beglaubigte Abschrift für den Verkäufer
1	beglaubigte Abschrift für den Käufer
1	unbeglaubigte Abschriften für das Finanzamt Bensheim -Grunderwerbsteuerstelle-
1	unbeglaubigte Abschrift für das Landwirtschaftsamt
1	unbeglaubigte Abschrift für den Gutachterausschuß

Die Urkunde wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben:

TOP:

Viernheim, den 20.10.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	Ah/JF
Drucksache:	VL-114-2016/XVIII 2. Ergänzung
Anlagen:	1. Plan Schleichverkehr 2. Plan Pollerstandorte
Produkt/Kostenstelle:	siehe Begründung
Stand der Haushaltsmittel:	siehe Begründung
Benötigte Mittel:	86.500 €
Protokollauszüge an:	ASU, Ordnungsamt, BVLA, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	31.10.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	03.11.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	08.11.2016	
Stadtverordnetenversammlung	11.11.2016	

Beschlussvorlage

Genehmigung überplanmäßiger Mittel für den Einbau von elektrisch versenkbaren Pollern an 3 Standorten (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Genehmigung überplanmäßiger Mittel in Höhe von 86.500 € für den Einbau von elektrisch versenkbaren Pollern an 3 Standorten (Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt).

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Mit der Fertigstellung der ersten beiden Bauabschnitte der Fußgängerzone ist auch die öffentliche Diskussion um die Befahrbarkeit des Fußgängerbereiches mit KFZ wieder aufgelebt. Es war festzustellen, dass neben den berechtigten Personen (Anwohner und Lieferanten) auch viele unberechtigte Fahrzeugbewegungen in der Fußgängerzone stattgefunden haben. Das Ordnungsamt hat in Folge dessen verstärkt Kontrollen durchgeführt und zahlreiche Bußgelder verhängt. Letztlich ist jedoch seitens Ordnungsamt und Verkehrsplanung der Eindruck entstanden, dass man nur durch ein wirkungsvolles Unterbinden von Abkürzungsverkehren dieses Problem in den Griff bekommen kann. Es wurden daher an verschiedenen Stellen erste Poller gesetzt. Es handelt sich um mechanisch versenkbare Poller die per Hand bedient werden müssen.

In einer Anwohnerversammlung im September wurden verschiedene Lösungen vorgestellt. Die Mehrzahl der Anwohner hat sich für elektrisch versenkbare Poller ausgesprochen.

Es stehen verschiedene technische Lösungen zur Verfügung. Die Stadtverwaltung hat Kontakt mit der Stadt Lorsch aufgenommen, da vor ca. zwei Jahren bei einer Straßenbaumaßnahme im Bereich des denkmalgeschützten Klosters automatische Poller aufgestellt wurden. Anfangs wurden in Lorsch pneumatische Poller eingebaut. Wegen häufig auftretender Ausfälle, hauptsächlich bei Nässe, wurde daraufhin auf hydraulische Poller umgestellt. Zusätzlich wurde während des Gespräches darauf hingewiesen, dass keine lackierten Stahlpoller, sondern Poller in Edelstahl ohne Lackierung bevorzugt werden sollten. Die in Lorsch eingebauten lackierten Stahlpoller sind durch Lackabkratzungen und Rostbefall recht schnell optisch „gealtert“. Im Hinblick auf die Steuerung gibt es keine nennenswerten Unterschiede. Bei jeder Steuerung muss die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge immer gewährleistet sein, im Notfall selbst wird das Absenken direkt von der Rettungsleitstelle in Heppenheim gesteuert. Anwohner können mit einem Handsender die verschiedenen Poller ansteuern.

Die Fußgängerzone wird weiterhin von verschiedenen Seiten anfahrbar sein. Es sollen 6 versenkbare und 6 statische Poller angeschafft und eingebaut werden. Durch das Aufstellen sollen weitestgehend Schleichverkehre durch die Fußgängerzone unterbunden werden (Anlage 1). Demzufolge sind vorerst an drei Einfahrtsbereichen der Fußgängerzone Poller geplant (Anlage 2):

- Position 1: Am Neuen Markt / Lorscher Straße
- Position 4: Schulstraße (Hallenbad)
- Position 5: Rathausstraße / Robert-Koch-Straße

An den Positionen 2, 3 und 6 werden vorerst keine automatischen Poller aufgestellt, um die Zuwegung der Fußgängerzone für Liefer- und Anwohnerverkehr weiterhin zu gewährleisten.

Die Verwaltung hat sich bei verschiedenen Unternehmen über unterschiedliche Pollerausführungen sowie Steuerungsmöglichkeiten informiert. Darauf basierend und Aufgrund der durch den Besuch in Lorsch gewonnenen Erkenntnisse, hat sich die Verwaltung für die hydraulische Ausführung der Poller entschieden.

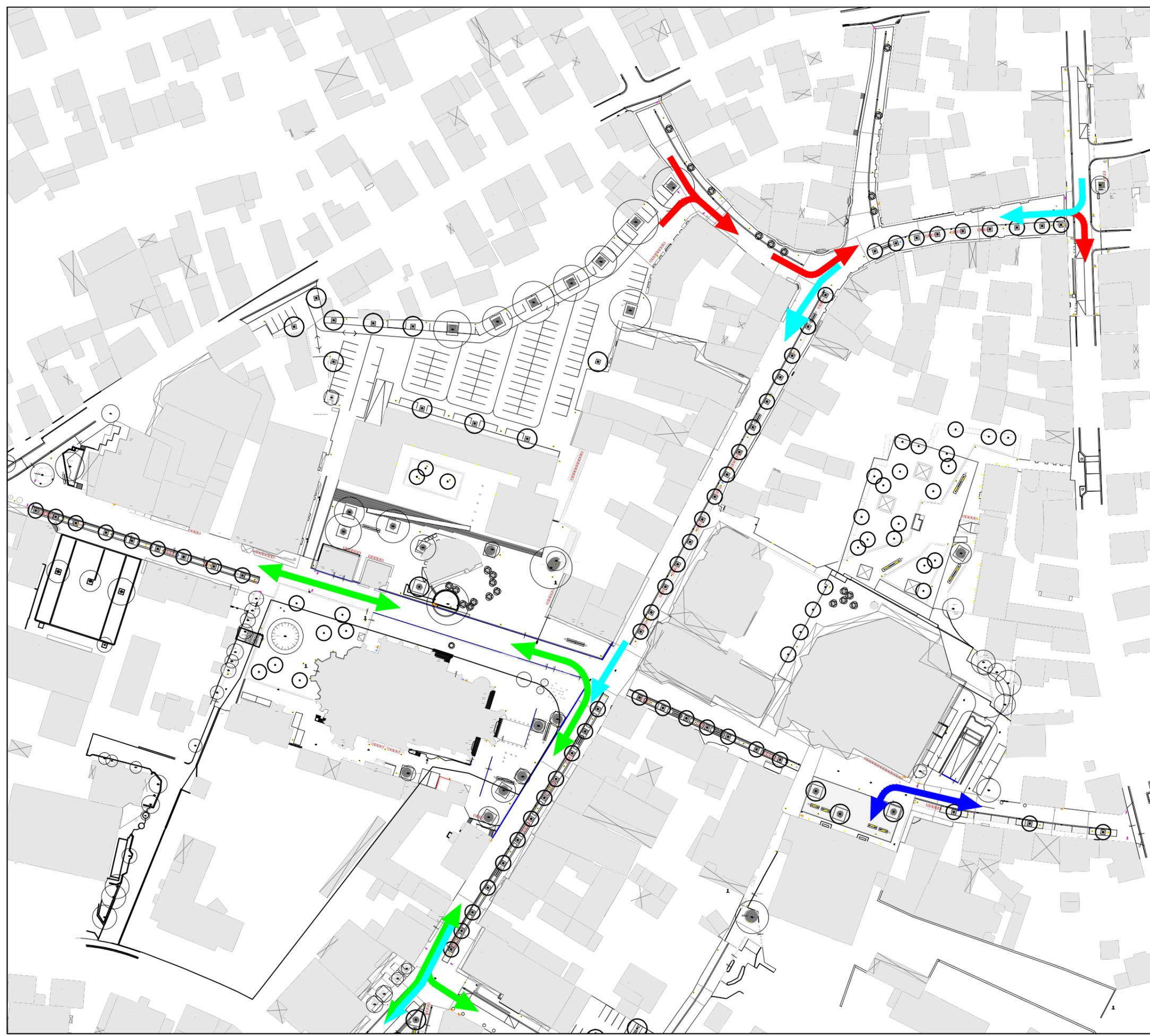
Nach Anfragen haben 4 Unternehmen für die nun von der Verwaltung in Frage kommenden „hydraulischen“ Poller folgend aufgeführte Angebote abgegeben:

- Unternehmen 1: 56.271,82 € (Brutto) (Lieferant der jetzigen Lorsch Lösung)
- Unternehmen 2: 68.914,13 € (Brutto)
- Unternehmen 3: 83.156,78 € (Brutto)
- Unternehmen 4: 68.246,50 € (Brutto)

In den Angeboten sind nur Lieferung und Inbetriebnahme inbegriffen! Die Kosten von ca. 30.000 € (Brutto) für Tiefbauarbeiten sowie Anschluss an das Stromnetz sind zu den zuvor aufgeführten Summen zu addieren, so dass für die Beauftragung der Anschaffung und des Einbaus der Poller an 3 Standorten Mittel von rd. 86.500 € benötigt werden.

Die Poller waren nicht Gegenstand der bisherigen Maßnahmen- und Kostenplanungen zur Umgestaltung der Innenstadt Viernheim im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ Die verfügbaren Haushaltsmittel reichen zur Deckung der anfallenden Ausgaben in Höhe von ca. 85.000 € nicht aus. Diese Mittel wären daher zur Beauftragung als überplanmäßige Ausgaben bereitzustellen. Demnach werden für das Aufstellen von hydraulischen Pollern an den aufgezeigten Standorten ca. 85.000 € überplanmäßige Haushaltsmittel benötigt.

Die Mehrausgaben unter der Kostenstelle 12.54100.1/0960010/2009INV138 können durch Mittel aus der Kostenstelle 01.1110.10/0509010/2009INV021 „Grundstücksankäufe“ gedeckt werden, da aus dem dortigen Haushaltsansatz 200.000 € nicht benötigt werden.



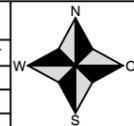
- Vorhandener Kfz-Schleichverkehr
- Neuer Markt - Lorsche Straße- Wasserstraße
 - Wasserstraße - Rathausstraße
 - Kettelerstraße - Rathausstraße
 - Schulstraße - Rovigoplatz

Amt für Stadtentwicklung
und Umweltplanung



**Umgestaltung Fußgängerzone
1. - 3. Bauabschnitt**

Schleichverkehre		Entwurfsplanung	
M. 1:		AZ.: 61.14.35.5.4	
Index	Bemerkungen:	Datum	Bearbeiter
-		25/2016	Lo
a			
b			





Pollerstandorte:

- Position 1: Am Neuen Markt / Lorscher Straße
- Position 4: Schulstraße (Hallenbad)
- Position 5: Rathausstraße / Robert-Koch-Straße

Amt für Stadtentwicklung
und Umweltplanung



**Umgestaltung Fußgängerzone
1. - 3. Bauabschnitt**

Pollerstandorte			
Entwurfsplanung			
M. 1:		AZ.: 61.14.35.5.4	
Index	Bemerkungen:	Datum	Bearbeiter
-		25/2016	Lo
a			
b			



TOP: _____

Viernheim, den 20.10.2016

Federführendes Amt

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

Aktenzeichen:	61.1.4.35
Diktatzeichen:	Ah/JF
Drucksache:	VL-115-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	Anlage 1 FuZo 3. BA, Erweiterungsfläche Rathaus
Produkt/Kostenstelle:	siehe Begründung
Stand der Haushaltsmittel:	siehe Begründung
Benötigte Mittel:	75.000 €
Protokollauszüge an:	ASU, Kämmereiamt, BVLA

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	31.10.2016	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	03.11.2016 / 01.12.2016	
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21)	08.11.2016 / 29.11.2016	
Stadtverordnetenversammlung	11.11.2016 / 08.12.2016	

Beschlussvorlage

**Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben zur Finanzierung von zusätzlichen Umgestaltungsf lächen auf dem Rathausvorplatz
(Umbau Fußgängerzone - 3. Bauabschnitt)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Planungs- und Ausbauumgriff des 3. BA um die in Anlage 1 gekennzeichnete zusätzliche Fläche zu erweitern.
2. Der Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda21) empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Genehmigung überplanmäßiger Mittel in Höhe von 75.000 ,-- € für den Umbau einer zusätzlichen Fläche im Rahmen der Umgestaltung der Fußgängerzone -3. BA)

Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):

Seit vielen Jahren wird in Viernheim eine Diskussion um die Sanierung, den Umbau oder den Abriss und Neubau des Rathauses geführt. Aufgrund dieser Diskussionen war in der Vergangenheit unklar, wann eine Veränderung der betreffenden Flächen auf dem Rathausgrundstück stattfinden wird. Deshalb wurde bei der Verabschiedung der Bauausführungspläne des 3. Bauabschnittes die Fläche des Rathausgrundstückes ausgespart.

Mittlerweile ist zwar eine Konsolidierung der kommunalen Finanzen erkennbar, ein Rathausumbau oder Rathausneubau ist aber aus finanziellen Gesichtspunkten nicht kurzfristig zu erwarten. Würden die Umbauarbeiten des 3. Bauabschnittes daher wie ausgeschrieben zu Ende gebracht, bliebe vor dem Restaurant Town Hall und der Rathauptreppe sowie in dem Durchgang zwischen dem Pavillon und der Behindertenrampe hinter dem Restaurant Town Hall die vorhandene Pflasterung aus rötlich gefärbtem Backstein für eine nicht absehbare Zeit liegen. (siehe rot gekennzeichnete Fläche in Anlage 1!) Weil die neue Fußgängerzone auf einen hellen Belag und ein helles Erscheinungsbild aufgebaut ist, wäre der verbleibende Belag sehr auffällig und würde das Gesamtbild der Anlage erheblich stören. Inhaltlich bedeutet die Erweiterung der Umbaufläche, dass der Unternehmer das gleiche Betonsteinpflaster der Umgebung auch in diesem Bereich ausführt. Der vorhandene Spielplatz bleibt unverändert bestehen. Das Kunstwerk „Weltkugel“ wird nicht verändert. Es wird vorgeschlagen, die dort befindliche vorhandene Straßenlaterne ebenfalls durch den neuen Typ mit LED-Beleuchtung zu ersetzen.

Es war daher zu prüfen, ob diese Restfläche ebenfalls im Rahmen der bestehenden Beauftragung gepflastert werden könnte. Hierzu wurde ein Angebot der Fa. eingeholt, basierend auf einer zusätzlichen Fläche von ca. 505 m². Das Angebot beläuft sich auf rund 65.000,-- € brutto. Hinzu kämen zusätzliche Planungs- und Bauleitungskosten sowie ggf. die Kosten für den Austausch der alten Straßenlampe gegen eine neue, ggf. mit Verschiebung des jetzigen Standortes. Die zusätzlichen Kosten hierfür werden insgesamt auf rd. 10.000,-- € geschätzt, die Gesamtkosten der Erweiterung der Umbauflächen auf rd. 75.000,-- €.

Vergaberechtlich wäre die Beauftragung der Mehrmengen an die Fa. Boymann lt. Auftragsberatungstelle des Landes Hessen unbedenklich und somit auch kein Verstoß gegen vergaberechtliche Auflagen aus den Förderbescheiden zum Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“. Die vorgenannte Fläche ist jedoch nicht Bestandteil des derzeit laufenden Bauabschnitts III, sondern nach der bisherigen Planung der Gesamtmaßnahme Teil des Bauabschnitts IV, der eine komplette Umgestaltung des Rathausumfelds vorsieht. Da diese Fläche bisher nicht Bestandteil einer Antragstellung gegenüber dem Land war, ist die Abweichung vom bisher beantragten Ausbauumgriff mit dem Land Hessen bzw. der WI-Bank abzustimmen und die bisher dort vorliegenden Antragsunterlagen sind zu ergänzen.

Eine Zustimmung zur beantragten Erweiterung des Planungsumgriffes ist nach den bisher geführten Gesprächen zu erwarten. Die Finanzierung der Mehrkosten muss seitens der Stadt gesichert sein.

Die verfügbaren Haushaltsmittel reichen zur Deckung der anfallenden Ausgaben in Höhe von ca. 75.000,-- € nicht aus. Diese Mittel wären daher zur Beauftragung als überplanmäßige Ausgaben bereitzustellen.

Die Mehrausgaben unter der Kostenstelle 12.54100.1/0960010/2009INV138 können durch Mittel aus der Kostenstelle 01.1110.10/0509010/2009INV021 „Grundstücksankäufe“ gedeckt werden, da aus dem dortigen Haushaltsansatz 200.000,-- € nicht benötigt werden.

Matthias Pfenning
Theodor-Heuss-Allee 59a
68519 Viernheim

An die Parteien
von Viernheim

Viernheim, 11.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf kürzlich erschienene Zeitungsartikel bezüglich dem nicht geplanten Pflaster-Ausbau vor dem Rathaus und möchte in wenigen Worten auf verschiedene Dinge hinweisen, die mir als Bürger Viernheims, als Vermieter der Drehscheibe/TownHall und als Bauunternehmer aufgefallen sind:

- 1) Sehen Sie sich bitte die beiliegenden Bilder an.
- 2) Die untere Fläche direkt vor den Stufen des Rathauses bzw. bis zum Anfang des Durchgangs beträgt ca. 375 m² und nicht 505 m².

Berechnung der Fläche von 375 m²:

Fläche zwischen Commerzbank und Telefonzelle:

$$17,00 \times 9,80 = 167 \text{ m}^2$$

Fläche unterhalb der Stufen
zwischen Grünfläche vor TownHall und Spielplatz:

$$13,00 \times 16,00 = \underline{208 \text{ m}^2}$$

$$\text{Summe} = \mathbf{375 \text{ m}^2}$$

- 3) Wenn die Fläche vor den Stufen nicht im Zuge des 3. Bauabschnitts mitgemacht wird, fallen **zusätzliche** Arbeiten an, die Kosten verursachen und an die wohl derzeit niemand denkt:

Diese wären:

- die vorhandene Betontragschicht am Übergang altes Klinkerpflaster zu neuem Betonpflaster muss auf der kompletten Länge sauber geschnitten werden (ca. 32 m, Kosten ca. 1.000,- Euro brutto)
- der alte Klinkerpflasterbelag, der an den neuen Belag angrenzt, muss auf der gesamten Länge reguliert und an die neue Pflasterhöhe angepasst werden (ca. 32 m², Kosten ca. 2.300,- Euro brutto)
- wird erst später der alte Belag erneuert, muss dann das neue helle Pflaster später reguliert und angepasst werden (ca. 32 m², Kosten ca. 2.300,- Euro brutto)
- auf dem alten Belag gibt es zahlreiche Schadstellen, die alle repariert werden müssen (siehe beispielhafte Schadensbilder; Kosten von ca. 2.000,- bis 4.000,- Euro brutto)
- **insgesamt wären es damit ca. 8.000,- bis 10.000,- Euro Mehrkosten**

- 4) Ich weiß nicht, welche Flächen in den 505 m² enthalten sind. Es erscheint mir jedoch sehr sinnvoll, die untere Fläche vor den Rathausstufen zu erneuern, sowie den Bereich neben der Commerzbank bis zum Beginn der Fußgängerrampe / Durchgang zum Rathausparkplatz.
- 5) Die Fläche oberhalb der Stufen kann zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden. Dies könnte für alle Parteien ein Kompromiss sein.
- 6) Wenn ich die Einheitspreise meines damals mit der Baufirma Pfenning abgegebenen Angebotes zu Grunde lege, bei dem wir teurer als der günstigste Anbieter waren, so kommen wir auf ca. 100,- Euro/m² netto. Dies ergibt bei einer Fläche von ca. 375 m² Mehrkosten in Höhe von ca. 45.000,- Euro inkl. Mehrwertsteuer, abzüglich der Zuschüsse durch die Förderung.
- 7) Der Grundgedanke, zu einem späteren Zeitpunkt wieder unnötig neu hergestellte Fläche im Zuge eines Rathausumbaus/neubaus wegzureißen und dies zu vermeiden, ist vollkommen richtig.

Jedoch gilt es meiner Meinung nach auch die o.g. zwangsläufig anfallenden Mehrkosten zu berücksichtigen, und – ebenfalls ein wichtiger Faktor – ein einheitliches und optisch durchgängiges Pflasterbild rund um das Bistro / Commerzbank zu gestalten.

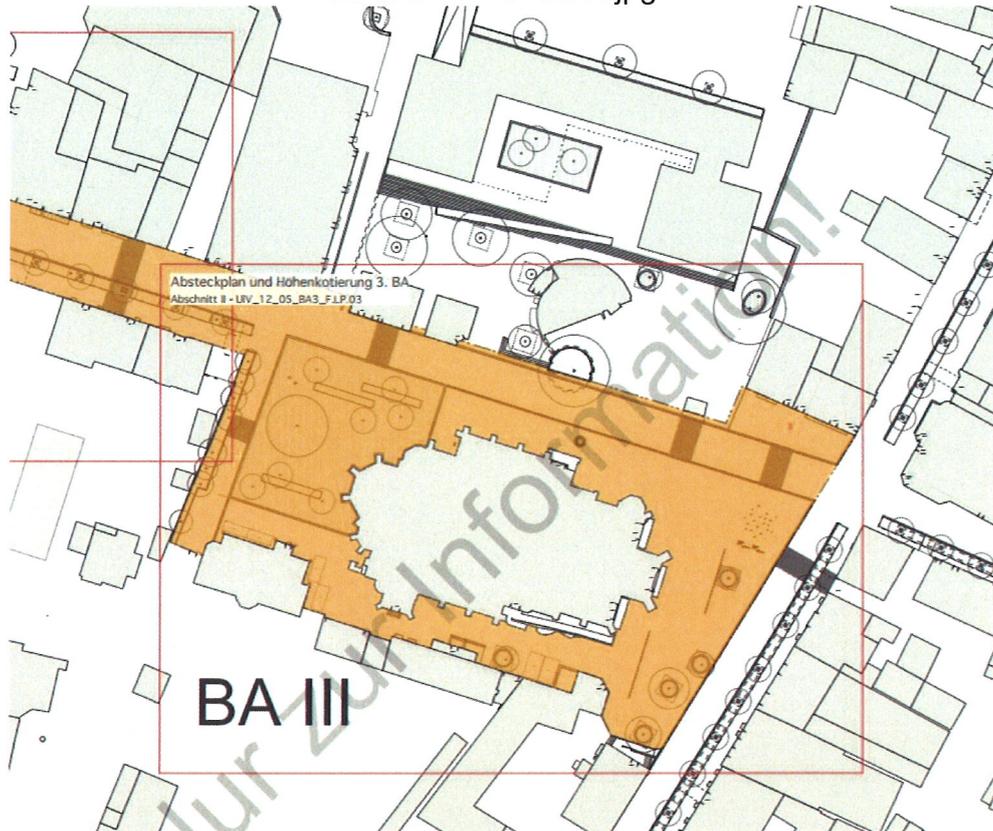
Ich bitte Sie für Ihre Entscheidung um Kenntnisnahme der o.g. Punkte, und stehe Ihnen für Rückfragen oder einen Vorort-Termin gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Pfenning
Theodor-Heuss-Allee 59a
68519 Viernheim
0173 – 66 71 925
matt.pfenning@t-online.de

00 3. BA Innenstadt.jpg

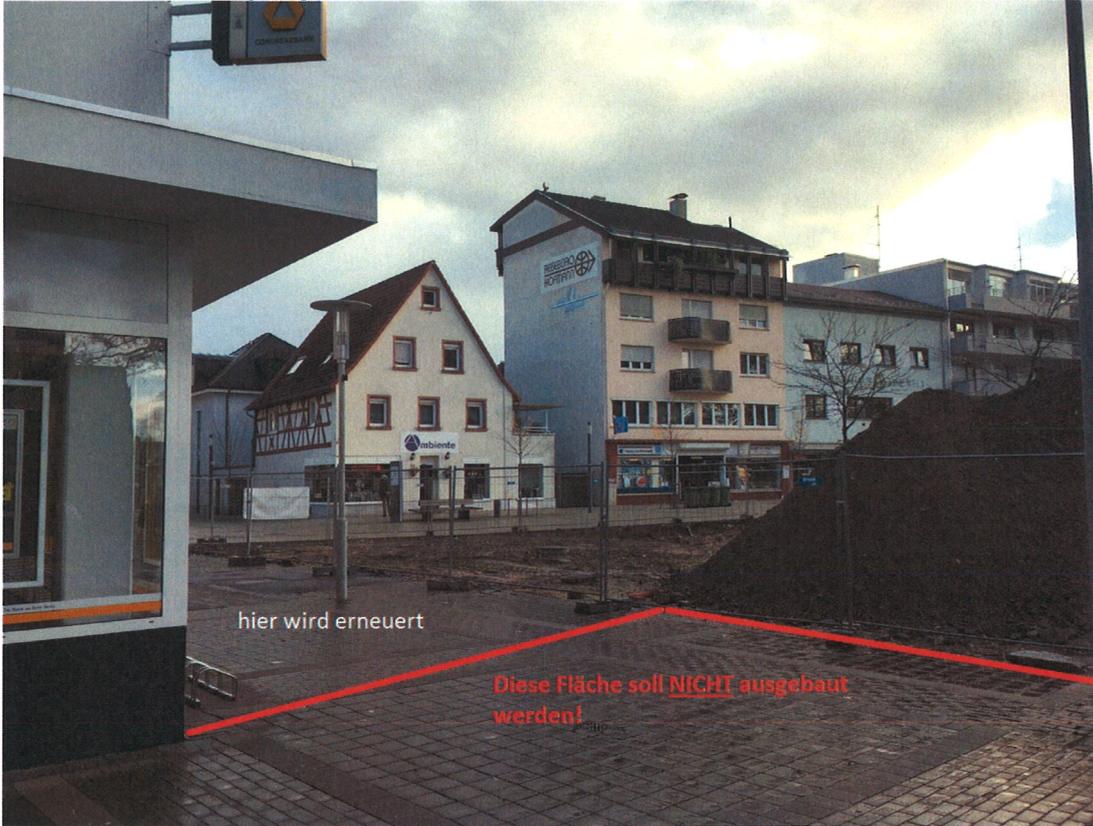


01 Fläche vor Durchgang zum Parkplatz IMG_0021.JPG

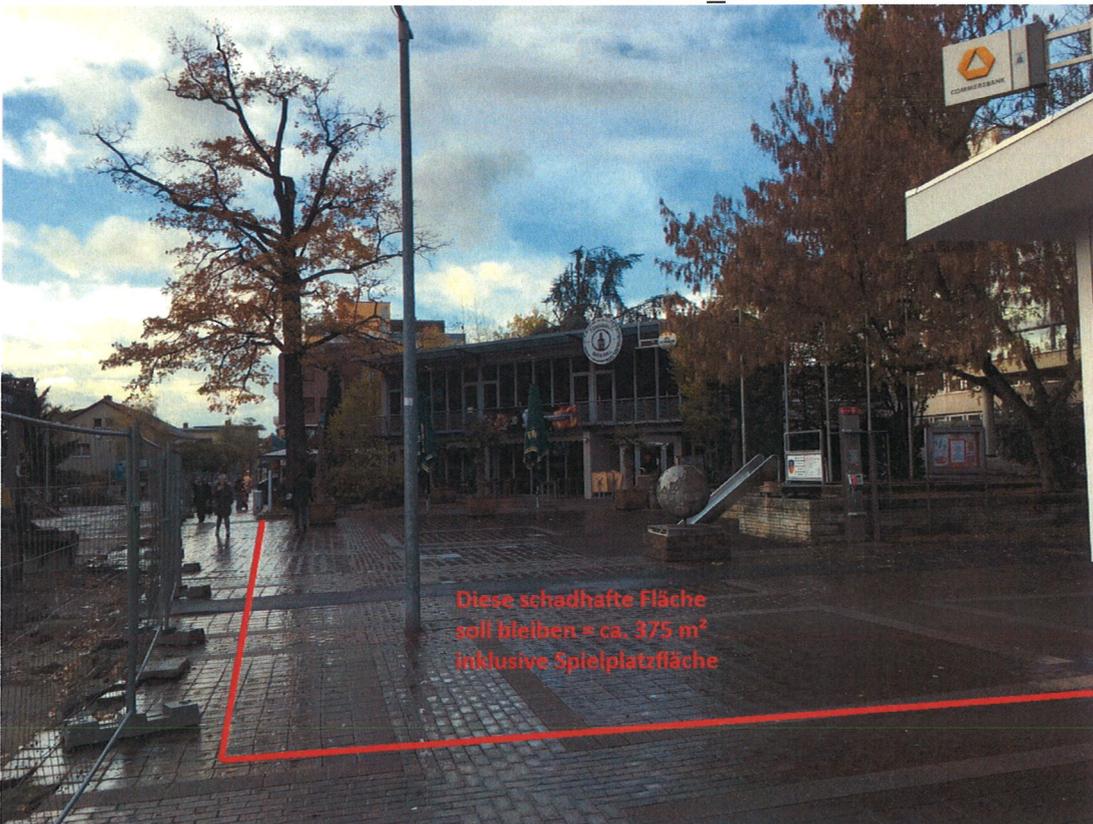


11.05.2016

02 Übergang Bereich Ecke Commerzbank IMG_0023.JPG



03 Fläche vor Stufen Rathaus IMG_0025.JPG



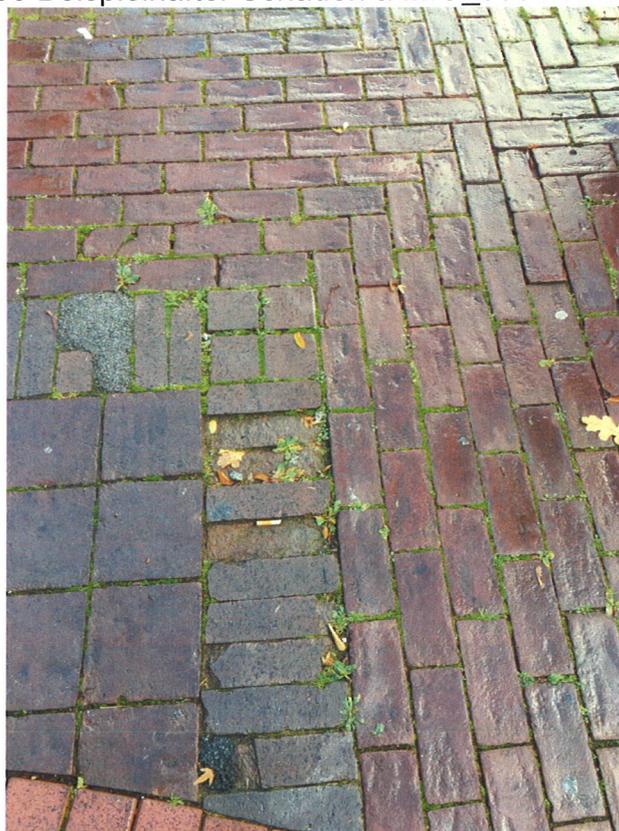
11.05.2016

04 Übersicht IMG_6575.JPG



Bereich außerhalb des
3. Bauabschnitts

05 Beispielhafter Schaden a IMG_0031.JPG



11.05.2016

06 Beispielhafter Schaden b IMG_0036.JPG



11.05.2016