

Amtliche Bekanntmachung

Einladung zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses (Wirtschaftsförderung)

Zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses (Wirtschaftsförderung) am **Donnerstag**, dem **24.11.2016** um **19:00 Uhr** im Ratssaal des Rathauses lade ich Sie herzlich ein.

TAGESORDNUNG:

1. Antrag der Fraktion Die Linke: "Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ"
2. Haushaltsplan 2017
Investitionsprogramm 2016-2020
3. Verschiedenes

Viernheim, den 17. November 2016

Der Vorsitzende

gez.: Dr. Jörn Ritterbusch



Zu der auf **Donnerstag**, den **24.11.2016**, um 19:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses anberaumten **Sitzung** des **Haupt- und Finanzausschusses (Wirtschaftsförderung)** waren erschienen:

VOM HAUPT- UND FINANZAUSSCHUSS (WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG):

CDU:	Ergler, Volker	Stv.	(bis 19:45 Uhr, TOP 2)
	Gutperle, Jürgen	Ehrenstv.	
	Renner, Engelbert	Stv.	für Stve. Käser
	Winkler, Christoph	Stv.	
SPD:	Atris, Hussein	Stv.	
	Rihm, Dieter	Stv.	
	Dr. Ritterbusch, Jörn	Stv.	Vorsitzender
UBV:	Bleiholder, Rolf	Stv.	
	Dr. Stülpner, Henrik	Stv.	
GRÜNE:	Winkenbach, Manfred	Ehrenstv.	
FDP:	Kammer, Bernhard	Stv.	

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

Kempf, Ralf	Stv.	(WGV)
-------------	------	-------

VON DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG:

Nordmann, Rolf	Stv.
Bleiholder, Urte	Stve.
Migenda-Wunderle, Rosemarie	Stve.

VOM MAGISTRAT:

Baaß, Matthias	Bürgermeister
Bolze, Jens	1. Stadtrat
Vanli, Hayrettin	Stadtrat

VOM AUSLÄNDERBEIRAT

Kurt, Gönül	Ausländerbeiratsmitglied
-------------	--------------------------

VON DER VERWALTUNG:

Scholz, Herbert	Kämmereiamt/Ausschussbetreuer
Rohrbacher, Stefanie	Kämmereiamt
Fleischer, Michael	Hauptamt
Dr. Franke, Ralph	Stadtwerke Viernheim GmbH
Ahrnt, Robert	ASU
Benz, Josef	Amt für Soziales und Standesamt
Hielscher, Marianna	Stadtwerke / Stadtentwässerung
Klein, Volker	Hauptamt, Ordnungsamt

Walraven-Bernau, Rita
Schneider, Reiner

Frauenbeauftragte
BVLA

ALS SCHRIFTFÜHRER:

Maier, Tobias

Verwaltungsfachangestellter

VON DER PRESSE:

Tageblatt

ZUHÖRER:

1



Ausschussvorsitzender Dr. Jörn Ritterbusch eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Ausgelegt war das sog. „Beiblatt zum Haushaltsplan (Stand 24.11.2016)“ des Kämmereiamts. Über das städtische Ratsinformationssystem ebenfalls zugegangen bzw. ausgelegt war die Tischvorlage „*Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)*“ des ASU-Amtes. Der Vorsitzende regte an, das Thema noch auf die heutige Tagesordnung zu nehmen. Dies geschah einvernehmlich.



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

1. Antrag der Fraktion Die Linke: "Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ"
2. Haushaltsplan 2017
Investitionsprogramm 2016-2020
- (neu) 3. Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)
- (neu) 4. Verschiedenes



1. Antrag der Fraktion Die Linke: "Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ"

Bezug: Vorlage des Kämmereiamtes vom 15.11.2016

Auf o.a. Vorlage wird verwiesen.

Dr. Franke (Geschäftsführer der Stadtwerke Viernheim GmbH) referierte zu den Rahmenbedingungen der Stadtbuslinie 612 am Rhein-Neckar-Zentrum (-RNZ-). Mit Taktraten von 30 Minuten und einer Streckenbedienung bis 20 Uhr sei das verkehrstechnisch wie auch wirtschaftlich Mögliche ausgereizt, die bisher erkennbare Nachfrage befriedigt. Ab 20 Uhr habe man bewusst ein Sammelruftaxi-System statt großer, womöglich leerer Busse eingerichtet. Dies sei nachhaltig und ökologisch gedacht. Einstieg und Ausstieg, schnelle Fahrt ohne Zwischenhalt an jeder formellen Haltestelle seien so bequem für den Fahrgast. Zeitkarteninhaber nutzen dies kostenfrei, Einzelkarteninhaber würden 1,60 € (Erwachsene) oder 1,10 € (Kinder) zahlen. Bei einer Subvention jeder Karte von immerhin ca. 7 € sei der Preis vertretbar. Es besteht für In-

teressenten eine Vorlaufzeit (Anmeldepflicht) von 1 Stunde. Gefragt sei das Ruftaxi im Außenbereich Viernheims (Aussiedlerhöfe, Neuzenlache). Die Nutzerzahlen liegen nach einer zweimonatlichen Auswertung (September und Oktober) bei 12 Fahrten. Die erste Ruftaxifahrt beginnt am RNZ allerdings erst um 20:06 Uhr und die nächste erst wieder um 21:06 Uhr. Die **Stven. Winkensch, Kammer, Ergler, Rihm** und **Dr. Stülpner** baten, das System noch stärker bekannt zu machen. **Stv. Kammer** schlug eine Erhöhung der Taktung in einem z.B. Halbstunden Takt vor. **Dr. Franke** merkte an, dass es unproblematisch wäre, einen weiteren Termin einzuschieben, wenn er auch genutzt wird. **Stv.Rihm** sprach sich auch für einen Versuch des Halbstundentaktes aus.

AB-Mitglied Virga schilderte noch ein praktisches Problem, nämlich die Schwierigkeit an dem Haltepunkt OEG-Bahnhof das richtige Sammeltaxi zu finden und nicht etwa ein normales (teureres) Taxi zu steigen. Hier sei er selbst schon mehrfach von Taxifahrern falsch informiert worden. **Dr. Franke** wird eine bessere Kennzeichnung für das Ruftaxi ansprechen, um Verwechslungen vermeiden zu können.

Verschiedene Ausschussmitglieder kritisierten abschließend, dass die antragstellende Fraktion nicht zur heutigen Sitzung und zum Gespräch mit Dr. Franke erschienen war.

Da der TOP nur auf einer Informationsvorlage beruht, entfiel eine formelle Beschlussfassung. Die Diskussion zusammenfassend formulierte Ausschussvorsitzender **Dr. Ritterbusch** den Wunsch aller Anwesenden, a) zu prüfen, die reguläre Taktung im Winter (speziell in der kundenstarken Weihnachtszeit) auf 20:30 Uhr auszuweiten sowie b) über das bestehende Ruftaxi-System insbesondere die Beschäftigten des Rhein-Neckar-Zentrums zu informieren und zu prüfen, inwieweit die Stadtwerke mit dem Rhein-Neckar-Zentrum und seinen Mietern zusammenarbeiten könne, um über das Ruftaxi-System, seine Nutzung, Kosten und Vorteile usw. stärker aufzuklären.

Auszug: Kämmereiamt, Stadtwerke Viernheim GmbH, Bürgermeister, ASU

2. Haushaltsplan 2017 Investitionsprogramm 2016-2020

Bezug: Vorlage des Kämmereiamtes vom 15.11.2016

Entsprechend der Verfahrensweise in den Vorjahren schlug Ausschussvorsitzender **Dr. Ritterbusch** vor, speziell den Vorbericht seitenweise durchzugehen. Ergänzende bzw. sonstige Fragen könnten sodann punktuell anhand der übrigen Abschnitte des Haushaltsplans beantwortet werden. Im Übrigen könne auch nochmals in der kommenden Ausschusssitzung am 1. Dezember 2016 gezielt nachgefragt werden. Dies fand allgemeine Zustimmung.

Vorbericht (Seite V12): Die im Planentwurf noch mit 73.477 € angegebene Nettoneuverschuldung hat sich erfreulicherweise zwischenzeitlich auf 0 (sog. „Schwarze Null“) reduzieren lassen, so **1. Stadtrat Bolze** unter Hinweis auf das o.g. Beiblatt (dort Randnummer 20 + 21).

V17: Bürgermeister Baaß teilte mit, dass man mit den Seiten V17/V18 über die jüngsten gesetzgeberischen Vorstellungen im Bund zum Thema „Grundsteuer“ informiere.

V23/V24 „Bußgelder /Verwarnungen“: Auf Nachfrage bemerkte **1. Stadtrat Bolze**, dass die neueingerichtete Blitzeranlage Mannheimer Straße eine sehr erhebliche Zahl von Geschwindigkeitsüberschreitungen mit dem Resultat entsprechend vieler Bußgelder dokumentiere. An anderer Stelle (bei „älteren“ Standorten) habe sich die beabsichtigte erzieherische Wirkung eingestellt. Man fahre dort und auf Dauer langsamer.

Ordnungsamtsleiter Klein verdeutlichte die diesbezügliche Arbeit seines Amtes: die 9 stationären Anlagen zur Geschwindigkeitsmessung produzierten in 2015 bislang ca. 50.000 Fälle, die mobilen Anlagen rund 12.000 und die Überwachung des ruhenden Verkehrs durch Politessen u.a. 10.000 Fälle, die insgesamt zu 1,1 Mio € Bußgeldern führten. Auf Nachfrage von **Stv. Winkler** erläuterte der zuständige Dezernent, **1. Stadtrat Bolze**, dass man aus haushalterischer Vorsicht nur einen Betrag von 700.000 € in den Haushaltsplan 2017 aufgenommen habe. Die o.g. Entwicklung könne man nicht einfach fortschreiben, zudem gebe es diverse Fälle der Nichteintreibbarkeit (Fahrer mit Auslandswohnsitz, Mietwagenfahrer etc.). Man werde demnächst –wie vom Ausschuss in einer früheren Sitzung gewünscht- eine umfassenden schriftlichen Überblick über den Problembereich geben.

V26: Zum Punkt „**Weihnachtsmarkt**“ entspann sich eine längere Diskussion u.a. zwischen **Stv. Winkler**, **1. Stadtrat** und **Bürgermeister**, ob die erstmals an einen externen Anbieter zu vergebenden Aufbauarbeiten nicht wie gehabt beim städtischen Eigenbetrieb „Stadtbetrieb Viernheim Dienstleistungen“ (-SVD-) verbleiben sollten. Dies war bereits ausführliches Thema in der Betriebskommission des SVD, so der zuständige **Dezernent Bolze** auf die von **Stv. Winkler** angeregte Grundsatzdiskussion in der Stadtverordnetenversammlung. **Bürgermeister Baaß** ergänzte, dass Alter und Zustand der Weihnachtsmarkthütten, die (baustellenbedingte) Verlagerung des Markts auf den Rovigoplatz und die zeitliche Konzentration auf nur noch 2 lange Wochenenden (Donnerstag bis Sonntag) im Advent die externe Vergabe wirtschaftlich sinnvoll erscheinen lasse. **1. Stadtrat Bolze** nahm die Gelegenheit wahr, nochmals den grundsätzlichen organisatorischen Aufbau des SVD (mit seinen Betriebsstellen: Friedhof, Gärtnerei und Bauhof) in Erinnerung zu rufen.

V29: Auf Bitte von **Ehrenstv. Winkenbach** erläuterte **Bürgermeister Baaß** die Berechnung „**Zuschuss an das LERNMOBIL e.V.**“

V30: **Stv. Rihm** hinterfragte den deutlich höheren **Zuschussbedarf** (100.000 €) der **Kita „Am Kapellenberg“**. **Bürgermeister Baaß** wies auf die dort notwendigen Instandsetzungsarbeiten von allein schon 50.000 € hin.

V32: **Stv. Winkler** merkte an, dass der Punkt „**Abrechnung Sanierungsmaßnahme Innenstadt**“ nicht zum Produktbereich 08 SPORTFÖRDERUNG gehöre, sondern wohl eher zum Produktbereich 09 ASU-Amt. **Kämmereiamtsleiter Scholz** sicherte zu, dieses Kanzleiversehen zu bereinigen.

Stv. Winkler erkundigte sich seitens der CDU, weshalb im Produktbereich 09 ASU (Stadtentwicklung/Bauleitplanung) nochmals 15.000 € für *Innenstadt* und 16.000 € für *Stadtentwicklungskonzept 2030 (Handlungskonzept Wohnen + Gewerbe)* eingestellt seien. **ASU-Amtsleiter Ahrnt** wird bis zur nächsten HuFA-Sitzung am 01.12.2016 die Erklärung nachreichen.

V33: **Stv. Winkler** bat um Aufklärung, was sich hinter „**Aufwendungen im Rahmen eines anhängigen Rechtsstreits**“ verbirgt. Nach **1. Stadtrat Bolze** sind dies Kosten für die Auseinandersetzung vor dem Landgericht Darmstadt mit der Baufirma des 1. Umbauabschnitts Innenstadt.

V35: **Ehrenstv. Gutperle** zeigte sich skeptisch gegenüber der geplanten 20.000 €-Ausgabe für „**Erneuerung Partnerschaftsstädtehinweisschilder**“. **Herr Baaß** rechtfertigte den Ansatz mit der Altersbedingtheit der Schilder (ca. 30 Jahre alt).

V40: **Stv. Winkler** erkundigte sich, ob die Einnahmen aus *Grundsteuer* und *Gewerbesteuer* für 2016 den Erwartungen entsprechen. **Kämmereiamtsleiter Scholz** bejahte dies, wahrscheinlich ergebe sich bei letzterer sogar noch ein deutliches Mehr.

V41: Stv. Winkenbach fragte, ob die *FAG-Rückstellungen* Pflicht wären. Auch dies bejahte **Kämmereiamtsleiter Scholz**.

V47/48: Stv. Winkler wies auf den vermeintlichen Widerspruch hin: Einerseits Verringerung der Beamtenausgaben um 106.000 € für beurlaubten Beamten und Beamtin in Elternzeit, die durch TVöD-Kräfte vertreten werden, andererseits nur Erhöhung des Entgelts um 26.000 € für TVöD-Kraft, die den beurlaubten Beamten vertritt. **Bürgermeister Baaß** sicherte Aufklärung bis zur nächsten HuFA-Sitzung zu.

V49: Es ergab sich zum Punkt „**0,5-Stelle im BVLA für Bearbeitung der Straßenbeiträge**“ eine längere Diskussion u.a. zwischen den **Stv. Winkler** und **Kammer, 1. Stadtrat**, und **Bürgermeister**, ob die Stellenbemessung realistisch sei. **BVLA-Amtsleiter R. Schneider** wies darauf hin, dass man sich bei der Stadt Frankenthal kundig gemacht habe und dortige Erfahrungswerte auf die Viernheimer Verhältnisse projizierte. Erst die Zukunft werde zeigen, ob man damit hinkommt.

Bezüglich der 3 geplanten **Stellen Feuerwehr** regte **Stv. Winkler** an, die Stelleninhaber außerhalb des Einsatzdienstes auch anderweitig zu beschäftigen (z.B. als Hilfspolizeibeamte). **1. Stadtrat Bolze** stimmt dem an sich zu, wenn die Kräfte z.B. ihre Spezialkenntnisse in Elektrotechnik bei den regelmäßig innerhalb der Stadtverwaltung anfallenden Gerätesicherheitsprüfungen nutzen und dadurch externe Sachverständigenkosten ersparen. Im Übrigen werde er kurzfristig den Bericht über eine entsprechende Organisationsuntersuchung den Gremien vorlegen.

V50: Auf Bitte von **Stv. Winkler** erklärte **Kämmereiamtsleiter Scholz** den Begriff „**20%iger Ansparbeitrag**“.

Abschließend erinnerte **Bürgermeister Baaß** nochmals an die Lektüre des neuen Beiblatts und an die Fortsetzung der HuFA-Haushaltsberatung am 01.12.2016.

Auszug: Kämmereiamt

(neu) 3. Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)

Bezug: Vorlage des Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamtes vom 18.10.2016

Auf o.a. Vorlage für die Erweiterung des Baugebiets Bannholzgraben /"Bannholzgraben II" wird verwiesen. Sie besteht aus einer Gegenüberstellung der prognostizierten Ausgaben (9,5 Mio €) und Einnahmen (13,7 Mio €), aus einer Darstellung zum Verkehrsaufkommen und zur Verkehrsanbindung sowie aus dem Mustervertrag für dortige Grundstücksverkäufe.

Stv. Winkler merkte redaktionell an, dass in der Beschlussvorlage unter Punkt „b“ es „Anlage 3“ heißen muss und bei Punkt „c“ „Anlage 2“. Er erklärte für die CDU-Fraktion, dass diese Wert lege auf die Entwicklung von Bannholzgraben II und Nordwest II. Die geplante Verkehrsanbindung über den Michael-Ende-Weg sei schon angesichts des zu erwartende Baustellenverkehrs hochproblematisch. Der Alte Weinheimer Weg sei dafür zu präferieren. Insgesamt spreche sich die CDU für die Maßnahmen aus.

Den verkehrlichen Bedenken schloss sich **Stv. Kammer** prinzipiell an. Er hinterfragte den Mustervertrag bezüglich der Beträge. Diese wurden von der Verwaltung als endgültig bezeichnet.

Ehrenstv. Winkenbach erinnerte an die Notwendigkeit dortigen sozialen Wohnbaus, bezweifelte aber die Möglichkeit gleichzeitiger Entwicklung. Er regte an, die Grundstücke vornehmlich an Viernheimer Bürgerinnen und Bürger und in Viernheim Arbeitende zu vergeben.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) 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 3) 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 2) 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.“

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 10 Ausschussmitglieder anwesend)

Auszug: BVLA, ASU, Kämmereiamt

(neu) 4. Verschiedenes

Es gab keine Wortmeldungen.

ENDE DER SITZUNG: 20:55 Uhr



DER VORSITZENDE:

gez.: Dr. R i t t e r b u s c h

(Dr. Jörn Ritterbusch)

DER SCHRIFTFÜHRER:

gez.: M a i e r

(Tobias Maier)

F.d.R.d.A.

Verwaltungsfachangestellter

♣ **INHALTSVERZEICHNIS** ♣

1. Antrag der Fraktion Die Linke: "Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ"
2. Haushaltsplan 2017
Investitionsprogramm 2016-2020
- (neu) 3. Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)
- (neu) 4. Verschiedenes

TOP: _____

Viernheim, den 17.11.2016

Federführendes Amt

20 Kämmereiamt

Aktenzeichen:	
Diktatzeichen:	
Drucksache:	IV-73-2016/XVIII
Anlagen:	2
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	24.11.2016	

Informationsvorlage

Antrag der Fraktion Die Linke: "Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ"

Mitteilung/Information

Die Erläuterungen werden mündlich in der Sitzung vorgetragen.

An den Stadtverordnetenvorsteher

Herrn

Rathaus

68519 Viernheim

Viernheim, 14.04.2016

Antrag zur nächsten Stadtverordnetenversammlung:

„Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ“

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Absprache mit den Stadtwerken Viernheim, den Fahrplan der Stadtbuslinie 612 so zu erweitern, dass er den Öffnungszeiten des RNZ besser angepasst ist und die Busse nach Feierabend auch noch genutzt werden können.

Begründung:

1. Aktuell findet die letzte reguläre Fahrt des Stadtbusses ab Haltestelle RNZ um 19:51 Uhr statt. Die Geschäfte im RNZ schließen jedoch erst um 20:00 Uhr; an Aktionstagen sogar erst 21:00 bzw. 22:00 Uhr.
2. Die derzeit angebotenen Anrufsammeltaxi-Verbindungen werden erfahrungsgemäß nur wenig genutzt, weil sie eine vorherige Anmeldung erfordern und auch tariflich von den üblichen Konditionen des Stadtbusses abweichen. Für die Beschäftigten des RNZ sowie für die Bürger Viernheims stellen sie keinen gleichwertigen Ersatz dar.
3. Da sich z.Zt. viele Beschäftigte des RNZ von Familienmitgliedern oder Freunden mit dem Auto abholen lassen, bilden sich regelmäßig Verkehrsstaus, wodurch unnötig hohe Schadstoffbelastungen in der Luft entstehen. Ebenfalls tragen diese nicht zur zweckmäßigen Nutzung der vorhandenen und oftmals schon überfüllten Parkplätze bei.
4. Außerdem sollten Heimwege mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß, und zu später Stunde unbedingt vermieden werden, weil sie insbesondere für Kinder und Frauen, ein sehr hohes Risiko bedeuten.

Mit solidarischen Grüßen



Albert Weissenberger
Fraktionsvorsitzender

AUSZUG 

aus dem Protokoll-Nr. 1/2016

über die Sitzung der Stadtverordneten-Versammlung vom 29.04.2016

18. Antrag der Fraktion Die Linke:**„Fahrplanerweiterung des Stadtbusses, Anpassung an Öffnungszeiten des RNZ“****Bezug:** Antrag der Fraktion Die Linke vom 14.04.2016

Auf o.a. Antrag wird verwiesen.

Stve. Altinalan sagte, dass das Rhein-Neckar-Zentrum im Dezember an Freitagen und Samstagen bis 22:00 Uhr geöffnet habe. Den Mitarbeitern gehe es darum, sicher nach Hause zu kommen. Viele würden sich deshalb abholen lassen, was zu Staus führe. Deshalb sollten die Fahrten in den Wintermonaten ausgeweitet werden. Als Ausgleich könne man die Zeiten sonntags kürzen, da hier Geschäfte und Schulen geschlossen haben.

Stv. Dr. Ritterbusch sagte, dass der Antrag auf Sympathie stoße, so aber nicht beschlussfähig sei. Es gebe noch viele offene Fragen, die man im Ausschuss diskutieren sollte. Eine Frage sei z.B., warum das Ruftaxi nicht so attraktiv sei.

Stv. Winkler sagte, dass seine Fraktion verduzt gewesen sei, dass der Stadtbus in den Abendstunden nicht fahre. Da aber noch einige Zahlen, Daten und Fakten fehlen, sollte man dies im Ausschuss beraten.

Stv. Benz sagte, dass man dies nicht direkt ablehnen könne. Die Stellungnahme der Stadtwerke sei sehr dünn. Nur ein Probetrieb würde zeigen, wie viele Fahrgäste das Angebot annehmen. Er unterstütze dennoch eine Beratung im Ausschuss.

Stve. Zöller-Helbig sagte, dass man dem Antrag zunächst positiv gegenüberstand. Allerdings würde nach Aussage der Stadtwerke dann ein fast leerer Bus fahren. Vielleicht sei die Möglichkeit, ein Ruftaxi zu bestellen, bei vielen Nutzern nicht bekannt. Deshalb sollte man diese Möglichkeit bewerben. Im Sommer sei es als Fußgänger oder mit dem Fahrrad möglich, nach Hause zu kommen.

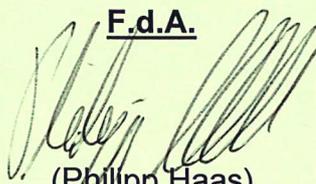
Beschluss:**Antrag der CDU-Fraktion:**

Der Antrag wird zur Beratung in den zuständigen Fachausschuss verwiesen.

Abstimmung: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
(zum Zeitpunkt der Abstimmung waren 42 Stadtverordnete anwesend)

Auszug: Bürgermeister, Stadtwerke, ASU, 1. Stadtrat

Viernheim, den 23.05.2016

DER PROTOKOLLFÜHRER:gez.: Haas
Oberinspektor**DIE STV.-VERSAMMLUNG:**gez.: Schübeler
Stv.-Vorsteher**F.d.A.**


(Philipp Haas)
Oberinspektor

TOP: _____

Viernheim, den 17.11.2016

Federführendes Amt

20 Kämmereiamt

Aktenzeichen:	901-120
Diktatzeichen:	Ro/Fi
Drucksache:	IV-90-2016/XVIII
Anlagen:	
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	24.11.2016	

Informationsvorlage

Haushaltsplan 2017 Investitionsprogramm 2016-2020

Mitteilung/Information

Der vom Magistrat aufgestellte Entwurf des Haushaltsplanes 2017 wurde am 11.11.2016 in der Stadtverordneten-Versammlung von Herrn Bürgermeister Baaß eingebracht und den Mitgliedern ausgehändigt.

Die Vorberatung des Planes im Haupt- und Finanzausschuss/Wirtschaftsförderung erfolgt in der Sitzung am 24.11.2016 zusammen mit dem Investitionsprogramm 2016-2020 (ab Seite 396 des Haushaltsplans). Eine zweite Beratung findet in der Sitzung am 01.12.2016 statt.

Beiblatt zum Haushaltsplan 2017

			Neuer Ansatz €	Mehr €	Weniger €
		<u>I. ERGEBNISHAUSHALT</u>			
		<u>ERTRÄGE</u>			
		<u>01.1110.07</u>			
1	5380008 neu	<u>Kämmereiamt</u> Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für drohende Verpflichtungen etc. (Jährliche Auflösung der vorhandenen Rückstellung für die LCKW-Sanierung.)	75.000	75.000	0
		<u>06.3625.01</u>			
2	5410306 Seite 192	<u>Sonstige Jugendarbeit</u> Zuweisung Pakt für den Nachmittag (Lt. Bewilligungsbescheid des Hess. Kultusministeriums.)	314.763	39.661	0
		<u>08.4240.01</u>			
3	5410200 neu	<u>Sportstätten</u> Sonst. Zuweisung des Bundes, LAF, ERP-Sondervermögen (Zuwendung für die Erneuerung der Lüftungsanlage RHH (1. Rate))	30.971	30.971	0

			Neuer Ansatz €	Mehr €	Weniger €
	09.5110.01	<u>Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung</u>			
4	5488003 Seite 253	Ausgleichsbeträge Sanierung "Viernheimer Innenstadt" (Alle ausstehenden Ausgleichsbeträge wurden bereits in 2016 beschrieben und eingebucht, sodass in 2017 mit keinen Erträgen mehr gerechnet werden kann.)	0	0	350.000
5	5380008 neu	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für drohende Verpflichtungen etc. (Auflösung der Rückstellung für evtl. entstehende Rückzahlungen an das Land im Rahmen der Abrechnung "Sanierung Viernheimer Innenstadt". Die Rückstellung beträgt 120.000 € und wurde in 2016 gebildet.)	120.000	120.000	0
	16.6110.01	<u>Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen</u>			
6	5477000	Ausgleichsleistungen Familienausgleichsgesetz	1.282.449	59.414	0
7	5500100	Gemeindeanteil an Gemeinschaftssteuern	17.682.307	0	225.379
8	5553000	Gewerbsteuer	12.800.000	200.000	0
9	5504000 Seite 312	Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer (lt. neuesten Prognosen)	1.720.328	11.965	0
				537.011	575.379
		./. Mehr-Erträge			537.011
		Weniger-Erträge			38.368

			Neuer Ansatz €	Mehr €	Weniger €
		<u>AUFWENDUNGEN</u>			
		<u>01.1110.02</u>			
10	6780001 Seite	<u>Magistrat</u> Aufwand f. Ausländerbeitrat und Integrationsmaßnahmen (Erhöhung der Fördermittel an den Verein Lernmobil für PfiVV- Vermittlerinnen)	60.000	14.000	0
		<u>01.1110.06</u>			
11	6771003 neu	<u>Haupt- und Rechtsamt</u> Aufwendungen im Rahmen des CAF-Prozesses (hier: Personalentwicklung)	7.000	7.000	0
		<u>01.1110.07</u>			
12	6920000 neu	<u>Kämmereiamt</u> Aufwendungen für Schadenersatzleistungen (Zahlungen an das Land zum Aufleich f. LCKW- Schaden/Rathausstraße. Hierfür wurde eine Rücklage gebildet, welche entsprechend der Zahlungen aufgelöst wird.)	75.000	75.000	0
		<u>04.2630.01</u>			
13	6201000	<u>Musikschule</u> Entgelt für gleistete Arbeitszeit (einschl. Zulagen)	410.700	0	41.320
14	6401000	AG-Anteil zur Sozialvers. Entgeltbereich	80.550	0	8.100
15	6470000 Seite 146	Zukunftsicherung/Zusatzversorgung Entgeltbereich (Der Austritt einer TVöD-Kraft bei der Musikschule wird vorübergehend durch den Einsatz einer Honorarkraft kompensiert.)	34.570	0	3.480

			Neuer Ansatz €	Mehr €	Weniger €
	<u>04.2810.02</u>	<u>Heimatspflege, Veranstaltungen und Städtepartnerschaften</u>			
16	7128051 neu	Zuschuss an den Verein Chaiselongue (Lt. Beschluss des Magistrats vom 10.10.16.)	2.500	2.500	0
	<u>06.3625.01</u>	<u>Sonstige Jugendarbeit</u>			
17	7128025 Seite 193	Zuschuss für Pakt für den Nachmittag (Lt. Bewilligungsbescheid des Hess. Kultusministeriums wurde die Zuweisung des Landes erhöht. Dadurch erhöhen sich auch die Aufwendungen.)	314.763	39.661	0
	<u>08.4240.01</u>	<u>Sportstätten</u>			
18	7128037 Seite 247	Unterhaltungskostenzuschuss für Stadion Lorscher Weg (Für die Deckenlüftung in der RHH werden 15.000 € mehr benötigt, somit 615.000 €. Der lfd. Unterhaltungskostenzuschuss beträgt 226.000 €.)	841.000	15.000	0
	<u>16.6110.01</u>	<u>Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen</u>			
19	7380100 Seite 312	Gewerbesteuerumlage	2.387.027	37.297	0
				190.458	52.900
		./. Weniger-Aufwendungen		52.900	
		Mehr-Aufwendungen		137.558	

			Neuer Ansatz €	Mehr €	Weniger €
		<u>II. FINANZHAUSHALT</u>			
		<u>AUSZAHLUNGEN</u>			
		<u>11.5380.01</u>			
20	2009INV097 0700110 Seite 270	<u>Stadtentwässerung</u> Technische Einrichtung Pumpwerke (Die Mittel stehen als Haushaltsausgaberest aus 2016 in 2017 zur Verfügung.)	0	0	50.000
		<u>13.5510.01</u>			
21	2009INV112 0803010 Seite 287	<u>Öffentliche Anlagen</u> Grünanlagen/Baumpflanzungen (Die Mittel stehen als Haushaltsausgaberest aus 2016 in 2017 zur Verfügung.)	0	0	30.000
		Weniger-Auszahlungen		0	80.000

			Neuer Ansatz €	Mehr €	Weniger €
--	--	--	-------------------	-----------	--------------

Der Gesamtergebnishaushalt verändert sich wie folgt:

Die Summe der ordentlichen Erträge vermindert sich um 38.368 € auf 74.707.297 €.

Die Summe der ordentlichen Aufwendungen erhöht sich um 137.558 € auf 73.645.281 €.

Das Jahresergebnis vermindert sich um 175.926 € auf 1.062.016 €.

Der Gesamtfinanzhaushalt verändert sich wie folgt:

Der Zahlungsmittelüberschuss aus laufender Verwaltungstätigkeit vermindert sich um 340.926 € auf 3.747.876 €.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten vermindert sich um 80.000 € auf 3.506.350 €.

Die Summe der Auszahlungen für Investitionen vermindert sich um 80.000 € auf 5.921.094 €.

Der Zahlungsmittelüberschuss vermindert sich um 340.926 € auf 1.200.488 €.

TOP:

Viernheim, den 03.11.2016

Federführendes Amt

60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt

Aktenzeichen:	612-00
Diktatzeichen:	Schn
Drucksache:	VL-112-2016/XVIII 1. Ergänzung
Anlagen:	1
Produkt/Kostenstelle:	
Stand der Haushaltsmittel:	
Benötigte Mittel:	
Protokollauszüge an:	BVLA, ASU, Kämmereiamt

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	03.11.2016	
Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung)	24.11.2016	

Beschlussvorlage

Baulandentwicklung in Viernheim (Wohnen)

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss (Wirtschaftsförderung) 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 zu ändern. 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. c) im Jahr 2017 voraussichtlich erforderlichen Mittel in Höhe von 60.000 € 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 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 Lärmschutzwalls 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 Sicherstellung 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 allein 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 waren bereits bei der Untersuchung möglicher Bauflächen 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 Fraktionsvorsitzenden) 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 Re-

gelung hat sich im 1. Abschnitt des Baugebiets „Bannholzgraben“ bewährt.

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 Rückerwerke 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

Oststadt	14 Bauplätze
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



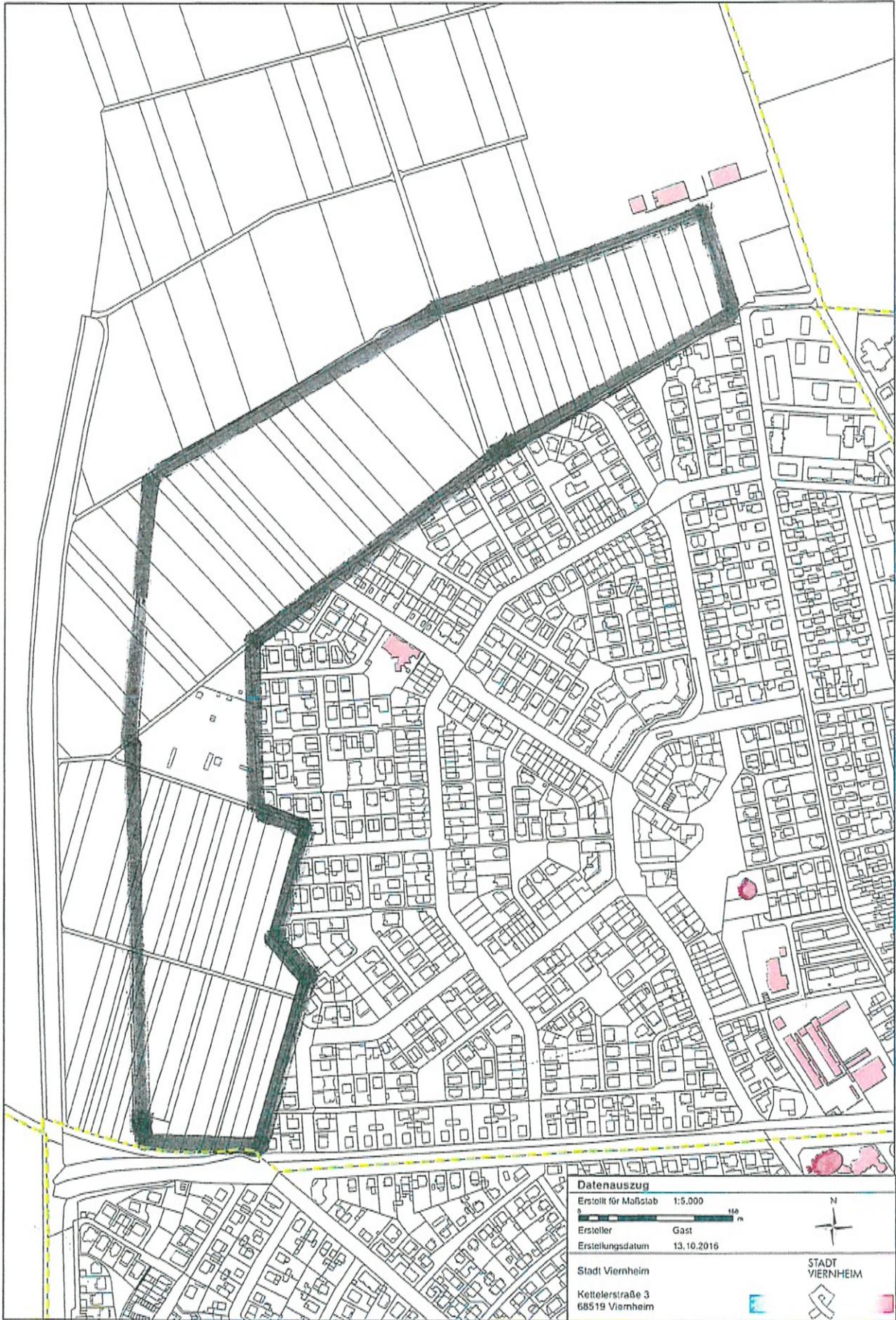
- Bannholzgraben I (NO)+II (O) / Fläche 4+10 ha
- Entwicklung auf übergeordnete Planung - Regionalplan abgestimmt
- Keine Lärmschutzthematik
- Ver- und Entsorgung durch Anbindung an Bestand möglich
- in Abschnitten umsetzbar, Teil I besteht aus 8 Grundstücken, wenig Eigentümer
- parallele Änderung des Flächennutzungsplanes 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

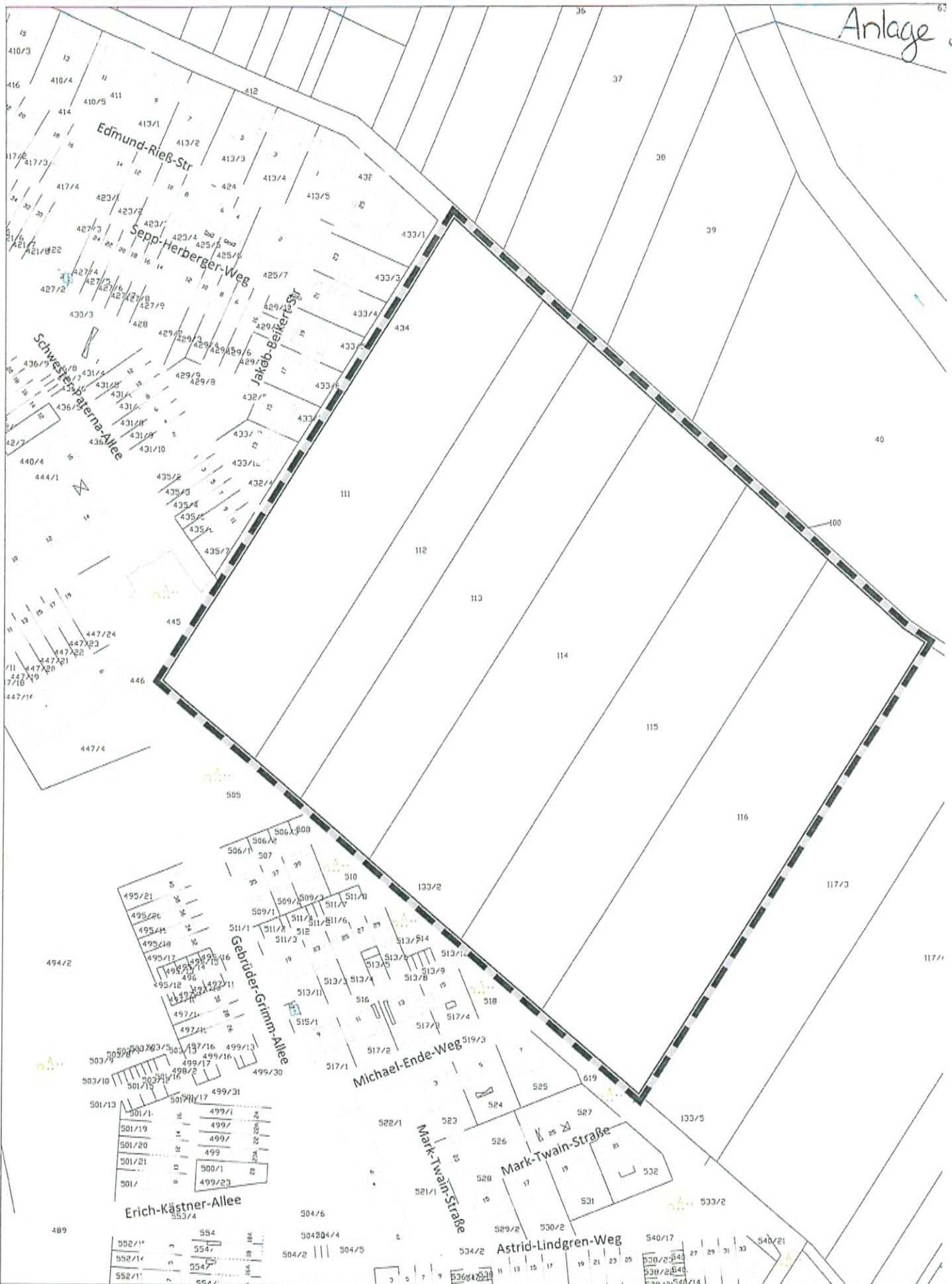
Anlage 1

- 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

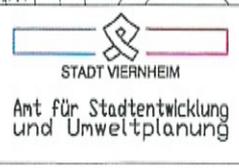
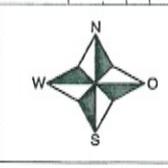
- Arrondierung Nordweststadt / Fläche 12-14 ha
- Entwicklung auf übergeordnete Planungen abgestimmt
- viele städtische Grundstücksbeteiligungen
- Gute verkehrliche Anbindung
- Grundwassersituation entspannt
- Entwicklung lange geplant, Eigentümer wollen sich beteiligen, aber viele schmale Grundstücke, große Eigentümergemeinschaften
- Schalltechnische Untersuchung für Verkehrsufkommen 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		



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 schallgedämmte 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;	Bearbeiter/-in:	
	Erweiterung des Baugebiets	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

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 Rückkaufsanspruch 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: