



BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, 23.07.2024, 17:30 Uhr, findet im Roland-Seidel-Saal des Rathauses eine öffentliche Sitzung des Gemeinderats statt. Die Bevölkerung wird hierzu eingeladen.

Auf der Tagesordnung steht:

1. Bekanntgabe nichtöffentlich gefasster Beschlüsse
2. Fragestunde für Bürger*innen
3. Vorstellung des Konzepts Jugendplatz und Jugendatelier sowie Beauftragung erster Maßnahmen
4. Zwischenbericht zum Haushalt 2024
5. Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung 2024/2025
6. Bebauungsplan "Quartier Dietzengässel"
 - a) Abwägungsbeschluss
 - b) Satzungsbeschluss
7. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich, 1. Änderung"
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Erlass einer Veränderungssperre
8. Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2, 1. Änderung"
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Veränderungssperre
9. Bebauungsplan "Schwetzinger Höfe"
- Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB -
10. Grundhafte Sanierung der Sofienstraße, Straßen- und Kanalbauarbeiten
- Auftragsvergabe -
11. Oberflächensanierung verlängerte Heidelberger Straße
- Auftragsvergabe -
12. Theodor-Heuss-Schule – Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Rahmen der Einrichtung einer Ganztagschule (5. Bauabschnitt)
- Auftragsvergabe Lieferung und Montage von Möbeln -
13. Friedrich-Ebert-Schule: Feuchtigkeitssanierung der Kellerwände
- Genehmigung und Auftragsvergabe der Sanierungsmaßnahme -
14. Kreditantrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) - Wohngebäude: 261
- Energetische Sanierung des Wohngebäudes Eichendorffstraße 10-12
hier: Ermächtigung des Bürgermeisters -

15. Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Putz-/ Stuck-/ Malerarbeiten, Dämmsysteme -
16. Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Fenster und Außentüren -
17. Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Gerüstarbeiten -
18. Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Dachdeckungs-/ Klempnerarbeiten -
19. Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Bevollmächtigung des Bürgermeisters zur Beauftragung der Metallbauarbeiten -
20. Sonstige Angelegenheiten/Bekanntgaben
21. Beantwortung von Anfragen aus der vorangegangenen Sitzung
22. Anfragen aus der Mitte des Gemeinderates

Oftersheim, 15.07.2024



**Pascal Seidel
Bürgermeister**

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 3.

Vorstellung des Konzepts Jugendplatz und Jugendatelier sowie Beauftragung erster Maßnahmen

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat nimmt das Konzept des Jugendplatzes und des Jugendateliers zur Kenntnis. Weiter stimmt er folgenden Vergaben zu:

1. **11.220,27 €** brutto für einen Jugendunterstand an die Firma **Jakob Scheer in 68775 Ketsch**,
2. **4.500 €** brutto für zwei Basketballkörbe „Antivandal“ an die Firma **Spessart Holzgeräte GmbH in 97892 Kreuzwertheim** sowie
3. ca. **3.000 €** brutto für den Transport des Jugendateliers an die Firma **Franz Janko GmbH in 68723 Oftersheim**.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Am 30.10.2023 fand das 1. Jugendhearing der Gemeinde Oftersheim statt, an dem sich ca. 70 Jugendliche im Alter von 11 bis 21 Jahren beteiligten. Bei dem Jugendhearing handelte es sich um einen ersten Schritt der Jugendbeteiligung. Hieraus sollten interessierte Jugendliche gewonnen werden, die sich als Mitglieder der JuBetO einbringen.

Dem vorausgegangen war zunächst eine Online-Umfrage, um ein erstes Meinungsbild der Jugendlichen zu erhalten. Bei deren Auswertung wurde deutlich, dass vor allem weitere Sport- und Freizeitangebote in Oftersheim gewünscht werden. Auf die Frage nach einer möglichen projektbezogenen Mitarbeit signalisierten viele ihre Bereitschaft.

Bei dem Jugendhearing vor Ort wurde dann mit einem QR-Code nochmals abgefragt, welche Themen den Jugendlichen besonders wichtig seien. Hiernach waren vier Schwerpunkte zu erkennen:

- 1. Jugendplatz,**
- 2. Jugendbeteiligung,**
- 3. Umweltschutz sowie**
- 4. Freizeitgestaltung.**

Im Anschluss an die Veranstaltung wurde eine Liste ausgelegt, in der sich die Jugendlichen eintragen konnten, um bei den weiteren Planungen des ersten Projektes, dem Jugendplatz, mitzuwirken.

Unter Anleitung des Jugendreferenten, Herrn Sebastian Längerer, trafen sich einige Jugendliche, um sich mit konkreteren Planungen des Jugendplatzes zu beschäftigen und firmieren seither unter dem Begriff JuBetO (Jugendbeteiligung Oftersheim). Gerne hätte die Verwaltung den Jugendplatz im Ganzen umgesetzt, was aber aufgrund der aktuell angespannten Haushaltssituation leider nicht möglich ist. So sollen die Maßnahmen nun Schritt für Schritt umgesetzt werden.

In gemeinsamen Treffen wurde dann erarbeitet, mit welchen Maßnahmen die Jugendplatzgestaltung begonnen werden soll.

Auch fehlende Ausweichquartiere wurden von den Jugendlichen bemängelt. Aus diesem Grund ist die Idee entstanden, einen derzeit ungenutzten Container der Gemeinde Oftersheim zu einem Jugendatelier umzuwandeln.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 25.06.24 hatte die Jugendbeteiligung (JuBetO) dem Gemeinderat bereits ausführlich ihr Konzept präsentiert.

In dieser Sitzung werden Vertreter*innen der JuBetO gemeinsam mit dem Jugendreferenten die konkreten Vorstellungen nochmals kurz präsentieren.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 4.

Zwischenbericht zum Haushalt 2024

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat nimmt den Zwischenbericht zum Haushalt 2024 gemäß der Anlage zur Kenntnis.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Zwischenbericht zum Haushalt 2024 mit dem Stand der Ergebnis- und der Finanzrechnung zum 30.06.2024 einschließlich der Erläuterungen ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 5.

Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung 2024/2025

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Nach zustimmender Vorberatung in der Sitzung des Kindergartenkuratoriums vom 04.07.2024 beschließt der Gemeinderat den Kindergartenbedarfsplan 2024/2025 gemäß der Anlage.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Ziel der Bedarfsplanung ist es, einen Überblick über die aktuelle und zu erwartende Belegungssituation in den Kinderbetreuungseinrichtungen der Gemeinde Oftersheim zu erhalten.

Es wird herausgearbeitet, ob die derzeit zur Verfügung stehenden Plätze zur Deckung des Bedarfs an Betreuungsplätzen grundsätzlich ausreichen, um dem gesetzlich vorgeschriebenen Rechtsanspruch der Eltern auf einen Betreuungsplatz für ihre Kinder entsprechen zu können. Gemäß § 3 des Kindertagesbetreuungsgesetzes (KiTaG) ist es Aufgabe der Kommunen, die Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in der Kindertagespflege wahrzunehmen. Sie haben darauf hinzuwirken, dass für alle Kinder vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt ein Kindergartenplatz oder ein Platz in einer Tageseinrichtung zur Verfügung steht. Seit 01. August 2013 gilt dieser Anspruch auch für Kinder ab einem Jahr.

Zudem können durch die stetige Fortschreibung der Kindergartenbedarfsplanung eventuelle Abweichungen der Bedarfe frühzeitig erkannt und notwendige Handlungsbedarfe seitens der Gemeinde rechtzeitig abgeleitet und evaluiert werden.

Somit stellt die Bedarfsplanung ein wichtiges Planungs- und Steuerungsinstrument der Kommune dar. Durch die Analyse der aktuellen Kinderbetreuungsangebote der Gemeinde Oftersheim kann unter Berücksichtigung der zu erwartenden gesellschaftlichen Entwicklungen eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung und ggf. Anpassung

der Angebote vorgenommen werden, stets vor dem Hintergrund, dem gesetzlich festgelegten Rechtsanspruch der Eltern auf einen Betreuungsplatz für ihre Kinder entsprechen zu können.

In der Sitzung des Kindergartenkuratoriums vom 13.07.2023 haben die stimmberechtigten Mitglieder des Kindergartenkuratoriums den Bedarfsplan für das Kindergartenjahr 2023/2024 zustimmend zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat die Beschlussfassung empfohlen.

Bedarfsplan 2024/25:

Kindergartenplätze

Im Ü3-Bereich wird es ab dem Kindergartenjahr 2024/2025 aufgrund des Neubaus des katholischen Kindergartens St. Kilian zu einer veränderten Platzanzahl kommen. Aufgrund des Wegfalls einer Betreuungsgruppe ab dem Umzug des Kindergartens in das Container-Interimsquartier (voraussichtlich Ende 2024) reduziert sich die Gesamtanzahl der Betreuungsplätze im Ü3-Bereich um 22 Plätze. Somit werden ab September 2024 insgesamt 422 (max. 462) Betreuungsplätze im Kindergartenbereich vorhanden sein.

Anhand der Anmeldezahlen für das Kindergartenjahr 2024/2025 ist davon auszugehen, dass bis zum Ende des aktuellen Kindergartenjahres 430 Betreuungsplätze benötigt werden. In Absprache mit den Oftersheimer Betreuungseinrichtungen und nach Vereinbarung mit dem Gemeinderat liegt für diesen Zeitraum ein tatsächliches Platzangebot von 422 Betreuungsplätzen vor. Somit ist davon auszugehen, dass der Betreuungsbedarf gedeckt werden kann. Nach Abzug der Aufnahmen im September dieses Jahres stehen zu Beginn des neuen Kindergartenjahres 111 freie Betreuungsplätze zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der geplanten Neuaufnahmen wird sich die Anzahl der freien Plätze bis zum Ende des Kalenderjahres voraussichtlich auf 61 reduzieren. Dass die zu Beginn des Kindergartenjahres 2024/2025 freigebliebenen Plätze erst sukzessive wiederbelegt werden können, hängt mit dem Eingewöhnungsprozess in den Betreuungseinrichtungen zusammen, wonach pro Monat und Gruppe lediglich eine begrenzte Anzahl an zeitgleichen Eingewöhnungen möglich ist. Von Januar 2025 bis Ende des Kindergartenjahres im August 2025 sind derzeit weitere 56 Neuaufnahmen geplant. Zum Ende des Kindergartenjahres 2024/2025 werden nach derzeitigem Planungsstand 5 freie Betreuungsplätze zur Verfügung stehen. Somit kann die Gemeindeverwaltung nach derzeitigem Stand allen Oftersheimer Kindern einen Kindergartenplatz zur Verfügung stellen.

Krippenplätze

Da die Betreuungsquote mit Einführung des Rechtsanspruchs auf einen Krippenplatz nur noch als politischer Orientierungswert gesehen werden kann, ist der tatsächliche örtliche Betreuungsbedarf maßgebend.

Im Kindergartenjahr 2023/24, welches sich aktuell in den Endzügen befindet, konnte die Gemeindeverwaltung allen Oftersheimer Familien, die einen Betreuungsplatz für ihr Kind im U3-Bereich benötigt haben, einen Krippenplatz zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt ist allerdings ein Rückgang der Bedarfe im Ganztagesbereich (GT) erkennbar, verbunden mit einer gleichzeitig erhöhten Nachfrage nach Plätzen mit verlängerten Öffnungszeiten (VÖ).

Zu Beginn des Kalenderjahres 2024 waren im U3-Bereich 82 der insgesamt 90 Betreuungsplätze belegt. Im Vorjahr lag die Zahl der belegten Plätze zu diesem Zeitpunkt bei 73 (ca. 11 Prozent geringer). Bis zum Ende des Kindergartenjahres 2023/2024 werden unter Berücksichtigung der geplanten Aufnahmen sowie der bereits bekannten Wechsel in den Kindergarten bzw. Wegzüge voraussichtlich 76 Betreuungsplätze belegt sein. Aufgrund der Wechsel in den U3-Bereich sowie der geplanten weiteren Aufnahmen bis Dezember 2024 wird der Belegungsstand im U3-Bereich bis Ende des Kalenderjahres 2024 bei 66 Plätzen liegen (s. Tabelle 10). Aktuell liegen der Verwaltung noch fünf weitere Anmeldungen für das Jahr 2024 vor, sodass schlussendlich 71 Krippenplätze belegt sein werden. Im Vorjahresvergleich sind somit zum Jahresende neun Krippenplätze weniger belegt.

Die Gesamtanzahl der Anmeldungen im Krippenbereich sind im Kalenderjahr 2024 mit derzeit 46 geplanten Aufnahmen auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr¹ (47 geplante Aufnahmen). Aufgrund der genannten Entwicklungen gilt es, die Anmeldezahlen im Krippenbereich weiterhin zu beobachten. Das Sachgebiet Kitas hat bereits unterschiedliche Lösungsansätze entwickelt, um ggf. relativ kurzfristig zusätzliche Betreuungsplätze im U3-Bereich generieren zu können (z.B. Umwandlung einer Kindergarten- in eine Krippengruppe in einer bestehenden Einrichtung). Ob dies notwendig sein wird, hängt u.a. auch von dem noch ausstehenden diesjährigen Juli-Anmeldeverfahren im Krippenbereich ab.

Fazit und Ausblick

Bei Betrachtung der Entwicklung der Geburtenzahlen in der Gemeinde Oftersheim zeigt sich in den vergangenen Jahren ein stetiger Rückgang. Aufgrund der zum Stichtag 20.06.2024 vergleichsweise geringen Geburtenanzahl im aktuellen Kalenderjahr ist davon auszugehen, dass sich die sinkende Tendenz der Geburten weiter fortsetzen wird – dies würde sich auch mit der generellen Bevölkerungsentwicklungsprognose für Baden-Württemberg decken.

Nichtsdestotrotz macht sich diese Entwicklung in den Anmeldezahlen im Krippenbereich in den Jahren 2023 und 2024 bemerkbar. Bis Ende dieses Jahres sind 19 freie Betreuungsplätze im **U3-Bereich** unbelegt, welche jedoch größtenteils bereits mit den Neuaufnahmen Anfang des kommenden Jahres verplant sind. Obwohl die Geburtenzahlen im Jahr 2023 gemäß den aktuell vorliegenden Daten voraussichtlich rückläufig sein werden, übt die Inflation sowie die allgemeine wirtschaftliche Lage Deutschlands Druck auf Familien aus. Die steigenden Lebenshaltungskosten könnten Eltern zukünftig vermehrt dazu zwingen, nach der Geburt ihres Kindes früher in die Erwerbstätigkeit zurückzukehren und somit einen Krippenplatz in Anspruch zu nehmen. Zwar findet in den Kinderkrippen – anders als in den Kindergärten – unterjährig (nicht stichtagsbezogen) eine stetige Fluktuation statt, jedoch sind diese Entwicklungen kontinuierlich nachzuverfolgen, um ggf. rechtzeitig Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze im Krippenbereich generieren zu können. Wie in Kapitel 5.7.2 beschrieben, hat die Gemeindeverwaltung bereits entsprechende Handlungsoptionen evaluiert und befindet sich diesbezüglich im Austausch mit den entsprechenden Betreuungseinrichtungen sowie deren Trägern. Anzumerken ist zudem, dass mit dem Einzug des Kindergartens St. Kilian in den Kindergartenneubau die Eröffnung einer weiteren Krippengruppe geplant ist. Demnach werden vo-

¹ Für das Jahr 2023 wurden die Anmeldezahlen der Bedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2023/2024 zugrunde gelegt. Dementsprechend wurden Zu- und Wegzüge ab August 2023 nicht berücksichtigt.

raussichtlich im Laufe des Kindergartenjahres 2025/2026 zehn weitere Betreuungsplätze im Ü3-Bereich hinzukommen.

Um ein realistisches Bild von der Betreuungssituation in der Gemeinde Oftersheim darstellen zu können, wurde im **Ü3-Bereich** der Bedarfsplanung für das Kindergartenjahr 2024/2025 das tatsächliche Platzangebot zugrunde gelegt, welches sich aus den in den Jahren 2006 und 2007 mit den Trägern der örtlichen Einrichtungen geschlossenen und in diesem Punkt noch gültigen Betriebsträgerverträgen ergibt. Hintergrund der damals vertraglich vereinbarten kleineren Gruppengrößen war, eine erhöhte Betreuungsqualität sowie eine Verbesserung der Betreuungssituation in den Einrichtungen zu erreichen – vor dem Hintergrund des 2005/06 eingeführten Orientierungsplans für baden-württembergische Kindergärten, der mit seinen Ansätzen und Anforderungen die pädagogische Arbeit auf ein neues Niveau gehoben hatte. Dadurch reduzierte sich die Platzanzahl von 481, welche nach den Betriebserlaubnissen die maximal zu belegende Gesamtplatzzahl ist, auf 444. Im Kindergartenbedarfsplan 2016/2017 hatte die Gemeinde aufgrund von platztechnischen Engpässen auf die Ausweisung der maximal belegbaren Ü3-Platzkapazitäten umgestellt, was mittlerweile aufgrund einer anderen Situation in der Realität nicht mehr angebracht erscheint. Nichtsdestotrotz wird das maximale Ü3-Platzangebot deklaratorisch weiterhin im Bedarfsplan geführt, um in Phasen von Platzengpässen im Ü3-Bereich auch in Zukunft handlungsfähig zu sein. Ab dem Kindergartenjahr 2024/2025 wird sich die Platzanzahl im Ü3-Bereich aufgrund des Neubaus des Kindergartens St. Kilian um 22 Betreuungsplätze reduzieren. Dennoch wird die Gemeinde Oftersheim gemäß den vorliegenden Planungszahlen allen Kindern im Ü3-Bereich einen Betreuungsplatz zur Verfügung stellen können (s. Tabelle 7, S. 25).

Anhand der vorliegenden Anmeldezahlen aus dem Anmeldeverfahren im Januar 2024 ist davon auszugehen, dass bis zum Ende dieses Kindergartenjahres 430 Betreuungsplätze benötigt werden, was die zugrunde gelegte Planungsquote (406 Plätze) tatsächlich übersteigt. Da die Betriebserlaubnisse der meisten Einrichtungen anstelle der zugrunde gelegten 22 Betreuungsplätze pro Gruppe 25 Plätze zulassen, kann der Bedarf an Plätzen im Ü3-Bereich noch immer gedeckt werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Neuaufnahmen werden bis Ende 2024 voraussichtlich 61 freie Plätze vorhanden sein, welche im neuen Jahr sukzessive wiederbelegt werden. Zum Ende des Kindergartenjahres 2024/2025 werden somit nach derzeitigem Stand 417 Betreuungsplätze belegt und folglich ca. fünf freie Betreuungsplätze verfügbar sein. Angesichts eventueller Zuzüge von Familien mit Kindern im Kindergartenalter sowie der in Oftersheim ankommenden Geflüchteten wird somit der Gemeindeverwaltung sowie den Einrichtungsleitungen voraussichtlich ein gewisser Handlungsspielraum bleiben, um auch kurzfristig im Bedarfsfall Betreuungsplätze bereitstellen zu können.

Selbstverständlich können hinsichtlich der Anzahl zukünftiger Zuzüge von Familien nach Oftersheim derzeit keine konkreten Aussagen getroffen werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass in mittelfristiger Zukunft mehrere Neubauprojekte auf dem Gemeindegebiet realisiert werden, die voraussichtlich zu einem Zuzug junger Familien mit Kindern führen. Auch die Zahl der in Oftersheim ankommenden Geflüchteten mit Kindern im Krippen- oder Kindergartenalter ist derzeit – insbesondere hinsichtlich der weiterhin bestehenden Ungewissheit des weiteren Kriegsverlaufs in der Ukraine – schwer abschätzbar. Anders als im Jahr 2015 fliehen aktuell maßgeblich Frauen mit Kindern aus der Ukraine nach Deutschland. Dementsprechend könnte es zu ei-

ner vermehrten Nachfrage nach Betreuungsplätzen kommen – vorausgesetzt die Familien haben eine längerfristige Bleibeabsicht.

Das Thema Fachkräftemangel wird auch im Kindergartenjahr 2024/2025 weiterhin präsent sein und eine Herausforderung für die Träger sowie die Betreuungseinrichtungen darstellen. Wie in Kapitel 5 beschrieben, wurden bereits einige Maßnahmen durchgeführt, um die Attraktivität der Oftersheimer Betreuungseinrichtungen zu steigern und dadurch die Personalfuktuation abzumildern. Zudem wurden Maßnahmen zur Fachkräftegewinnung umgesetzt (z.B. Ausbildungsgang „Direkteinstieg Kitas“). Um die Betreuungsqualität langfristig aufrecht erhalten zu können, muss dieses Thema jedoch weiterverfolgt werden, um ggf. trägerübergreifend noch weitere Lösungsmöglichkeiten herausarbeiten zu können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in den Oftersheimer Betreuungseinrichtungen im Kindergartenjahr 2024/2025 aller Voraussicht nach sowohl im Krippen- als auch im Kindergartenbereich grundsätzlich ausreichend Betreuungsplätze verfügbar sein werden. Generell sind die o.g. Entwicklungen weiterhin im Blick zu behalten, um ggf. rechtzeitig notwendige Angebotsveränderungen in die Wege leiten zu können.

Der Kiga-Bedarfsplan wird den Ratsmitgliedern separat per E-Mail übersandt.



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR.: 6.

Bebauungsplan "Quartier Dietzengässel"

- a) Abwägungsbeschluss
- b) Satzungsbeschluss

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und den hierzu in der Anlage aufgeführten Abwägungsvorschlägen und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß der Synopse zu.
- b) Der Gemeinderat beschließt, darüber hinaus keine weiteren Änderungen (ausgenommen redaktionelle Änderungen) in der Planung vorzunehmen.
- c) Aufgrund § 10 i.V.m. § 13a BauGB und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan „Quartier Dietzengässel“ als Satzung.
- d) Aufgrund des § 74 Abs. 1 und 7 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) beschließt der Gemeinderat die örtlichen Bauvorschriften zum „Quartier Dietzengässel“ als Satzung.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hat in seiner Sitzung am 26.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Dietzengässel“ in Oftersheim gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan gemäß § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden.

Im Plangebiet bestehen aktuell keine Bebauungspläne. Das Plangebiet ist somit dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzurechnen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Quartier Dietzengässel“ verfolgt die Gemeinde das Planungsziel für das Areal entlang der Dietzengässel zwischen der Mozartstraße, Bismarckstraße und Mannheimer Straße im Zentrum der Ortslage die städtebauliche Verträglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung auf Basis des Sanierungskonzeptes zu regeln. Hierfür wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen im Innenbereich geschaffen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.070 m² und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 68 (Dietzengässel), 106, 106/1, 106/4, 107, 107/1, 107/2, 107/4, 108, 110 und 111 vollständig. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan am 23.04.2024 gebilligt sowie die öffentliche Auslegung nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften lagen in der Zeit vom 06.05.2024 - 10.06.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Dabei gingen zehn Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Die Anregungen sind in der Anlage (Synopse) dargestellt und um Abwägungsvorschläge ergänzt worden. Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit erforderlich, bei der Planung berücksichtigt. Es handelte sich hierbei weitestgehend um allgemeine Hinweise und redaktionelle Änderungen.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind in der Anlage dargestellt und um Abwägungsvorschläge ergänzt worden. Der Abwägungsgrundsatz des § 1 Abs. 7 BauGB, nämlich die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist zu beachten.

Nach der Abwägung soll der Satzungsbeschluss gefasst werden und durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR.: 7.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich, 1. Änderung"

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Erlass einer Veränderungssperre

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

a) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich" (Rechtskraft 1972) die Art der baulichen Nutzung nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern und an die aktuelle BauNVO anzupassen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 01.

Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Planungskonzeptes beauftragt.

b) Erlass einer Veränderungssperre

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 und § 16 BauGB eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röhlich" (Anlage 02).

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Verfahrensstand Aufstellungsbeschluss Stand 23. Juli 2024

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich, 1. Änderung"

Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Oftersheim und bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röhlich" (Siehe Anlage).

Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich" ist mit der Veröffentlichung des am 06.06.1972 gefassten Satzungsbeschlusses am 01.12.1972 in Kraft getreten. Die baurechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der BauNVO § 8 für Gewerbegebiete aus dem Jahr 1968 anzuwenden. Da in den schriftlichen Festsetzungen keine weiteren Einschränkungen aufgenommen wurden, sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ generell zuzulassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde 1972 an der Zielsetzung ausgerichtet bestehenden innerörtlichen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben, was innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung nahezu ausgeschlossen ist. Weiterhin wurde der Bebauungsplan als Anreiz für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, die der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde dienen sollten, angesehen.

Städtebaulich zeichnet sich das Gewerbegebiet „Röhlich“ wie auch das angrenzende Gebiet „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“ dadurch aus, dass sich dort Handwerksbetriebe und Anbieter herkömmlicher Dienstleistungen und Waren angesiedelt haben. Allerdings ist bereits jetzt, aufgrund einzelner genehmigter Bauvorhaben, ein Wandel von den ursprünglich gewünschten Planungszielen für das Gewerbegebiet zu beobachten. Durch ein Zulassen von weiteren Vergnügungsstätten, aber auch von gewerblichen Nutzungen wie z.B. Bordellen oder Swinger-Clubs würde das Gewerbegebiet an Attraktivität für herkömmliche Gewerbebetriebe verlieren und einer schleichenden Entwicklung zu einem städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsviertel Vorschub leisten.

Um einem weiteren Trading-Down-Effekt Einhalt zu bieten, welcher zwangsläufig mit der Zeit zu einem Imageverfall des Standortes führen würde, ist eine Bebauungsplanänderung zur Wahrung der materiellen und rechtlichen Handhabe der Gemeinde Oftersheim unumgänglich.

Verfahrensart:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.000 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Beim vorliegenden Bebauungsplan soll eine Anpassung an die aktuelle Fassung des § 8 BauNVO erfolgen. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 20.000 m².

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit darf u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen sowie auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Umweltverträglichkeit

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie dem Ausschluss von weiteren allgemein zulässigen Nutzungen hat keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird in diesem Bebauungsplanverfahren nicht verändert, so dass keine weitere ökologisch wertvolle Fläche verbraucht wird. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurden keine Erkenntnisse vorgebracht, die weitergehende Untersuchungsmaßnahmen nahelegen würden. Da sowohl die Grundflächenzahl erhalten bleibt, als auch keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist durch die Änderung keine umweltbeeinträchtigende Situation zu erwarten, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde.

Anlage 02 - Veränderungssperre

Satzung über die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Röhlich“

Aufgrund § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.12.2013 (BGBl. I S. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Neufassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert am 04.04.2023, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim zur Sicherung des mit Aufstellungsbeschlusses vom 23.07.2024 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens folgende Veränderungssperre als Satzung.

§ 1 Anordnung einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röhlich“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich“, für den der Gemeinderat den Beschluss für die Aufstellung am 23.07.2024 gefasst hat.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen deren Veränderungen genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) und § 16 (2) BauGB in Kraft.

HINWEISE:

Etwaige Mängel und Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht werden.

Oftersheim, den 23. Juli 2024

Seidel
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 8.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2, 1. Änderung"

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Veränderungssperre

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

a) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2" (Rechtskraft 1979) die Art der baulichen Nutzung nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu ändern und an die aktuelle BauNVO anzupassen.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 01.

Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines Planungskonzeptes beauftragt.

b) Erlass einer Veränderungssperre

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 und § 16 BauGB eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Röhlich - Teil 2" (Anlage 02).

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Verfahrensstand Aufstellungsbeschluss Stand 23. Juli 2024

Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich Teil 2, 1. Änderung"

Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Oftersheim und bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich Teil 2" (Siehe Anlage).

Ziele und Zwecke der Planung (§ 2a Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich Teil 2" ist mit der Veröffentlichung des am 17.07.1979 gefassten Satzungsbeschlusses am 14.09.1979 in Kraft getreten. Die baurechtlichen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der BauNVO § 8 für Gewerbegebiete aus dem Jahr 1977 anzuwenden. Da in den schriftlichen Festsetzungen keine weiteren Einschränkungen aufgenommen wurden, sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ generell zuzulassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes orientierte sich an dem bereits 1972 beschlossenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlich" mit der Zielsetzung bestehenden innerörtlichen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben, was innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung nahezu ausgeschlossen ist. Weiterhin sollte er als nördliche Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans der erfolgreich angestoßenen gewerblichen Entwicklung Rechnung tragen und weitere Anreize geben für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, die der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde dienen sollten.

Städtebaulich zeichnet sich das Gewerbegebiet „Röhlich Teil 2“ als Erweiterung des angrenzenden Gebietes „Gewerbegebiet Röhlich“ dadurch aus, dass Handwerksbetriebe und Anbieter herkömmlicher Dienstleistungen und Waren sich dort angesiedelt haben. Allerdings ist bereits jetzt aufgrund einzelner genehmigter Bauvorhaben im „Gewerbegebiet Röhlich“ ein Wandel von den ursprünglich gewünschten Planungszielen für das Gebiet zu beobachten. Durch ein Zulassen von weiteren Vergnügungsstätten, aber auch von gewerblichen Nutzungen wie z.B. Bordellen oder Swinger-Clubs würde das Gewerbegebiet an Attraktivität für herkömmliche Gewerbebetriebe verlieren und einer schleichenden Entwicklung zu einem städtebaulich nicht gewünschten Vergnügungsviertel Vorschub leisten.

Um einem weiteren Trading-Down-Effekt Einhalt zu bieten, welcher zwangsläufig mit der Zeit zu einem Imageverfall des Standortes führen würde, ist eine Bebauungsplanänderung zur Wahrung der materiellen und rechtlichen Handhabe der Gemeinde Oftersheim unumgänglich.

Verfahrensart:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.200 m² und liegt innerhalb der Ortslage. Beim vorliegenden Bebauungsplan soll eine Anpassung an die aktuelle Fassung des § 8 BauNVO erfolgen. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz begründet.
- Durch das Vorhaben werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten erwartet.
- Durch die Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit darf u.a. von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen sowie auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Umweltverträglichkeit

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie dem Ausschluss von weiteren allgemein zulässigen Nutzungen hat keine zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“ ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird in diesem Bebauungsplanverfahren nicht verändert, so dass keine weitere ökologisch wertvolle Fläche verbraucht wird. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wurden keine Erkenntnisse vorgebracht, die weitergehende Untersuchungsmaßnahmen nahelegen würden. Da sowohl die Grundflächenzahl erhalten bleibt, als auch keine neuen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist durch die Änderung keine umweltbeeinträchtigende Situation zu erwarten die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden.

Anlage 02 - Veränderungssperre

Satzung über die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Röhlich – Teil 2“

Aufgrund § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.12.2013 (BGBl. I S. 394) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) Neufassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert am 04.04.2023, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim zur Sicherung des mit Aufstellungsbeschlusses vom 23.07.2024 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens folgende Veränderungssperre als Satzung.

§ 1 Anordnung einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des im Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Röhlich Teil 2“, für den der Gemeinderat den Beschluss für die Aufstellung am 23.07.2024 gefasst hat.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen deren Veränderungen genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) und § 16 (2) BauGB in Kraft.

HINWEISE:

Etwaige Mängel und Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht werden.

Oftersheim, den 23. Juli 2024

Seidel
Bürgermeister

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 9.

Bebauungsplan "Schwetzinger Höfe"
- Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB -

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim nimmt die Abwägung, der im Rahmen der vorläufigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme der Gemeinde Oftersheim durch den Schwetzinger Stadtrat, zur Kenntnis.
- b) Der Gemeinderat nimmt die neu vorgelegten Ergebnisse zur Kenntnis und beschließt die Ausarbeitung einer Stellungnahme im aktuellen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahme wird insbesondere die folgenden Punkte beinhalten:
 - Handlungsbedarf bei Verkehrslenkung auf Schwetzinger Gemarkung.
 - Sicherer Schulweg für Oftersheimer Schüler*innen ist vorzuhalten.
 - Weiterer Untersuchungsbedarf im Bereich „Verkehr“ – entsprechend der erfolgten Aufsiedlung der „Schwetzinger Höfe“.
 - Notwendige Ausweitung der zu untersuchenden Verkehrsbereiche
 - Berücksichtigung der geplanten Aufsiedlung der Patrick-Henry-Village.
 - Kostenübernahmeregulung zum Ausbau des Knotenpunktes 03.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oftersheim hatte sich bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Schwetzinger Höfe“ mit den Auswirkungen der Quartiersentwicklung auf die Gemeinde Oftersheim befasst und eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme wurde vom Schwetzinger Gemeinderat im April 2024 abgewogen (siehe Anlage 01). Die damalige Stellungnahme ging insbesondere auf die direkten Auswirkungen zwischen der Planung eines großen urbanen Wohngebietes und den damit verbundenen Folgen für die Verkehrsentwicklung auf der Gemarkung Oftersheim ein.

Die Stadt Schwetzingen fungiert als Mittelzentrum auch als Motor und Weichensteller für die kleineren Kommunen in ihrer unmittelbaren Nähe. Die Stadt trägt daher eine besondere Verantwortung, die sie auch bei der Entwicklung von großen Projekten wie den „Schwetzinger Höfen“ übernehmen muss.

Im Rahmen der Anhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinde Oftersheim nun erneut gehört. Der Gemeinderat von Oftersheim hat sich bereits in der nichtöffentlichen Sitzung 25.06.2024 vorbereitet. In einer Stellungnahme sollen insbesondere die folgenden Punkte aufgegriffen und konkretisiert werden:

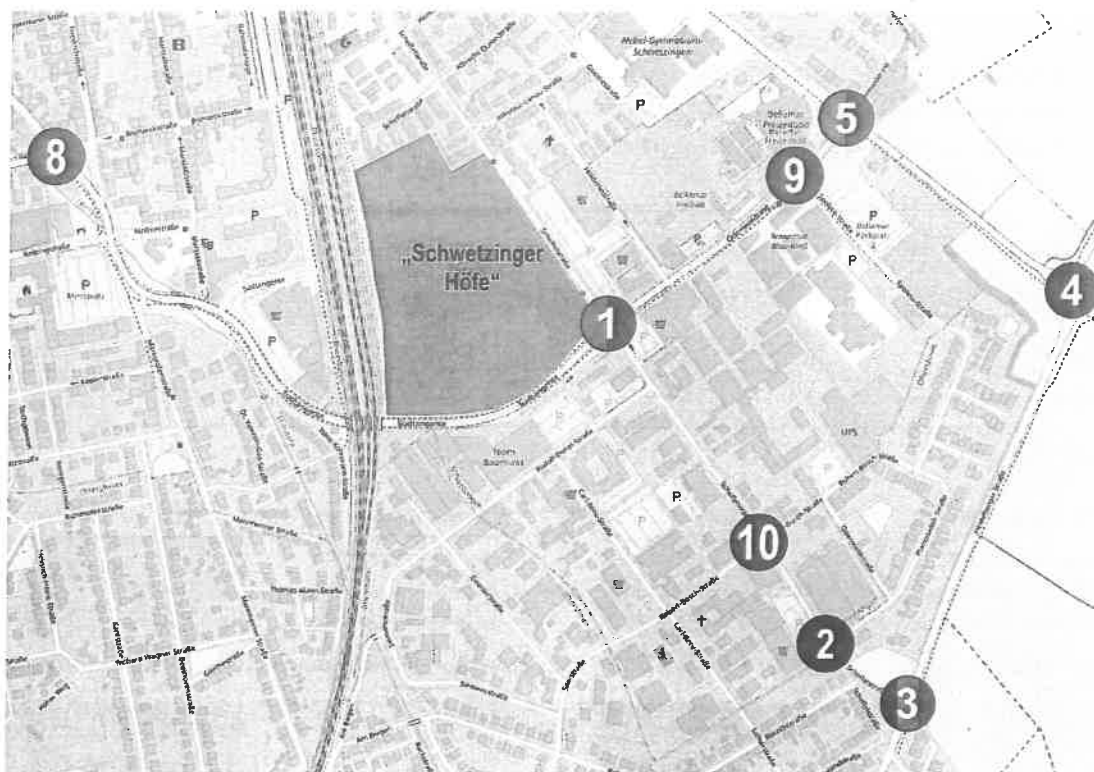
1. Das Verkehrsgutachten von BS-Ingenieure (Stand: Juni 2023) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Oftersheim sieht einen deutlichen Handlungsbedarf im Bereich der Verkehrslenkung auf Schwetzinger Gemarkung.
3. Eine Lösung für das hohe Radverkehrsaufkommen am Knotenpunkt 01 muss kurzfristig und innerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefunden werden. Für die Oftersheimer Schüler*innen ist ein sicherer Schulweg anzubieten.
4. Die Gemeinde Oftersheim zeigt einen weiteren Untersuchungsbedarf im Fachbereich „Verkehr“ an, der im Rahmen der Aufsiedlung des Quartiers „Schwetzinger Höfe“ umzusetzen ist.
5. Die Gemeinde Oftersheim geht von einer notwendigen Ausweitung der zu untersuchenden Verkehrsbereiche aus, so sind z.B. auch die Auswirkungen auf die B 535 zu berücksichtigen.
6. Im Rahmen der weiteren Verkehrsuntersuchungen muss die geplante Aufsiedlung der Patrick-Henry-Village (PAV) berücksichtigt werden. Diese wird sich sowohl auf Schwetzingen, als auch auf Oftersheim auswirken.
7. Zur Verbesserung des Knotenpunktes 03 werden Kosten entstehen. Eine Kostenübernahmeregelung ist zu treffen und verbindlich festzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt bei tatsächlichem Bedarf und orientiert sich somit an der Entwicklung der Verkehrssituation.

Zahlen und Fakten der Verkehrsuntersuchung:

Drei Schritte der Verkehrsanalyse:

1. IST-Analyse (durch Verkehrserhebungen)
2. Prognose des allgemeinen Verkehrsaufkommens mit und ohne „Schwetzinger Höfe“ (Prognosehorizont: Jahr 2035)
3. Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“

Die folgenden Knotenpunkte wurden im Gutachten berücksichtigt:



- 3 Knotenpunktzählstelle
am Dienstag, den 21. März 2023
- 7 Knotenpunktzählstelle
am Donnerstag, den 10. Februar 2022
- 3 Knotenpunktzählstelle
am Donnerstag, den 26. September 2019

Im Vergleich der beiden Erhebungszeitpunkte (September 2019/ blaue Punkte) und (Februar 2022/rote Punkte) ist eine deutliche Verkehrsabnahme an den Knotenpunkten 3 und 4 erkennbar (bis zu 30 Prozent). Generell hatte man nach der Corona-Pandemie mit dem Erreichen des Niveaus von 2019 gerechnet. Durch eine weitere Erhebung im März 2023 (grüne Punkte) konnten die Ergebnisse aus dem Jahr 2022 bestätigt werden.

Der Verkehrsstrom von der Bundesstraße Richtung Ortslage Oetersheim kommend hat sich im Beobachtungszeitraum 2019 bis 2022 nahezu halbiert.

Das Verkehrswertgutachten macht generell deutlich, dass die Zahlen im Bereich der Knotenpunkte auf Oetersheimer Gemarkung stark rückläufig sind. Dies lässt vermuten, dass sich der bisherige Durchgangsverkehr inzwischen für andere Wegeführungen entschieden hat.

Für die Verkehrsprognose 2035 wurden der Prognose-Nullfall (ohne Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“) und der Prognose-Planungsfall (mit Bauvorhaben „Schwetzinger Höfe“) gegenübergestellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens „Schwetzinger Höfe“ ermitteln zu können. Es wurde ein projektbezogenes Verkehrsaufkommen von 3.500 bis 3.600 Fahrten pro Tag angenommen und aufgrund der geplanten Erschließung ist davon auszugehen, dass ca. 80 % des Verkehrsaufkommens über den Kreisverkehr Odenwaldring/ Scheffelstraße abgewickelt wird.

Es lassen sich sechs Qualitätsstufen unterscheiden (A – beste Note bis F – schlechteste Note), wobei für Neubauvorhaben mindestens eine ausreichende Qualitätsstufe (D) angestrebt wird. Im Prognosefall zeigt sich, dass die Knotenpunkte 01 und 04-08 die Qualitätsstufe D erreichen und die Knotenpunkte 11-14 sogar die Stufe B. Lediglich der Knotenpunkt 03 steigt in den nachmittäglichen Spitzenstunden von D nach E auf und erfordert somit einen Eingriff in die Verkehrsführung.

Knotenpunkt		Ergebnisse Leistungsberechnungen Spitzenstunde morgens	
		Prognose- Nullfall 2035	Prognose- Planungsfall 2035
KP 01	Südtangente/Odenwaldring/ Scheffelstraße	$t_w = 13 \text{ s}$ (B)	$t_w = 18 \text{ s}$ (B)
KP 03	Heidelberger Straße/Scheffelstraße	$t_w = 29 \text{ s}$ (C)	$t_w = 33 \text{ s}$ (D)
KP 04	Heidelberger Straße/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 40 \text{ s}$ (C)	$t_w = 40 \text{ s}$ (C)
KP 05	Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 34 \text{ s}$ (B)	$t_w = 34 \text{ s}$ (B)
KP 06	Bruchhäuser Straße (L 630)/ Lessingstraße	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 07	Scheffelstraße/Lessingstraße	$t_w = 7 \text{ s}$ (A-B)	$t_w = 7 \text{ s}$ (A-B)
KP 08	Karlsruher Straße/Zähringer Straße/ Friedrichstraße	$t_w = 46 \text{ s}$ (C)	$t_w = 47 \text{ s}$ (C)
KP 11	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Süd	-)	$t_w = 7 \text{ s}$ (A)
KP 12	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Nord	-)	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 13	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 6	-)	$t_w = 7 \text{ s}$ (A)
KP 14	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 7	-)	$t_w = 7 \text{ s}$ (A)

Knotenpunkt		Ergebnisse Leistungsberechnungen Spitzenstunde nachmittags	
		Prognose- Nullfall 2035	Prognose- Planungsfall 2035
KP 01	Südtangente/Odenwaldring/ Scheffelstraße	$t_w = 13 \text{ s}$ (B)	$t_w = 33 \text{ s}$ (D)
KP 03	Heidelberger Straße/Scheffelstraße	$t_w = 38 \text{ s}$ (D)	$t_w = 49 \text{ s}$ (E)
KP 04	Heidelberger Straße/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 43 \text{ s}$ (C)	$t_w = 44 \text{ s}$ (C)
KP 05	Odenwaldring/ Bruchhäuser Straße (L 630)	$t_w = 43 \text{ s}$ (C)	$t_w = 44 \text{ s}$ (C)
KP 06	Bruchhäuser Straße (L 630)/ Lessingstraße	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 07	Scheffelstraße/Lessingstraße	$t_w = 7 \text{ s}$ (A-B)	$t_w = 8 \text{ s}$ (A-B)
KP 08	Karlsruher Straße/Zähringer Straße/ Friedrichstraße	$t_w = 45 \text{ s}$ (C)	$t_w = 46 \text{ s}$ (C)
KP 11	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Süd	-)	$t_w = 12 \text{ s}$ (B)
KP 12	Scheffelstraße/ Anschluss Plangebiet Nord	-)	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 13	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 6	-)	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)
KP 17	Scheffelstraße/ Anschluss Tiefgarage Baufeld 7	-)	$t_w = 9 \text{ s}$ (A)

Das Gutachten zeigt auf, dass durch die Ausstattung des Knotenpunktes 03 (Heidelberger Straße/Scheffelstraße) mit einer Lichtsignalanlage die Leistungsfähigkeit in den Bereich C angehoben werden kann.

Tabelle 16: Ergebnisse Leistungsfähigkeitsberechnungen Ausbauvariante LSA KP 03
Prognose-Planungsfall 2035, **Spitzenstunde morgens und nachmittags**

Knotenpunkt		Ergebnisse Leistungsberechnungen Ausbauvariante LSA Prognose-Planungsfall 2035	
		Spitzenstunde morgens	Spitzenstunde nach- mittags
KP 03	Heidelberger Straße/ Scheffelstraße	$t_w = 43 \text{ s}$ (C)	$t_w = 48 \text{ s}$ (C)

Da das Verkehrsgutachten im Prognosefall von einer deutlichen Verschlechterung des Knotenpunktes 03 ausgeht und als Lösung eine Lichtsignalanlage anführt, sollten mit der Stadt Schwetzingen nochmals Gespräche geführt werden. Über eine finanzielle Beteiligung ist zeitnah eine verbindliche Lösung zu finden.

Radverkehr:

Lösungsvorschläge für die Führung des Radverkehrs im Bereich des Kreisverkehrs Südtangente/ Odenwaldring/ Scheffelstraße gibt es bislang nicht. Der Knotenpunkt 01 wird sich im Prognose-Planungsfall von B auf D verschlechtern.

Es ist gerade zu den Stoßzeiten „Schulbeginn“ und „Schulende“ somit von einem erhöhten Risiko für die Schüler auszugehen. Der Fokus liegt jedoch insbesondere auf der morgendlichen Spitzenstunde, da die Schüler dann innerhalb einer kurzen Zeitspanne zur Schule strömen. Nachmittags verteilt sich der abfließende Radverkehr deutlich besser. Von der geplanten Brücke auf Schwetzingen Gemarkung werden lediglich die Schüler der nördlichen Gemarkung Oftersheims profitieren. Alle übrigen Schüler werden weiterhin den Kreisverkehr nutzen und sind somit dem erhöhten Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Gefahren ausgesetzt.

Ausblick:

Bei den konkreten Planungen der „Schwetzingen Höfe“ gilt es auch einen Blick in Richtung Heidelberg zu werfen. Aktuell schreiten die Planungen für die Patrick-Henry-Village (PHV) voran. Für den Sommer/Herbst 2024 ist bereits die Offenlage des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die geplante Ansiedlung mit ca. 10.000 Einwohnern und 5.000 Arbeitsplätzen lässt weitere Verkehrsflüsse durch Oftersheim erwarten. Auch diese müssen bereits jetzt gedanklich berücksichtigt und in die Planung eingebunden werden.

Fazit:

Die Gemeinde Oftersheim begrüßt ausdrücklich die generelle Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf der Gemarkung Schwetzingen. Bei der Umsetzung gilt es aber alle Belange und künftigen Auswirkungen im Blick zu behalten und für kritische Bereiche eine Lösung zu erarbeiten und umzusetzen. Insbesondere bei der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr auf der Gemarkung Oftersheims, wird ein Lösungsansatz in entsprechenden Verkehrslenkungsmaßnahmen auf Schwetzingen Gemarkung gesehen.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 10.

**Grundhafte Sanierung der Sofienstraße, Straßen- und Kanalbauarbeiten
- Auftragsvergabe -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung vom 15.05.2024 für die Straßen- und Kanalbauarbeiten im Zuge der grundhaften Sanierungsmaßnahme in der Sofienstraße wird der Auftrag für LOS 1 und LOS 3 in Höhe von

992.465,71 €

an die **Klaus Reimold GmbH, 75050 Gemmingen**, vergeben.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Tiefbauarbeiten für die grundhafte Sanierung der Sofienstraße wurden zusammen mit den Gas- und Wasserleitungsbauarbeiten der Stadtwerke Schwetzingen öffentlich ausgeschrieben. Die Gesamtmaßnahme ist in drei Lose aufgeteilt. Die zu tätigende Auftragsvergabe umfasst für die Gemeinde Oftersheim lediglich die Straßen- und Kanalbauarbeiten (LOS 1) sowie die Gemeinkosten u.a. die Baustellensicherung (LOS 3). Die Gemeinkosten werden nach Beendigung der Maßnahme auf die Gemeinde Oftersheim und die Stadtwerke Schwetzingen anteilmäßig aufgeteilt. Die Beauftragung der Gas- und Wasserleitungsbauarbeiten (LOS 2) übernimmt die Stadtwerke Schwetzingen eigenhändig. Eine Abstimmung zur gemeinsamen Auftragsvergabe wurde bereits mit den Stadtwerken Schwetzingen kommuniziert.

Rechtzeitig zum Submissionstermin wurden sieben Angebote eingereicht.

Die Firma Klaus Reimold GmbH ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Die auftragsbezogene Überprüfung der hinterlegten Erklärungen und Nachweise ergab, dass der Bieter geeignet ist. Es liegen keine formel-

len Bedenken gegen die Beauftragung vor. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Die Auftragssumme für das LOS 1 der Gemeinde Oftersheim beträgt 876.794,24 € brutto. Die zu beauftragende Summe für das LOS 2 der Stadtwerke Schwetzingen beträgt 196.178,31 € brutto. Die Auftragssumme für das LOS 3, der im Anschluss anteilmäßig aufzuteilenden Summe, beträgt 115.671,47 € brutto.

Das Gesamtangebot beläuft sich auf insgesamt 1.188.644,05 € brutto. Die Kostenberechnung belief sich auf 1.989.586,00 € brutto. Es ergibt sich somit eine Kostenunterschreitung von 800.941,95 € brutto, was 40,26 % entspricht.

Die Kostenberechnung wurde im Zuge der erwarteten allgemeinen Kostensteigerungen aufgestellt.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Firma Klaus Reimold GmbH mit den Straßen- und Kanalbauarbeiten sowie den Allgemeinkosten für die grundhafte Sanierung der Sofienstraße zu beauftragen. Die Baumaßnahme zieht sich über zwei Jahre. Im Haushaltsplan 2024 stehen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung und im Haushaltsplan 2025 sind entsprechende Haushaltsmittel dafür vorzusehen.



GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 11.

Oberflächensanierung verlängerte Heidelberger Straße - Auftragsvergabe -

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung vom 15.05.2024 für die Oberflächensanierung der verlängerten Heidelberger Straße und des parallel verlaufenden Wirtschaftsweges wird der Auftrag in Höhe von

251.339,82 €

an die Joh. Schön & Sohn GmbH, 67346 Speyer vergeben.

Mit der Vergabe ist die Gewährung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln in Höhe von max. 135.000 EUR verbunden.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Tiefbauarbeiten für die Oberflächensanierung der verlängerten Heidelberger Straße wurde öffentlich ausgeschrieben. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurden vier Angebote eingereicht.

Die Firma Joh. Schön & Sohn GmbH ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Die auftragsbezogene Überprüfung der hinterlegten Erklärungen und Nachweise ergab, dass der Bieter geeignet ist. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung vor. Das Angebot ist als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Die Auftragssumme beträgt 251.339,82 € brutto. Die Kostenberechnung belief sich auf 369.857,25 € brutto. Die Kostenunterschreitung beläuft sich auf 118.517,43 € brutto, was einer Unterschreitung von ca. 32 % entspricht.

Während der Haushaltsplanung 2024 lag lediglich eine grobe Kostenschätzung in Höhe von 120.000,00 € vor, die mit dem Submissionsergebnis deutlich überschritten wird. Aufgrund der Kostenschätzung wurden in den Haushalt lediglich 120.000,00 € eingestellt. Es werden somit überplanmäßige Ausgaben in Höhe von max. 135.000 € benötigt.

Auf der Kostenstelle „Straßenunterhaltung“ wurden insgesamt 300.000 € eingestellt, wovon bereits ca. 150.000 EUR verbraucht sind. Da auf dieser Kostenstelle auch unvorhersehbare Straßenunterhaltungsmaßnahmen verbucht werden, kann eine Einsparmöglichkeit aktuell noch nicht abgesehen, sondern lediglich angestrebt werden.

Bei der Baumaßnahme der Sofienstraße werden investive Mittel in Höhe von ca. 800.000 € eingespart, so dass die überplanmäßigen Haushaltsmittel zwar nicht unmittelbar im konsumtiven Haushalt, aber dennoch im Gesamthaushalt ausgeglichen werden können.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Firma Joh. Schön & Sohn GmbH mit der Oberflächensanierung der verlängerten Heidelberger Straße zu beauftragen. Die Baumaßnahme erstreckt sich über drei Monate. Die Sanierung der Heidelberger Straße erfolgt im Zeitraum vom 01.08.2024 bis 04.09.2024 und die Arbeiten am parallelverlaufenden Wirtschaftsweg sind für den Zeitraum vom 05.09.2024 bis 31.10.2024 vorgesehen.



GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 12.

**Theodor-Heuss-Schule – Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Rahmen der Einrichtung einer Ganztageschule (5. Bauabschnitt)
- Auftragsvergabe Lieferung und Montage von Möbeln -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Für die Lieferung und Montage von Möbeln, im Zuge der Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen im Rahmen der Einrichtung einer Ganztagesgrundschule in der Theodor-Heuss-Schule, wird der Auftrag in Höhe von brutto

32.630,16 Euro

an die Firma VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH, 97941 Taubertschheim, vergeben.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Aufgrund der sukzessiven Einrichtung einer Ganztageschule, die sich ab dem nächsten Schuljahr 2024/25 vollständig im Ganztagesschulbetrieb befindet, sind in der Theodor-Heuss-Schule Oftersheim neue Möbel für die Räume des anstehenden 5. Bauabschnitts in 2024 erforderlich.

Es erfolgt die Ausstattung eines Rückzugsraums, eines Toberaums, einer pädagogischen Küche sowie eine ergänzende Möblierung der Mensa und weitere Einbauschränke in verschiedenen Klassenräumen.

Die Fa. VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH hat bereits die Ausstattung der bisherigen Klassenzimmer und Differenzierungsräume, der Mensa sowie die Garderobenausstattungen in den Fluren einschließlich der Einbauschränke durchgeführt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Firma VS Vereinigte Spezialmöbelfabriken GmbH aus Tauberbischofsheim den Zuschlag zu erteilen.

Im Haushaltsplan sind hierfür Mittel in Höhe von 70.000 Euro eingestellt.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 13.

**Friedrich-Ebert-Schule: Feuchtigkeitssanierung der Kellerwände
- Genehmigung und Auftragsvergabe der Sanierungsmaßnahme -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beauftragt die

Abdichtungssysteme Kortholt GmbH, 68519 Viernheim,

mit der Feuchtigkeitssanierung von Teilbereichen des Kellers der Friedrich-Ebert-Grundschule. Die Auftragssumme beläuft sich auf

70.745,43 EUR brutto.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Im Rahmen der Untersuchung der Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich des Hochbaus der Friedrich-Ebert-Schule hat die Kortholt GmbH aus Viernheim, als Fachbetrieb für ISOTEC-Abdichtungssysteme, eine umfangreiche Beurteilung abgegeben. Die patentierte ISOTEC-Paraffintechnologie wird seit 30 Jahren erfolgreich im Bereich der Feuchtigkeitssanierung angewendet. Am Markt gibt es keine weitere Firma, die eine technisch vergleichbare Leistung anbietet.

Während der Begutachtung konnte sowohl visuell als auch olfaktorisch deutlich Feuchtigkeit wahrgenommen werden. Sowohl die Außen- als auch die Innenwände weisen einen hohen Wert an Feuchtigkeit auf. Zum Ausschluss des Hausschwamms wurden zusätzlich noch Proben entnommen und im Labor untersucht. Das Ergebnis zeigte, dass es sich bei den gefundenen Organismen nicht um den gemeinen Hausschwamm handelt. Um weitere Bauschäden zu vermeiden, wird eine zeitnahe Umsetzung der Sanierungsmaßnahme dringend empfohlen.

Haushaltssituation:

Für das Jahr 2024 sind Mittel für das Versetzen des Serverschranks und die Planung der Videosprechanlage eingestellt. Eine Versetzung des Serverschranks im Keller sollte jedoch erst nach einer Feuchtigkeitssanierung stattfinden. Die Planungsleistungen für die Videosprechanlage werden zwar in diesem Jahr erbracht, allerdings erst nach Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2025 durch das Planungsbüro in Rechnung gestellt. Die anstehende Bodensanierung des Treppenhauses im Hochbau ist nach Ausgang der Submission günstiger wie geplant.

Die im HH-Jahr 2024 eingesparten Mittel können der Sanierungsmaßnahme zugeordnet werden. Aktuell sind im Haushalt ca. 92.485,00 € verfügbar.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG des Gemeinderats

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 14.

**Kredit Antrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) - Wohngebäude: 261
- Energetische Sanierung des Wohngebäudes Eichendorffstraße 10-12
hier: Ermächtigung des Bürgermeisters -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat ermächtigt Herrn Bürgermeister Seidel mit der Antragstellung eines Kredits bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Für die energetische Sanierung des Wohngebäudes Eichendorffstraße 10-12 soll ein Antrag „Wohngebäude 261“ gestellt werden. Die Konditionen beruhen auf dem Sanierungsziel einen Standard 55 EE zu erreichen.

Die Kreditsumme richtet sich nach den notwendigen Mitteln, die für diese Maßnahme benötigt werden. Die Konditionen ergeben sich aus den förderfähigen Maßnahmen, die aktuell vom Planungsbüro zusammengetragen werden.

Das Gremium wird nach der Antragstellung und Bewilligung unmittelbar informiert.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Der Gemeinderat hat für das Haushaltsjahr 2024 entsprechende Mittel für die energetische Sanierung der Wohngebäude Eichendorffstraße 10-12 eingestellt. Bei der Haushaltsplanung wurde auch eine entsprechende Refinanzierung durch Fördermittel einkalkuliert.

Die Antragstellung für den KfW-Kredit darf nicht nur auf einer Kostenberechnung beruhen, sondern soll auf der Basis bereits relativ konkreter Zahlen erfolgen. Daher musste zunächst das Submissionsergebnis für die ersten Gewerke abgewartet werden.

Da diese Gewerke erst nach der Beantragung des Kredits abschließend beauftragt werden dürfen, bedarf es hier einer sehr zügigen Vorgehensweise. Aufgrund der Bin-

defrist für die Angebote und dem Bauzeitenplan dürfen zwischen der Submission, der Vergabe und dem Kreditantrag nur wenige Tage liegen.

Das Planungsbüro stellt aktuell die notwendigen Daten zusammen und wird diese an die Verwaltung übergeben. Im Anschluss können die Konditionen final ermittelt und der Antrag gestellt werden. Es wird sich generell um einen zinsvergünstigten Kredit mit entsprechenden Tilgungszuschüssen handeln. Details zum Fördermodul „Wohngebäude – 261“ können auf der Homepage der KfW eingesehen werden.

Die Kostenberechnung beläuft sich für alle Gewerke auf insgesamt 870.000 EUR, wovon für 2024 nur ein Teil umgesetzt werden kann, da im Herbst/Winter kein Austausch der Heizungsanlage erfolgen sollte. Im Jahr 2025 werden sich daher die übrigen Gewerke Lüftung, Wärmepumpe, Solarthermie und PV-Anlage anschließen. Hinzu kommen die Planungskosten, die bereits über eine Summe von 93.000 EUR durch den Gemeinderat beauftragt wurden, sowie Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen, wie z.B. die Erstellung des Energieberichts und des Sanierungsfahrplans.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 15.

**Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Putz-/ Stuck-/ Malerarbeiten, Dämmsysteme -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung vom 08.07.2024 für die Putz- und Stuckarbeiten, die Malerarbeiten sowie für die Dämmsysteme der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wird der Auftrag in Höhe von

218.414,62 € brutto an die

EBA Malerbetrieb GmbH, Lingenfelder Str. 3, 67360 Lingenfeld,

vergeben. Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Gewährung des zu beantragenden KfW-Kredits: Wohngebäude – 261.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Putz- und Stuckarbeiten, die Malerarbeiten sowie die Dämmsysteme der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wurden in einem gemeinsamen Los öffentlich ausgeschrieben. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurden acht Angebote eingereicht.

Die EBA Malerbetrieb GmbH aus Lingenfeld ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung der Firma EBA Malerbetrieb GmbH vor.

Die Auftragssumme beträgt 218.414,62 € brutto. Die Kostenberechnung belief sich auf 356.000,00 € brutto. Es ergibt sich somit eine Kostenunterschreitung von 137.585,38 € brutto, was 38,65 % entspricht.

Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotspreises bestehen nicht. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die EBA Malerbetrieb GmbH mit den ausgeschriebenen Bodenbelagsarbeiten zu beauftragen.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 16.

**Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Fenster und Außentüren -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung vom 08.07.2024 für die Fenster und Außentüren der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wird der Auftrag in Höhe von

111.823,11 € brutto an die

**Schreinerei – Glaserei Röder, Große Kapellenstr. 24,
67105 Schifferstadt,**

vergeben. Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Gewährung des zu beantragenden KfW-Kredits: Wohngebäude – 261.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Fenster und Außentüren der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wurden in einem gemeinsamen Los öffentlich ausgeschrieben. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurde ein Angebot eingereicht.

Die Schreinerei – Glaserei Röder aus Schifferstadt ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung der Schreinerei – Glaserei Röder vor.

Die Auftragssumme beträgt 111.823,11 € brutto. Die Kostenberechnung belief sich auf 202.000,00€ brutto. Es ergibt sich somit eine Kostenunterschreitung von 90.176,89 € brutto, was 44,64 % entspricht.

Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotspreises bestehen nicht. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Schreinerei – Glaserei Röder mit den ausgeschriebenen Fenstern und Außentüren zu beauftragen.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 17.

**Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Gerüstarbeiten -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung vom 08.07.2024 für die Gerüstarbeiten der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wird der Auftrag in Höhe von

19.354,76 € brutto an die

Litterer Gerüstbau GmbH, Einsteinstr. 25-33, 68169 Mannheim,

vergeben. Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Gewährung des zu beantragenden KfW-Kredits: Wohngebäude – 261.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Gerüstarbeiten der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wurden öffentlich ausgeschrieben. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurden sieben Angebote eingereicht.

Die Litterer Gerüstbau GmbH aus Mannheim ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung der Firma Litterer Gerüstbau GmbH vor.

Die Auftragssumme beträgt 19.354,76 € brutto. Die Kostenberechnung belief sich auf 30.000,00 € brutto. Es ergibt sich somit eine Kostenunterschreitung von 10.645,24 € brutto, was 35,48 % entspricht.

Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotspreises bestehen nicht. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Litterer Gerüstbau GmbH mit den ausgeschriebenen Gerüstarbeiten zu beauftragen.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG DES GEMEINDERATS

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 18.

**Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Auftragsvergabe Dachdeckungs-/ Klempnerarbeiten -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Aufgrund des Submissionsergebnisses der öffentlichen Ausschreibung vom 08.07.2024 für die Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wird der Auftrag in Höhe von

127.739,43 € an die

Eckert Dachtechnik GmbH, Am Sägewerk 4, 68526 Ladenburg,

vergeben. Die Vergabe erfolgt unter dem Vorbehalt der Gewährung des zu beantragenden KfW-Kredits: Wohngebäude – 261.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12 wurden in einem gemeinsamen Los öffentlich ausgeschrieben. Rechtzeitig zum Submissionstermin wurde ein Angebot eingereicht.

Die Eckert Dachtechnik GmbH aus Ladenburg ist nach rechnerischer Prüfung preisgünstigster Bieter. Alle Positionen wurden gemäß den ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses angeboten. Es liegen keine formellen Bedenken gegen die Beauftragung der Firma Eckert Dachtechnik GmbH vor. Die Eckert Dachtechnik GmbH ist der Verwaltung aus einem anderen kommunalen Projekt bekannt.

Die Auftragssumme beträgt 127.739,43 € brutto. Die Kostenberechnung belief sich auf 90.500,00€ brutto. Es ergibt sich somit eine Kostenüberschreitung von 37.239,43 € brutto, was 41,15 % entspricht.

Zweifel an der Auskömmlichkeit des Angebotspreises bestehen nicht. Das Angebot ist somit als das wirtschaftlichste zu betrachten.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, die Eckert Dachtechnik GmbH mit den beschriebenen Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten zu beauftragen.

GEMEINDE OFTERSHEIM



VORLAGE

SITZUNG des Gemeinderats

AM: 23.07.2024

TAGESORDNUNGSPUNKT NR. : 19.

**Energetische Sanierung Eichendorffstraße 10-12
- Bevollmächtigung des Bürgermeisters zur Beauftragung Metallbauarbeiten -**

Öffentlich

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Gremium ermächtigt Herrn Bürgermeister Pascal Seidel mit der Auftragsvergabe des Gewerks Metallbau für die energetische Sanierung des Wohngebäudes Eichendorffstraße 10 – 12, 68723 Oftersheim.

SACHVERHALT / BEGRÜNDUNG:

Die Metallbauarbeiten, im Rahmen der energetischen Sanierung der Eichendorffstraße 10-12, wurden öffentlich ausgeschrieben. Rechtzeitig zum Submissionstermin lagen allerdings keine Angebote vor.

Die öffentliche Ausschreibung über das Gewerk Metallbau wird daher aufgehoben.

Gemäß § 3 a der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A kann nach der Aufhebung einer öffentlichen Ausschreibung eine freihändige Vergabe erfolgen. Das Planungsbüro wird daher potenzielle Firmen nochmals direkt ansprechen und bei Interesse entsprechend anschreiben und zur Abgabe eines Angebotes auffordern.

Das Gewerk Metallbau ist eng mit dem Gesamtablauf der Baumaßnahme verzahnt und muss daher nach dem Vorliegen der Angebote zeitnah vergeben werden.

Damit die Arbeiten fristgerecht ausgeführt werden können, ist eine Flexibilität der Verwaltung bei der Auftragserteilung notwendig. Da eine Vergabe in der Septembersitzung des Gemeinderates zu spät wäre, kann der notwendige zeitliche Spielraum für die Vergabe nur durch eine Ermächtigung des Bürgermeisters mit der Auftragserteilung erreicht werden.

Das Gewerk Metallbau setzt sich aus den Positionen Absturzsicherung, Klappläden und Kellerfenster zusammen und ist in der Kostenberechnung mit 36.964,96 EUR (brutto) berücksichtigt.